

Kylslagen byggkonjunktur

Minskande bygginvesteringar dämpar tillväxten i svensk ekonomi. Anledningen är att bostadsproduktionen faller samtidigt som de privata lokalinvesteringarna sjunker under nästa år. Ett fortsatt starkt offentligt lokal- och anläggningsbyggande, samt stigande privata anläggningsinvesteringar utgör däremot en positiv motvikt. Byggmarknaden fortsätter sin tu-delning både mellan delsektorer och regioner, men fram tonar bilden av en tidigare het konjunktur som numera är under kraftig nedkylning.

Världsekonomin utveckling mattas av under prognosperioden 2019-2020. USA bromsar in när de positiva effekterna av den expansiva finanspolitiken ebbar ut och penningpolitiken har stramats åt. Handelskonflikten med Kina, och till viss del EU, fortsätter att grumla utsiktorna för världshandeln. Kinas tillväxt påverkas redan av USA:s tullar. Eurozonens utveckling mattas av på grund av en svag investeringsutveckling samt trögare utrikes-handel.

Svensk ekonomi uppvisade en måttlig tillväxt under fjolåret. Största bidraget kom från de fasta bruttointesteringarna där maskininvesteringarna gav det kraftigaste tillskottet. Framöver dämpas dock bidraget från bruttointesteringarna eftersom bostadsinvesteringarna vänder ner. Hushållskonsumtionen, som hade en svag utveckling under 2018, utvecklas något bättre framöver när oron på bostadsmarknaden lagt sig. Trots en internationell konjunkturavmattning ger nettoexporten positiva bidrag till BNP-utvecklingen. Anledningen är att den svaga kronan gynnar exporten, men dämpar importen. Totalt sett blir det ändå en inbromsning under prognosperioden, 2019-2020, på grund av sjunkande bygginvesteringar som tynger ned tillväxttakten med drygt 1 procentenhet, sett över två år.

Byggandets utveckling

2017 års prisnivå, procentuell förändring jämfört med föregående år

Sektor	Investerings-volym, Mdkr 2018	Procentuell förändring i fasta priser		
		Utfall 2018	Prognos 2019	2020
Bostäder	258,6	-1	-11	-8
Nybyggnad	155,4	-2	-14	-14
Ombyggnad	75,1	0	-5	1
Fritidshus	12,7	12	-10	-5
Transaktionskostn.	15,4	1	1	1
Lokaler	177,5	8	4	1
Privat	105,5	7	2	-2
Offentligt	72,0	9	7	4
Anläggningar	91,3	5	5	3
Privat	46,7	7	7	4
Offentligt	44,6	4	4	2
Summa bygginveste- ringar	527,4	3	-3	-3

Källa: SCB, BI

Sysselsättning inom byggindustrin

	Antal 2018	Procentuell förändring		
		Utfall 2018	Prognos 2019	2020
Sysselsatta	350 000	3,3	0,2	-2,3

Källa: SCB, BI

Den positiva sysselsättningsutvecklingen har fortsatt under årets inledning, men både bristen på kvalificerad arbetskraft och en dämpad BNP-utveckling bromsar upp sysselsättningstillväxten. Det leder även till att arbetslösheten stiger under prognosperioden.

Inflationen, mätt med KPIF, har i över två års tid legat nära eller över målet om 2 procent. Trots detta har Riksbanken bara gjort en höjning till -0,25 procent och bedömningen är att räntehöjningarna stannar vid 0 procentsnivån under prognosperioden 2019-2020.

Nybyggnadsinvesteringar i bostäder minskade med 2 procent 2018 efter att ha stigit i god takt fem år i följd. Grundförutsättningarna för en god utveckling på bostadsmarknaden är på plats med positiv inkomstutveckling, låga räntor och en stark arbetsmarknad. Den senast införda kreditregleringen har dock omkullkastat allt detta, vilket illustreras väl med att det är bostadsrättsbyggandet som har rasat. Produktionen av bostadsrätter föll med över 30 procent medan påbörjandet av hyresrätter steg med 3 procent under 2018. Ingen ljusning är i sikte och framöver bedöms även hyresrättsproduktionen påverkas av fallet i den övriga bostadsproduktionen. Investeringsutvecklingen följer produktionsstakten med viss eftersläpning och minskar därför kraftigt under prognosperioden 2019-2020.

Ombyggnadsinvesteringar i bostäder hade en oförändrad volym i fjol. Det var framför allt fastighetsbolagens minskade investeringar i flerbostadshus som dämpade utvecklingen. Ett hyres-sättningssystem som inte låter fastighetsbolagen få täckning för inflationen leder till en fortsatt svag utveckling för ombyggnadsinvesteringarna, särskilt på flerbostadshussidan.

Lokalinvesteringarna ökade i god takt i fjol och såväl den offentliga som den privata sidan bidrog till uppgången. Den offentliga sektorn fortsätter att satsa på nya, samt rusta upp äldre, verksamhetslokaler och den positiva tillväxttakten håller därför i sig. De privata lokalinvesteringarna stiger i år, men den allmänna konjunkturavmattningen leder till att de vänder ner och sjunker nästa år.

Även anläggningsinvesteringarna ökade i relativt god takt i fjol. Framst tack vare en stark utveckling inom de privata sektorerna vatten- och reningsverk samt energi. Satsningar inom dessa båda delsektorer tillsammans med ökade investeringar inom transportsektorn gör att den privata sidan fortsätter att växa under prognosperioden. De offentliga investeringarna, efter att till största delen ha bestått av vägbyggande, byter nu spår och kommer framöver att domineras av ökade investeringar i spår-bunden trafik i främst Stockholmsregionen, Västsverige och Skåne.

Sammantaget minskar de totala bygginvesteringarna med 6 procent mellan 2018 och 2020. Främsta förklaringen är det kraftiga fallet för nyproduktionen av ägda bostäder. Högkonjunkturen inom byggindustrin avslutas därmed i år, men det är först nästa år som sysselsättningsutvecklingen vänder ner. Totalt sett kommer byggindustrin att ha drygt 7.000 färre sysselsatta 2020 än 2018.

Bostäder

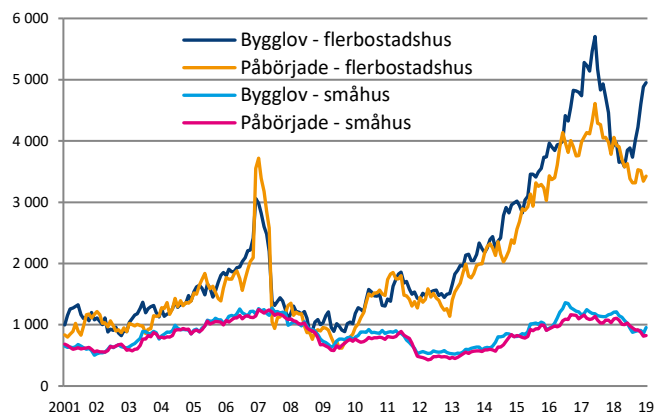
Bostadsinvesteringarna ökade med nära 70 procent under perioden 2013–2017. Den positiva utvecklingen bröts tvärt och investeringarna minskade med 1 procent 2018. Det är nyproduktionen som nu faller och den negativa utvecklingen förstärks ytterligare under prognosperioden 2019–2020. Även ombyggnadsverksamheten bromsade in och dämpas något framöver. Sammantaget bedöms bostadsinvesteringarna sjunka med 11 procent i år och med ytterligare 8 procent nästa år.

Efter att ha nått sin topp på cirka 63.000 påbörjade lägenheter under 2017 sjönk antalet byggstarter till knappt 53.000 förra året, varav 42.000 i flerbostadshus och 11.000 småhus (enligt BI:s uppräknings av den preliminära statistiken). Prisläget på bostadsmarknaden har börjat stabiliseras under årets inledande månader. Det indikerar att andrahandsmarknaden för bostäder börjat repa sig. För nyproduktionen är dock utsikterna fortsatt dystra.

