



Konjunkturrapport



MARS 2018

INNHOOLD

4 Velkommen til tøffere tider

6 Internasjonal økonomi

8 BA i Nord-Europa

10 NORGE

10 Norsk økonomi

12 Norsk BA-marked

12 Bolig

15 Yrkesbygg

17 Anlegg

22 SVERIGE

22 Svensk økonomi

24 Svensk BA-marked

25 Bolig

27 Yrkesbygg

29 Anlegg

32 DANMARK

32 Dansk økonomi

32 Dansk BA-marked

34 Bolig

36 Yrkesbygg

36 Anlegg

38 GRØNN VEKST

44 BA-MARKEDET I TALL

Om Veidekkes konjunkturrapport:

Veidekkes konjunkturrapport beskriver konsernets syn på markedsutviklingen i de skandinaviske bygg- og anleggsmarkedene i 2018–2019. Prognosene for makroøkonomien er basert på konsensusanslag fra etablerte prognosemiljøer i Norge, Sverige og Danmark.

Arbeidet med rapporten ble avsluttet den 8. mars 2018.

For spørsmål knyttet til analysen, kontakt: kristoffer.eide.hoen@veidekke.no og anders.wettre@veidekke.no

VEIDEEKKES MARKEDSHJUL 2018–2019



BYGG OG ANLEGG (BA) – PROGNOSE FOR INVESTERINGSUTVIKLING 2018–2019

Markedshjulet er en grafisk fremstilling av BA-investeringer i utvalgte byregioner og segmenter i 2018–2019. Sirklenes plassering på «hjulet» viser de investeringsutsiktene Veidekke vurderer som mest sannsynlige for det gitte markedet i 2018–2019. Næringen er syklisk og tidvis uforutsigbar i sin natur. Anslagene bør derfor vurderes som vårt beste skjønn innenfor et stort utfallsrom.

Med investeringer sikter vi til produksjon av bygg og anlegg som kommer til omsetning, ikke igangsetting/salg som inntrer tidligere i syklusen. «Kakediagrammene» er basert på investeringsnivåer de siste tre årene og er kjøpekraftjustert. Sirklenes størrelser angir de relative forholdene mellom markedsnivåene i storbyregionene (bygg) eller landene (anlegg). Anlegg er nedskalert og ikke sammenlignbart med bygg.

Byene i figuren viser markedet for byregionen, dvs. at de også inkluderer nærliggende kommuner

Yrkesbygg Bolig Andre anlegg Samferdsel

VELKOMMEN TIL TØFFERE TIDER

Kapittelet med tittelen «Fortsatt vekst» er nå lukket for denne gang. Nedgangen i leilighetsmarkedet slår inn med stor kraft, og selv om pilene peker oppover i andre segmenter, er det ikke nok til å kompensere fallet. Fallende boligsalg og nedgang i utbyggerleddet vil etter hvert forplante seg til entreprenørleddet. Derfor har vi nedjustert vår prognose for det skandinaviske bygg- og anleggsmarkedet til 5 % i 2018 og til -2 % i 2019. Noen markedsaktører vil få det tøft i tiden som kommer, men strammere tider er ikke bare dårlig nytt.

Det er ingen tvil om at nedgangen i boligsektoren vil bli markant. I alle de tre landene våre har myndighetene iverksatt tiltak for å demme opp for sterk gjeldsvekst i husholdningene, og effekten er tydelig, særlig i og omkring Stockholm og Oslo. Ikke minst er det færre som kjøper såkalte sekundærboliger, og det er trolig lenge til denne kjøpergruppen kommer like sterkt tilbake på banen.

Selskaper som har bundet opp utviklingsprosjekter eller organisasjon ut fra markedssituasjonen i 2016 og første halvdel av 2017, vil møte problemer i årene som kommer. For næringen sett under ett er det imidlertid flere kilder til trøst:

Markedssituasjonen for andre bygg og for anlegg ser fortsatt lovende ut, og det samlede bygg- og anleggsmarkedet ventes å fortsatt ligge på et høyt nivå i 2019.

Før fallet var kapasitetsproblemene i og omkring Stockholm og Oslo på terskelen til å skape betydelige problemer med så vel kvalitet i leveranser som kostnadspress.

Markedsoppgangen på Østlandet kom brått, og verken husholdningene eller entreprenørene rakk å tilpasse seg toppnivået. Derfor tåles nedgangen bedre, enten vi snakker om fall i boligpriser eller konkurransen blant entreprenørene.

Paradoksalt nok er de internasjonale og delvis også de nasjonale konjunkturerne bedre enn på lenge, og det vil bidra til at bunnen i boligmarkedet ikke blir så dyp som den ellers kunne ha blitt.

Ut fra prognosene vi har lagt til grunn for utviklingen i 2018 og 2019, ser vi derfor ingen grunn til å overdramatisere situasjonen for bygg- og anleggsbransjen som helhet. Om veksten hadde fortsatt, ville det trolig ha ført til større problemer.

I denne utgaven av rapporten har vi gjort to viktige endringer: For det første har vi lagt til et nytt kapittel om grønn vekst, der vi ser på markedsmuligheter for bygg- og anleggsbransjen som følge av klimaendringer og nye miljøregimer.

For det andre tar Veidekkes konjunkturrapport fra nå av i bruk nye og mye kraftigere data- og analyseverktøy. Fremover vil vi i større grad konsentrere analysene våre om de markedssegmentene Veidekke opererer innenfor: Vi kobler offentlig byggearealstatistikk med Veidekkes egne nøkkeltall for entreprisekostnader og byggetider, og ved hjelp av maskinlæring og mer datakraft kan vi håndtere flere forklaringsvariabler, spesifisere prognosene mer detaljert etter segment og geografi og hente ut langt mer presise markedstall.

Med disse nye verktøyene kan vi levere analyser med et helt annet presisjonsnivå enn tidligere. Den grunnleggende utfordringen vil likevel alltid bestå – den at historien ikke alltid kan forklare fremtiden.

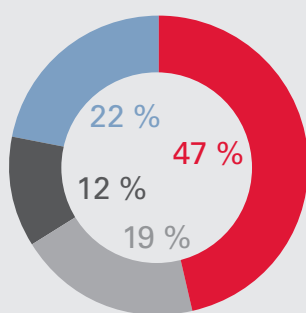
God lesning!



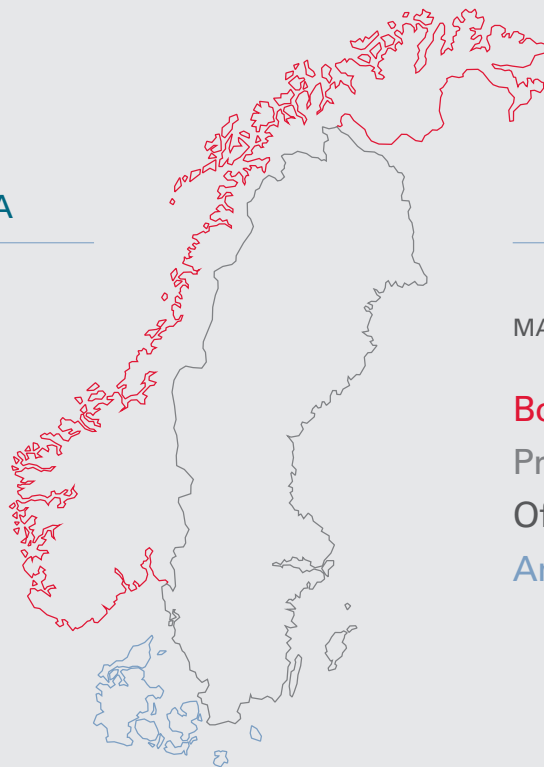
Kristoffer Eide Hoen
direktør analyse
Veidekke

MARKEDET I SKANDINAVIA

FORDELING I PROSENT 2017



■ Bolig
■ Private yrkesbygg
■ Offentlige yrkesbygg
■ Anlegg

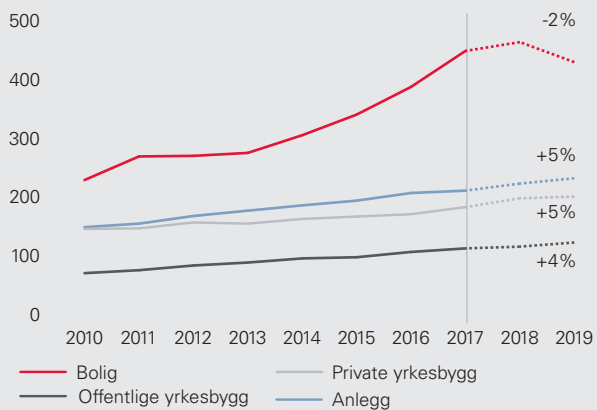


MARKED I NOK MILLIARDER 2017

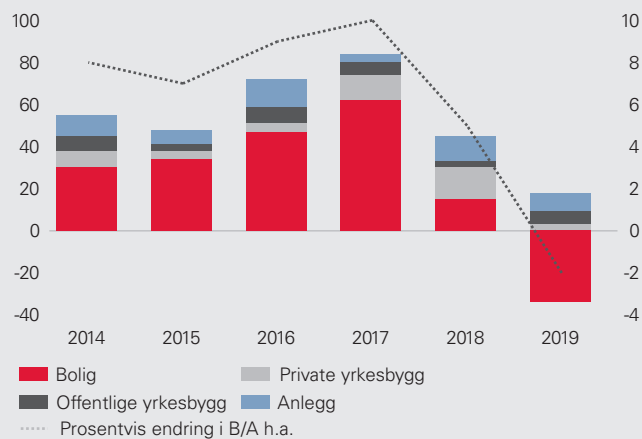
Bolig	448
Private yrkesbygg	183
Offentlige yrkesbygg	113
Anlegg	211

INVESTERINGER I SKANDINAVISKE BA-MARKEDER 2010–2019. LØPENDE PRISER I NOK MILLIARDER

Markedsnivå



Markedsending



Kilde: Veidekke, SCB, DST og SSB

INTERNASJONAL ØKONOMI

Konjunkturoppgangen i verdensøkonomien som startet sommeren 2016 har fortsatt med økende styrke. Den globale BNP-veksten i 2017 ser ut til å ende på 3,7 % – litt høyere enn vi ventet i forrige konjunkturrapport og et halvt prosentpoeng høyere enn i 2016. Innhenting har vært bredt basert, med spesielt positive overraskelser i Europa og Asia. Alt ligger til rette for enda sterkere vekst i 2018 og 2019, og prognosene oppjusteres til 3,9 % BNP-vekst for hvert av årene.

Oljeprisen økte betydelig gjennom siste halvår av 2017, som følge av utsikt til sterkere vekst i verdensøkonomien, samt tilfeldige værutslag i USA, forlengelsen av OPECs avtale om produksjonsbegrensning og fortsatt geopolitiske spenninger i Midtøsten. Dette har bidratt til økt inflasjon i avanserte økonomier, mens lønnsvekst og kjerneinflasjon, justert for energivarer og avgiftsendringer, fortsatt er svak. I de fremvoksende økonomiene har kjerneinflasjonen økt noe i den siste tiden, etter å ha falt i begynnelsen av 2017.

Med fem renteøkninger siden 2015 har USA kommet lengst på veien mot rentenormalisering. Markedet priser inn ytterligere renteøkninger i USA i perioden 2018–2020, og styringsrenta kan nå 2 % før utgangen av 2018. Med inflasjon på over 3 % så Storbritannia seg nødt til å følge etter, og i november 2017 økte den britiske sentralbanken styringsrenta for første gang på ti år. Den europeiske sentralbanken (ESB) har fra januar 2018 av så smått begynt å trappe ned pengetrykningen, men varsler

at styringsrenta skal holdes på dagens rekordlave nivå til etter at de kvantitative lettelsene fjernes høsten 2018. Inflasjonen i Europa ligger fortsatt under ESBs mål, og derfor kommer første renteheving trolig ikke før våren 2019, mens styringsrenta ikke vil passere null før 2020. I takt med sterkere globale vekstutsikter, som utelukker risikoen for deflasjon, har både de lange og de korte rentene økt i den siste tiden.

I Tyskland, Italia, Nederland og flere andre EU-land er prognosene for BNP-veksten oppjustert siden forrige rapport. I Polen fortsetter arbeidsledigheten å falle og ventes å komme ned på samme nivå som i Norge i 2020. Det vil utgjøre en halvering fra ledighetsraten i 2015. Den sterke veksten på nesten 4 % i Polens BNP i fjor ventes å avta fremover.

Risikoen ved prognosene for verdensøkonomien synes på kort sikt å være balansert, men på lengre sikt er nedside-risikoen noe større. Hvis rentenormaliseringen skulle gå raskere enn ventet, og raskere enn økonomiene er klare for, kan det utgjøre en fallgrube. Børsene ser ut til å hente seg inn igjen etter fallet tidlig i februar, men retningen fremover er fortsatt svært usikker og kan bremse investeringslysten.

*«Optimismen
brer seg»*

BNP-vekst

Tall i %	2016	2017	2018	2019
Eurosonen	1,8	2,1 (1,9)	1,9 (1,7)	1,7 (1,8)
Tyskland	1,9	2,1 (1,8)	1,8 (1,6)	1,5 (1,4)
Storbritannia	1,8	1,7 (1,7)	1,5 (1,5)	1,6 (1,6)
USA	1,5	2,2 (2,1)	2,3 (2,1)	1,9 (2,1)
Kina	6,7	6,8 (6,7)	6,5 (6,4)	6,3 (6,0)
Globalt	3,2	3,7 (3,5)	3,9 (3,6)	3,9 (3,7)

Parentes viser anslag fra september 2017

Kilde: IMF



BA I NORD-EUROPA

Fjoråret var et godt år for bygg- og anleggsmarkedet i hele Europa. For fjerde år på rad økte volumveksten i BA-produksjonen. Veksten var bredt basert, og foreløpige tall for 2017 tyder på at Spania og Romania var de eneste landene der BA-produksjonen gikk ned. De viktigste driverne bak veksten i de siste årene har vært konjunkturoppgangen internasjonalt, lave renter, pågående urbanisering i alle land og investeringsetterslepet som er bygget opp siden finanskrisen. Fremover er det ventet at renteøkning og høy offentlig gjeld vil dempe BA-etterspørselen i flere europeiske land, fra toppen i 2017. Som i de nordiske landene, tar anlegg over fra bolig som den viktigste vekstmotoren i BA-markedene i Europa fremover.

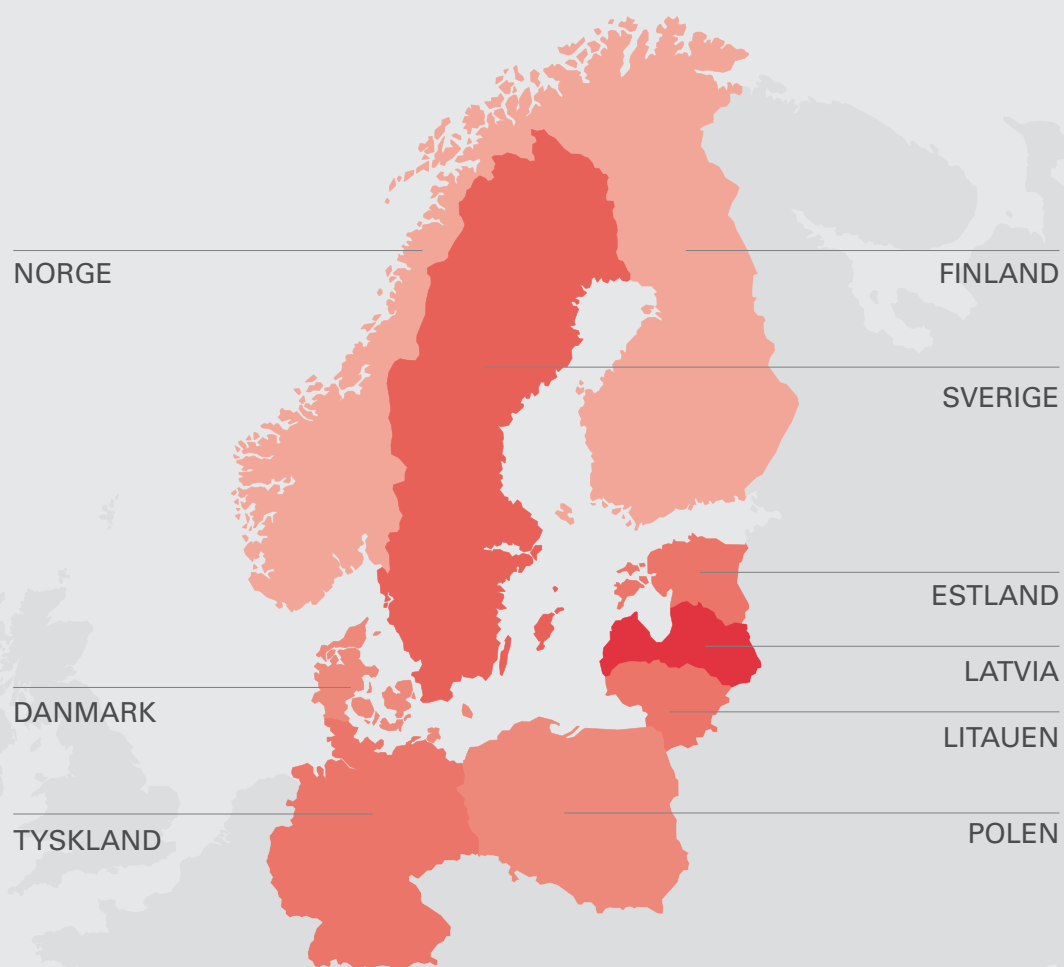
BA-etterspørselen vil forbli sterk i de tidligere finanskriserammede landene og i Øst-Europa, mens veksten i en del modne markeder, som f.eks. Tyskland, ventes å avta fremover. Tyskland har lagt bak seg et år med relativt sterk vekst i BA-markedet, men fremover er det ventet at tomtemangel og kapasitetsproblemer vil begrense byggproduksjonen. Siden forrige konjunkturrapport er vekstforventningene for BA-markedene i tiden fremover oppjustert noe i de fleste europeiske landene, og det er kun i Tyskland, Sverige og Finland at forventningene er blitt nedjustert. Sammen med Norge, er dette de eneste landene der veksten i BA er ventet å snu til nedgang i løpet av prognoseperioden. Norge leder fortsatt an i BA-produksjon per innbygger, etterfulgt av Sveits, Finland og Danmark. Tyskland er fortsatt det eneste av de fem store vesteuropeiske landene som ligger over gjennomsnittet for europeisk BA-produksjon per innbygger – om enn kun så vidt.

