



»risk för fatalt missförstånd
om sambandet barnafödande
– bostadsbyggnadsbehov...»«

Veidekkes byggmarknads- barometer

SEPTEMBER 2024

**Tema NATO
och EU:s taxonomi**

Förord

Byggmarknadsindikatorn – nytt format som tar temperaturen på den samlade svenska byggmarknaden

Sedan 2017 har Veidekke i Sverige två gånger per år tagit temperaturen på den svenska bostadsmarknaden. Den huvudsakliga fokuseringen på bostadsmarknaden hade sin naturliga förklaring i att bostadsbyggandet till nyligen svarat för cirka 50 procent av sektorns omsättning. Under senare år har dock fastighetsmarknaden successivt ändrat karaktär och blivit mer mångfacetterad. Den snabba utvecklingen av e-handeln har ändrat villkoren för butiksfastigheter och medfört att lager och logistik spelar en allt större roll.

Kommunernas outsourcing av driften av skolor samt barn- och äldreomsorg har banat väg för en ny kategori, så kallade samhällsfastigheter. Med NATO-inträdet har statens fastighetsinnehav, återuppbyggandet av fortifikationsverk för militära ändamål samt tillhörande behov av infrastruktur medfört en omfattande allokering av investeringar i statliga fastigheter. Motsvarande följd effekter får omställningen till en alltmer fossilfri bas- och tillverkningsindustri som påkallar investeringar i kraftproduktion och transmission men också nya industrifastigheter av närmast historiska mått. För att inte tala om följdverkningarna av pandemin som påverkat människors sätt att arbeta och därmed fått stora konsekvenser för kontorssektorn.

Med omvärldsförändringarna finns ett uppenbart behov av att bredda fokus. Men självklart spelar bostadsbyggandet fortsatt en central roll, först och främst för samhällsplaneringen, näringslivet och människors behov men givetvis också för branschen. Här och nu är det många som frågar sig, när vänder bostadsbyggandet uppåt igen och vilka volymer kan vi förvänta i ett läge när byggkostnaderna bitit sig fast på en klart högre nivå än före pandemin och Ukrainakriget samt räntorna förväntas stabiliseras på en högre nivå än under 2010-talet.

Som framgår av namnet är själva syftet med denna rapport att ta temperaturen på den samlade byggmarknadssektorn. Det sker på sedvanligt sätt genom att presentera och analysera relevant data men det sker också med ett nytt verktyg – ”mätaren” – som presenteras på sidan 17.

Byggmarknadsbarometern tas fram i samarbete mellan analysföretaget Evidens och Veidekkes ansvarige för omvärlds- och marknadsbevakning, Lennart Weiss.

Innehåll

Förord	2
Inledning och sammanfattning	4
Konjunktur och tillväxt	6
Global ekonomi	6
Svensk ekonomi	7
Regional ekonomi	8
Skillnader i struktur	10
Efterfrågan på bygginvesteringar	12
Tema	14
EU:s gröna giv, EPBD och taxonomin	14
NATO, upprustning av försvaret och infrastrukturen	15
Marknadsindikatorer för olika segment	16
Mitt i vändningen?	16
Två års tapp i bostadsinvesteringar men ökande lokal- och infrastrukturinvesteringar	16
Malmö drabbades hårdast i fallet, Göteborg har stärkt sin position under längre tid	17
Handel	22
Lokaler för industri, lager och logistik	23
Kommuner och regioner	25
Statliga bygginvesteringar	25
Väg och järnväg – avvaktande utveckling nu men stora investeringar runt hörnet	26
Energiinvesteringarna fortsätter att driva upp de privata anläggningsinvesteringarna	27
Bostadsbyggandet har bottnat – men ökningstakten blir måttlig	29

Gradvis återhämtning i byggkonjunkturen

men risk för fatalt missförstånd om behovet av nya bostäder

Efter ett historiskt fall i bostadsbyggandet talar det mesta för att botten är passerad men fortsatt höga byggkostnader dämpar kraften i återhämtningen. För bostäder lurar risken för ett missförstånd om sambandet barnafödande och bostadsbyggnadsbehov. Veidekkes nya byggmarknadsbarometer indikerar totalt en svag ökning av investeringstakten med infrastruktur som draglok.

”Mätaren” tar temperaturen på byggmarknaden

Byggmarknadsbarometern har till syfte att ta temperaturen på den svenska byggmarknaden och peka ut riktningen framåt. För detta syfte har ett nytt verktyg – mätaren – tagits fram som inleder varje avsnitt.

En femgradig skala prognosticerar bygginvesteringarnas utveckling det kommande året. Med en ökning av de totala bygginvesteringarna 2025 med cirka 25 miljarder landar rapportens samlade bedömning av byggmarknadskonjunkturen på en 4:a som motsvarar en tydlig uppgång – ökningen det kommande året ligger tydligt över genomsnittet för tio år. En närmare beskrivning av barometern finner du på sidan 17.

Framåt kommer varje rapport att innehålla ett tematiskt avsnitt. Höstens rapport analyserar behovet av bygginvesteringar som följd av NATO-inträdet samt EU:s taxonomi. Temat återfinns på sidorna 14–15.

Lägre inflation och räntor ger bättre tillväxtvillkor

Den globala ekonomin förväntas fortsätta växa långsamt mellan 2025 och 2026. Trots detta skapar lägre inflation och räntenivåer bättre förutsättningar för Sveriges ekonomi, vilket kan leda till ökad hushållskonsumtion, en stabilisering av arbetsmarknaden och förbättrade villkor för bygginvesteringar.

Den ekonomiska utvecklingen på viktiga svenska exportmarknader har varit svag sedan krigsutbrottet i Ukraina och de efterföljande inflations- och räntechockerna. USA:s ekonomi har dock fortsatt att växa. Med lägre löneökningar och minskad inflation markerar såväl Federal Reserve som ECB nu en omläggning i riktning mot en mer expansiv penningpolitik.

I Sverige har den höga inflationen och stigande räntor lett till minskad hushållskonsumtion och investeringar, särskilt inom bostadssektorn. Den ekonomiska tillväxten i Sverige har varit låg under 2023 och 2024, men med lägre inflation och räntor förväntas konsumtionen och investeringarna öka.

Prognoser tyder på en svensk ekonomisk tillväxt på cirka 2,5 till 3 procent under 2025 och drygt 2 procent 2026.

Byggmarknadsbarometern fokuserar på landets tre storstadsregioner som drabbats av minskade investeringar och en försvagad arbetsmarknad. Trots detta förväntas sysselsättningen börja växa igen från och med 2025, särskilt i Malmöregionen.

I den allmänna debatten noteras att befolkningstillväxten avtagit på grund av lägre födelsetal och ökad utflyttning, något som satt avtryck debatten om de framtida bostadsbyggnadsbehoven. Saken kommenteras sist i denna inledning, på sidan 9 och i det avslutande avsnittet om bostadsmarknaden.

Byggmarknaden påverkas huvudsakligen av nationella tillväxtvillkor men när det gäller regionernas utveckling finns viktiga skillnader i struktur. Västsverige och Sydsverige har större industrisektorer som gynnas av den svaga kronan men uppvisar också en snabb tillväxt inom IT-sektorn.

Tema NATO och EU:s taxonomi

NATO-medlemskapet och EU:s taxonomi driver på omfattande NATO-medlemskapet och EU:s taxonomi driver på omfattande byggnadsinvesteringar i Sverige. EU:s gröna giv och det reviderade direktivet om energiprestanda i byggnader (EPBD) från 2024 innebär att byggnader behöver nå nollutsläppsbyggnadsnivå till 2050, vilket kommer att kräva årliga investeringar på 10-tals miljarder kronor.

En central fråga är om Sveriges byggsektor är redo för dessa förändringar. Taxonomiförordningen klassificerar endast de bästa 15 % av byggnaderna som hållbara, vilket medför enorma renoveringsbehov. Enligt Sveriges Allmännyttas behovs energirenovering av 35 000 lägenheter årligen, till en kostnad av 20 miljarder kronor. Det återstår att se om dessa mål är genomförbara.

Efter Rysslands invasion av Ukraina 2022 och Sveriges NATO-inträde tidigare i år, har fokus också riktats mot infrastrukturinvesteringar. Fortifikationsverkets och Statens

fastighetsverks investeringar har ökat markant, medan investeringar i statlig infrastruktur som vägar och järnvägar inte följt samma trend. Den nuvarande nationella planen för infrastruktur, värderad till 959 miljarder kronor, kan behöva utökas med hundratals miljarder framöver för att möta dessa krav. De höga kraven på byggnadsrenoveringar och infrastruktur-satsningar kräver både finansiella resurser och politisk vilja för att kunna genomföras effektivt och i tid.

Mätaren för samtliga segment **4**

På sidan 19 redovisas en översikt av bygginvesteringarna i riket 2025. Vid en samlad bedömning av samtliga segment hamnar mätaren på 4, vilket ska tolkas som trendriktningen snarare än den faktiska styrkan i byggkonjunkturen. Uppgången sker från en låg nivå och efter en kraftig nedgång. Utslagsgivande för bedömningen är den stabila utvecklingen inom infrastruktur samt den förväntade totala uppgången för bygginvesteringar med 25 miljarder kronor.

Bostadsinvesteringarna når botten 2024 och förväntas sedan växa under 2025 och 2026. Denna tillväxt kommer från låga nivåer efter en kraftig nedgång mellan 2022 och 2024.

Offentliga lokaler, som styrs av behov och budgetutrymme, visar mindre variation i investeringar över tid. Privata lokaler, särskilt kontorsfastigheter, utgör det största segmentet under 2024 på grund av den kraftiga nedgången i bostadsinvesteringar.

EU:s renoveringskrav för högre energieffektivitet i EPBD-direktivet väntas påverka ombyggnadsinvesteringarna i bostäder positivt. Bostadsinvesteringarnas volatilitet, främst nybyggnation, har bidragit till både tidigare fall och en väntad uppgång nästa år med cirka 8 miljarder kronor.

Infrastrukturinvesteringar för el, tele, värme, vatten och hamnar förväntas öka till omkring 95 miljarder kronor år 2025. På sidan 19 redovisas en samlad bild av nuvarande och prognosticerade byggmarknadsinvesteringar.

Måttlig ökning inom kontor **3**

Trots stigande avkastningskrav och en försvagad hyresmarknad förväntas efterfrågan på nya moderna kontor öka, särskilt i Stockholm, Göteborg och Malmö. Alla regioner genomgår intensiv stadsutveckling i attraktiva miljöer, drivet av samarbete mellan kommuner och finansiellt starka aktörer, vilket gör det möjligt att konkurrera med äldre kontor i mindre fördelaktiga lägen.

Stabilt för handel, industri, lager och logistik **3**

Handelssegmentet är till följd av ökad e-handel fortsatt under press. Den gröna omställningen och gynnsamma villkor för

exportindustrin ger dock fortsatt stöd för byggandet av industrifastigheter. Efter en period av kraftig tillväxt av lokaler för lager och logistik mattas nyetableringarna något men stabiliseras ändå på en relativt hög nivå.

Beskedlig tillväxt inom samhällsfastigheter **3**

Demografiska förändringar och fortsatt press på kommunernas ekonomi talar för en fortsatt svag utveckling när det gäller kommunala samhällsfastigheter. Inom det statliga området har den stora ökningen av Fortifikationsverkets investeringar skett till i år. Sammantaget summerar ökningen av offentliga samhällsinvesteringar till ett par miljarder.

Fortsatt bra fart inom infrastruktur **4**

Infrastruktursektorn drivs fortsatt av ett stort underhållsbehov samtidigt som NATO-anslutningen och den gröna omställningen reser krav på stora nyinvesteringar. På kort bidrar energirelaterade investeringar till den största ökningen. På längre sikt förväntas järnvägsinvesteringarna öka till följd av behov av förbättrade tvärförbindelser mot Norge.

Bostadsbyggandet ökar men i endast i måttlig takt **3**

Efter en dramatisk nedgång av bostadsbyggandet, väl i paritet med 1990-talet, är botten nu passerad. Fallande räntor gör att hushållens ekonomi förbättras. De senaste årens kraftigt stigande byggkostnader gör det dock fortsatt svårt att få ihop lönsamma kalkyler. På hyresmarknaden medför även stigande avkastningskrav att hyresbehovet i många fall överstiger betalningsviljan. De senaste årens förlust av köpkraft gör att återhämtningen kommer att ske långsamt och inte tar fart på allvar förrän mot slutet av detta decennium.

