

Läget i svensk ekonomi ... sid 2

Prognos för bygginvesteringarna ... sid 3

Drivkrafter och hinder inom olika sektorer ... sid 4



Den svenska byggmarknaden

Bostadsbyggandet i tätén när husbyggandet viker
– Konjunkturrapport hösten 2023

Inflationen i centrum

– läget i svensk ekonomi

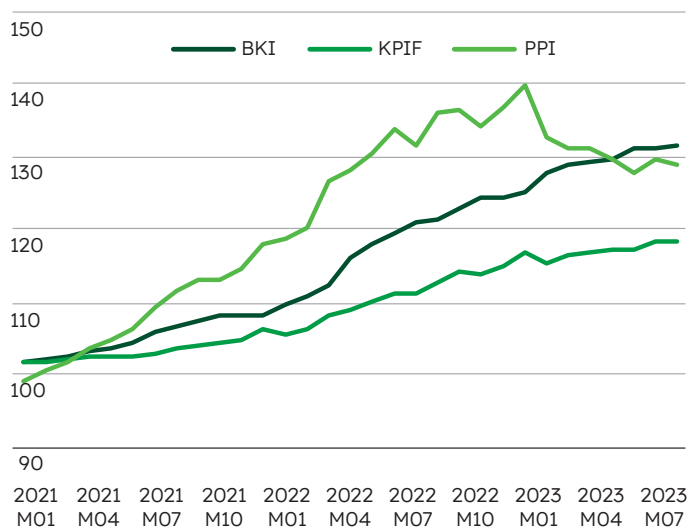
Inflationen och räntehöjningarna slår hårt mot Sveriges tillväxt. För hushållens del innebär kombinationen av höjda räntor, hög belåning och inflation att köpkraften urholkas, för näringslivets vidkommande att efterfrågan sjunker samtidigt som omkostnaderna stiger. Byggsektorn är en av de sektorer som väntas drabbas särskilt hårt av de svaga ekonomiska förutsättningarna.

Tillväxten i världen bromsar in. Det är fortfarande Kina som drar, men fastighetssektorns skuldsättning väcker oro och frågetecken. USA:s tillväxt ser ut att bli bättre än tidigare förväntningar. Tillverkningsindustrin i Europa hackar och totalt väntas tillväxten i Euroområdet landa kring 0,5 procent. Sammantaget väntas världsekonomin växa med knappt 3 procent.

Läget i Sveriges ekonomi har försvagats under sommaren och stämmningsläget är allmänt dystert enligt Konjunkturinstitutets barometerindikator. Den svenska tillväxten väntas bli negativ i år och 2024 blir tillväxten sannolikt marginell. I centrum för den utmanande situationen står den höga inflationen, som urholkat hushållens köpkraft och tvingat Riksbanken till en serie räntehöjningar, vilka väntas nå sin topp under hösten. Den stadiga kronförsvagningen leder till att en hel del av inflationen importeras genom högre importpriser. Det höga ränteläget bidrar till att såväl hushållens konsumtion som de samlade investeringarna krymper i år. I augusti uppgick inflationen till 4,7 procent (KPIF)¹. Det innebär att inflationen har sjunkit undan markant sedan början av året, då nivåerna låg kring 9,4 procent. Man ska dock komma ihåg att jämförelsedata nu är en annan än strax efter årsskiftet och att den högre prisnivån, i kombination med ökade räntekostnader, har inneburit ett kraftigt fall för reallönerna och att en normalisering kan ta flera år. Sannolikt avslutar Riksbanken sviten av räntehöjningar under hösten och reporäntan toppar på 4,25 procent.

Arbetslösheten, som hittills hållit emot konjunkturavmattningen väl, väntas öka väsentligt under nästa år och sedan plana ut 2025 kring strax över 8 procent. 2024 blir troligen ett svagt tillväxtår och en mer tydlig återhämtning väntas inte förrän 2025, då en kombination av expansivare finanspolitik, tack vare goda statsfinanser och fallande räntor, kan stimulera både konsumtion och investeringar.

Prisindex



BKI = Byggnadskostnadsindex

KPIF = Konsumentprisindex med fast ränta

PPI = Producentprisindex

Nyckeltal för den svenska ekonomin

	2021	2022	P2023	P2024	P2025
BNP	2,1	2,8	-0,8	0,6	2,5
Hushållens konsumtion	3,1	1,9	-2,3	1,3	2,9
Offentlig konsumtion	0,7	0	1,2	1,1	0,9
Arbetslöshet	7,6	7,5	7,5	8,1	8,2
Fasta bruttoinvesteringar	1,2	6,2	-2,2	-1,2	3,1
KPIF (årsgenomsnitt)	2,4	7,7	6	2,2	1,8
Styrränta*	1,3	2,5	4,3	3,6	2,6

Baserat på aktuella prognoser från relevanta prognosinstitut.

