

Byggkonjunkturen hamrar sig fast

Svensk ekonomi är inne i en högkonjunktur, dock dämpas tillväxttakten framöver av en svagare inhemsk efterfrågan. Även bygginvesteringarnas kraftiga uppgång mattas eftersom bostadsproduktionen vänder ner 2018. Stigande lokal- och anläggningsinvesteringar ger däremot positiva bidrag och därmed fortsätter högkonjunkturen inom byggindustrin.

Konjunkturutsikterna för världsekonomin har ljusnat under de senaste månaderna. Detta för att några av de större OECD-länderna, med USA i spetsen, just nu uppvisar en relativt bred BNP-tillväxt. I Kina stabiliseras tillväxttakten medan utvecklingen i Indien dämpas tillfälligt av beslutet att byta ut större delen av landets sedlar. Euroområdet, med Tyskland som främsta draglok, fortsätter att förbättras trots Brexit och politisk osäkerhet. Detta minskar dock inte risken för bakslag i utvecklingen eftersom varken problemen i den europeiska banksektorn, som fortfarande har en stor andel dåliga lån och svag lönsamhet, eller skuldproblematiken i Grekland är lösta.

Svensk ekonomi uppvisade en relativt stark tillväxt under fjolåret. Största bidraget kom från de fasta bruttoinvesteringarna där bygginvesteringarna gav ett betydande tillskott. I år fortsätter investeringarna att ge ett stort bidrag, men dämpas nästa år när bostadsinvesteringarna faller. Hushållskonsumtionen ökar under prognosperioden, men hämmas av både högre skatter och modesta reallöneökningar. Den starka utvecklingen för de offentliga konsumtionsutgifterna dämpas eftersom utgifterna kopplade till flyktingmottagande sjunker. En förbättrad global konjunktur gör att nettoexporten ger ett positivt bidrag till BNP-utvecklingen, men totalt sett blir det en inbromsning under prognosperioden, 2017-2018, på grund av en något svagare inhemsk efterfrågan.

Byggandets utveckling

Procentuell förändring jämfört med föregående år

Sektor	Investeringsvolymer, Mdkr 2016	Procentuell förändring i fasta priser		
		Utfall 2016	Prognos 2017	2018
Bostäder	219,5	17	16	-1
Nybyggnad	136,3	35	23	-4
Ombyggnad	63,0	-7	2	4
Fritidshus	9,7	32	14	5
Transaktionskostn.	10,5	-6	-1	2
Lokaler	142,9	4	2	3
Privat	88,0	0	0	2
Offentligt	54,9	13	4	6
Anläggningar	88,3	5	-1	6
Privat	50,3	7	-3	6
Offentligt	38,0	2	2	7
Summa bygginvesteringar	450,7	10	8	1

Källa: SCB, BI

Sysselsättning inom byggindustrin

	Antal 2016	Procentuell förändring		
		Utfall 2016	Prognos 2017	2018
Sysselsatta	324 800	5,5	3,2	1,4

Källa: SCB, BI

Den positiva sysselsättningsutvecklingen fortsatte under årets inledning och bristen på kvalificerad arbetskraft börjar bli ett allt större hinder för företagen. Trots de ökade matchningsproblemen bedöms sysselsättningen ändå stiga med drygt 150 000 personer under prognosperioden.

Inflationen är sedan i höstas på uppåtgående efter att ha lyst med sin frånvaro under en längre period. Det underliggande inflationstrycket är dock ännu inte tillräckligt högt för att Riksbanken ska börja höja räntan i år. Först under 2018 kommer räntan att återföras till noll.

Nybyggnadsinvesteringarna i bostäder har stigit kraftigt tre år i följd. Fjolårets uppgång på 35 procent var den högsta tillväxttakten sedan 1980-talet. Börsuppgång, låga räntor, stigande bostadspriser, ökade disponibelinkomster och starkare arbetsmarknad har gjort att antalet påbörjade bostäder fortsatt att öka. Dock kommer striktare kreditgivning, höjda skatter, modesta reallöneökningar och stigande bolåneräntor att bromsa utvecklingen. Detta leder till att bostadsproduktionen börjar minska under nästa år. Investeringsutvecklingen följer produktionstakten med viss eftersläpning och därför stiger den fortfarande starkt i år för att därefter vända ner under 2018.

Ombyggnadsinvesteringarna sjönk med sju procent förra året. Det är försämringen av ROT-avdraget som var orsaken till fallet eftersom investeringarna i småhus föll med 20 procent, medan flerbostadshussidan hade en uppgång på 13 procent. En något bättre utveckling är att vänta 2018 när småhussidan vänder upp och stöttar den positiva utvecklingen inom flerbostadshusen.

Lokalinvesteringarna ökade i relativt god takt i fjol och det var den offentliga sektorn som stod bakom uppgången. Den offentliga sektorn fortsätter att satsa på nya verksamhetslokaler och den positiva tillväxttakten håller därför i sig. De privata lokalinvesteringarna stiger först nästa år när injektionen från kredit- och fastighetsmarknadens påbörjade projekt börjar ge effekt.

Även anläggningsinvesteringarna ökade i relativt god takt i fjol. Främst tack vare en stark utveckling inom de privata sektorerna vatten- och reningsverk samt post och tele. Den privata sidan får en trögare utveckling i år då post- och telesektorn vänder en kraftig uppgång till en betydande minskning. Nästa år bidrar ökande energisatsningar till att delsektorn åter visar positiva tillväxttal. De offentliga investeringarna fortsätter i år att domineras av vägbyggande medan järnvägsutbyggnaden kommer igång på allvar först nästa år då bland annat Stockholms tunnelbana börjar byggas ut för första gången på 40 år.

Totalt sett ökade bygginvesteringarna med starka 10 procent 2016. Den höga nivån inom bostadsproduktionen gör att investeringarna fortsätter att stiga med 8 procent i år. Nästa år mattas tillväxttakten av eftersom bostadsbyggandet minskar.

Sammantaget ser ändå konjunkturutsikterna mycket ljusa ut för byggindustrin. Detta leder till att sysselsättningen ökar och byggindustrin kommer därmed att ha drygt 15 000 fler sysselsatta under 2018 jämfört med 2016.

Bedömningen avslutad 2017-03-24. Nästa konjunkturrapport utkommer under oktober månad.

Bostäder

De sammantagna bostadsinvesteringarna ökade med 17 procent förra året. Investeringarna i nya bostäder steg med 35 procent, medan ombyggnad sjönk med 7 procent. I år kommer bostadsinvesteringarna fortsätta att visa tvåsiffriga tillväxttal, men 2018 kommer dessa att börja sjunka eftersom nyproduktionstakten faller tillbaka.

Antalet påbörjade lägenheter ökade 2016 efter att ha uppvisat en bra utveckling under både våren och hösten. Relativt sett blev uppgången 37 procent mellan 2015 och 2016 och antalet påbörjade lägenheter ökade till 64 000 (enligt BI:s uppräknings). Den starka uppgången bedöms dock dämpas i år och nästa år sjunker produktionsnivån något. Anledningen är att den inhemska efterfrågan mattas av under prognosperioden 2017-2018.