Polen var en av fjorårets vekstvinnere og ser ut til å fortsette i samme spor fremover. Volumveksten i det totale polske BA-markedet ventes å nærme seg 10 % årlig i 2018 og 2019. Veksten blir fortsatt i stor grad drevet av EU-fond, som finansierer mange store anleggsprosjekter. Dermed ligger det an til at arbeidsinnvandringen fra Polen til Norge og andre nord-europeiske land vil fortsette å avta. Fortsatt svak krone, som reduserer polske arbeideres norske lønn målt i hjemlandets valuta, forsterker denne utviklingen. På lengre sikt er Polen et av landene i Europa som har størst demografiske utfordringer i vente, ettersom eldrebølgen er ventet å slå inn ekstra hardt her.

Arbeidsledigheten har falt i de fleste europeiske landene siden 2013, og antallet sysselsatte har økt betydelig. Men det er viktig å legge merke til at de nye arbeidsplassene ofte er midlertidige og har lønn under gjennomsnittet. Dette åpenbarer seg i den svake lønnsutviklingen i hele Europa, som bidrar til at inflasjonen fortsatt er lavere enn målet. Den svake lønnsveksten blir i tillegg forklart med liberaliseringen av tidligere rigide arbeidsmarkeder, som f.eks. den nye arbeidsreformen i Frankrike, svekkelse av fagforeningene og lave energipriser.

*«Veksttoppen
er nådd»*

NORD-EUROPA: OBSERVERT KONJUNKTURSITUASJON I 2017



Høykonjunktur Lavkonjunktur

NORGE

Markedet for bygg og anlegg i Norge er nå svært nær toppen. Det særegne ved denne oppgangen er hvor langvarig den har vært, samt den voldsomme veksten i 2016 og 2017. Paradoksalt kommer nedgangen i bygg idet konjunktoren i norsk økonomi er på vei opp igjen. Tross nedgang, er det mye som taler for et godt marked i prognoseperioden. Den ekstreme markedsveksten innen bolig som vi så i 2016 kommer neppe igjen med det første. Det er antakelig sunt.

«Beskjedent oppsving på vei»

Norsk økonomi

Den siste utviklingen i norsk økonomi tyder på marginalt sterkere BNP-vekst i 2018–2019 enn vi forutså i forrige konjunkturrapport. Økt offentlig pengebruk og vekst i boliginvesteringene bidro til BNP-vekst på 1,9 % i 2017. Boliginvesteringene vil avta fremover, og finanspolitikken vil bli strammere, etter sterk vekst i oljepengebruken de siste årene. Fallet i petroleumsinvesteringene ser imidlertid ut til å snu til oppgang fra og med i år, og næringsinvesteringene på fastlandet øker sterkt. Konjunkturoppgang blant våre handelspartnere og noe høyere oljepriser ventes å resultere i sterkere eksportvekst fremover. Veksten i fastlands-økonomien ventes å bli høyere enn trendveksten de neste to årene, med 2,5 % vekst i 2018 og marginalt mindre i 2019. Likevel blir oppsvinget beskjedent, sammenliknet med tidligere konjunkturoppgang.

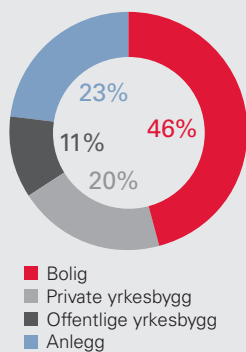
Etter to år med svak vekst, viste sysselsettingen endelig tegn til bedring i 2017, og arbeidsledigheten falt til nærmere 4 %. Selv om det ikke ligger an til så mye lavere ledighet fremover, ventes årslønnsveksten å ta seg opp til nesten 3 % i 2018 og deretter å fortsette å øke gradvis. Kjerneinflasjonen ser ut til å bli liggende på 1,8 % årlig fremover. Det betyr at reallønnsveksten blir positiv, og at kjøpekraften vil øke litt for hvert år. Fordi rentene ikke ventes hevet før mot slutten av 2018, ligger det an til brukbar vekst i privat forbruk i år.

Oljeprisfallet har redusert handlingsrommet i finanspolitikken. Det skyldes både at lavere oljepris betyr mindre overføringer til Oljefondet, og at bruken av oljepenger er økt jevnt og trutt de siste årene, for å motvirke den oljedrevne konjunkturedgangen. I 2017 utgjorde det oljekorrigerte underskuddet nær 3 %, som tilsvarer den nye handlingsregelen. Mulighetene for ytterligere stimuli er derfor begrenset i tiden fremover.

Pengepolitikken har også bidratt til å dempe konjunkturedgangen, særlig gjennom innvirkning på boligpriser og -investeringer. Nå er tiden med stadig lavere renter bak oss. Rundt om i verden blir pengetrykningen reversert og rentene hevet, men foten vil bli løftet meget forsiktig av gasspedalen. Det gjelder i særlig grad i Norge, der inflasjonen fortsatt er et godt stykke under inflasjonsmålet. Norges Bank ser for seg at første renteheving kommer høsten 2018, og at rentene deretter gradvis heves til 1,5 % i 2020. Boligprisene får dermed ikke lenger drahjelp fra fallende renter, og i tillegg har boliglånsforskriften gjort tilgangen til finansiering vanskeligere. Svakere økonomisk vekst internasjonalt kan føre til veksten i etterspørsel etter norske eksportvarer avtar. Som i Sverige kan dette, sammen med vedvarende nedgang i boligpriser, føre til lavere BNP-vekst enn tidligere antatt.

MARKEDET I NORGE

FORDELING I PROSENT 2017



BA-MARKEDET

NIVÅ 2017, NOK MILLIARDER

340

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2018–2019:

-1%



157

BOLIG
-7%



69

PRIVATE YRKESBYGG
+1%



36

OFFENTLIGE YRKESBYGG
+1%



79

ANLEGG
+6%

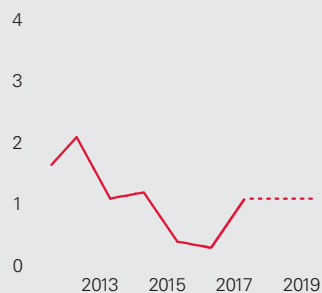
BA-markedet
Nivå 2017, NOK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2018–2019

BNP



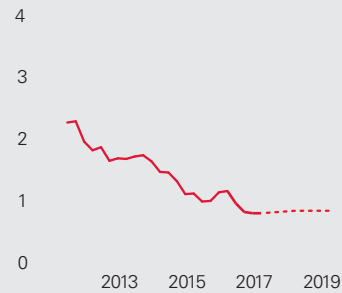
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst, årlig prosentvis endring

RENTER



— 3-mnd pengemarkedsrente

Prognoser for investeringer i BA-markedet i 2018–2019

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå NOK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2018–2019 Vekst
Bolig	157	14% ↑	-2% ↓	-12% ↓	-7% ↓
Private yrkesbygg	69	9% ↑	6% ●	-4% ↓	1% ●
Offentlige yrkesbygg	36	-1% ●	-4% ↓	6% ↓	1% ↓
Anlegg	79	5% ↓	9% ↑	4% ↓	6% ●
BA totalt	340	9% ↑	2% ↓	-5% ↓	-1% ↓
Antall igangsatte leiligheter og småhus		22 500 ↑	15 000 ↓	16 000 ↓	

● Uendret prognose fra konjunkturrapporten i september 2017

↑↓ Oppjustert/nedjustert prognose fra konjunkturrapporten september 2017

Kilde: SSB, Veidekkes prognoser for 2018 og 2019

«Markedsveksten i 2016 og 2017 blir nå reversert»

Norsk BA-marked

Etter sterk vekst i 2016 og 2017, ser produksjonen i bygg- og anleggsmarkedet ut til å nå toppen i første halvår av 2018, og nedgangen som følger ventes å vedvare gjennom 2019. Markedsnedgangen skyldes primært et markant fall i boligsegmentet. Etter at svært mange private yrkesbygg ble igangsatt i 2017, venter vi i 2018 en korreksjon også i dette markedet, med produksjonsfall i andre halvår 2018 og i 2019. Anleggssegmentet forventes å ha fortsatt positiv utvikling i prognoseperioden, med vekst i mange del-segmenter, ikke minst i samferdsel.

Utviklingen i år og neste år er en korreksjon, etter at en usedvanlig kraftig boligkonjunktur ga svært høy vekst både i antall igangsettelser og i produksjonen i 2016 og 2017. Selv med en vesentlig nedgang ved inngangen til 2019, vil byggproduksjonen ligge på et historisk sett høyt nivå.

Regioner med høy og akselererende aktivitet i bygg-markedet de siste to årene vil møte sterkest korreksjon. Drevet av boligsegmentet, men også private yrkesbygg, har byggproduksjonen i Oslo og Akershus økt fra NOK 30 milliarder til NOK 45 milliarder i løpet av 2016 og 2017, og regionen kan trolig vente en reversering i 2018 og 2019.

Den kraftige oppturen vi har tilbakelagt tilsier at en korreksjon også kan ha positive effekter, ved å løse tiltakende

kapasitetsutfordringer. Overgangen blir imidlertid smertefull for de eiendomsutviklerne og entreprenørene som har utstyrt seg med kapasitet eller har påtatt seg kapitalforpliktelser som forutsetter at boligmarkedet er som i ekstremåret 2016.

BOLIG

Leiligheter og småhus

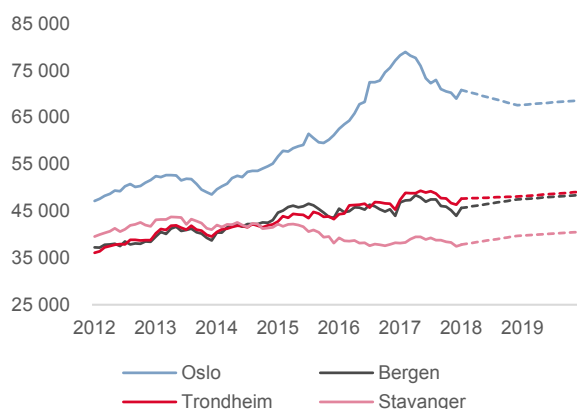
Aktiviteten i nyboligmarkedet for leiligheter og småhus har økt kraftig på kort tid, blant annet med nær 70 % økning i Oslo og Akershus. Det forventes nå en ganske markant reduksjon av igangsettelser og produksjon av leiligheter. Dessuten lå markedet på et relativt høyt nivå allerede før veksten tok av. De fundamentale drivkreftene i bolig-markedet forsvare neppe en etterspørsel etter nye boliger tilsvarende den vi så i 2016 og 2017.

Likevel er fundamentale drivere som økonomisk vekst og arbeidsmarked mer positive enn på flere år, og rentene ligger an til å forbli lave i noen år til. Bedringen i økonomien gir etter vår vurdering et godt fundament for å møte nedgangen som kommer. Tross prisfall, ser også boligkjøperne ut til å dele et grunnleggende positivt syn på markedet. Antallet transaksjoner i bruktboligmarkedet er fortsatt høyt, og dette er en indikator på at den underliggende psykologien er positiv, og at etterspørselen etter primærbolig fortsatt er god.

Nedgangen i priser og nyboligsalg har vært sterkere enn både vi og andre forutsatte ved inngangen til 2017. Innføringen av nytt kredittregelverk med lånetak bundet til bruttoinntekt og særskilt egenkapitalkrav for sekundærboliger i Oslo, forklarer trolig at omslaget kom når det gjorde. Men veksten i 2016 kunne uansett ikke ha vedvart lenge. Effekten av innstrammingene har rammet sterkest der de var ment å ramme: investormotiverte boligkjøp, og særlig i Oslo. Før de nye lånekravene kom på plass, var disse sterkt representert i nyboligsegmentet, både i form av profesjonelle kjøpere og i form av vanlige husholdninger som kjøper sekundærbolig til bruk for egne barn eller som en gunstig spareform.

Ved inngangen til 2018 er det største fallet i bruktboligprisene trolig tilbakelagt. Den økende tilbudssiden tilsier likevel at potensialet for en ny markant prisoppgang er lavt i de nærmeste årene. I Oslo viser prognosemodellen vår at prisfallet fortsetter moderat i 2018, før det snur til vekst i 2019. Etterspørselen ser relativt god ut, men tilbudet av usolgte boliger, både brukte og nye, er fortsatt høyt.

Boligpriser i utvalgte norske byer
Pris per kvadratmeter



Stiplet linje viser Veidekkes prognose.

	siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Oslo	0 %	-11 %	-2 %	1 %
Bergen	-1 %	0 %	8 %	2 %
Trondheim	0 %	2 %	4 %	2 %
Stavanger	-2 %	-2 %	6 %	2 %

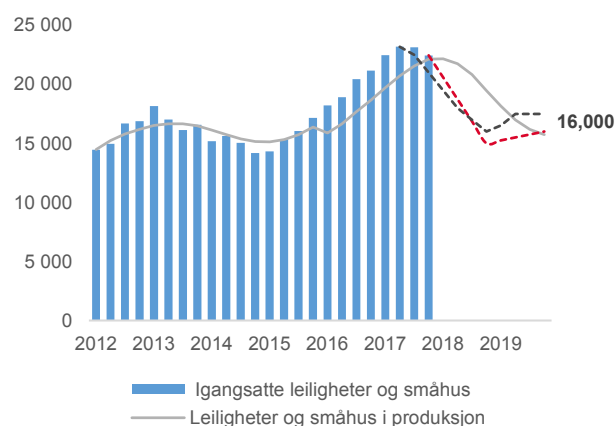
* Prisvekst fra desember–desember
Kilde: Eiendom Norge og Veidekkes markedsdata

I Bergen og Stavanger forventer vi imidlertid en relativt god utvikling i prisene i både 2018 og 2019.

For nye boliger er prisene i liten grad korrigert ned etter sterke prisøkninger gjennom vinteren 2016–2017. Erfaringsmessig skal det også mye til at nyboligprisene faller slik som i bruktboligmarkedet. Det betyr også at effekten tas ut i lavere salgstakt, med påfølgende effekter for igangsettinger og produksjon.

Vår prognose for igangsetting og produksjon viser at det kan bli enda færre igangsettinger enn vi antydte i prognosene fra høsten 2017. Prognosen bygger på salg og sentrale drivkrefter i boligmarkedet. Samlet venter vi at igangsetting av leiligheter og småhus vil reduseres med 35 % i 2018, som om lag tilsvarer fallet vi har sett i nyboligsalget andre halvår 2017. Produksjonen av leiligheter og småhus følger kurven for salg og igangsettinger, med et naturlig etterslep. Vi venter at produksjonen vil fortsette på et høyt nivå ut 2018, men deretter falle relativt bratt fra høsten 2018 og gjennom 2019.

Igangsetting og produksjon av leiligheter og småhus
Antall enheter

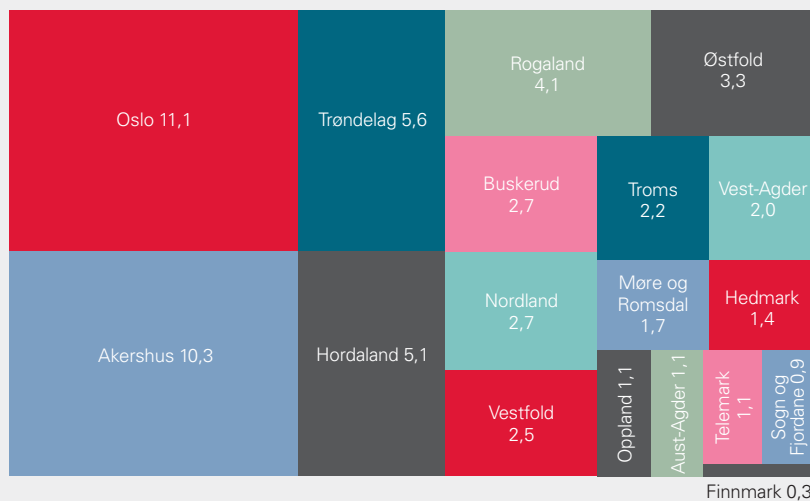


Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose.