* i slutet av året

¹ 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

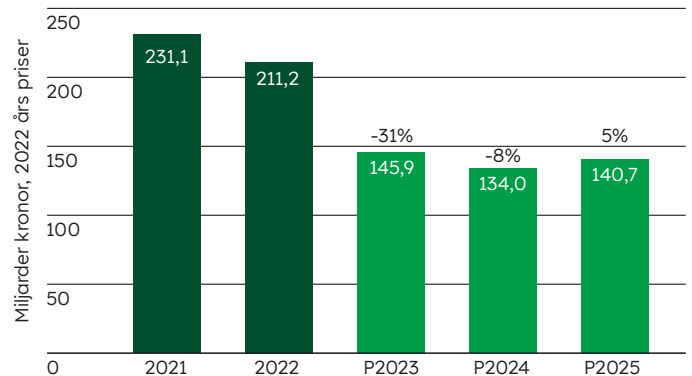
- största tappet sker inom bostadssektorn

Bygginvesteringarna påverkas negativt av stigande räntekostnader, kraftigt höjda materialpriser och ett osäkert konjunkturläge. Under första halvåret i år sjönk investeringarna kraftigt inom ny- och tillbyggnad med över 25 procent jämfört med samma period 2022. Bostadsbyggandet har drabbats hårt. Första halvåret sjönk nyproduktionen med 60 procent.

Nuläget i bygg- och fastighetssektorn är tufft. Ökade omkostnader, sjunkande tillgångsvärden och tuffare finansieringskostnader, utmanar investeringskalkylen och försämrar förutsättningarna för investeringar inom bostäder och lokaler på kort sikt. På längre sikt gynnas emellertid husbyggnadsinvesteringarna av flera viktiga drivkrafter, såsom en stadig befolkningstillväxt, en åldrande befolkning, grön omställning och klimatförändringar. Prisökningstakten har bromsat in och räntetoppen väntas nås i höst. Det går således att förstå att situationen kommer att ljusna på ett drygt års sikt.

Under första halvåret 2023 påbörjades husbyggnadsinvesteringar i Sverige för totalt 93 miljarder kronor, vilket är en minskning med närmare 27 procent jämfört med samma period 2022 (se diagram). Det betyder att den nedgång som inleddes förra året nu har tagit ytterligare fart. Framför allt minskade bygginvesteringarna inom flerbostadshus (60 procent), men också investeringarna i privata och offentliga lokaler sjönk (-12 procent). Husbyggnadsinvesteringarna inom industri och lager ökade däremot med lite drygt 20 procent. Under 2023 förväntas de totala husbyggnadsinvesteringarna minska med drygt 30 procent, drivet av den svagare konjunkturen. 2024 spås nedgången fortsätta, men i avsevärt lägre takt (-8 procent).

Påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Sverige 2021 – 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	2021	2022	Kv 1-2			
			2023	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	101,6	86,7	20,9	-60	-5	10
Industri och lager	34,7	31,3	22,8	5	-10	0
Privata lokaler *	23,6	27,8	13,8	-20	10	5
Offentliga lokaler**	71,1	65,4	35,3	-10	-10	5
Totalt	231,1	211,2	92,9	-31	-8	5

*kontor, handel och hotell

**skolor, vård, samfärdsel, idrottsbyggnader mm

Källa: SCB, Byggfakta, Navet Analytics



Drivkrafter och hinder för bygginvesteringar*

De drivkrafter och hinder som påverkar husbyggnadsinvesteringarnas utveckling är delvis gemensamma för alla sektorer. Exempelvis leder stigande materialpriser och högre räntor till att utrymmet för investeringar krymper. Samtidigt skiljer sig drivkrafterna åt: Medan konsumenternas disponibla inkomster, sysselsättningsutveckling och förtroende är centrala för bostadsbyggandet, styrs

bygginvesteringarna inom offentlig sektor av mer långsiktigt strukturella behov, kombinerat med den ekonomiska situationen på kort sikt hos stat, kommuner och regioner. I bilden nedan presenteras drivkrafter och hinder som påverkar husbyggnadsinvesteringarna inom de olika sektorerna i nuläget.

