



Konjunkturrapport



SEPTEMBER 2018

INNHOOLD

4 Markedet i Skandinavia

7 Internasjonalt

8 NORGE

9 Norsk økonomi

9 Entreprenørmarkedet i Norge

10 Leiligheter og småhus

12 Yrkesbygg

13 Anlegg

16 SVERIGE

17 Svensk økonomi

17 Entreprenørmarkedet i Sverige

18 Leiligheter og småhus

19 Yrkesbygg

21 Anlegg

24 DANMARK

25 Dansk økonomi

25 Entreprenørmarkedet i Danmark

26 Leiligheter og småhus

27 Yrkesbygg

28 Anlegg

Om Veidekkes konjunkturrapport:

Veidekkes konjunkturrapport beskriver utviklingstrekk for hele den skandinaviske entreprenørbransjen. Rapporten beskriver forventet utvikling i det skandinaviske entreprenørmarkedet frem mot 2020, men reflekterer ikke Veidekke-konsernets forventning til egen utvikling i perioden. Prognosene for makroøkonomien er basert på konsensusanslag fra etablerte prognosemiljøer i Norge, Sverige og Danmark.

Arbeidet med rapporten ble avsluttet den 24. september 2018.

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

VEIDEEKKES MARKEDSHJUL 2019–2020



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

Yrkesbygg



Leiligheter og småhus

Andre anlegg



Samferdsel

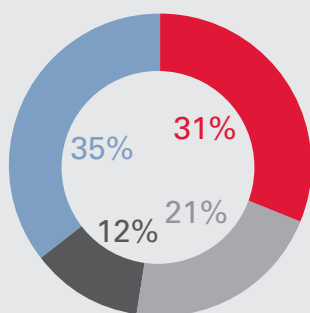
ENTREPRENØRMARKEDET – PROGNOSER FOR PRODUKSJONSUTVIKLING 2019–2020

Markedshjulet er en grafisk fremstilling av entreprenørproduksjonen i utvalgte byregioner og segmenter i 2019–2020. Sirklenes plassering i hjulet viser de utsiktene Veidekke vurderer som mest sannsynlige for det gitte markedet i 2019–2020. Næringen er syklisk og tidvis uforutsigbar i sin natur. Anslagene bør derfor vurderes som vårt beste skjønn innenfor et stort utfallsrom.

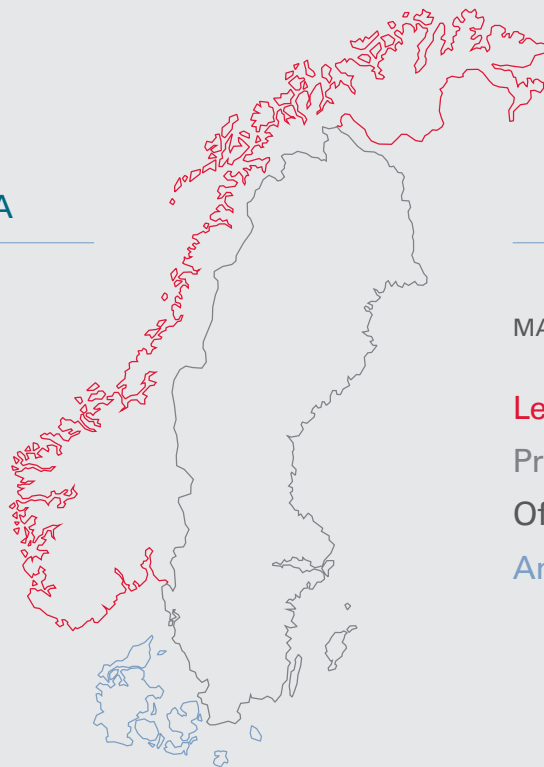
Med produksjon sikter vi til det markedet som kommer til omsetning, ikke igangsetting/salg som inntreffer tidligere i syklusen. Kakediagrammene er basert på produksjonsnivåer i 2017 og er kjøpekraftjustert. Sirklenes størrelser angir de relative forholdene mellom markedsnivåene i storbyregionene (bygg) eller landene (anlegg). Anlegg er nedskalert og er ikke sammenlignbart med bygg.

MARKEDET I SKANDINAVIA

FORDELING I PROSENT 2017



■ Leiligheter og småhus
■ Private yrkesbygg
■ Offentlige yrkesbygg
■ Anlegg

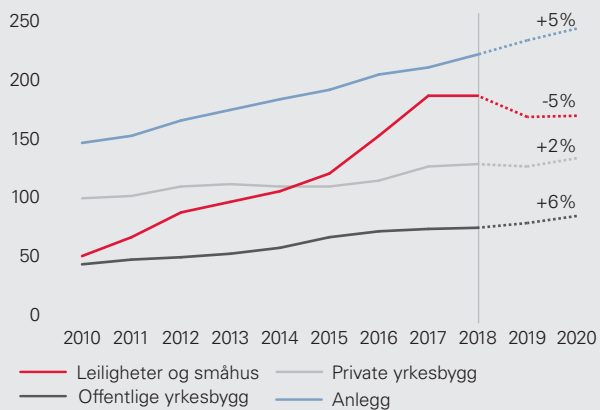


MARKED I NOK MILLIARDER 2017

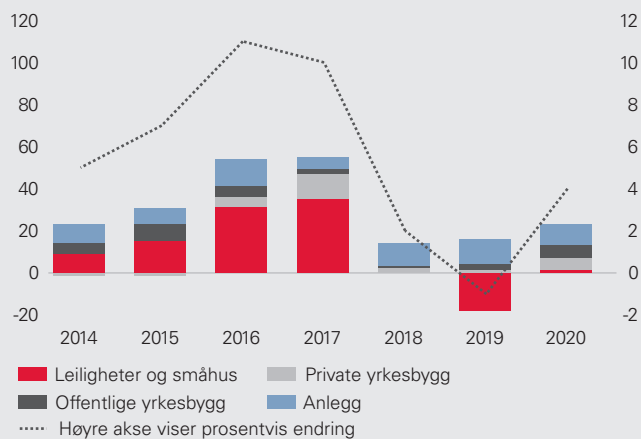
Leiligheter og småhus	186
Private yrkesbygg	126
Offentlige yrkesbygg	73
Anlegg	210

TILGJENGELIG ENTREPRENØRMARKED I SKANDINAVIA 2010–2020, LØPENDE PRISER I NOK MILLIARDER

Markedsnivå



Markedsendring



BEDRE UTSIKTER

Mye har falt på plass siden forrige rapport. Ikke minst er det nå mindre usikkerhet om hvor veien går videre. Det er mindre sannsynlig at nedturen i det norske og svenske boligmarkedet blir langvarig, og i bruktboligmarkedet peker de fleste indikatorene tydelig mot et mer stabilt marked. Tilbudet av nye boliger er fortsatt på et høyt nivå, men også her er signalene fra markedet mer positive enn sist. Vi må likevel være forberedt på at det vil bli bygd færre boliger i årene som kommer enn i rekordårene vi legger bak oss. Denne nedjusteringen har imidlertid også positive trekk ved seg, fordi presset på kapasiteten har vært for høyt flere steder.

Veidekkes mange utviklingspunkter melder om fortsatt god etterspørsel, om enn med noe økende konkurranse om oppdragene og ledig kapasitet blant underentreprenører. Det er særlig gledelig at markeder som i en tid har vært svake, som det norske Vestlandet, nå viser fremgang. Det blir også spennende å følge den positive utviklingen i Danmark, der mye ligger til rette for fortsatt oppgang.

Når vi nå nærmer oss 2020, er det også naturlig å heve blikket over kortsiktige topper og bølgedaler, mot horisonten av det neste tiåret. Mye tyder på at det er viktige skift på gang som vil påvirke både produktmix og konkurransefokus i byggesektoren fremover. Særlig er det tre demografiske effekter som bør fremheves:

1. Mer behov for helse- og omsorgsbygg og mindre behov for skoler?

Antall personer over 80 år vil øke kraftig. Samtidig vil antall barn i skolealder etter hvert avta, etter stor økning. Etter en periode med svært mye skolebygging, vil kommunene trolig rette sitt fokus mot andre prioriteringer, som helse- og omsorgsbygg.

2. Flere store, færre små leiligheter?

Antall personer i den typiske alderen for førstegangs leilighetskjøp (25–29 år) flater ut, etter et tiår med kraftig vekst i denne aldersgruppen. Men for en tid er det fortsatt sterk vekst i antall personer i alder for familieetablering (30–34 år) og for seniorkjøp (50–59 år).

3. Kamp om arbeidskraften?

Kapasiteten i entreprenørbransjen er allerede under press. Fremover vil det være færre unge som går inn i arbeidslivsalder, og dermed blir kampen om arbeidskraften enda hardere.

Tross utfordringer fremover er grunnlaget for optimisme alt i alt styrket. I de nærmeste årene forventer vi et attraktivt skandinavisk entreprenørmarked. Litt lavere trykk i markedet kan gi kan til og med gjøre enkelte områder mer attraktive fremover.

God lesning!



Kristoffer Eide Hoen
direktør analyse
Veidekke



INTERNASJONALT

Internasjonal økonomi

Prognosene for veksten i internasjonal økonomi i 2018 og 2019 er gode. Men tross fortsatt vekst er det tegn som tyder på at toppen er nådd for sentrale handelspartnere i EU så vel som for Storbritannia. Neste år ventes økonomien i eurosonen å vokse med 1,9 prosent, mot 2,2 prosent i år.

I Skandinavias nærområder rundt Østersjøen vokste BNP med om lag fire prosent i 2017, og etter en lengre periode med lavkonjunktur opplever nå også Finland økt vekst. Konjunktorene fremover er fortsatt gode, med økte investeringer og fallende arbeidsledighet.

Internasjonale renter ser ut til være på vei opp, med økninger i henhold til plan i USA og signaler om kommende tilstramminger i pengepolitikken i eurosonen. Markedets forventninger til renteøkningene er likevel mer beskjedne enn hva signalene fra den amerikanske sentralbanken skulle tilsi. I tiden fremover vil inflasjonsutviklingen være toneangivende for rentesettingen i USA, med potensielle smitteeffekter på rentene i Europa og andre finansielle sektorer.

Mot et bakteppe av vedvarende risiko knyttet til finansmarkedene og global handelspolitikk, er likevel hovedscenariet at internasjonal økonomi vil bidra positivt til skandinaviske konjunkturer ut prognoseperioden 2020. Dersom den antakelsen slår feil, vil også prognosene for våre markeder endre karakter.