Mørkegrå stiplet linje viser prognosen for september 2017.

	Snitt 2012-2016	2017 (antall)	2017P	2018P	2019P
Igangsatt leiligheter og småhus, antall	16 621	22 446	6 %	-33 %	7 %
Enheter i produksjon	16 089	22 130	22 %	0 %	-20 %

P = prognose
Kilde: SSB og Veidekke



Igangsetting av leiligheter og småhus 2017, etter markedsstørrelse per fylke

NOK milliarder

Kilde: Veidekkes markedsdata

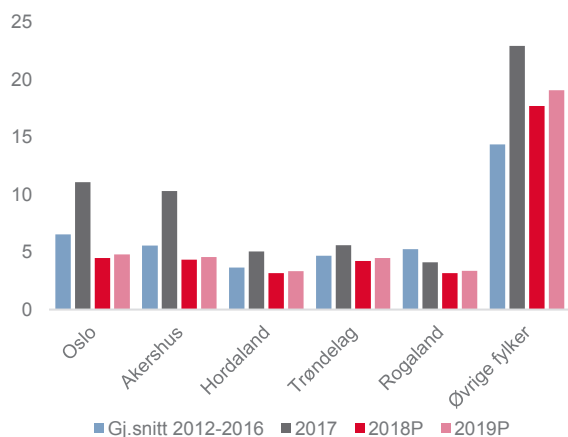
De geografiske forskjellene vil fortsatt være til stede, om enn i mindre grad enn før. Fortsatt bygges det flest leiligheter og småhus på Østlandet, med rundt regnet en tredjedel av samlet igangsetting, som er en historisk høy andel. I Oslo og Akershus ble det igangsatt bygging av leiligheter og småhus for mer enn NOK 20 milliarder i 2017.

Det er verdt å merke seg at områder som ikke inngår i landets fem største byregioner også utgjør en stor andel av markedet. Her er utslagene til dels positive, og mindre enn f.eks. i Osloregionen.

«Stabilt
bruktboligmarked,
sterk korreksjon i
nyboligmarkedet»

Igangsetting i utvalgte fylker

NOK milliarder

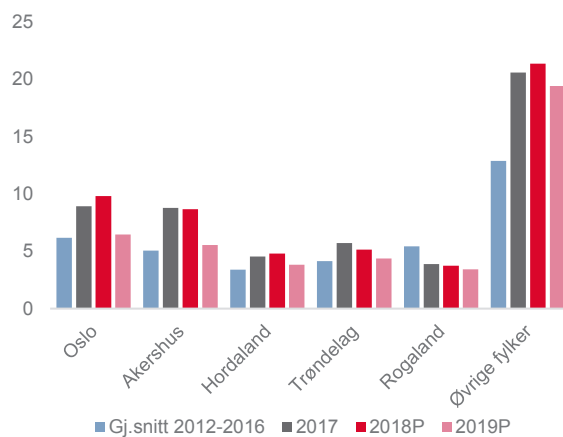


P = prognose

Kilde: Veidekkes markedsdata

Produksjon i utvalgte fylker

NOK milliarder



P = prognose

Kilde: Veidekkes markedsdata



Produksjon av nye yrkesbygg
2017, inkludert tilbygg

NOK milliarder

Kilde: Veidekkes markedsdata

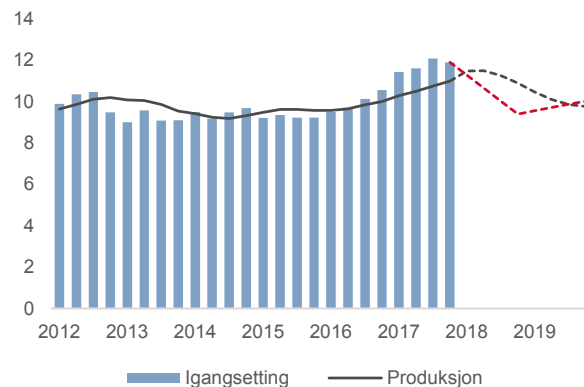
YRKESBYGG

I sektoren yrkesbygg var skolebygg og handelsbygg de største segmentene i 2017, målt etter produksjonsverdi. Samlet entreprisemarket for nybygg og tilbygg av yrkesbygg i 2017 anslår vi til om lag NOK 70 milliarder. Rehabiliteringsmarkedet er også omfattende, men det svinger betydelig mindre enn nybyggmarkedet, og det er mer krevende å få en helhetlig oversikt over markedet fordi prosjektene ikke registreres i byggearealstatistikken.

Private: Kontorer, kjøpesentra, lager mv.

Markedene for nye private yrkesbygg har vokst markant de siste årene, og med tilgang til nye markedsdata har vi oppjustert veksten for 2016 og 2017 fra tidligere anslag. Produksjonen av private yrkesbygg økte med 9 % fra 2016 til 2017. Det var igangsetting av bygg for kontor og handel, som økte mest, med hele 30 % i fjor. Oppgangen de siste årene er tilsynelatende drevet av høykonjunktur i salg av næringseiendom, og trolig har denne veksten enkelte steder vært sterkere enn det er grunnlag for ut fra underliggende drivkrefter som sysselsetting og handelsvolumer.

Entreprisemarkedet for nye private yrkesbygg 2012–2019
NOK milliarder



Stiplet linje viser Veidekkes prognose.

	2017-nivå (NOK milliarder)	2017	2018	2019
Igangsetting	47	18 %	-12 %	-5 %
Produksjon	42	9 %	6 %	-11 %

Kilde: Veidekkes markedsdata

For private yrkesbygg forventer vi derfor avtagende igangsetting i 2018, og tilsvarende utvikling i produksjonen i 2019. Sett i industrielt perspektiv, tilsier ikke utviklingen noen dramatik, og selv etter fallet er etterspørselen på et solid nivå i våre prognoser for 2019.

Noe av den betydelige veksten det siste året forklares av et markant oppsving i nybygging av kontorbygg i Oslo. Også i Rogaland hadde næringsbyggmarkedet et oppsving i 2017, som følge av noen store utbygginger i handelssegmentet. Blant de store byregionene peker Bergensregionen seg ut med et fortsatt relativt labert marked for private yrkesbygg, ikke minst handel og kontor.

Offentlige: Skoler, omsorgsboliger, kulturbygg mv.

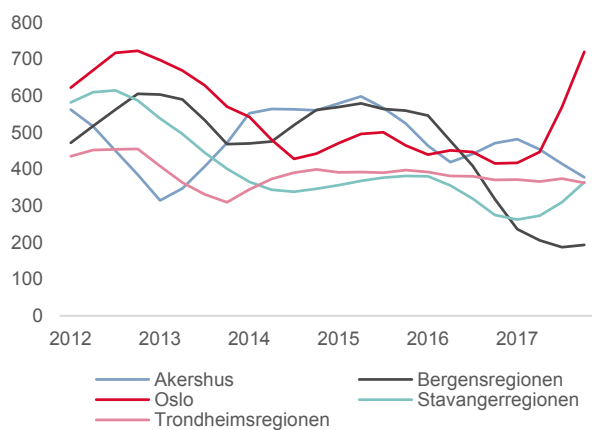
Oppdaterte markedstall viser at utviklingen for offentlige yrkesbygg de siste årene har vært noe svakere enn tidligere lagt til grunn. Det gjelder også for 2017, og vi har derfor nedjustert produksjonstallene for 2017 til en nedgang. Skolebyggingen ser ut til å ha passert toppen, og nedgang

i andre byggkategorier bidrar ytterligere til å forklare utviklingen.

Det er igangsatt færre sykehjem og omsorgsboliger de siste årene. Byggingen av sykehus nådde et nullpunkt i 2017, men vil ta seg opp i årene som kommer, med massive utbygginger langs kysten fra Lier til Kristiansund.

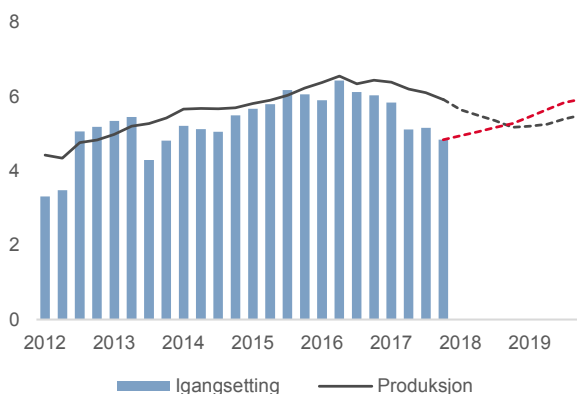
Det var god vekst i overføringer til kommunene i 2017, og i tillegg har arbeidsmarkedet utviklet seg sterkere enn ventet med tilhørende vekst i skatteinntekter. Gjeldsnivået begynner samlet sett å bli meget høyt, og strikken er strukket langt i mange kommuner, ikke minst med tanke på at rentene kan begynne å øke i løpet av noen år. Innenfor horisonten 2018 og 2019 tror vi imidlertid fortsatt det vil være rom for vekst og finansieringsvilkårene ser ut til å holde seg gunstige. Samlet venter vi at kommunesektorens etterspørsel etter nye bygg vil holde seg på nivået fra 2017 og fra 2019 av suppleres med betydelig vekst i etterspørsel fra sykehussektoren.

Entrepriseverdi for produksjon av nye næringsbygg (kontor og handel) i utvalgte byregioner
NOK millioner



Kilde: Veidekkes markedsdata

Entreprisemarkedet for nye offentlige yrkesbygg 2012–2019
NOK milliarder



Stiplet linje viser Veidekkes prognose.

	2017-nivå (NOK milliarder)	2017	2018	2019
Igangsetting	21	-14 %	-2 %	12 %
Produksjon	25	-4 %	-12 %	-1 %

Kilde: Veidekkes markedsdata

ANLEGG

Samferdsel

Transportetatens planer for landets infrastruktur formidles gjennom Nasjonal transportplan og konkretiseres deretter i etatens handlingsplaner. Historisk har store deler av transportplanen blitt iverksatt. Vi tror imidlertid at lavere handlingsrom i offentlige budsjetter vil begrense oppfølgingsgraden i kommende planperioder, noe som påvirker prognosene våre fra 2019. Statens vegvesen og Bane NOR har i handlingsprogrammene konkretisert innsatsen på vei- og banenettet. De økonomiske rammene i Nasjonal transportplan ligger fast, men Statens vegvesen har blant annet flyttet om lag NOK 1,6 milliarder til investeringsposten for riksveinettet.

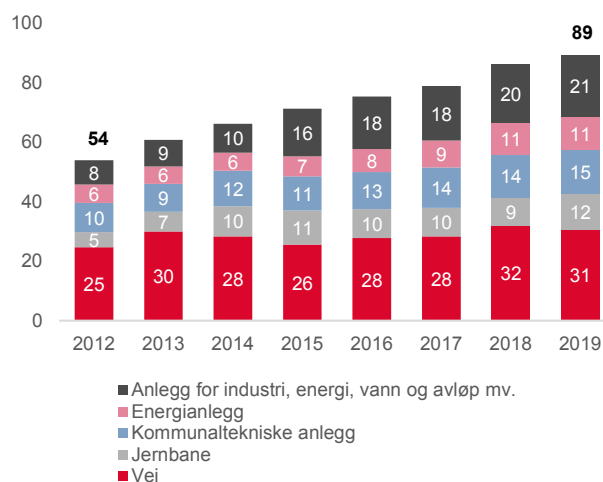
Etter den sterke markedsveksten i 2016 ble fjoråret et hvileår for veiinvesteringer. Til sammen ble 14 store veiprosjekter over NOK 500 millioner ferdigstilt i 2016–2017. I tillegg er seks pågående prosjekter i slutfase og ferdigstilles i løpet av 2018. Ettersom det var høy igangsetting

i 2016–2017 og ingen registrerte forskyvninger av store prosjekter med oppstart i 2017, kan vi vente oss god utbyggingsaktivitet i de kommende årene.

Med sterk vekst på 13 %, går produksjonen mot toppen i 2018. Siden opprettelsen i 2016, har det statseide selskapet Nye Veier AS økt utbyggingsporteføljen betydelig. Per november 2017 har Nye Veier ansvar for utbyggingen av tolv delstrekninger over fire utbyggingsområder. Regjeringen ønsker å sikre utbyggingsaktivitet på Nye Veiers prosjekter på Sør-Østlandet, Sør-Vestlandet og i Mjøsregionen i 2018, og dette driver veksten i veimarkedet videre.

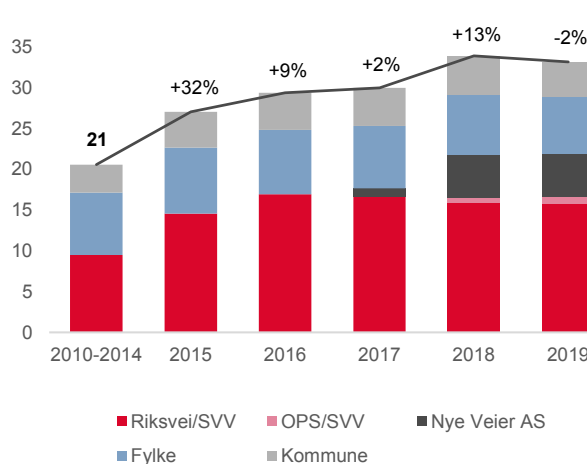
Tross rekordhøye anslag for 2018, har vi ingen forventning om at veimarkedet vokser videre inn i himmelen. Riksveiinvesteringene i regi av Statens vegvesen går i gjennomsnitt ned med 2 % i perioden 2017–2019. Samtidig venter vi at korreksjonen i boligmarkedet virker negativt på kommunale veiinvesteringer. Samlet anslår vi en nedgang på 2 % i 2019.

Investeringer i ulike anleggssegmenter
NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Veidekkes prognose for 2018 og 2019

Nybygging av veianlegg, fordelt på kunde
NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Veidekkes prognose for 2018 og 2019

«Samferdsel demper veksten i 2017, men bidrar til høy investeringsaktivitet i 2018 og 2019»

I det siste året har nye kontraktsformer med nye samarbeidsmodeller entret konkurransebildet. For eksempel utføres veiprosjektet Rv. 3/Rv. 25 Løten–Elverum som offentlig-privat samarbeid (OPS). En annen tydelig trend i veimarkedet er byggherrenes valg av entreprisreform. Stadig flere prosjekter utføres som en totalentreprise, hvor entreprenøren påtar seg både prosjektering og utførelse. Spesielt høy er andelen totalentrepriser i markedet for prosjekter over NOK 1 milliard. I 2017 anslår vi at prosjekter som utføres med totalentreprise utgjør 11 % av totalmarkedet. I markedet med kontrakter over NOK 1 milliard er andelen over 30 %. Mot slutten av prognoseperioden venter vi at andelen totalentrepriser vil utgjøre over 30 % av totalmarkedet og 50 % av markedet for store prosjekter.

I banemarkedet ventes investeringsnivået fra 2016 og 2017 videreført til 2018. Regjeringen rapporterer gjennom statsbudsjettet om treg utbyggingsaktivitet i pågående prosjekter. Vi nedjusterer derfor prognosene vesentlig fra forrige rapport. I tillegg er flere av de store pågående prosjektene i ferd med å ferdigstilles, en fase som medfører lav produksjonsverdi. Blant strekningene som snart ventes tatt i bruk er InterCity-strekningen Farriseidet–Porsgrunn på Vestfoldbanen, med en prosjektkostnad på rundt NOK 7 milliarder. I 2017 var det høy utbyggingsaktivitet på Follobanen, men hittil i år har prosjektet vært utsatt for konkurser og stans i fremdriften. Midlene som bevilges over statsbudsjettet i 2018 settes av til eventuell oppstart på InterCity-strekningene Venjar–Langset på Dovrebanen og Sandbukta–Moss–Såstad på Østfoldbanen. Vi anslår flatt marked i 2017 og 2018.

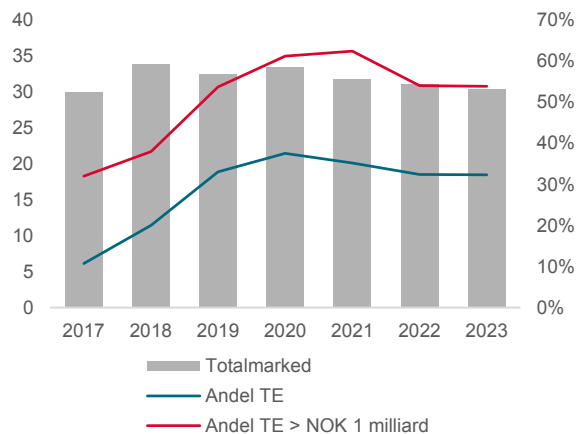
Mot slutten av prognoseperioden venter vi et sterkt voksende banemarked. I 2018 og 2019 er det oppstart på flere delstrekninger av InterCity-utbyggingen, men også del-etapper av Bybanen i Bergen. Felles for InterCity-prosjektene er at de er omfattende, både i prosjektkostnad og byggetid. Dette medfører at oppstart av delstrekninger vil prege markedet i lang tid fremover. Vi anslår en markedsvekst tilsvarende 25 % i 2019 og, i motsetning til i vei-markedet, forventer vi at investeringstoppen ikke er nådd.

