

Byggkonjunkturen #2 2023



BYGGFÖRETAGEN


Innehållsförteckning

Ingen ljusning för bostadsbyggandet	2
Bostadsinvesteringarna faller kraftigt under prognosperioden.....	2
Bostäder	4
Lokaler	9
Anläggning.....	14
Arbetsmarknad.....	18
Lågkonjunktur i en allt oroligare omvärld	22
Långsam återhämtning för svensk ekonomi.....	24
Sysselsättningsutvecklingen vänder ner under 2024	27
Styrräntan börjar sänkas till sommaren 2024.....	28
Tabell bygginvesteringar	30

Sammanfattning

Ingen ljusning för bostadsbyggandet

De ekonomiska förutsättningarna med hög inflation, snabbt stigande räntor och allt högre byggkostnader har inneburit en giftig cocktail för nybyggandet av bostäder i Sverige. Bostadsinvesteringarna kommer därför att falla kraftigt både i år och nästa år. Ljusglimten för byggindustrin är lokal- och anläggningsinvesteringarnas fortsatta uppgång, där framför allt de privata investeringarna inom båda delsektorerna blir en positiv motvikt till nedgången i bostadsbyggandet. Totalt sett minskar bygginvesteringarna med 14 procent under prognosperioden 2023-2024, vilket är i paritet med finanskrisen 2008-2009.

 Världsekonomin befinner sig i en syrefattig tillväxtmiljö. Hög inflation och allt högre räntor sedan början av förra året har bidragit till en fortsatt dämpad utveckling för världsekonomin. Vidare hänger orosmolnen, såsom efterhången kärninflation, krig, ökad geopolitisk oro och handelshinder kvar. Det kväver de globala tillväxtutsikterna även för 2024.

Svensk ekonomi hade en relativt svag tillväxt under första halvåret och konjunkturavmattningen fortsätter under hösten drivet av en försvagad utrikeshandel och kraftigt sjunkande bostadsinvesteringar. Det är först under nästa år som en svag återhämtning kan skönjas. Hushållskonsumtionen har börjat att stabiliseras och under nästa år, när de reala disponibla inkomsterna åter ökar, kommer konsumtionen att stiga igen. Vidare bidrar även en något förbättrad utrikeshandel och ökad offentlig konsumtion till vändningen och prognosen blir att BNP växer med 0,5 procent nästa år.

Bostadsinvesteringarna faller kraftigt under prognosperioden

Bostadsbyggandet, som började falla under fjolåret, sjunker kraftigt i år för att sedan plana ut på en nivå strax under 24.000 lägenheter 2024. Stigande materialpriser och räntor, sjunkande disponibelinkomster och bostadspriser samt ett avvecklat investeringsstöd driver nedgången av bostadsbyggandet under prognosperioden. Sammantaget kommer nybyggnadsinvesteringarna att falla med 36 procent nästa år.

Ombyggnadsinvesteringarna började minska redan under fjolåret och nedgången fortsätter i år när hushållen fortsätter att dra ner på ROT-jobben i sina hus och lägenheter. Vidare har fastighetsbolagen dämpat renoveringstakten när materialpriser och räntor skjutit i höjden. Nästa år, när räntorna sjunker något, materialprisökningarna mattas av och ROT-avdraget tillfälligt höjs, planar investeringsnivån ut.

Lokalinvesteringarna stiger under hela prognosperioden. Inom den privata sektorn är det industriinvesteringar kopplat till den gröna omställningen som driver uppgången och för den offentliga är det framför allt satsningar kopplade till försvaret och kriminalvården.

Byggandets utveckling

2022 års prisnivå, procentuell förändring jämfört med föregående år

Sektor	Investerings- volym, Mdkr 2022	Procentuell förändring i fasta priser		
		Utfall 2022	Prognos 2023	2024
Bostäder	320,9	5	-27	-16
<i>Nybyggnad</i>	167,3	5	-43	-36
<i>Ombyggnad</i>	110,0	-1	-7	0
<i>Fritidshus</i>	21,9	62	-15	-25
<i>Transaktionskostnad</i>	21,7	0	-15	3
Lokaler	226,3	0	4	2
<i>Privat</i>	153,5	2	1	2
<i>Offentligt</i>	72,8	-5	11	2
Anläggningar	146,2	2	7	1
<i>Privat</i>	78,9	14	9	7
<i>Offentligt</i>	67,3	-10	4	-7
Summa bygg- investeringar	693,4	3	-9	-5

	Antal 2022	Procentuell förändring		
		Utfall 2022	Prognos 2023	2024
Sysselsatta inom byggindustrin	328 800	-3,7	-4,0	-1,0

Källa: SCB, Byggföretagen.

Anläggningsinvesteringarna ökar både i år och nästa år främst tack vare energisektorns fortsatta uppgång. Nästa år tynger de offentliga investeringarna eftersom större satsningar på ny infrastruktur lyser med sin frånvaro.

Sammantaget minskar bygginvesteringarna med drygt 14 procent sett över hela prognosperioden. Detta främst på grund av minskat byggande av nya bostäder. Den kraftiga investeringsnedgången leder till att sysselsättningen inom byggindustrin fortsätter sin kräftgång. Totalt sett minskar sysselsättningen med 5 procent, eller cirka 16.400 personer, mellan 2022 och 2024.

Bostäder

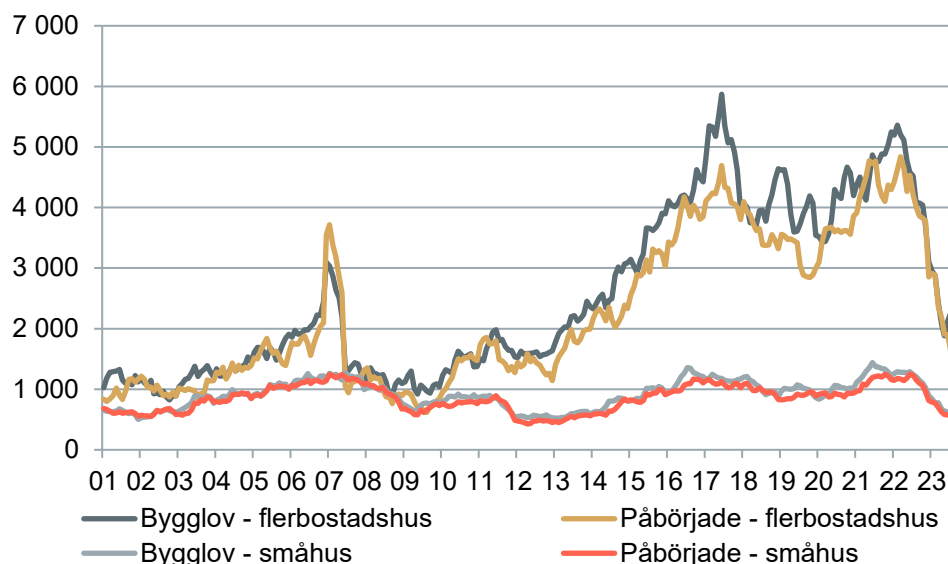
Efter en markerad inbromsning i fjol faller nu bostadsinvesteringarna i en takt som vi inte sett sedan de första åren på 1990-talet, dvs. under den svagaste perioden för svensk ekonomi under efterkrigstiden. Totalt steg bostadsinvesteringarna med 5 procent 2022, men under det andra halvåret sjönk både ny- och ombyggnadsinvesteringarna. Utvecklingen har i år förvärrats betydligt, främst med avseende på nybyggnationen. Den rekordsnabba ränteuppgången sätter effektivt stopp för investeringar i nya hyresbostäder, samtidigt som den tillsammans med andra kostnadsökningar bidrar till en köpkraftskris bland hushållen. Osäkerhet kring vilka räntenivåer som ska gälla framöver samt sjunkande priser på bostadsrätter och småhus gör att hushållen avvaktar med, eller helt avstår ifrån, att investera i nya bostäder. I år faller bostadsinvesteringarna med 27 procent och de fortsätter därefter ned med ytterligare 16 procent 2024.

➤ Nivån på bostadsbyggandet faller nu dramatiskt i hela landet. Antalet nya bostäder som påbörjas har mer än halverats under det första halvåret jämfört med motsvarande period 2022. De problem med materielleveranser som uppstod i samband med pandemin och krigsutbrottet i Ukraina resulterade i den snabbaste uppgången i byggkostnader sedan oljekrisen på 1970-talet. Samtidigt drabbades hushållen av stigande priser på en mängd varor, såsom livsmedel, drivmedel och el, vilket gav omfattande försvagningar av köpkraften. När prisuppgångarna på byggmateriel dämpades under hösten 2022 drevs byggkostnaderna i stället upp av den osedvanligt snabba ränteökningen i spåren av Riksbankens penningpolitiska åtstramning.

Denna utveckling håller fortfarande i sig. I september steg byggkostnadsindex för flerbostadshus med 7,5 procent i årstakt och räntekostnaderna bidrog mest med en uppgång om 64 procent.

Ränteuppgången ligger också bakom mycket av den köpkraftskris som drabbat svenska hushåll och håller tillbaka efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus. Under årets två första kvartal svarar fallande bostadsinvesteringar för hela nedgången i landets totala bygginvesteringar. Det är svårt att se att det som nu sker på svensk bostadsmarknad inte kommer ge betydande effekt även på det breda inflationsmått som Riksbanken styr mot. Det finns därmed risk för att Riksbanken kommer att skjuta under inflationsmålet ifall nedgången på bostadsmarknaden blir mer omfattande än banken räknat med.

Antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglov — flerbostadshus resp. småhus 6 månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Byggföretagen

Produktionen av nya bostäder har de senaste åren varit starkt inriktad på lägenheter i flerbostadshus. Småhusbyggandet utgjorde endast cirka 25 procent av det totala antalet påbörjade bostäder under första halvåret. Det finns flera förklaringar till detta, bland annat de snabbt stigande priserna på mark som gjort det mer kostnadseffektivt att bygga flerbostadshus. Markpriserna styrs i stor utsträckning av kommunerna som genom att planlägga mer mark för småhusbebyggelse kan bidra till ökad produktion av småhus. Förutom tillgången på mark så är en annan nödvändig förutsättning, för de många hushåll i familjebildande ålder som önskar bo i eget hus, att hushållen får ökad tillgång till kreditmarknaden för att lånefinansiera bostadsköpet. För att åstadkomma detta och bidra till att fler nya bostäder kan börja byggas finns ett antal olika alternativ. Det skärpta amorteringskravet (den s.k. skuldkvotsbromsen) skulle kunna rullas tillbaka, eller så skulle kravet på kontantinsats kunna mildras eller slopas eftersom vi numera har infört krav på amorteringar för nya bolån. Om dessa åtgärder är politiskt svåra att genomföra så finns det färdigutredda förslaget om startlån som skulle ge många förstagångsköpare möjligheten att ta steget in på ägarmarknaden.