I den allmänna debatten beskrivs sjunkande födelsetal som ett argument för att kraftigt skriva ned bostadsbyggnadsbehoven framåt. En sådan analys bygger dock på ett fatalt missförstånd att bostadsbyggandet drivs av bebisar och bortser från bostadsmarknadens grundläggande funktionssätt, som drivs av flyttfrekvens, urbanisering, köpkraft och hushållens boendepreferenser. Rörligheten beror på hur behoven ändras under livscykel och hur stora årskullar som inträder i faser i livet med hög rörlighet.

Befolkningstillväxten har således mindre betydelse för efterfrågan än rörligheten och köpkraften hos den befintliga befolkningen. Den ekonomiska utvecklingen kommer därför i högre grad vara dimensionerande för efterfrågan av nya bostäder. På kort sikt påverkas bostadsbyggandet främst av att hushållens reallt disponibla inkomster urholkats kraftigt till följd av de senaste årens inflation.

Konjunktur och tillväxt

Global ekonomi fortsätter att växa långsamt under perioden 2025 till 2026. Men lägre inflation och räntenivåer ger successivt bättre tillväxtvillkor i Sverige för ökad hushållskonsumtion, en stabilisering av arbetsmarknaden och bättre villkor för bygginvesteringar.

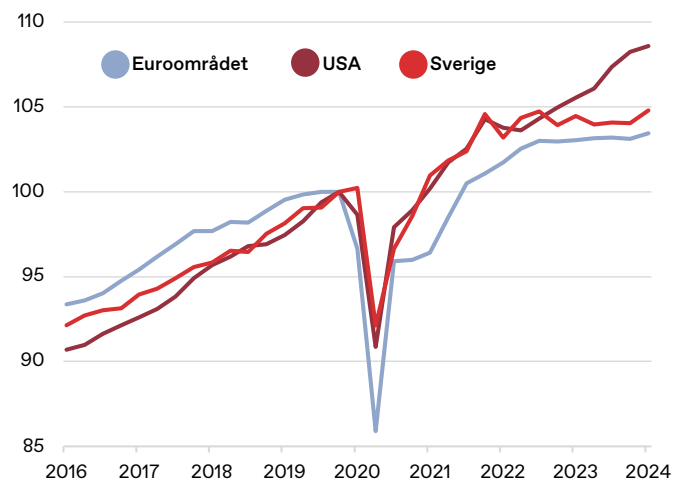
Global ekonomi

Den ekonomiska utvecklingen på viktiga svenska exportmarknader har varit svag sedan krigsutbrottet i Ukraina och den efterföljande inflations- och räntechocken. Men den amerikanska ekonomin har trots svagheten i många regioner i världen fortsatt växa, figur 1. I USA visar preliminär statistik att BNP fortsatt att öka under det andra kvartalet i år. Men konjunkturutsikterna har försvagats i USA de senaste månaderna och tillväxten i den amerikanska ekonomin blir sannolikt lägre de närmaste kvartalen, men fortsatt positiv. Med en svalare arbetsmarknad faller också sannolikt löneökningarna ner mot mer normala nivåer. Det bidrar till att inflationen i USA fortsätter att minska och Federal Reserve bedöms därför kunna inleda en serie räntesänkningar under hösten 2024.

Också i euroområdet tyder preliminära data på att BNP ökade något under det andra kvartalet i år. Till skillnad från i Sverige har nedgången i inflationen i euroområdet stannat av. Det beror bland annat på att energipriserna inte längre ger ett negativt bidrag till inflationen och såväl i termer av HIKP som HIKP* exklusive energi har inflationen rört sig sidledes de senaste månaderna. Enkätbaserade indikatorer har de senaste månaderna bekräftat bilden av att tillväxtutsikterna i euroområdet fortsatt är svaga inte minst i det för Sverige viktiga Tyskland. Det bidrar till att inflationen minskar igen framöver och blir i paritet med den europeiska centralbankens (ECB) mål nästa år. ECB bedöms därför fortsätta att successivt sänka styrräntan under prognosperioden.

Även om den amerikanska ekonomin bromsar in under hösten 2024 bedöms världsekonomin fortsätta växa i ungefär samma takt under 2025 och 2026 som under 2024.

*Harmoniserat index för konsumentpriser (HIKP) används vid internationella jämförelser och är jämförbart med KPIF.



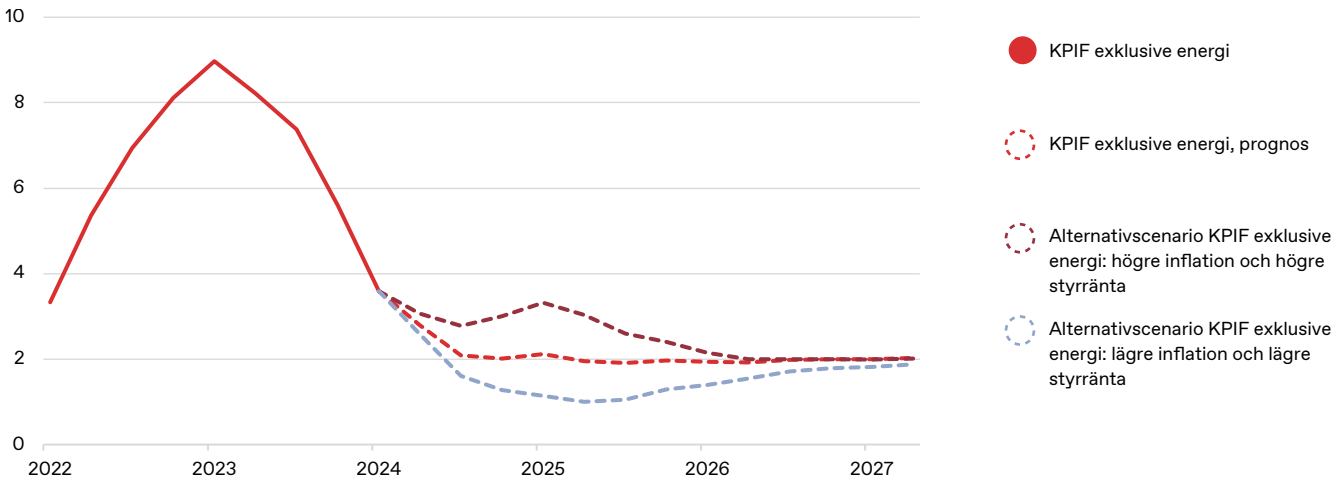
Figur 1. BNP i valda länder och regioner*

Källa: Konjunkturinstitutet *Index 2019 kvartal 4=100, fasta priser, säsongsrensade kvartalsvärden

Region	2023	2024	2025	2026
USA	2,5	2,5	1,5	1,8
Tyskland	-0,3	0,1	1,1	1,0
Kina	5,2	5,0	4,5	4,3
Eurozonen	0,4	0,8	1,6	1,5
Norden	0,4	0,9	2,5	2,6
Sverige	-0,2	0,6	2,6	2,9
OECD	1,6	1,7	1,8	1,7
EM-ekonomier	4,5	4,2	4,2	4,2
Världen, PPP	3,2	3,1	3,2	3,1

Figur 2. Årlig procentuell förändring av BNP

Källa: SEB, OECD, IMF och Evidens



Figur3. Prognos och alternativscenarier för inflationen, procent

Källa: Riksbanken

Svensk ekonomi

Hög inflation och stigande räntenivåer har inneburit fallande hushållskonsumtion och minskande investeringar. Investeringsvolymer i industrin har hållits uppe genom efterfrågan på svensk exportindustri medan bostadsinvesteringar fallit de senaste åren. Sammantaget blev BNP-tillväxten under 2023 och 2024 svag. Inflationstakten har dock fallit ner mot Riksbankens mål under våren 2024, vilket ger en lägre räntenivå och stigande konsumtions- och investeringsvolymer de närmaste åren. Ekonomin tycks sammanfattningsvis mjuklandat och en längre recession ser ut att kunna undvikas, trots inbromsningen av tillväxten i USA.

Den svenska Riksbankens räntepolitik har bidragit till att inflationstakten fallit och Riksbankens prognoser och alternativscenarier talar för att inflationstakten sedan sommaren 2024 varaktigt kommer att ligga runt målet om två procent under de närmaste åren, figur 3.

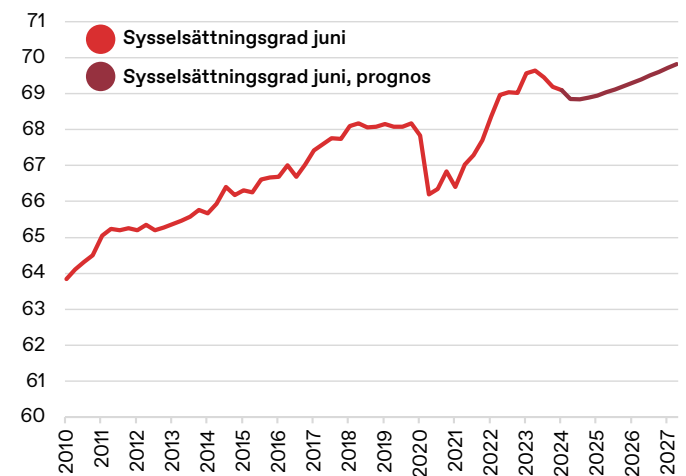
Med låg inflationstakt stiger hushållens reala inkomster och köpkraft samtidigt som lägre räntenivåer gör fler investeringar lönsamma. Sammantaget innebär det att konsumtionen stiger och investeringstakten ökar så att BNP-tillväxten åter blir positiv under 2025 och 2026. Flertalet prognosinstitut bedömer att svensk BNP växer med cirka 2,5 till 3 procent under 2025 och drygt 2 procent 2026, figur 4.

Med stigande konsumtion bland hushållen och en större investeringsvolym bryts utvecklingen med fallande sysselsättning och sysselsättningen ökar åter, främst under 2025. Totalt blir effekten av arbetskraftutbudets förändringar och stigande sysselsättning att sysselsättningsgraden vänder upp under hösten 2024 för att sedan successivt stiga under 2025 och 2026, figur 5.

Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026
SEB	35	0,1	0,6	2,8	2,7
Swedbank	35	0,1	0,3	2,6	3,0
Regeringen	34	0,1	0,9	2,8	2,9
Riksbanken	26	0,1	1,1	1,9	2,1
Konjunkturinstitutet	25	0,1	1,0	2,4	2,8
Handelsbanken	21	0,0	0,4	2,8	2,4
SBAB	17	-0,2	0,7	2,6	2,9
Nordea	17	0,0	0,4	2,1	

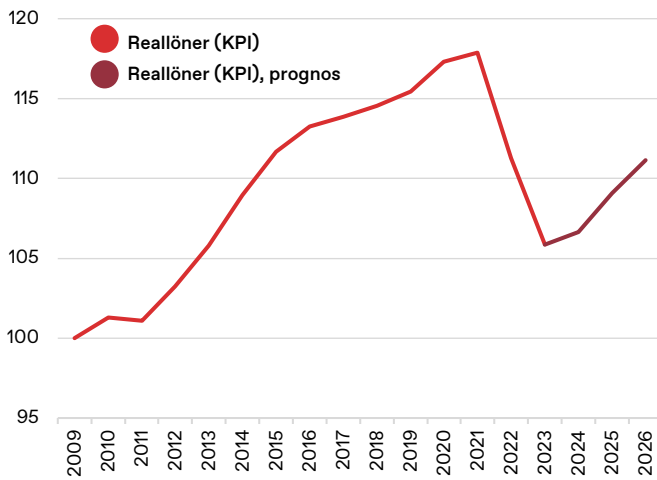
Figur 4. Sveriges BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)

Källa: Respektive institut



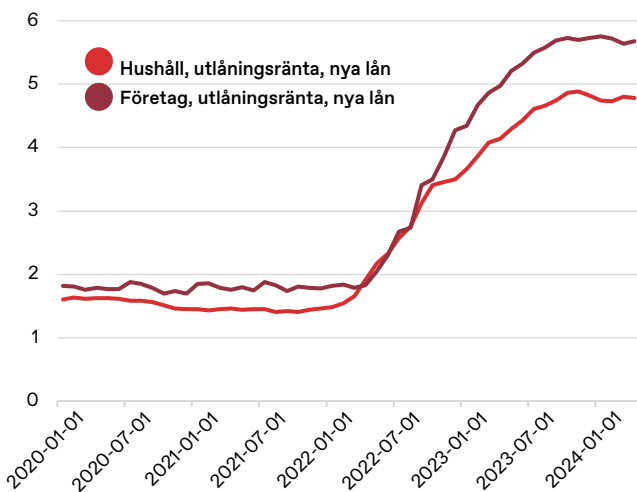
Figur 5. Sysselsättningsgrad i Sverige, procent

