



Läget i svensk ekonomi...sid 2

Prognos för bygginvesteringarna...sid 3

Drivkrafter och hinder inom olika sektorer...sid 4

# Den svenska byggmarknaden

Husbyggandet i fokus när konjunkturen viker – Konjunkturrapport våren 2023

# Tillväxten på paus

## - läget i svensk ekonomi

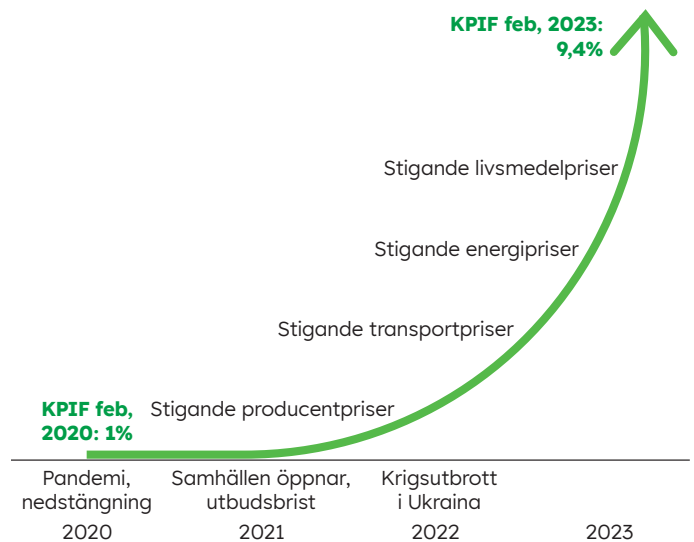
Räntehöjningar, högt kostnadstryck samt vikande efterfrågan minskar hushållens konsumtion och företagens investeringar. I Sverige slår räntehöjningarna hårt till följd av högt skuldsatta hushåll. Spridningseffekter till den kommersiella fastighetsmarknaden kan i förlängningen leda till en större kris och en försenad återhämtning.

Världsekonomin väntas växa med drygt 3 procent i år. Tillväxtekonomierna, med Kina i spetsen, får agera draglok när USA:s och Europas tillväxt väntas hamna kring 1 procent. Högt kostnadsläge, svag tillväxt och risken för fortsatt energikris ger ett ogynnsamt investeringsklimat i Europa.

Svensk ekonomi tyngs av den snabbt stigande räntenivån och ett högt kostnadsläge. Situationen dämpar konsumtionen samt investeringar och leder till stigande arbetslöshet. I februari uppgick inflationen till 9,4 procent (KPIF)<sup>1)</sup>, alltså långt över Riksbankens tvåprocentsmål. Riksbanken höjde styrräntan till 3,0 procent i februari och många bedömare tror att Riksbanken kommer fortsätta att höja räntan under våren. Prognoserna för räntetoppen, som spås komma i år, varierar runt 4,0 procent. Fortsatta höjningar under året kan innebära ytterligare prisnedgångar på bostadsmarknaden, en längre nedgång för bostadsbyggandet och försiktiga hushåll. Även högt belånade kommersiella fastighetsbolag påverkas av räntehöjningarna, vilket kan leda till fallande fastighetsvärden och följd effekter i den finansiella sektorn. Sannolikt minskar dock inflationen under året, så att styrräntan kan sänkas till drygt 3 procent i slutet av året.

I grunden är den svenska ekonomin i gott skick, den höga inflationen och dess följder beror främst på externa faktorer. Dessutom är statens finanser starka och den gröna omställningen genererar investeringar. I många sektorer är det fortsatt brist på arbetskraft, inte minst i byggsektorn. Alla dessa faktorer talar för att en återhämtning kan gå relativt fort.