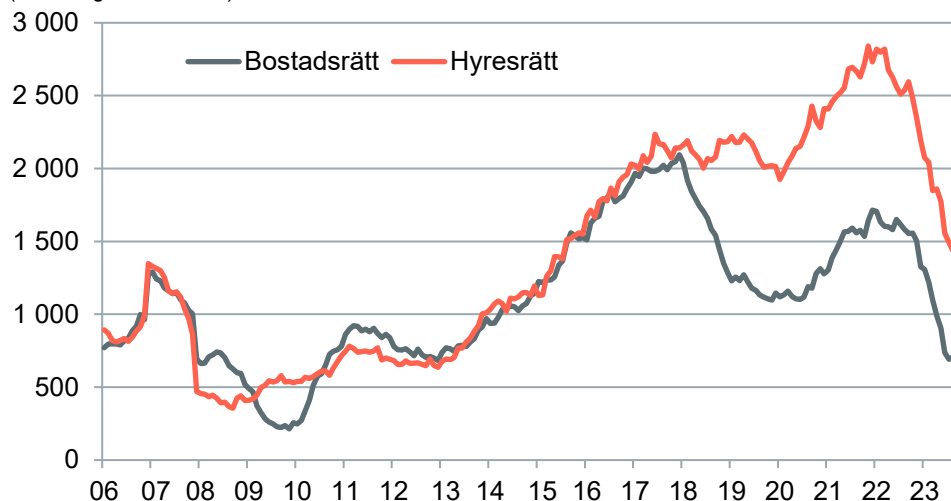
Hårdare krav på nya låntagare drabbar inte bara småhusbyggandet, utan även byggandet av bostadsrätter. Nyproduktionen av bostadsrätter föll kraftigt året efter införandet av det skärpta amorteringskravet. Även i den nedgång vi nu ser spelar de finansiella förhållandena en viktig roll då kostnaderna för att lånefinansiera ett bostadsköp ökat kraftigt på kort tid, vilket även påverkat priserna på befintliga bostäder negativt. För att efterfrågan på såväl småhus som bostadsrätter ska komma åter krävs att ränteläget blir mer förutsägbart för hushållen (och helst kommer ner en bit) och att prisutvecklingen på ägarmarknaden stabiliseras. Behoven av nya bostäder bedöms alltså vara stora på många håll i landet så den underliggande efterfrågan har goda

möjligheter att få genomslag när ovan nämnda förutsättningar faller på plats. Enligt Boverkets senaste beräkningar av byggbehovet, publicerad i september, behöves det 67.000 nya bostäder per år fram till 2030, varav 39.000 enbart för att svara mot den förväntade befolkningsutvecklingen.

När det gäller produktionen av hyresbostäder har de nya räntenivåerna effektivt satt käppar i hjulen. Med det mycket stelbenta system med reglerade hyror vi har på svensk bostadsmarknad är de som är nya in på hyresbostadsmarknaden hänvisade till de nyproducerade lägenheterna som också är de dyraste att bo i. Möjligheterna att höja hyrorna i nyproduktionen för att kompensera för de snabbt stigande räntorna är i det närmaste omöjligt då konsumenternas betalningsvilja snarast sjunker till följd av de allmänna kostnadsökningarna på varor och tjänster. Trots relativt höga hyror i nyproducerade hyresrätter har den rekordsnabba ränteuppgången fått investerare att dra öronen åt sig. Först pressades lönsamheten rejält av de stigande byggkostnaderna, men så länge värdeutvecklingen på fastigheterna var positiv gick det ändå att få kalkylen att gå ihop. Nu har de stigande räntorna gjort att värdet på den fastighet ett fastighetsbolag investerar i faller. När detta sker samtidigt som lånefinansiering fördras av samma anledning har det blivit mycket svårt att få ihop kalkylen för nyproduktion av hyresrätter i Sverige.

Antal påbörjade lägenheter flerbostadshus — bostads- resp. hyresrätt

(12 mån gl medelvärde)



Källa: SCB, Byggföretagen

Under 2022 påbörjades totalt 56.200 nya bostäder, en minskning med 17 procent jämfört med toppåret 2021. Under första halvåret i år var antalet bostäder som började byggas 60 procent lägre än under motsvarande period i fjol. Nedgången förklaras av utvecklingen för såväl småhus som flerbostadshus.

Antalet påbörjade bostäder under de två inledande kvartalen uppgick till 13.400, varav 10.000 i flerbostadshus och 3.400 i småhus (enligt Byggföretagens uppräknings av den preliminära statistiken).

Nyproduktion av bostäder per hustyp och upplåtelseform

Antal påbörjade lägenheter 2019–2022, prognos 2023–2024

Hustyp och upplåtelseform	2019	2020	2021	2022*	2023p	2024p
Flerbostadshus	38 700	44 900	53 800	43 800	18 000	17 100
-Bostadsrätt	14 000	14 400	20 300	16 100	5 100	6 900
-Hyresrätt	24 400	30 400	32 800	26 500	12 700	10 000
-Äganderätt	300	100	700	1 200	200	200
Småhus	10 900	11 200	14 100	12 400	6 000	6 500
Tot. antal påbörjade lgh	49 600	56 100	67 900	56 200	24 000	23 600

Källa: SCB, Byggföretagen

*Siffrorna för 2022 är preliminära och uppräknade av Byggföretagen.

Sammantaget räknar vi med att det påbörjas 25.800 färre lägenheter i flerbostadshus i år jämfört med i fjol (-59%), vilket innebär en påbörjandevoly m om 18.000 lägenheter i flerbostadshus 2023. Nästa år minskar påbörjandet till 17.100 lägenheter. Småhusbyggandet bedöms minska med ca 6.400 lägenheter i år (-52%), ner till en nivå om 6.000 lägenheter. Under 2024 kommer småhusproduktionen bottna, och stiger marginellt till en påbörjandevoly m om 6.500 småhus.

Totalt sett kommer **nybyggnadsinvesteringarna** att falla med 43 procent i år och med ytterligare 36 procent 2024.

Ombyggnadsinvesteringarna minskade med 1 procent förra året. Flerbostadshussektorn, som stod för hela nedgången, minskade med 5 procent, medan det noterades en uppgång med 2 procent i småhusbeståndet. Under 2022 uppgick ombyggnadsvoly men till nära 64 miljarder kronor på småhussidan och drygt 46 miljarder på flerbostadshussidan. Framöver väntas investeringsviljan minska något inom båda segmenten. Dämpningen förklaras framför allt av att kostnaderna för material fortfarande ökar, samtidigt som räntorna stiger och reallönerna utvecklas svagt. Regeringens aviserade höjning av taket för rotavdrag från 50.000 kronor till 75.000 träder i kraft först vid kommande halvårsskifte och gäller endast tillfälligt under 2024. Att förändringen av rotavdraget inte innefattar någon återgång till en avdragsrätt på 50 procent, samt dess tillfälliga karaktär gör att effekten på produktionen bedöms bli mycket liten. Det kan däremot komma att fungera som en stimulans för den hushållsnära tjänstesektorn eftersom rut- och rotavdragens beloppsbegränsningar skiljs från varandra.

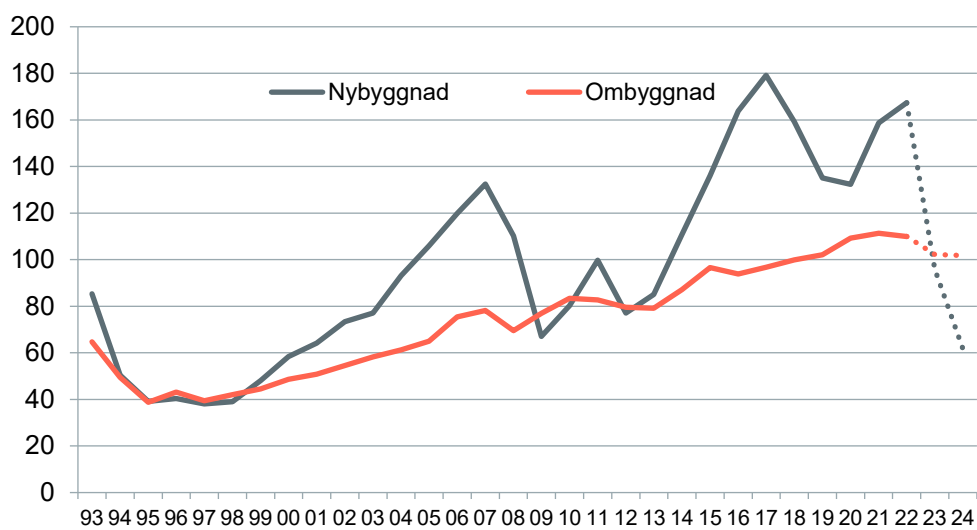
Sammantaget kommer **ombyggnadsinvesteringarna**, som minskar med 7 procent i år, att vara oförändrade under 2024.

Investeringar i fritidshus ökade med hela 62 procent i fjol, vilket främst förklaras av fortsatt hög aktivitet i fjällvärlden. I år väntas dock en minskning till följd av den allmänt minskade köpkraften bland hushållen kopplat till ränteuppgången. Investeringarna i fritidshus minskar med 15 procent i år och med ytterligare 25 procent under 2024, vilket då kommer motsvara en volym i paritet med 2021.

De **sammantagna bostadsinvesteringarna** kommer att minska med 27 procent i år och fortsätta nedåt med 17 procent under 2024. Nästa års bostadsinvesteringar skulle behöva öka med över 60 procent för att återvända till toppnivån från 2022.

Bostadsinvesteringar

Mdkr 2022 års priser



Källa: SCB, Byggföretagen

Lokaler

Lokalinvesteringarna ökade med 5 procent första halvåret 2023. Både den privata och den offentliga sidan bidrog till uppgången. Efter några svaga år har det offentliga byggandet tagit fart och i synnerhet statens investeringar har växlat upp. På den privata sidan går det kommersiella lokalbyggandet fortsatt trögt medan industrin agerar draglok och industriinvesteringarna når nya rekord. Sammantaget för prognosperioden väntas investeringarna i lokaler öka med 4 procent i år och 2 procent nästa år.

De privata investeringarna i lokaler steg med 2 procent första halvåret i år. På nedsidan tynger fastighetssektorn som är den mest räntekänsliga branschen och som påverkas mest av Riksbankens åtstramande räntepolitik. Övriga segment har visat på en mycket god tillväxt under inledningen av detta år och industrin har gått allra starkast och ökat sina investeringar i lokaler med 62 procent och går mot en ny rekordnotering detta år.