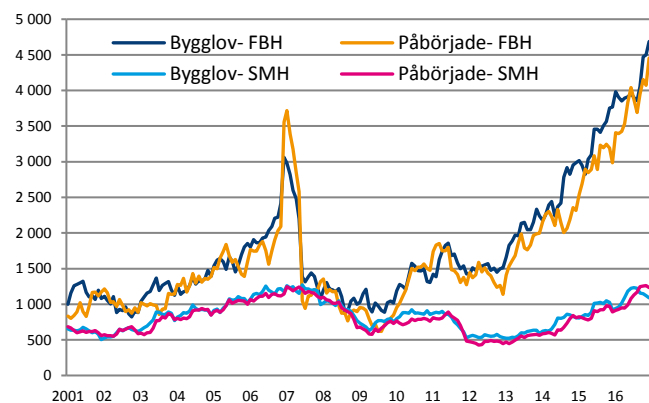
Under fjolårets första hälft gjorde Sveriges Byggindustrier en kraftig underskattning av styrkan i uppgången på flerbostadshussidan. Riskerar vi nu återigen att få helt fel i vår bedömning? I prognoser finns självklart inga garantier, men vi anser att den teoretiska modell tidigare bedömningar byggt på fortfarande är relevant. I den modellen är de två viktigaste variablerna *hushållens finansiella netto* och *bolåneräntan*. En starkare börsutveckling och en bättre utveckling av de reala disponibla inkomsterna än förväntat är två förklaringar till underskattningen. Den tredje förklaringen är att hyresrättsbyggandet gått mycket starkare än förväntat och i fjol påbörjades det något fler hyresrätter än bostadsrätter, där särskilt fjärde kvartalet indikerar en ovanligt starkt påbörjande av hyresrätter (8 900 hr jmf. 5 900 br under Q4). Byggandet av hyresrätter är, tyvärr, något svårare att bedöma via den teoretiska modellen eftersom denna upplåtelseform har ett större inslag av politisk påverkan, t.ex. investeringsstöd. Däremot är den starkaste drivkraften bakom det ökande hyresrättsbyggandet just nu det väldigt låga ränteläget.

Att hyresrättsbyggandet gått om bostadsrätten ser vi som ett tecken på att det marknadsstyrda bostadsbyggandet är på toppen av sin produktionskurva med nuvarande marknadsmodell.

Även småhusbyggandet tycks nu börja plana ut. Byggloven har börjat att sjunka, vilket kan ses som ett tecken på en kommande dämpning på småhussidan. Flerbostadshussidan ser däremot fortsatt stark ut. Vår bedömning, att antalet lägenheter i flerbostadshus blir på ungefär samma nivå som i fjol, grundar sig på antagandet att det marknadsstyrda bostadsbyggandet dämpas, men kompenseras av ett starkt hyresrättsbyggande.

Antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglov flerbostadshus resp. småhus

6 mån. glidande medelvärde



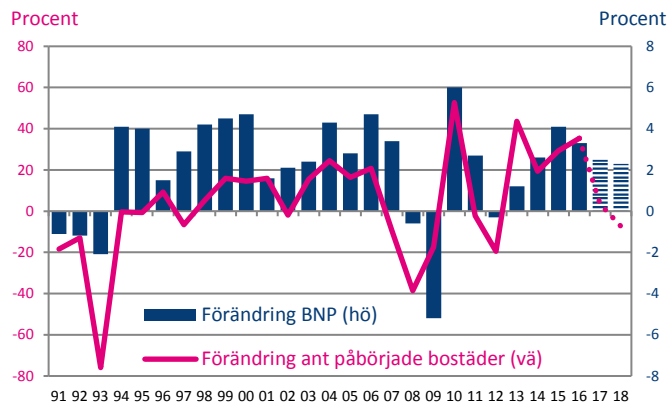
Källa: SCB, BI

Jämförs förändringen i påbörjandet av bostäder med BNP-utvecklingen så indikerar diagrammet nedan att påbörjandet blivit

känsligare för förändringar i BNP från år 2007 och framåt. De två senaste årens starka tillväxt, som främst drivits av inhemska efterfrågan, mattas av framöver och detta borde enligt historiskt mönster få en dämpande effekt på antalet påbörjade nya bostäder.

Utveckling av BNP och påbörjade bostäder

Procentuell förändring jämfört med föregående år



Källa: SCB, BI

Det finns även strukturella faktorer som hämmar en fortsatt uppgång i nyproduktionstakten:

- Företagen rapporterar om en allt högre arbetskraftsbrist och många byggföretag uppger att de går för full kapacitet och har svårt att öka produktionen ytterligare utan nyanställningar av erfarna yrkesarbetare och tjänstemän.
- Reavinstbeskattningen, amorteringskravet och hyresregleringen hämmar rörligheten, vilket alltid är sämre än en mer dynamisk bostadsmarknad.
- Restriktivare kreditgivning, vilket gör det svårare för allt fler grupper att kunna efterfråga nya bostäder.

Nyproduktion av bostäder

Antal påbörjade lägenheter i 1 000-tal 2002-2016, prognos 2017-2018

År	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
2002	11,7	7,4	19,1
2003	12,7	9,3	22,0
2004	16,9	10,6	27,5
2005	19,6	12,4	32,0
2006	31,8	13,8	45,6
2007	14,2	13,7	27,9
2008	11,3	10,3	21,6
2009	9,4	8,3	17,7
2010	18,1	9,4	27,5
2011	18,5	8,3	26,8
2012	15,9	5,5	21,4
2013	23,9	6,7	30,6
2014	27,9	8,7	36,6
2015	36,4	10,9	47,3
2016	50,0	14,0	64,0 ¹
2017 prognos	52,0	14,2	66,2
2018 prognos	49,0	12,3	61,3

Källa: SCB, BI

Bostadsmarknadens riktiga X-faktor är hur det stora antalet nyanlända som kom under 2015 ska kunna få en bostad ute i kommunerna de kommande åren. Att flera kommuner har börjat köpa bostadsrättslägenheter på andrahandsmarknaden och även kan "suga upp" nya hyresrätter med relativt hög hyra som få bostadskonsumenter efterfrågar gör att det finns en möjlig uppsida på prognosen över påbörjandet. I nätupplagan av Norrköpings

¹ BI:s uppräknings av SCB:s preliminära statistik

Tidningar den 5 mars fanns en artikel med rubriken "Lång bostadskö trots lediga lägenheter". I artikeln framgick att trots att det finns en lång kölista avseende hyreslägenheter fanns det fortfarande ett flertal lediga hyreslägenheter i två olika nyproduktionsprojekt. Det är ett sådant överskott som kommuner kan tänkas fånga upp, vilket gör att hyresrättsbyggandet kan bli högre än vad vår teoretiska modell implicerar.