Källa: Riksbanken



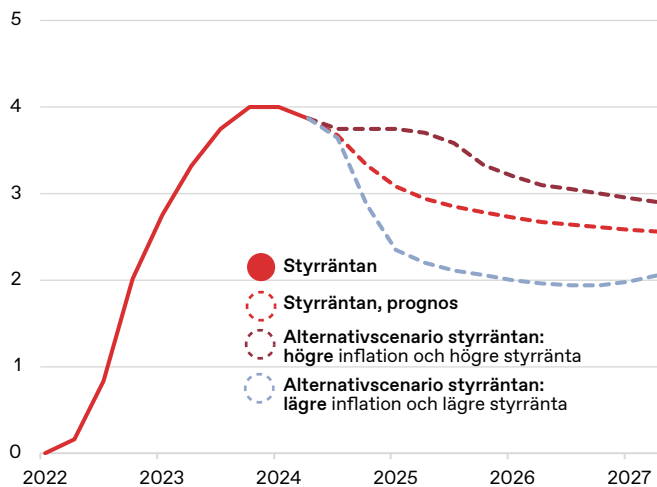
Figur 6. Reallöner (KPI) 2009–2026

Källa: Riksbanken



Figur 7. Nivåer och förändringar av räntor för hushåll och företag, procent

Källa: Riksbanken



Figur 8. Prognos och alternativscenarier för styrräntan, procent

Källa: Riksbanken

Trots att arbetsmarknaden stärks och hushållens reala inkomster stiger när inflationstakten stabiliseras på lägre nivåer, dröjer det till inledningen av 2026 innan hushållens reallöner når samma nivå som före inflationskrisens utbrott, figur 6.

Både hushållen och företagen kommer vara pressade av höga räntenivåer. Den genomsnittliga räntenivån för företag har stigit till ca 5,5 procent före sommaren 2024 och för hushållen var samma räntenivå ca 4,7 procent, figur 7. Med en styrränta som successivt sänks till ca 3 procent vid årsskiftet 2024/2025 faller sannolikt både företagens och hushållens räntekostnader under hösten 2024, men räntenivån i inledningen av 2025 förblir högre än åren före inflationskrisens utbrott under hösten 2022, figur 8.

För byggmarknaden vad gäller lokaler, ger en stigande sysselsättning och ökande konsumtion förutsättningar för viss återhämtning, även om räntenivåer och avkastningskrav fortsatt begränsar investeringsvolymerna under 2025. För bostadsmarknaden ger lägre räntenivåer och stigande reallöner lättad, samtidigt som snabbt stigande byggkostnader under 2023 och 2024 samt den djupa sättningen i hushållens köpkraft fortsätter bromsa efterfrågan på nyproduktion. När offentlig konsumtion inte längre hålls tillbaka av inflationsbekämpningen finns dessutom förutsättningar för högre utgifter i statsbudgeten och därmed fortsatta satsningar på offentlig infrastruktur.

Regional ekonomi

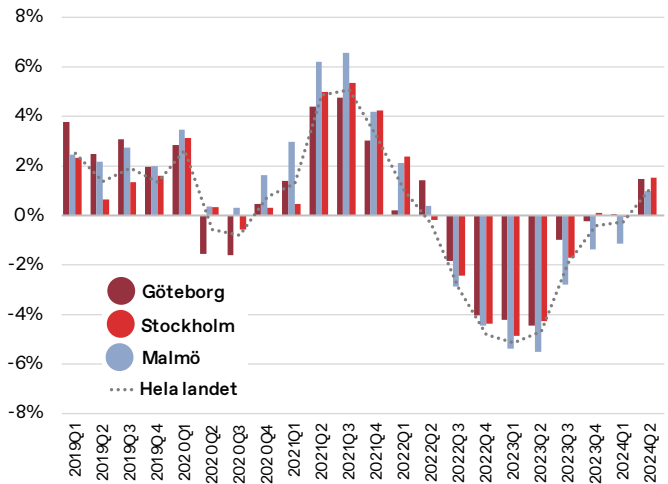
Eftersom den ekonomiska utvecklingen med hög inflation och stigande räntor i grunden är en global och nationell makrochock träffas därför alla regionala marknader av minskade investeringar och lägre köpkraft med åtföljande fall i konsumtion. Det har i sin tur lett till att arbetsmarknaden försvagats och att sysselsättningen minskat det senaste året.

Den ekonomiska utvecklingen i respektive region kan mätas med hjälp av den totala lönesumman som är en indikator på den regionala ekonomiska tillväxten. Hög inflation innebär att tillväxten i nominella termer visserligen varit påtaglig. Men den höga inflationen tillsammans med den svaga ekonomiska utvecklingen innebär att lönesumman i reala termer i princip stått still i samtliga storstadsregioner de senaste fem åren och att lönesumman reallt till och med fallit de senaste tre åren. Under det senaste året har tillväxten i total real lönesumma varit svagt positiv till och med andra kvartalet 2024, figur 9. Med fallande inflationstakt, högre köpkraft och lägre räntenivåer stärks dock arbetsmarknaden successivt under nästa år, vilket leder till att samtliga tre regioner mest troligt redovisar en mer stabilt positiv reallt växande lönesumma.

Avmattningen i den ekonomiska tillväxten påverkar arbetsmarknaden med fördröjning. Av data över förändringen i antalet sysselsatta framgår att sysselsättningstillväxten varit

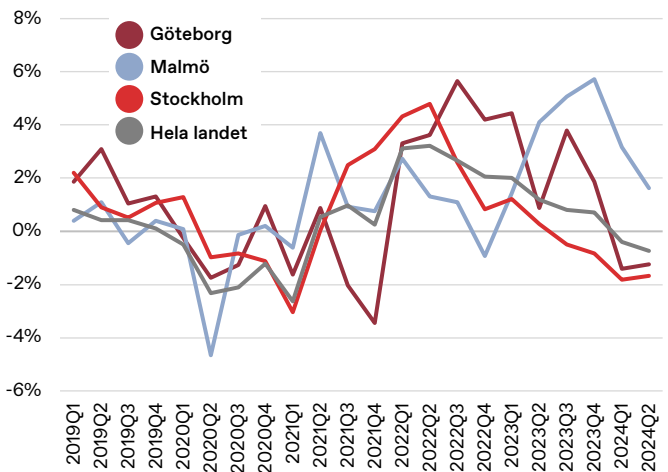
negativ det senaste året i både Stockholms- och Göteborgs-regionerna, men att sysselsättningen trots svag ekonomisk tillväxt fortsatt växa också under 2024 i Malmöregionen, se figur 10. I både Stockholm och Göteborg utvecklades arbetsmarknaden till och med sämre än i hela landet, sannolikt till följd av att sysselsättningen i exportindustrin stått emot den minskande aktiviteten i ekonomin bättre än de mer tjänstestunga storstäderna. Den relativt sett starkare utvecklingen i Malmö under det senaste året kan delvis bero på en mycket svagare tillväxt än i de övriga regionerna under 2022. I takt med att aktiviteten i ekonomin bedöms öka under hösten 2024 och framför allt under 2025, förväntas sysselsättningen åter börja växa i samtliga regioner och i hela landet från och med 2025.

En svagare arbetsmarknad har tillsammans med fallande utrikes flyttnetto, beroende på ökad utflyttning samt lägre födelsenetto, bidragit till att befolkningstillväxten bromsat in. Efter den kraftiga minskningen i tillväxttakt som registrerades under pandemiåren 2020 och 2021, ökade åter tillväxttakten i de tre storstadsregionerna till ca en procent i årstakt. Under andra kvartalet 2024 hade dock tillväxten halverats till ca en halv procent i årstakt. En viktig delförklaring är lägre fertilitetstal bland kvinnor, till stor del som en effekt av att födseln av det första barnet skjuts fram i tiden, vilket innebär att färre kvinnor föder tre eller fler barn. Dessutom närmar sig utrikes födda kvinnors barnantal de inrikes föddas. Sammantaget kan dessa faktorer förklara en stor del av den trendmässiga nedgången i födelsenetto de senaste åren. När det gäller utflyttningen har Skatteverket avfört individer som boende i Sverige efter mer noggranna kontroller av faktisk boendeadress de två senare åren. Dessutom finns en utflyttning av arbetskraft beroende på den svaga arbetsmarknaden. Inbromsningen i befolkningstillväxt är likartad i samtliga tre storstadsregioner, figur 11.



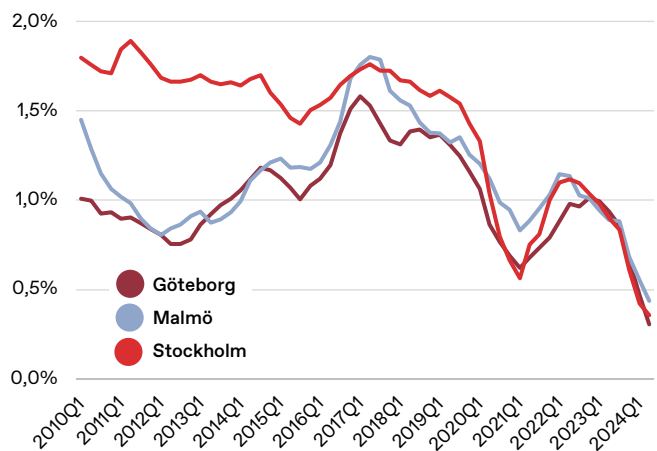
Figur 9. Förändring av total lönesumma. Fasta priser*

Källa: SCB *Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



Figur 10. Förändring av antalet totalt sysselsatta*

Källa: SCB *Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



Figur 11. Befolkningstillväxt i storstadsregioner*

Källa: SCB *Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan

Skillnader i struktur

Som framgått av utvecklingen för både den ekonomiska och demografiska utvecklingen de senaste två åren har högre räntenivåer och minskad köpkraft påverkat de tre stora regionala marknaderna på ett likartat sätt. Däremot redovisar de tre regionerna vissa skillnader i näringslivsstruktur, som kan ge effekter på tillväxtförmågan i olika konjunkturfaser, figur 12. Eftersläpning i inrapportering av data begränsar dock en analys av skillnaderna till utfallsdata från 2022. Trots det kan vissa iakttagelser om skillnader i tillväxtvillkor göras.

Offentliga tjänster, såsom utbildning, vård- och omsorg samt civila myndigheter, sysselsätter en större andel av arbetskraften i Skåne och Västsverige än i Stockholm. I Stockholm utgör dessa sektorer 27 procent av arbetskraften, medan motsvarande siffra i Västsverige är 31 procent och i Skåne 33 procent. Det är särskilt inom vård- och omsorg som Stockholm redovisar en lägre andel.

I Stockholm utgör handel och företagstjänster de två enskilt största sektorerna i ekonomin, vilka tillsammans svarar för 30 procent av all sysselsättning och i båda fall redovisar tillväxt i sysselsättning fram till och med 2022. I dessa sektorer har rimligen fallande investeringar och urgröpt köpkraft bidragit till den svaga tillväxten och sysselsättningsutvecklingen under 2023 och 2024. Också i Västra Götaland och i Skåne är dessa två sektorer viktiga med 26 procent av alla sysselsatta. I båda regionerna växer handeln i ungefär samma takt som i Stockholm, men tillväxten i företagstjänster har varit betydligt snabbare än i Stockholm fram till 2022. I den mån företagstjänster vänder sig till industrisektorn har efterfrågan på företagstjänster troligtvis i högre grad kunnat upprätthållas i västra och södra Sverige beroende på väsentligt större industrisektorer i dessa regioner, även om antalet sysselsatta inom industrin minskat eller endast ökat svagt till följd av ökad produktivitet. Den svaga växelkursen under de senaste har rimligen gynnat exportindustrin och därmed varit särskilt

gynnsam för den regionala tillväxten i både västra och södraste Sverige, jämfört med Stockholm.