Lokaler

2022 års prisnivå och procentuell volymförändring jmf. med föregående år

	Investeringar Mdkr 2022	Procentuell förändring 2022	Procentuell förändring H1 2023
Privata lokaler	153,5	2	2
Fastighetsbolag mm	107,9	-6	-9
Parti- & detaljhandel	8,0	21	23
Industri	16,1	49	62
Jord-, skogsbruk & fiske	14,1	28	25
Övrigt	7,4	0	-12
Offentliga lokaler	72,8	-5	14
Stat	7,0	-10	54
Kommuner & Regioner	65,7	-3	10
Totalt	226,3	-0,3	5,2

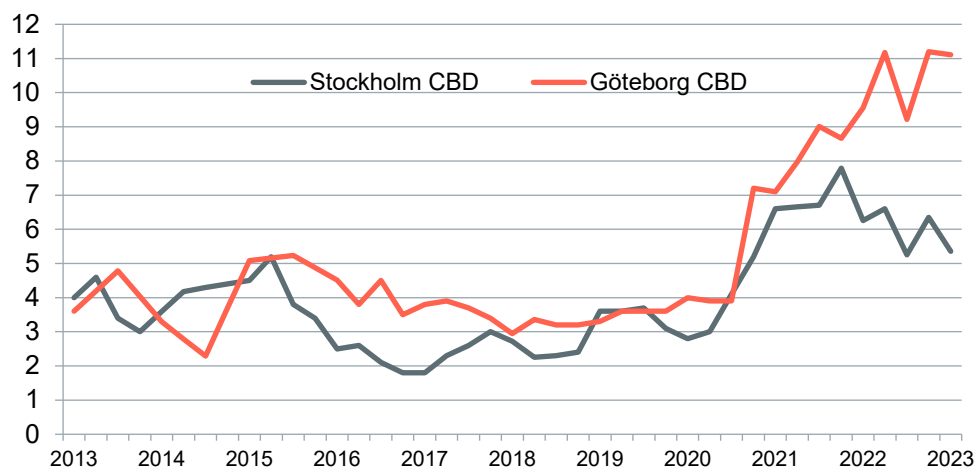
Källa: SCB, Byggföretagen

Segmentet **fastighetsbolag m.m.** minskade sina investeringar i lokaler med 6 procent i fjol. Investeringsnedgången har fortsatt första halvåret i år och minskat med ytterligare 9 procent, jämfört med samma period föregående år. Fastighetssektorn pressas allt hårdare av de snabbt stigande räntorna och för varje nytt lån som refinansieras ökar fastighetsföretagens finansieringskostnader. Det är inte bara

fastighetsbolagens kassaflöden som påverkas negativt av högre räntor, även fastighetsvärdena pressas nedåt i och med att avkastningskraven ökar. Fastighetsbolagen har under en längre tid haft en skuldtillväxt som, i relation till deras rörelseresultat, ökat. En större kvot mellan skulder och rörelseresultat innebär en större räntekänslighet och vi har sett att många fastighetsbolag behövt göra anpassningarna i sin verksamhet för att minska sina lånebehov, till exempel genom att sälja av fastigheter eller minska sina investeringar.

En betydande del av fastighetsbolagens investeringar sker i kontorsfastigheter. En indikator på efterfrågan av kontorsyta är vakansgraden. Av diagrammet nedan kan vi se att vakansgraden för kontorsyta i de mest eftertraktade lägena steg under inledningen av pandemin. I Stockholm CBD¹ steg vakansgraden från under 3 procent i början av 2020 till nästan 8 procent i slutet av 2021. I Göteborg CBD steg vakansgraden från 4 till 9 procent under samma period. I Stockholms mest eftertraktade lägen är, sedan fjolåret, vakanserna på nedåtgående, men fortsatt högre än innan pandemin. I Göteborg däremot har vakansgraden fortsatt uppåt, vilket förklaras av att Göteborgs kontorsmarknad fått stora tillskott när många nyproducerade kontorsfastigheter färdigställts. Ett stort färdigställande senaste åren, svagare konjunkturläge samt en större tolerans för hemarbete än innan pandemin är alla indikatorer på att efterfrågan på ny kontorsyta fortsatt kommer att vara lägre framöver.

Vakansgrad, kontorslokaler i Stockholm och Göteborg



Källa: CityMark, Byggföretagen

Fastighetsföretagen gör även investeringar i affärslokaler, samt hotell och restauranglokaler. Denna typ av investeringar är starkt präglade av hushållens konsumtionsutveckling. Inflation- och ränteutvecklingen urholkar hushållens köpkraft och mått i fasta priser har hushållens konsumtion stagnerat sedan inledningen av 2022. Det tar även tid innan man ser effekterna av en räntehöjning, ofta upp till ett år. Vi har med andra ord förmodligen inte sett räntehöjningarnas fulla effekt på hushållens ekonomi ännu. Det talar för en fortsatt nedåtpress på hushållens konsumtion, vilket i förlängningen minskar efterfrågan på investeringar i affär-, hotell- och

¹ CBD= Central business district, dvs en stads centrum för butiker, kontor och service

restauranglokaler. Sammantaget bedömer vi att fastighetsbolagens kräftgång fortsätter och deras investeringar i lokaler minskar under hela prognosperioden

Parti- och detaljhandelns investeringar i lokaler ökade i fjol med 21 procent och tillväxten första halvåret i år har varit ännu starkare, 23 procent. Hela uppgången kan tillskrivas partihandeln, samtidigt som detaljhandelns investeringar varit relativt oförändrade. Köpsvagare hushåll bidrar till att handeln har sämre tider att vänta och deras investeringar mattas av under hösten för att sedan minska nästa år.

Industrins investeringar i lokaler ökade med 49 procent 2022 och tillväxttakten har varit ännu starkare under inledningen av detta år. Första halvåret har industrin ökat sina investeringar med 62 procent jämfört med samma period 2022. När vi pratar industrisatsningar är det svårt att inte nämna den gröna omställningen och vända blicken mot norra Sverige. Merparten av dessa satsningar ligger fortsatt längre fram i tiden än vår prognoshorisont och har därmed ingen påverkan på denna prognos, men en del av satsningarna har hunnit bli verklighet. Bygghuset för Northvolts batterifabrik i Skellefteå börjar gå in i sitt slutskede, markarbeten har påbörjats för H2 Green Steels stålverk i Boden och konkurrenten Hybrit har förhoppningar om att kunna påbörja bygget av sin demonstrationsanläggning i Gällivare under nästa år. Samtidigt har första spadtaget tagits för den mindre omskrivna Luleå industripark där Talga Resources är först ut och påbörjat bygget av en batterifabrik. Även om tyngdpunkten på industrisatsningarna är i norr sker det satsningar i andra delar av landet också. För att nämna några har första spadtaget tagits för NOVO Energys fabrik i Göteborg och nästa år (om allt går som det ska) påbörjar ABB bygget av en ny robotfabrik i Västerås.

Stora industriprojekt är dock ofta förenade med förseningar på grund av finansieringsproblematik eller tillståndsprövningar som drar ut på tiden. Även om det skulle ske förseningar i några av de väldigt många industrisatsningarna som är planerade de kommande åren är vår bedömning att industrins investeringar i lokaler kommer att växa med tvåsiffriga tillväxttal både i år och nästa år.

Investeringarna från segmentet **Jord-, skogsbruk & fiske** ökade med 28 procent i fjol och har under första halvåret i år ökat med ytterligare 25 procent. Tillväxten återfinns både inom jord- och skogsbrukets investeringar. För jordbrukssektorn kan en stor del av uppgången tillskrivas energiinvesteringar, som till exempel byggandet av biogasanläggningar som kan producera el och värme genom att ta vara på gårdens gödsel. Denna typ av investeringar faller inom ramen för vad företag kan söka investeringsstöd för genom Klimatklivet. I fjol betalade Klimatklivet ut 1,3 miljarder kronor till jordbruksföretag, vilket motsvarar mer än hälften av allt stöd som jordbrukssektorn beviljats sedan starten 2015. Fortsatt stora behov av klimatanpassningar inom jordbruket i kombination med att Klimatklivet stärks ytterligare för 2024 ser vi fortsatt en god potential i jordbrukets investeringar i lokaler.

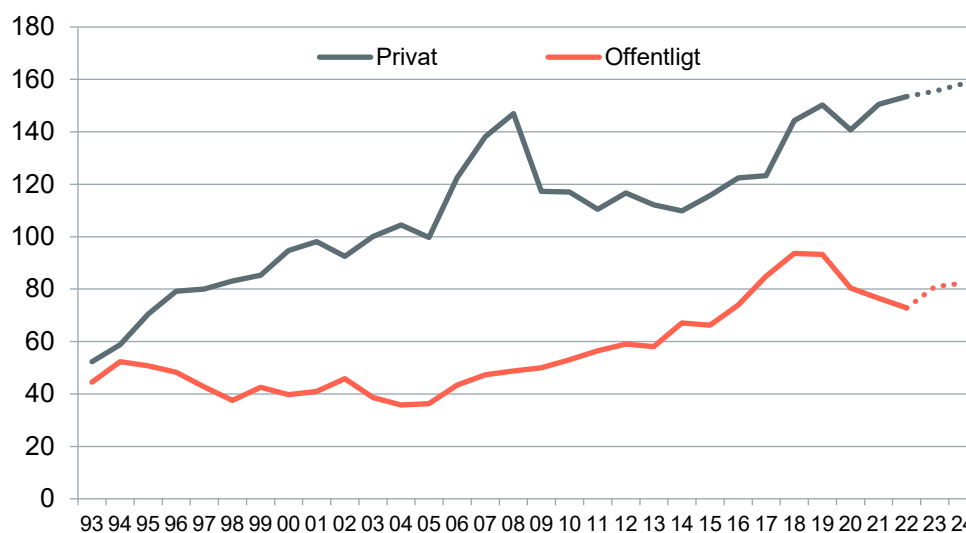
Skogsindustrin har några rekordår bakom sig där efterfrågan på trävaror varit väldigt god i kombination med en högre prisnivå. Trots tecken på en vikande marknad inom skogsindustrin finns det en positiv framtidstro med starka investeringsplaner. Med detta som bakgrund ökar Jord-, skogsbruk & fiskerieringen sina investeringar i lokaler stort detta år och även nästa år ser vi en tillväxt inom segmentet.

Övriga privata lokalinvesteringar, där bland annat investeringar inom kultur och fritid ingår, förblev oförändrade i fjol. Detta år har investeringarna vänt nedåt och vi väntar oss att de återhämtar sig under hösten, för att sedan öka under 2024.

Sammantaget ökar de **privata lokalinvesteringarna** med 4 procent i år och 2 procent nästa år.

Lokalinvesteringar

Mdkr 2022 års priser



Källa: SCB, Byggföretagen

De **offentliga investeringarna** i lokaler steg med 14 procent första halvåret 2023. Tillväxten första halvåret återfinns både inom det statliga byggandet, som ökat med 54 procent, och inom det kommunalregionala byggandet som ökat med 10 procent. Med en tillbakablick på några år har de offentliga investeringarna i lokaler minskat med över 20 procent sedan 2019. Hela nedgången återfinns inom de kommunalregionala investeringarna.

Enligt SCB summerade kommunernas totala överskott till 34 miljarder kronor 2022, vilket var 12 miljarder lägre än året innan. Spridningen mellan kommunerna är stor och 21 kommuner redovisade ett underskott i fjol, jämfört med tre kommuner 2021. Det sämre resultatet förklaras av kraftig ökande pensionskostnader samt ett negativt finansnetto. Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) prognostiserar också att kommunernas ekonomi kommer försämrar ytterligare i år och nästa år kommer de gå med underskott för första gången sedan 2003. Samtidigt har barnafödandet minskat sedan 2018 vilket innebär ett minskat behov av skol- och förskoleplatser de kommande åren. Trots detta förväntas ingen nedgång i kommunernas investeringar i lokaler under prognosen. Under pandemin sköts många projekt på framtiden vilket har skapat ett uppdämt behov. Detta i kombination med tidigare års goda resultat som rustat ett flertal kommuner inför sämre tider, innebär att sektorn, som helhet, kan hålla uppe investeringarna under prognosperioden.