När både de positiva och de negativa impulserna summeras är vår bedömning att antalet påbörjade bostäder endast ökar marginellt jämfört med fjolåret, för att sedan falla tillbaka något under 2018 och landa på en volym strax över 60 000 lägenheter. Sett i ett 25-årigt perspektiv är detta en hög nivå och innebär att bostadsbyggandet kommer att gå för högvarv under hela prognosperioden.

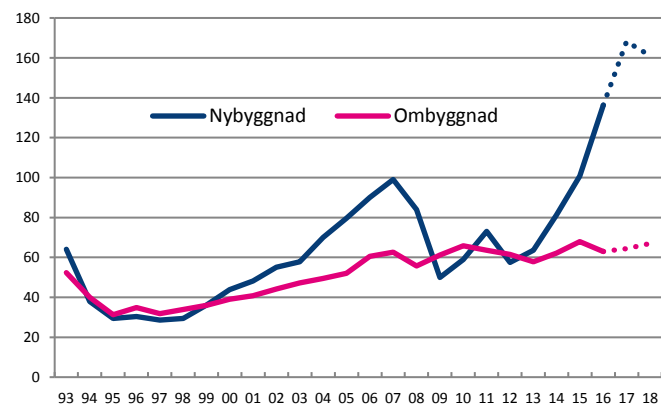
För investeringar i nya bostäder innebär detta att de fyra senaste årens konjunkturellt betingade uppgång fortsätter 2017 för att därefter minska med ett par procent 2018. Investeringarna i småhus faller något kraftigare än i flerbostadshus nästa år och anledningen är att produktionsnedgången blir större, relativt sett, på småhussidan. Detta för att småhusproduktionen endast bygger på marknadsmässiga grunder och påverkas därför något mer av den dämpade tillväxttakten i ekonomin.

Ombyggnadsinvesteringarna sjönk med sju procent förra året. I denna delsektor har försämringen av ROT-avdraget satt tydliga spår under fjolåret. På småhussidan blev det ett kraftigt fall om 20 procent medan ombyggnadsinvesteringarna i flerbostadshus ökade med 13. Trä- och möbelföretagen (TMF) har sedan 2013 gjort mätningar på hur renoveringen av lägenheter inom miljöprogrammet fortskrider. I deras senaste rapport från i höstas så konstateras att de allmännyttiga företagen hade bibehållit nivåerna under 2016 jämfört med 2015, medan det var de privata fastighetsägarna, och framförallt de i storstadsområdena, som ökat renoveringarna.

Vår bedömning är att trenden fortsätter i år, dvs. att investeringarna ökar på flerbostadshussidan medan de fortsätter ned för småhusen. Först nästa år bedöms båda delsegmenten visa positiva tillväxttal. Sammantaget ökar ombyggnadsinvesteringarna med 2 procent i år och 4 procent 2018.

Bostadsinvesteringar

Mdkr 2015 års priser



Källa: SCB, BI

Fritidshusbyggandet uppvisade en mycket stark utveckling det senaste året efter en relativt svag utveckling under en längre tid. Bygglovsstatistiken indikerar att återhämtningen fortsätter (antalet kvm bygglov har ökat med 22 procent 2016 jmf 2015 och är nu på den högsta nivån från då statistik finns tillgänglig). Vidare har priserna på fritidshus ökat med nio procent den senaste tolv månadersperioden, vilket ger ytterligare stöd för en produktionsökning.

Samtantaget växte bostadsinvesteringarna med 17 procent förra året. Den fortsatta uppgången 2017 väntas uppgå till 15 procent, men 2018 faller investeringarna med 3 procent.

Lokaler

Lokalinvesteringarna ökade med 4 procent 2016. Uppgången förklaras främst av ett kraftigt ökat offentligt byggande. Investeringarna fortsätter att växa under prognosperioden och motorn blir även fortsättningsvis det offentliga lokalbyggandet.

De privata lokalinvesteringarna visade en oförändrad nivå 2016 jämfört med året innan. Delsegmenten industri, handel, sport och avfall växte. Investeringarna minskade däremot för kredit- och fastighetsbolag och byggverksamhet i egen regi.

Kredit- och fastighetsbolag är det enskilt största delsegmentet på den privata sidan med en investeringsvolym på över 60 miljarder kronor årligen. Efter två år av fallande investeringar noterades en svag ökning under 2015. Förra året föll investeringarna åter med 3 procent. Detta trots att 2016 blev ett rekordår för transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden samt att vakansgraderna sjönk och lokalhyrorna steg. Enligt branschbedömare väntas de närmaste åren bli goda för fastighetssektorn. Den låga räntan lockar till investeringar, efterfrågan på moderna effektiva lokaler väntas vara fortsatt hög, hotellsektorn rapporterar rekordbeläggning och det finns omfattande planer på nya köpcentra. De fundamentala faktorerna för en stark efterfrågan på nya fastighetsprojekt är god och sektorn bedöms därför kunna växa något såväl i år som nästa år.

Privata lokaler

Nivå och procentuell volymförändring jämfört med motsvarande period föregående år

	Investeringar Mdkr 2016	Procentuell förändring 2015	Procentuell förändring 2016
Fastighetsbolag m.m.	65,3	2	-3
Handel	5,8	34	35
Industri	6,8	14	14
Övrigt	10,1	-2	-3
Totalt	88,0	4	0

Källa: SCB, BI

Avseende kontorsmarknaden visar branschanalyser att antalet färdigställda kvadratmeter kontor kommer att minska i år, men vända upp nästa år. Det är framför allt på Stockholmsmarknaden som tillskotten ökar 2018. Trots goda förutsättningar blir det en relativt begränsad nyproduktion i de båda övriga storstadsområdena Göteborg och Malmö. Studeras bygglovsutvecklingen för kontor kan det konstateras att den vände upp under 2016 och indikerar därmed att en produktionsuppgång är i vardande.

Investeringarna i handelsfastigheter ökade med starka 35 procent 2016. Delsektorn har drivits av en utbyggnad av partihandel där investeringar i bilhallar och detaljhandelsbyggnader (inom både sällanköp- och dagligvaruhandel) har varit två drivkrafter. Den positiva utvecklingen väntas fortgå och när utbyggnaden av bilhallar minskar i omfattning tar detaljhandeln över som ensam motor.

Industrins bygginvesteringar ökade med 14 procent såväl 2015 som 2016. Det är främst fordonsindustrin som investerat i lokaler. Denna bransch är i slutfasen av sin expansion och frågan är vilken annan industrigren som kan ta över som draglok. En viss konjunkturförbättring för basindustrin har kunnat skönjas och ett par stora projekt som exempelvis Östrands pappersbruk i Timrå och den nya kartongfabriken i Grums är under produktion. Expansionen väntas dock bli kortvarig och redan nästa år faller industrins lokalinvesteringar när bland annat tillskotten från ett par stora projekt klingar av.

Samtantaget bedöms de privata investeringarna väntas bli oförändrade i år och växa med 2 procent nästa år.