IT-sektorn är större i Stockholm än i västra och södra Sverige. I Stockholm sysselsätter sektorn nästan 10 procent av alla sysselsatta medan motsvarande andel för de båda andra regionerna är ungefär hälften av Stockholms andel. Men det är tydligt att IT-sektorn växer mycket snabbt i både syd och i väst med en snabbare tillväxttakt än i Stockholm.

En ytterligare skillnad mellan de olika regionerna är att den finansiella sektorn i Sverige uppvisar stor koncentration till Stockholmsregionen. I Stockholm svarar finanssektorn för fem procent av all sysselsättning, men en relativt god tillväxt i antal sysselsatta fram till och med år 2022. I de båda andra regionerna är sektorn mycket liten.

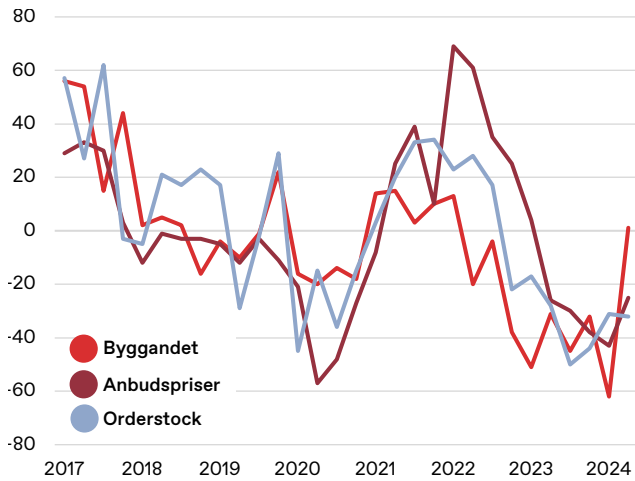
När det gäller sysselsättningen i hotell- och restaurangbranschen sysselsätter alla tre regioner ungefär lika stor andel av arbetskraften. Men tillväxten har varit väsentligt högre, särskilt i Skåne men också i Västsverige, jämfört med i Stockholm.

Sammanfattningsvis är Stockholm särskilt exponerat mot konjunkturfaser som påverkar efterfrågan inom företagstjänster samt inom finans- och IT-sektorerna till följd av dessa branschers storlek och andel av arbetskraften. För Väst- och Sydsverige betyder också företagstjänster och IT-branschen mycket för tillväxten, av om de utgör en mindre del av den regionala ekonomin växer dessa delar av näringslivet växer snabbt. Västsverige avviker något genom en större andel sysselsatta i tillverkningsindustrin som är beroende av global efterfrågan. I den återhämtningsfas i ekonomin som inleds under hösten 2024 och manifesteras i en mer påtaglig BNP-tillväxt finns därför i grunden goda förutsättningar för ökad tillväxt i samtliga tre regioner, men där västra Sverige är mer beroende av efterfrågan på svensk exportindustri än de två andra regionerna.

Figur 12.

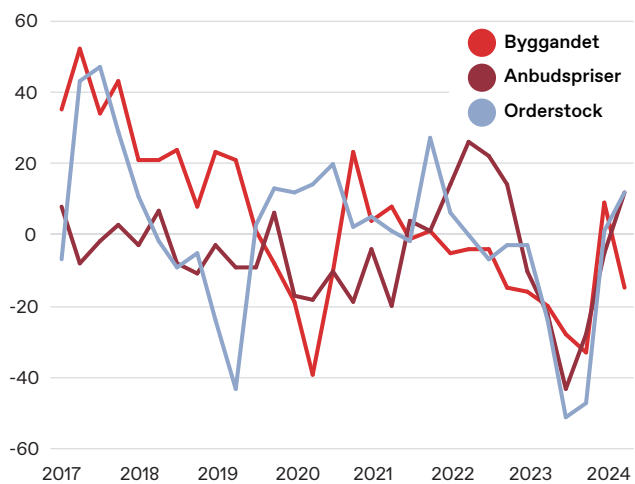
Källa: SCB

Bransch	Stockholms län		Västra Götalands län		Skåne län	
	Andel av total sysselsättning (%)	Tillväxt 2017-2022 (%)	Andel av total sysselsättning (%)	Tillväxt 2017-2022 (%)	Andel av total sysselsättning (%)	Tillväxt 2017-2022 (%)
Företagstjänster	17	12	14	17	13	16
Handel	13	3	12	4	13	3
Vård och omsorg	12	4	15	-1	16	2
IT	9	21	4	27	4	34
Utbildningsväsendet	9	5	10	3	11	4
Byggindustri	7	8	7	11	8	15
Civila myndigheter och försvaret	6	4	6	21	6	25
Tillverkningsindustri	5	10	13	-2	9	4
Transport- och magasineringsföretag	5	-1	5	-1	5	7
Kreditinstitut och försäkringsbolag m.m.	5	19	1	1	1	7
Kultur, nöje och fritid; andra serviceföretag m.m.	5	13	4	9	4	12
Hotell och restaurang	4	11	4	17	4	24
Fastighetsbolag och fastighetsförvaltare	2	14	2	7	2	15
Energi och miljö	1	15	1	14	1	19
Jordbruk, skogsbruk och fiske	0	7	1	-1	2	-4



Figur 13. Husbyggnadssektorn, utfall de tre senaste månaderna för byggande, anbudspriser och orderstock, netttotal*

Källa: Konjunkturinstitutet *säsongrensade



Figur 14. Anläggningssektorn, utfall de tre senaste månaderna för byggande, anbudspriser och orderstock, netttotal*

Källa: Konjunkturinstitutet *säsongrensade

Efterfrågan på bygginvesteringar

Inbromsningen i investeringar avspeglar sig i byggföretagens uppfattning om både aktiviteten i byggsektorn, orderstocken i den egna verksamheten och prisnivån vid anbudslämning. Det är också tydligt att inbromsningen framför allt skett inom husbyggnadssektorn, medan inbromsningen i anläggningssektorn visat motståndskraft. Anläggningssektorn har en större exponering mot offentliga beställare och industrin än husbyggnadsverksamheten som i större utsträckning är beroende av bostads- och fastighetsmarknadernas utveckling.

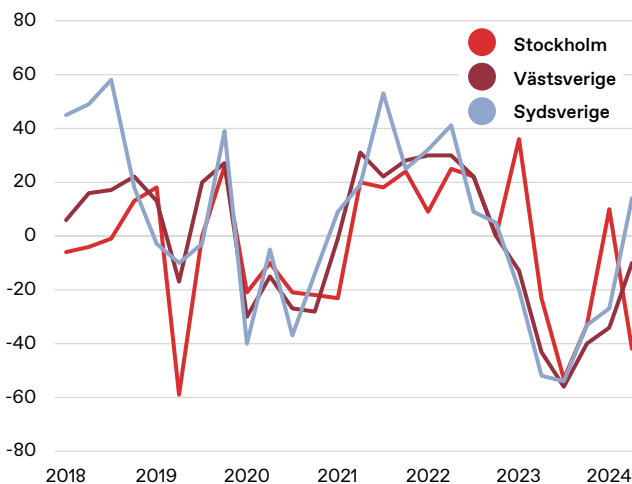
Konjunkturinstitutets löpande mätningar av stämningläget visar att byggverksamheten när det gäller husbyggnation varit nedtryckt sedan slutet av 2022, men att det skett en viss förbättring under det andra kvartalet 2024, figur 13. Uppfattningen om orderstocken de närmaste åren har också redovisat påtagligt negativa tal de senaste två åren och ligger fortsatt väsentligt under ett normalläge också under hela första halvåret 2024. Minskad byggverksamhet och det egna orderlägets försämring följs också åt av allt lägre anbudspriser i takt med att sektorns aktivitetsnivå fallit.

För anläggningsverksamheten har uppfattningen om såväl sektorns byggvolym, som det egna orderläget och anbudspriserna återgått till en normalnivå efter en kortare sättning under 2023, figur 14. Samtliga tre indikatorer redovisar siffror som motsvarar ett normalt konjunkturläge för anläggningsbyggnadssektorn som helhet. Det är tydligt att variationen över tid är väsentligt lägre för anläggningsentreprenader – oavsett

om byggandet totalt, orderläget eller anbudspriser studeras – än för husbyggnadsentreprenader som redovisar en mycket större känslighet för ändrade tillväxtvillkor. Den offentliga sektorns och industrins efterfrågan på anläggningar är mer stabil än fastighetsföretagens efterfrågan som de senaste åren drabbats av både kraftiga kostnadsökningar, finansieringsutmaningar och fallande efterfrågan på bostäder och vissa lokalsegment.

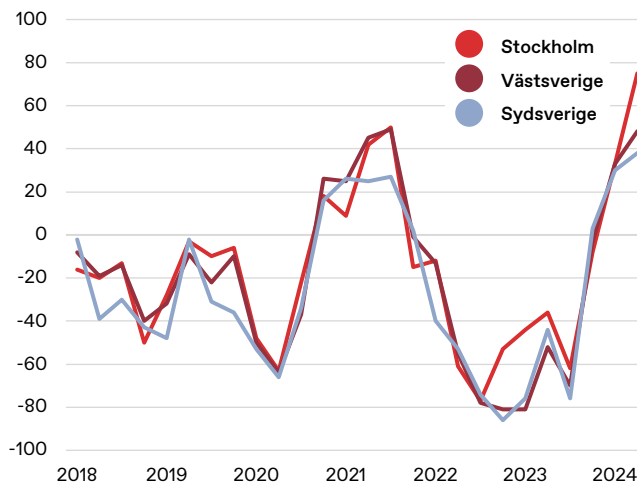
I likhet med tillväxtdata över lönesumma, sysselsättning och demografi tycks den höga inflationen, räntechocken och hushållens fallande köpkraft drabbat efterfrågan på byggföretagens verksamhet på ett likartat sätt med små regionala skillnader. Den samstämmiga bilden av byggmarknadens förändringar återfinns också som historiskt mönster. Det talar för att byggmarknaden i grunden påverkas av nationella tillväxtvillkor, snarare än regionala. Möjligen uppvisar Väst- och Sydsverige en något snabbare återhämtning i termer av orderstock än vad byggföretagen i Stockholm gör utifrån data för kvartal 2, se figur 15. Å andra sidan studsade Stockholmsföretagens bild av orderläget upp kraftigt kvartal 1. Samtidigt är företagens bedömning av byggmarknaden om ett år i de olika regionerna också mycket samstämmig: efterfrågan förväntas öka relativt kraftigt det närmaste året, figur 16.

Signalerna om fallande inflation, lägre räntenivåer och stigande BNP-tillväxt har uppenbarligen skapat positiva förväntningar. Frågan är inom vilka segment som byggmarknaden kan förväntas växa i närtid och vilken tillväxttakt som är mest trolig?



Figur 15. Orderstock byggmarknaden

Källa: Konjunkturinstitutet



Figur 16. Förväntad byggmarknad om ett år

Källa: Konjunkturinstitutet

Tema

Bygginvesteringar till följd av NATO och EU:s taxonomi?

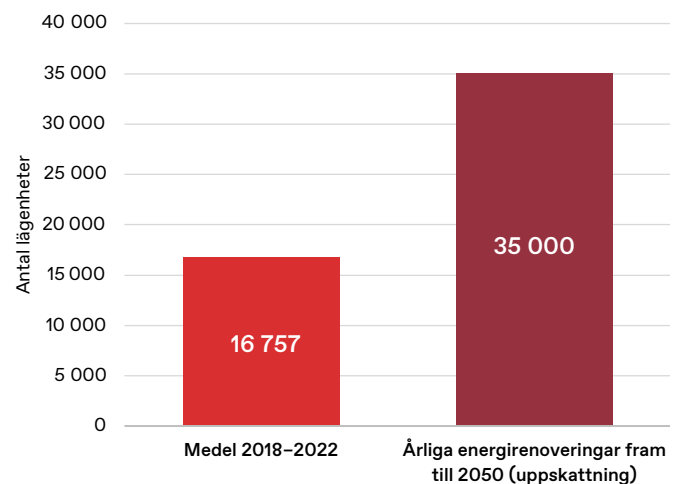
EU:s krav på ökad energiprestanda förväntas innebära byggnadsinvesteringar på 10-tals miljarder kronor årligen, men bulken av volymerna ligger bortom 2026. NATO-medlemskapet kan innebära järnvägsinvesteringar för mycket stora belopp.