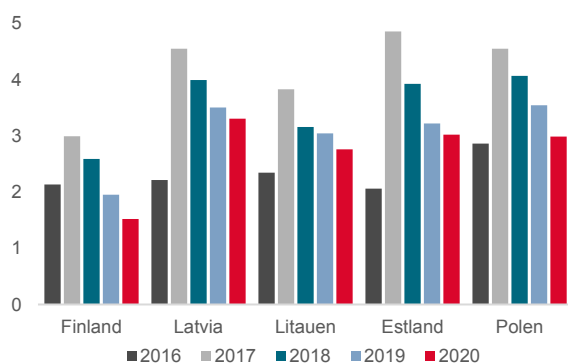
BNP-vekst

Tall i prosent	2016	2017	2018	2019	2020
Eurosonen	1,8	2,4 (2,1)	2,2 (1,9)	1,9 (1,7)	1,8
Tyskland	1,9	2,5 (2,1)	2,2 (1,8)	2,1 (1,5)	1,5
Storbritannia	1,8	1,7 (1,7)	1,4 (1,5)	1,5 (1,6)	1,5
USA	1,5	2,3 (2,2)	2,9 (2,3)	2,7 (1,9)	1,9
Kina	6,7	6,9 (6,8)	6,6 (6,5)	6,4 (6,3)	6,3
Globalt	3,2	3,7 (3,7)	3,9 (3,9)	3,9 (3,9)	3,8

Parentes viser anslag fra mars 2018
Kilde: IMF

BNP-vekst rundt Østersjøen

Tall i prosent



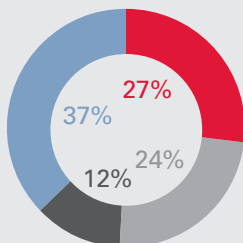
Entreprenørmarkedet i Nord-Europa

De positive konjunktorene i Nord-Europa og rundt Østersjøen sammenfaller med en bred oppgang i entreprenørmarkedet.

Trenden ved utgangen av første halvår er kraftig vekst i bygg og anlegg i Baltikum og Polen. Produksjonen i polsk bygg- og anleggsnæring økte med 20 prosent over de siste fire kvartalene, og noe mindre i de baltiske landene. Med den kraftige oppgangen følger et strammere arbeidsmarked, med flere ubesatte jobber og sterk lønnsvekst. Det er derfor grunn til å vente redusert tilgang på arbeidstakere og høyere priser på byggevarer fra disse landene den nærmeste tiden.

MARKEDET I NORGE

FORDELING I PROSENT 2017



- Leiligheter og småhus
- Private yrkesbygg
- Offentlige yrkesbygg
- Anlegg



ENTREPRENØR- MARKEDET

NIVÅ 2017, NOK MILLIARDER

217

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2019–2020:

-3%



58

LEILIGHETER OG SMÅHUS
-13%



51

PRIVATE YRKESBYGG
-6%



26

OFFENTLIGE YRKESBYGG
+12%



81

ANLEGG
+2%

Entreprenørmarkedet
Nivå 2017, NOK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2019–2020

BNP



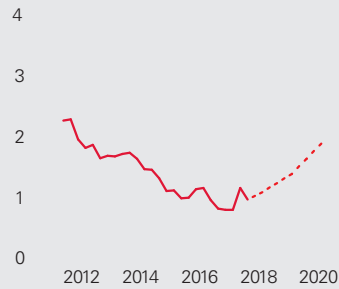
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst, årlig prosentvis endring

RENTER



— 3-md. pengemarkedsrente

NORGE

Det siste halvåret har gitt få overraskelser i entreprenørmarkedet. Etter å ha nådd et uvanlig høyt nivå i første halvår 2018 peker produksjonen nå nedover, i tråd med prognosene. Positive tendenser i bruktboligmarkedet smitter over på nyboligsalget, som viser moderat bedring. I tiden fremover vil renteøkning og lavere befolkningsvekst bidra til at markedet får mindre stimulans enn vi har vært vant til, men ellers i norsk økonomi er konjunkturutviklingen god. Selv om produksjonen går ned, er det mye som taler for at entreprenørmarkedet vil være attraktivt ut prognoseperioden 2020.

Norsk økonomi

Norsk økonomi er nå i god vekst, og arbeidsmarkedet er bedre enn forventet. Utsiktene tilsier at veksten blir høyere i år enn i fjor og fortsetter i god takt gjennom 2019. I 2020 anslår Norges Bank en avmatning av veksten i fastlands-økonomien, mens Statistisk sentralbyrå venter en stabil og god veksttakt. Etterspørsel og finansmarkeder er for tiden i positiv utvikling internasjonalt, men vil som vanlig utgjøre usikkerhetsmomenter utover i prognoseperioden.

De regionale forskjellene som har preget økonomien gjennom de siste årene vil avta, og konjunktorene for de oljenære regionene er i bedring. Bedriftene i Norges Banks regionale nettverk forventer god veksttakt i alle deler av landet fremover – dog høyest i øst og sør – og investeringsaktiviteten er økende. Presset i arbeidsmarkedet er fortsatt moderat over hele landet, men har tiltatt i vår næring.

Husholdningenes tillit til økonomien er god og understøttes av fallende arbeidsledighet og forventning om fortsatt stabil inntektsvekst. Selv om etterspørselen i entreprenørmarkedet vil bli påvirket om rentene heves som planlagt, blir effekten mest trolig moderat. Det er ventet ytterligere to rentehevinger i løpet av 2019.

Entreprenørmarkedet i Norge

I Norge flatet entreprenørmarkedet ut på et svært høyt nivå i første halvår 2018. Ikke uventet har enkelte regioner, og særlig Østlandet, opplevd kapasitetspress i den siste tiden.

Nå venter en relativt mild lavkonjunktur, som er avgrenset til byggsektoren, og som enkelte steder også kan ønskes velkommen. Selv om nedgangen vil være størst i boligsegmentet, har antall igangsettelse av private yrkesbygg også falt i det siste året. Derfor vil produksjonen gå ned i tiden fremover. Utviklingen varierer noe mellom ulike deler av landet, men nedgangen i igangsettelse er mest markant i Oslo-regionen, der oppgangen var størst i foregående periode.

De økonomiske utsiktene for norsk økonomi er styrket i det siste året, og fundamentale forhold i entreprenørbransjen er like positive eller mer positive enn angitt i de foregående rapportene. Det mest markante utviklingstrekket siden sist er at bruktboligmarkedet er i bedring, og det er tydelige indikasjoner på at nyboligsalget har passert bunnivået.

Den forestående markedsnedgangen kan tilskrives forventet korreksjon etter svært sterk vekst i 2016 og 2017. I bygg forventer vi derfor fallende, men fortsatt høy produksjon ut 2020, mens etterspørselen i anlegg ser ut til å forbli høy gjennom hele perioden.

Prognoser for produksjon i entreprenørmarkedet i 2018-2020

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå NOK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2020 Vekst	2019-2020 Vekst
Leiligheter og småhus	58	24 %	7 %	-17 %	-9 %	-13 %
Private yrkesbygg	51	7 %	1 %	-9 %	-3 %	-6 %
Offentlige yrkesbygg	26	-4 %	-9 %	8 %	16 %	12 %
Anlegg	81	5 %	9 %	4 %	-2 %	2 %
Entreprenørproduksjon totalt	217	10 %	3 %	-4 %	-1 %	-3 %
Antall igangsatte leiligheter og småhus		24 312	17 000	18 000	20 500	

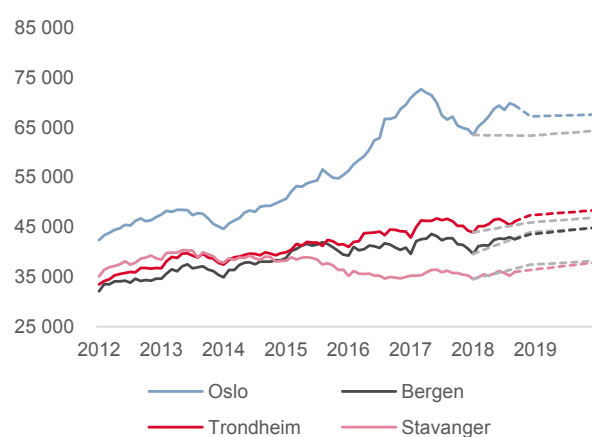
Kilde: SSB og Veidekke

LEILIGHETER OG SMÅHUS

Bruktboligmarkedet har vært i jevn bedring siden nyttår, med god vekst i prisene. Nedgangen i 2017 ble forsterket av psykologiske drivkrefter som ble utløst av at husholdningenes tilgang på lån ble strammet inn. Av de store byene har prisinnhentingene vært sterkest i Oslo-området og Bergen, mens prisene i Stavanger-regionen og Trondheim-regionen har falt litt i de siste månedene. Et stabilt og stedvis økende antall transaksjoner gir positiv dynamikk i samtlige markeder.

Boligpriser i de største markedene

Pris per kvadratmeter, NOK



Farget stiplet linje viser Veidekkes prognose
Grå stiplet linje viser prognosen for mars 2018

Utviklingen i nyboligmarkedet følger i kjølvannet av det betydelig større bruktboligmarkedet, og også her ser trenden ut til å ha slått over i positiv retning i løpet av våren. Anekdotisk informasjon fra prosjekter og selskaper, så vel som bransjestatistikker over nyboligsalg fra Econ Nye Boliger og Prognosesenteret, bekrefter at salget økte i årets andre kvartal. Sett i lengre perspektiv er nivået på nyboligsalget nå om lag på gjennomsnitt, om enn betydelig lavere enn i ekstremåret 2016.

«Positiv tendens i nyboligmarkedet»

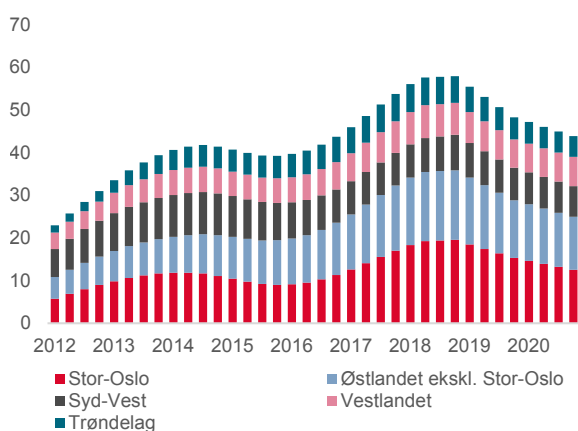
	siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Oslo	0 %	-7 %	4 %	1 %
Bergen	0 %	0 %	7 %	3 %
Trondheim	-1 %	0 %	7 %	2 %
Stavanger	0 %	1 %	3 %	4 %
Totalt	0 %	0 %	2 %	1 %

* Prisvekst desember–desember

Kilde: Eiendom Norge og Veidekkes markedsdata

I det siste året har entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus avtatt som forventet, og antall igangsettelse av nye prosjekter har falt kraftig. Produksjonen i pågående prosjekter var imidlertid fortsatt høy i første halvår, men vil avta utover høsten. Nivået på igangsettelse reflekterer nå nyboligsalget, og ved utgangen av andre kvartal er volumene under oppstart på nivå med eller noe høyere enn gjennomsnittet for siste fem år.

Entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus,
12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal
NOK milliarder, løpende priser



Veidekkes prognose for 2019 og 2020
Kilde: Veidekkes markedsdata

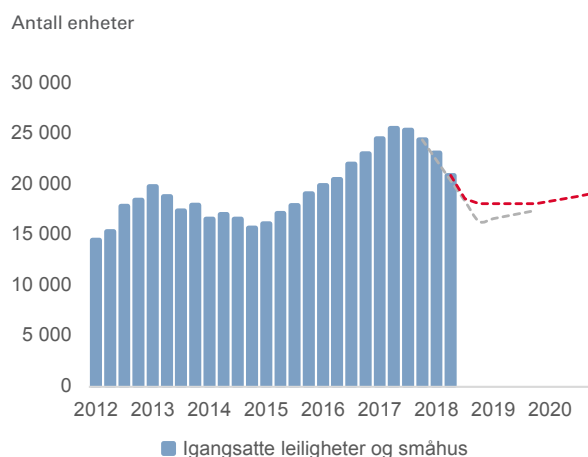
Sterk vekst i antall ferdigstilte leiligheter vil isolert sett dempe prisveksten i boligmarkedet fremover og vil derfor kunne påvirke psykologien i markedet, men effekten blir trolig moderat. Boligmarkedet domineres av bruktboliger, og variasjoner i antall ferdigstilte nye boliger vil vanligvis absorberes av det høye transaksjonsvolumet for bruktboliger.

Lavere befolkningsvekst og nedgang i nettoinnflytting til de store byene vil på papiret være dempende på boligmarkedet, men vi mener at denne effekten først og fremst vil vise seg over tid. På kort sikt er effekten begrenset, da lavere befolkningsvekst primært skyldes at det kommer færre arbeidsinnvandrere – en gruppe som ofte bor tettere og i mindre grad kjøper boliger. Innenfor prognoseperioden vil en god økonomisk konjunktur snarere understøtte økt mobilitet og resultere i flere flyttinger innenlands, med positiv stimulans for nyboligmarkedet.

For første gang på syv år er rentene på vei opp. Økningen er forventet å bli moderat, men utover dette er det ikke åpenbart hvordan den vil slå ut. Den reelle effekten ventes å bli moderat svekkelse av husholdningenes boligkjøpekraft. Renteøkningen kan imidlertid også sette mindre forutsigbare psykologiske faktorer i spill, særlig hvis inflasjonen øker mer enn forventet, og renteprognosene for 2020 og fremover heves ytterligere.

Øvrige økonomiske indikatorer fremstår som positive. Veksten i økonomien er god og bredt forankret, også i regionene som ble rammet av oljedgangen. Arbeidsmarkedet er sterkt, og tilliten i husholdningene er god.

Igangsetting av leiligheter og småhus,
12 md. rullerende sum per kvartal



Rød stiple linje viser Veidekkes prognose
Grå stiple linje viser prognosen for mars 2018

	Snitt 2012-2016	2017 (nivå)	2018P	2019P	2020P
Igangsatte leiligheter og småhus, antall	18 746	24 312	-26 %	0 %	6 %

P = prognose
Kilde: SSB og Veidekke

Gitt historiske sammenhenger mellom fundamentale drivkrefter og markedet for leiligheter og småhus, venter vi at nyboligsalget fremover vil ha svak vekst, men ligge på et historisk sett relativt høyt nivå. Prognosene er usikre og avhenger av at makroøkonomiske forhold og psykologien i boligmarkedet utvikler seg som forutsatt. Erfaring tilsier at det kan forekomme betydelige avvik fra punktanslagene, med mulighet for både positive og negative utslag.

YRKESBYGG

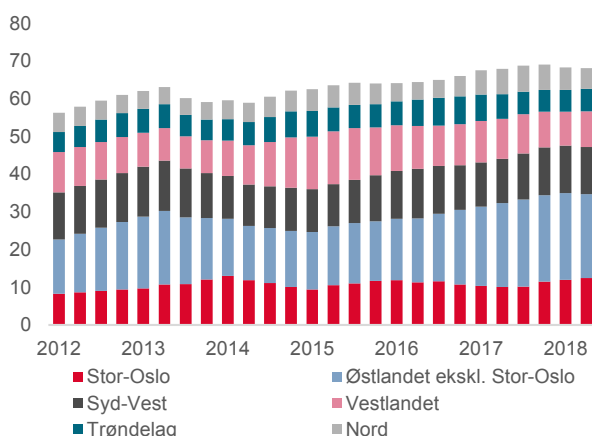
Med færre igangsettelser av yrkesbygg i de siste kvartalene vil produksjonen avta tilsvarende utover 2018 og 2019. To forhold gjør at nedgangen likevel ikke oppfattes som dramatisk:

- Volumene i 2016 og 2017 var unormalt høye.
- Lokale og markedsnære utviklingsposter melder om et fortsatt godt tilfang av forespørsler og oppdrag ute på anbud.

På tross av noe færre nye prosjekter ser det ut til at bransjen vil ha høyt volum og god kapasitetsutnyttelse i overskuelig fremtid. Noen steder, blant annet på Østlandet, vil en bedre balansert markedssituasjon kunne dempe veksten i entreprisestkostnader.

Entreprenørmarked yrkesbygg, 12 md. rullende produksjonsverdi per kvartal

NOK milliarder, løpende priser



Kilde: Veidekkes markedsdata

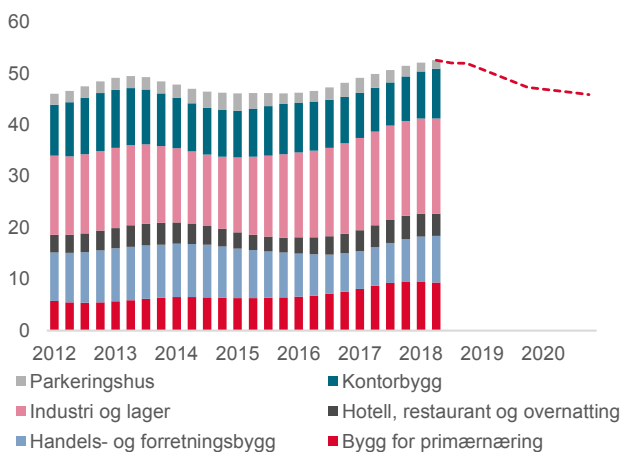
Det er regionale forskjeller i markedsutviklingen: Stor-Oslo og det øvrige Østlandet avtar noe etter et par år med svært høye markedsvolumer, mens Vestlandet, anført av Bergen-regionen, vil få en velkommen økning etter mange år med nedadgående trend.

Private yrkesbygg (kontor, handel, logistikk m.m.)

Det er jevnt over en nedgang i nye oppstarter på tvers av segmentene i det private yrkesbyggmarkedet. Men på tross av noe færre igangsettelser i store segmenter som kontor og varehandel i senere tid, ligger etterspørselen fortsatt på et høyt nivå, og mange entreprenører rapporterer stor pågang.

Entreprenørmarked private yrkesbygg, 12 md. rullende produksjonsverdi per kvartal

NOK milliarder, løpende priser



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose

Kilde: Veidekkes markedsdata

Innenfor logistikkbygg er den underliggende trenden positiv, selv om ferdigstillelse av store enkeltprosjekter medfører nedgang på kort sikt. Vekst i industriproduksjonen og offensive investeringsplaner gir positive underliggende drivkrefter for industribygg, og det er grunn til å vente god vekst fremover. Reiselivsnæringen har nedskalert noe i første halvår etter en byggeboom i 2016 og 2017, men forutsatt svak kronekurs venter vi fortsatt god utvikling i dette segmentet.

I varehandel vil økt netthandel åpenbart føre til strukturelle endringer i tiden fremover. Selv om endringstakten kanskje går saktere enn ventet, og vi ennå ikke ser noen tydelig effekt på etterspørselen etter handelsbygg, vil endringene komme, og utviklingen må derfor følges nøye. Enn så lenge understøttes etterspørselen etter nye handelsbygg av befolkningsvekst i sentrale strøk og konkurransen mellom ulike handelssentra.

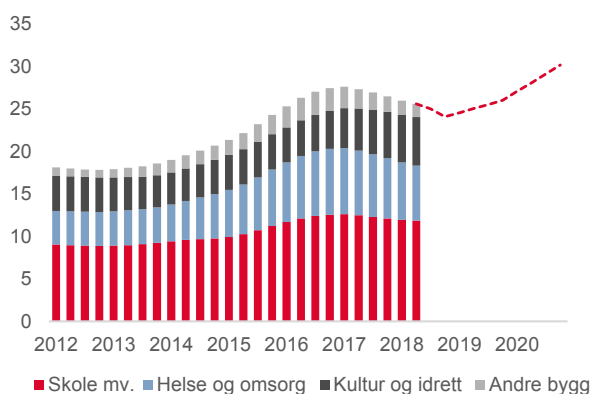
Høyere renter vil også bidra til noe lavere etterspørsel etter private yrkesbygg, men effekten antas å bli begrenset, i alle fall i innværende prognoseperiode. Bedriftene har i langt mindre grad enn husholdninger og offentlig sektor utnyttet lånekapasiteten, og for tiden indikerer de fleste underliggende drivkrefter at markedet for private yrkesbygg vil forbli attraktivt gjennom de nærmeste årene, selv om nivåene vil ligge noe lavere enn i de foregående årenes høykonjunktur.

«Bedre balanse i markedet»

Offentlige yrkesbygg

I en tid har skoler utgjort det største segmentet blant offentlige yrkesbygg, men fremover vil helsesektoren dominere aktiviteten i større grad, ettersom flere omfattende sykehusprosjekter settes i gang på samme tid i 2019. Etter å ha sett på effekten av sykehusbyggingen har vi oppjustert anslagene for igangsatte volumer kraftig til denne rapporten. Den påfølgende produksjonseffekten vil også være markant positiv, selv om den dempes noe av lange byggetider.

Entreprenørmarked offentlige yrkesbygg,
12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal
NOK milliarder, løpende priser



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose
Kilde: Veidekkes markedsdata

For undervisningsbygg, primært skoler, som har ligget på et historisk høyt nivå siden 2015, har trenden i 2017 vært svakere. Vi venter likevel relativt høyt trykk i dette segmentet enda noen år, inntil begrensninger i kommunenes investeringsbudsjetter og behovet for omsorgsboliger vil fremtvinge lavere prioritet når vi passerer 2020.