De offentliga lokalinvesteringarna växte med 13 procent 2016. Det landstingskommunala byggandet ökade med 11 procent. Enligt Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) summerades

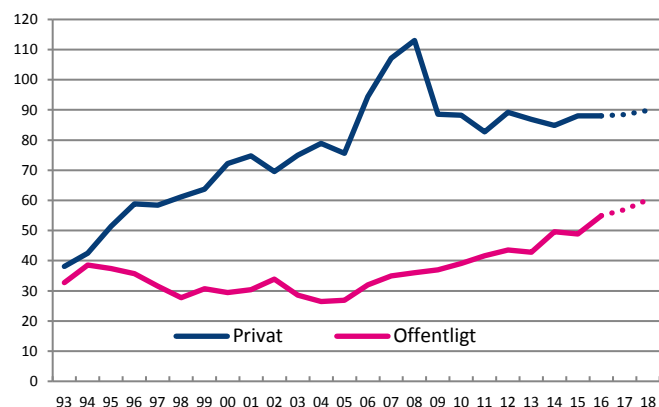
kommunernas ackumulerade överskott till 21,5 miljarder kronor 2016. Detta var högre än väntat och förklaringen till den goda utvecklingen handlar bland annat om ökade reavinster från försäljning av mark och fastigheter. I många kommuner finns ett uppdymt behov av investeringar i skolor, förskolor och äldreboenden. Enligt SKL väntas kommunsektorn visa något försämrade finanser de närmaste åren, men fallhöjden är relativt stor i de kommunala finanserna innan de behöver skjuta upp investeringar. Många av kommunerna sitter också på betydande tillgångar som kan avyttras vid behov. Bedömningen är därför att kommunsektorns lokalinvesteringar ökar i god takt de närmaste åren. En indikation på att kommunerna fortsätter att investera ger också bygglovsutvecklingen för skolor som utvecklats mycket starkt det senaste året. Landstingssektorn har det däremot betydligt kärvare och mer än hälften av landstingen har redovisat underskott i minst tre av de fem senaste åren. Sett över en tioårsperiod har landstingens investeringar dock ökat med närmare 90 procent och bakgrunden till detta är en generationsväxling av de lokaler som byggdes på 1960- och 70-talen. Landstingssektorn fortsätter investera i lokaler, men nivån blir lägre på grund av de ansträngda finanserna. Stora utbyggnadsprojekt väntas bli färre framöver. En indikation att en något sämre utveckling är att vänta ger också byggloven för sjukvård och omsorg som utvecklats relativt svagt under en längre tid. Statens lokalinvesteringar växte med 27 procent 2016 och summerade till 5,5 miljarder kronor. Tillväxten väntas fortsätta och utbyggnaden av universitetsbyggnader och försvarsmaktens expansion är två viktiga förklaringsorsaker.

De offentliga lokalinvesteringarna ökar med 4 procent i år och 6 procent 2018.

Lokalmarknadens delprognoser summerar till att de totala investeringarna växer med 2 procent i år och 3 procent nästa år.

Lokalinvesteringar

Mdkr 2015 års priser



Källa: SCB, BI

Anläggningar

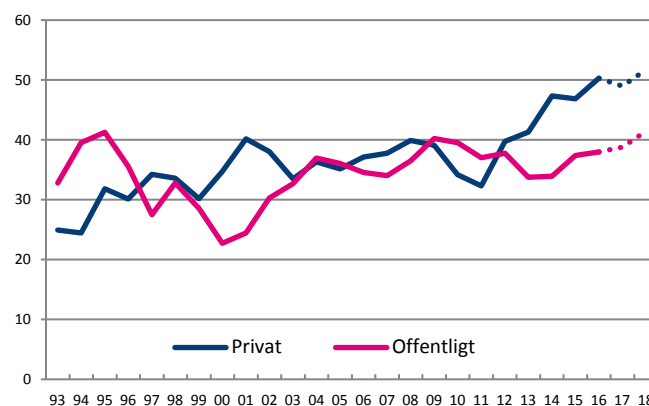
Anläggningsinvesteringarna ökade med 5 procent 2016. Den starkaste utvecklingen stod de privata investeringarna för. Dessa fortsatte på de senaste årens positiva trend och växte med 7 procent, medan de offentliga investeringarna växte med mer måttliga 2 procent. I år stannar tillväxten av helt då de privata investeringarna inom post- och telesektorn minskar samtidigt som det dröjer ytterligare en tid innan de statliga satsningarna på järnvägsutbyggnad sätts i verket. Nästa år väntas en mer synkroniserad uppgång för de privata och de offentliga anläggningsinvesteringarna och delsektorn växer då totalt med 6 procent.

Allt sedan 2011 har utvecklingen för anläggningsbyggandet varit tudelad, i den mening att de privata investeringarna vuxit

betydligt medan de offentliga mer eller mindre stannat på en oförändrad nivå. De privata satsningarna är idag drygt 50 procent högre än för bara fem år sedan, medan de offentliga pendlat kring samma nivå ända sedan 2004.

Anläggningsinvesteringar

Mdkr 2015 års priser



Källa: SCB, BI

Under 2016 steg de privata anläggningsinvesteringarna med 7 procent. Uppgången drevs främst av satsningar inom post- och telesektorn, där utbyggnaden av bredbandsfiber spelar en viktig roll, samt investeringar i vatten- och reningsverk.

De energirelaterade investeringarna, som utgjort en positiv kraft den senaste femårsperioden vände tydligt ned. Nedgången bedöms dock vara tillfällig då de underliggande investeringsbehoven inom detta segment, som bland annat omfattar kraftvärmeverk och distributionsnät, är stora. Delsektorn utgjorde nära 40 procent av den privata anläggningsmarknaden förra året och den kommer fortsätta att utgöra en viktig del i och med utbyggnad och underhåll av hållbara energikällor såsom vind- och vattenkraft. Efter förra årets svacka bedöms investeringarna återigen öka något såväl i år som nästa år.

Investeringarna inom transport och kommunikationer har minskat kraftigt två år i följd. Här innefattas terminaler, logistikbyggnader, stationer och hamnar. Nedgången förklaras bl.a. av att de stora stationerna på Citybanan övergått från byggnationsfas till mer av installationsarbeten och intrimning av system. Även de stora hamnutbyggnaderna i Värtan och Kapellskär avslutades under perioden. Investeringsvolymerna är nu nere på mer normala nivåer. Dessa väntas bestå eller öka långsamt under prognosperioden i takt med att stadsmiljöavtalen realiserar och arbetet med att bygga Stockholm Norvik Hamn intensifieras. På Norvikudden pågår nu muddring och förberedande sprängningsarbeten för bygget som kommer bli ett viktigt logistiknav för hela Mälardalen.