EU:s gröna giv, EPBD och taxonomin

EU:s gröna giv som lanserades 2019 har bland annat lett till att tidigare direktiv uppdaterats, byggts ut och fått en högre ambitionsnivå. Ett av dessa är Direktivet om energiprestanda i byggnader (EPBD, Energy Performance in Buildings Directive) från 2010 som 2020 fylldes med strategin "Renovation Wave" med målet att minst fördubbla den årliga energirenoveringstakten för bostadshus och andra byggnader till 2030. Uppskattningsvis ska detta resultera i 35 miljoner renoverade byggnadsenheter till 2030 i EU. Efter ytterligare uppdateringar trädde så det reviderade Direktivet om energiprestanda i byggnader i kraft i maj 2024. För bostäder ska respektive medlemsland fastställa en plan för hur bostadsbeståndet som helhet ska nå nollutsläppsbyggnadsnivå till år 2050, med delmål från 2030 och framåt.

Ett annat resultat av den gröna given är Taxonomiförordningen, eller "EU:s taxonomi" som infördes stegvis under 2022 och 2023. Förordningen är sprungen ur den tidigare Handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt från 2018 som syftade till att styra privata investeringar mot hållbara verksamheter och ändamål. För att handlingsplanen ska få den effekt som avsågs blev slutsatsen att det behövs jämförbarhet och ett gemensamt språk för att investerare ska kunna avgöra vad som är hållbart och inte. Taxonomiförordningen löser den uppgiften genom att knyta hållbarhetsdefinitionen till ett antal miljömål.

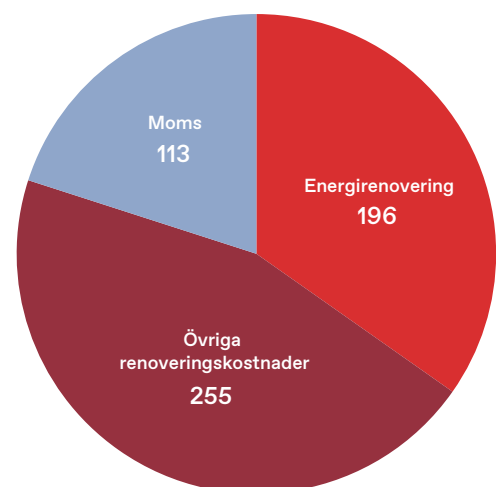
För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar ska den bidra väsentligt till minst ett av taxonomins sex fastställda miljömål och inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen. För att avgöra detta har mer detaljerade villkor ställts upp för olika branscher, bland annat för fastigheter och byggnader. För att anses väsentligen bidra till taxonomins första mål (begränsning av klimatförändringarna) gäller för byggnader byggda 2020



Figur 17. Renoveringstakt Sveriges Allmännyttas medlemmar*

Källa: Sveriges Allmännytta

* Antal lägenheter per år, historik och uppskattat ökat behov



Figur 18. Energirenoveringar och övriga renoveringar som behövs för att genomföra energirenoveringarna*

Källa: Sveriges Allmännytta *Miljarder kronor, fram till 2050

eller tidigare att byggnaden har energiklass A, alternativt ligger inom de bästa 15 procent i respektive land eller region. Gränsen för att inte orsaka betydande skada för miljömålen är satt vid de 30 procent bästa i det nationella beståndet. Det relativa måttet innebär således att omkring 70 % av det svenska byggnadsbeståndet anses orsaka betydande skada för taxonomins klimatmål och därmed inte klassas som hållbara.

Tillsammans med strategin "Renovation Wave" och EPBD driver taxonomin fram stora behov av renoveringar i det befintliga byggnadsbeståndet i landet. Sveriges Allmännyttan har uppskattat att hälften av beståndet hos deras medlemmar skulle kräva åtgärder för i snitt 750 000 kronor per lägenhet och mer än var tionde lägenhet skulle kosta 1,9 miljoner kronor att energirenovera. För att klara detta till 2050 beräknar man att i snitt 35 000 lägenheter behöver energirenoveras per år framöver. Detta kan jämföras med dagens renoveringstakt (alla renoveringar) som ligger under hälften av denna volym, figur 17. Utöver energiåtgärderna i sig uppstår behov av andra renoveringar för att möjliggöra energiuppgraderingen, exempelvis förstärkning av takkonstruktion för solenergiinstallation. Den totala kostnaden uppskattas därför till 560 miljarder kronor fram till 2050, eller omkring 20 miljarder årligen, figur 18.

Med stora bestånd från 1970-talet anses allmännyttan ligga sämre till bland de större fastighetsägarna i landet, men rimligtvis kommer det krävas omfattande investeringar även i den andra halvan av beståndet. Den totala notan för att renovera hyresbeståndet i Sverige skulle i så fall kunna närma sig biljonstreckat över de kommande 25 åren. Från flera aktörer framförs nu krav på statliga renoveringsstöd för att klara dessa åtaganden.

NATO, upprustning av försvaret och infrastrukturen

Efter att kraftigt höjda försvarsanslag aviserats av flera europeiska länder efter Rysslands invasion i Ukraina 2022, är samma upprustning på gång i Sverige. I och med NATO-inträdet tidigare i år riktas nu också blickarna mot infrastrukturen, inte minst järnvägsförbindelserna i öst-västlig riktning mellan Norge och Sverige. Vilka effekter får dessa omvärldsförändringar i prioriteringen av bygginvesteringar i landet?

De statliga investeringarna i lokaler tog ett kraftigt kliv uppåt från 2022 till 2023 och ökade med 49 procent. En stor del av förklaringen är investeringar med koppling till försvaret. Fortifikationsverket, som förvaltar och utvecklar försvarets fastigheter, har nära nog tredubblat investeringarna från 2,4 miljarder kronor 2022 till 7 miljarder 2024 enligt budget, figur 19. Även Statens fastighetsverk har mer än fördubblat investe-

ringarna under samma period. Nästa år beräknas investeringarna för dessa två verk passera 10 miljarder kronor.

När det gäller den statliga infrastrukturen kan man ännu inte se motsvarande investeringsökningar, vilket knappast hade förväntats sett till de längre ledtiderna förknippade med väg- och järnvägsprojekt. Den senaste nationella planen från Trafikverket gäller för 2022-2033 och togs fram 2021, det vill säga före Rysslands invasion och Sveriges NATO-inträde. I regeringens budget för 2024 ligger Trafikverkets nyinvesteringar i väg och järnväg snarast ett par miljarder lägre jämfört med 2023. Även reinvesteringarna skulle sjunka med en miljard kronor.

I samband med att NATO-medlemskapet blev ett faktum tidigare i år, har diskussionen tagit fart om behovet av infrastruktursatsningar. Bland annat är det tvärförbindelser med järnväg mellan Norge och Sverige som skulle behöva förstärkas. Högst prioriterat, enligt experter på Försvarshögskolan, är sträckan mellan Trondheim och Sundsvall. Utöver hamnen finns i Trondheim stora lager av Nato-krigsmateriel och järnväg och väg skulle behöva förstärkningar både på norska och svenska sidan för att klara frakt av tunga fordon, vapen och trupper. Andra sträckor som nämns är Malmbanan mellan Luleå och Narvik och järnvägen mellan Stockholm och Oslo, viktig ur ett totalförsvarsperspektiv. Även Inlandsbanan har behov av upprustning.

Nuvarande nationella plan uppgår till 959 miljarder kronor, där investeringsramen utgör 522 miljarder kronor, men hundratals miljarder mer kan behövas framåt, enligt Trafikverket. Utöver försvars- och NATO-intresset, passar järnvägssatsningarna även väl in i EU:s gröna giv. Det skulle därför kunna finnas möjlighet till finansiering från både NATO och EU.

Däremot skulle hastigheten behöva öka och nu höjs röster för behovet av någon form av "snabbspår" där dessa satsningar säkras till prioritet och genomförande och inte behöver vänta in nästa nationella plan, som ska presenteras 2026. Även infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson har uttalat sig för ett sådant snabbspår. När och hur detta sker är än så länge inte klart.

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

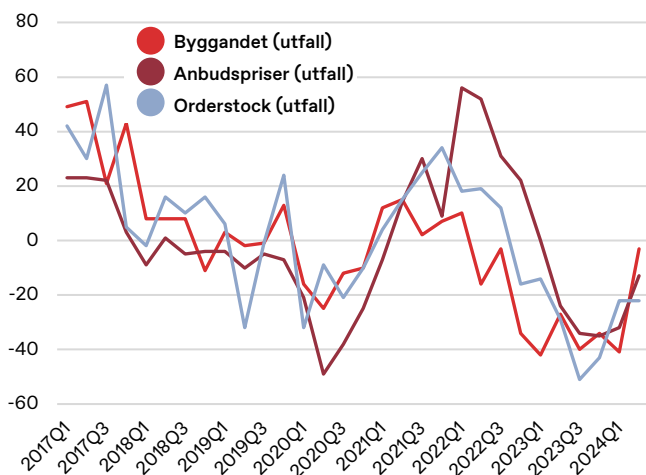
Figur 19. Investeringsplaner för Fortifikationsverket och SFV. Miljarder kronor

Källa: Regeringens budgetproposition för 2024

Marknadsindikatorer för olika segment

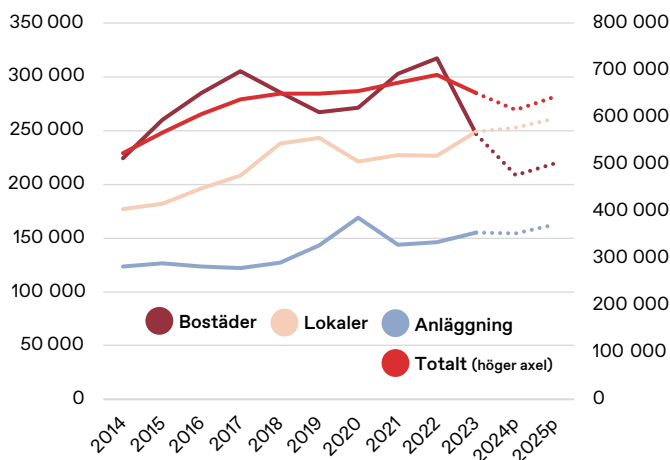


De totala bygginvesteringarna bedöms öka med omkring 25 miljarder till nästa år, efter att botten nåtts under 2024. Vägledande i utvecklingen är återhämtningen i nyproduktionen av bostäder men även kontorsinvesteringar och anläggningarna ökar.



Figur 20. Utfall de tre senaste månaderna för byggande, anbudspriser och orderstock, netttotal*

Källa: Konjunkturinstitutet *Säsongsrensade



Figur 21. Bygginvesteringar i riket, 2022 års priser 2014–2023. Prognos 2024–2025, miljarder kronor

Källa: Byggföretagen

Mitt i vändningen?

Samtliga tre indikatorer i Konjunkturinstitutets barometer för bygg och infrastruktur har nu (2024Q2) tydligt vänt uppåt sedan en botten tredje kvartalet förra året, figur 20, även om det andra kvartalet fortfarande var fler företag som uppgav negativa siffror jämfört med föregående kvartal än som uppgav en ökning. Fortsätter trenden skulle indikatorerna för både byggande och anbudspriser, möjligtvis även orderstocken, kunna ligga på plus före årets slut.

Byggfaktas Byggstartsindikator för juli månad visar också en uppgång jämfört med juni på 1,7 procent, vilket nu summerar till en ökning med 18 procent sedan juli förra året, baserat på byggkostnaderna för byggstartade projekt, infrastruktur exkluderat. Med andra ord pekar flera källor på att vi nu befinner oss mitt i vändningen för det totala byggandet i landet, mätt i investeringsvolym.

Två års tapp i bostadsinvesteringar men ökande lokal- och infrastrukturinvesteringar

Bygginvesteringarna i Sverige kan grovt sorteras i bostäder (både nybyggnation och ombyggnation), lokaler (där kontor, handel, industri och logistik ingår) och infrastruktur (väg, järnväg, hamnar, kraft-, värme- och vattenverk med mera). Fram till toppen 2022 utgjorde bostäder den klart största sektorn av dessa tre med en årlig investering på över 300 miljarder, följt av lokaler på 225 miljarder och infrastruktur omkring 150 miljarder kronor. De totala bygginvesteringarna summerade då till nära 690 miljarder för helåret 2022, figur 21.