### Inflationens drivkrafter



### Nyckeltal för den svenska ekonomin

	2020	2021	P2022	P2023	P2024
BNP	-2,8	5,1	2,7	-1,3	1,0
Hushållens konsumtion	-4,7	6,0	2,9	-1,4	1,4
Offentlig konsumtion	-0,5	2,8	-0,4	-1,4	1,2
Arbetslöshet	8,4	8,8	7,5	8,0	8,3
Fasta bruttoinvesteringar	0,5	6,3	5,8	-3,4	-0,2
KPIF (årsgenomsnitt)	0,5	2,4	7,7	5,7	1,6
Styrränta*	0,0	0,0	2,5	3,2	2,4

Baserat på aktuella prognoser från relevanta prognosinstitut.  
\* i slutet av året

<sup>1)</sup> KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) är ett mått på hur hög inflationen är. Till skillnad från KPI, mäter KPIF inflationen utan att ta hänsyn till räntekostnader. På så sätt mäter KPIF den underliggande inflationen och påverkas inte av Riksbankens ränteförändringar.

# Husbyggnadsinvesteringarna i Sverige

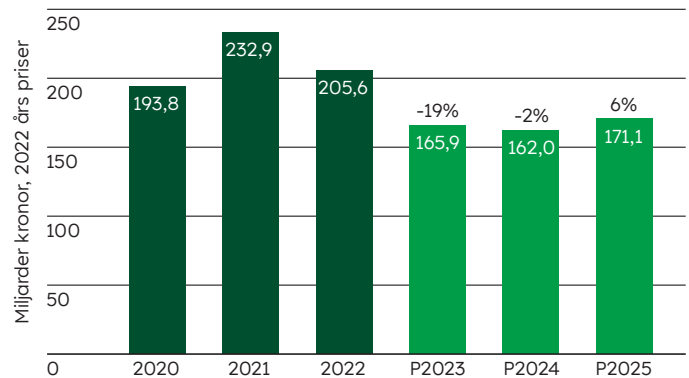
## - största tappet sker inom bostadssektorn

Byggsektorn påverkas av det ekonomiska läget och under 2022 sjönk investeringarna inom ny- och tillbyggnad kraftigt. Framför allt har bostadssektorn drabbats hårt. Under 2023 förväntas trenden hålla i sig. Det finns dock ljuspunkter, både i specifika sektorer och regioner.

Det ekonomiska läget påverkar byggsektorn kraftigt. För det första missgynnas byggsektorn av stigande kostnader på material, vilket ökar byggkostnaderna. För det andra innebär de stigande räntorna, inflationen och osäkerheten om den ekonomiska utvecklingen att investeringsviljan både för hushåll och företag sjunker. Sammantaget innebär det här att investeringar i ny- och tillbyggnad av fastigheter blivit mindre attraktivt under slutet av 2022.

Under 2022 påbörjades husbyggnadsinvesteringar i Sverige för totalt 205,6 miljarder kronor, vilket är en minskning med 12 procent jämfört med 2021 (se diagram). Framför allt minskade bygginvesteringarna inom flerbostadshus (22 procent) och efter rekordåret 2021 gick även bygginvesteringarna inom industri och lager tillbaka med 8 procent (se tabell). Däremot ökade husbyggnadsinvesteringarna inom privata lokaler, främst inom kontor. Under 2023 förväntas husbyggnadsinvesteringarna fortsätta minska med närmare 20 procent, drivet av den svagare konjunkturen. Bygginvesteringarna förväntas framför allt minska inom flerbostadshus och privata lokaler.

Påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Sverige 2020 – 2025\*



\* Omfattar ny- och tillbyggnad av flerbostadshus, industri och lager, privata lokaler samt offentliga lokaler. Småhus är inte inkluderat.  
Källa: SCB, Byggfakta, Navet Analytics

Påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Sverige, mdr kronor, 2022 års priser

Sektor	2020	2021	2022	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	78,8	103,4	81,1	-50	15	30
Industri och lager	21,8	34,7	31,3	-12	-5	10
Privata lokaler *	25,3	23,6	27,8	-30	-5	5
Offentliga lokaler**	67,9	71,1	65,4	-5	2	5
<b>Totalt</b>	<b>193,8</b>	<b>232,9</b>	<b>205,6</b>	<b>-19</b>	<b>-2</b>	<b>6</b>