Prognosene for drift og vedlikehold av vei har holdt seg godt siden forrige rapport. Vi venter noe høyere aktivitet på riksveiene og oppjusterer derfor prognosene marginalt for 2017 og 2018. Økt trafikk, nye veianlegg, tunneltiltak, etter-slep og hevet standard i driftskontraktene gir større vekst i aktiviteten enn ventet. Vi anslår at både kommunale og fylkeskommunale drifts- og vedlikeholdsutgifter til vei vil få moderat vekst ut prognoseperioden, og at aktivitetsnivået vil opprettholdes på et historisk høyt nivå.

Drift og vedlikehold av jernbane fikk en kraftigere nedgang i 2017 enn vi så for oss i september, og vi nedjusterer estimatet fra -9 % til -17 %. For å redusere det omfattende vedlikeholdsetterslepet, foreslår regjeringen å bevilge NOK 500 millioner mer i 2018. I tillegg settes det av NOK 925 millioner til ERTMS-prosjekter, som blir en sterk driver i markedet i tiden fremover. Vi venter oss et voksende marked ut prognoseperioden.

Andel totalentrepriser i veimarkedet

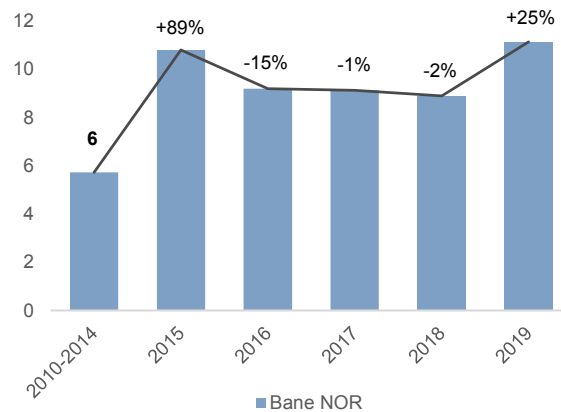
NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, SVV, NV, Veidekkes prognose for 2018 og 2019

Investeringer i banemarkedet

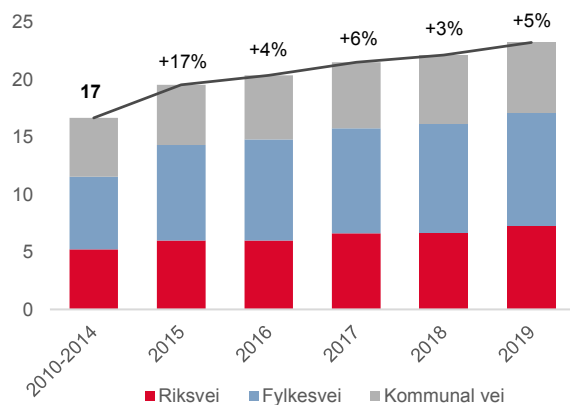
NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Veidekkes prognose for 2018 og 2019

Drift og vedlikehold av veinettet

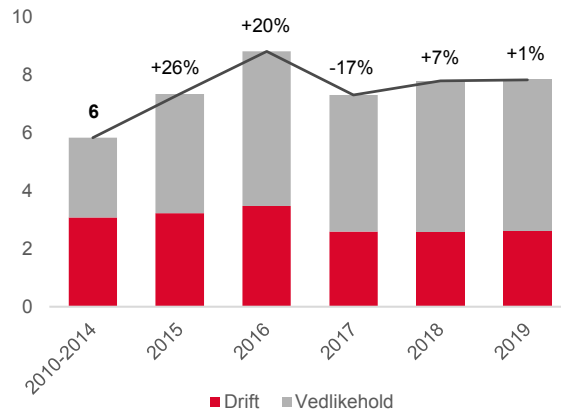
NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Veidekkes prognose for 2018 og 2019

Drift og vedlikehold av bane

NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Veidekkes prognose for 2018 og 2019

Anlegg for industri, energi, vann og avløp mv.

Investeringer i energianlegg har vært i sterk vekst siden midten av 2000-tallet, og utviklingen var god i 2017. Anslagene for elektrisitetsproduksjon er svært sterke, og vi venter kraftig vekst i utbyggingen av vindparker. Samtidig er det også vekst i overføringen og distribusjonen av elektrisitet, da behovet for oppgradering og vedlikehold av eksisterende kraftnett er stort. Vi venter noe avtakende investeringsaktivitet i overføringsnettet mot slutten av prognoseperioden.

Innenfor kommunaltekniske anlegg har investeringsutviklingen har vært god de siste årene, mye grunnet

det omfattende etterslepet på utbygging og vedlikehold av anlegg som ble bygget like etter andre verdenskrig. Vi anslår en videre markedsvekst i 2018, men som følge av lavere aktivitet i infrastruktur tilknyttet boligutviklingen vil nivåene dempes mot slutten av perioden.

Prognosene for andre anlegg i privat sektor holder seg uendret fra rapporten i september. Investeringsutviklingen var svakt nedadgående i 2017, med nedturen i oljesektoren som hovedforklaring. Denne trenden ser ut til å snu i 2018 og 2019, fordi eksporttettet industri ligger an til en solid oppgang, samtidig som oljesektoren beveger seg i positiv retning.

Store veiprosjekter over NOK 500 millioner

Byggestart 2018-2019

Fylke	Prosjekt	Byggestart
Møre og Romsdal	E39 Betna-Vinjøra-Stormyra	2018
Aust-Agder	Rv. 9 Setesdal	2018
Sogn og Fjordane	Rv. 13 Vik-Vangsnes	2018
Buskerud	Rv. 23 Dagslett-Linnes, utsatt hovedarbeid	2018
Trøndelag	Fv. 714 Laksevegen (Melvatnet-Mjønes)	2018
Rogaland	E39 Rogfast, E04 Hovedtunnel	2018
Finnmark	E69 Skarvbergstunnelen	2018
Hedmark	Rv. 3/rv. 25 Løten-Elverum, OPS	2018
Nordland	E18/Rv85 Sortland-Evenes, OPS	2018
Vest-Agder	E39 Kristiansand vest-Mandal øst, Nye Veier AS	2018
Rogaland	E39 Rogfast, E02 Hovedtunnel	2018
Oppland	E16 Eggemoen-Jevnaker-Olum	2018
Rogaland	Fv. 47 Fagerheim-Ekrene	2018
Rogaland	E39 Rogfast, E03 Hovedtunnel	2018
Akershus	E18 Lysaker-Ramstadsletta	2019
Rogaland	Bypakken bussveien Fv. 44 Forusveien	2019
Trøndelag	E6 Ranheim-Værnes, Nye Veier AS	2019
Akershus	E16 Bjørum-Skaret	2019
Telemark	E18 Langangen-Rugtdet, Nye Veier AS	2019
Trøndelag	E6 Sluppen-Stavne i Trondheim, ny Sluppen bru	2019
Oppland	Rv 4 Roa-Gran grense	(2018) 2019
Vest-Agder	E39 Mandal øst-Mandal, Nye Veier AS	2019
Trøndelag	E6 Kvithamar-Åsen, Nye Veier AS	2019

Parentes: anslått byggestart fra konjunkturrapporten september 2017

Kilde: SVV, NTP, Veidekke

Store baneprosjekter over NOK 500 millioner

Byggestart 2018-2019

Fylke	Prosjekt	Byggestart
Østfold	IC Østfoldbanen: Sandbukta Moss stasjon	2018
Buskerud	IC Vestfoldbanen: Drammen-Kobbervikdalen, tunnel	2018
Vestfold	IC Vestfoldbanen: Tønsberg-Larvik, forberedende arbeider	2018
Hordaland	Bybanen Bergen, D12 - Fløen - Kronstad	2018
Akershus	IC Dovrebanen: Venjar-Sørli, forberedende arbeider	2018
Østfold	IC Østfoldbanen: Sandbukta-Moss-Såstad, dobbeltsporet	2019
Østfold	IC Østfoldbanen: Haug-Seut, banestrekning	2019
Buskerud	IC Vestfoldbanen: Drammen-Kobbervikdalen, hovedarbeider	2019
Hordaland	Bybanen Bergen, D15 - Løstakktunnelen	2019
Trøndelag	Elektrifisering og omformerstasjoner Trønder- og Meråkerbanen	(2018) 2019

Parentes: anslått byggestart fra konjunkturrapporten september 2017

Kilde: Bane NOR, NTP, Veidekke



SVERIGE

Utsiktene for svensk økonomi ser positive ut for 2018 og 2019, og bedriftene i bygg- og anleggsnæringene er fortsatt optimistiske. Men utviklingen i boligsalget tilsier at produksjonen av boliger vil avta med om lag 30 % i de kommende årene. En markant nedgang som dette bidrar også til en reduksjon i det samlede markedet når vi går inn i 2019.

«Utsiktene for svensk økonomi ser positive ut for 2018 og 2019»

Svensk økonomi

BNP-veksten i 2017 endte på 2,5 %, mens prognosen for 2018 oppjusteres til 2,9 %. Hovedårsaken til oppjusteringen er bedring i internasjonal økonomi og dermed sterkere eksportvekst for Sverige enn tidligere ventet. Fallende boliginvesteringer ventes å bidra til at veksten i BNP svekkes til rundt 2 % i 2019.

Bedre vekst internasjonalt, kombinert med fortsatt relativt svak svensk krone, ventes å føre til økt etterspørsel etter svenske varer og tjenester. Dette bidrar til at arbeidsledigheten fortsetter å synke til 6,2 % i 2019. Når ledigheten fortsatt ligger noe høyere enn i de to foregående konjunkturtoppene, er det fordi det er et stort underskudd på etterspurt kompetanse. Lønnsveksten ventes å bli 3 % i år og noe høyere i 2019.

Styringsrenten vil trolig heves til -0,25 % høsten 2018, og videre økning til +0,25 % er varslet for 2019. Den amerikanske sentralbanken begynte å trappe ned på pengestrykningen høsten 2017, og det er ikke lenge til både den svenske og den europeiske sentralbanken følger etter. Kjerneinflasjonen var på 2 % i fjor, og selv om den ser ut til å bli marginalt lavere i 2018–2019, er det ventet at den fra 2020 ligger stabilt rundt målet på 2 %. Riksbanken

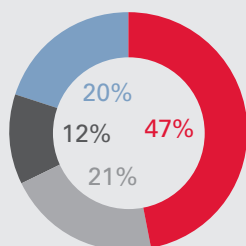
annonserte nylig at de avslutter obligasjonskjøpene, men fortsetter med andre kvantitative lettelsers frem til sommeren 2019. Det er derfor først fra og med neste år vi venter en merkbar endring i pengepolitikken.

Ifølge HOX-indeksen falt svenske boligpriser med rundt 6 % sesongjustert i løpet av høsten 2017, men prisene er fortsatt mer enn doblet siden 2005. Boligprisene utgjør kanskje den største usikkerhetsfaktoren i svensk økonomi, men vi venter at bunnen nås i løpet av første halvår 2018. Den kommende renteøkningen indikerer imidlertid at potensiell prisvekst fremover blir svak. Skulle prisfallet vedvare, vil de negative ringvirkningene føre til lavere BNP-vekst enn ventet.

Også faktorer utenfor Sveriges grenser kan stikke kjepper i hjulene for den svenske høykonjunkturen. Den rause pengepolitikken førte til at prisene på aksjer og andre verdipapirer steg frem til børsene stupte i begynnelsen av februar 2018. Enn så lenge har ikke fallet vært i krakk-kategorien, men det er fortsatt høyst usikkert om nedgangen er over. Børsfallet kan potensielt føre til at den stigende etterspørselen etter svensk eksport avtar, og i så fall vil BNP-veksten i 2018 bli lavere enn ventet.

MARKEDET I SVERIGE

FORDELING I PROSENT 2016



- Bolig
- Private yrkesbygg
- Offentlige yrkesbygg
- Anlegg



BA-MARKEDET

NIVÅ 2017, SEK MILLIARDER

425

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2018–2019:

+1%



201

BOLIG
-5%



87

PRIVATE YRKESBYGG
+6%



51

OFFENTLIGE YRKESBYGG
+7%

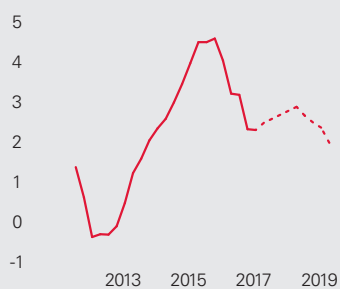


86

ANLEGG
+5%

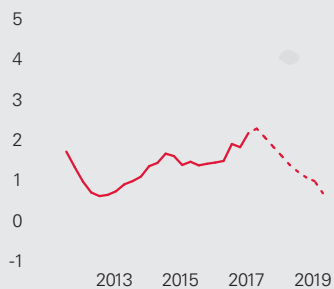
BA-markedet
Nivå 2017, SEK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2018–2019

BNP



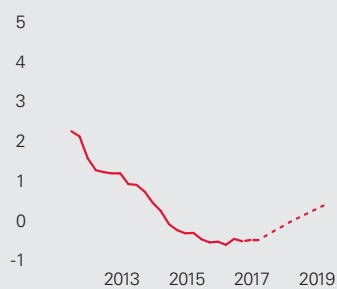
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst, årlig prosentvis endring

RENTER



— 3-mnd pengemarkedsrente

Prognoser for investeringer i BA-markedet 2018–2019

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå SEK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2018–2019 Vekst
Bolig	201	17 % ●	3 % ↓	-12 % ↓	-5 % ↓
Private yrkesbygg	87	5 % ↓	9 % ●	3 % ●	6 % ●
Offentlige yrkesbygg	51	16 % ↑	9 % ●	5 % ●	7 % ●
Anlegg	86	4 % ↓	6 % ●	4 % ↓	5 % ↓
BA totalt	425	12 % ●	5 % ●	-3 % ↓	1 % ↓
Antall igangsatte leiligheter og småhus		50 800 ↓	35 560 ↓	35 560 ↓	

● Uendret prognose fra konjunkturrapporten i september 2017

↓↑ Nedjustert/oppjustert prognose fra konjunkturrapporten i september 2017

Kilde: SCB, Veidekkes prognoser for 2018 og 2019

«Salget hos utbyggerne falt sterkt høsten 2017 og gir fall i igangsetting 2018 og produksjon 2019»

Svensk BA-marked

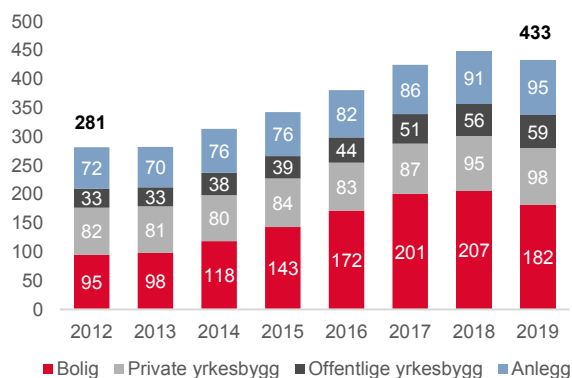
Det svenske BA-markedet hadde en fortsatt høy produksjonstakt gjennom hele 2017 og vokste med 12 % fra 2016 til 2017. Til tross for usikkerhet i boligmarkedet og en betydelig nedgang på 25–30 % i salget av nye boliger høsten 2017, tar det tid før omslaget blir synlig i igangsettinger og produksjonsvolum. De øvrige BA-segmentene viser fortsatt positivt driv i både etterspørsel og produksjon i de kommende årene. Ut fra dagens vurdering blir nedgangen i boligsegmentet heller ikke større enn at BA-sektoren samlet holder seg på et meget høyt nivå.

I og omkring Gøteborg og Malmø har optimismen i næringen holdt seg, mens den falt en del i Stockholm høsten 2017. De store kapasitetsproblemene som i dag preger bransjen, særlig i Stockholm, vil etter alt å dømme avta fremover.

Allerede i septemberrapporten la vi en nedgang i boligsegmentet til grunn, og vi har ikke sett behov for å justere våre prognoser for 2018 og 2019 vesentlig siden. Vi ser at Veidekkes anslag også ligger betydelig lavere enn bl.a. Konjunkturinstitutets prognoser for igangsetting av leiligheter og småhus.

Det svenske BA-markedet

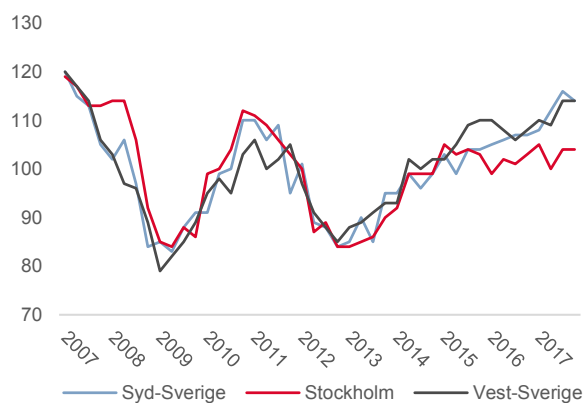
SEK milliarder, løpende priser



Kilde: SCB, Veidekkes prognoser for 2018 og 2019

Konfidensindikator for entreprenørbedrifter,

t.o.m. 4. kvartal 2017



Kilde: Konjunkturinstitutet

BOLIG

Leiligheter og småhus

Gøteborg, Malmø og Stockholm inklusive Uppsala utgjør en betydelig del av markedet for leiligheter og småhus. I 2017 sto de tre store byregionene for nærmere 70 % av igangsettingen, og denne andelen har vært relativt stabil over tid.