Två år senare ser det nu ut som att den totala marknaden för bygg och infrastruktur skulle bottna på 615 miljarder för helåret 2024. Hela nedgången sedan toppen 2022 kan förklaras

Vad säger mätaren?

Den femgradiga skalan baseras på en bedömning av bygginvesteringarnas utveckling det kommande året. En 3:a motsvarar att investeringstakten nästa år ligger kvar på årets nivå eller ökar enligt trend*. Barometerns olika värden ska tolkas på följande sätt:

5: en kraftig uppgång – ökningen det närmaste året bedöms vara minst dubbelt så stor som det årliga genomsnittet

4: en tydlig uppgång – ökningen det närmaste året ligger över genomsnittet för tio år

3: investeringstakten nästa år ligger kvar på årets nivå eller ökar genomsnittligt

2: svagt minskande investeringar

1: kraftigt minskande investeringar

* genomsnittet för de tio föregående åren (2014-2023)

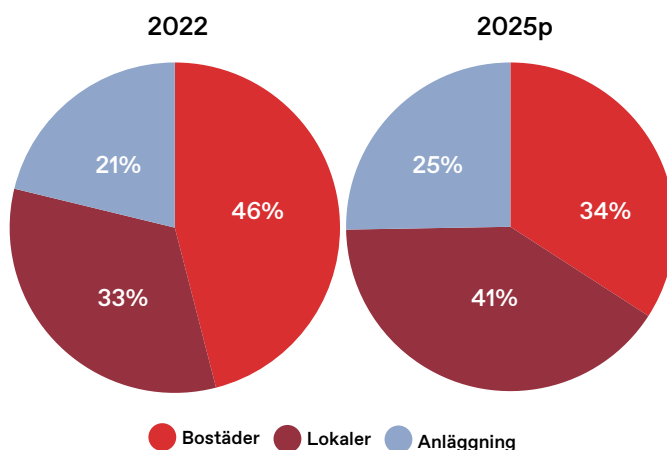
med minskande investeringar i bostäder; stämmer prognosen summerar nedgången till nästan 110 miljarder kronor, eller en tredjedel. Samtidigt har emellertid bygginvesteringarna ökat i de två andra sektorerna – om 110 miljarder försvunnit från bostadssektorn har nästan 35 miljarder tillkommit inom infrastruktur och lokaler.

För 2025 pekar dock samtliga tre sektorer uppåt, i synnerhet bostäderna, och de sammanlagda bygginvesteringarna bedöms därför passera 640 miljarder nästa år, en kraftig återhämtning med mellan 25 och 30 miljarder kronor jämfört med årets nivå, figur 21. I absoluta tal ligger denna ökning nära dubbelt så högt som genomsnittet för 2014-2023.

De senaste årens förändringar innebär att lokaler med råge passerat bostäderna som största sektor. Även med den prognosticerade ökningen i bostadsbyggandet består detta förhållande nästa år, figur 22.

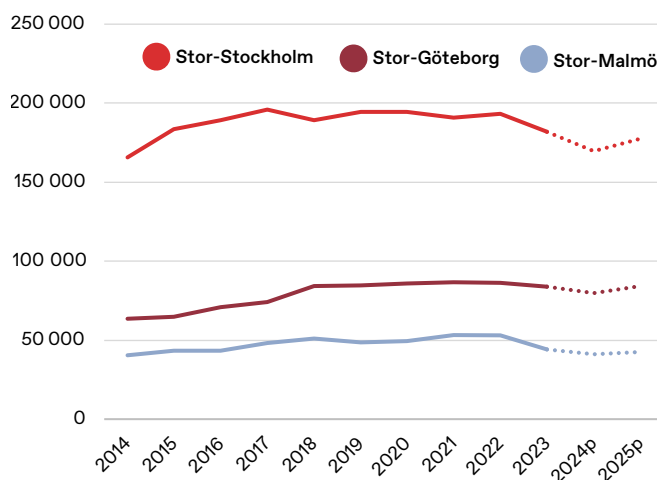
Malmö drabbades hårdast i fallet, Göteborg har stärkt sin position under längre tid

Utvecklingen skiljer sig åt i viss mån mellan våra storstadsregioner. Nedgången i Malmö och Stockholm var kraftigare än den i Göteborg mellan 2022 och 2023, en utveckling som ser ut att fortsätta under 2024, figur 23. Om prognoserna slår in kommer Stor-Malmö i år att ha tappat nästan 23 procent jämfört med 2022, Stor-Stockholm 12 procent och Stor-Göteborg knappt 8 procent. För Stockholms del skulle detta innebära att de totala bygginvesteringarna helåret 2024 ligger på samma nivå som tio år tidigare. Motsvarande situation går att utläsa även i Malmö där drygt 30 procents ökning mellan 2014 och 2021/2022 nu så gott som uttraderats. En mer gynnsam utveckling i Göteborg innebär att marknaden för bygg



Figur 22. Respektive sektors andel av de totala bygginvesteringarna

Källa: Byggföretagen



Figur 23. Totala bygginvesteringar per storstadsområde*

Källa: Byggföretagen *2014-2023. Prognos 2024-2025, miljarder kronor

och infrastruktur, som för tio år sedan utgjorde drygt en tredjedel av Stockholms nu närmar sig hälften.

När den totala marknaden för bygg och infrastruktur nu vänder uppåt till nästa år bedöms Göteborg, följt av Stockholm återhämta sig starkare än Malmö procentuellt sett.

Ökad nybyggnation, privata anläggningar och kontor förklarar uppgången i bygginvesteringar 2025

Lokalinvesteringarna, som från i år gått om bostäderna, bedöms nästa år passera 260 miljarder kronor. Lokalinvesteringarna utgörs av offentliga lokalinvesteringar om 90 miljarder och privata lokaler om 170 miljarder kronor, där i sin tur investeringarna i kontor utgör två tredjedelar eller drygt 110 miljarder, figur 24. Infrastrukturinvesteringarna bedöms 2025 överstiga 160 miljarder kronor, där investeringarna i el, tele, värme, vatten och hamnar med mera utgör den största delen med omkring 95 miljarder, jämfört med vägar och järnvägar som summerar till 70 miljarder. Inom bostadssektorn utgör numer nybyggnationen en mindre del och bedöms landa på omkring 75 miljarder kronor nästa år, av bostädernas totalt 220 miljarder, figur 24.

Det är tydligt att det bland bostadsinvesteringarna är den volatila nybyggnationen som låg bakom fallet fram till i år och som också bidrar stort till nästa års ökning, både procentuellt och absolut med en uppgång från årets nivå med omkring 8 miljarder. En ökning i paritet med denna bedöms ske bland de infrastrukturinvesteringar som inte gäller järnväg och väg – det vill säga el, tele, värme, vatten och hamnar med mera – totalt omkring 7 miljarder till nivån omkring 95 miljarder för helåret 2025. Det tredje segmentet som bidrar mest till ökningen nästa år är de privata lokalerna, med kontoren i spetsen. Ökningen i de privata lokalinvesteringarna bedöms inte bli så kraftig procentuellt sett, men i kraft av segmentets storlek bli effekten på totalen betydande. De offentliga lokalerna, med samhällsfastigheter och försvarslokaler, har ökat tydligt på senare år, men ökningen bedöms i dagsläget avstanna till nästa år.

EU:s renoveringskrav för högre energieffektivitet i EPBD-direktivet (se rapportens temaavsnitt) förväntas förr eller senare få märkbara genomslag på siffrorna och skulle kunna innebära att ombyggnadsinvesteringarna i bostäder ökar mer än prognosticerat.

De kommande avsnitten analyserar och diskuterar förutsättningarna för bygginvesteringarnas utveckling de närmaste åren.

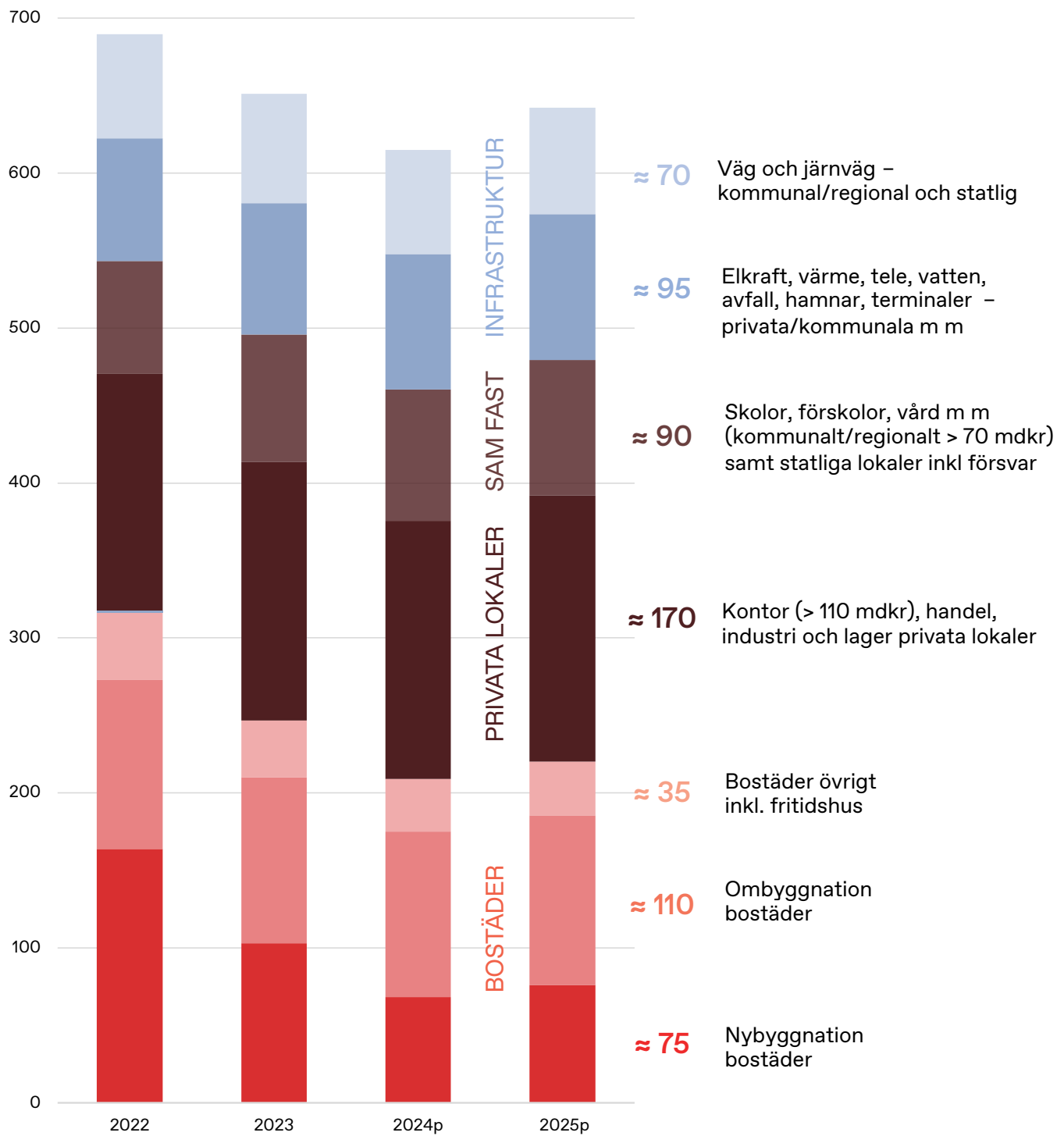
Analysen inleds med det som i figur 24 rubriceras som privata lokaler. Med den kraftiga nedgången i bostadsinvesteringarna utgör 2024 de privata lokalerna det enskilt största segmentet. Det första avsnittet ägnas åt förutsättningarna på kontorsfastighetsmarknaden. Därefter följer ett avsnitt om övriga privata lokaler för handel, industri samt lager och logistik.

Därefter analyseras förutsättningarna för offentliga lokaler, det vill säga kommunernas, regionernas och statens investeringar i lokaler. Eftersom dessa investeringar styrs av behov och budgetutrymme är variationen i bygginvesteringens volymer över tid i regel mindre än i andra segment.

Infrastrukturektorn utgör ytterligare en stor del av de samlade bygginvesteringarna. Också detta segment präglas i regel av långsiktiga förändringar, men snabbare uppgångar kan komma att ske framöver, knutet till försvars- och NATO-satsningar.