Det skärpta amorteringskravet har nu varit på plats i drygt ett år, och de negativa effekterna på efterfrågan av nya bostäder är tydliga och helt enligt förväntningarna. Framför allt har kreditåstramningarna påverkat förstagångsköparens möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad¹, men de hämmar även rörligheten. Det är främst i starka arbetsmarknadsregioner som fler hushåll fått svårt att köpa eller byta bostad. I samma regioner är köerna till det hyrda beståndet som längst, vilket fått som effekt att andrahandsuthyrningar blivit allt vanligare och samtidigt också dyrare. Att hyra en bostadsrätt (1 rok) i andrahand kostar i Stockholmsregionen runt 13.000 kronor per månad enligt Boverket. Att köpa motsvarande nyproducerad lägenhet, hade inneburit en boendeutgift på cirka 8.000 kronor (inkl. amorteringar på tre procent). Utrymmet för såväl konsumtion som sparande minskar. Detta försvårar möjligheterna för dessa hushåll att träda in på den ägda marknaden även på längre sikt.

Antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglov - flerbostadshus resp. småhus

6 mån. glidande medelvärde



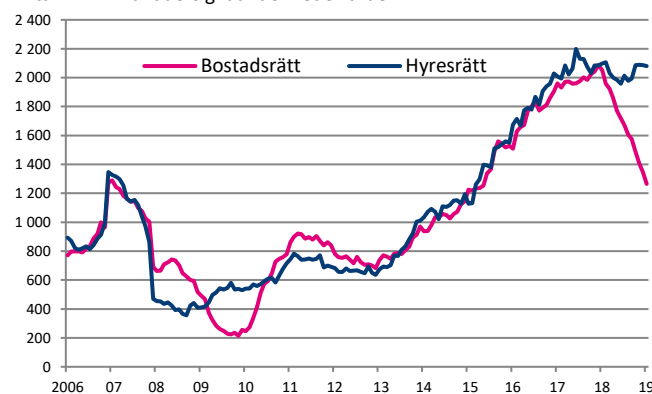
Källa: SCB, BI

Mot slutet av fjolåret syntes en tydlig uppryckning i antalet bygglov som beviljades avseende lägenheter i flerbostadshus. En närmare studie av den underliggande inrapporteringen av bygglov visar att bostadsrätterna har planat ut på en lägre nivå medan antalet bygglov för hyresrätter steg kraftigt under senhösten 2018. En rimlig tolkning är att det finns ett samband med aviseringen av att investeringsstöden till hyresrätter skulle avslutas. Stöden för produktion av energieffektiva hyresrätter med en fast-

slagen maximal hyresnivå infördes 1 januari 2017 och har därefter justerats. För att en fastighetsägare ska beviljas stöd krävs fullmakt, ritningar samt lagakraftvunnet bygglov. Under den politiskt turbulenta hösten blev det allt mer osäkert om stöden skulle vara kvar efter årsskiftet. I den budgetreservation för 2019 som sedan röstades igenom i riksdagen stod det klart att subventionerna skulle avskaffas. Om höstens bygglovsutveckling är en reaktion på diskussionen om ett avvecklat produktionsstöd är det mindre troligt att samtliga bygglov realiseras i faktisk produktion. En jämförelse kan göras med situationen 2006, då den nyttillträdda alliansregeringen aviserade att bostadssubventionerna skulle avslutas vid årsskiftet 2006/07. I diagrammet i vänsterpalten syns dessa s.k. ”Odell-plattor” tydligt.

Påbörjade lägenheter i flerbostadshus

Antal 12-månaders glidande medelvärde



Källa: SCB och BI

Historiskt har hyresrättsbyggandet och bostadsrättsbyggandet följts åt. Efter att det första amorteringskravet infördes den 1 juni 2016 började bygglovsutvecklingen för bostadsrätter att tappa fart jämfört med den fortsatt kraftigt stigande utvecklingen för hyresrätter. När byggloven för bostadsrätter tvärt vek ned under hösten 2017 följde hyresrätterna med, om än på en fortsatt högre nivå. Sedan juni 2018, några månader efter att det skärpta amorteringskravet infördes, har byggloven för bostadsrätter varierat kring samma nivåer som under våren 2015. En relevant frågeställning är hur länge hyresrättsbyggandet kan bibehålla en högre nivå än bostadsrättsbyggandet. Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är lägre än för hyresrätter i det befintliga beståndet till följd av de stora skillnaderna i hyresnivå. Vidare är markpriset avsevärt lägre för hyresrätter än bostadsrätter. För de kommuner som finansierar utbyggnad av samhällsinfrastruktur genom markförsäljning blir det svårare att få ihop den ekonomiska kalkylen för nya utvecklingsområden med endast hyresrättsbyggande. Sammantaget talar detta för att vi kommer få se en stabilisering av hyresrättsbyggandet på en lägre nivå – i likhet med det vi ser för bostadsrättsbyggandet.

Unga hushåll stängs ute från ägarmarknaden

I en studie utförd av analysföretaget Evidens framkommer att 80 procent av unga vuxna i åldersspannet 25–34 år utestängs från möjligheten att köpa en etta på 35 kvm i centrala Stockholm. Motsvarande siffror för Göteborg är 88 procent och för Örebro är det 50 procent. Dessa siffror baserar sig på hur många som har tillräcklig inkomst för att klara bankernas kvar att leva på-kalkyler och förutsätter att de också har den kontantinsats som krävs. Det kan således vara än färre hushåll som de facto har möjlighet att köpa en bostad.

Tillsammans med kalkylräntenivåer på mellan 7 och 9 procent har det skärpta amorteringskravet fått drastiska effekter. Ungefär 20 procent fler unga vuxna hade kunnat efterfråga en bostad om det skärpta amorteringskravet avskaffades och kalkylräntan sänktes till 5 procent, vilket fortfarande är nivåer väl över den ränta en bolånetagare idag kan få vid en bindningstid på tio år.

¹ Se faktaruta i högerspalten

Nyproduktion av bostäder

Antal påbörjade lägenheter i 1 000-tal 2004-2018, prognos 2019-2020

År	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
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	15,8	5,5	21,3
2013	23,8	6,7	30,6
2014	28,1	8,6	36,7
2015	36,9	11,0	47,9
2016	47,2	13,0	60,2
2017	49,9	13,0	62,9
2018	41,9	11,0	52,9 ²
2019 prognos	34,0	10,0	44,0
2020 prognos	30,5	9,0	39,5

Källa: SCB, BI

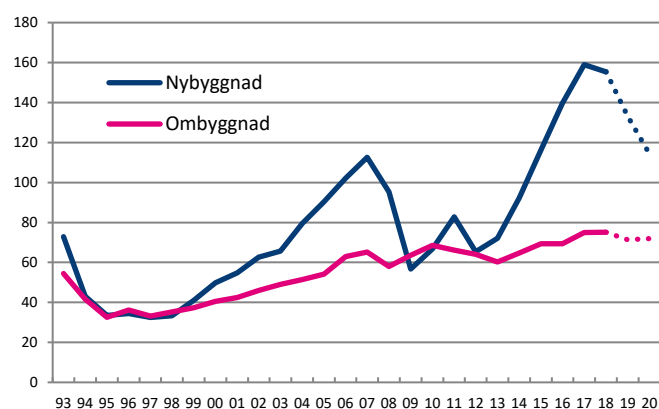
Det är dock troligt att antalet påbörjade bostäder kommer att domineras av hyresrätter under hela prognosperioden. I fjol påbörjades 11.000 småhus, 16.000 bostadsrätter och 25.000 hyresrätter (äganderätterna ca 600-700). Eftersom en betydande del av de hushåll som har en relativt god betalningsförmåga stängs ute från möjligheten att efterfråga en lånefinansierad bostad kommer efterfrågan på nyproducerade hyresrätter att bli något högre än den annars skulle ha varit.

Tyngdpunktsförskjutningen från bostadsrätt mot hyresrätt under fjärde kvartalet är tydligast i län som Stockholm, Uppsala och Örebro. Det är bostadsmarknader där amorteringskraven får störst effekt till följd av hög prisnivå/lägre löneläge eller där nivån på nyproduktionen av bostäder varit så hög att utbudet närmast sig efterfrågan.

Bilden av antalet småhus som beviljats bygglov liknar den för bostadsrätter. Småhusbygget minskar nu i hela landet. Både 2016 och 2017 började det byggas 13.000 småhus, men antalet sjunker successivt ned till 9.000 nästa år. Med tanke på att småhus är den vanligaste boendeformen i Sverige - och den boendeform som står högst på önskelistan när hushållen tillfrågas om hur de helst vill bo - är produktionstakten att betrakta som mycket låg.