\*kontor, handel och hotell

\*\*skolor, vård, samfärdsel, idrottsbyggnader mm

Källa: SCB, Byggfakta, Navet Analytics



# Drivkrafter och hinder för bygginvesteringar\*

De drivkrafter som styr hur stora investeringarna inom husbyggnad blir är delvis de samma inom alla sektorer. Exempelvis leder stigande materialpriser och högre räntor till att investeringsviljan sjunker. Samtidigt skiljer sig drivkrafterna åt: Medan konsumenternas disponibla inkomster och konsumtion är centrala för bygginvesteringarna inom handeln, styrs bygginvesteringarna inom industri och lager

starkare av den internationella efterfrågan och växelkursen. I bilden nedan presenteras drivkrafter och hinder som påverkar husbyggnadsinvesteringarna inom de olika sektorerna i nuläget.

## Drivkrafter som leder till ökat byggande

Fortsatt brist på bostäder i Sverige
Omflyttning inom Sverige leder till stort behov av bostäder i vissa regioner
Befolkningstillväxt



Flerbostadshus

Stämmningsläget i industrin är fortsatt stark
Den gröna omställningen leder till nya investeringar i ny teknik och anpassade byggnader
Den svaga kronan gynnar svensk export
Säkerhetsläget leder till ökad efterfrågan på varor kopplade till civilt och militärt försvar



Industri- & lager

Tjänsteproduktionen är fortsatt hög
Återgången till kontoren efter pandemin innebär fortsatt efterfrågan på kontor, om än i delvis annan utformning



Privata lokaler

Stora investeringar är nödvändiga för att klara den gröna omställningen
En åldrande befolkning innebär större behov av lokaler för vård och omsorg
Intäkterna för offentlig sektor har varit högre än förväntat under 2022
Stora satsningar på civilt och militärt försvar



Offentliga lokaler

## Hinder som leder till minskat byggande

Stigande räntor och levnadsomkostnader minskar hushållens möjligheter att investera i en bostad

Kraftig ökning av byggkostnaderna

Fastighetsägarnas kalkyler försämras av stigande räntor, materialkostnader och höga energipriser

Sjunkande priser på bostäder

Nedgång i konjunkturen minskar efterfrågan och krymper utrymmet för investeringar

Stigande räntor, ökade driftkostnader och stigande materialpriser minskar företagens investeringsförmåga

Höga energipriser påverkar industrins lönsamhet negativt

Hushållens minskade disponibla inkomster innebär att konsumtionen av varor och tjänster minskar

Stigande räntor, ökade driftkostnader och stigande materialpriser minskar företagens investeringsförmåga

Stigande räntor, höga materialpriser och ökade driftkostnader innebär minskat investeringsutrymme

Den ekonomiska nedgången leder till ökad arbetslöshet och ökar utgifterna i offentlig sektor

Relativt låg befolkningstillväxt innebär minskade behov av offentliga lokaler

\* I bilden lyfts några av de viktigaste drivkrafterna fram för att ge en snabb överblick över vad som påverkar husbyggnadsinvesteringarna. Bilden är inte fullständig, då bygginvesteringarna påverkas av en mängd olika drivkrafter.

# Påbörjade husbyggnadsinvesteringar 2020-2025 i Sverige och i storstadsregionerna

Utvecklingen av husbyggnadsinvesteringarna skiljer sig åt i de tre storstadsregionerna. Medan utvecklingen i Göteborg var svagt negativ under 2022 (-5 procent), var minskningen större i Stockholm (-16 procent), men kraftigast i Malmö (-37 procent). I alla regionerna minskade bygginvesteringarna inom flerbostadshus och offentliga lokaler, men ökade inom privata lokaler.

Den negativa trenden förväntas hålla i sig i alla regionerna under 2023. Oavsett region förväntas minskningen av husbyggnadsinvesteringarna under 2023 bli kraftigast inom flerbostadshus. Däremot tyder prognosen på att bygginvesteringarna inom offentliga lokaler kommer att ligga kvar på samma nivå respektive öka något. Under 2024 och 2025 förväntas trenden vända och investeringarna börja öka igen, när både räntorna och materialpriserna sjunker och den allmänna konjunkturen vänder uppåt.

