

**Med högre ränta,
ut ur lågkonjunkturen**

**Tillväxt för tredje året i rad
– prognos för
husbyggnadsinvesteringarna**

**Anläggning: eftersatta behov
skapar tillväxt**



Den svenska byggmarknaden

Konjunkturrapport: På väg ut ur lågkonjunkturen

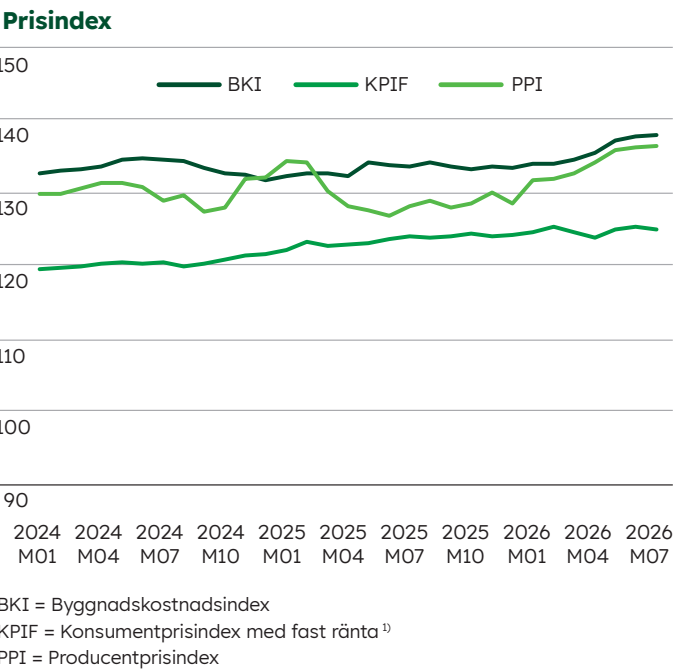
Med högre ränta, ut ur lågkonjunkturen – läget i svensk ekonomi

Med ökad konsumtion och växande investeringar jobbar sig svensk ekonomi ut ur lågkonjunkturen. De tillfälliga skattesänkningarna som pressat ner inflationen i år kommer dock att klinga av 2027. Riksbanken förbereder sig därför för flera räntehöjningar genom att justera räntebanan uppåt.

Trots geopolitisk osäkerhet väntas världsekonomin fortsätta att växa i god takt i år och nästa år. USA utvecklas jämförelsevis starkt, bland annat tack vare hushållens konsumtion och AI-investeringar, medan Europas energiberöende dämpar tillväxten och driver på inflationen. Kinas ekonomi gynnas av en stark exportsektor men bromsas av svag inhemsk efterfrågan, problem i bostadssektorn och demografiska förändringar. I den svenska ekonomin är nu stämningensläget positivt i större delen av näringslivet och såväl investeringar som hushållens konsumtion agerar motor i återhämtningen. Det finns dock risk för en tilltagande inflation under slutet av detta år och under nästa. För Riksbanken blir det en balansgång att mota kostnadsökningar utan att riskera att knäcka den ekonomiska tillväxten.

Den svenska ekonomin väntas växa med 2,3 procent i år. Förväntningarna har gradvis ljusnat under året och många bedömare har justerat prognoserna i positiv riktning. Ökad hushållskonsumtion, stigande investeringar och växande exportvolym ligger bakom den ljusare bilden. Konjunkturinstitutets barometer visar positivt läge i näringslivet. Endast byggsektorn och hushållen redovisar nu ett normalt stämningensläge. Hushållens konsumtion fick fart under andra kvartalet. Lägre inflation, billigare drivmedel och stigande reallöner har stärkt köpkraften. Arbetslösheten förblir dock hög i år med begränsad nedgång nästa år. Industrins produktionsplaner har justerats uppåt. Orderingen utvecklas positivt. Exporten gynnas av ökad efterfrågan från Norden och Tyskland.