Bostadsinvesteringar

Mdkr 2017 års priser



Källa: SCB, BI

Ombyggnadsinvesteringarna backar tillbaka något under prognosperioden från toppnivån 2017-2018. För småhusen fortsätter utvecklingen långsamt uppåt medan aktivitetsnivån inom flerbostadshusen sjunker efter att ha uppvisat en tillfällig topp under 2017. Samma år presenterades idén om att stärka hyresgästernas

ställning. Det kan ha bidragit till att en del renoveringsbehov åtgärdades tidigare än planerat när fastighetsägare såg en ökad risk att inte kunna få kostnadstäckning för kommande och nödvändiga åtgärder. Vidare har utfallen av de senaste årens hyresförhandlingar medfört reala hyressänkningar. Därmed har fastighetsägare inte ens fått täckning för den allmänna prisutvecklingen, vilket hämmar möjligheten att göra större ombyggnadsinvesteringar.

Totalt sjunker ombyggnadsinvesteringarna och 2020 bedöms nivån vara cirka 4 procent lägre än 2018.

Nybyggnadsinvesteringarna minskar med 14 procent såväl i år som nästa år. Jämfört med toppen 2017 kommer nybyggnadsvolymen vara nästan 30 procent lägre än under 2020.

Sammantaget väntas bostadsinvesteringarna sjunka med 11 procent i år och med ytterligare 8 procent nästa år. Därmed kommer investeringsvolymen 2020 vara nere på en nivå motsvarande den som noterades 5 år tidigare.

Inom det bostadspolitiska området diskuteras om, och i så fall hur, avdragsrätten för skuldräntor ska kunna trappas ned eller fasas ut. Åtgärden skulle främst drabba de hushåll som har behov av att finansiera sitt boende med lånat kapital. Minskade ränteavdrag hade möjligen varit en klokare åtgärd än att införa tvingande amorteringar. I det läge vi nu befinner oss riskerar dock efterfrågan på nya bostäder att påverkas kraftigt negativt om ränteavdragen trappas ned utan kompensationsåtgärder såsom lättade kreditrestriktioner och sänkt reavinstantbeskattning. Mot bakgrund av den bostadspolitiska diskussionen är vår bedömning av investeringsutvecklingen framöver att den är försiktigt optimistisk. Prognosriskerna ligger snarare på nedsidan.

Lokaler

Lokalinvesteringarna ökade med 8 procent 2018. Både den privata och den offentliga sidan har bidragit till den starka tillväxten det senaste året. Lokalinvesteringarna fortsätter att öka under hela prognosperioden, men till följd av en nedgång för det privata byggandet nästa år dämpas tillväxttakten.

De privata lokalinvesteringarna steg med 7 procent 2018 jämfört med föregående år. Uppgången förklaras främst av en stark tillväxt för det enskilt största delsegmentet kredit- och fastighetsbolag som utgör mer än tre fjärdedelar av de privata lokalinvesteringarna. Efter fyra år av stark tillväxt inom segmentet finns det fortfarande ett underutbud av kontorslokaler i förhållande till efterfrågan. Vakansnivåerna sjönk ytterligare under 2018, från en redan en rekordlåg nivå. Behovet av nybyggda kontor är därmed fortsatt stort. Samtidigt går Sveriges ekonomi in i en avmattningsfas. Det leder till större försiktighet från både hushåll och näringsliv. I kombination med en marknadsmättnad av fysisk handelsyta samt en fortsatt svag utveckling från industrins bygginvesteringar bedöms därför tillväxten för det privata lokalbyggandet att bromsa in i år och sedan minska något under 2020.

Privata lokaler

2017 års prisnivå, procentuell volymförändring jmf. med föregående år

	Investeringar Mdkr 2018	Procentuell förändring 2017	Procentuell förändring 2018
Fastighetsbolag m.m.	83,1	3	8
Handel	3,9	20	1
Industri	6,2	-3	-2
Övrigt	12,3	2	5
Totalt	105,5	3	7

Källa: SCB, BI

² BI:s uppräknings av SCB:s preliminära statistik

Kontorsmarknaden kommer att få ett rejält tillskott under 2019, enligt branschanalyser. Enbart i de tre storstadsområdena (Stockholm, Göteborg och Malmö) förväntas närmare 300.000 kvadratmeter kontor färdigställas under året. Det är framför allt i Malmö och Göteborg som denna höga nivå inte kommer att kunna bibehållas under nästkommande år, vilket är en bidragande orsak till att det starka konjunkturläget för segmentet kredit och fastighetsbolag faller 2020. Studeras bygglovsutvecklingen för kontor, kan det konstateras att byggloven sjönk hastigt under första halvåret 2018 för att sedan öka lika snabbt under andra delen av året. Sammantaget för helåret 2018 steg byggloven för kontorsfastigheter, jämfört med föregående år. Detta indikerar att det ändå är en del nya kontorsprojekt planerade, vilket mildrar nedgången 2020.

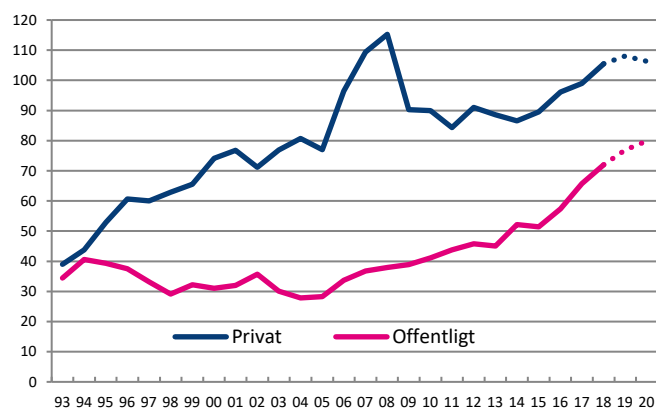
Investeringarna i handelsfastigheter har stigit med 21 procent sedan 2016; delsektorn har främst drivits av en kraftig utbyggnad av detaljhandelsbyggnader. Till följd av en viss marknadsmättnad i kombination med ökande e-handel dämpas efterfrågan av fysisk butiksytta och investeringarna inom handelsfastigheter förväntas vika neråt under prognosperioden.

Industrins bygginvesteringar minskade med 2 procent under 2018, vilket var tredje året i följd med sjunkande investeringar. Segmentet har haft svårt att bibehålla samma höga investeringsvolym som rådde under åren 2013–2016 då fordonsindustrin genomgick en stor expansion och investerade mycket i industrilokaler. Läkemedelsindustrin tillsammans med massa- och pappersindustrin har satsat stort i ett fåtal projekt de senaste åren: Exempelvis har AstraZeneca investerat i en ny anläggning i Södertälje, SCA i en massafabrik i Östrand och Billerud Korsnäs i en kartongfabrik i Grums. Sammantaget summerar dessa tre projekt upp till över 10 miljarder och när dessa nu försvinner ur volymberäkningarna bedöms industrins investeringar i lokaler fortsätta neråt. Även SCB:s investeringsenkät visar på minskande lokalinvesteringar inom industrin.

Sammantaget bedöms de privata lokalinvesteringarna växa med 2 procent i år och sedan sjunka med 2 procent nästa år.

Lokalinvesteringar

Mdkr 2017 års priser



Källa: SCB, BI

De offentliga lokalinvesteringarna ökade med 9 procent 2018, tack vare ett starkt bidrag från den kommunala sidan som ökade sina investeringar i lokaler med nästan 11 procent under året. Enligt SCB summerade kommunernas överskott till närmare 14 miljarder kronor 2018, vilket var cirka 10 miljarder lägre än året innan. Detta trots att skatteintäkterna fortsatt att öka. Det sämre resultatet förklarar istället av att de stora intäkterna kommunerna haft de senaste åren från realisations- och exploateringsvinster från försäljning av mark, samt statsbidrag relaterat till migrationen har minskat. Även högre verksamhetskostnader, bland annat till följd av den utbredda bostadsbristen med större direkta

kostnader för hemlöshet har bidragit till det försämrade resultatet. Sveriges kommuner och Landsting (SKL) prognostiserar att kommunernas resultat kommer fortsätta att försämras de närmaste åren. Inbromsande skatteunderlag, fortsatt högt demografiskt tryck och ett större ansvar utan statlig kompensation är bakomliggande orsaker till den pessimistiska resultatprognos som SKL presenterar. Trots detta förväntas kommunernas investeringar fortsätta att öka till följd av att investeringskrävande åldersgrupper ökar till antalet. Vidare finns det fortsatt ett stort behov av att renovera eller ersätta gamla verksamhetslokaler som byggdes under 1960- och 70-talen.