Salget av nye boliger falt sterkt gjennom høsten 2017, spesielt i Stockholm og Uppsala. Blant aktørene som rapporterer salg av nye leiligheter var nedgangen ca. 30 % fra høsten 2016. På samme tid økte tilbudet av usolgte boliger, både nye og brukte, betydelig – riktignok fra et lavt nivå. Kombinasjonen av sterk tilbudsvekst og uro rundt tilstrømmingene i kredittvilkårene, har bidratt til et relativt sterkt prisfall for bruktboliger på kort tid.

Utviklingen de siste månedene tyder på at den sterkeste prisnedgangen trolig er tilbaketrukket. Men når tilbudet av nye boliger har økt betydelig, og husholdningenes kjøpskapasitet ikke kan strekkes særlig mye mer, er det lite trolig at prisveksten tiltar igjen.

Omsetningstakten i markedet for bruktboliger er fortsatt høy og noe økende. Det tyder på at den underliggende

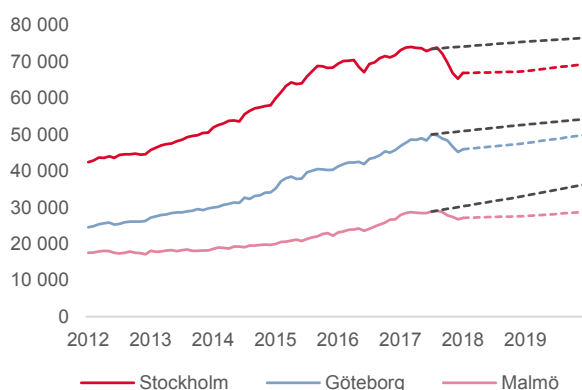
psykologien fortsatt er positiv og indikerer forventning om at dagens markedspriser forblir stabile. I tillegg ser vi at etterspørselen typisk vris fra nye til brukte boliger i perioder der markedet er usikkert og prisene fallende, på grunn av tidsaspektet mellom kjøp av nybygd bolig og innflytting. Denne etterspørselsvridningen har skjedd i det norske boligmarkedet også. Den underliggende stabile utviklingen har støtte i den generelle økonomiske situasjonen, der høy BNP-vekst, et godt arbeidsmarked og fortsatt lave renter ser ut til å være hovedbildet ut 2019.

Fra 2018 har Finanstilsynet innført regler som skjerper nedbetalingskravene for husholdninger som har høy gjeld i forhold til boligverdi og inntekt. Innføringen av reglene har bidratt til større usikkerhet om husholdningenes finansieringsevne. Mange banker melder at de forventer moderat innstramning og fallende etterspørsel etter lån i de neste fire kvartalene. Gjeldsveksten i svenske husholdninger viser foreløpig, per inngangen til 2018, ingen tegn til avmatning.

Antall registrerte påbegynte småhus og leiligheter vokste sterkt gjennom 2017, frem til en liten utføling i 4. kvartal. Nedgangen i salget vil imidlertid resultere i fallende igangsetting gjennom 2018, og i denne rapporten er igangsettingsnivået for 2018 og 2019 nedjustert til et samlet fall

Pris for flerbostadshus i de store byene

Pris per kvadratmeter



Farget stiplede linje viser Veidekkes prognose.

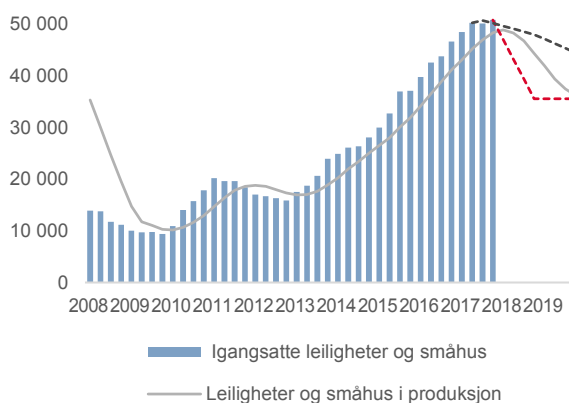
Mørkegrå stiplede linje viser Veidekkes prognose fra september 2017.

	siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Stockholm	-4%	-9%	3%	3%
Göteborg	-5%	-1%	5%	5%
Malmö	-3%	0%	3%	4%

*Vekst år for år per januar 2018

Kilde: HOX Valueguard, Veidekke

Leiligheter og småhus, igangsatte enheter og produksjon



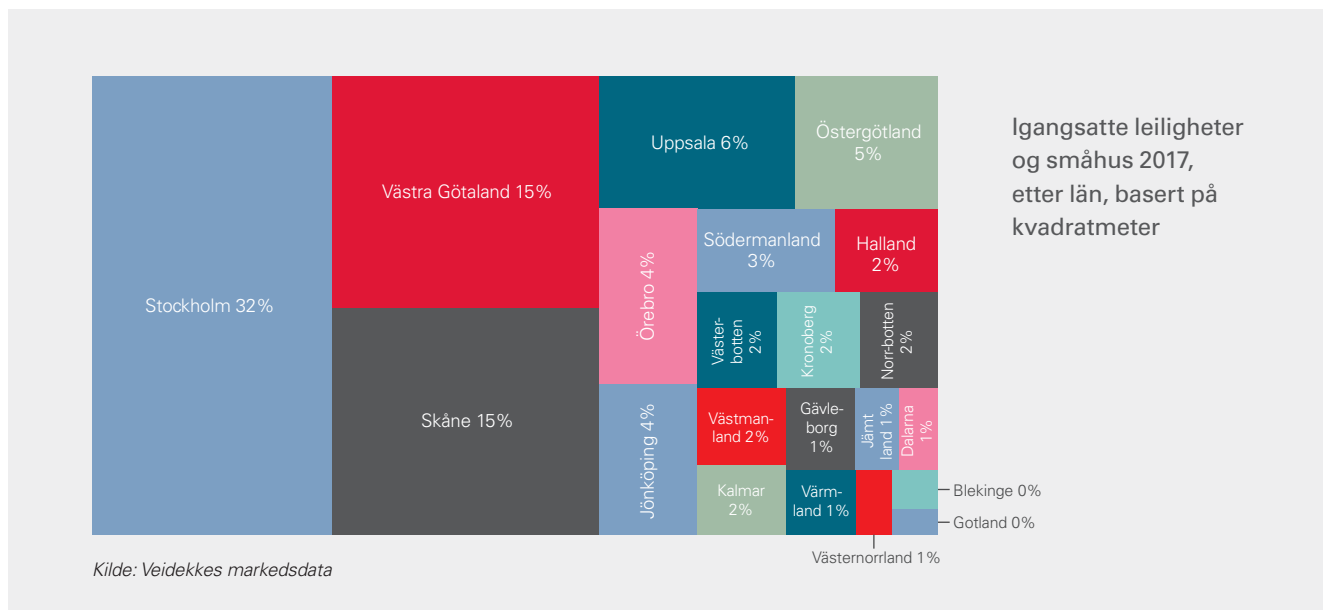
Rød stiplede linje viser Veidekkes prognose.

Mørkegrå stiplede linje viser Veidekkes prognose fra september 2017.

	2017 (antall)	2017P	2018P	2019P
Igangsatte leiligheter og småhus	50 800	9%	-30%	0%
Enheter i produksjon	48 350	22%	3%	-18%

P = prognose

Kilde: SCB, Veidekke



på 30 %, mot prognosen på 13 % fall i rapporten fra i fjor høst.

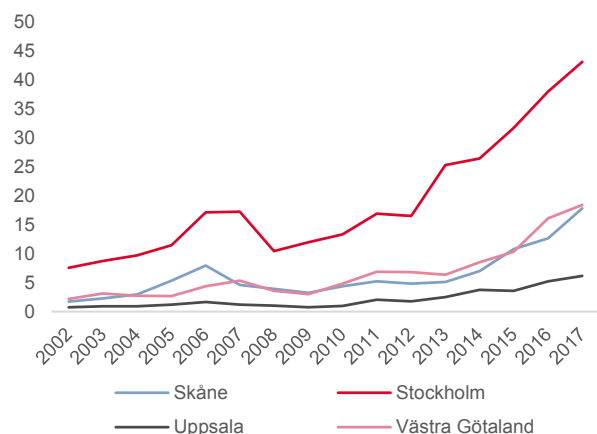
Produksjonen av leiligheter og småhus økte kraftig i 2017 og vil i 2018 trolig fortsette å vokse marginalt, som følge av høye igangsettingstall i 2017. Vår modellering, basert på igangsatte enheter og normal byggetid på seks kvartaler, tilsier at produksjonen flater ut i 2018 og først vil falle i 2019.

Vurdert etter prisutvikling, salg og tilbud ser den negative markedsutviklingen ut til å ha spredt seg fra Stockholm og

Uppsala til de andre store svenske byene. For øyeblikket faller både priser og salg av nye boliger også i de andre byene, om enn ikke i like sterk grad som i Stockholm.

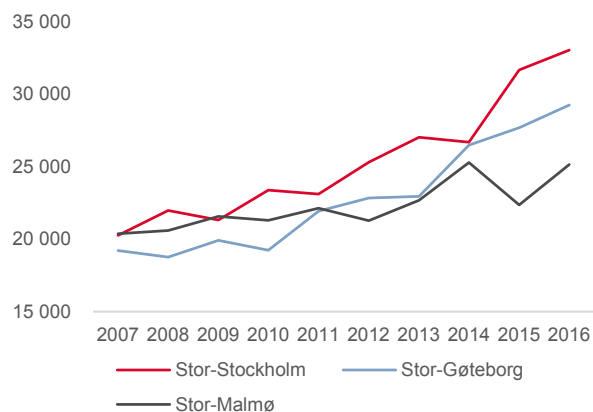
En demping av byggeaktiviteten, spesielt i Stockholms-regionen er positivt i den forstand at problemene med sterkt vekst i mark- og entreprisestnader vil avta. Tallene for 2017 er ikke klare, men fra 2014 til 2016 økte gjennomsnittlig entreprisestnadene for leiligheter med nær 25% per kvadratmeter i Stor-Stockholm. Prisen på tomter økte med over 50% i disse to årene.

Igangsatte leiligheter og småhus, utvalgte storbylän
SEK milliarder

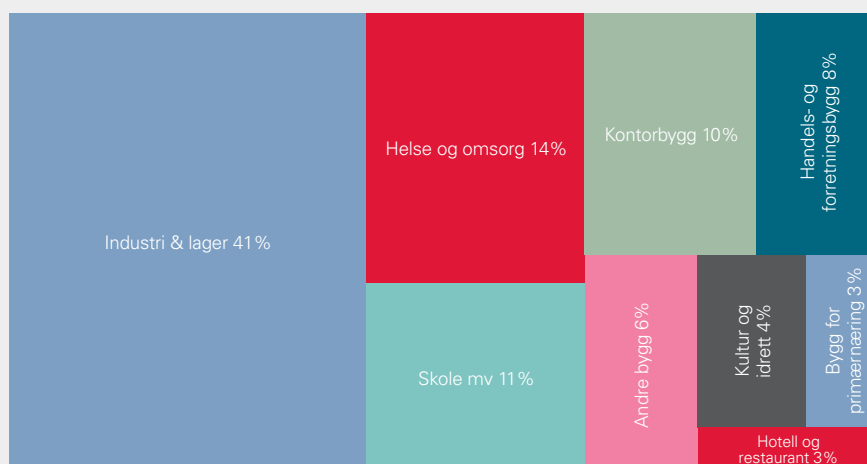


Kilde: Veidekkes markedsdata

Entreprisestnad ekskl. mva per kvm, for leilighet
SEK



Kilde: SCB



Kilde: Veidekkes markedsdata

Produksjon av nye yrkesbygg etter segment i 2017, andel av totalt antall kvadratmeter yrkesbygg

YRKESBYGG

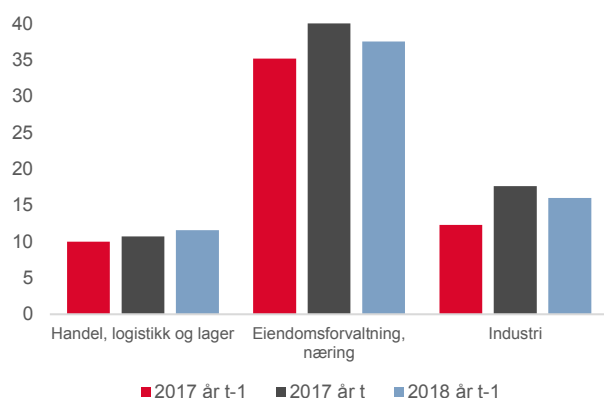
Det svenske yrkesbyggmarkedet domineres i større grad enn det norske av industri- og lagerbygg. Målt i kvadratmeter utgjør dette segmentet over 40 % av total nybygging av yrkesbyggareal. Også de offentlige byggsegmentene helse og omsorg (som inkluderer sykehus) og skole utgjør betydelige andeler av byggvirksomheten. Nybygg av næringsbygg, som kontor og handel, utgjør per i dag et mer marginalt segment, men her er det trolig

betydelige volumer i ombygging og rehabilitering av eksisterende bygg som ikke fremkommer i dataene.

Private yrkesbygg: Kontorer, kjøpesentra, lager mv.

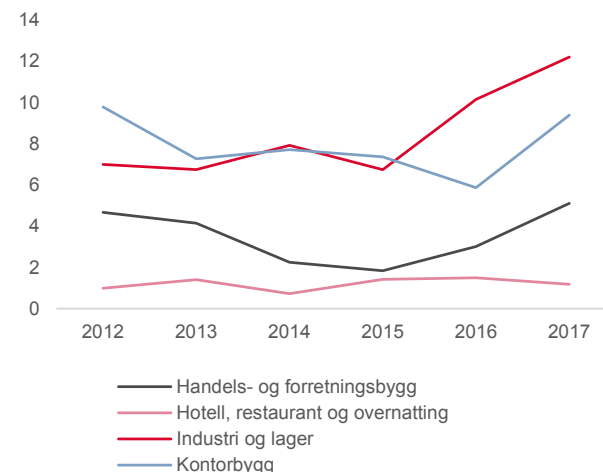
Høstens store investeringsundersøkelse i regi av SCB viser at næringslivet økte sine investeringer i 2017 i langt sterkere grad enn det de rapporterte planer for mot slutten av 2016. Ifølge foreløpige anslag økte den største gruppen, eiendomsselskaper utenom boliger, sine investeringer med 6 %, mens transport og lager økte med 28 % og industrien

Planer for investeringer i bygg og anlegg for utvalgte næringer, SCBs oktoberundersøkelse, SEK milliarder



Kilde: SCB, investeringsenkäten

Igangsatte volum private yrkesbygg i Stockholm, Uppsala, Västra Götaland og Skåne
SEK milliarder



Kilde: Veidekkes markedsdata



med 35 %. For 2018 tolker vi anslagene som fortsatt positive, men gitt den uventet høye oppgangen i fjor, skal det mye til for at investeringene øker ytterligere i år.

De underliggende drivkreftene for investeringer i private yrkesbygg, særlig sysselsetting og renter, taler for en fortsatt god konjunktur for private yrkesbygg. Men hvis signalene om svekkelse i økonomien blir sterkere enn forutsatt, eller hvis investorene blir mer usikre og tilbakeholdne, kan nedgangen i boligmarkedet også smitte over på dette markedet.

Offentlige yrkesbygg: Skoler, omsorgsboliger, kulturbygg mv.

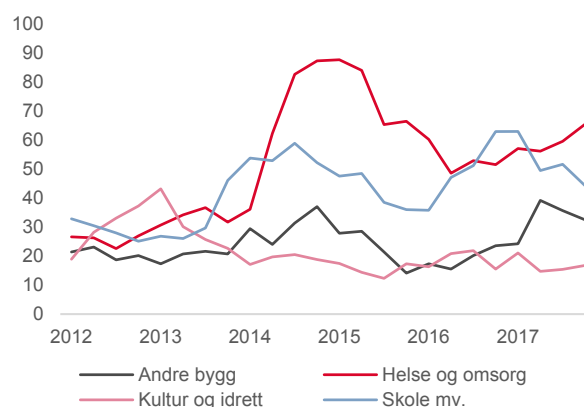
Igangsettingen av offentlige yrkesbygg hadde positiv utvikling i de store byregionene i 2017, og data for hele landet viste en overraskende sterk vekst i produksjonsvolumene. Skolebyggingen fortsetter på et høyt nivå, mens både helsesektoren og den brede kategorien «andre bygg» synes å være på vei opp igjen.

Flere forhold tilsier et meget godt marked for offentlige yrkesbygg ut prognoseperioden. Høykonjunktur i næringslivet og sterk sysselsettingsvekst vil gi god skatteinngang og solide finansieringsvilkår i stat, kommuner og län, selv om rentene kan øke noe. Dessuten vil utbygging

i sykehussektoren fortsatt ligge på et høyt nivå og trolig øke i perioden. Oppsummert venter vi en vekst på 9 % i år og 5 % neste år. Dette er uendret fra høstens anslag.