Kommunenes inntektsvekst og resultater er styrket i 2017. Takket være konjunkturfremgangen ventes denne utviklingen å fortsette i 2018 og gjennom de nærmeste årene. De pågående reformene i kommune- og fylkesstrukturen vil også kunne stimulere igangsettelse av prosjekter dersom enkeltkommuner vil sikre vedtak før sammenslåinger, slik at de kan dele gjeldsbyrden med nye kommunepartnere. Forhåpentligvis vil slike initiativer være av begrenset omfang og mest en kuriositet, og den samlede effekten er uansett vanskelig å anslå.

Den kommende renteoppgangen utgjør imidlertid en usikkerhetsfaktor. Kommuner er tradisjonelt den klart viktigste kunden i offentlig sektor, og mange kommuner har svært høy

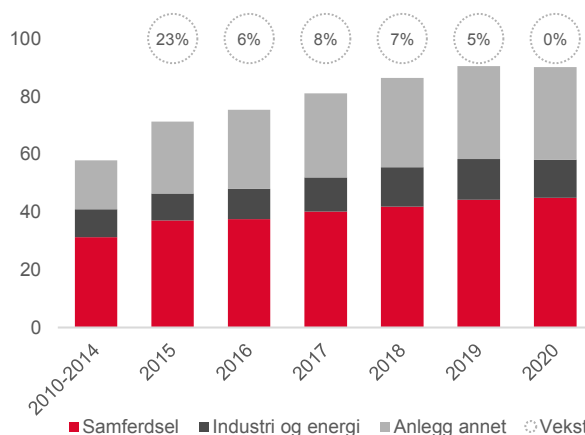
gjeldsgrad. Vi tror imidlertid de rentetøkningene som er planlagt per i dag, vil gi moderate effekter, og at budsjettene vil understøttes av gode konjunkturer i prognoseperioden. Men det er lite rom for videre lånefinansiert investeringsvekst i kommunenes budsjetter. Mye taler derfor for at kjørefarten i kommunesektorens investeringer gradvis vil avta noe i årene som kommer, selv om de store utslagene ikke ligger inne i denne prognoseperioden.

ANLEGG

Høy offentlig etterspørsel og gunstige finansieringsvilkår har bidratt til kraftig vekst i anleggsmarkedet i de siste årene. I perioden 2013–2017 steg aktiviteten med om lag syv prosent årlig. Samferdsel utgjør omtrent halvparten av markedet og er den sterkeste driveren. Samtidig er markedet for vann-, avløps- og kraftanlegg i vekst, med synlig positive utslag i det omfattende anleggsmarkedet. Dette bekreftes i siste notat fra Maskinentreprenørenes Forbund, som melder om stor optimisme og god oppdragsmengde. Men lavere handlingsrom i offentlige budsjetter vil medføre at markedet utvikler seg i et mer moderat tempo i de kommende to årene. Vi anslår vekst på fem prosent i 2019 og flatt marked i 2020.

Produksjon i ulike anleggssegmenter

NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB og Veidekke

Samferdsel

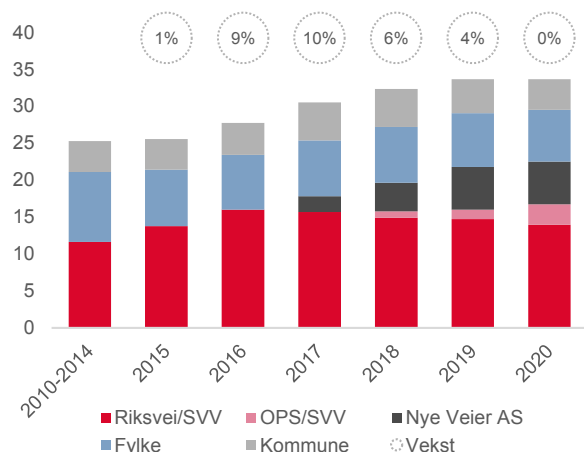
Samferdselsmarkedet er i stadig endring. I veimarkedet har det kommet nye kontraktsformer med andre samarbeidsmodeller. Dessuten har størrelsen på kontraktene økt betydelig, ikke minst gjennom Nye Veier AS' store prosjektportefølje. Det siste året har det vist seg at ambisjonsnivået har overgått gjennomføringsevnen i banemarkedet, noe

som kommer til uttrykk i Jernbanedirektoratets handlingsprogram. Etter fastsettelsen av handlingsprogrammet i juli 2018 har Jernbanedirektoratet bestemt at utbyggingen av InterCity-trianglet skal skje i et roligere tempo enn forutsatt i Nasjonal Transportplan. Det vil i størst grad ramme sørlige deler av Østfold, ettersom flere InterCity-utbygginger blir utsatt tre til fire år.

For veianlegg ble markedsveksten i 2017 sterkere enn vi forutsatte i mars. Ifølge oppdaterte tall fra Statistisk sentralbyrå økte de kommunale veiinvesteringene med hele 19 prosent i fjor. Veksten kan sees i sammenheng med tiltakende boligproduksjon, samt utbygging av øvrig infrastruktur. For Nye Veier AS er våre beregninger lagt om, slik at vi nå i større grad følger produksjonsverdien i prosjektporteføljen i stedet for årlig bevilgning i statsbudsjettet. Dette innebærer at vi oppjusterer markedsveksten til ti prosent i 2017.

Nybygging av veianlegg, fordelt på kunde

NOK milliarder, løpende priser



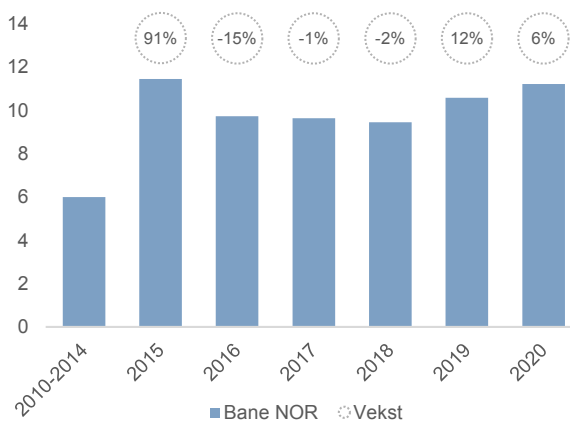
Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, SVV og Veidekke

Våre anslag for 2018 er nedjustert fra 13 prosent til seks prosent. Drivkreftene fremover er, som før, byggestart på OPS-prosjekter og høy produksjon i Nye Veier AS. I juni 2018 gikk startskuddet for ny riksvei fra Løten til Elverum, som utføres gjennom offentlig-privat samarbeid (OPS). I Statens vegvesens handlingsprogram 2018–2023 er det i tillegg lagt opp til oppstart av to nye OPS-prosjekter, Rv. 555 Sotrasambandet i Hordaland og E10/Rv. 85 Tjeldsund–Langvassbukt i Nordland og Troms. I slutten av august i år åpnet prosjektet E18 Kjørholt og Bamble tunneler, som er det første prosjektet i regi av Nye Veier AS som står ferdig. Kontrakten hadde en verdi på om lag NOK 620 millioner, og anleggsarbeidene ble avsluttet etter knappe halvannet år. I tillegg er det forventninger om ferdigstillelse av fire prosjekter i regi av Nye Veier AS i prognoseperioden.

Frem mot 2020 regner vi med at trangere budsjetter og lavere boligproduksjon vil resultere i nedgang i fylkeskommunale og kommunale investeringsutgifter til vei. I Statens vegvesens handlingsprogram legges det opp til at 30 riksveiprosjekter med verdi over NOK 500 millioner vil bli åpnet for trafikk i perioden 2018–2023. Samtidig er planen å legge til rette for anleggsstart på 16 nye riksveiprosjekter over NOK 500 millioner. Vi anslår markedsvekst på fire prosent i 2019 og forventer at veimarkedet deretter vil flate ut på rekordhøyt nivå i 2020.

Produksjon i banemarkedet

NOK milliarder, løpende priser

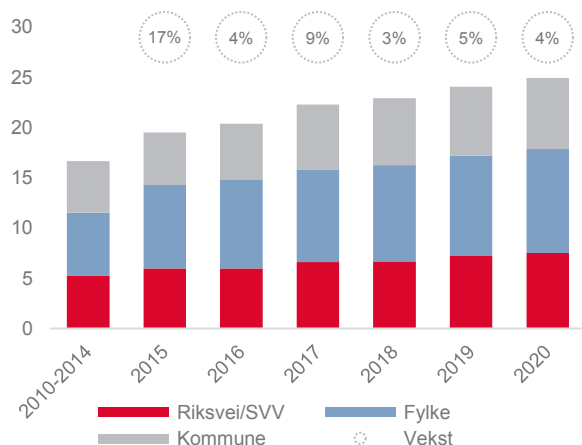


Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Veidekke

I banemarkedet har Jernbanedirektoratets handlingsprogram for første seksårsperiode spilt en betydelig rolle i prognosearbeidet. Bane NORs innspill er i stor grad ivarettatt, og Jernbanedirektoratet har konkludert med at utbyggingen av InterCity-trianglet skal gjennomføres i et mer moderat tempo. Vi anslår fortsatt flatt marked i 2018. På Vestfoldbanen åpner InterCity-strekningen Farriseidet–Porsgrunn for trafikk i slutten av september i år. Neste InterCity-prosjekt som ventes ferdigstilt er Follobanen i 2021. I mellomtiden er det ventet oppstart på flere InterCity-strekninger, og Bane NOR forventer å inngå InterCity-kontrakter til en verdi av NOK 60 milliarder i de neste tre årene. Samtidig nærmer deletapper på Bybanen i Bergen seg realisering. Til sammen gir dette grunnlag for et voksende marked mot slutten av prognoseperioden. Vi anslår tolv prosent vekst i 2019 og ny vekst på seks prosent i 2020.

Drift og vedlikehold av veinettet

NOK milliarder, løpende priser

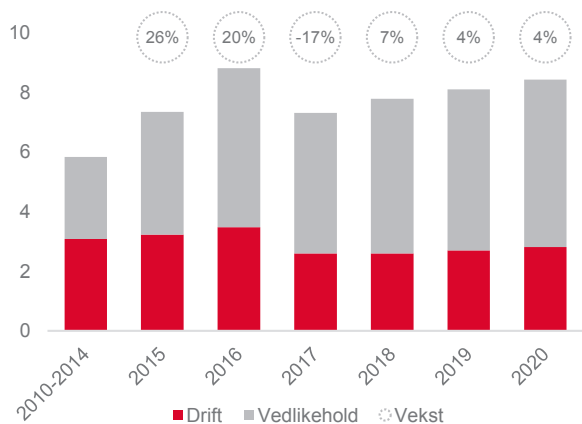


Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, SVV og Veidekke

Aktiviteten innenfor drift og vedlikehold av veinettet er marginalt justert siden forrige rapport, og prognosene har holdt seg godt. Oppdaterte tall fra Statistisk sentralbyrå medfører likevel at vi oppjusterer tallene for aktivitet i 2017. Kommunale utgifter til drift og vedlikehold økte med 16 prosent fra 2016 til 2017, som er en kraftigere vekst enn vi så for oss i mars. Anslagene for 2018 og 2019 er likevel på nivået vi anslo i forrige rapport. I perioden 2018–2020 anslår vi totalt en årlig vekstrate på fire prosent. Veinettet har et betydelig vedlikeholdsetterlep, som også medfører høyere kostnader til drift. Tunnelutbedringer vil være første prioritet i prognoseperioden.