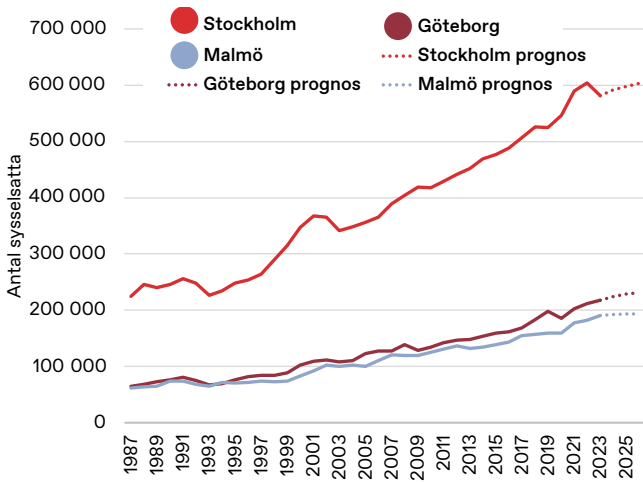
Avslutningsvis diskuteras förutsättningarna för nyproduktion av bostäder. Mycket talar för att bostadsinvesteringarna når botten under 2024 och att investeringsvolymerna växer både 2025 och 2026. Tillväxten i bostadsbyggandet blir påtagligt, men investeringsvolymerna ökar från en låg nivå efter det kraftiga fallet under perioden 2022–2024.

Sammantaget bedöms de samlade bygginvesteringarna öka med drygt 25 miljarder kronor vilket till stor del förklaras av vändningen uppåt i bostadssektorn.



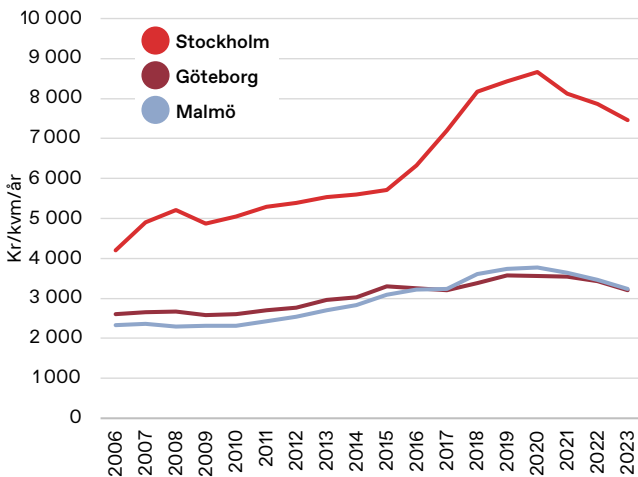
Figur 24. Bygginvesteringar i riket 2022–2025, prognos från 2024, miljarder kronor

Källa: Byggföretagen



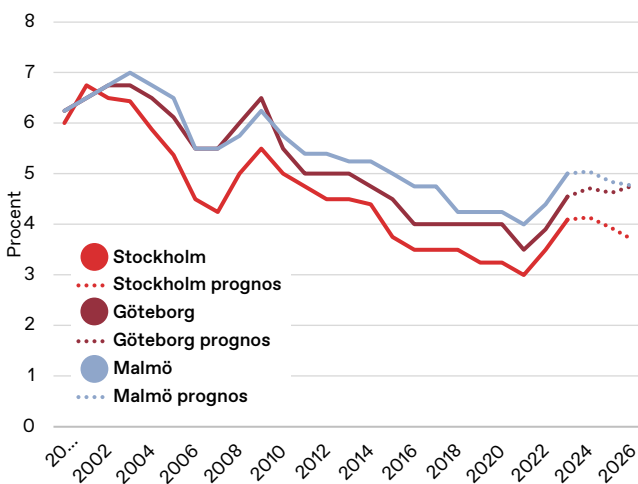
Figur 25. Kontorssysselsättning i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen 1987–2023 samt prognos 2024–2026

Källa: SCB och Evidens



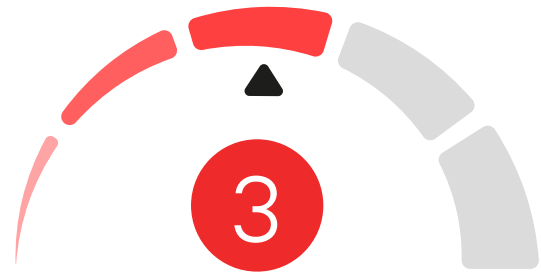
Figur 26. Hyra i Stockholm, Göteborg och Malmö CBD 2000–2023, fasta priser

Källa: Citymark och Evidens



Figur 27. Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i storstäderna 1995–2023 samt prognos 2024–2026

Källa: Cushman & Wakefield och Evidens



Privata lokaler I: Kontor

Kontorsinvesteringar utgör en väsentlig del av segmentet privata lokaler. Inbromsningen i BNP-tillväxten under 2023 och 2024 har successivt inneburit att arbetsmarknaden försvagats. Som diskuterats i föregående avsnitt utgör kontorsintensiva branscher som exempelvis företagstjänster en relativt stor andel av all sysselsättning i storstadsregionerna. Den grundläggande drivkraften på kontorshyresmarknaden är sysselsättningen i kontorsintensiva branscher. När sysselsättningen växer ökar efterfrågan på lokalytor, vilket pressar ner vakanser och med lägre vakansnivåer följer ett tryck uppåt på hyresnivåerna. När hyresnivåerna kan förränta nyinvesteringar ökar efterfrågan på nyproducerade kontor och slutligen sluts cirkeln när nyproduktionen når tillräckliga volymer för att vakansnivåerna åter ökar och pressar ner hyresnivån. Kontorslokaler utgör en relativt stor del av alla lokalinvesteringar, vilket gör segmentets utveckling viktigt för investeringsvolymerna inom hela lokalsegmentet, särskilt i storstadsregionerna.

Under 2023 minskade kontorssysselsättningen i Stockholmsregionen med knappt 20 000 sysselsatta, figur 25 (vänster axel) till följd av svag ekonomisk tillväxt. I Göteborgs- och Malmöregionerna fortsatte dock sysselsättningen i kontorsbranscher växa, trots svag ekonomisk utveckling. En möjlig förklaring är större industrisektorer som gynnats av svag kronkurs och en fortsatt stark exportindustri. Dessutom är troligen struktumvandlingen från industri till tjänster i både Göteborg och Malmö fortsatt mer påtaglig, medan den skett tidigare i Stockholmsregionen.

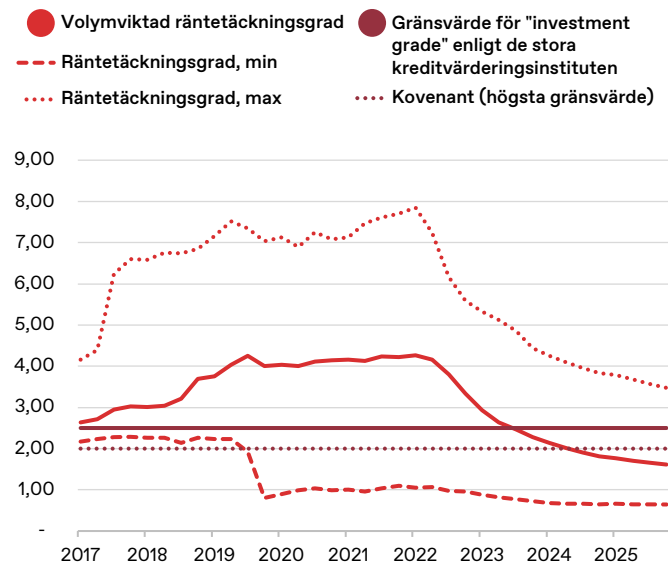
Historiskt är sysselsättningstillväxten starkt kopplad till den ekonomiska tillväxten i form av BNP på nationell nivå mätt som lönesumma på regional nivå och produktivitetstillväxten i tjänstebanscher. Givet att BNP-tillväxten åter stiger snabbare jämfört med de två senaste åren, framför allt under 2025, visar prognoser baserade på dessa samband att sysselsättningen i kontorsbranscher i Stockholms- och Malmöregionerna planar ut och växer svagt de närmaste åren. Stockholm bedöms åter vara på samma sysselsättningsnivå år 2026 som gällde för år 2022. I Göteborg bedöms tillväxttakten i kontorssysselsättning fortsatt bli något starkare med ca 10 000 nya kontorssysselsatta år 2026.

Det är inte endast sysselsättningen som varit en utmaning för kontorshyresmarknaden. I spåren av pandemin har hemarbete påverkar efterfrågan på kontorslokaler i negativ riktning, vilket pressat ner hyresnivåerna för vissa segment, särskilt äldre, mindre moderna kontor i sämre läge. Tillsammans med den höga inflationen de senaste åren har detta pressat ner den genomsnittliga reala hyresnivån som toppade under 2020 i alla tre storstadsregionerna, figur 26. Hyresnivåerna, särskilt i centrala Stockholm och Göteborg, är dock fortsatt på nivåer som kan motivera nyproduktion.

Vakanserna har ökat svagt i Stockholms CBD men bedöms vara relativt stabila runt ca 5 procent de närmaste åren. I de yttre områdena har dock vakanserna ökat snabbare. I både Malmö och särskilt i Göteborg har dock vakansgraden stigit kraftigt, trots stark tillväxt i sysselsättning. Förklaringen är ett relativt omfattande utbud av nya kontor som attraherat hyresgäster som lämnat äldre kontor. I Göteborgs centrala delar har vakansgraden exempelvis ökat från ca 3 procent 2019 till ca 12 procent 2024. Höga vakanser är i stort koncentrerade till äldre omoderna kontorslokaler, men vakansnivån bidrar sannolikt till att bromsa nyproduktionen något, särskilt som sysselsättningstillväxten mattats under 2024.

En ytterligare faktor som håller tillbaka nyproduktionen, trots ökad sysselsättning, är att den stigande räntenivån bidragit till att driva upp marknadens avkastningskrav för nya kontor, vilket ger minskande marknadsvärden. Nivån bestäms av avkastningen på riskfria tillgångar som statsobligationer samt risker och möjligheter på hyresmarknaden. Realt minskande hyresnivå och oförändrad eller stigande vakansnivå samtidigt som statsobligationer givit bättre avkastning, har ökat avkastningskraven, figur 27. Högre avkastningskrav leder till fallande fastighetsvärde vilket i sin tur minskar incitament att nyproducera. Med fallande räntenivåer under hösten 2024 och under 2025 är det dock troligt att avkastningskraven kan falla något och att nyproduktionsvolymerna kan hållas uppe. Det gäller särskilt de projekt som ägs av finansiellt starka aktörer i attraktiva utvecklingsområden. I övrigt hålls nyproduktionen tillbaka av att ett stort antal marknadsaktörer fortsatt konsoliderar sina balansräkningar.

Aktörer som använt marknadsfinansiering i form av företagsobligationer måste i flera fall fortsätta sänka sin belåningsgrad för att hålla sin finansieringskostnad på rimliga nivåer, figur 28. Med hög belåningsgrad följer höga räntekostnader som i sin tur ger låg räntetäckningsgrad. Och med låg räntetäckning riskerar finansieringskostnaderna bli ännu högre. De strategier som observerats för att öka räntetäckningsgraden omfattar nyemissioner, nerdragning av investeringar, inklusive nyproduktion av kontor, samt försäljning av fastigheter i syfte att amortera lån.