Även regionerna presenterade ett betydligt sämre resultat 2022, jämfört med föregående år. Överskottet var drygt 9 miljarder, vilket kan jämföras med resultatet 2021 som var på nästan 22 miljarder. För regionerna är det också höjda pensionskostnader och negativt finansnetto som är orsaken till det sämre resultatet. Befolkningsökningen och förändrad åldersstruktur som innebär en större andel äldre ställer högre krav på sjukvården. Detta har lett fram till att regionerna prioriterat satsningar på nya sjukhusbyggen och det pågår stora sjukhusprojekt i miljardklassen i flera län runtom i landet. Regionernas sämre ekonomi har dock lett till att vissa sjukhussatsningar försenats eller lagts på is i väntan på bättre tider. Till exempel har Region Kronoberg helt skrotat sina planer på ett nytt regionsjukhus i Växjö, en investering på sex miljarder som inte blir av. Vår bedömning är att det **kommunalregionala byggandet** av lokaler mattas av under hösten, men tack vare ett mycket starkt utfall första halvåret växer investeringarna på helårsbasis. Nästa år sjunker investeringarna något och vi ser att riskerna finns på nedsidan på grund av det mer ansträngda ekonomiska läget bland kommuner och regioner.

Investeringsplan för Fortifikationsverket samt Statens fastighetsverk (exkl. fastighetsförvärv)

	Utfall 2022	Prognos 2023	Budget 2024	Beräknat 2025
Fortifikationsverket	2 405	4 386	7 077	8 250
Statens fastighetsverk	739	1 417	1 948	1 788
Summa	3 144	5 803	9 025	10 038

Källa: Regeringens budgetproposition för 2024 (Prop. 2023/24:1, Utgiftsområde 2, s.83–85)

Statens lokalinvesteringar steg med hela 56 procent första halvåret 2023 och summerades till 4,8 miljarder kronor för perioden. Enligt höstens budgetproposition har både Fortifikationsverket och Statens fastighetsverk (SFV) tilltagande investeringsbudgetar. Stor del av budgetutrymmet är öronmärkt till satsningar inom försvaret och kriminalvården och Sverige genomgår en omfattande upprustning av totalförsvaret som beslutades av Riksdagen redan 2020 och som tilltagit ytterligare i och med att det säkerhetspolitiska läget försämrats och investeringsbehovet ökat. Vår bedömning är att de statliga investeringarna i lokaler fortsätter att öka i linje med statens investeringsplaner under hela prognosperioden.

Sammantaget ökar de **offentliga lokalinvesteringarna** med 11 procent i år och med 2 procent nästa år

Lokalknaden delprognoser summerar till att de **totala investeringarna** ökar med 4 procent i år och 2 procent 2024.

Anläggning

Anläggningsinvesteringarna ökade med drygt 10 procent första halvåret 2023. Det var en bred uppgång, såväl de privata som de offentliga investeringarna växte. Det är framför allt den privata sektorn med investeringar inom energiförsörjning samt vattenverk och renhållning som driver uppgången. För den offentliga delen kommer årets uppgång vändas till en nedgång 2024 när de statliga satsningarna på infrastruktur minskar.

År 2022 investerades totalt sett närmare 79 miljarder kronor i den privata anläggningssektorn, vilket var en uppgång om nära 14 procent jämfört med året innan. Detta var en återhämtning efter den kraftiga nedgången för delsektorn under 2021 (-17%). Nästan samtliga delsektorer, förutom transport & kommunikation, steg och mest ökade investeringarna inom telekom, som rusade upp med 27 procent. Satsningar på ny energiproduktion, upprustning och modernisering av VA- och avfallsanläggningar samt utbyggnad av fiber fortsätter att driva på den positiva utvecklingen för den privata sektorn under 2024.

Anläggningar

2022 års prisnivå och procentuell volymförändring jmf. med föregående år

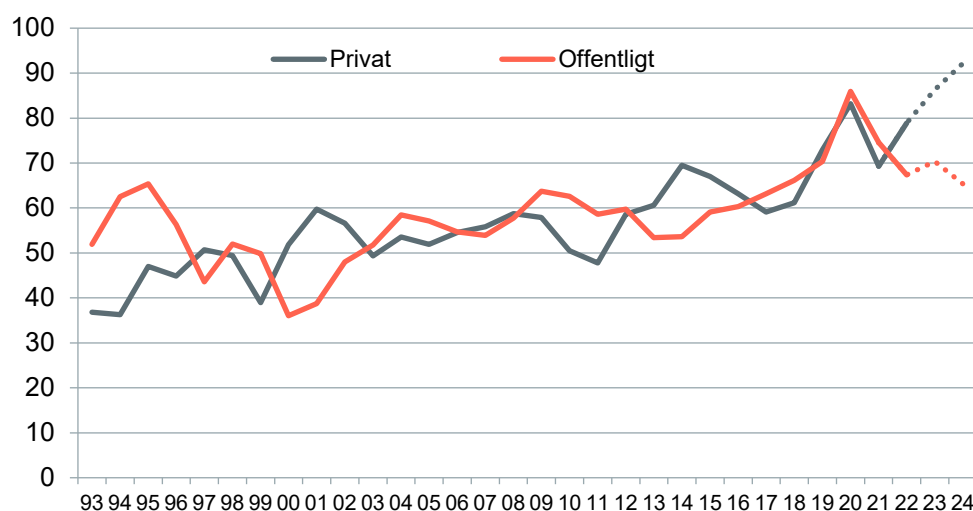
	Investeringar Mdkr 2022	Procentuell förändring 2022	Procentuell förändring H1 2023
Privata anläggningar	78,9	14	13
El-, gas- & värmeverk	35,1	23	19
Vatten-, reningsverk & avfall	17,0	7	21
Transport & kommunikation	11,1	-10	7
Telekom	14,9	27	0
Övrigt	0,7	-2	1
Offentliga anläggningar	67,3	-10	7
Vägar och gator	37,7	-12	10
Övriga anläggningar	29,6	-6	3
Totala anläggningar	146,2	2	10

Källa: SCB, Byggföretagen

De **energirelaterade investeringarna**, som står för mer än 40 procent av de privata anläggningsvolymerna, steg med 23 procent i fjol, upp till en nivå om 35 miljarder kronor. I sektorn råder just nu en stor framtidsoptimism. En rapport från Sweco i år beräknar att en omställning till ett fossilfritt Sverige skulle leda till en dramatiskt ökad efterfrågan på el.² I ett högnivåscenario kommer elanvändningen öka från dagens ca 140 terawattimmar (TWh), till 345 TWh år 2045. Investeringsvolymmässigt innebär detta omkring 1.000 miljarder kronor under en 25-årsperiod enbart i elnäten. Till detta ska investeringar i elproduktion läggas. Även där bedömer Sweco att det behövs investeringar på drygt 1.000 miljarder. Totalt innebär detta, att i snitt, behövs investeringar på ca 80 miljarder årligen i tjugofem år för att tillgodose det framtida elbehovet.

Anläggningsinvesteringar

Mdkr 2022 års priser



Källa: SCB, Byggföretagen

Av den anledningen blir det av stor betydelse hur den nya intäktsramen för elnät utformas för perioden 2024-2027. Energimarknadsmyndigheten kommer inte att förändra metoden för hur denna intäktsram ska beräknas inför kommande period och energiföretagen ser därför positivt på möjligheten att få skälig täckning för sina kostnader och en rimlig avkastning på det kapital som krävs för att driva verksamheten den kommande fyraårsperioden (dvs att intäktsramen höjs jämfört med föregående periods ram).

Energiinvesteringarna ökade med 19 procent första halvåret i år jämfört med samma period i fjol och i investeringsenkäten från i maj är signalerna också positiva. Noterbart från majenkäten är att företagen inom kraftvärmeproduktion signalerar den kraftigaste tillväxttakten, vilket indikerar att avskaffandet av avfallsförbränningskatten var betydelsefullt för investeringsviljan.

² Sweco: Elnätsrapporten 2023 - Investeringsbehovet i det svenska kraftsystemet till 2045

Sammantaget blir bedömningen att den positiva utvecklingen fortsätter under prognosperioden med en total uppgång om 27 procent mellan 2022–2024.

Investeringarna i **VA-, avfalls- och återvinningsanläggningar** ökade kraftigt mellan 2012 och 2020 (+113%), för att därefter falla med 22 procent under 2021. En viss återhämtning skedde i fjol när investeringarna åter ökade med 7 procent. Från investeringsenkäten signalerades att investeringarna skulle minska i år och enligt Byggfaktas databas är det få projekt som ska startas i år. Trots detta var halvårsutfallet starkt, investeringarna i delsektorn ökade med 21 procent i årstakt. Nästa år visar däremot databasen att desto fler projekt ska startas bl.a. ett vattenverk i Järfälla och ett avloppsreningsverk i Lidköping.

Den kommunala ekonomin är en viktig parameter eftersom reinvesteringar i verk och ledningsnät är kommunernas egna beslut. Kommunernas totala överskott uppgick i fjol till närmare 34 miljarder kronor, men SKR beräknar att årets överskott blir betydligt blygsammare (9 mdkr) och nästa år vänds det till ett underskott, trots ökade generella statsbidrag om cirka 7 miljarder kronor. Detta innebär att kommunernas ekonomi blir rejält försvagad samtidigt som kostnaderna för byggprojekt har ökat relativt kraftigt under den senaste 12-månadersperioden. Sammantaget blir bedömningen att investeringsvolymen ökar under prognosperioden 2023-2024, men i en allt långsammare takt.

Transport och kommunikation som innefattar investeringar i terminaler, logistikbyggnader, stationer, hamnar, och flygplatser steg med 7 procent första halvåret i år jämfört med samma period i fjol. Investeringarna i delsektorn bedöms öka under hela prognosperioden, framför allt tack vare hamninvesteringar i både Göteborg och Luleå.

Investeringar i telekomsektorn förblev oförändrade under första halvåret i år. I fjol ökade dock investeringarna kraftigt (+27%). Dessa investeringar är, historiskt sett, väldigt konjunktur känsliga och bedöms därför falla i år eftersom BNP-utvecklingen blir negativ. I stället väntas investeringarna vända upp under nästa år när även svensk ekonomi utvecklas något bättre.

Totalt sett stiger de **privata anläggningsinvesteringarna** med 9 procent i år och med 7 procent nästa år.

De offentliga anläggningsinvesteringarna tog fart 2015 efter några tröga år med sämre utveckling och 2020 investerades nästan 86 miljarder kronor i offentliga infrastrukturanläggningar, vilket innebar en volymökning om närmare 27 miljarder. Från 2021 har de offentliga investeringarna sjunkit med 23 procent och nedgången har varit bred, men väginvesteringarna har sjunkit dubbelt så mycket som järnvägsinvesteringarna under denna period (-29% för väg jmf m. -14% för järnväg).

I fjolårets höstbudget (prop. 2022/23:1) hade det budgeterats för en nominell ökning om 4 procent under 2022 för de statliga investeringarna i infrastruktur. Utfallet blev ett fall med 8 procent i fasta priser, vilket sannolikt till stor del förklaras av inflationsutvecklingen under fjolåret.