Drift og vedlikehold av banenettet

NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Veidekke

Også innenfor drift og vedlikehold av banenettet er utviklingen positiv. Jernbanedirektoratet ser for seg en lineær opptrapping av aktivitetsnivået i de årlige budsjettene. Etter en kraftig nedgang i 2017, venter vi en vekst på syv prosent i år. Prognosene fra rapporten i mars står godt, men vi oppjusterer prognosen for 2019 til fire prosent. Veksten kan i stor grad relateres til innføringen av ERTMS og fornyelse av banenettet. Nye anlegg fører også til økt aktivitet innenfor drift og vedlikehold, og vi anslår en videre vekst på fire prosent i 2020.

Industri og energi

Nyinvesteringer i overføring og distribusjon av elektrisitet økte kraftig i 2017, og Statnetts investeringsplaner indikerer ny vekst i 2018. Samtidig tiltar veksten i investeringer tilknyttet produksjon av elektrisitet, hovedsakelig i form av vindkraftutbygginger. Vi anslår dermed høy investeringsvekst i 2018. Deretter vil markedet flate ut i 2019 og avta i 2020, etter hvert som investeringene i overføringsnettet avtar. Utbyggingen av vindparker venter vi derimot at vil øke inn mot 2020.

Samtidig ser vi stigende oljepriser og økte forventninger i oljesektoren, og industrien opplever markedssituasjonen som god. Vi forventer at denne positive utviklingen vil fortsette i de kommende årene.

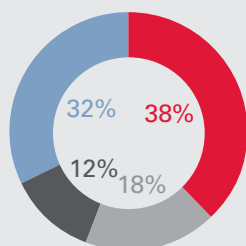
Andre anlegg

Prognosene for kommunaltekniske anlegg er uendret fra rapporten i mars. Kommunale investeringsutgifter til vann og avløp, som dominerer dette markedet, har økt betydelig i de siste ti årene. Vi venter en videre positiv utvikling i markedet, men noe mer moderat vekst mot slutten av prognoseperioden.

Innenfor andre anlegg i privat sektor venter vi investeringsvekst i år, som følge av høy etterspørsel fra private utbyggere i bolig- og fritidsmarkedet. Ettersom boligproduksjonen avtar de neste årene venter vi en flatere utvikling fremover.

MARKEDET I SVERIGE

FORDELING I PROSENT 2017



- Leiligheter og småhus
- Private yrkesbygg
- Offentlige yrkesbygg
- Anlegg



ENTREPRENØR- MARKEDET

NIVÅ 2017, SEK MILLIARDER

271

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2019–2020:

+3%



102

LEILIGHETER OG SMÅHUS
-2%



49

PRIVATE YRKESBYGG
+4%



33

OFFENTLIGE YRKESBYGG
0%



86

ANLEGG
+7%

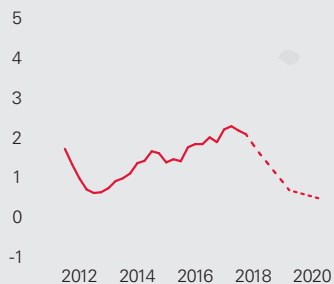
Entreprenørmarkedet
Nivå 2017, SEK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2019–2020

BNP



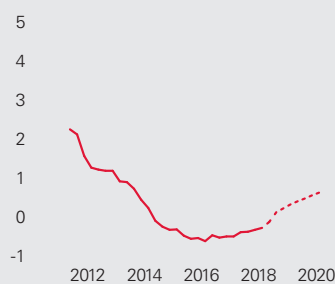
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst, årlig prosentvis endring

RENTER



— 3-md. pengemarkedsrente

SVERIGE

Lavere salg av leiligheter og småhus vil dempe entreprenørmarkedet fremover, selv om sektorene yrkesbygg og anlegg fortsatt virker sterke. Den generelle konjunktoren for bygg og anlegg i de store byregionene blir fortsatt god, og etter hvert vil frigjort kapasitet etter rekordhøy boligbygging også få gunstig effekt på entreprisekostnadene. I nyboligmarkedet er kjøperne fortsatt avventende. Noe økning i salget fra første til andre kvartal kan likevel være tegn på et omslag til det bedre, og vi blir ikke overrasket om vi ser ny vekst i dette entreprenørsegmentet i løpet av prognoseperioden.

Svensk økonomi

Den sterke veksten i svensk økonomi fortsatte i andre kvartal, og Konjunkturinstitutets oppdaterte prognose tilsier nå noe høyere vekst i 2018 enn i 2017. Med solide utsikter for eksportmarkedene i tiden fremover ventes den gode veksten i industrien å fortsette, mens innenlandsk etterspørsel også har stabil økning.

Også i arbeidsmarkedet peker pilene i riktig retning som følge av den sterke konjunkturen. Arbeidsledigheten er relativt stabil, og så vel sysselsetting som lønninger styrkes. Forbrukertilliten avtok en del gjennom vinteren, men har de siste månedene snudd i positiv retning. En viktig forklaring på dette er trolig stabiliseringen i bruktboligmarkedet, som underbygger forventninger om ny vekst i husholdningenes etterspørsel etter boliglån.

Gjennom de to siste årene har inflasjonen nærmet seg målnivået, delvis fordi kronekursen er sterkt svekket mot sentrale valutaer. Fra rundt årsskiftet 2018–2019 ventes Sveriges riksbank igjen å heve rentene, men økningene vil være moderate og gradvise.

Entreprenørmarkedet i Sverige

Det mest markante utviklingstrekket i det svenske entreprenørmarkedet fremover er at det vil bli produsert færre leiligheter og småhus sammenlignet med rekordnivåene i 2017 og første halvår 2018. Likevel er signalene fra entreprenørbransjen og fra våre utkikkspunkter fortsatt stort sett positive, spesielt for yrkesbygg. I skyggen av det sterke boligmarkedet har yrkesbyggsegmentene vokst kraftig gjennom de siste årene. Både pågående produksjon og etterspørsel etter nye prosjekter er fortsatt høy, selv om svakere kapasitetsutnyttelse i boligsegmentet betyr at det blir tøffere konkurranse om yrkesbyggprosjekter også.

Den svenske økonomien ser fortsatt ut til å være i god vekst, og rentene vil bli holdt på lavt nivå. Med disse utsiktene er de underliggende kreftene for entreprenørbransjen fortsatt sterke, og med unntak av boligsegmentet er den underliggende trenden positiv ut 2020. For leiligheter og småhus vil svakt salg materialisere seg i færre oppstarter og lavere produksjon i perioden fremover, til bunnen nås i 2019. Signalene i nyboligsalget virker positive, og selv om det er for tidlig å fastslå noe med sikkerhet, viser våre prognosemodeller ny vekst i markedet for leiligheter og småhus allerede i løpet av prognoseperioden.

«Ny vekst i vente»

Prognoser for produksjon i entreprenørmarkedet 2018–2020

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå SEK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2020 Vekst	2019–2020 Vekst
Leiligheter og småhus	102	23 %	-9 %	-11 %	8 %	-2 %
Private yrkesbygg	49	23 %	-2 %	0 %	9 %	4 %
Offentlige yrkesbygg	33	11 %	11 %	1 %	-1 %	0 %
Anlegg	86	4 %	7 %	7 %	7 %	7 %
Entreprenørproduksjon totalt	271	15 %	0 %	-1 %	6 %	3 %
Antall igangsatte leiligheter og småhus		51 000	40 000	44 000	45 000	

Kilde: SCB og Veidekke

LEILIGHETER OG SMÅHUS

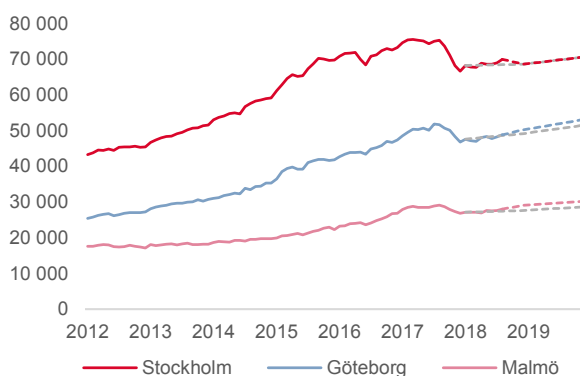
Bruktboligmarkedet i de store byregionene har vært ganske stabilt målt etter prisene siden forrige rapport. Sammenliknet med fjoråret, da prisene falt, er det et markant trendsifte i positiv retning. Etter at prisene nådde bunnen i desember 2017, har prisveksten vært fire–fem prosent i alle de store byregionene. Husholdningene uttrykker nå forventning om stabile priser fremover, men trenden tyder på at stadig flere tror på prisoppgang, mens færre tror på fall.

Ved nyttår ble det innført nye innstramminger i utlån til husholdninger. Innstrammingerne kom i et allerede kjøligere boligmarked og var åpenbart dårlig timet, og for enkelte grupper har barrierene for å komme inn på boligmarkedet økt. Samtidig viser nye undersøkelser fra bankene at etterspørselen etter lån igjen er økende. Det bekrefter, som også tidligere innstramminger i Norge og Sverige har vist, at psykologiske faktorer har stor betydning for etterspørselen, og at denne negative påvirkningen nå avtar.

«Positivt skift i
nyboligmarkedet»

Boligpriser i de største svenske bykommunene

Pris per kvadratmeter, SEK



Farget stiple linje viser Veidekkes prognose

Grå stiple linje viser prognose fra mars 2018

	siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Stockholm	2 %	-9 %	3 %	3 %
Göteborg	1 %	-1 %	4 %	6 %
Malmö	1 %	0 %	5 %	4 %

* Prisvekst desember–desember

Kilde: Mäklarstatistik og Veidekke

Det er vanskelig å spore forskjeller av betydning mellom de ulike storbyregionene. For bruktboliger er tilbud og prisutvikling ganske lik fra by til by. Det er likevel verdt å merke seg at antall transaksjoner i Stockholm har falt en god del gjennom de siste månedene. Det kan tyde på økende avstand mellom selgers og kjøpers forventninger; mens

selgers prisforventninger er stigende, er kjøperne fortsatt avventende på grunn av usikkerhet om utviklingen på lengre sikt.