Anläggningar

Nivå och procentuell volymförändring jämfört med föregående år

	Investeringar Mdkr 2016	Procentuell förändring 2015	Procentuell förändring 2016
Privat			
El-, gas- och värmeverk	18,7	3	-11
Vatten/reningsverk	11,2	20	42
Transport, kommunikat.	4,9	-25	-30
Post och tele	15,1	-2	41
Övrigt	0,4	-2	0
Offentligt			
Vägar och gator	24,3	7	13
Övriga anläggningar	13,7	15	-14
Totala anläggningar	88,3	4	5

Källa: SCB, BI

Inom delsektorn vatten- och reningsverk har volymen nära nog fördubblats på fem år och särskilt stark har utvecklingen varit de två senaste åren då ökningen sammantaget uppgår till 70 procent. Expansionen grundas i ett generationsskifte i kommunernas vatten- och avloppsanläggningar (Va). Ett länge eftersatt underhåll av Va-anläggningarna hotar på sikt färskvattenförsörjningen i våra tätorter. Detta, tillsammans med att kommunernas ekonomi ser något bättre ut i dagsläget, gör att vi räknar med en fortsatt uppgång de närmaste åren även om tillväxttalen blir lägre än de senaste åren.

Investeringarna i post- och telesektorn har, som tidigare nämnts, starkt bidragit till de ökade investeringarna under fjolåret men till följd av det mycket starka andra halvåret 2016 betyder en mer normal volym i år att den procentuella utvecklingen blir tydligt negativ. Volymerna har varit mycket volatila under ett par års tid varför utvecklingen framåt är svårbedömd, men bland annat med hänvisning till att fiberutbyggnaden går in i ett lugnare skede räknar vi inte med att den mycket höga nivån från senare delen av fjolåret kan bibehållas utan en viss nedgång mot tidigare normala nivåer förutses. Det betyder att den negativa utvecklingen i år bryts och vänder till svagt positiva tal nästa år.

Sammantaget minskar de privata anläggningsinvesteringarna med 3 procent i år för att sedan stiga med 6 procent 2018.

Inom transportinfrastrukturen var tempot förra året högt på vägar och gator, men betydligt lägre för järnvägarna som drog ner utvecklingen för övriga anläggningsinvesteringar. Under hösten presenterade regeringen en ny infrastrukturproposition med inriktning och ekonomiska ramar för planperioden 2018-2029. Till grund för vår prognos ligger dock den nationella planen för 2014-2025.

Investeringsplan för Trafikverket, mkr

	Utfall 2015	Prognos 2016	Beräknat 2017	Beräknat 2018
Järnvägar	11 189	10 388	7 913	9 978
Vägar	4 675	6 372	9 304	11 872
Regional plan	2 383	2 868	2 725	2 833
Summa	18 247	19 628	19 942	24 683

Källa: Regeringens budgetproposition för 2017 (Prop.2016/17:1, Utgiftsområde 22)

Väginvesteringarna har ökat två år i följd och väntas fortsätta i positiv riktning under hela prognosperioden. Enligt statens investeringsplan från budgetpropositionen för 2017 ökar anslagen med drygt 45 procent i år och med ytterligare knappa 30 procent 2018. Enligt vår prognos landar väginvesteringarna på en nivå som 2018 är 35 procent högre än den som rårde fram till 2015.

Större projekt som just nu bidrar till detta nivålyft är bland annat Marieholmstunneln, som är en del av det västsvenska paketet, Förbifart Stockholm samt utbyggnaden av E20 genom Västra Götaland.

Järnvägsinvesteringarna å andra sidan uppvisade en mycket svag utveckling förra året och förväntas minska även i år. Som framgår av investeringsplanen finns dock förutsättningar för en förstärkning redan nästa år. Bedömningen är att övriga anläggningsinvesteringar minskar med 10 procent i år och vänder upp med 15 procent 2018. Uppgången drivs av tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm som under loppet av 2018 går in i ett aktivt byggskede.

Totalt sett ökar de offentliga anläggningsinvesteringarna med 2 procent i år och 7 procent 2018.

De sammantagna anläggningsinvesteringarna, när de offentliga läggs samman med de privata, backar därmed något i år för att därefter öka med 6 procent och bidra positivt till den totala investeringsutvecklingen 2018.

Arbetsmarknad

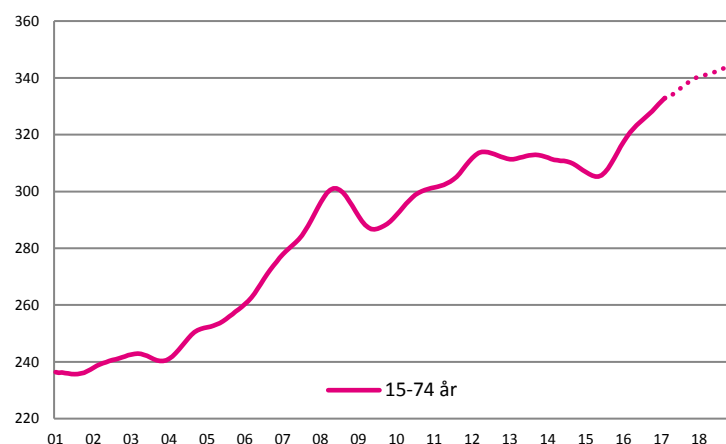
Under 2016 uppgick antalet sysselsatta i byggindustrin till i genomsnitt 324 800 personer. Det innebär en ökning med 16 800 personer jämfört med 2015. Byggkonjunkturen är fortsatt stark och detta innebär att sysselsättningsnivån stiger med ytterligare 15 000 personer under prognosperioden 2017-2018. Samtidigt framhålls arbetskraftsbrist fortfarande som ett av de främsta hindren för ökat byggande.

Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) för 2016 ökade antalet sysselsatta inom byggindustrin med 16 800 personer, eller 5,5 procent, jämfört med året före. Det kan jämföras med utvecklingen för antalet sysselsatta totalt, som ökade med 1,5 procent. Antalet arbetade timmar inom byggindustrin ökade samtidigt med närmare 8 procent mellan åren.

Säsongrensade och utjämnade data från AKU för de senaste åren visar hur byggarbetsmarknaden tog fart i mitten av 2015, vilket var väntat efter flera år av ökande bygginvesteringar. Månadsstatistiken sträcker sig fram till februari i år och visar på att utvecklingen fortsätter i samma riktning även under 2017, om än med viss avmattning av ökningstakten de senaste månaderna jämfört med ett år sedan.

Antal sysselsatta och prognos 2017-2018

Trendskattning (säsongrensad och utjämnad)

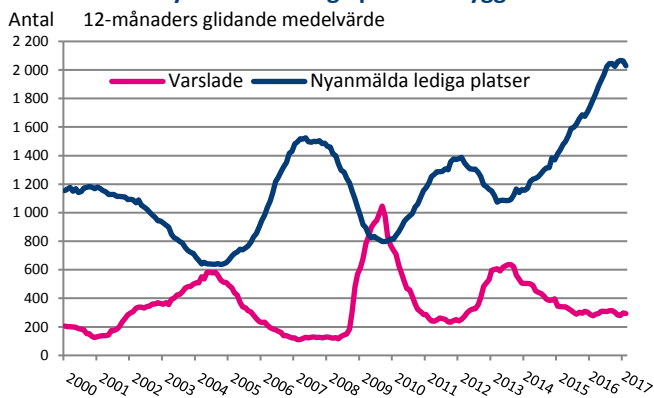


Källa: SCB, BI

Även den kortperiodiska sysselsättningsstatistiken (KS) som baseras på en urvalsundersökning riktad till företag visar på fortsatt sysselsättningsökning inom byggindustrin. Ökningstakten har accelererat det senaste året, men mattades av under sista kvartalet 2016. Enligt KS steg antalet anställda med 4,4 procent mellan fjärde kvartalet 2016 och fjärde kvartalet 2015.