Den 20 september i år presenterade regeringen den nya höstbudgeten i sin helhet och om investeringsplanen för Trafikverket (se tabell på nästa sida) studeras går det

snabbt att konstatera att det inte satsas något extra på infrastruktur under prognosperioden (jämförs 2022 med 2024 minskar väg- och järnvägsinvesteringarna med ca 6%). Värt att hålla i minnet är att den nya nationella transportinfrastrukturplanen innebar en 23-procentig realvolymökning av investeringsramen. Det finns därför ekonomiska förutsättningar för regeringen att öka satsningarna på infrastruktur relativt kraftigt framöver, men just nu ligger sådana eventuella satsningar bortom 2025.

Investeringsplan för Trafikverket, mnkr

	Utfall 2022	Prognos 2023	Budget 2024	Beräknat 2025
Järnvägar	19 630	18 632	16 894	18 221
Vägar	13 191	15 066	14 004	13 474
Summa	32 822	33 698	30 898	31 694

Källa: Regeringens budgetproposition för 2024 (Prop. 2023/24:1, Utgiftsområde 22, s.50)

Utfallet för infrastrukturinvesteringarnas delsektorer visar att de offentliga **väginvesteringarna** sjönk med 12 procent under 2022. Under första halvåret i år har de däremot vänt upp och stigit med 10 procent i årstakt och det är framför allt de kommunala väginvesteringarna som ökar (+16% jmf med +4% för statens väginvesteringar). Vi bedömer dock att denna uppgång inte blir långvarig på grund av ett minskat bostadsbyggande och en kraftigt försämrad kommunal ekonomi framöver. Vidare signalerar även regeringens budget minskade investeringar på vägsidan under 2024. Det kommer heller inte påbörjas så många stora vägprojekt under prognosperioden, bland de större projekten som påbörjas kan nämnas *E22, Förbifart Söderköping* och *E20, Götene- Mariestad*.

De **övriga anläggningsinvesteringarna**, där merparten är investeringar i järnväg, föll med 6 procent under förra året och blir oförändrade i år (halvårsutfallet var endast +3% i årstakt). Nästa år bedöms järnvägsinvesteringarna åter sjunka eftersom nuvarande höstbudget indikerar detta och endast två större projekt kan eventuellt påbörjas, utbyggnaden av ett dubbelspår mellan Hallsberg-Stenkumla och Ostlänken, sträckan Gerstabergr-Långsjön.

Totalt sett ökar de **offentliga anläggningsinvesteringarna** med 4 procent 2023 men vänder ned och sjunker med 7 procent 2024.

Sammantaget ökar de **totala anläggningsinvesteringarna** med 7 procent i år och med 1 procent nästa år.

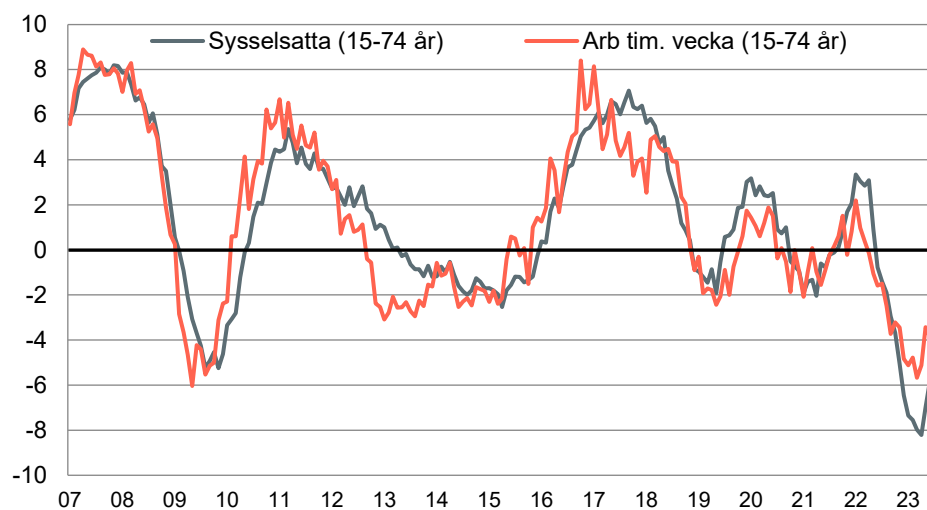
Arbetsmarknad

Antalet sysselsatta i byggindustrin minskade med 5,1 procent när den senaste tolv månadersperioden, september 2023 – oktober 2022, jämförs med närmast föregående tolv månadersperiod. Bostadsbyggandet har helt stannat av och genomlider den värsta nedgången sedan 90-talskrisen. Framtidsutsikterna för husbyggarna är rekordsvaga, samtidigt har anläggningsföretagen positiva anställningsplaner. Antalet sysselsatta som helhet fortsätter nedåt i år och först i slutet av nästa år vänder det till en positiv utveckling.

Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) har byggindustrin i genomsnitt sysselsatt 317.900 personer under 2023 (januari-september). Jämfört med samma period 2022 har antalet sysselsatta minskat med 14.700 personer eller 4,4 procent. Antalet arbetade timmar har under perioden minskat något mer, med 4,7 procent.

Sysselsatta och arbetade timmar i byggindustrin

Årlig procentuell förändring, 12-månaders glidande medelvärde



Källa: SCB och Byggföretagen

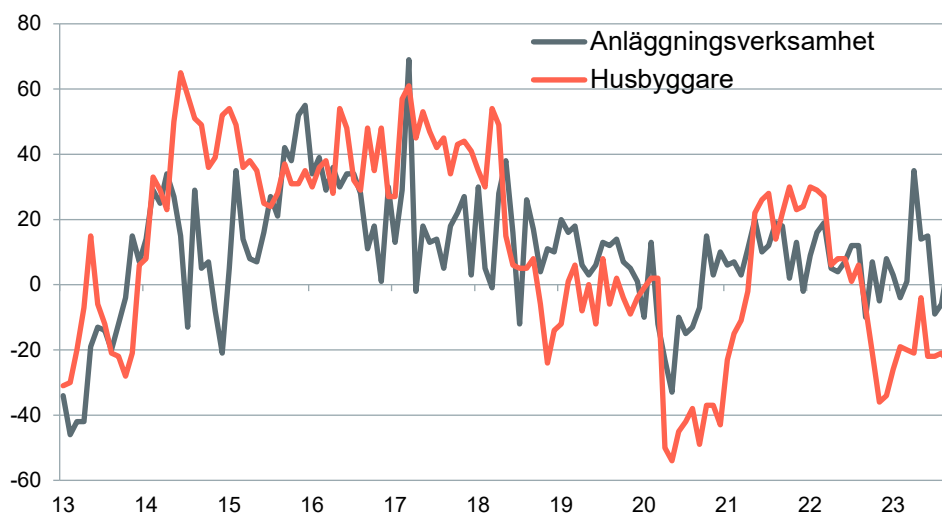
AKU:s säsongrensade data, där man justerat för säsongvariationer och tagit fram en trendskattning, visar att sysselsättningsminskningen inom byggindustrin var som snabbast under mitten av 2022. Den snabba minskningen avtog sedan under slutet av året och vände till en försiktigt positiv trend under inledningen av detta år. Den positiva trenden var dock kortvarig och sedan juni 2023 har trenden återigen varit nedåtgående för antalet sysselsatta i branschen, enligt den säsongrensade statistiken.

Utvecklingen av antalet anställda mäts också via en urvalsundersökning riktad till företagen - den kortperiodiska sysselsättningsstatistiken (KS). Enligt KS steg antalet anställda med 2,3 procent under andra kvartalet 2023 jämfört med samma period året innan. För näringslivet som helhet var utvecklingen 1,4 procent. Jämförs utvecklingen det senaste året mellan byggtreprenörerna och anläggningsentreprenörerna är skillnaderna stora. Byggtreprenörerna har minskat sina anställda under hela fjolåret samtidigt som anläggningsentreprenörerna kraftigt ökat sina anställda.

Denna tudelning mellan anläggnings- och husbyggarna stärks ytterligare av Konjunkturinstitutets septemberbarometer. På anläggningssidan finns det fortfarande planer på att nyanställa och bristen på arbetskraft är fortsatt det anläggningsföretagen ser som den mest begränsande faktorn för ökat byggande. Husbyggarna förväntar sig däremot att antalet anställda kommer minska de kommande tre månaderna och så har det sett ut sedan september 2022. En stor majoritet (77%) av husbyggarna anger att otillräcklig efterfrågan begränsar ökat byggande och enbart 6 procent anger att bristen på arbetskraft är en begränsande faktor.

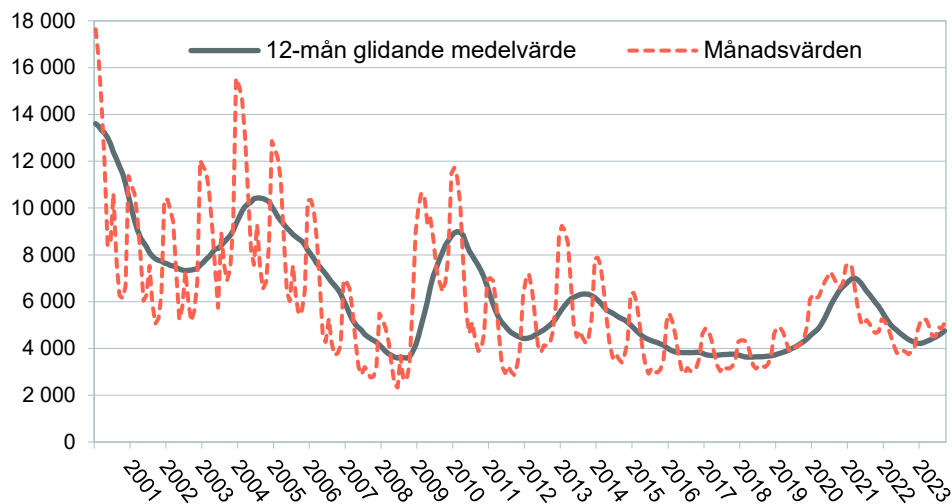
Anställningsplaner inom husbyggnad & anläggning, data t.o.m. sep 2023

Nettotal, förväntningar kommande 3 månader



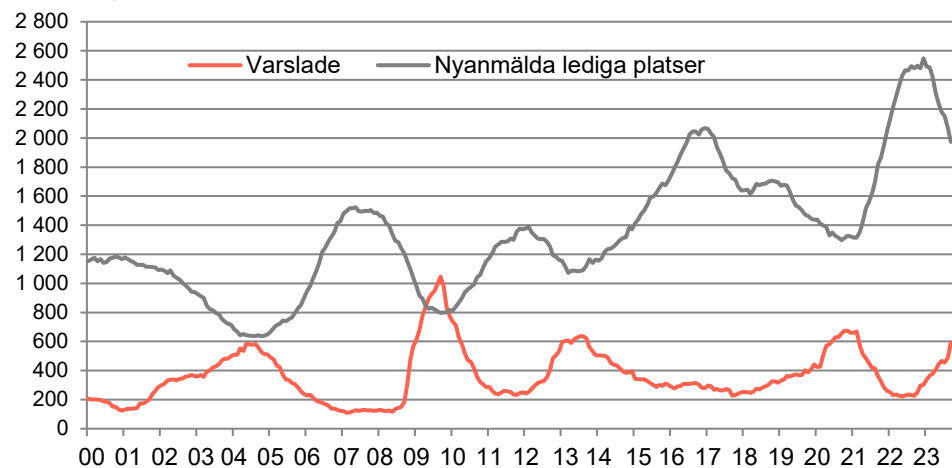
Källa: Konjunkturinstitutet via Macrobond

Den öppna arbetslösheten bland yrkesarbetare inom byggindustrin är fortsatt, sett ur ett historiskt perspektiv, mycket låg. Genomsnittet för den senaste tolv månadersperioden visar att 3,6 procent av medlemmarna i Byggnads a-kassa har varit arbetslösa, vilket motsvarar cirka 4.750 personer. Jämfört med tolv månadersperioden dessförinnan är det en liten ökning.