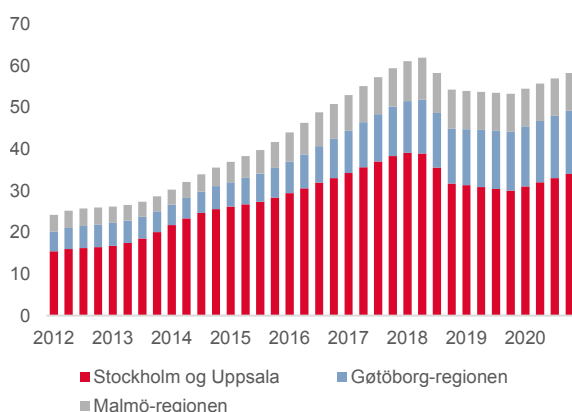
Nyboligmarkedet er fortsatt avventende. I den grad det lar seg måle, ligger salget for hele bransjen på et betydelig lavere nivå enn for ett til to år siden. Samtidig viser kvartalsrapportering samt anekdotisk informasjon fra de store utbyggerne en positiv trend, da salget i andre kvartal var betydelig bedre enn i første. De empirisk baserte prognosemodellene våre, som bygger på historisk observerte sammenhenger mellom underliggende drivkrefter i markedet og observert etterspørsel etter nye boliger, tyder også på at det svenske nyboligmarkedet har falt mer enn rimelig er.

Byggeaktiviteten i segmentet leiligheter og småhus har ligget stabilt høyt gjennom 2017 og første kvartal 2018, men anført av Stockholm viser produksjonen nå tegn til nedgang. I Göteborg og Malmö ser byggeaktiviteten fortsatt ut til å være høy, og til og med litt økende.

Gjennom flere år har kraftig vekst i entreprisekostnadene vært en utfordring i leilighetssegmentet, og gjennom det siste året har fallet i boligprisene også resultert i press fra kjøpersiden. Vi forventer at dette krysspresset vil avta fremover, ettersom lavere byggeaktivitet senker kapasitetspresset og reduserer entreprisekostnadene gjennom hele verdikjeden – fra arkitekt til kjøkkenleverandør. En slik utvikling vil gi bedre kommersielle vilkår for å starte nye prosjekter.

Entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal

SEK milliarder, løpende priser



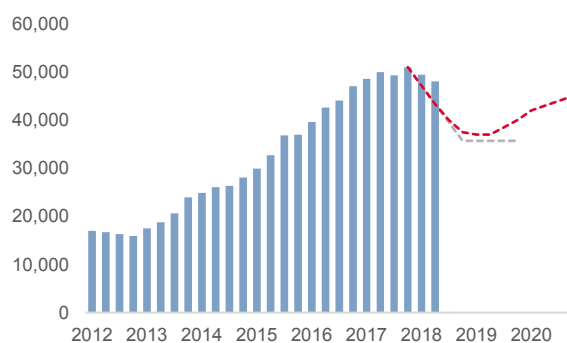
Veidekkes prognoser for 2019 og 2020
Kilde: Veidekkes markedsdata

Tilbudet av usolgte nye leiligheter er fortsatt høyt i alle de store byene, men har ligget på samme nivå eller noe lavere siden nyttår. Situasjonen er derfor mer stabil enn for et halvt år siden. Med stimulans fra et bedre bruktboligmarked og et sterkt makroøkonomisk klima, tror vi det er sannsynlig at nyboligmarkedet tar en mer positiv retning og ser bedre ut fra andre halvår 2018.

Markedsutviklingen virker relativt jevn regionene imellom, selv om mange boliger på markedet, kombinert med de omtalte kommersielle vilkårene for igangsettelse, nok kan tynge Stockholm og Uppsala noe lenger enn Göteborg og Malmö.

Igangsetting av leiligheter og småhus, 12 md. rullerende sum per kvartal*

Antall enheter



*Statistiska centralbyrån oppjusterer registrerte data for de siste observasjonene mer enn vi tror det er grunnlag for, og vi har derfor beholdt prognosen fra forrige rapport

	Snitt 2012-2016	2017 (nivå)	2018P	2019P	2020P
Igangsatte leiligheter og småhus, antall	30 390	51 000	-26 %	7 %	13 %

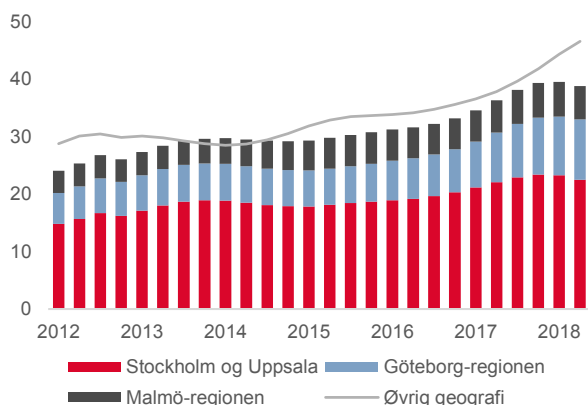
P = prognose
Kilde: SCB og Veidekke

YRKESBYGG

Stockholm og de andre store byene er mindre dominerende i markedet for yrkesbygg enn i markedet for leiligheter og småhus. I de siste kvartalene har produksjonen i de tre storbyregionene flatet ut på et høyt nivå. Antallet registrerte byggetillatelser for nye prosjekter har gått ned, men på grunn av systematisk underrapportering i de siste kvartalene, tillegges nedgangen i byggetillatelser mindre vekt. Markedet opplever fortsatt god etterspørsel, om enn noe økende konkurranse. Det rimer godt med både Statistiska

centralbyråns investeringsenquete, som signaliserer et flattere marked, og våre prognosemodeller, som tilsier fortsatt høy, om noe mer avdempet etterspørsel enn i 2017.

Entreprenørmarked yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal SEK milliarder, løpende priser



Kilde: Veidekkes markedsdata

Private yrkesbygg (kontor, handel, logistikk mv.)

Markedet for private yrkesbygg er nå inne i en roligere periode etter høy igangsettelse og sterk produksjonsvekst i 2017. Statistiska centralbyråns data for andre kvartal viser en årsvekst på om lag 2–4 prosent.

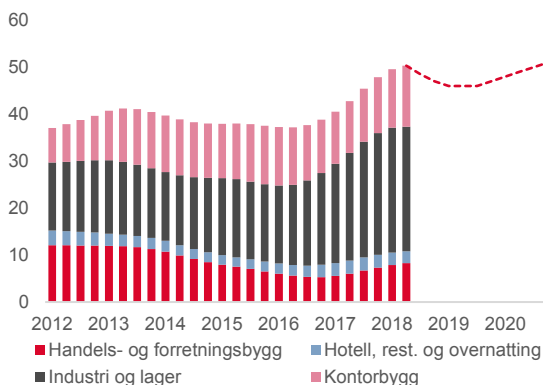
Mest markant er oppgangen for industri og lager, der mange aktører ser ut til å ha satt i gang prosjekter samtidig. Entreprenørmarkedet nådde nesten SEK 25 milliarder i fjor, mot SEK 20 milliarder året før. Selv om 2017 trolig var et ekstremår, ser den gode trenden i dette segmentet ut til å fortsette.

Innenfor kontorbygg har det også vært jevn produksjonsaktivitet i de seneste årene, men antall igangsettelser var svært høyt i 2017, spesielt i de tre største byene. Det vil gjenspeiles i økt produksjonsaktivitet i år og neste år, med tilsvarende høy ferdigstilling inn i 2019 og 2020. Underliggende drivkrefter i form av sysselsetting og renter vil trekke i positiv retning også i tiden fremover, men det vil åpenbart bli et økt volum av ferdigstilte bygg som skal absorberes i de nærmeste årene, noe som forbigående kan dempe etterspørselen.

Også i handelssegmentet økte byggeaktiviteten til et høyt nivå i 2017, mens det er registrert færre godkjente byggeplaner så langt i 2018. Strukturelle forhold, som e-handel, bidrar trolig til å dempe veksten i detaljhandelen og dermed det underliggende behovet for handelsbygg. Som observert gjennom fjorårets vekst, vil konjunkturmessige forhold på kort sikt fortsatt kunne påvirke byggeproduksjonen betydelig.

Samlet venter vi en forbigående og mild korleksjon i produksjonen av private yrkesbygg i 2018, men med ny vekst i 2019 og 2020, gitt de makroøkonomiske prognosene vi kjenner per i dag.

Entreprenørmarked private yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal SEK milliarder, løpende priser



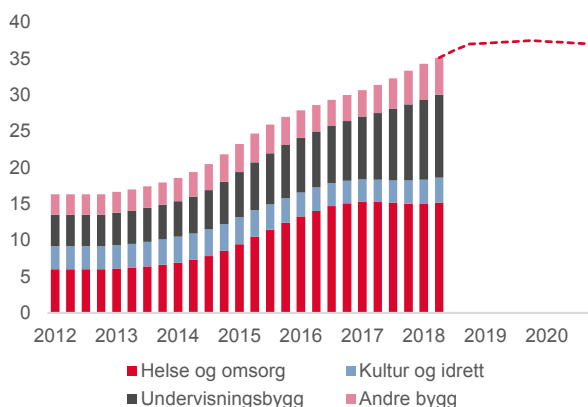
Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose

Kilde: Veidekkes markedsdata

Offentlige yrkesbygg

Det ble i 2017 igangsatt mange nye prosjekter i sektorene skole og helse, og produksjonen har derfor fortsatt å øke. Ifølge Statistiska centralbyrå er veksttakten for offentlige yrkesbygg ved utgangen av andre kvartal på hele 14 prosent.

Entreprenørmarked offentlige yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal SEK milliarder, løpende priser



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose

Kilde: Veidekkes markedsdata

For tiden har underliggende drivkrefter som befolkningsvekst, rentenivå og skatteinngang positiv påvirkning på dette segmentet. Men etter snart fem år med sterk oppgang, er det likevel spørsmål om hvor lenge veksten kan vedvare. Vi ventet avmatning på høyt nivå mot 2020.

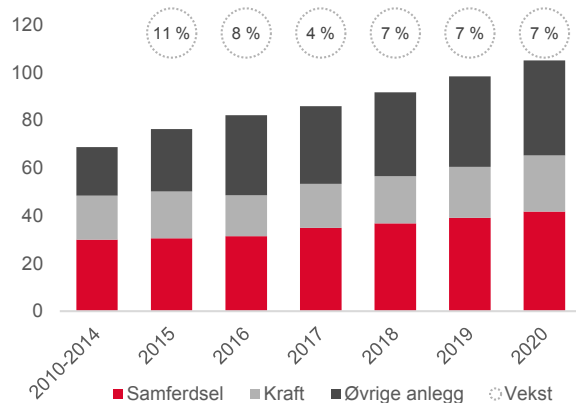
I tiden fremover ser det ut til at bygg for helse og omsorg vil bli prioritert, trolig på bekostning av undervisningsbygg. Dette kan tilskrives et relativt markant demografisk skift, der den sterke veksten i antall barn i skolealder flater ut, mens antallet eldre med pleiebehov vil øke eksplisivt fremover.