2027 beräknas den svenska ekonomin växa med omkring 2,6 procent. Liksom i år är det hushållens konsumtion och bruttoinvesteringar som blir viktiga motorer för tillväxten. Arbetslösheten börjar sjunka tillbaka, men samtidigt stiger inflationen. Tillfälliga skattesänkningar på mat, el, drivmedel och kollektivtrafik har tryckt ned inflationen och fortsätter att göra det under hösten. Mot slutet av året börjar de dämpande effekterna försvinna med stigande inflation som följd. Ett genomsnitt av färskas bedömningar visar att styrräntan vid slutet av nästa år kommer att ligga på 2,25 jämfört med dagens 1,75. Husbyggnadsinvesteringarna lämnade sitt bottenläge redan 2023, om man ser till påbörjade projekt. I år blir troligen inte tillväxten i nivå med 2025 och nästa år kan fortsatt hög arbetslöshet, kompetensbrist och stigande räntor hämma den fortsatta återhämtningen.



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

Nyckeltal för den svenska ekonomin				
	2025	P2026	P2027	P2028
BNP	+1,5	+2,3	+2,6	+1,5
Hushållens konsumtion	+1,9	+2,7	+2,6	+1,9
Offentlig konsumtion	+1,0	+1,8	+1,4	+0,7
Arbetslöshet	+8,8	+8,6	+8,0	+7,5
KPI, årsgenomsnitt	+0,7	+0,6	+2,3	+3,0
Bruttoinvesteringar	+2,1	+3,6	+3,4	+2,0
Styrränta i december	+1,8	+1,8	+2,2	+2,3

Baserat på aktuella prognoser från relevanta prognosinstitut.

Husbyggnad i Sverige

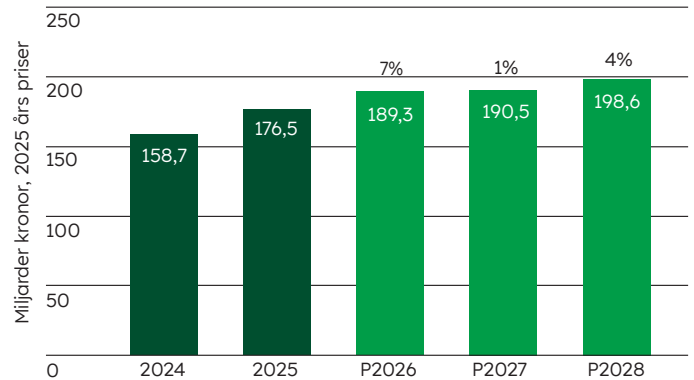
– tillväxten bromsar in med högre räntor

2025 steg nybyggnadsinvesteringarna inom bostäder och lokaler med 11 procent. Uppgången skedde från låg nivå och berörde hela byggsektorn, som gynnades av lägre räntor och en utplaning av byggmaterialpriserna. Uppgången ser ut att fortsätta i år, men takten väntas bromsa in. Stigande räntor och hög arbetslöshet är faktorer som väntas kyla ner ökningstakten ytterligare under nästa år. 2028 spås ökningen få förnyad fart.

Husbyggnadsinvesteringarna utvecklades överraskande positivt 2025 mot bakgrund av att första halvåret inleddes mycket svagt. Sjunkande räntor, utplanade byggmaterialpriser och ett ljusare läge för konjunkturen gav stöd till marknaden. Utgångsläget var dessutom lågt efter ett par år med låg aktivitet för nybyggnadsinvesteringarna. Som helhet växte ny- och tillbyggnadsinvesteringarna med 11 procent, beräknat i påbörjade projekt. Industrins husbyggnadsinvesteringar ökade särskilt starkt, med över 25 procent. Tillväxten var bred och berörde såväl flerbostadshusbyggnad som privata och offentliga lokaler.

Under första halvåret 2026 påbörjades husbyggnadsinvesteringar för totalt närmare 96 miljarder kronor. Det betyder en ökning med ca 4 procent jämfört med samma period förra året. Husbyggnadsinvesteringarna minskade inom privata lokaler (-3%), vilket var den enda delen av byggmarknaden som visade negativa tal. Ökningen för flerbostadshus blev relativt kraftig (+15%). Industrins husbyggnadsvolym ökade med 2 procent och offentlig husbyggnad steg med 5 procent. Under andra halvåret förväntas investeringarna öka i högre takt och även privata lokaler spås visa positiva siffror. Nästa år bromsar troligen tillväxten in och blir marginell. 2028 visar prognosen +4 procent.

Påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Sverige 2024–2028*



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

Påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Sverige, miljarder kronor, 2025 års priser

Sektor	2024	2025	Kv 1-2 2026	P2026	P2027	P2028
Flerbostadshus	38,9	42,2	22,8	5	10	10
Industri och lager	36,5	46,1	23,2	5	-3	-5
Privata lokaler *	22,5	23,9	13,2	7	7	8
Offentliga lokaler**	60,7	64,3	36,4	10	-5	5
Totalt	158,7	176,5	95,7	7	1	4

*kontor, handel och hotell

**skolor, vård, samfärdsel, idrottsbyggnader mm

Källa: SCB, Byggbakta, Navet Analytics



Drivkrafter och hinder för bygginvesteringar*

Husbyggnadsinvesteringarna påverkas av en mängd faktorer: konjunkturella, strukturella politiska och psykologiska. I dagsläget påverkar den rådande lågkonjunkturen, den höga arbetslösheten och osäkerheten investeringsviljan. På längre sikt inverkar strukturella faktorer som en åldrande befolkning och svagare befolkningstillväxt behovet av bostäder och lokaler

Drivkrafter

som leder till ökat byggande

Riktade hushållsstimulanser, som sänkt matmoms, lägre priser på kollektivtrafik och drivmedel kan öka betalningsförmågan.
Det skärpta amorteringskravet är slopat. Bolånetaket har höjts till 90 procent. Detta inverkar positivt på marknaden för bostadsrätter.
Växande behov av anpassade bostäder för äldre.
Sjunkande arbetslöshet gynnar efterfrågan på nya bostäder.



Flerbostadshus

Konsumtion och investeringar växer i år och nästa år.
Inköpschefsindex (Swedbank/Silf) för industrin har legat över snittet under det senaste året. Hög aktivitet, stigande produktionsplaner är positiva faktorer.
Robust efterfrågan i omvärlden trots pågående konflikter.



Industri- & lager

Stabila marknadsförutsättningar med låg inflation och relativt goda statsfinanser gynnar utländska investeringar.
Sjunkande arbetslöshet och stigande sysselsättning ökar behovet av verksamhetslokaler.
Stämningssläget inom både handeln och tjänsektorn har förbättrats under 2026 och är nu positivt.



Privata lokaler

Statliga satsningar på kriminalvård och försvar skapar behov av nya lokaler, däribland regementslokaler, fängelser och häkten.
Andelen äldre personer ökar i samhället, vilket skapar ett ökat behov av äldreomsorg och sjukvård.
SKR räknar med att kommunernas ekonomi förbättras något under 2026 och 2027.



Offentliga lokaler

Hinder

som leder till minskat byggande

Höga produktionskostnader är det viktigaste hindret för bostadsbyggandet enligt Boverkets enkät.
Befolkningstillväxten är svag till följd av en minskad invandring och ett rekordlåg barnafödande.
Fler kommuner har nu balans på bostadsmarknaden jämfört med de som har underskott av bostäder.
Hushållens inställning till kapitalvaruinköp är negativ enligt Konjunkturinstitutet.

Europas industri utmanas av Kina, vilket kan minska Sveriges exportmöjligheter inom EU.
Turbulent omvärld med väpnade konflikter och USA:s handelspolitik kan skapa flaskhalsar och minskad efterfrågan.
Kompetensbrist och rekryteringssvårigheter försvårar tillväxten i bygg- och industrisektorn.

Stigande byggmaterialpriser och risk för höjd styrränta kan försämra den ekonomiska kalkylen.
Digitalisering och användningen av AI kan hålla tillbaka behovet av personal, vilket minskar användning av kontorsyta.
Distansarbete minskar behovet av traditionella kontor och ställer samtidigt högre krav på läge och utformning.