Igangsatte kvadratmeter per kvartal i Stockholm, Uppsala, Västra Götaland og Skåne

1000 kvadratmeter



Kilde: Veidekkes markedsdata

ANLEGG

Det svenske anleggsmarkedet vokste med 4 % i 2017. Veksten fra 2016 fortsatte, som følge av høye investeringer i vei, så vel som i øvrige anleggssegmenter, som kraft-, vann- og avløpsanlegg. Investeringsaktiviteten ventes å øke ut prognoseperioden, med gigantprosjekter i samferdselssektoren som sterke drivere. Vi justerer prognosene fra forrige rapport, som følge av forskyvninger og oppdatert investeringsanslag fra regjeringen og Trafikverket.

Samferdsel

Markedet for veianlegg er for tiden inne i en periode med god vekst. I tillegg til en generelt positiv utvikling i svensk økonomi, drives veksten spesielt av byutvikling, ikke minst boligbygging, og av høy offentlig etterspørsel. I 2016 var Trafikverkets største veiinvesteringer konsentrert i byregionene Stockholm og Göteborg, og vi forventer at dette bildet vedvarer ut prognoseperioden. I Stockholm er det høy investeringsaktivitet i veiprojektet E4 Förbifart Stockholm, som har en total kostnadsramme på over SEK 30 milliarder, og dermed trer inn på topplisten over Sveriges største infrastrukturprosjekter gjennom tidene. Samtidig er det god fart på E45 Lilla Bommen–Marieholm i Göteborg. En fellesnevner for prosjektene er at de vil være med på å drive markedsveksten ut 2019.

Siden september har vi gjort små justeringer, men holder fast ved estimatet om solid markedsvekst i 2017. Et interessant utviklingstrekk i veianleggsmarkedet er at kommunale veier står for en større andel av investeringsaktiviteten. Sammenlignet med perioden 2010-2014, økte kommunale veiinvesteringer med hele 34 % i 2015. I samme periode

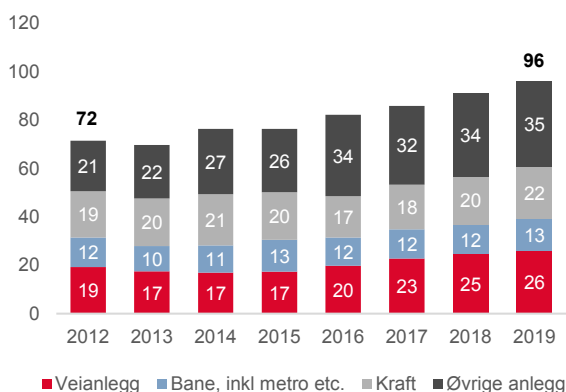
ble statlige veiinvesteringer redusert med 22 %. En av de viktigste årsakene til utviklingen er trolig at rekordhøye boliginvesteringer skaper behov for nye kommunale veier og gater.

Samlet venter vi 8 % markedsvekst for veianlegg i 2018. Fullstendig anleggsoppstart på alle prosjektene tilknyttet E4 Förbifart Stockholm bidrar sterkt til dette, selv om det rapporteres om forskyvninger blant annet på trafikkplassen i Häggvik i regi av NCC. Samtidig ser vi at flere store prosjekter nærmer seg realisering, deriblant E4 Ljungby–Toftanäs i Kronobergs län, som skal bygges om til motorveistandard. Vi nedjusterer veksten noe i 2019, men venter fortsatt god fart. Ettersom vi anslår noe lavere utbyggingsaktivitet i boligbyggingen, driver statlige investeringer veksten fremover. Nasjonal transportplan for transportsystemet 2018–2029 er under revidering og blir fastsatt våren 2018. I forslaget er det foreløpig satt av SEK 42,9 milliarder til navngitte investeringer over SEK 100 millioner. Dette er atskillig lavere enn forslaget til banemarkedet. Vi forventer derfor en utfasing i markedet etter prognoseperioden.

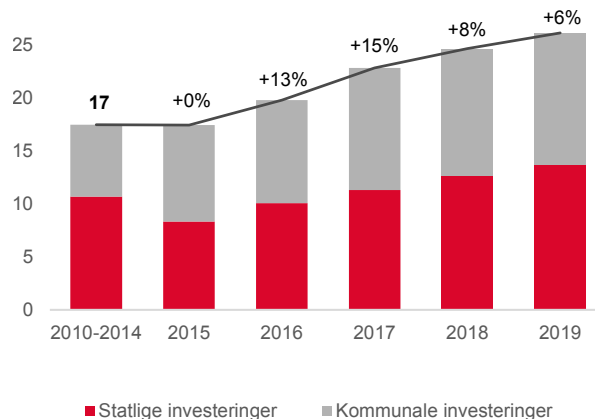
Ferdigstillelsen av Citybanan i Stockholm dempet investeringsaktiviteten i banemarkedet i 2016, mens høy utbyggingsaktivitet i pågående prosjekter, som Mälärbanan og Ostkustbanan, bidro til å holde nivået oppe. Anslaget fra september, om at investeringene i 2017 økte med 4 %, står fast.

Prognosene for banemarkedet er betydelig justert, først og fremst som følge av oppdaterte anslag fra Trafikverket og regjeringen. I tillegg forstår vi at fremdriften i kommende prosjekter er tregere enn tidligere antatt. Det er viktig å nevne at banemarkedet består av mange prosjekter i

Investeringer i ulike anleggssegmenter
SEK milliarder, løpende priser



Investeringer i veianlegg
SEK milliarder, løpende priser

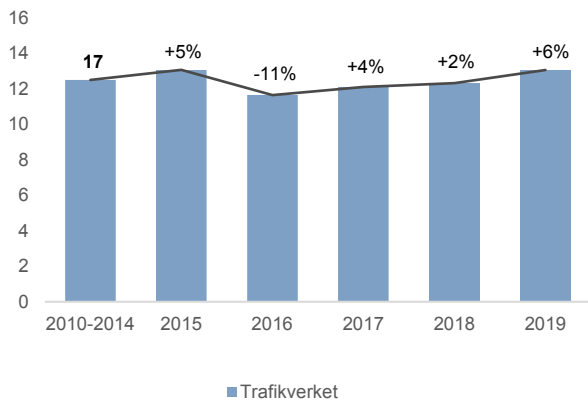


milliardklassen, som i stor grad påvirker investeringsaktiviteten gjennom året.

Som følge av høy produksjon i pågående prosjekter og byggestart på Västlänken og Nye tunnelbanan oppjusterer vi prognosen fra -5 % til 2 % i 2018. Med bakgrunn i oppdaterte investeringsplaner fra Trafikverket nedjusterer vi prognosen for 2019 fra 20 % til 6 % vekst. Mange nye og store prosjekter kommer til oppstart i prognoseperioden, men det er først i 2020 vi forventer at prosjektene er i full fart. I nasjonal plan for transportsystemet 2018-2029 er det anslått navngitte investeringer til en verdi av SEK 142,9 milliarder. Dette vil bidra til utviklingen av en ny generasjon gigantiske baneprosjekter. I planen inngår blant annet nevnte Västlänken i Göteborg og Nye Tunnelbanan i Stockholm.

Investeringer i bane

SEK milliarder, løpende priser



Kilde: SCB, Regeringen, NPT, Trafikverket, Veidekkes prognose for 2018 og 2019

Store veiprosjekter over SEK 500 millioner

Byggestart 2018-2019

Län	Prosjekt	Byggestart
Västra Götaland	E20 Alingsås - Vargårda	2018
Stockholm	E4 Förbifart Stockholm – Trafikplats Vinsta	2018
Skåne	E22 Ny väg förbi Sätaröd och Vä	2018
Stockholm	E4 Förbifart Stockholm – Trafikplats Lovö	2018
Stockholm	Vag 222, Skurubron	2018
Kronoberg	E4 Ljungby - Toftanäs, motorväg	2018
Stockholm	E4 Förbifart Stockholm - Bergtunnlar Akalla	2018
Stockholm	E4/20 Essingeleden - Södra länken	2018
Västerbotten	E4/E12 Umeå	2018
Västra Götaland	E6.20 Hisingsleden, Södra delen	(2018) 2019
Västra Götaland	E6.21 Göteborgs hamn/Lundbyleden	(2018) 2019

Parentes: anslått byggestart fra konjunkturrapporten september 2017

Kilde: Trafikverket, NPT, Veidekke

Store baneprosjekter over SEK 500 millioner

Byggestart 2018-2019

Län	Prosjekt	Byggestart
Norrbottnen	Malmabanen, Luleå-Riksgränsen-(Narvik), införande av ERTMS	2018
Örebro	Hallsberg-Degerön, dubbelspår, etapp 1	2018
Stockholm	Stockholm C-Stockholm Södra, Strömbroarna inkl vissa följdinvesteringar	2018
Västra Götaland	Olskroken, Planskildhet	2018
Västerbotten	Norrbottenbanan: Umeå-Dåva ny järnväg	2018
Västernorrland	Sundsvalls hamn, Tunadalsspåret, Malandstriangeln m.m.	2018
Västra Götaland	Västlänken: Kvarnberget	2018
Västra Götaland	Västlänken: Korsvägen	2018
Västra Götaland	Västlänken: Centralen	2018
Västra Götaland	Västlänken: Haga	2018
Stockholm	Nya tunnelbanan: Arenastaden	2018
Stockholm	Nya tunnelbanan: Barkarby	2018
Västernorrland	Sundsvalls hamn, Tunadalsspåret, Malandstriangeln m.m.	2018
Stockholm	Mälarbanan: Sundbyberg-Solna	2018
Stockholm	Nye tunnelbanan: Depå	2018
Halland	Varberg, dubbelspår (tunnel) inklusive resecentrum	2019
Stockholm	Nya tunnelbanan: Nacka, Södermalm och söderort	2019
Västra Götaland	Hamnbanan Göteborg: Eriksberg-Pölsebo	(2018) 2019
Skåne	Ängelholm-Maria, dubbelspårutbyggnad (inkl. Romaresväg)	2019
Värmland	Laxå – Arvika, ökad kapacitet	2019

Parentes: anslått byggestart fra konjunkturrapporten september 2017

Kilde: Trafikverket, NPT, Veidekke

Andre anlegg

Omtrent 60 % av investeringsaktiviteten i anleggsmarkedet kommer fra andre anlegg enn samferdselsanlegg. Vi opererer med tre hovedkategorier: energianlegg, kommunalteknisk sektor og industrielle anlegg.

I september foretok vi en betydelig oppjustering av energisektorens investeringsanslag for 2017. Energiforetakenes offensive planer kommer fra økt behov for investeringer i overføring og distribusjon, og i nye former for energiproduksjon. Vi venter økt investeringsaktivitet og redusert vekst i etterslepet i 2018 og 2019.

Investeringsutviklingen i kommunalteknisk sektor har vært sterk siden 2010. Med bakgrunn i investeringsundersøkelsen til SCB, var markedsveksten god i 2017. Vi venter

oppgang i 2018, men en mer moderat vekst i 2019. En av de sterkeste drivkreftene i kommunal sektor er infrastruktur tilknyttet byutviklingen. Sektoren er følsom for svingninger i økonomien. Store deler av vann- og avløpsanleggene stammer fra 1950-tallet, og behovet for opprustning er omfattende. Den gode veksten de siste årene har også fått drahjelp av gunstige økonomiske vilkår i offentlig sektor.

Ifølge SCBs siste investeringsundersøkelse virker investeringsviljen å være god i industri og bergverk. I 2017 anslår vi solid oppgang i segmentet, med god drahjelp fra bedre konjunkturer i landet og økt etterspørsel fra handelspartnere. Det er tegn til bedring i råvareprisene, noe gruveindustrien vil nyte godt av i tiden som kommer. For entreprisemarkedet anslår vi flat utvikling ut prognoseperioden, men på et høyt nivå.



DANMARK

Dansk økonomi vokser, og arbeidsmarkedet er meget godt, selv om veksten i sysselsettingen har avtatt. For bygg og anlegg innebærer det at etterspørselen er i god utvikling, men fortsatt i hovedsak er drevet av boligsegmentet. Også markedet for private yrkesbygg går i positiv retning, men arealledigheten er fortsatt relativt høy i enkelte segmenter.

«Den forsiktige fremgangen fortsetter»

Dansk økonomi

Dansk økonomi har lagt et godt år bak seg. Som året i forveien, ser BNP-veksten ut til å ende på 2 % i 2017. I år ser økonomien ut til å fortsette i samme spor, dog med marginalt lavere vekst på 1,9 %. Veksten ventes å bli enda litt lavere i 2019. Stigende og etter hvert presset kapasitetsutnyttelse forklarer den svakt avtagende trenden. Gradvis innstramming av finanspolitikken bidrar også til å dempe vekstutsiktene. I årene som kommer vil BNP-veksten trolig ikke nå samme høyder som under tidligere høykonjunkturer, men til gjengjeld kan veksten bli mer stabil og langvarig.

Husholdningene bruker fortsatt en relativt lav andel av sin disponible inntekt til forbruk, og de siste årenes sparing vil gjøre økt forbruk og investeringer mulig fremover. Både produksjon og sysselsetting vil trolig ende over trendnivået i 2018–2019. For å unngå at økonomien overopphetes vil det derfor komme innstramminger i finanspolitikken.

Den sterke utviklingen i sysselsettingen har brakt ledigheten ned på et lavt nivå, og enda lavere ledighet i tiden fremover vil øke presset på arbeidsmarkedet. Som i Sverige, er det stadig flere arbeidsgivere som melder om mangel på arbeidskraft med rett kompetanse.

Inflasjonen endte på 1 % i 2017, en dobling fra året før, men fortsatt et godt stykke under det europeiske målet på 2 %. Den europeiske sentralbanken annonserte høsten 2017 at pengetrykningen i første omgang fortsetter til september 2018. Tiårige renter i euroområdet og Danmark har falt siden forrige sommer, mens de har økt i USA. Første renteøkning i Danmark er ventet fra midten av 2019, mens kortsiktige renter trolig begynner å øke et halvt år tidligere og de lange rentene enda noe før det.

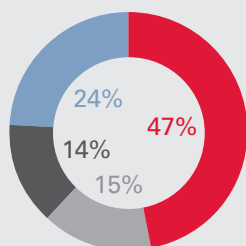
Dansk BA-marked

Det danske bygg- og anleggsmarkedet er fortsatt i forsiktig fremgang, og den positive utviklingen foregår primært innenfor byggsegmentet. Et klart flertall entreprenørselskaper på byggsiden opplever tilfredsstillende ordrenivåer, og det er netto flere som forventer vekst i omsetning og ansettelser, enn som venter nedgang. Innenfor anlegg ble 2017 et mer krevende år for entreprenørene, i hovedsak på grunn av et sterkt fall i samferdselsutbygging.

Danmarks statistikk (DST) har gjennom 2017 lagt om sine rapporteringssystemer for registrering av bygg. Omleggingen har ifølge byrået medført til dels betydelige problemer med å registrere igangsatte prosjekter riktig, og problemet synes såpass omfattende at vi ikke har tillit til

MARKEDET I DANMARK

FORDELING I PROSENT 2017



■ Bolig
■ Private yrkesbygg
■ Offentlige yrkesbygg
■ Anlegg



BA-MARKEDET

NIVÅ 2017, DKK MILLIARDER

162

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2018–2019:

+7%



77

BOLIG
+10%



24

PRIVATE YRKESBYGG
+10%



22

OFFENTLIGE YRKESBYGG
+3%



39

ANLEGG
+1%

BA-markedet
Nivå 2017, DKK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2018–2019

BNP



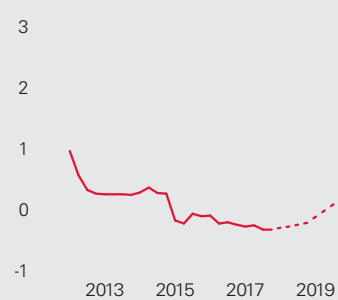
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst,
årlig prosentvis endring

RENTER



— 3-mnd pengemarkedsrente

Prognoser for investeringer i BA-markedet 2018–2019

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå DKK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2018-2019 Vekst
Bolig	77	17 % ●	13 % ●	8 % ●	10 % ●
Private yrkesbygg	24	8 % ●	10 % ●	10 % ●	10 % ●
Offentlige yrkesbygg	22	-1 % ●	-1 % ●	7 % ●	3 % ●
Anlegg	39	-5 % ●	0 % ↓	3 % ↓	1 % ↓
BA totalt	162	7 % ●	7 % ●	7 % ●	7 % ●
Antall igangsatte leiligheter og småhus		14 500 ●	16 000 ●	17 000 ●	

● Uendret prognose fra konjunkturrapporten i september 2017

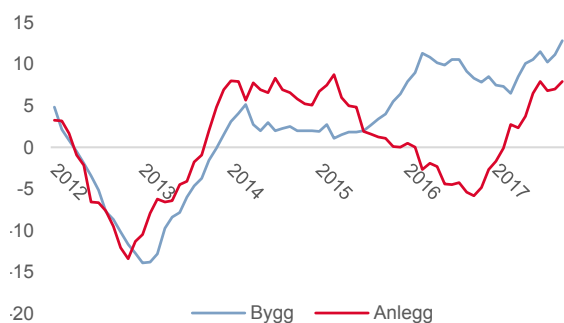
↓ Oppjustert/nedjustert prognose fra konjunkturrapporten i september 2017

Kilde: DST, Veidekkes prognoser for 2018 og 2019

de fremlagte igangsettingstallene fra det siste halve året. Vi opplever imidlertid at prognosene vi la til grunn i høstens rapport står seg godt, vurdert ut fra andre indikatorer for markedsutviklingen.