Antal arbetslösa byggnadsarbetare, jan 2000 – sep 2023

Källa: Arbetsförmedlingen och Byggföretagen

Gapet mellan antalet lediga platser och antalet som varslats om uppsägning var rekordstort under början av fjolåret. I takt med att efterfrågan för nya bostäder fallit tillbaka har även gapet mellan nya platser och varsel minskat. Antalet varsel inom byggindustrin har de senaste 12 månaderna stadigt ökat och senaste månaden (september 2023) noterades den högsta varselsiffran för en enskild månad sedan hösten 2008, då 1.522 personer varslades om uppsägning. Värt att notera är att statistiken för antalet varsel avser enbart de varsel som rapporterats in till Arbetsförmedlingen och enligt byggbranschens kollektivavtalsregler (Byggavtalet samt Väg- & Banavtalet) behöver ett företag enbart rapportera sitt varsel till Arbetsförmedlingen om det berör fler än 19 personer. För byggbranschen som främst består av många små företag med få anställda innebär det att de flesta varsel från byggföretagen avser färre än 20 personer och varselstatistiken blir därmed underskattad inom byggindustrin.

Antal varslade och nyanmälda lediga platser i byggindustrin, data t.o.m. sep 2023 (12-mån gl. medelv.)

Källa: Arbetsförmedlingen, Byggföretagen

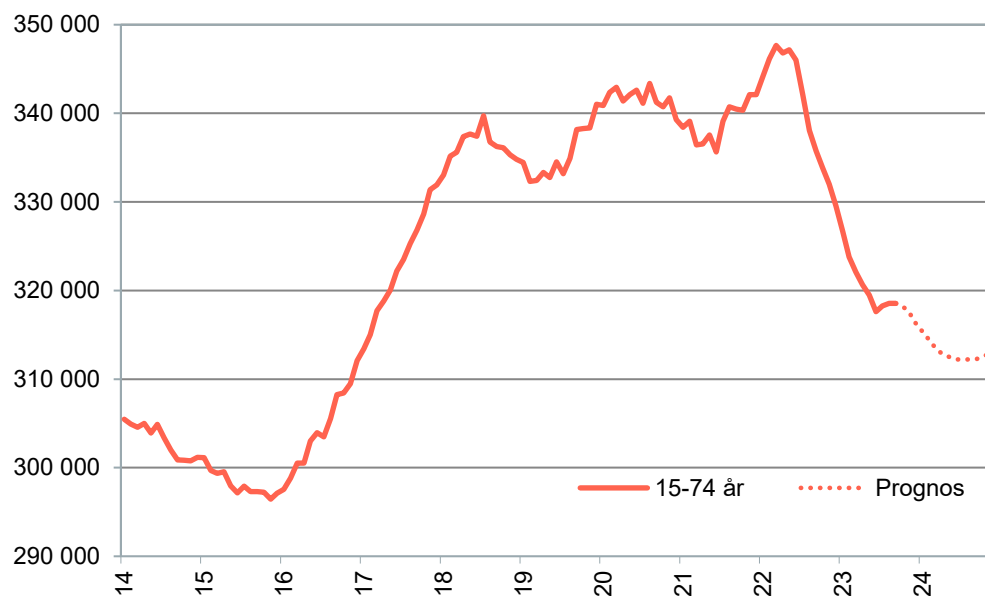
Inslagen av utländsk arbetskraft inom byggindustrin är alltid ett ämne för diskussion. Arbetsmiljöverket är den myndighet som ansvarar för statistiken över utstationerad arbetskraft, det vill säga en arbetstagare som av sin arbetsgivare skickats till Sverige för att arbeta här under en begränsad tid. Enligt statistiken har 23.600 individer inom byggbranschen varit utstationerade i Sverige någon gång under första halvåret 2023. Jämfört med samma period i fjol har antalet utstationerade inom bygg minskat med 1 procent, vilket i antal är drygt 150 arbetstagare.

Att tolka arbetsmarknadsstatistiken och göra en sysselsättningsprognos inom bygg har nog aldrig varit så svårt som nu. Sysselsättningsstatistiken enligt SCB:s arbetskraftsundersökning visar att antalet sysselsatta sedan början av 2022 minskat lika mycket som den gjorde året efter finanskrisen 2008–2009. Samtidigt visar den kortperiodiska sysselsättningsstatistiken att antalet anställda ökat under samma period. Studeras arbetslöshets- och varselstatistiken visar även den på en stark arbetsmarknad, om än under avmattning.

Mot bakgrund av att bygginvesteringarna sjunker med 9 procent i år och med ytterligare 5 procent nästa år är vår bedömning att **antalet sysselsatta** minskar med 4,0 procent 2023 och fortsätter nedåt nästa år med ytterligare 1 procent, vilket motsvarar en minskning med närmare 16.400 sysselsatta på två år.

Antal sysselsatta i byggindustrin och prognos

12-månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, Byggföretagen

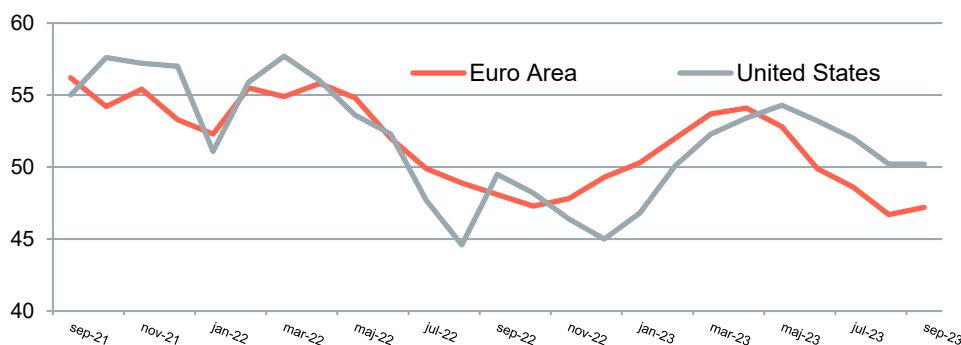
Lågkonjunktur i en allt oroligare omvärld

Världsekonomin befinner sig i en syrefattig tillväxtmiljö. Internationella valutafonden skrev också ner den globala BNP-utvecklingen i sin senaste prognosuppdatering från oktober. Hög inflation och allt högre räntor sedan början av förra året har bidragit till en fortsatt dämpad utveckling för världsekonomin. Vidare hänger orosmolnen såsom efterhängsen kärninflation, krig, ökad geopolitisk oro och handelshinder kvar och kväver de globala tillväxtutsikterna. För en liten, öppen och räntekänslig ekonomi som Sverige är detta ingen idealisk omvärldsmiljö. Utrikeshandeln får svårt att lyfta och kostnads- och räntepressen fortsätter att tynga bostadssektorn som i sin tur påtagligt dämpar utvecklingen för svensk ekonomi under 2024.

Den världsekonomiska utvecklingen kommer fortsatt att vara starkt sammankopplad med inflationsutvecklingen och därtill centralbankernas fortsatta respons på densamma. En viktig förklaring till att världsekonomin inte har utvecklats sämre än vad hårda data visar är för att arbetsmarknaderna, i framför allt USA och Europa, har hållit emot. Detta har inneburit att hushållen har kunnat fortsätta att konsumera i relativt god omfattning. Framöver bedöms dock konjunkturen försvagas i både euroområdet och USA, men i diagrammet nedan indikeras att USA går mot en mjuklandning medan euroområdet får en något svagare utveckling. Detta med anledning av att den viktiga motorn Tyskland hackar betänkligt och det är framför allt tillverkningsindustrin, med bilindustrin i spetsen, som går trögt. Världsekonomin tyngs även av att Kina utvecklas betydligt svagare än de förhoppningar som fanns för landets utveckling när de, inför årsskiftet 2022/23, övergav sin nolltolerans-Covidstrategi. Det är framför allt den svaga fastighetssektorn som dämpar Kinas tillväxtutsikter genom att kinesiska hushåll håller mycket hårdare i plånboken när fastighetsvärdena sjunker.

Inköpschefsindex (composite) i euroområdet och USA, okt 2020- sep 2023

Index, värden > 50 indikerar positiv tillväxt

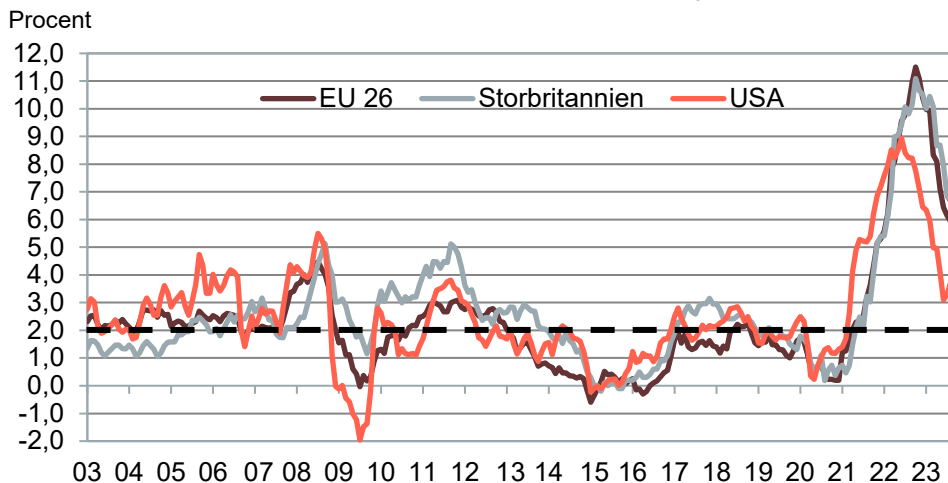


Källa: Macrobond, Byggföretagen

I USA har tillväxten under första halvåret i år varit starkare än vad många prognosmakare hade förväntat sig (+2,1% i årstakt). Hushållen, som står för runt 70 procent av amerikansk BNP, har hållit uppe konsumtionen och näringslivets investeringar har utvecklats mycket bättre än förväntat. Konsumtionen bedöms dock dämpas de kommande kvartalen eftersom överskottsbesparingarna från pandemistöden är tömda, studielånsåterbetalningarna kommer att återupptas efter en tre år lång paus och den höga räntenivån dämpar efterfrågan på nya krediter. Arbetsmarknaden är dock fortsatt stark där sysselsättningen har stigit långt över analytikernas förväntan och arbetslösheten håller sig kvar under 4 procentsnivån. Bedömningarna är ändå att arbetsmarknaden kommer att svalna de kommande kvartalen och att arbetslösheten därmed stiger, vilket kommer hålla tillbaka både löne- och konsumtionstillväxten.