Även landstingen presenterar ett väsentligt sämre resultat 2018, jämfört med föregående år. Överskottet 2018 var drygt 0,5 miljarder, vilket kan jämföras med resultatet 2017 som låg på närmare 2,7 miljarder. Ekonomin för Sveriges landsting är därmed mer ansträngd än tidigare och flera regioner höjer skattesatsen under 2019. Snabb kostnadsökning inom sjukvården är den främsta orsaken till det sämre resultatet. Investeringsbehovet inom hälso- och sjukvård är dock fortsatt stort och prognosen över landstingens investeringsvolym är uppåtgående. Det finns planer på investeringar runt 100 miljarder för perioden 2019–2021. Till exempel påbörjades bygget av en ny vårdbyggnad i Malmö under 2018 om cirka 100.000 kvm. Byggnaden förväntas stå klar 2024 och kommer ge ett ordentligt tillskott till investeringsvolymen flera år framöver.

Statens lokalinvesteringar sjönk med 2 procent under 2018 efter två år av stark tillväxt. De statliga lokalinvesteringarna förväntas fortsätta hålla samma höga nivå som den senaste treårsperioden genom fortsatt byggande inom universitet och högskola samt inom försvarsmakten.

Den sammantagna bedömningen blir således att den positiva utvecklingen fortsätter och de offentliga lokalinvesteringarna ökar med 7 procent i år och 4 procent 2020.

Lokalmarknadens delprognoser summerar till att de totala lokalinvesteringarna växer med 4 procent i år och 1 procent nästa år.

Anläggningar

Anläggningsinvesteringarna ökade med drygt 5 procent 2018. Det var en synkroniserad uppgång där både det privata och det offentliga byggandet ökade. Anläggningsinvesteringarna fortsätter att stiga under perioden 2019–2020. Det är den privata sidan som ger starkast bidrag, men även den offentliga stöttar. På den offentliga sidan är det framför allt järnvägsinvesteringarna som agerar draglok under prognosperioden eftersom väginvesteringarna vänder ner och minskar nästa år.

År 2018 investerades totalt sett närmare 47 miljarder kronor i privata anläggningar. Det största delsegmentet är det energirelaterade anläggningsbyggandet som hade en relativt god ökningstakt under fjolåret. El- och kraftbolagens resultat har successivt förbättrats i takt med att energipriserna ökat. En undersökning gjord av Villaägarna visar att de svenska elnätsavgifterna har stigit med 64 procent under perioden 2008–2017. Bolagen har därmed intäktsströmmar som gör att de har råd att investera både i elproduktion och nät. Behoven av reinvesteringar i elnäten, som byggdes ut under 1950-talet, är stora och samordningsprojektet Stockholms Ström är ett exempel som är sprunget ur detta behov. Projektet är ett samarbete mellan Svenska kraftnät, Vattenfall och Ellevio och innefattar ett femtiotal mindre delprojekt. I ett av de större delprojekten, som går under namnet City Link, kommer andra etappen (av totalt 4) påbörjas under prognosperioden. Andra etappen innefattar en ny kraftledningsförbindelse som ska gå i en tunnel mellan stationerna Anneberg (Danderyd)

och Skanstull. Tunneln blir drygt 13 km lång med 5 meters diameter 50-100 meter under Stockholm och beräknas vara klar 2024 till en kostnad om drygt 1 miljard kronor. Fullt utbyggt innebär City Link-projektet en helt ny elförbindelse från Hagby i Upplands Väsby till Ekudden i Huddinge och syftet med projektet är att säkra den framtida elförsörjningen i ett växande Stockholm.

Anläggningar

2017 års prisnivå och procentuell volymförändring jmf. med föregående år

	Investeringar Mdkr 2018	Procentuell förändring 2017	Procentuell förändring 2018
Privat			
El-, gas- och värmeverk	18,3	2	7
Vatten/reningsverk	10,9	10	14
Transport, kommunikation	7,4	18	2
Post och tele	9,8	-30	3
Övrigt	0,4	22	-16
Offentligt			
Vägar och gator	29,3	9	4
Övriga anläggningar	15,3	-4	3
Totala anläggningar	91,3	0	5

Källa: SCB, BI

Vidare fortsätter omställningen och utbyggnaden av förnybar energiproduktion. Vindkraftsproduktion är en del i omställningen och det byggs nya vindkraftsparker på flera platser i landet. Bland annat uppförs 114 st. möllor i Nysäter i Västernorrlands län och på fem olika ställen i Jämtlands län uppförs sammanlagt närmare 200 st. möllor. Bedömningen är att det energirelaterade anläggningsbyggandet fortsätter expandera och drivs av reinvesteringar i befintliga nät tillsammans med utbyggnad av förnybar elproduktion. SCB:s investeringsenkät från februari i år indikerar också en fortsatt expansion för energiföretagens investeringar. Sammantaget kommer energiinvesteringarna att öka såväl i år som nästa år.

Investeringar i VA-anläggningar och vattenverk har ökat kontinuerligt sedan 2011. I fjol var tillväxten 14 procent och totalt investerades det för nära 11 miljarder kronor. Framväxten av nya stadsdelar har varit en viktig drivkraft för segmentets expansion de senaste åren. Den viktigaste förklaringsorsaken till den långsiktiga tillväxten handlar dock om att det pågår ett generationsskifte av VA-anläggningar. En preliminär sammanställning från SCB av kommunernas bokslut för 2018 visar ett positivt resultat om 14 miljarder kronor. Vidare visar en enkät från SKL från 2018 att många kommuner planerar att genomföra stora investeringar inom bland annat VA. Ett exempel är Stockholm där Vatten och Avfall (Svoab) investerar över 9 miljarder i att bygga ut avloppsinfrastrukturen. Det mest spektakulära projektet är den 1,4 mil långa, 5 meter höga och 4,5 meter breda avloppstunnel som ska sprängas fram, från Bromma till Nacka, och tunnelbygget beräknas starta i början av 2020. Sammantaget innebär detta att segmentet fortsätter att växa under prognosperioden.

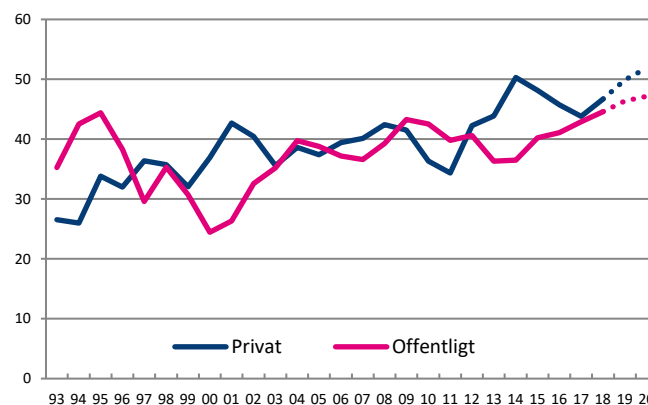
Investeringarna inom transport och kommunikationer innefattar terminaler, flygplatser, stationer och hamnar. Investeringarna ökade relativt svagt (+2%) under 2018 efter ett starkt 2017. Tillskotten från flygplatsutbyggnader kommer att vara betydande de närmaste åren. Utbyggnaden av Landvetters flygplats pågår och även på Arlanda fortsätter expansionen med bland annat byggandet av en ny pir. Hamninvesteringarna genererar också stora bidrag. Utbyggnaden av hamnen i Norvik i Nynäshamns kommun är inne i ett intensivt skede och i år påbörjas utbyggnaden av både Luleå hamn och Skellefteå hamn. I Göteborgs hamn byggs en ny terminal och det blir den största utbyggnaden av hamnen

på 40 år. Det investeras även i hamnutbyggnader i städer som Norrköping och Västerås under prognosperioden. Sammantaget är det en ljus bild för transport och kommunikationssegmentet som växer i god takt under 2019-2020.

Totalt sett ökar de privata anläggningsinvesteringarna med 7 procent i år och 4 procent nästa år.