Samlet venter vi fortsatt vekst i byggmarkedet i 2018 og 2019, særlig drevet av boligsegmentet. Etter fallende etter-spørsel i 2017 ventes anleggsmarkedet å fortsatt være krevende, og her er det trolig først i 2019 vi igjen vil se markedsvolumer som tilsvarer kapasiteten.

Opplevd omsetningsutvikling siste 3 md.
– glattet linje, netto andel bedrifter som opplever vekst



Kilde: DST

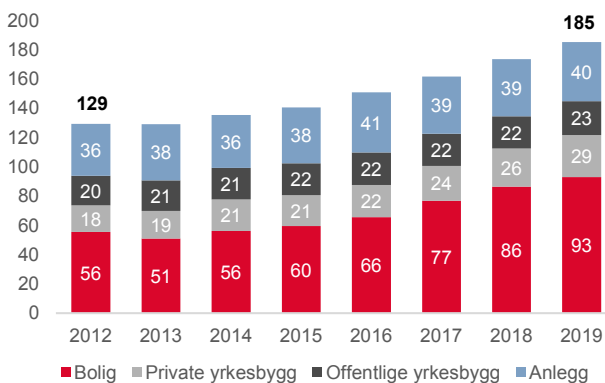
BOLIG

Leilighet og småhus

Det finnes fortsatt positive drivkrefter i markedet, i form av generelle økonomiske utsikter, lav arbeidsledighet og lave finansieringskostnader. Dette bildet antas å holde seg godt ut prognoseperioden. Den høye veksttakten skyldes også at aktivitetsnivået over lang tid har ligget svært lavt i forhold til relevante sammenligninger.

Det danske BA-markedet

DKK milliarder, løpende priser



Kilde: DST, Veidekkes prognoser for 2018 og 2019

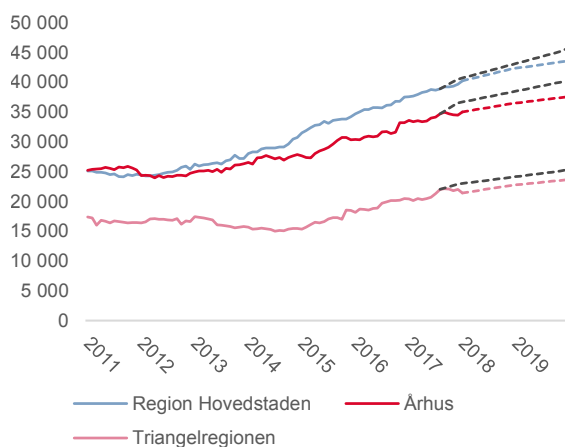
Boligprisene har økt jevnt og trutt siden 2012 og fortsatte å stige i 2017. Den sterkeste prisstigningen har kommet på eierleiligheter, og spesielt i Københavnområdet. For 2018 og 2019 har vi nedjustert prisveksten noe, sammenlignet med trenden så langt. Flere forhold taler for dette:

- Fra og med januar 2018 har danske myndigheter innført strengere retningslinjer i kredittpraksisen, for å redusere risikoen for de mest gjeldstyngede husholdningene. Retningslinjene innebærer først og fremst strengere krav til nedbetaling av lån og rentebinding for husholdninger som har gjeld over 4x inntekt og dessuten over 60 % belåningsgrad i forhold til boligens verdi. Vi forventer at de nye reglene i noen grad vil bidra til å dempe etterspørselen fremover.

- Et større tilfang av boliger vil bidra til å bedre balansen mellom tilbud og etterspørsel, men prisene for eierleiligheter i København er fortsatt relativt lave, sammenlignet med Oslo og Stockholm.
- I løpet av prognoseperioden vil rentene gradvis begynne å øke fra dagens rekordlave nivåer. Både renteøkning og effekt ha begrenset omfang i prognoseperioden, men vil virke i dempende retning.

Igangsettinger og produksjon har trolig fortsatt å stige. I mangel på gode data for igangsettinger i andre halvår 2017, har vi valgt å beholde prognosene som angir trend for utviklingen og har ikke supplert med nye månedsdata for andre halvår. Antallet igangsatte leiligheter og småhus vil fortsette å øke, til i overkant av 16 000 enheter ved utgangen av 2019.

Boligpriser for selveierleiligheter i utvalgte danske byregioner,
Pris per kvadratmeter



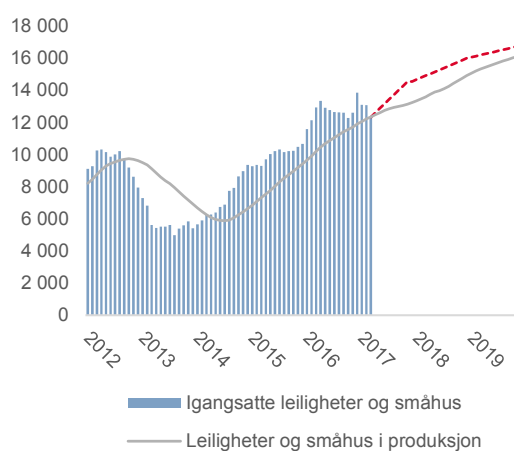
Farget stiplet linje viser Veidekkes prognose.
Mørkegrå stiplet linje viser prognosen fra september 2017.

	siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Region Hovedstaden	3%	6%	7%	3%
Århus	1%	4%	6%	3%
Triangelregionen	-3%	8%	3%	4%

* Prisvekst fra desember–desember

Kilde: Realkreditrådet, Veidekke

Igangsetting og produksjon av leiligheter og småhus
Antall enheter



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose.

Kilde: DST, Veidekke

YRKESBYGG

De underliggende drivkreftene for yrkesbyggmarkedet ser ut til å være i god utvikling. Sysselsetting, husholdningenes forbruk og finansieringsvilkår underbygger alle at behovet for arealer øker i årene som kommer. Arealledigheten, som jevnt over har vært høy helt siden finanskrisen for ti år siden, har fortsatt en svakt nedadgående trend.

Vi mangler gode data for igangsatt yrkesbyggareal i 2017, men tilstøtende indikatorer vitner om positiv utvikling i etterspørselen fra det nåværende lave nivået. Tall fra det danske nasjonalregnskapet for investeringer i andre bygg enn bolig viser en moderat, men positiv utvikling i 2017, en trend vi forventer vil vedvare og forsterkes i 2018, både fordi nivået i dag er lavt, og fordi den generelle utviklingen i dansk økonomi er positiv. Veksten ser ut til å være sterkere i hovedstadsregionen enn i øvrige deler av landet.

For offentlige yrkesbygg venter vi, som tidligere, en svak utvikling, basert på pågående konsolidering av offentlige budsjetter. Som i Norge og Sverige, er det en positiv trend innenfor utbygging av institusjonsbygg, særlig sykehus,

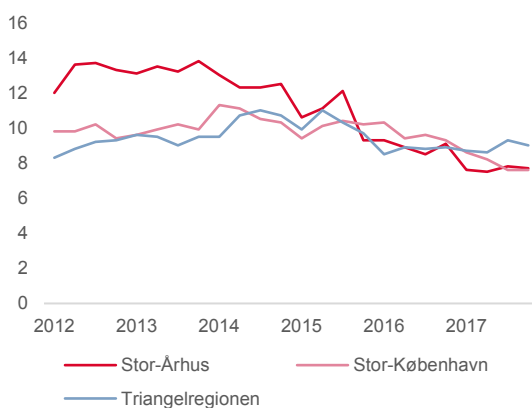
men dette er unntaket. En sterkere konjunktursituasjon og tilhørende positive ringvirkninger i offentlige budsjetter bør imidlertid bidra til at kommunesektoren og regionene blir mer offensive i utbyggingsplanene sine i løpet av året som kommer.

ANLEGG

En økende andel anleggsbedrifter opplevde at så vel ordre-beholdning som omsetning avtok gjennom 2017. Ikke overraskende var det dermed også flere bedrifter som opplevde fall i anbudspriser og tiltakende konkurranse.

De tilgjengelige kildene viser nedgang i anleggsmarkedet i løpet av 2017, og det skyldes ikke minst et sterkt fall i veibyggingen. Den generelle tilstrammingen i offentlige budsjetter, deriblant i kommunene, er trolig også en medvirkende årsak. Det danske anleggsmarkedet var imidlertid krevende allerede før fjorårets nedgang, og derfor vil det trenge en lengre periode med vekst før markedet igjen fremstår som attraktivt for entreprenørene.

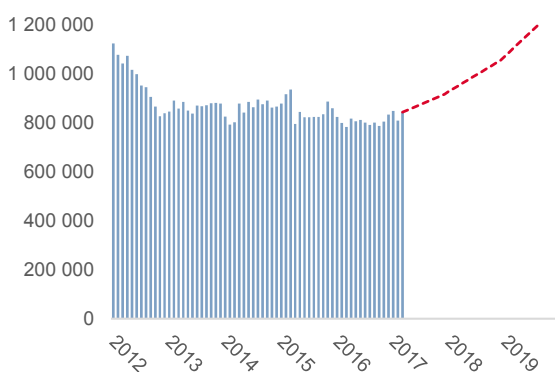
Arealledighet for kontorer,
prosent av totalt tilgjengelig areal



Kilde: Sandolin & Albæk

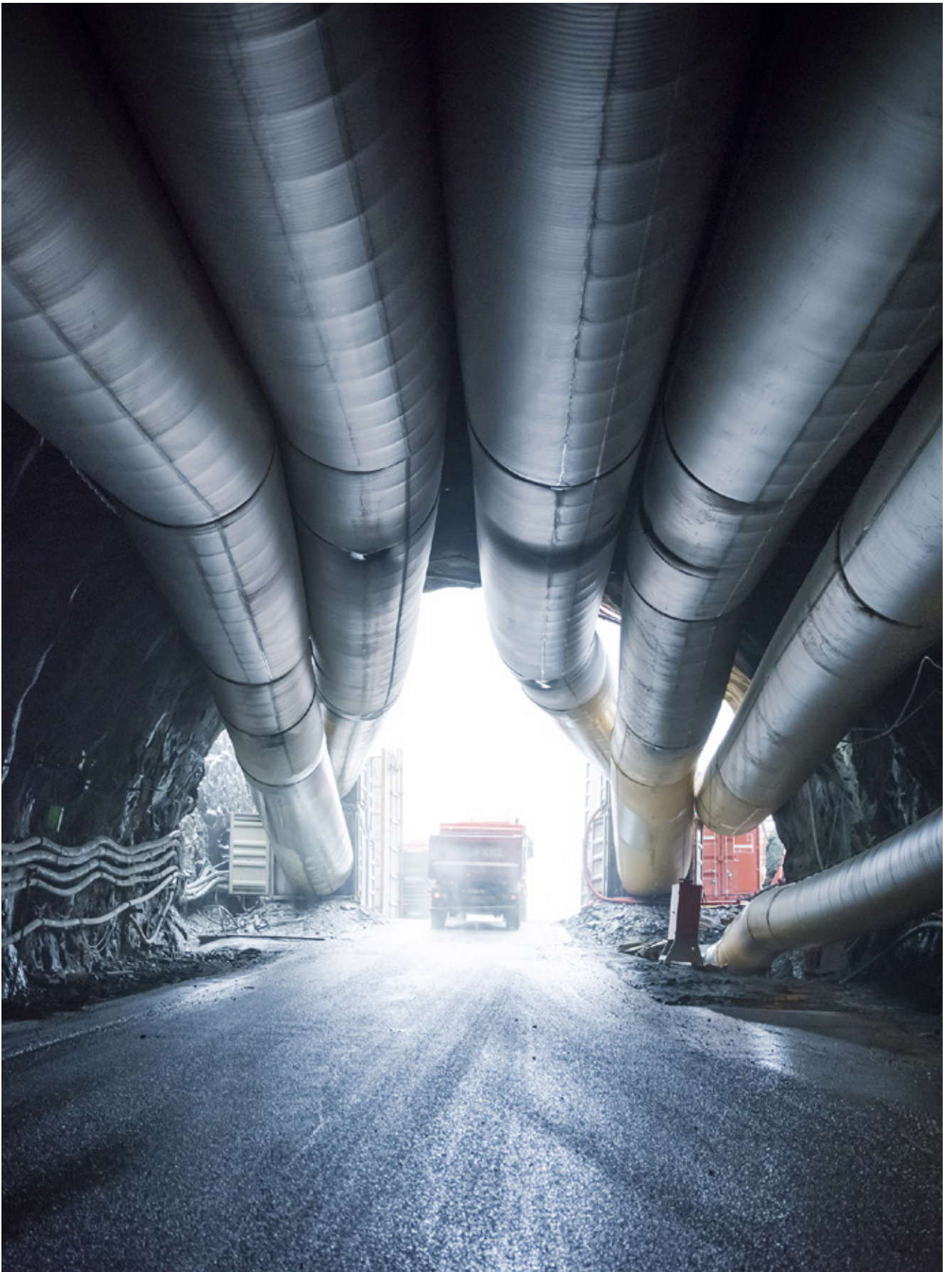
Igangsatt byggeareal innenfor kontor,
handel og hotell

12 md. rullerende sum, kvadratmeter



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose.

Kilde: DST, Veidekke



GRØNN VEKST

Klimaendringer har store konsekvenser for politikk, teknologi og markeder. Verden trenger mer fornybar energi. Nye anlegg for vind, sol og biomasse skal bygges og eldre vannkraftanlegg må moderniseres. Miljøkravene skjerpes, og konstruksjoner må tåle større påkjenninger på grunn av ekstremvær. For entreprenørbransjen innebærer dette nye teknologiutfordringer – og store markedsmuligheter.

Klimarisiko spiller en stadig viktigere rolle – også for investorenes vurderinger. Samtidig blir kunder, ansatte og samfunnet rundt oss mer bevisst på endringene, og de stiller strengere krav, som igjen legger føringer for utviklingen i bransjen.

Utbygging og opprusting av infrastruktur

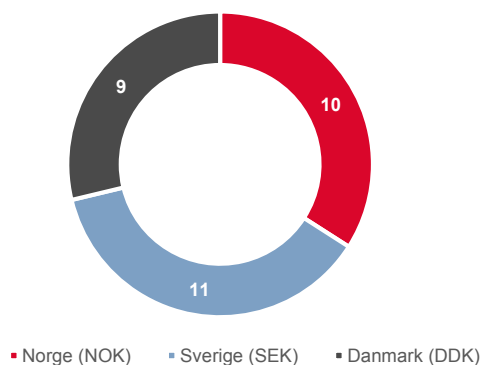
Stigende havnivå og mer ekstremvær vil kreve store investeringer i infrastruktur som kan håndtere mer nedbør og redusere fremtidig flomfare. Nedbør, vind og temperaturforhold påvirker eksempelvis veiene, blant annet gjennom erosjon, is og snø, steinsprang og snøskred. Værendringene øker også behovet for skredsikring. I 2017 ba Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) om NOK 2 milliarder mer til sikringstiltak for områder med høy risiko for enten flom, ras eller skred i Norge.

Et varmere klima innebærer at man i fremtiden venter både betydelig mer nedbør og flere intense nedbørsperioder, og mange steder vil vann- og avløpssystemene ikke kunne takle den forventede økningen. Å holde tritt med nedbørsutviklingen vil kreve oppgraderinger av det eksisterende ledningsnettets samt andre tiltak for å hindre at overvann siger inn.

Vann- og avløpsbransjen står derfor overfor store utfordringer fremover, blant annet med å sikre drikkevann av god kvalitet. Det er ventet store investeringer i vann- og avløpsanlegg i Norge, Sverige og Danmark i årene fremover. Dagens investeringsnivå må heves markant for å ta igjen vedlikeholdsetterslep og fornye vann- og avløpsnettets samt sikre bærekraftig forvaltning av infrastrukturen

Investeringer i vann og avløp 2016

Milliarder



Kilde: Norsk Vann - Finansieringsbehov i vannbransjen 2016–2040. Svenskt Vatten – Investeringsbehov och framtida kostnader för kommunalt vatten och avlopp. DANVA – Vand i tal 2016 (tall for 2015).

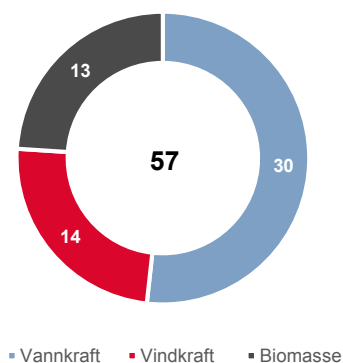
over en lengre tidshorisont. Systemene må tilpasses klimaendringer, og kapasiteten i infrastrukturen må økes for å ta hensyn til befolkningsvekst. I tillegg kommer skjerpet fokus på sikkerhet og beredskap samt strengere miljøkrav. I 2016 lå samlede årlige investeringer i vann- og avløpsanlegg i de nordiske landene på rundt NOK 30 milliarder¹⁾, og noen scenarier viser at beløpet kan øke til hele NOK 50 milliarder i 2025.