Givet ovanstående och att inflationen har fallit tillbaka relativt snabbt under innevarande år är förväntningarna att den amerikanska centralbanken (FED) är klar med räntehöjningarna för denna gång (efter 11 höjningar och den högsta räntenivån på 22 år). En envist för hög kärninflation gör dock att Fed börjar sänka räntan först till sommaren. Den fortsatt höga räntenivån bedöms därför ge en åtstramande effekt på både konsumtion och investeringar under nästa år. Konsensusprognosen visar på en BNP-tillväxt om 0,9 procent under 2024.

Inflationstakten i EU, Storbritannien och USA mätt som KPI, jan 2003- sep 2023



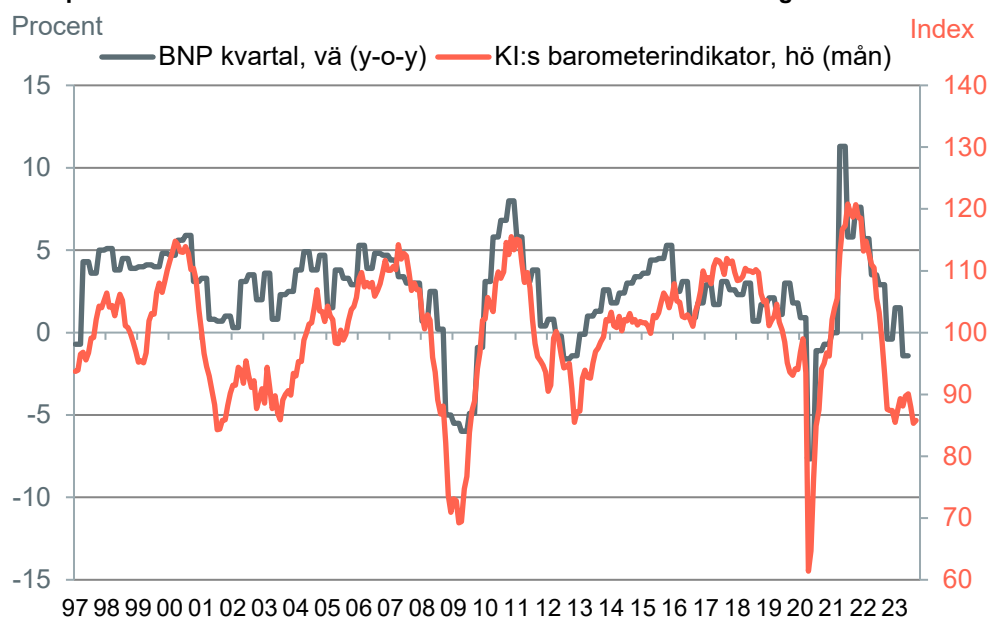
Källa: Macrobond, Byggföretagen

I likhet med USA har euroområdet haft en bättre än förväntad BNP-utveckling under första halvåret. Även här är det framför allt en stark arbetsmarknad som fått hushållen på bättre humör, men även att energikrisen blev mildare än befarat. Tillväxtutsikterna har dock försämrats den senaste tiden och Kinas ekonomiska bekymmer på hemmaplan (bl.a. pga. skuldproblem inom fastighetssektorn) drabbar speciellt Tyskland hårt då Kina är en av dess största handelspartners, vilket i sin tur påverkar hela euroområdets utveckling. En dämpad ekonomisk tillväxt och en relativt snabbt avtagande inflationstakt gör att även ECB kan påbörja en serie räntesänkningar med start i mitten av nästa år. Konsensusprognosen är att euroområdets BNP-tillväxt blir 0,6 procent 2024.

Långsam återhämtning för svensk ekonomi

Preliminära data från nationalräkenskaperna visar att nedgången i svensk ekonomi under andra kvartalet blev måttlig (-1,0 % i kalenderkorrigerad årstakt), trots krig, inflation och ränteuppgångar. Det var hushållens konsumtionsutgifter och de fasta bruttoinvesteringarna som bidrog mest till nedgången i BNP, men även lagerinvesteringarna tyngde utvecklingen. Framåtblickande indikatorer indikerar att utvecklingen fortsätter att bromsa in de kommande två kvartalen (se diagram nedan). Däremot visade SCB:s aktivitetsindikator (vilken kan beskrivas som en indikator på den månadsvisa BNP-utvecklingen) att aktiviteten i ekonomin ökade i årstakt i augusti, om än svagt. Det indikerar att nedgången i svensk ekonomi inte har tilltagit under tredje kvartalet. Det som främst bidrog till uppgången i aktivitetsindikatorn var hushållskonsumtionen.

BNP per kvartal och KI:s barometerindikator – indikerar fortsatt svag tillväxt



Källa: Macrobond, Byggföretagen

Totalt sett fortsätter konjunkturedgången under andra halvåret i år, drivet av en försvagad utrikeshandel och kraftigt sjunkande bostadsinvesteringar. Det är först under nästa år som en svag återhämtning kan skönjas. Hushållskonsumtionen har börjat att stabiliseras och under nästa år, när de reala disponibla inkomsterna åter ökar, kommer konsumtionen att stiga igen. Vidare bidrar även en något förbättrad utrikeshandel och ökad offentlig konsumtion till vändningen under 2024. Sammantaget blir bedömningen att BNP sjunker med 0,9 procent i år och under nästa år vänder den ekonomiska utvecklingen upp och BNP stiger med 0,5 procent.

Försörjningsbalans och nyckeltal

Mdkr, 2022 års prisnivå, och årlig procentuell förändring (fasta priser)

	Nivå 2022	Utfall 2022	Prognos 2023 2024	
Hushållens konsumtionsutgifter	2 613	1,9	-1,7	1,5
Offentliga konsumtionsutgifter	1 491	0,0	1,9	1,6
Fasta bruttoinvesteringar	1 622	6,2	-2,8	-2,5
<i>därav bygginvesteringar</i>	693	2,8	-9,4	-5,4
<i>Lagerinvesteringar*</i>	78	1,0	-0,7	-0,2
Export	3 157	7,0	1,0	1,3
Import	2 982	9,3	-0,5	0,8
BNP	5 979	2,8	-0,9	0,5
KPIF		7,7	6,0	2,3
Real disponibel inkomst		-0,1	-1,9	1,5
Antal arbetade timmar		2,3	1,1	-0,1
Styrränta, nivå per 31/12		2,50	4,25	3,50
10-årig statsobligation, nivå per 31/12		2,37	3,10	2,75

*förändring i procent av BNP föregående år.

Källa: SCB, Byggföretagen

Utrikeshandeln uppvisade ett positivt exportnetto under andra kvartalet i år, dvs exporten växte snabbare än importen. Det var dock ett kvartal som präglades av en snabb inbromsning och **exporten av varor och tjänster** steg endast svagt när andra kvartalet jämförs med samma kvartal i fjol (+1,9%). Tjänsteexporten har fortfarande en hygglig utveckling (3,9%), medan varuexporten går betydligt trögare (+1%).

Varuexporten är också den del i exportsammansättningen som kommer att fortsätta utvecklas svagt framöver. Flertalet indikatorer pekar på att inbromsningen fortsätter under hösten, bland annat omdömen om exportorderstockens storlek och inköpschefsindex för tillverkningsindustrin. En fortsatt svag omvärldsefterfrågan gör att exporten går trögt även nästa år, men den svaga kronkursen ger en viss lindring till exportföretagen. Importen, som faller i år, vänder däremot upp när hushållens efterfrågan åter ökar. Sammantaget innebär detta att utrikeshandeln ger ett positivt bidrag till BNP-utvecklingen 2024.

De fasta bruttoinvesteringarna sjönk med nästan 1 procent under första halvåret i år jämfört med motsvarande period året före. Det var bostadsinvesteringarnas kraftiga nedgång som ensamt bidrog till att bruttoinvesteringarna föll under denna period (övriga investeringstyper hade en positiv utveckling). För hela prognosperioden, 2023-2024, är det tyvärr bostadsinvesteringarnas veritabla ras (-39% över två år) som gör att de fasta bruttoinvesteringarna kommer att minska två år i följd.

De offentliga konsumtionsutgifterna steg med 2,5 procent under första halvåret i år och detta beror på en ökad konsumtion av kollektiva tjänster, såsom försvar, polis, rättsväsende, vård och äldreomsorg. Denna utveckling inom både stat och kommunsektor väntas bestå, dock dämpas tillväxttakten av en något svagare utveckling över antalet arbetade timmar inom kommunsektorn framöver. Sammantaget stiger de offentliga konsumtionsutgifterna med 3,5 procent under 2023-2024.

Hushållens konsumtion minskade relativt mycket under första halvåret i år (-2,6%). Hushållen har varit pressade av stigande räntor och hög inflation som lett till minskade disponibla inkomster. Hushållens konfidensindikator, som ska spegla det ekonomiska humöret bland hushållen, har också i ett och ett halvt års tid visat på ett dystert stämningsläge. Förväntningarna har dock förbättrats från när de var som lägst i slutet av 2022 och konsumtionsindikatorns senaste månadsutfall visar att konsumtionen har börjat att vända upp, om än svagt (se nedan).

Hushållens konsumtionsindikator, jan 2016- aug 2023

(kalenderjusterade och säsongrensade månadsvärden)

Index 2015 = 100



Källa: SCB, Byggföretagen

Uppgången under juli och augusti beror till viss del på att det varit semester och hushållen har prioriterat denna. Vidare har elprisstödet, som utbetalades under våren, bidragit till att dämpa konsumtionsnedgången. Hushållen har också dragit ner på sitt sparande för att kunna bibehålla en hög nominell konsumtionsnivå. Den höga inflationen urholkar dock hushållens köpkraft och tillsammans med en svag börsutveckling och sjunkande bostadspriser leder det till ett fortsatt fall för hushållskonsumtionen i år. Under 2024 beräknas en modest återhämtning påbörjas, genom att de reala disponibla inkomsterna stärks. En fallande inflation och relativt höga nominella löneökningar, höjda bidrag och skattesänkningar leder till att de reala disponibla inkomsterna stiger. Vidare kommer Riksbanken vid halvårsskiftet att börja sänka styrräntan, vilket ytterligare stärker konsumtionsbenägenheten. Sammantaget bedöms hushållens konsumtion öka med 1,5 procent nästa år.