Anläggningsinvesteringar

Mdkr 2017 års priser



Källa: SCB, BI

I december i fjol röstades en budgetreservation för 2019 igenom i riksdagen som var framtagen av Moderaterna och Kristdemokraterna. I och med detta saknas en sedvanlig budgetproposition innehållandes en detaljerad fördelning av utgifter inom olika utgiftsområden som t.ex. infrastruktur. Det går dock att utläsa i M/KD-budgeten att de anslagit drygt 26 miljarder kronor till posten "Utveckling av statens infrastruktur". Denna summa är snarlik tidigvarande regeringsberäkning för 2019 års anslag.³ Vidare har regeringen i det s.k. 73-punktsprogrammet⁴ slagit fast att den tidigare beslutade nationella planen för infrastruktur 2018-2029 ska fullföljas. Därmed är det fortfarande relevant att studera hur investeringsplanen för väg och järnväg såg ut i budgeten som lades fram under hösten 2017. Prognosen var att infrastrukturinvesteringarna skulle öka med 30 procent mellan 2018 och 2020.

Investeringsplan för Trafikverket, mkr

	2016 utfall	2017 prognos	2018 Budget	2019 Beräknat	2020 Beräknat
Järnvägar	9 805	10 086	10 300	11 146	13 321
Vägar	7 590	9 837	12 055	13 819	15 690
Summa	17 395	19 923	22 355	24 965	29 011

Källa: Regeringens budgetproposition för 2018 (Prop. 2017/18:1, Utgiftsområde 22, s.60)

Utfallet för 2018 enligt nationalräkenskaperna var att de offentliga investeringarna steg med 4 procent jämfört med 2017. Under de senaste åren har det främst varit kommunerna och landstingens investeringar i vägar och gator som bidragit till väginvesteringarnas uppgång. År 2014 var statens andel av de totala väginvesteringarna närmare 60 procent, i fjol hade den andelen sjunkit till under 50 procent.⁵ I spåren av ett minskat bostadsbyggande kommer inte kommunerna att behöva bygga nya gator i samma omfattning som tidigare och därtill har även en av de stora entreprenaderna på Förbifart Stockholm drabbats av ett stort bakslag. Företaget som har utfört tunnelbygget under Lovön fick kontraktet upphävt av Trafikverket och gick sedermera i konkurs. Detta innebär att denna delsträcka kommer att

³ I 2018 års budgetproposition var den beräknade summan 25,9 mdkr för "Utveckling av statens transportinfrastruktur".

⁴ I januari i år gjorde C, L, S och Mp en sakpolitisk överenskommelse bestående av 73 punkter.

⁵ Mellan 2018 och 2017 steg statens väginvesteringar med endast 1 procent medan kommuner och landstingens dito ökade med 7 procent.

bli kraftigt försenad och riskerar även att försena hela Förbifartsprojektet. Sammantaget innebär detta att väginvesteringarna fortsätter att öka i år, men vänder ner och minskar under 2020.

För de övriga anläggningarna ökade investeringarna med drygt 3 procent 2018 efter att ha minskat med närmare 20 procent under de två föregående åren. Järnvägsinvesteringarna bedöms öka under hela prognosperioden tack vare igångsättandet av tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm, Västlänken i Göteborg, en tåg-tunnel under Varberg, dubbelspårsutbyggnad mellan Ängelholm och Helsingborg samt utbyggnad från två till fyra järnvägsspår på sträckan Flackarp-Lund.

Totalt sett ökar de offentliga anläggningsinvesteringarna med 4 procent i år och 2 procent 2020.

De totala anläggningsinvesteringarna, när de offentliga läggs samman med de privata, ökar med 5 procent i år och 3 procent nästa år.

Arbetsmarknad

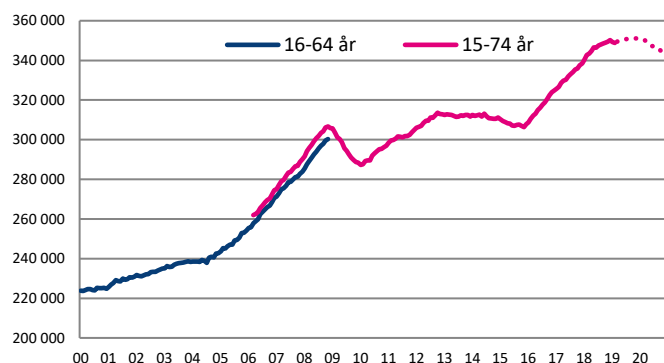
Under 2018 uppgick antalet sysselsatta i byggindustrin till i genomsnitt 350.000 personer. Det innebär en ökning med 11.300 personer jämfört med 2017. Bygginvesteringarna sjunker dock under både 2019 och 2020. Sysselsättningen väntas därmed sammantaget minska med cirka 2 procent, vilket motsvarar 7.100 personer.

Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) för 2018 ökade antalet sysselsatta inom byggindustrin med 11.300 personer, eller 3,3 procent, jämfört med året före. Det kan jämföras med utvecklingen för antalet sysselsatta totalt, som ökade med 1,8 procent. Annorlunda uttryckt stod byggindustrin för över 12 procent av den totala ökningen av antalet sysselsatta 2018. Antalet arbetade timmar ökade under samma period något mer, med 4,5 procent.

Flera år av ökande bygginvesteringar har skapat en kraftigt växande byggarbetsmarknad. Säsongsrensade och utjämnade data från AKU visar dock hur den positiva trenden som varade mellan mitten av 2015 och början av 2018 nu övergått till en situation med små förändringar i antalet sysselsatta, vilket är en stark indikator på att sysselsättningsutvecklingen under kommande år kommer att mattas av.

Antal sysselsatta och prognos 2019-2020

12-månaders glidande medelvärde

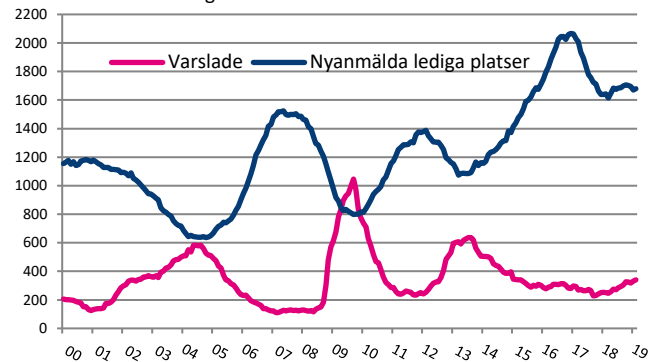


Källa: SCB, BI

Gapet mellan antalet varsel och nyanmälda platser ökade stadigt enligt Arbetsförmedlingens statistik mellan början av 2013 och årsskiftet 2016/17. Sedan dess har antalet nyanmälda platser minskat och är nu på samma nivå som under slutet av 2015. Antalet nyanmälda platser ligger på en nivå runt 1.700 platser de senaste månaderna, medan antalet varsel varierar kring 320. Antalet öppet arbetslösa är fortsatt lågt. Under 2018 var i genomsnitt 3.700 personer arbetslösa, vilket är i nivå med 2017.

Varslade och nyanmälda lediga platser i byggindustrin

Antal 12-månaders glidande medelvärde



Källa: Arbetsförmedlingen, BI

Vidare har de kvarstående platserna varit fler än de nyanmälda under hela 2018, vilket ger en tydlig signal om att trots den inbromsning som skett gällande påbörjade bostäder är det fortsatt svårt att rekrytera personal.

Rekryteringssvårigheterna bekräftas av Sveriges Byggindustriers medlemsenkät från hösten 2018. Där uppgav två av tre medlemsföretag att deras verksamhet begränsas av tillgången till arbetskraft och endast en tiondel anger att de har lätt att få tag på den arbetskraft de behöver. Lika många uppgav att de avstått från att rekrytera eftersom de inte hittat någon med rätt kompetens.

I prognosen över bristtal inom olika yrkeskategorier "Var finns jobben 2019" konstaterar Arbetsförmedlingen att det fortfarande råder brist inom samtliga yrken utom grovarbetare inom bygg- och anläggningsområdet, vilket innebär att branschen hamnar på en tredjeplats när man jämför arbetskraftsbristen med andra områden. Kompetensbristen gäller såväl yrkesarbetare som ingenjörer. Det är fortfarande alltför få elever som väljer att gå Bygg- och anläggningsprogrammet och bedömningen är att chansen till jobb är mycket stor för utbildad arbetskraft även på längre sikt.