Den demografiska utvecklingen med lägre befolkningstillväxt och lågt barnafödande ger ett minskat underlag för att bygga skolor, förskolor och samlingslokaler.
Svagare konjunktur, stimulanser och ökade investeringar har lett till underskott i statens finanser, vilket kan dämpa investeringarna framöver.
Svårigheter att bygga fungerande politiska konstellationer för styret i kommuner och regioner efter valet, vilket kan skjuta fram investeringsbeslut på kort sikt.

* 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 2024-2028 i Sverige, övriga Sverige och i storstadsregionerna

2026 förväntas husbyggnadsinvesteringarna öka med 7 procent i Sverige. Utvecklingen skiljer sig åt i olika delar av landet. 2025 var ökningen störst i Göteborg (+22%) och Malmö (+20%). I år är det troligen Stockholm (+15%) och övriga Sverige (+12%) som får den största tillväxten.

Under 2027 och 2028 ser det ut som att det blir Stockholm och Göteborg som kommer att agera tillväxtmotor. Prognosen för Sverige är totalt 5 procent för tvåårsperioden. Stockholm och Göteborg väntas få en tillväxt på totalt 20–25 procent under 2027 och 2028 som helhet.

A-region Stockholm

Sektor	2024	2025	Kv 1-2 2026	P2026	P2027	P2028
Flerbostadshus	15,6	14,6	10,5	40	15	18
Industri och lager	2,4	3,1	1,8	10	10	5
Privata lokaler*	4,8	6,9	2,8	-10	15	15
Offentliga lokaler**	9,9	11,6	8,2	0	-5	10
Totalt	32,7	36,3	23,2	15	9	15

Sverige totalt

Sektor	2024	2025	Kv 1-2 2026	P2026	P2027	P2028
Flerbostadshus	38,9	42,2	22,8	5	10	10
Industri och lager	36,5	46,1	23,2	5	-3	-5
Privata lokaler*	22,5	23,9	13,2	7	7	8
Offentliga lokaler**	60,7	64,3	36,4	10	-5	5
Totalt	158,7	176,5	95,7	7	1	4

A-region Göteborg

Sektor	2024	2025	Kv 1-2 2026	P2026	P2027	P2028
Flerbostadshus	3,5	6,1	3,2	0	10	15
Industri och lager	3,5	5,7	1,6	-30	-5	0
Privata lokaler*	5,8	4,7	1,9	-15	15	10
Offentliga lokaler**	7,6	8,6	2,6	-15	10	5
Totalt	20,5	25,1	9,3	-15	14	6

A-region Malmö

Sektor	2024	2025	Kv 1-2 2026	P2026	P2027	P2028
Flerbostadshus	2,8	5,1	1,7	-30	10	5
Industri och lager	1,6	1,3	0,5	-15	0	5
Privata lokaler*	2,0	2,1	0,6	-25	10	10
Offentliga lokaler**	3,9	3,9	3,4	20	-15	5
Totalt	10,3	12,4	6,2	-12	-2	6

Övriga Sverige

Sektor	2024	2025	Kv 1-2 2026	P2026	P2027	P2028
Flerbostadshus	16,9	16,3	7,4	-13	3	5
Industri och lager	29,1	35,9	19,2	11	-4	-7
Privata lokaler*	9,8	10,2	7,9	35	-4	5
Offentliga lokaler**	39,3	40,3	22,3	17	-8	5
Totalt	95,1	102,8	56,9	12	-5	-1

*kontor, handel och hotell
**skolor, vård, samfärdsel, idrottsbyggnader mm
Källa: SCB, Byggfakta, Navet Analytics
Miljarder kronor, 2025 års priser