ANLEGG

Vi anslår at det svenske anleggsmarkedet vil oppnå vekst på syv prosent i 2018. Som i fjor vil drivkreftene være høy etterspørsel i kommunal sektor, videre utbygginger i energisektoren og tiltakende aktivitet innenfor industrielle anlegg. Samferdsel utgjør en lavere andel av anleggsmarkedet i Sverige enn i Norge, med omtrent 40 % av anleggsaktiviteten i 2017. Vi legger til grunn en årlig vekstrate på syv prosent i anleggsmarkedet over de neste to årene.

Produksjon i ulike anleggssegmenter

SEK milliarder, løpende priser



Kilde: SCB, Regeringen, NPT, Trafikverket og Veidekke

Samferdsel

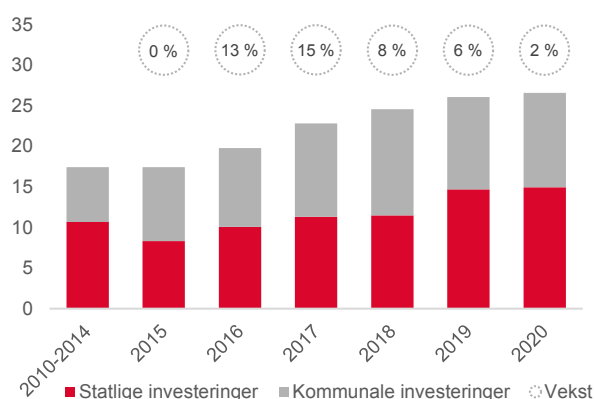
Nasjonal plan for transportinfrastrukturen for perioden 2018–2029 ble fastsatt av regjeringen 5. juni 2018. Den økonomiske rammen er som tidligere forutsatt SEK 622,5 milliarder, og regjeringen har nå besluttet hvilke prosjekter Trafikverket får mulighet til å realisere i perioden 2018–2020. Fastsettelsen gir grunnlag for sterk vekst i samferdselsmarkedet, men først mot slutten av prognoseperioden. De endelige økonomiske rammene for den regionale transportinfrastrukturen blir fastsatt ut fra Nasjonal plan for transportsystemet. Ikke overraskende er storbyområdene

gitt de høyeste rammene, ledet an av Stockholms län, Västra Götalands län og Skåne län. Både dette og prosjektopplysninger peker i retning av høy samferdselsaktivitet i byområdene i de kommende årene.

For det svenske veimarkedet holder vi fast ved prognosene fra rapporten i mars. Utviklingen i forholdet mellom statlige og kommunale veiinvesteringer er noe endret, med større investeringer i kommunale veier og gater i år. I 2017 steg de kommunale veiinvesteringene med hele 19 %, og økningen er knyttet til kraftig vekst i boligbyggingen. Våre prognoser tilsier en samlet vekst i veimarkedet på åtte prosent, og det sterkeste bidraget kommer fra kommunale veier og gater, som vil øke med om lag 14 prosent. I årene etterpå medfører fallende boligproduksjon nedgang i investeringer i kommunale veier og gater. Vi anslår at statlige investeringer vil ligge på samme nivå som i fjor.

Produksjon i veimarkedet

SEK milliarder, løpende priser



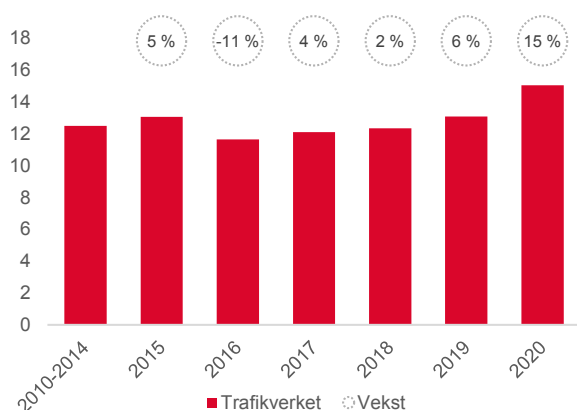
Kilde: SCB, Regeringen, NPT, Trafikverket og Veidekke

Trafikverkets investeringsplaner og fastsettelsen av Nasjonal transportplan for infrastrukturen gir tydelige signaler om et voksende marked fremover. Drivkraften gjennom de neste to årene vil være statlige investeringer, og store prosjekter vil stå for en større andel av investeringsaktiviteten, akkurat som i det norske veimarkedet. Milliardprosjekter i storbyregionene vil prege markedet, og høy produksjon i E4 Förbifart Stockholm er antatt å forbli en viktig bidragsyter fremover. Investeringsaktiviteten går i positiv retning, og vi anslår vekst på seks prosent i 2019 og to prosent i 2020.

Det har vært god utbyggingsaktivitet i det svenske jernbanenettet i de siste ti årene. I år er det blant annet høy produksjon i igangsatte prosjekter på Mälärbanan, Malmabanen og Södra Stambanan i Skåne som bidrar til en investeringsvekst på to prosent. Samtidig venter vi at store, realiserte prosjekter gir grunnlag for ny vekst i markedet fremover. Etter fastsettelsen av Nasjonal plan for transport-systemet for perioden 2018–2029, tyder alt på høy aktivitet i Stockholms län, Västra Götalands län og Skåne län i årene som kommer.

Produksjon i banemarkedet

SEK milliarder, løpende priser



Kilde: SCB, Regeringen, NPT, Trafikverket og Veidekke

De to mest fremtredende prosjektene som har oppstart i år, er ny tunnelbane i Stockholm og Västlänken i Göteborg. I tillegg er PEAB i gang med forberedende arbeider på Olskroken planskildhet i Göteborg, som skal stå ferdig i 2023/2024. Kontrakten har en verdi på SEK 2,9 milliarder kroner. Den 23. august i år tok statsminister Stefan Löfven og Trafikverkets generaldirektør Lena Erixon det første spadetaket for Norrbottenbanan, en ny jernbanestrekning over 27 mil fra Umeå til Luleå. Kostnadsrammen er estimert av Trafikverket til om lag SEK 30 milliarder, og utbyggingen skal pågå til 2030. Med bakgrunn i Trafikverkets investeringsplaner samt prosjektopplysninger tror vi at utbygging av jernbanenettet vil være driveren i samferdselsmarkedet fremover. Vi anslår seks prosent vekst i 2019 og kraftig vekst på 15 prosent i 2020.

Industri og energi

Ifølge Statistiska centralbyråns siste investeringsundersøkelse er investeringsaktiviteten i industrien på et høyt nivå. Den største fremgangen opplever gruveindustrien, hvor prognosene oppjusteres til 16 prosent i 2018. Oppgangen kan sees i sammenheng med økende råvarepriser. Vi anslår et godt marked ut prognoseperioden.

Energisektoren er i kraftig vekst, noe som understøttes av Statistiska centralbyråns siste investeringsundersøkelse. Som i Norge står vannkraft for en stor del av energiproduksjonen, men Vattenfall informerer om at det er små muligheter for å bygge nye vannkraftverk eller utvide eksisterende. I stedet vil ny teknologi aktualisere større utbygging av andre fornybare energikilder, som vindkraft. Samtidig er det ventet at Svenska kraftnät vil ruste opp kraftnettet mot 2020. Vi forventer vekst i markedet ut prognoseperioden.

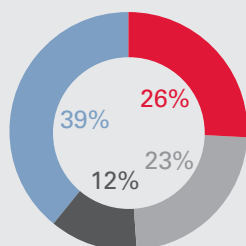
Anlegg annet

I kommunalteknisk sektor er det høy investeringsaktivitet i år. Vekst i boligproduksjonen bidrar positivt gjennom høy etterspørsel etter infrastruktur til nye boligfelt. I tillegg har investeringer til vann- og avløpsanlegg vokst kraftig over flere år, og utviklingen ser ut til å fortsette i 2018. Riksbanken vil øke renten i løpet av det neste året, men offentlig sektor vil nok fortsatt anse finansieringsvilkårene som svært gunstige. Da boligproduksjonen er ventet å avta, anslår vi flatere utvikling i tiden som kommer.



MARKEDET I DANMARK

FORDELING I PROSENT 2017



- Leiligheter og småhus
- Private yrkesbygg
- Offentlige yrkesbygg
- Anlegg



ENTREPRENØR-MARKEDET

NIVÅ 2017, DKK MILLIARDER

101

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2019–2020:

+7 %



26

LEILIGHETER OG SMÅHUS
+3 %



23

PRIVATE YRKESBYGG
+10 %



12

OFFENTLIGE YRKESBYGG
+11 %



39

ANLEGG
+5 %

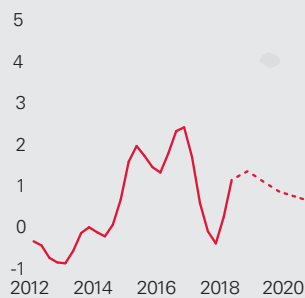
Entreprenørmarkedet
Nivå 2017, DKK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2019–2020

BNP



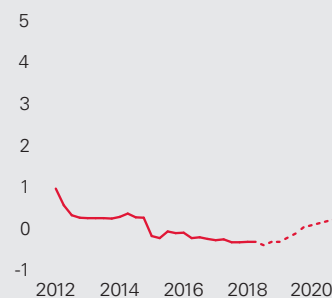
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst, årlig prosentvis endring

RENTER



— 3-md. pengemarkedsrente

DANMARK

I det danske entreprenørmarkedet er det nå god aktivitet i de store bysentraene, og særlig i boligsektoren. Selv om utviklingen for yrkesbygg fortsatt er moderat, ventes veksttakten å øke, slik at denne sektoren etter hvert når et mer normalt byggenivå etter mange år med svært lav aktivitet. Anleggsmarkedet lider under langvarig stillstand, men bør se bedre utsikter mot slutten av prognoseperioden.

Dansk økonomi

Den positive utviklingen i dansk økonomi vedvarer, med gode vekstutsikter i prognoseperioden ut 2020. Åtte års lavkonjunktur etter finanskrisen er over. Fremover er det forventet at den største utfordringen blir å skaffe tilstrekkelig arbeidskraft, en situasjon som allerede er krevende i vår næring.

Hovedstadsregionen er fortsatt et vekstsenter, men den økonomiske fremgangen gjelder nå mer generelt og er synlig i stadig flere geografiske områder, målt etter parametere som innflytting, boligmarked og arbeidsmarked.