Arbetsförmedlingen skriver i sin rikspronost från december att stämmningsläget har dämpats bland de privata arbetsgivarna, vilket är särskilt tydligt bland arbetsgivarna inom byggbranschen. Trots fortsatt behov av bostäder, lokaler och anläggningar uppger man att nedkylningen på bostadsmarknaden gjort att "optimismen nu falnat" och förväntningarna är nu i linje med det historiska genomsnittet. Samtidigt är bristen på utbildad arbetskraft fortsatt hög – 45 procent av arbetsgivarna kan inte öka produktionen utan att anställa.

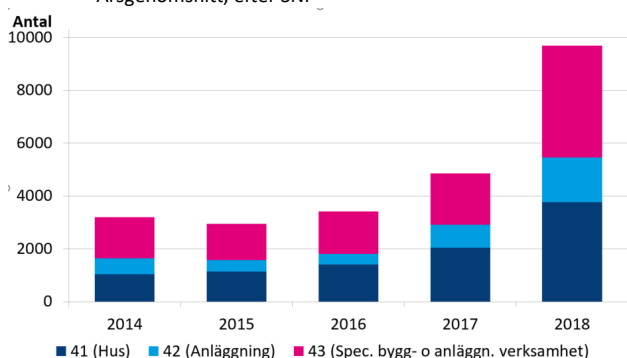
Att den starka sysselsättningsutvecklingen nu bromsar in bekräftas av Konjunkturinstitutets (KI) marsbarometer. Andelen företag som anger att arbetskraftsbrist är det främsta hindret för ökad byggtakt är den lägsta sedan december 2014. Även förväntningarna på hur antalet anställda kommer att utvecklas har försvagats väsentligt jämfört med de senaste åren. KI rapporterar dock om skillnader i anställningsplaner mellan anläggningsbyggare, som avser nyanställa, och husbyggare, vilka snarare kommer att minska personalstyrkan.

Under 2018 skedde en kraftig ökning av antalet utstationerade, det vill säga personer som är anställda av utländska företag och under en begränsad tid arbetade i Sverige. Under åren 2014-2016 var antalet relativt konstant kring 3.000 personer, det ökade till 4.850 personer under 2017 för att under 2018 nå närmare 9.700 personer. Främsta förklaringarna till denna utveckling är den förändring som skett i reglerna om anmälnings skyldighet där undantaget för kortare utstationeringar tagits bort, i kombination med den stora arbetskraftsbristen. Antalet utstationerade väntas

vara relativt högt även i år även om det spås minska något jämfört med 2018. Under 2020 kommer antalet att falla ytterligare till följd av minskat bostadsbyggnad.

Antal utstationerade arbetstagare med pågående uppdrag den 1:a i aktuell månad inom byggindustrin

Årsgenomsnitt, efter SNI



Källa: Arbetsmiljöverket, BI

* För 2018 saknas uppgift om antal utstationerade under augusti månad

Sammantaget framkommer en något kluven bild av arbetsmarknadsläget, där företagens anställningsplaner dämpats och förväntningarna försvagats samtidigt som många fortfarande uppger arbetskraftsbrist och rekryteringssvårigheter. Sysselsättningsökningen stannar därmed av under 2019 och övergår till en minskning 2020. Mot bakgrund av att bygginvesteringarna faller med 3 procent både i år och nästa år kommer antalet sysselsatta i byggindustrin att minska med sammantaget 2 procent, vilket motsvarar cirka 7.100 personer på två år.

Makroekonomi:

Internationell konjunkturavmattning

Världsekonomin försvagas under prognosperioden 2019-2020. USA bromsar in när de positiva effekterna av den expansiva finanspolitiken ebbat ut samtidigt som penningpolitiken har stramats åt. Handelskonflikten med Kina, och till viss del EU, fortsätter att grumla utsikterna för världshandeln. Kinas tillväxt påverkas redan av USA:s tullar och eurozonens utveckling mattas av en sämre investeringsutveckling samt trögare utrikeshandel. Tillväxtländernas utveckling dämpas av den valutaförsvagning som dessa länder genomgår. Svensk ekonomi bromsar snabbt in eftersom bostadsinvesteringarna faller och hushållen fortsätter att hålla relativt hårt i plånboken.

USA, som snart haft den längsta perioden av positiv tillväxt i landets historia, börjar visa tecken på att en inbromsning är i antågande. Till exempel visade arbetsmarknadssiffrorna från februari på överraskande svag utveckling. Endast 20.000 jobb skapades mot förväntade 180.000. Arbetsmarknaden är dock fortsatt stark och det är snarare en ökad arbetskraftsbrist som bidrar till en dämpning av tillväxttakten. Under fjolåret bidrog skattesänkningar och ökade offentliga utgifter starkt till uppgången i amerikansk ekonomi, men de positiva effekterna av dessa utgiftsökningar väntas successivt klinga av under prognosperioden. Vidare börjar även Federal Reserves räntehöjningar att ge effekt. Framför allt bromsar bostadsmarknaden in, men även företagens investeringsvilja dämpas av det högre ränteläget. Vidare bedöms inte heller utrikeshandeln ge någon draghjälp och i skrivande stund är handelskonflikten med Kina (och även EU) ännu inte löst. Förhoppningsvis finns det en lösning i sikte eftersom USA valde att inte trappa upp konflikten genom att avstå från att höja tullarna på kinesiska varor med 200 miljarder dollar efter den 1 mars (som tidigare aviserad plan stipulerade). USA har valt att

fortsätta samtalen med Kina och har skjutit fram tullhöjningen "tills vidare". Konsensusprognosen är att USA växer med 2,4 procent i år och 2,0 procent nästa år.

Tillväxtländerna tappar tempo

I Kina blev tillväxten 6,6 procent under fjolåret vilket var i linje med regeringens mål om en tillväxt runt 6,5 procent. Den ombalansering av ekonomin (från export- till konsumtionsdriven tillväxt) som pågått i Kina under några år fortsätter, vilket innebär att tillväxttakten dämpas ytterligare under prognosperioden. USA:s tullar har dock givit en relativt stor effekt på Kinas export, som också föll med över 20 procent i årstakt under februari. För att mildra effekterna av de amerikanska tullarna har den kinesiska regimen åter börjat ge stimulanser i form av skattesänkningar, sänkta kassakrav för banker och genom att främja utgivningen av regionala obligationer för att underlätta investeringar i infrastruktur. Sammantaget kommer dock tillväxttakten att bromsa in till cirka 6 procent under perioden 2019-2020.

Japan fortsätter att växa över sin trend (vilken är 0,5%), men även Japan får en successiv nedväxling av tillväxttakten. Den planerade monshöjningen i oktober i år kommer att ge ett stort negativt bidrag, men för att mildra effekterna på privat konsumtion (som står för 60% av BNP) genomförs vissa tidsbestämda skattelättnader för hushållen. Men med en vikande global efterfrågan kombinerat med att injektionerna från förberedelserna inför Tokyo-OS 2020 börjar ebba ut innebär att Japans tillväxttakt så sakteliga börjar gå ned mot dess långsiktiga trend.

Ett sjunkande oljepris har haft en dämpande effekt på råvarubaserade ekonomier såsom Brasilien och Ryssland. I Ryssland väntas även höjda skatter och en stramare finans- och penningpolitik göra att tillväxttakten blir fortsatt begränsad. Ett gemensamt drag bland flera tillväxtekonomier är att den starkare dollarn inneburit att tillväxttakten mattats av. Anledningen är att länderna (som har lån i dollar) får ökade räntekostnader när den egna valutan försvagas. Det tränger ut offentlig konsumtion och investeringar samt ökar inflationen (genom dyrare import). I Indien är det valår och regeringen har därför ökat de offentliga utgifterna inför det allmänna valet som hålls i april-maj i år. Vidare har en ny centralbankschef tillträtt som är mer regeringsvänlig och bedöms därför driva en mer expansiv penningpolitik för att stödja tillväxten. Sammanfattningsvis får Indien en fortsatt hög tillväxt på över 7 procent årligen under perioden 2019-2020.