Drivkrafter som leder till ökat byggande

6 av 10 kommuner redovisar bostadsbrist
Omflyttning inom Sverige leder till stort behov av bostäder i expansiva regioner och storstadsområden
Befolkningstillväxt och strukturförändringar



Flerbostadshus

Fortsatt högt kapacitetsutnyttjande
Grön omställning leder till investeringar i ny produktionsteknik
Osäker omvärld kan innebära att produktionen flyttar hem



Industri- & lager

Befolkningstillväxt ökar den långsiktiga efterfrågan i handeln
Den digitala transformationen sätter krav på nya typer av kontorslokaler. Läget och utformning har stor betydelse.



Privata lokaler

En åldrande befolkning innebär växande behov av lokaler för vård och omsorg
Flera år med starka resultat ger kommunsektorn ett bra utgångsläge för att möta lågkonjunkturen
Stora satsningar på civilt och militärt försvar



Offentliga lokaler

Hinder som leder till minskat byggande

Stigande arbetslöshet påverkar efterfrågan på både bostadsrätter och hyresrätter
Kraftig ökning av byggkostnaderna genom höjda räntor och ökade materialpriser påverkar försäljningspriser och månadsavgifter
Räntehöjningar ger ökade finansieringskostnader för hushållen
Sjunkande priser på bostadsrätter

Nedgång i konjunkturen i Sverige och i omvärlden minskar efterfrågan och krymper utrymmet för investeringar
Stigande räntor, ökade driftskostnader och stigande materialpriser minskar företagens lönsamhet
Svag krona fördyrar industrins inköp, vilket försämrar lönsamheten

Svagt stämningsslag i handel- och tjänstesektorn
Kraftig ökning av konkurser inom detaljhandeln
Pandemi, e-handel och lågkonjunktur har slagit hårt mot fysisk handel de senaste åren

Ökade bygg- och finansieringskostnader kan leda till framskjutna projekt
Ökad arbetslöshet minskar skatteunderlaget
Ökade kostnader för kommunernas och regionernas avtalspensioner

* 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 2021-2025 i Sverige och i storstadsregionerna

Prognosen för husbyggnadsinvesteringarna skiljer sig åt om man jämför de tre storstadsregionerna med utvecklingen i resten av riket. Till viss del handlar det om rekylar på fjolårets utveckling eller lokala strukturella faktorer. Stockholm och Malmö väntas få en liknande utveckling i år (ca -40 procent), medan Göteborgs nedgång troligen inte bli lika stor (-25 procent). För Sverige som helhet spås husbyggandet krympa med drygt 30 procent. Räkningar bort de tre storstadsregionerna väntas övriga riket

få en något mindre negativ utveckling i år, men i stället en svagare utveckling 2024.

På riksnivå förväntas den negativa trenden hålla i sig 2024 och det gäller även för övriga Sverige. I Stockholm och Göteborg finns det en möjlighet att den negativa trenden bryts redan nästa år. Storstadsregionerna med Stockholm i spetsen brukar av tradition vara tidigt ute i en konjunkturvändning.

A-region Stockholm

Sektor	2021	2022	Kv 1-2 2023	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	30,1	23,4	4,8	-70	-10	20
Industri och lager	2,7	3,7	2,3	-20	-15	0
Privata lokaler*	4,6	7,1	4,2	-20	-5	5
Offentliga lokaler**	15,7	12,6	6,4	0	-5	10
Totalt	53,1	46,9	17,7	-40	-7	10

A-region Göteborg

Sektor	2021	2022	Kv 1-2 2023	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	16,6	15,0	4,3	-50	5	15
Industri och lager	1,5	2,3	1,4	-5	10	15
Privata lokaler*	2,6	4,5	2,9	5	-10	0
Offentliga lokaler**	10,2	7,8	3,6	0	5	10
Totalt	30,9	29,7	12,3	-25	2	10

A-region Malmö

Sektor	2021	2022	Kv 1-2 2023	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	10,1	6,7	0,9	-60	-5	10
Industri och lager	1,7	1,0	1,0	-5	-15	5
Privata lokaler*	2,3	3,2	3,2	-25	-10	0
Offentliga lokaler**	4,9	2,2	2,2	-5	-10	5
Totalt	18,9	13,1	7,2	-38	-9	5