## Sverige

Sektor	2020	2021	2022	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	78,8	103,4	81,1	-50	15	30
Industri och lager	21,8	34,7	31,3	-12	-5	10
Privata lokaler*	25,3	23,6	27,8	-30	-5	5
Offentliga lokaler**	67,9	71,1	65,4	-5	2	5
<b>Totalt</b>	<b>193,8</b>	<b>232,9</b>	<b>205,6</b>	<b>-19</b>	<b>-2</b>	<b>6</b>

## A-region Stockholm

Sektor	2020	2021	2022	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	20,7	30,9	21,7	-55	25	50
Industri och lager	2,2	2,7	3,7	-20	-20	5
Privata lokaler*	4,9	4,6	7,1	-25	15	10
Offentliga lokaler**	19,6	15,7	12,6	0	10	15
<b>Totalt</b>	<b>47,4</b>	<b>53,9</b>	<b>45,2</b>	<b>-32</b>	<b>13</b>	<b>26</b>

## A-region Göteborg

Sektor	2020	2021	2022	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	12,0	13,5	11,9	-25	5	10
Industri och lager	1,7	1,5	2,3	-5	10	15
Privata lokaler*	3,7	2,6	4,5	5	-10	0
Offentliga lokaler**	7,1	10,2	7,8	0	5	10
<b>Totalt</b>	<b>24,5</b>	<b>27,8</b>	<b>26,5</b>	<b>-11</b>	<b>2</b>	<b>9</b>

## A-region Malmö

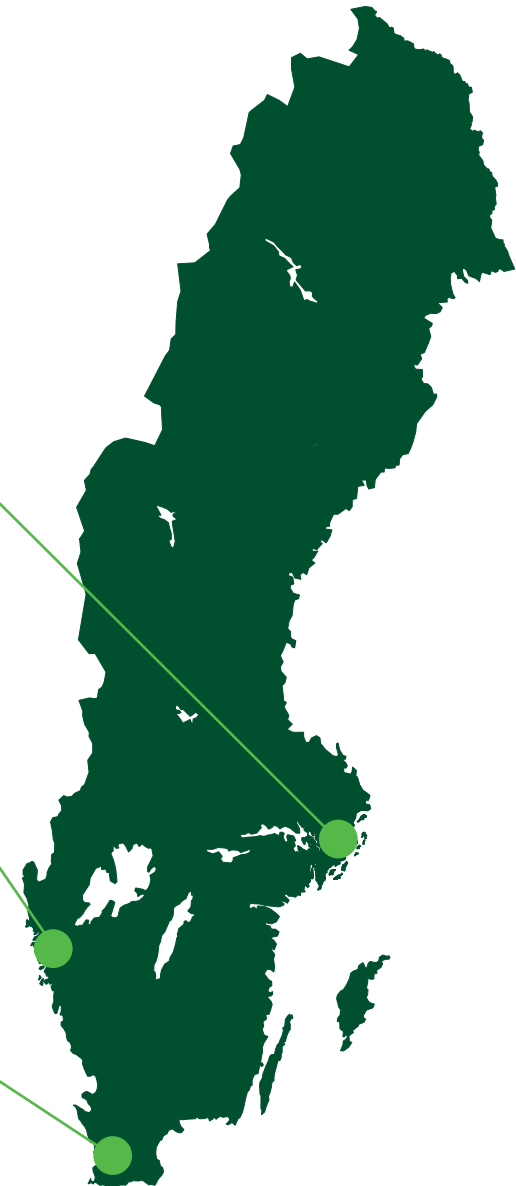
Sektor	2020	2021	2022	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	7,6	10,6	5,8	-50	30	40
Industri och lager	0,7	1,7	1,0	-20	-15	10
Privata lokaler*	4,7	2,3	3,2	-40	-5	10
Offentliga lokaler**	6,3	4,9	2,2	5	5	10
<b>Totalt</b>	<b>19,3</b>	<b>19,4</b>	<b>12,2</b>	<b>-35</b>	<b>10</b>	<b>23</b>