Gapet mellan antalet varsel och nyanmälda platser har enligt Arbetsförmedlingens statistik ökat stadigt sedan början av 2013. Denna utveckling förefaller dock nu ha avstannat. Sedan mitten av 2016 har antalet nyanmälda platser legat relativt konstant kring 2 050 platser. Detsamma gäller för antalet varsel som de senaste arton månaderna varierat kring 300. Den öppna arbetslösheten inom byggindustrin beräknas till i genomsnitt 4,2 procent under i februari i år, vilket kan jämföras med 4,6 procent under samma period 2016.

Varslade och nyanmälda lediga platser i byggindustrin



Källa: Arbetsförmedlingen, BI

Även om de flesta indikatorer tyder på att den positiva utvecklingen mattats av något ligger ändå nivåerna på historiskt höga nivåer, och företagsundersökningar tyder på att efterfrågan på arbetskraft kommer att hålla i sig under hela prognosperioden.

Arbetsförmedlingen skriver i sin riksprgnos från i höstas att den lediga personalkapaciteten krymper inom byggföretagen och anger samtidigt att det just är byggbranschen som har minst lediga resurser. Två tredjedelar av byggföretagen kan öka produktionen med maximalt 5 procent och hela 42 procent angav att de inte kan öka produktionen alls med befintlig personal. Anställningsplanerna är också fortsatt långt över det historiska genomsnittet och mer än hälften av de tillfrågade företagen planerar att anställa. Bristen på arbetskraft är dock fortfarande ett problem, som dessutom tilltar enligt Arbetsförmedlingen. I undersökningen uppgav fyra av tio företag att de upplevt arbetskraftsbrist vid rekryteringar, vilket gör att byggprocesser kan bromsas upp om centrala roller inte kan tillsättas. Om utländsk arbetskraft används för att täcka upp efterfrågan kommer den fortsatt starka byggkonjunkturen inte att få fullt genomslag på sysselsättningsstatistiken.

I Konjunkturinstitutets (KI) februariarometer uppgav något färre byggföretag arbetskraftsbrist som främsta hinder för att kunna öka byggandet jämfört med i höstas. Dock är andelen som anger arbetskraftsbrist som främsta skäl fortsatt hög (över hälften av byggföretagen anger detta).

En delförklaring till arbetskraftsbristen är att yrkesprogram på gymnasiet lockar allt färre och bygg- och anläggningsprogrammet pekats ut som det gymnasieprogram där det är lättast att få jobb efter avslutad utbildning. Det kan dock fortfarande vara svårt att hitta en lärlingsplats, även om situationen förbättrats jämfört med tidigare år. Detta indikerar också att det fortfarande är främst yrkeserfaren personal som det är brist på.

Mot bakgrund av att bygginvesteringarna stiger med 8 procent i år och 1 procent 2018, bedömer vi att antalet sysselsatta i byggindustrin ökar med 3,2 procent 2017 och ytterligare 1,4 procent 2018. Det motsvarar en total ökning av antalet sysselsatta med cirka 15 000 personer på två år. Antalet hålls tillbaka till följd av bristen på utbildad och erfaren personal.

Makroekonomi:

Global tillväxt på uppgång, men protektionistiska strömningar medför risker

Världsekonomin ökar så sakteliga farten under perioden 2017-2018. USA tillsammans med några av de övriga större OECD-länderna anslår tonen genom finanspolitiska initiativ. Men även vissa tillväxtländer i både Asien och Sydamerika kommer att ge positiva injektioner till den globala utvecklingen. Svensk ekonomi fortsätter att utvecklas i god takt, men en viss inbromsning sker eftersom både näringslivets investeringar och den offentliga konsumtionsökningen dämpas under prognosperioden.

I USA ser den ekonomiska utvecklingen relativt robust ut. Den senaste arbetsmarknadssiffran var stark och det tillkom fler nya jobb än vad analytiker hade räknat med. Inköpschefsindex för industrin signalerar också att utvecklingen går allt bättre. Hushållens förtroendeindikator har skjutit i höjden och det finns förhoppningar om att konsumtionen ska ta ordentlig fart under kommande år. Trumps utfästelser om både ökade försvars- och infrastruktursatsningar samt stora skattesänkningar har sannolikt bidragit till de snabbt stigande förväntningarna. Det finns dock en stor osäkerhet i hur omfattande satsningarna blir, särskilt inom infrastruktur. Sådana satsningar tenderar att öka underskotten i den federala budgeten, vilket republikanerna i kongressen är allergiska mot. Det som också väcker osäkerhet är utspelen rörande protektionistiska åtgärder för att "skydda och ta hem" amerikanska jobb från omvärlden. Riskerna för ett större globalt handelskrig har ökat efter att Trump blivit president. I närtid ser den ekonomiska utvecklingen trots allt god ut och Federal Reserve höjde också styrräntan för andra gången på relativt kort tid² samt flaggar för ytterligare höjningar. Antalet framtida höjningar kommer till viss del bero på hur omfattande de finanspolitiska stimulanserna blir. Konsensusprognosen är att USA växer med 2,2 procent i år och 2,4 procent nästa år.

Splittrad bild bland tillväxtländer

I Kina kommer regeringen att försöka stabilisera tillväxttakten kring 6,5 procent under prognosperioden 2017-2018. Myndigheterna måste dock balansera behovet av att stimulera ekonomin mot risken för ökad skuldsättning och bubbeltendenser. Ett frågetecken är hur de handels- och säkerhetspolitiska relationerna med USA kommer att utvecklas. Kinas ekonomiska styrka innebär dock att USA troligtvis inte kommer att riskera att ett handelskrig blossar upp.

Japan hade en relativt svag tillväxt i fjol trots ett omfattande finanspolitiskt stimulanspaket. Utsikterna framöver ser dock något bättre ut med ökad omvärldsefterfrågan, undervärderad valuta och stigande hushållskonsumtion.

Tack vare stigande råvarupriser kan råvarubaserade ekonomier såsom Brasilien och Ryssland vända en negativ trend. I Brasilien väntas även räntesänkningar ge stöd åt utveckling medan Rysslands återhämtning hämmas av fortsatta sanktioner. Indien, som redan 2015 växte snabbare än Kina, gick starkt under fjolåret. Dock kommer tillväxten att bromsas in i år pga. sedelbytesbeslutet som togs i november. Detta kommer på kort sikt att hämma den inhemska efterfrågan. Bedömningarna är att den indiska regeringen kommer att försöka stimulera ekonomin med expansiv finans- och penningpolitik för att stabilisera tillväxten under prognosperioden.