Den positiva utvecklingen inom Euroområdet mattas av

Ekonomin i Europa tappade fart under fjolåret. Under fjärde kvartalet 2018 steg BNP med endast 1,2 procent på årsbasis i euroområdet. I länder som Tyskland, Frankrike och Italien skedde en tydlig avmattning och där det sistnämnda landet är i en teknisk recession (dvs två kvartal i rad med negativ tillväxt). Den samlade förtroendeindikatorn (ESI) har sjunkit relativt kraftigt från den senaste toppen i december 2017, men indikerar att det fortfarande råder viss optimism bland samtliga delsektorer förutom den finansiella tjänstesektorn. Något som tynger euroområdet är den politiska osäkerheten. De gula västarnas protester har satt avtryck i Frankrike och Italien hamnade i fokus när dess regerings ursprungliga budgetförslag inte godkändes av EU-kommissionen. En uppgörelse nåddes med kommissionen i sista stund, men det har spätt på oron kring den italienska regeringen och dess finanspolitik. Omvärldsfaktorer som kinesisk avmattning och orosmoln kopplade till Brexitprocessen samt handelspolitiska spänningar spelar in och hämmar investeringsviljan i området. Samtidigt börjar även utbudet av arbetskraft bli ansträngt, särskilt i Tyskland, vilket också blir hämmande för tillväxten. Kombinationen av stor politisk osäkerhet, en svagare global konjunktur, ökad oro på finansmarknaderna och kapacitet

tetsbegränsningar leder till att tillväxttakten mattas av under prognosperioden. Konsensusprognosen är att euroområdet växer med 1,2 procent i år och 1,4 procent nästa år.

Svensk ekonomi bromsar in

Svensk ekonomi uppvisade en måttlig tillväxt under 2018 där försörjningsbalansens samtliga delar dock bidrog positivt till uppgången. Största bidraget kom från de fasta bruttoinvesteringarna där maskininvesteringarna gav det kraftigaste tillskottet. Framöver dämpas dock bidraget från bruttoinvesteringarna eftersom bostadsinvesteringarna sjunker och tynger ned tillväxttakten med drygt 1 procentenhet, sett över två år. Hushållskonsumtionen, som hade en svag utveckling under fjolåret, utvecklas något bättre framöver när oron på bostadsmarknaden lagt sig. Den offentliga konsumtionen växer i takt med den demografiska utvecklingen och får en tillväxttakt likartad den under 2018. Trots en svagare omvärldskonjunktur kommer nettoexporten att ge positiva bidrag till BNP-utvecklingen under 2019-2020. Framst med anledning av den svaga svenska kronan. Totalt sett blir det en inbromsning av BNP-tillväxten under prognosperioden till följd av en svagare inhemsk efterfrågan.

Försörjningsbalans och nyckeltal

Mdkr och årlig procentuell förändring (fasta priser)

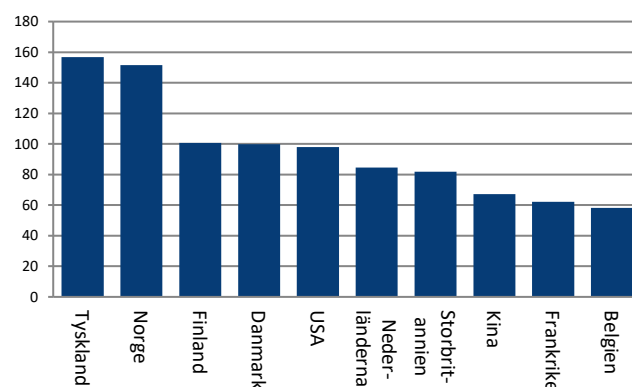
	Nivå 2018	Utfall 2018	Prognos 2019	2020
Hushållens konsumtionsutgifter	2 065	1,2	1,7	1,9
Offentliga konsumtionsutgifter	1 207	0,9	0,9	1,0
Fasta bruttoinvesteringar	1 180	3,3	0,1	-0,1
därav bygginvesteringar	527	3,0	-2,8	-2,8
Lagerinvesteringar*	47	0,4	-0,2	-0,1
Export	2 150	3,5	3,3	3,3
Import	1 963	2,9	2,8	2,7
BNP	4 686	2,3	1,2	1,4
KPI		2,0	2,0	2,0
Real disponibel inkomst		2,9	1,3	1,8
Antal arbetade timmar		2,1	0,9	1,2
Reporänta, nivå per 31/12		-0,25	-0,25	0,0
10-årig statsobligation, nivå per 31/12		0,45	0,60	0,75

*Förändring i procent av BNP föregående år.
Källa: SCB, BI

Utrikeshandeln fick en stark avslutning under fjolåret. Det var varuexporten, med investeringsvaror som draglok, som bidrog mest till uppgången. För helåret var exportutvecklingen i linje med förväntningarna och den växlade t.o.m. upp något jämfört med 2017. Under prognosperioden väntas inte exporten växa upp ytterligare från fjolårets tillväxttakt. Det beror dels på en svagare omvärldskonjunktur, särskilt från de länder som är viktiga för svensk varuexport och dels för att tjänsteexporten inte längre ger lika starka bidrag till den totala exportutvecklingen eftersom dess andel av total export har minskat de senaste åren. I diagrammet i högerspalten visas de 10 länder som är viktigast för Sveriges varuexport (mottagare av ca 70% av exportvolymen). Samtliga länder, förutom Norge, bedöms få en lägre tillväxttakt under prognosperioden jämfört med åren 2017-2018.

Sveriges största exportmarknader 2018

Mdkr 2018 års priser



Källa: SCB, BI

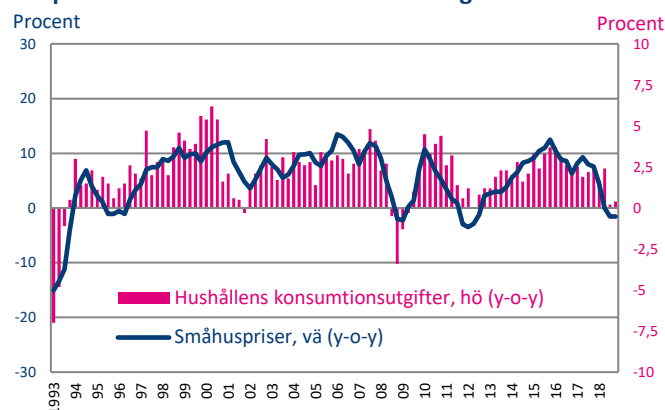
Under prognosperioden kommer däremot importen att öka i en betydligt lägre takt än exporten. Anledningen till detta är dels den svaga kronan, dels en svagare inhemsk efterfrågan. Sammantaget kommer nettoexporten att ge ett positivt bidrag till BNP-utvecklingen under prognosperioden.

De fasta bruttoinvesteringarna mattades av rejält under 2018. Det var framför allt sjunkande bostadsinvesteringar som dämpade utvecklingen. Men även tillverkningsindustrins neddragning rörande investeringar i framför allt forskning och utveckling bidrog till inbromsningen. Under prognosperioden är det främst bostadsinvesteringarna som kommer att tynga utvecklingen. Nedgången på bostadsmarknaden skalar av 0,5 procentenhet på BNP-tillväxten både 2019 och 2020.

De offentliga konsumtionsutgifterna steg i måttlig takt under fjolåret och de kommer fortsatt att vara starkt kopplade till den demografiska utvecklingen. En växande befolkning, med allt fler yngre och äldre, gör att efterfrågan på offentliga välfärdstjänster såsom skola, sjukvård och äldreomsorg blir högre framöver. Sammantaget innebär detta fortsatt stigande utgifter för de offentliga verksamheterna.

Hushållens konsumtionsutgifter ökade måttligt under fjärde kvartalet och för helåret 2018 blev utvecklingen den svagaste sedan 2012. Konsumentförtroendet sjönk relativt kraftigt under hösten i fjol och har sedan dess legat på nivåer som visar att hushållen är mer pessimistiska än normalt. Sparkvoten steg från en redan hög nivå, 9,0 procent till 10,5, och den bedöms bli kvar på höga nivåer bland annat beroende på amorteringskravet för nya bostadslån.

Huspriser och hushållens konsumtionsutgifter



Källa: Macrobond, BI

Vidare visar diagrammet ovan att konsumtionsutvecklingen påverkas av vad som händer på bostadsmarknaden. Bedömningen är att bostadsmarknaden fortsätter att stabiliseras, vilket bidrar

till att hushållskonsumtionen utvecklas starkare under prognosperioden jämfört med fjolåret. Enligt SCB:s månadsindikator ökade konsumtionen dock endast med 0,8 procent (kalenderkorrigerat) under den senaste tremånadersperioden jämfört med samma period föregående år. Detta indikerar att konsumtionen inte kommer att växla upp i någon betydande grad, trots en stabilare bostadsmarknad. Svaga reallöneökningar och ett högt försiktighetssparande gör att utvecklingen blir lägre än den genomsnittliga tillväxttakten på 2,2 procent under perioden 1993-2017.