Arbeidsmarkedet er godt, og lønnsnivået for danske husholdninger har økt jevnt, både nominelt og reelt. Dette gjenspeiles i positiv forbrukertillit i danske husholdninger og en jevn, om enn lavere vekst i boligprisene.

Rentesettingen i Danmark gjenspeiler eurosone, og det er ikke annonsert vesentlige oppjusteringer for prognoseperioden. Iverksatte kredittbegrensninger i København og Århus bidrar tilsynelatende til å holde veksten i boligprisene på et fornuftig nivå.

Entreprenørmarkedet i Danmark

Aktiviteten i det danske byggmarkedet har tiltatt kraftig i de siste årene, mye drevet av økt bygging av leiligheter i Hovedstadsregionen og Århus. Stemningsindikatorer for bygg- og anleggsnæringen er fortsatt gradvis oppadgående, og sysselsettingen er økende.

Det danske entreprenørmarkedet har mye å ta igjen, etter mange stille år etter finanskrisen. Det blir interessant å se hvor mye markedet vokser før kapasitetsgrensene bremser videre fremgang. Byggekostnadsindeksen viser fortsatt moderat vekst i entreprisekostnadene for både arbeidskraft og materialer, men inntrykket fra våre utkikksposter tyder på at kapasiteten er under press i flere geografiske områder, ikke minst i Hovedstadsregionen.

«Sterke markedstall, men økende kapasitetsutfordringer»

Prognoser for produksjon i entreprenørmarkedet i 2018-2020

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå DKK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2020 Vekst	2019-2020 Vekst
Leiligheter og småhus	26	22 %	12 %	6 %	0 %	3 %
Private yrkesbygg	23	5 %	7 %	10 %	10 %	10 %
Offentlige yrkesbygg	12	-1 %	3 %	7 %	15 %	11 %
Anlegg	39	-5 %	0 %	3 %	8 %	5 %
Entreprenørproduksjon totalt	101	4 %	5 %	6 %	7 %	7 %

Kilde: DST og Veidekke

LEILIGHETER OG SMÅHUS

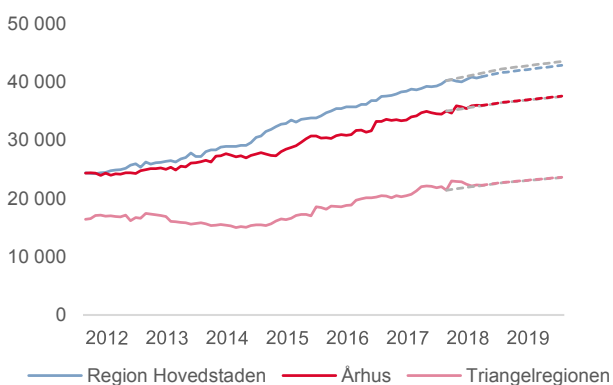
Prisveksten på bruktboliger i København og Århus avtok i første halvår 2018, etter tilløp til ny akselererende prisoppgang i 2017. For Danmark totalt er prisveksten relativt stabil og moderat positiv. Ut fra de konjunkturprognosene som foreligger for den danske økonomien i de nærmeste årene, virker utsiktene for boligmarkedet solide, men det er uvisst om byggenivåene for leiligheter og småhus vil øke ytterligere.

Entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus har vært sterkt, med en økning fra ca. DKK 10 milliarder i 2014 til DKK 26 milliarder i 2017. Opp mot 80 prosent av dette markedet befinner seg i regionene rundt København og Århus.

På grunn av problemer med registreringer i Danmarks Statistik er tallene for første halvår 2018 ennå ikke klare, men vi anslår at markedet har opprettholdt nivået så langt i år. Tall for det samlede boligmarkedet viser en vekst på ca. fem prosent i første halvår.

Boligpriser i utvalgte danske byregioner

Pris per kvadratmeter, DKK



Rød stiplede linje viser Veidekkes prognose

Grå stiplede linje viser prognosen fra mars 2018

	siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Region Hovedstaden	1 %	6 %	5 %	3 %
Århus	2 %	4 %	6 %	3 %
Triangelregionen	-1 %	8 %	3 %	4 %

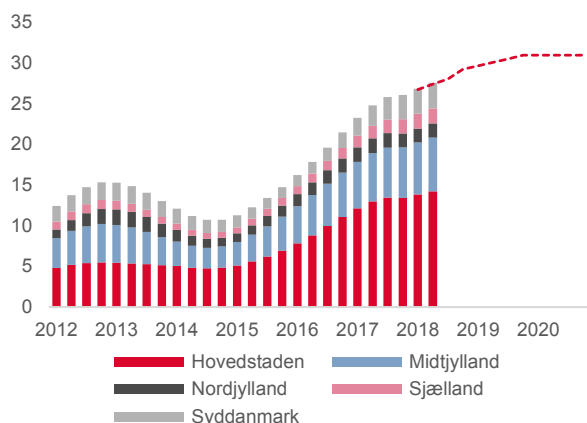
* Prisvekst fra desember–desember

Kilde: Realkreditrådet og Veidekke

«Kraftig
byggevekst»

Entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus, 12md. rullerende produksjonsverdi per kvartal

DKK milliarder, løpende priser



Rød stiple linje viser Veidekkes prognose

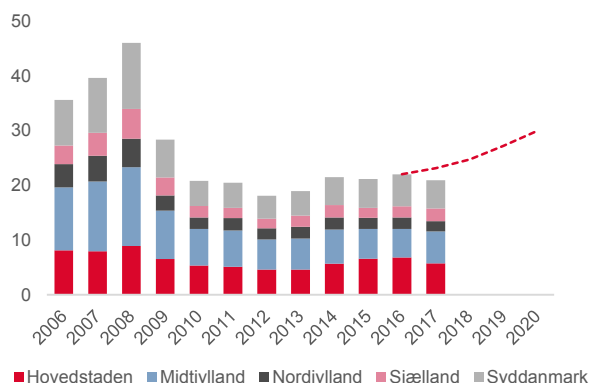
Kilde: Veidekkes markedsdata

YRKESBYGG

Det samlede danske yrkesbyggmarkedet har ikke vist tydelige tegn på vekst i det siste året, og ifølge tall fra Danmarks Statistik har utviklingen gjennom de siste årene vært flat. Det er likevel regionale ulikheter, og bransjerapporter og anekdotisk informasjon fra våre virksomheter tyder på at byggeaktiviteten i bysentraene er i ferd med å komme opp på et høyt nivå, etter å ha hatt god vekst over en tid.

Entreprenørmarked yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal*

DKK milliarder, løpende priser



*Pga. omlegging av rapporteringspraksis har Danmarks Statistik fortsatt betydelig underreportering for 2017

Rød stiple linje viser Veidekkes prognose

Kilde: Veidekkes markedsdata

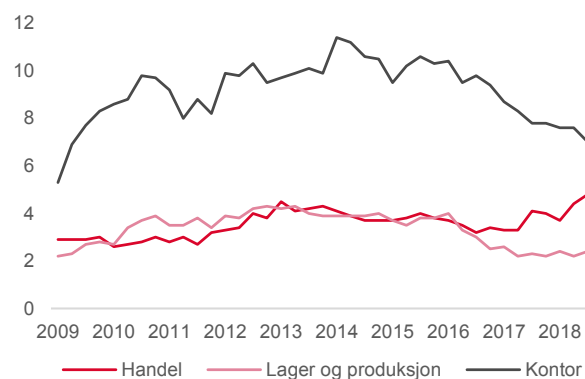
For private yrkesbygg er det mest markante utviklingstrekket siden forrige rapport at arealledigheten i eksisterende bygningsmasse har fortsatt å falle. Ledig kontorareal ligger nå rett under syv prosent, som er en betydelig nedgang fra toppen etter finanskrisen, men likevel høyere enn under de to lavkonjunkturerne på 1990-tallet og 2000-tallet. Dette forklarer langt på vei at markedet for nye kontorbygg fortsatt er tregt, lenge etter at den øvrige økonomien begynte å registrere fremgang.

Av produksjonsbygg og lager finnes det knapt ledig areal, og som i Norge og Sverige ventes dette entreprenørsegmentet fortsatt å være svært attraktivt fremover.

For detaljhandelen er utviklingen motsatt. Selv om danske husholdninger opplever økning i inntekter og kjøpekraft, øker arealledigheten noe. Det er naturlig å spørre seg om dette er et tidlig signal på påvirkning fra økt e-handel. Slik strukturell utvikling skjer gjerne gradvis, og vi kan fortsatt oppleve betydelig etterspørsel etter handelsbygg de nærmeste årene.

Arealledighet i Hovedstadsregionen

I prosent av samlet bygningsmasse



Kilde: Ejendomstorvet.dk

De fleste konjunkturindikatorer for dansk økonomi – det være seg sysselsetting, rentenivå, industriproduksjon eller varekonsum – peker mot økt utnyttelse av private yrkesbygg fremover, og dermed større etterspørsel etter nybygg. Det gjelder ikke minst i vekstregionene rundt de store byene. Den løpende utviklingen er vanskelig å anslå presist for Danmarks Statistik løser registreringsproblematikken, men så vel våre direkte markedsobservasjoner, som generell konjunkturutvikling og stadig fallende arealledighet indikerer at et godt yrkesbyggmarked er et svært sannsynlig scenario for de nærmeste årene.

Som vi har kommunisert tidligere, tyder stor vekt på budsjettdisiplin i offentlig sektor på at veksten i offentlige yrkesbygg i år og neste år blir moderat. I motsetning til i Norge og Sverige, har vi ikke observert noen økning i denne sektoren i de siste årene. Dette kan delvis henge sammen med at demografiske forhold, som antall skolebarn, ikke har lagt like stort press på skolebygging i Danmark som i Norge og Sverige, men kanskje først og fremst at budsjettdisiplinen har vært betydelig strammere i regioner og kommuner. Med en stadig sterkere dansk konjunktur tror vi det være grunnlag for høyere etterspørsel etter nye offentlige yrkesbygg fremover.

ANLEGG

Veksten i anleggssektoren har ligget på et moderat nivå gjennom første halvår, i likhet med de foregående årene. Det langvarige fraværet av markedsvekst gjør konkurranse-situasjonen anstrengende og tærer på attraktiviteten i sektoren. En viktig grunn er at Danmark, i motsetning til sine skandinaviske naboland, ikke har noen storstilt samferdselsutbygging, og byggeaktiviteten har også lenge vært relativt beskjeden og har derfor ikke ført til vekst i utbygging av tilhørende infrastruktur.

Nå venter vi at gradvis økende bygging i privat regi vil føre til mer aktivitet i form av grunnarbeider og infrastruktur. På samme måte bør styrkede budsjetter i offentlig sektor også stimulere deler av anleggssektoren. Ikke minst gjelder det innenfor vann og avløp, der vi har sett det samme skje i norske og svenske kommuner.



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