² Det var den tredje höjningen räknat från december 2015, vilken i sin tur var den första höjningen på 9 år.

Positiv trend inom Euroområdet trots Brexit och politisk oro

Ekonomi i Europa fortsätter sin relativt långsamma förstärkning och den samlade förtroendeindikatorn (ESI) noterade i februari det högsta indexvärdet för euroområdet på sex år. Det var stigande optimism inom industri-, tjänste- och byggsektorn som framför allt bidrog till det starka utfallet. Den expansiva penningpolitiken fortsätter och den understödjer inhemsk efterfrågan. Näringslivets investeringar väntas stiga snabbare framöver mot bakgrund av stigande optimism, framför allt i Tyskland där förväntningarna på ekonomin är fortsatt höga. Vidare stiger sysselsättning och reallöner, vilket ökar hushållskonsumtionen. En förbättrad global utveckling gör även att utrikeshandeln stärks. Euroområdet ser därmed ut att få en bred och robust uppgång under prognosperioden. Trots den relativt ljusa bilden finns det en rad osäkerheter främst kopplade till presidentvalet i Frankrike och de kommande Brexit-förhandlingarna. Även den fortsatta skuldproblematiken i Grekland och den europeiska banksektorn, som fortfarande har en stor andel dåliga lån samt svag lönsamhet, kan utlösa bakslag i utvecklingen. Konsensusprognosen är dock att euroområdet växer med 1,6 procent i år och 1,5 procent nästa år.

Svensk ekonomi i mjuk inbromsning

Svensk ekonomi uppvisade en relativt stark tillväxt under 2016 där försörjningsbalansen alla delar förutom utrikeshandeln bidrog till uppgången. Största bidraget kom från de fasta bruttoinvesteringarna där bygginvesteringarna gav det största tillskottet. I år fortsätter investeringarna att ge ett stort bidrag, men dessa dämpas nästa år när bostadsinvesteringarna inte längre växer. Hushållskonsumtionen ökar också under prognosperioden, men hämmas av både högre skatter och modesta reallöneökningar. Den starka utvecklingen för de offentliga konsumtionsutgifterna dämpas eftersom utgifterna kopplade till flyktingmottagande sjunker något. En förbättrad global konjunktur gör att nettoexporten ger ett positivt bidrag till BNP-utvecklingen under perioden 2017-2018. Totalt sett blir det en inbromsning av BNP-tillväxten under prognosperioden med anledning av en något svagare inhemsk efterfrågan.

Försörjningsbalans och nyckeltal

Mdkr och årlig procentuell förändring (fasta priser)

	Nivå 2016	Utfall 2016	Prognos 2017	2018
Hushållens konsumtionsutgifter	1 926	2,2	2,3	2,3
Offentliga konsumtionsutgifter	1 120	3,1	2,0	1,9
Fasta bruttoinvesteringar	1 047	5,9	5,2	2,3
därav bygginvesteringar	451	10,3	8,1	1,3
Export	1 970	3,4	3,9	3,7
Import	1 771	3,7	3,5	3,6
BNP	4 320	3,3	2,5	2,3
KPI		1,0	1,6	1,7
Real disponibel inkomst		3,0	2,5	2,2
Antal arbetade timmar		2,4	1,5	1,4
Reporänta, nivå per 31/12		-0,50	-0,50	0,0
10-årig statsobligation, nivå per 31/12		0,54	0,9	1,6

Källa: SCB, BI

Utrikeshandeln fick en stark avslutning under fjolåret. För helåret var utvecklingen dock svagare än både 2014 och 2015. Fjärde kvartalets exportutveckling skvallrar däremot om att exporten kan ta förnyad fart i år. Varuexporten växer på breddfront eftersom alla tre delar, investeringsvaror (ex. personbilar), in-

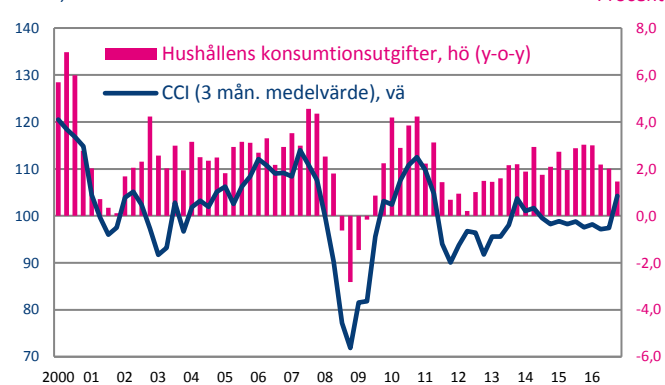
satsvaror (ex. elmotorer och elektriska komponenter) och konsumtionsvaror ökar. Tjänsteexporten fortsätter också att stiga mycket tack vare ökad konsumtion från utländska turister. Exportutvecklingen dämpas dock något nästa år eftersom omvärldens efterfrågan på investeringsvaror fortfarande kommer att vara relativt svag. Utvecklingen hämmas även av stigande enhetsarbetskostnader på hemmaplan och en något starkare krona under 2018. Importen försvagades under fjärde kvartalet i fjol och det var främst pga. minskad konsumtion bland svenska turister utomlands. Under prognosperioden kommer importen att växa något långsammare än exporten och det beror dels på en relativt svag kronkurs och dels på en svagare inhemsk efterfrågan. Sammantaget kommer nettoexporten att ge ett positivt bidrag till BNP-utvecklingen under prognosperioden.

De fasta bruttoinvesteringarna fortsatte att stiga i god takt under 2016. I fjol drevs utvecklingen av kraftigt stigande bostadsinvesteringar och den kraftiga uppgången fortsätter även under 2017. Nästa år kommer dock tillväxten att främst drivas av investeringar från övriga näringslivet eftersom bostadsinvesteringarna vänder ner.

De offentliga konsumtionsutgifterna steg kraftigt under fjolåret med anledning av det omfattande flyktingmottagandet under 2015. Ett minskat flyktingmottagande under 2016 gör att tillväxttakten dämpas framöver. Dock kommer den offentliga konsumtionen vara fortsatt hög eftersom utgifterna även är starkt kopplade till den demografiska utvecklingen med allt fler unga och äldre medborgare. Detta ger ökade utgifter för bl.a. skola, sjukvård och äldreomsorg.

CCI³ och hushållens konsumtionsutgifter

Index, medelvärde= 100



Källa: Macrobond, BI

Hushållens konsumtionsutgifter ökade svagt under fjärde kvartalet och för helåret 2016 blev det endast en modest tillväxttakt. Konsumentförtroendet var lågt under större delen av fjolåret, vilket signalerade att hushållen var relativt pessimistiska. Sparkvoten var alltså hög (8,8 %) och den bedöms bli kvar på höga nivåer bland annat beroende på amorteringskravet för nya bostadslån. De senaste månaderna har dock förtroendet stigit (se den blå linjen i diagrammet ovan) och hushållen är nu mer optimistiska om den framtida utvecklingen. Enligt SCB:s månadsindikator ökade konsumtionen med 2,1 procent i januari i år jämfört med samma månad året före (kalenderkorrigerat). Detta indikerar att hushållskonsumtionen ännu inte börjat ta fart, trots den ökade optimismen. En något högre konsumtionstakt än i fjol är dock trolig. Ett fortsatt lågt ränteläge och en stark arbetsmarknad är de främsta skälen till detta. Däremot kommer skatteinringar och låga reallöneökningar innebära att tillväxttakten inte förstärks under 2018.