\*kontor, handel och hotell

\*\*skolor, vård, samfärdsel, idrottsbyggnader mm

Källa: SCB, Byggfakta, Navet Analytics

Mdr kronor, 2022 års priser





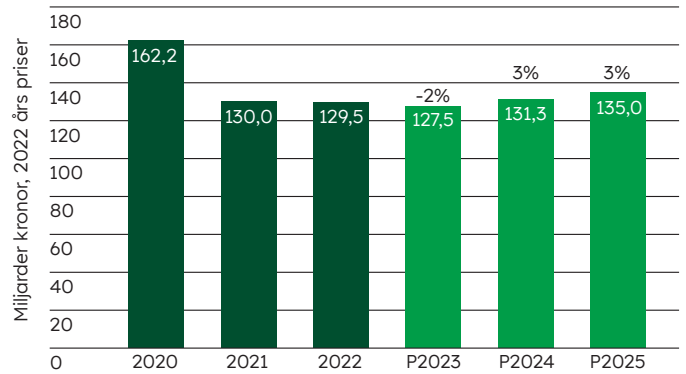
# Anläggningar

## - kortsiktig nedgång, men positiv trend på sikt

Anläggningsinvesteringarna påverkas på kort sikt negativt av inflationen, stigande räntor och minskade bygginvesteringar inom bostäder. Samtidigt finns det stora behov av ökade anläggningsinvesteringar, med tanke på de förändrade kraven på grund av klimatförändringar och miljökonsekvenser.

Under 2022 höll sig anläggningsinvesteringarna oförändrade jämfört med 2021. Under 2023 förväntas investeringarna minska med 2 procent. Sjunkande bostadsbyggande, stigande räntenivåer och ett allmänt högre kostnadsläge håller tillbaka investeringarna på kort sikt. På längre sikt är emellertid de underliggande förutsättningarna positiva, då det bland annat finns stora underhållsbehov.

**Anläggningsinvesteringar i Sverige 2020 – 2025**



Källa: SCB, Navet Analytics





### Drivkrafter som leder till ökade investeringar

- Kommunerna behöver hantera konsekvenserna av klimatförändringarna såsom skyfall och översvämningsrisker, för att skydda kritisk infrastruktur och vattenförsörjning.
- Kontinuerligt strängare krav gällande färskvatten och avloppsvatten innebär ett ökat behov av förnyelse av befintliga anläggningar och VA-nät.
- Elektrifieringen av samhället och den gröna omställningen ökar behovet av förnyelsebar och stabil energiproduktion och distribution. Energikrisen 2022 har ytterligare skyndat på behovet.
- Stora underhållsbehov inom vägar och järnvägar.



### Hinder som leder till minskade investeringar

- Högt kostnadsläge och ökade finansieringskostnader kan innebära att produktionstiden förlängs eller att beställare skjuter fram projekt.
- Långa handläggningstider för miljötillstånd, inte minst för anläggning av större vindkraftsparker, försvårar investeringar.
- Kraftig ökning av statliga och kommunala konsumtionsutgifter minskar utrymmet för offentliga investeringar.
- Kraftig nedgång för bostadsbyggandet minskar behovet av vägar, gator och annan infrastruktur.
- När konjunkturen vänder blir sannolikt tillgången på kompetens återigen en hämmande faktor.





## Om rapporten

Syftet med Heidelberg Materials konjunkturrapport är att bedöma utvecklingen inom bygg- och anläggningssektorn, vilket är grunden för användandet av betong i Sverige. Rapporten är framtagen av Heidelberg Materials Cement Sverige AB i samarbete med Navet Analytics AB.

Analysen bygger på en samlad bedömning av ett flertal källor, däribland IMF, SCB, Konjunkturinstitutet, Boverket, Bygghälsa etc. Allt arbete och dess resultat har baserats på tillgänglig information. Att bedöma utvecklingen framöver innebär stor osäkerhet, varför Navet Analytics inte kan hållas ansvariga för eventuella konsekvenser till följd av användandet av rapporten.

Allt material i denna rapport är skyddat enligt lagen om upphovsrätt. Kopiering eller presentation och distribution av materialet i rapporten får inte ske utan tillstånd från Navet Analytics AB.

Om du har några frågor kring rapporten, kontakta oss gärna!