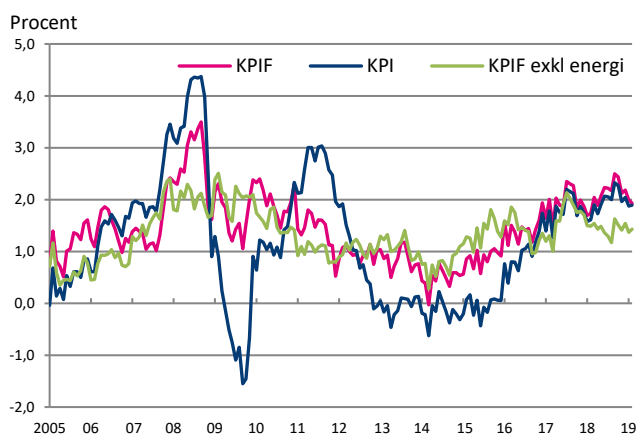
Försvagad arbetsmarknad och endast en räntehöjning realiseras under perioden 2019-2020

Den goda sysselsättningsutvecklingen fortsatte under fjolåret (+1,8%) och har gått i takt med BNP-tillväxten. De framåtblickande indikatorerna, som exempelvis KI:s barometer över det totala näringslivets planer på att nyanställa, signalerar dock att arbetsmarknadsläget så sakteliga börjar att försämrans. Vidare visade AKU:s siffror för januari och februari på en avtagande tillväxttakt. Med en tilltagande brist på utbildad arbetskraft samt att BNP-tillväxten bromsar in, leder det till en betydligt svagare sysselsättningsutveckling under prognosperioden jämfört med genomsnittet de fem senaste åren (1,7%).

Sammantaget innebär prognosen att antalet sysselsatta ökar med drygt 80.000 personer mellan 2018 och 2020. Arbetslösheten stiger från fjolårets 6,3 procent till 6,5 procent nästa år. Anledningen till att arbetslösheten ökar är att arbetskraftsutbudet stiger snabbare än sysselsättningstillväxten.

Konjunkturinstitutet bedömer att resursutnyttjandet i ekonomin är högre än vid konjunkturell balans, men att utnyttjandegraden faller tillbaka under prognosperioden 2019-2020. Inflationen, mätt med KPIF, har också i över två års tid legat nära eller över målet om 2 procent (se diagram nedan). Mot denna bakgrund var det inte helt överraskande att Riksbanken valde att höja räntan i december till -0,25 procent. Det var dock den första höjningen sedan 2011, och det i en miljö av konjunkturoro och ”inflationbesvikelser” under hösten 2018.

Konsumentpriser, årlig procentuell förändring, månad



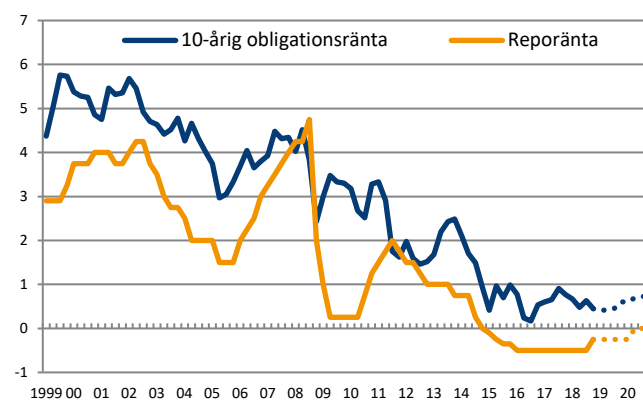
Källa: Macrobond, BI

Under fjolåret var det framför allt stigande energipriser som höll inflationen uppe, framöver är det dock svårt att se att det finns faktorer som varaktigt skulle höja inflationen i den omfattning som implicerar att Riksbanken måste höja räntan efter sin nuvarande räntebana. Den svaga produktivitetstillväxten är en av de faktorer som skulle kunna höja kostnadstrycket, men just nu indikerar den snarare en övertalighet och sviktande efterfrågan på arbetskraft, än ett starkt ökat kostnadstryck. Vidare har inflationsutfallet under årets första två månader överraskat på nedsidan. Det är framför allt att den svaga kronkursen som inte fått det genomslag på priserna som bland annat Riksbanken hade räknat med i sin senaste prognos. När nu både europeiska och

amerikanska centralbanken (ECB och FED) uttalat att de inte räknar med att göra några fler räntehöjningar under innevarande år börjar fönstret stängas även för Riksbanken. Vår bedömning med anledning av ovanstående är att Riksbanken avvaktar med att höja räntan i år och det blir bara en höjning under prognosperioden. Prognosen är därmed att reporäntan uppgår till 0 procent i december 2020.

Reporänta och 10-årig obligationsränta

Procent



Källa: Macrobond, BI

Bygginvesteringar 2004-2020 Officiell statistik enligt nationalräkenskaperna samt BI:s prognos

Mdkr 2017 års priser

Sektor	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019p	2020p
Bostäder	150,9	165,9	190,0	202,9	176,1	142,5	160,7	173,6	153,0	154,3	178,5	210,5	233,5	260,5	258,6	231,4	212,9
<i>Nybyggnad</i>	79,5	90,4	102,2	112,5	95,3	56,8	66,9	82,9	65,4	72,2	92,3	116,2	139,6	158,9	155,4	133,1	114,4
<i>Ombyggnad</i>	51,4	54,2	63,0	65,2	57,9	63,6	68,5	66,2	64,0	60,2	64,6	69,4	69,4	75,0	75,1	71,4	72,0
<i>Fritidshus</i>	4,8	4,8	5,4	7,3	6,6	5,8	8,1	8,6	8,8	7,5	8,1	9,4	9,5	11,3	12,7	11,4	10,8
<i>Transaktionskost.</i>	15,5	17,4	20,2	18,6	16,7	14,3	15,0	14,4	12,6	13,1	12,3	14,9	15,0	15,2	15,4	15,5	15,7
Lokaler	108,3	105,1	130,5	146,7	153,9	129,5	131,3	128,3	136,9	133,8	138,7	141,0	153,4	164,7	177,5	185,0	186,2
<i>Privat</i>	80,7	77,0	96,4	109,4	115,3	90,2	90,0	84,4	91,0	88,6	86,5	89,5	96,1	98,9	105,5	108,1	106,3
<i>Offentligt</i>	27,8	28,3	33,7	36,7	37,9	38,9	41,1	43,8	45,8	45,1	52,1	51,4	57,3	65,8	72,0	76,9	79,9
Anläggningar	78,3	76,1	76,6	76,7	81,6	84,9	79,0	74,3	83,0	80,3	86,9	88,4	86,8	86,7	91,3	96,3	99,0
<i>Privat</i>	38,6	37,4	39,4	40,1	42,4	41,5	36,3	34,3	42,3	43,9	50,3	48,1	45,7	43,8	46,7	49,9	51,9
<i>Offentligt</i>	39,7	38,8	37,2	36,6	39,3	43,3	42,6	39,8	40,6	36,3	36,5	40,2	41,1	42,9	44,6	46,4	47,2
Summa bygginvestering	337,8	345,8	395,6	424,5	412,3	359,5	372,2	376,3	375,2	370,3	405,3	440,0	473,6	511,9	527,4	512,7	498,1
(%förändring)	(8)	(2)	(14)	(7)	(-3)	(-13)	(4)	(1)	(0)	(-1)	(9)	(9)	(8)	(8)	(3)	(-3)	(-3)

KONJUNKTURRAPPORT FRÅN SVERIGES BYGGINDUSTRIER

ByggKonjunkturen



Utges av
Sveriges Bygginstrumenter
Box 5054, 102 42 Stockholm
Storgatan 19
Tel: 08-698 58 00
© Sveriges Bygginstrumenter 2019

Johan Deremar, red. 08-698 58 49
Fredrik Isaksson 698 58 67
Emil Flodin 698 58 03
Anna Broman 698 58 62

e-post:
fornamn.efternamn@sverigesbyggindustrier.se

Bedömningen avslutad 2019-03-27.
Nästa konjunkturrapport utkommer
under oktober månad.