Strammere krav og nye forventninger

Samtidig som klimaendringer og værforhold i seg selv vil forandre storstilt opprusting av infrastruktur, endres også forventningene i markedet. Miljøkrav og tettere fokus på bærekraft bidrar til at etterspørselen etter miljøsertifiserte bygg øker, og veksten i miljøsertifiserte nybygg tiltar over hele Norden. Utviklingen med stadig flere elektriske kjøretøy vil også berøre entreprenørbransjen, der elektrifisering, energiomlegging og energieffektivisering av byggeplasser viser at potensialet for å redusere CO₂- og NO_x-utslipp er stort.

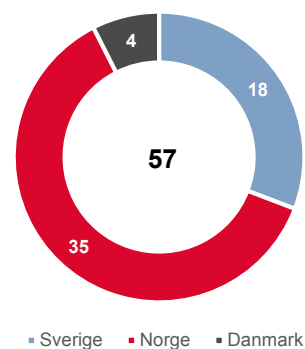
1) Norsk Vann tall for 2016, Svenskt Vatten tall for 2016 og DANVA tall for 2015

Entreprenørmarked per sektor akkumulert 2017–2025
NOK milliarder



Kilde: DNV GL

Entreprenørmarked per land akkumulert 2017–2025
NOK milliarder



Kilde: DNV GL

Overgang til fornybar energi

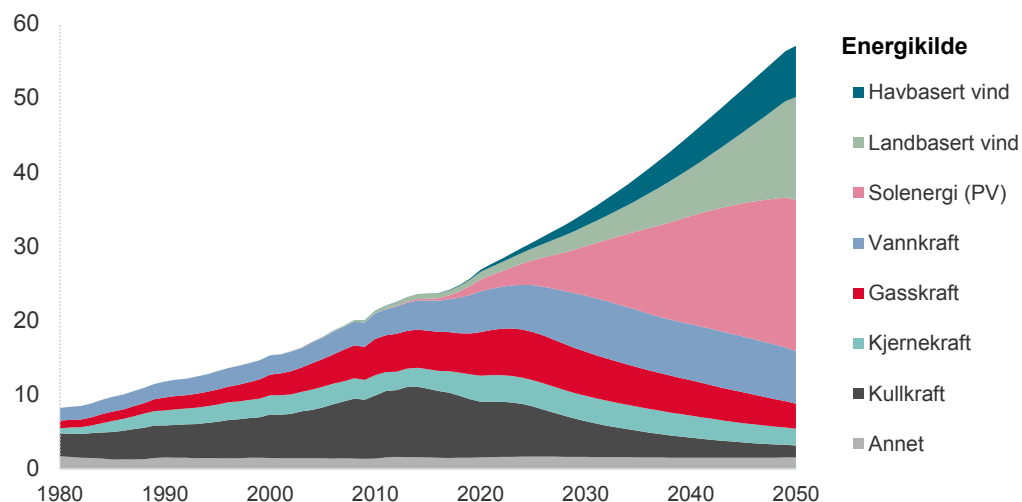
For at klima- og miljømålene skal kunne nås, må vi endre måten vi produserer og bruker energi på, og mer miljøvennlig, utslippsfri energiproduksjon er i hurtig vekst over hele verden. Rask teknologiutvikling og fallende kostnader gjør det lettere å utnytte fornybare energikilder, særlig i form av landbasert og havbasert vindkraft, samt elektrisitetsproduksjon fra sol (PV). I enkelte markeder er disse energikildene nå konkurransedyktige også uten subsidier. Omleggingen fra fossile til fornybare energikilder fordrer ny infrastruktur, som vil medføre investeringer i store entreprenørprosjekter innenfor fornybar kraftproduksjon. Det anslås at hele 85 % av global kraftproduksjon vil være basert på fornybare energikilder i 2050, da sol og vind vil stå

for hver sin tredel av produksjonsmiksen. Frem mot 2030, da sol og vind går forbi, vil vannkraft fortsatt dominere fornybar energiproduksjon. Forventet global vekst i fornybar elektrisitetsproduksjon er gjengitt i figuren under²⁾.

Vi anser omlegging av energisektoren som en nødvendig forutsetning for å kunne nå klima- og miljømålene. Denne konjunkturrapporten tar dette for gitt og fokuserer i stedet på mulighetene utviklingen i fornybar energi byr på for entreprenørbransjen. Figurene på side 39 viser anslag for det nordiske entreprenørmarkedet innenfor fornybar kraftproduksjon³⁾ akkumulert frem mot 2025, fordelt på land og sektorer.

Verdens elektrisitetsproduksjon

Petawattimer/år



Kilde: DNV GL Energy Transition Outlook 2017

2) DNV GL Energy Transition Outlook 2017

3) Elektrisitetsproduksjon fra sol er utelatt fra figuren

Fremtidig vekst i kraftproduksjon er grønn

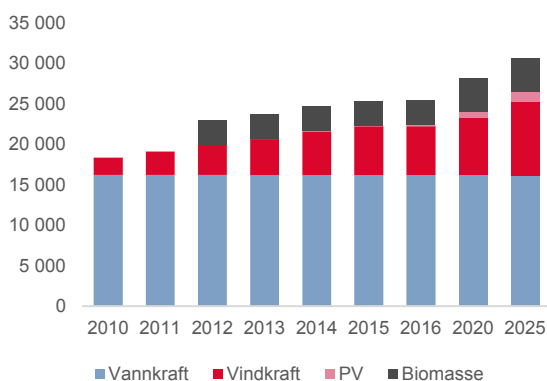
Fremover ventes fornybare energikilder å dominere det globale kraftmarkedet, med dramatisk vekst i elektrisitetsproduksjon fra sol og fra vindkraftparker på land og i hav. Vannkraft vil fortsatt utgjøre en viktig del av produksjonsmiksen, men vil globalt vokse betydelig mindre enn sol og vind.

I våre prognoser for ny fornybar kraftproduksjon i Norge, Sverige og Danmark har vi basert oss på informasjon og vurderinger fra Entso-E, det europeiske nettverket for kraftsystemoperatører, og DNV GL.

Også i Norge, Sverige og Danmark er det ventet stor vekst i ny fornybar kraftproduksjon. Rivende teknologiutvikling og lavere kostnader har gjort landbasert vindkraft stadig mer konkurransedyktig, og det er denne teknologien som ventes å gi størst vekst i installert effekt. Elektrisitetsproduksjon fra sol ventes å gi klart størst prosentvis vekst, men fra relativt beskjedne nivåer. For vannkraft og biomasse er det ventet brukbar vekst, gjennom kapasitetsutbygging for vannkraft i Norge og for biomasse i Sverige og delvis i Danmark.

Installert effekt fornybar Sverige

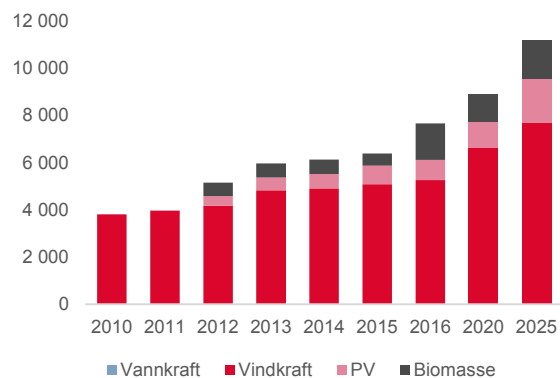
MW



Kilde: Entso-E og DNV GL

Installert effekt fornybar Danmark

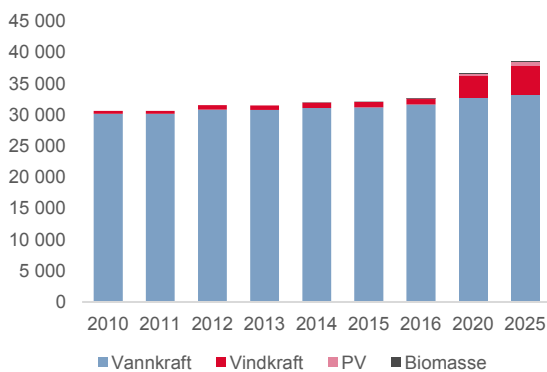
MW



Kilde: Entso-E og DNV GL

Installert effekt fornybar Norge

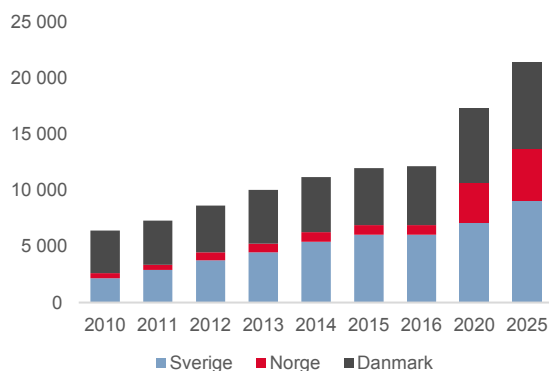
MW



Kilde: Entso-E og DNV GL

ENTREPRENØRMARKEDET INNENFOR NY FORNYBAR KRAFTPRODUKSJON

Installert effekt vindkraft
MW

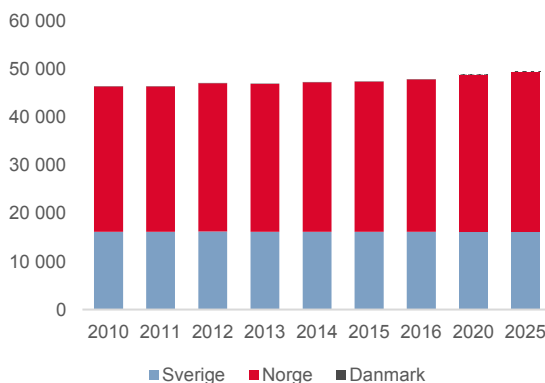


Kilde: Entso-E og DNV GL

Vindkraft

Utbyggingskostnaden for et vindkraftprosjekt varierer og avhenger blant annet av størrelse, utforming og geografisk plassering. Erfaringstall fra nordiske vindkraftprosjekter i perioden 2015–2017⁴⁾ tilsier at vindturbinleveranser utgjør rundt 70 % av total utbyggingskostnad, mens rundt 15 % er relatert til bygg og anlegg. Prosjektkostnadene går nedover, mye grunnet kostnadsreduksjon på turbiner. Investeringskostnader for prosjektene varierer, men erfaringstallene viser at de beste ligger under NOK 10 millioner/MW. Ut fra disse antakelsene anslår vi entreprenørmarkedet for vindkraft i Norge, Danmark og Sverige til å ligge på rundt NOK 14 milliarder akkumulert frem mot 2025.

Installert effekt vannkraft
MW



Kilde: Entso-E og DNV GL

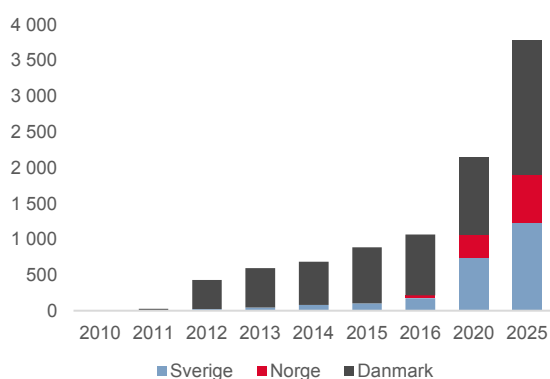
Vannkraft

Veksten innenfor vannkraft vil komme i Norge, som følge av reinvesteringer og oppgraderinger av eldre kraftverk samt nybygging, hovedsakelig av mindre anlegg. Reinvesteringsbehovet varierer fra kraftverk til kraftverk og er vanskelig å kvantifisere, men NVE har indikert at det bør investeres over NOK 50 milliarder i eksisterende anlegg frem mot 2030.

Sammenliknet med vindkraft, der mange komponenter er hyllevare, er vannkraftutbygginger mer ulike, og det er vanskelig å lage gode generelle estimater. Vi har lagt en utbyggingskostnad på NOK 3,5–5,5 millioner/GWh til grunn for ny kraftproduksjon. Videre forutsetter vi at utbyggingene som blir gjennomført i de kommende årene vil være preget av mindre kraftverk med typisk brukstid på 3 000–4 000 timer, og at 50–60 % av total investeringskostnad er entreprenørrelatert. Dersom en antar at 60 % av NVEs anslag for reinvesteringer gjøres innen 2025 og at 50 % er entreprenørrelatert, anslår vi entreprenørmarkedet for vannkraft til NOK 30 milliarder akkumulert frem mot 2025.

4) DNV GL

Installert effekt solenergi
MW

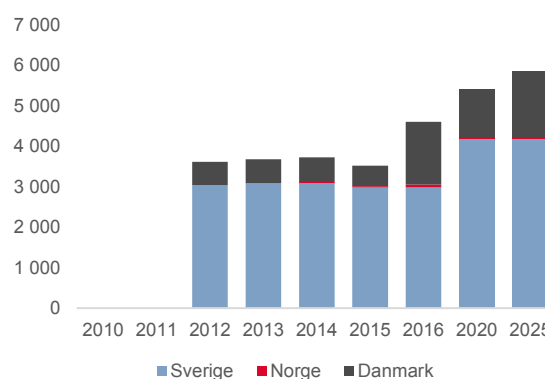


Kilde: Entso-E og DNV GL

Solenergi

I Danmark og Sør-Sverige er det etablert noen større solcelleparker de senere årene, men mye av veksten innenfor solenergi i det nordiske markedet har vært bygningsintegrert. Entreprenørmarkedet for dette segmentet synes begrenset. Men samtidig indikerer det at kompetanse og erfaring i å integrere solcelleløsninger i nye og eksisterende bygg kan bli en relevant konkurransefaktor i segmentet bolig- og næringsbygg fremover.

Installert effekt PV
MW



Kilde: Entso-E og DNV GL

Biokraftvarme

Veksten i biokraftvarme frem mot 2025 er hovedsakelig ventet i Sverige, men Danmark vil også stå for noe. Vi legger til grunn en utbyggingskostnad på SEK 40 millioner/MW⁵⁾ og at 25–30 %⁶⁾ av investeringene går til entreprenøren. Et gjennomsnittlig anslag for entreprenørmarkedet for biokraftvarme er NOK 13 milliarder aggregert frem mot 2025.

5) Promemoria om kostnaderna för nya elproduktionsanläggningar i Sverige, Energikommisionen, 2016

6) Anslag basert på offentlig tilgjengelig informasjon for tilsvarende prosjekter

BA-MARKEDET I TALL

LØPENDE PRISER

NORGE

Løpende priser, NOK milliarder	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bolig	77,5	93,5	108,0	115,2	119,3	125,4	137,2	156,6	153,5	135,1
Yrkesbygg private	45,9	48,7	54,1	52,5	57,9	58,7	62,9	68,6	72,6	69,7
Yrkesbygg offentlig	24,4	24,8	25,8	30,3	31,5	33,7	36,1	35,6	34,4	36,3
Anlegg	52,2	55,8	54,0	60,7	66,2	71,2	75,3	78,8	86,0	89,2
Totalt marked	200,0	222,8	241,9	258,7	274,9	289,0	311,6	339,6	346,5	330,3

SVERIGE

Løpende priser, SEK milliarder	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bolig	94,1	105,4	94,7	97,9	118,4	143,2	171,6	200,5	206,5	181,8
Yrkesbygg private	76,0	74,3	82,1	80,9	80,2	84,2	82,9	87,2	95,0	97,9
Yrkesbygg offentlig	27,5	31,1	33,2	33,5	38,4	38,6	44,0	51,3	55,9	58,7
Anlegg	63,9	62,1	71,5	69,7	76,3	76,3	82,1	85,8	90,7	94,7
Totalt marked	261,4	272,9	281,5	281,9	313,3	342,4	380,7	424,8	448,1	433,0

DANMARK

Løpende priser, DKK milliarder	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bolig	47,5	58,2	55,6	51,1	56,2	59,6	65,6	76,8	86,4	92,9
Yrkesbygg private	20,8	20,5	18,1	18,9	21,5	21,2	22,0	23,8	26,2	28,8
Yrkesbygg offentlig	16,0	16,7	20,2	20,9	21,5	21,6	22,1	22,0	21,8	23,3
Anlegg	27,4	30,5	35,5	38,2	36,3	38,3	41,2	39,1	39,1	40,3
Totalt marked	111,7	125,9	129,3	129,1	135,5	140,7	150,9	161,7	173,5	185,2

NOTATER

NOTATER

SAMMEN BYGGER VI FREMTIDEN

Veidekke er en av Skandinavias største
entreprenører og eiendomsutviklere.
Selskapet utfører alle typer bygg- og
anleggsoppdrag, utvikler boligprosjekter,
vedlikeholder veier og produserer asfalt,
pukk og grus. Involvering og lokalkunnskap
kennzeichnet virksomheten. Omsetningen er
om lag 32 milliarder kroner, og halvparten av
de 8 000 medarbeiderne eier aksjer i selskapet.
Veidekke er notert på Oslo Børs, og har siden
starten i 1936 alltid gått med overskudd.

Veidekke – lokalt nærvær,
skandinavisk styrke.

veidekke.com