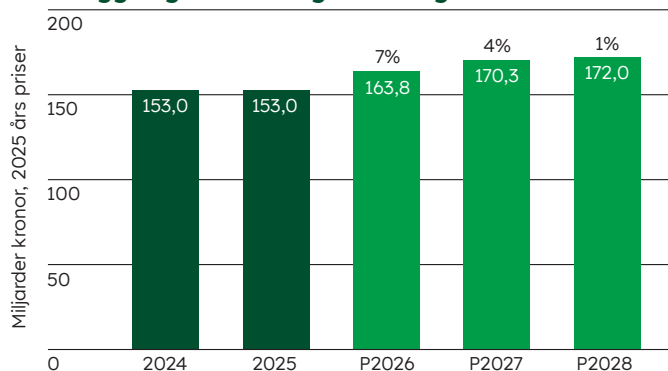
Anläggningar

- investeringarna växlar upp

Investeringarna inom anläggning planade ut under 2025 men beräknas ta fart i år och nästa år. Sveriges infrastruktur står allt tydligare i centrum på grund av kapacitetsbrister, eftersatt underhåll, klimatkrav och behovet av att stärka försvarsförmågan. Medlen för underhåll av järnvägar ligger på historiskt hög nivå och i den nationella planen för transportinfrastrukturen 2026–2037 redovisas en stor upprustning av vägnätet, med målet att komma i kapp med allt eftersatt vägunderhåll under planperioden.

Anläggningsinvesteringarna beräknas ha uppgått till 153 miljarder kronor 2025. Som helhet var volymen oförändrad mot 2024, men utvecklingen för de olika ingående delsektorerna skilde sig väsentligt åt. Växande sektorer var främst järnvägsinvesteringar, energirelaterade projekt och i viss mån även transportsektorn. VA och telekommunikation visade däremot betydande minskningar. Investeringstillväxten väntas få förnyad kraft 2026 och 2027 med en samlad tillväxt på över 10 procent innan det återigen sker en avmattning mot 2028. På kort sikt är järnvägsinvesteringarna en viktig motor och framöver finns behoven av att komma i kapp med eftersatt vägunderhåll. Investeringarna inom energisektorn väntas utvecklas positivt under de närmaste åren. Inom VA kommer det att krävas åtgärder mot bakgrund av nya krav, klimatförändringar och strukturella behov.

Anläggningsinvesteringar i Sverige 2024–2028



Källa: SCB, Navet Analytics



Drivkrafter och hinder för anläggningsinvesteringar

Drivkrafter som leder till ökade investeringar

- Medlen för underhåll av järnvägar ligger på historiskt hög nivå och i den nationella planen för transportinfrastrukturen 2026–2037 redovisas en stor upprustning av vägnätet.
- Eftersatta förnyelsebehov inom VA-infrastrukturen. De senaste åren har även många projekt skjutits fram på grund av höga kostnader och svag konjunktur.
- Samhällsfrågor som rör beredskap och motståndskraft berör många delar av infrastrukturen, som el, energi, vattenförsörjning, avlopp och transport. Det handlar om resiliens mot såväl väpnade angrepp som långsiktiga klimatförändringar och extremväder.
- Ny- och tillbyggnad av bostäder och lokaler har ökat varje år sedan bottenläget 2023 mätt i påbörjade projekt, vilket gynnar anläggningssektorn.
- Investeringarna inom energisektorn väntas utvecklas positivt under de närmaste åren såväl när det gäller nya produktionsanläggningar som överföringskapaciteten.
- Sverige som har en stark gruv- och metallindustri anses vara ett nyckelland i EU:s strategi att trygga råmaterialförsörjningen inom sällsynta jordartsmetaller.

Hinder som leder till minskade investeringar

- På kommunal och regional nivå kan valet innebära nya politiska förutsättningar, vilket kan leda till förändringar och förseningar i beslutsprocessen gällande infrastrukturinvesteringar.
- Fortsatt försiktighet från många beställare efter flera år av stigande kostnader och ekonomisk osäkerhet.
- Det är svårt att finansiera de omfattande VA-investeringar som krävs enbart genom höjda VA-taxor.
- Efter flera år av stigande materialpriser skedde en utplaning av inflationen under förra året. Nu visar statistiken att prisökningarna åter tar fart och samtidigt väntas styrräntan höjas under det kommande året.
- Ett lågt bostadsbyggande minskar behovet av gator, VA och andra anslutningar, vilket påverkar anläggningsinvesteringarna negativt.





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 i samarbete med Navet Analytics AB.

Analysen bygger på en samlad bedömning av ett flertal källor, däribland SCB, Konjunkturinstitutet, Boverket och Bygghälsan. 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 Heidelberg Materials.

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