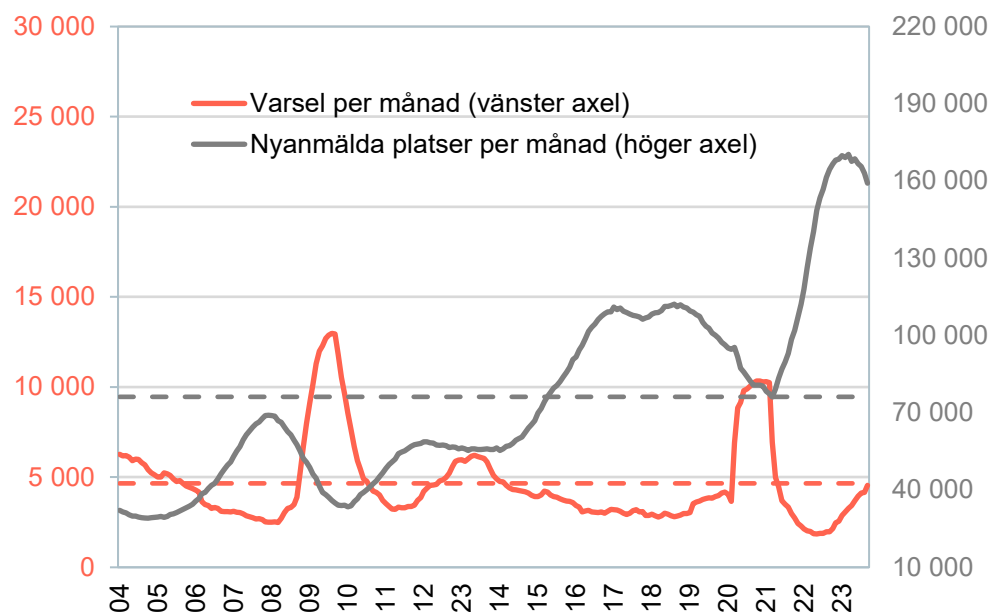
Sysselsättningsutvecklingen vänder ner under 2024

Arbetsmarknaden har, hittills, varit motståndskraftig under innevarande år. Sysselsättningsgraden är kvar på rekordhöga 70 procent i säsongsrensad månadstakt och sysselsättningsstillväxten var 1,0 procent i årstakt under tredje kvartalet. Dock finns flera tecken på att arbetsmarknaden håller på att försvagas. Till exempel föll sysselsättningen i årstakt i augusti och antalet varsel ökade med närmare 250 procent i september jämfört med samma månad 2022. Vidare har antalet nyanmälda platser minskat under innevarande år (-21% q3 i år jmf 2022q3) och Arbetsförmedlingens statistik för september visade också att antalet arbetslösa fortsätter att stiga i månadstakt.

Enligt Konjunkturbarometern har också företagens anställningsplaner försvagats ytterligare under september. Det indikerar en fortsatt inbromsning av sysselsättningsutvecklingen framöver. Den svaga ekonomiska utvecklingen under 2023 kommer först under nästa år sätta ett större avtryck på arbetsmarknaden genom minskad sysselsättning.

Antal varslade och nyanmälda lediga platser i riket, data t.o.m. sep 2023

(12-månaders glidande medelvärde)



Källa: Arbetsförmedlingen, Byggföretagen

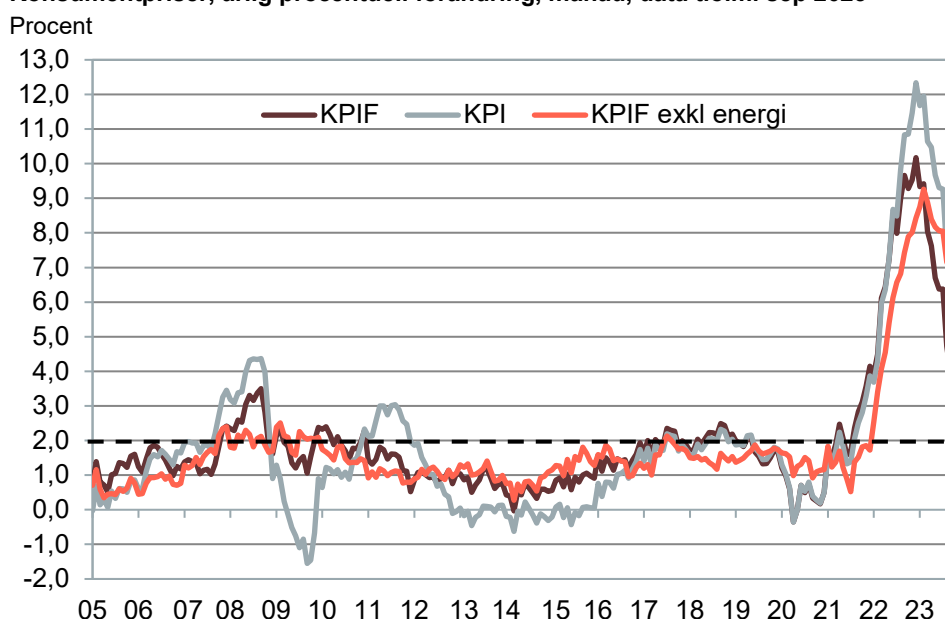
Anm: De streckade linjerna avser medelvärden under perioden

Sammantaget innebär prognosen att sysselsättningen ökar med 1,0 procent när 2024 jämförs med 2022 och arbetslösheten stiger, från 7,5 procent i fjol, till 8,4 procent nästa år.

Styrräntan börjar sänkas till sommaren 2024

I september i år var KPIF-inflationen³ 4,0 procent och fortsatte därmed ned från augusti, sett i årstakt, men i månadstakt var det i stället en uppgång om 0,4 procent. Inflationstakten kommer fortsätta att sjunka i årstakt under hösten, men risken för bakslag har ökat i och med kriget mellan Hamas och Israel, som i förlängningen kan påverka energipriserna, samt kronans utveckling. Baseffekterna under fjärde kvartalet torde dock vara så betydande att KPIF-inflationen i ett huvudscenario faller tillbaka ner mot målnivån 2 procent.

Konsumentpriser, årlig procentuell förändring, månad, data t.o.m. sep 2023



Källa: Macrobond, Byggföretagen

Inflationsutfallet för september var något högre än i Riksbankens septemberprognos. Dock visar Kantar Sifo Prosperas senaste undersökning från oktober att inflationsförväntningarna på 5-års sikt är fortsatt stabila och i närheten av tvåprocentmålet. Det borde lugna Riksbanken något, men den underliggande inflationen är fortfarande för hög och Riksbanken kommer därför höja räntan i november i ljuset av septemberutfallet.

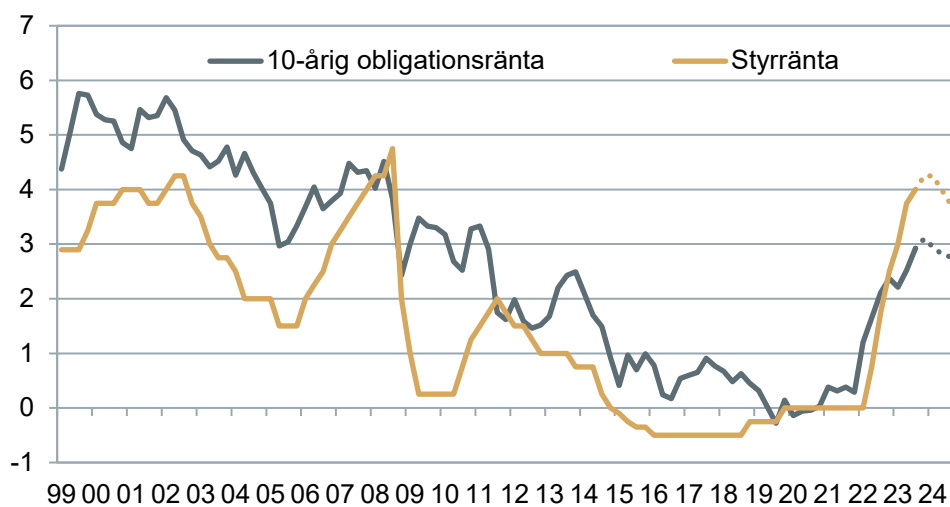
En höjning till 4,25 procent kommer också skapa ett visst avstånd till Europeiska centralbanken (ECB), vilka relativt tydligt signalerade att de var klara med räntehöjningarna för denna gång. ECB:s agerande är mycket viktigt för att prognostisera hur Riksbanken kommer justera styrräntan framöver. I Riksbankens (och andra prognosmakares) modeller ligger det en viss kronförstärkning i antagandena för inflationsutvecklingen under 2024. Drivkrafterna bakom inflationen är dock komplexa, men Byggföretagens bedömning är i linje med flertalet andra prognosmakares och det är att de drivkrafter som fortfarande håller upp inflationstakten (ex. tjänstepriserna)

³ KPIF är Riksbankens målvariabel för inflationen

gradvis klingar av under nästa år. Vidare kommer konjunkturutvecklingen vara fortsatt svag och resursutnyttjandet i ekonomin fortsätter att falla. För vissa delsektorer, såsom bostadssektorn, kommer 2024 vara extremt utmanande och givet dessa förutsättningar bedömer vi att Riksbanken kan börja sänka räntan vid ingången till sommarsemestern nästa år. Sammantaget innebär det en styrräntenivå om 3,50 procent vid utgången av 2024.

Styrränta och 10-årig obligationsränta

Procent



Källa: Macrobond, Byggföretagen

Bedömningen avslutad 2023-10-20.

Nästa konjunkturrapport utkommer under mars månad.

Tabell bygginvesteringar

Bygginvesteringar 2011-2024, Officiell statistik enligt nationalräkenskaperna samt Byggföretagens prognos

Mdkr 2022 års priser

Sektor	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023p	2024p
Bostäder	213,4	183,7	191,0	225,8	261,5	287,0	307,4	287,6	269,0	273,4	304,8	320,9	235,3	196,5
<i>Nybyggnad</i>	99,8	77,0	85,1	110,8	136,0	163,9	179,2	159,3	135,2	132,3	158,8	167,3	96,0	61,7
<i>Ombyggnad</i>	82,7	79,5	79,1	87,2	96,6	93,8	96,7	99,9	102,1	109,2	111,3	110,0	102,2	101,8
<i>Fritidshus</i>	11,3	9,1	8,7	10,5	9,0	10,6	11,6	9,5	10,7	12,5	13,5	21,9	18,6	13,9
<i>Transaktionskost.</i>	19,0	16,6	17,3	16,3	19,8	19,0	20,3	19,7	22,5	20,2	21,8	21,7	18,5	19,0
Lokaler	167,0	175,9	170,4	176,9	182,0	196,3	208,1	237,8	243,4	221,1	227,0	226,3	236,4	240,6
<i>Privat</i>	110,4	116,7	112,2	109,9	115,7	122,5	123,2	144,3	150,3	140,8	150,5	153,5	155,5	158,3
<i>Offentligt</i>	56,4	59,0	58,0	67,1	66,3	73,9	85,0	93,6	93,2	80,4	76,6	72,8	80,9	82,3
Anläggningar	106,2	118,4	114,4	123,8	126,5	123,6	122,1	127,1	143,2	168,9	143,6	146,2	156,7	157,5
<i>Privat</i>	47,8	58,6	60,6	69,5	67,0	63,2	59,1	61,2	72,9	83,2	69,3	78,9	86,3	92,2
<i>Offentligt</i>	58,6	59,8	53,4	53,6	59,1	60,3	63,1	66,1	70,3	85,9	74,5	67,3	70,4	65,4
Summa Bygginvestering	485,5	476,2	474,1	524,9	569,0	607,5	639,6	651,6	651,9	657,6	674,8	693,4	628,4	594,6
(%förändring)	(2)	(-2)	(0)	(11)	(8)	(7)	(5)	(2)	(0)	(1)	(3)	(3)	(-9)	(-5)