³ Consumer Confidence Index vilket i svensk översättning blir "Hushållens konfidensindikator". Den svenska undersökningen görs av Konjunkturinstitutet.

Ökad tudelning på arbetsmarknaden och inflationen har återkommit

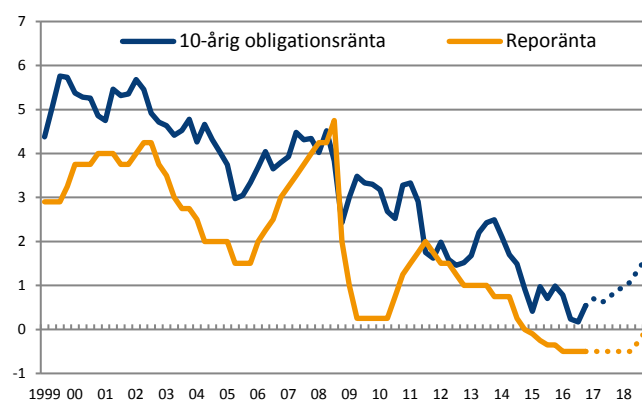
Sysselsättningsutvecklingen har varit god och går hand i hand med en stark BNP-tillväxt. De framåtblickande indikatorerna, som exempelvis KI:s barometer över det totala näringslivets planer på att nyanställa, signalerar att arbetsmarknadsläget kommer att vara fortsatt starkt (AKU:s siffror för januari och februari visade också på en fortsatt positiv utveckling). Under nästa år fortsätter sysselsättningen att öka, om än i något lägre takt. Den främsta anledningen är den tilltagande bristen på kvalificerad arbetskraft. Nästan fyra av tio företag signalerar att det är en brist på arbetskraft, samtidigt är arbetslösheten hög bland exempelvis utomeuropeiska invandrare och bland de som saknar gymnasieutbildning.

Sammantaget innebär prognosen att antalet sysselsatta ökar med drygt 151 000 personer mellan 2016 och 2018. Arbetslösheten sjunker marginellt från fjolårets 6,9 procent till 6,4 procent nästa år.

Konjunkturinstitutet bedömer att resursutnyttjandet i ekonomin är högre än vid konjunkturrell balans och detta fortsätter att vara högt under hela prognosperioden 2017-2018. Inflationen, mätt med KPIF, har trendmässigt stigit under drygt två årstid och de senaste månaderna har den fått ytterligare fart via stigande energi- och livsmedelspriser. Riksbanken kommer dock att kvarstå med sitt mjuka förhållningssätt och betonar de globala osäkerhetsfaktorerna och en låg underliggande inflation (KIPF exklusive energi). Dock leder det höga resursutnyttjandet till att de inhemska arbetskraftskostnaderna fortsätter att stiga och både högre priser på energi och livsmedel gör att inflationen får ett bättre fäste under prognosperioden. Bedömningen blir ändå att Riksbanken börjar höja räntan först under nästa år och i slutet av 2018 är den åter på 0-strecket. Prognosperioden präglas därmed av en fortsatt mycket expansiv penningpolitik, trots att Sverige är inne i en högkonjunktur.

Reporänta och 10-årig obligationsränta

Procent



Källa: Macrobond, BI

Bygginvesteringar 2002-2018 Officiell statistik enligt nationalräkenskaperna samt BI:s prognos

Mdkr 2015 års priser

Sektor	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017p	2018p
Bostäder	114,8	120,8	136,5	150,0	171,8	183,4	159,2	128,9	145,2	156,9	138,3	139,5	161,4	187,4	219,5	254,1	250,3
<i>Nybyggnad</i>	55,1	57,9	70,0	79,6	90,0	99,1	83,9	50,0	58,9	73,0	57,5	63,5	81,3	100,9	136,3	168,2	161,1
<i>Ombyggnad</i>	44,3	47,2	49,4	52,1	60,6	62,7	55,7	61,1	65,9	63,7	61,5	57,9	62,1	67,9	63,0	64,4	67,0
<i>Fritidshus</i>	3,3	3,6	4,3	4,3	4,9	6,6	5,9	5,3	7,3	7,7	7,9	6,7	7,3	7,3	9,7	11,0	11,6
<i>Transaktionskost.</i>	12,5	12,2	13,4	15,0	17,5	16,1	14,4	12,3	12,9	12,4	10,9	11,3	10,6	11,2	10,5	10,4	10,7
Lokaler	102,9	103,2	104,9	101,9	126,5	142,1	149,2	125,5	127,3	124,4	132,7	129,7	134,4	136,9	142,9	145,4	150,0
<i>Privat</i>	69,5	75,0	78,9	75,6	94,4	107,1	113,0	88,6	88,2	82,7	89,2	86,9	84,9	88,1	88,0	88,5	89,8
<i>Offentligt</i>	33,9	28,5	26,5	26,9	32,0	34,9	36,0	37,0	39,1	41,7	43,5	42,9	49,6	48,8	54,9	56,9	60,2
Anläggningar	68,2	66,1	73,2	71,2	71,6	71,7	76,3	79,4	73,9	69,4	77,6	75,1	81,3	84,2	88,3	87,8	93,2
<i>Privat</i>	38,0	33,5	36,3	35,2	37,1	37,8	39,9	39,1	34,2	32,3	39,8	41,3	47,3	46,9	50,3	49,0	51,7
<i>Offentligt</i>	30,3	32,7	36,9	36,1	34,6	34,0	36,5	40,2	39,6	37,0	37,8	33,7	33,9	37,4	38,0	38,8	41,5
Summa bygginvestering	286,4	290,3	314,4	321,9	368,3	395,2	383,8	334,7	346,4	350,2	349,3	344,7	377,2	408,5	450,7	487,3	493,5
(%förändring)	(5)	(1)	(8)	(2)	(14)	(7)	(-3)	(-13)	(4)	(1)	(0)	(-1)	(9)	(8)	(10)	(8)	(1)

KONJUNKTURRAPPORT FRÅN SVERIGES BYGGINDUSTRIER

ByggKonjunkturen



Utges av

Sveriges Bygginstrumenter, BI Analys

Box 5054, 102 42 Stockholm

Storgatan 19

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

© Sveriges Bygginstrumenter 2017

Johan Deremar, red. 08-698 58 49

Fredrik Isaksson 698 58 67

Lars-Johan Blom 698 58 47

Anna Broman 072-708 58 62

e-post:

fornamn.efternamn@sverigesbygginstrumenter.se