Övriga Sverige

Sektor	2021	2022	Kv 1-2 2023	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	44,9	41,5	10,9	-58	-7	5
Industri och lager	28,9	24,2	18,0	10	-11	-2
Privata lokaler*	14,1	13,0	3,6	-45	0	10
Offentliga lokaler**	40,4	42,9	23,2	-15	-15	1
Totalt	128,2	121,5	55,7	-28	-11	1

*kontor, handel och hotell

**skolor, vård, samfärdsel, idrottsbyggnader mm

Källa: SCB, Byggfakta, Navet Analytics

Mdr kronor, 2022 års priser

Sverige totalt

Sektor	2021	2022	Kv 1-2 2023	P2023	P2024	P2025
Flerbostadshus	101,6	86,7	20,9	-60	-5	10
Industri och lager	34,7	31,3	22,8	5	-10	0
Privata lokaler*	23,6	27,8	13,8	-20	10	5
Offentliga lokaler**	71,1	65,4	35,3	-10	-10	5
Totalt	231,1	211,2	92,9	-31	-8	5



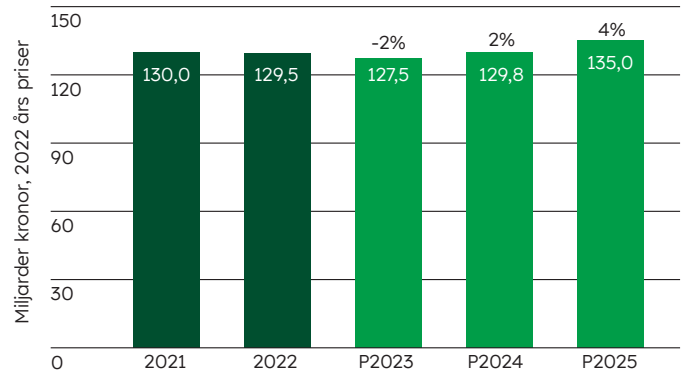
Anläggningar

- kortsiktig nedgång, men positiv trend på sikt

I år och nästa år påverkas anläggningsinvesteringarna negativt dels av ett minskat husbyggande, med bostäder i spetsen, dels av höga materialpriser och finansieringskostnader. Planerade projekt kan komma att skjutas fram i tiden. Det rapporteras även om fortsatt komponentbrist inom byggsektorn, vilket kan förlänga projektens byggtid. På längre sikt finns det dock flera faktorer som ger stöd till växande anläggningsinvesteringar, som förnyelse av VA-nät, utbyggnad av energiproduktion och preventiva åtgärder för att hantera klimatförändringar.

2022 var anläggningsinvesteringarna oförändrade. I år förväntas investeringarna minska tillfälligt med 2 procent, för att sedan återigen växa 2024 och 2025. Minskat husbyggande, 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 och klimatutmaningar.

Anläggningsinvesteringar i Sverige 2021 – 2025



Källa: SCB, Navet Analytics



Drivkrafter och hinder för anläggningsinvesteringar



Drivkrafter som leder till ökade investeringar

- Stora behov att rusta upp befintliga VA-ledningar, öka kapaciteten och möta nya miljökrav kring färskvatten och avloppsvatten i VA anläggningar.
- Den gröna omställningen kommer att kräva investeringar, i såväl hållbar transportinfrastruktur som anläggningar för en ökad elektrifiering.
- Den nya nationella planen för investeringar och underhåll inom transport och infrastruktur för perioden 2022–2033, visar på utökning av ramen med omkring 20 procent jämfört med tidigare plan.
- Preventivt och reaktivt arbete med att möta konsekvenser av klimatförändringarna såsom skyfall och översvämningsrisker, för att skydda samhällskritisk infrastruktur.



Hinder som leder till minskade investeringar

- Höga materialpriser och stigande räntor kan betyda att vissa projekt skjuts fram i tiden.
- Infrastrukturprojekt kopplade till husbyggnad väntas påverkas negativt, med hänsyn till den stora nedgången i antalet påbörjade bostäder och vikande investeringar inom lokaler.
- Det rapporteras även om fortsatt komponentbrist inom byggsektorn, vilket kan förlänga byggtiden eller skjuta fram projekt i tiden.
- Kommunerna, som är en viktig beställare, får en försämrad ekonomi det närmaste två åren till följd av ökade kostnader och minskade skatteintäkter.





Om rapporten

Syftet med konjunkturrapporten 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 i samarbete med Navet Analytics AB.

Analysen bygger på en samlad bedömning av ett flertal källor, däribland IMF, SCB, Konjunkturinstitutet, Boverket och Byggfakta. 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!