Figur 28. Nyckeltal för fastighetsföretag, procent

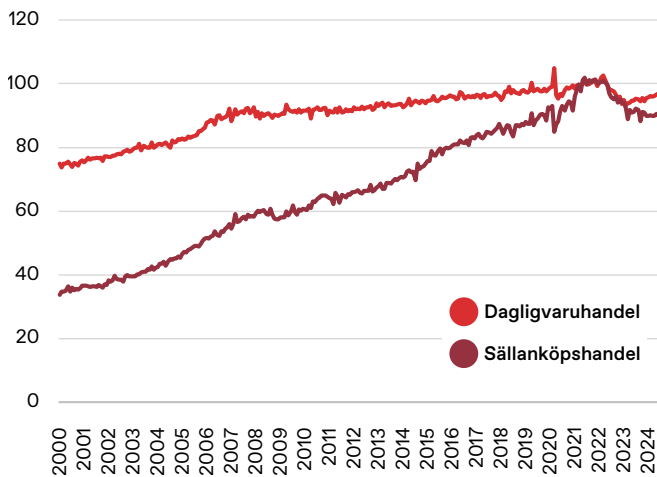
Källa: Riksbanken

Färdigställande-år	Göteborg och Mölndal	Malmö	Stockholm, Solna, Sundbyberg och Nacka
2024	57 000	17 400	0
2025	13 600	23 500	35 000
2026	0	0	69 200
2027	0	10 000	40 500
2024-2027	70 600	50 900	144 700

Figur 29. Planerad nyproduktion av kontor kvm BTA

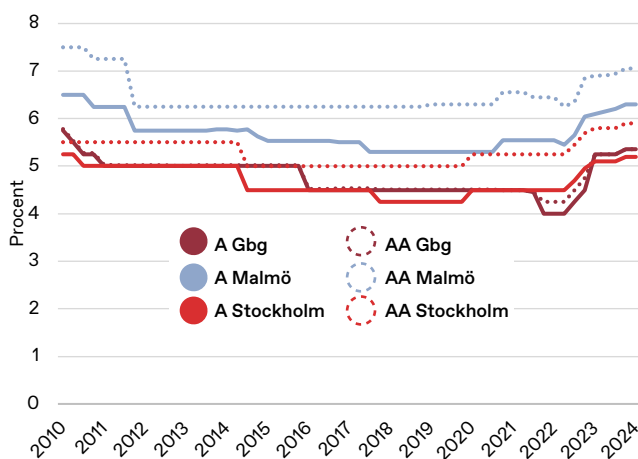
Källa: Cushman & Wakefield och Evidens

Trots att avkastningskraven stigit och att hyresmarknaden försvagats de senaste åren finns mest troligt en ökande efterfrågan på nya moderna kontor, särskilt i Stockholm och Göteborg, men också i Malmö. I alla regioner pågår intensiv stadsutveckling i attraktiva miljöer, drivet av samverkan mellan kommunerna och finansiellt starka aktörer, som genom attraktiva lägen förmår konkurrera med äldre kontor i sämre lägen. Studeras pipeline planeras en relativt stor projektvolym under både 2025 och 2026, figur 29. Sammantaget ger detta förutsättningar för att investeringsvolymerna i nya kontor ökar måttligt under 2025 och 2026 jämfört med de två senaste åren, i takt med att avkastningskraven faller tillbaka något, fler aktörer har konsoliderat sina balansräkningar och att sysselsättningen i kontorsintensiva branscher åter växer något.



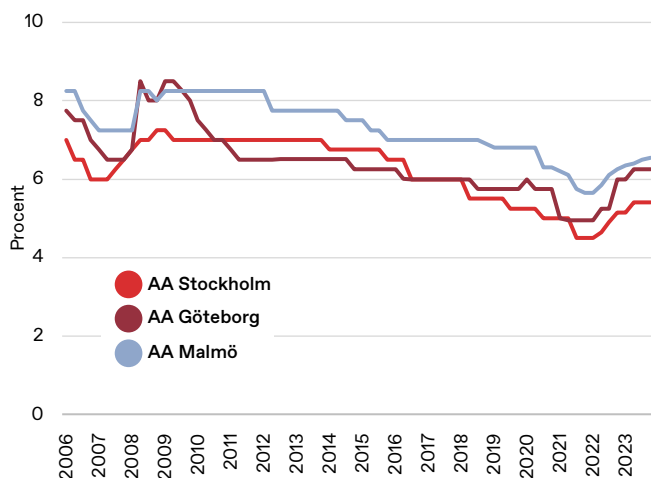
Figur 30. Detaljhandelns omsättning, säsongrensad, kalenderkorrigerad, fasta priser*

Källa: SCB * index (2021=100) efter näringsgren SNI 2007 och månad



Figur 31. Direktavkastningskrav för butiker, medel för A- respektive AA-lägen i storstadskommunerna

Källa: Newsec och Evidens



Figur 32. Avkastningskrav för lagerlokaler i storstäderna 2006:2-2024:1

Källa: Newsec och Evidens



Privata lokaler II: Handel, industri samt lager och logistik

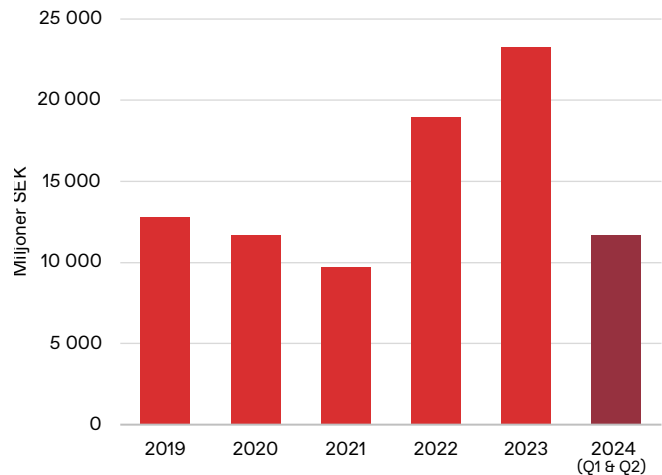
Vid sidan av kontorslokaler utgör handels- samt industri-, lager- och logistiklokaler de största delarna av det privata lokalsegmentet. Handelssegmentet har till följd av e-handels expansion varit utsatt för stark press som dessutom accelererade under pandemin. Industrisegmentet har dock sett ett uppsving i investeringsverksamheten till följd av stark konjunktur inom exportindustrin och grön omställning. Även marknaden för lager och logistik har varit stark de senaste åren, bland annat som en effekt av växande e-handel som i sin tur påverkat logistikkedjorna. Industrins expansion bedöms fortsätta de närmaste åren och handeln bedöms återhämta fallet i omsättning men kämpar fortsatt med den strukturomvandling som tvingats fram av e-handeln. Lager och logistiklokaler fortsätter att efterfrågas men snabb utbyggnad de senaste åren dämpar expansionstakten framåt.

Handel

Handeln har drabbats negativt av den höga inflationen som ökat kostnaderna samtidigt som konsumenternas köpkraft minskat kraftigt. Omsättningen i detaljhandeln i form av sällanköpshandel föll i reala termer med runt 10 procent från sommaren 2022 till sommaren 2024, figur 30. Också dagligvaruhandeln redovisar en nedgång i real omsättning, även om dagligvaruhandeln inte föll lika kraftigt och dessutom har återhämtat sig något under våren 2024.

Hyresnivåerna för handelslokaler och butiker har redovisat en negativ utveckling under flera år och den negativa trenden har fortsatt också under 2024. En viktig förklaring är att hyresnivåerna, åtminstone till en del, ofta är kopplade till butikernas omsättning. Med svag omsättningsutveckling blir också hyresutvecklingen svag.

Efterfrågan på nyproduktion bestäms inte bara av omsättnings- och hyresutvecklingen utan påverkas också av fastig-



Figur 33. Industrins bygginvesteringar 2019–2024:2

Källa: SCB

hetsmarknadens avkastningskrav, figur 31. Precis som för bostadsfastigheter och kontor har investerarmarknadens avkastningskrav stigit när inflationen har tryckt upp räntorna för alternativa, riskfria placeringar, vilket håller tillbaka nyproduktionsvolymerna inom handelssegmentet. Med fallande räntor finns dock förutsättning för en stabilisering av avkastningskraven under 2025. Dessutom finns förutsättningar för återhämtning i handelsomsättningen under 2025 och 2026 i takt med att hushållens köpkraft ökar när inflationen och räntenivåerna faller från och med hösten 2024. Motvinden för handelslokaler och butiker i form av konkurrens från e-handeln finns dock kvar. Sammantaget bedöms det fortsatt innebära begränsade nyinvesteringar i butikslokaler.

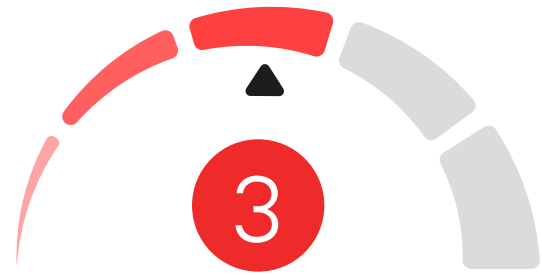
Lokaler för industri, lager och logistik

Både den ekonomiska tillväxten, ökande varuflöden och en ökad koncentration av efterfrågan i ekonomin till stora regioner i södra Sverige har drivit efterfrågan på nya lager- och logistikanläggningar. Varuflöden har påverkats av den växande e-handeln, särskilt vad gäller pakettleveranser, när handel flyttas från fysiska butiker till e-butiker. Denna förändring av varuflöden och logistikkedjor har inneburit en kraftigt förhöjd efterfrågan på lokaler inom segmentet.

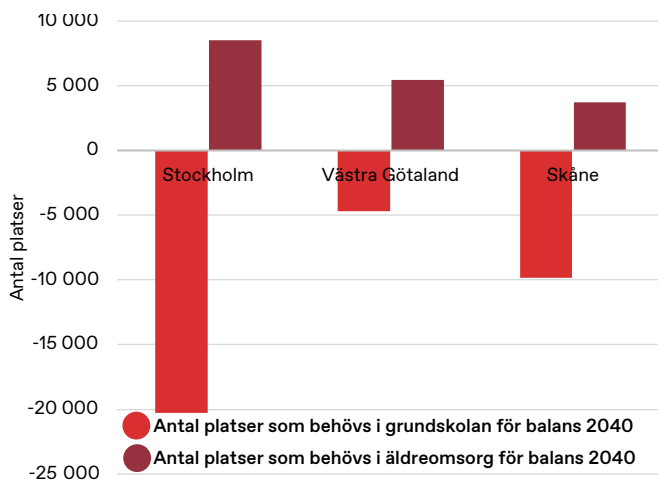
Som svar på efterfrågan ökade nyproduktionen av lager- och logistikanläggningar kraftigt under åren 2021 till 2024, från ca 500 000 kvadratmeter nya lokalytor under åren 2017 till 2020 till ca 1 - 1,3 miljoner kvadratmeter årligen 2022 till 2024. Ökningen berodde i grunden på ökad efterfrågan från handels- och logistikmarknaden men också på en ökande andel spekulativt drivna nyproduktionsprojekt, utan tagare vid färdigställande. Nyproduktionen har skett i både Stockholms-, Göteborgs-, och Malmöregionerna, men dessutom i regionstäderna i södra Sverige och Mälardalen, vilka svarat för ungefär hälften av nyproduktionen.

Ökande nyproduktion har inneburit att vakanserna ökat från ca 3 till ca 6 procent det senaste året och att hyresnivåerna slutat stiga. Precis som för handel och kontor har stigande räntenivåer pressat upp avkastningskraven för lager och logistiklokaler, figur 32. Mot bakgrund av kraftigt ökade volymer de senaste åren och att vakansgraden ökat, visserligen från låga nivåer, bedöms nyproduktionen mattas de närmaste åren jämfört med investeringstakten 2023 och 2024. Men stigande konsumtion och lägre räntenivåer under 2025 och 2026 bedöms bidra till att nyproduktionsefterfrågan inom segmentet trots det förblir på en relativt hög nivå för lager- och logistiklokaler, om än inte lika hög som under de två senaste åren.

Som framgått av tidigare avsnitt har svensk industri gynnats av den svaga svenska valutan, vilket bidragit till att hålla upp exportvolymerna trots en vikande konsumtion och investeringsnivå i omvärlden. Dessutom genomförs stora satsningar på industri för den gröna omställningen, vilket kräver stora investeringar i nya produktionsanläggningar, främst i norra Sverige men också i andra stora industriorter. Från att årligen omfattat bygginvesteringar om ca 10 miljarder kronor årligen har industrins byggande sammantaget ökat kraftigt de två senaste åren, figur 33. Under både 2022 och 2023 uppgick de totala bygginvesteringarna inom industrin till runt 20 miljarder kronor och de två första kvartalen 2024 redovisar nästan 12 miljarder kronor i investeringsnivå, vilket talat för att investeringstakten är fortsatt hög. Givet att BNP-tillväxten avtar något på global nivå kan varuexporten förväntas dämpas något under hösten 2024 och under 2025. Men elektrifiering och omställning till mer hållbara produktionsätt inom stål- och metallindustrin, talar för fortsatt relativt omfattande bygginvesteringar inom industrisektorn. Den samlade bedömningen är därför att industrin fortsätter investera på ungefär samma nivåer under de kommande åren.

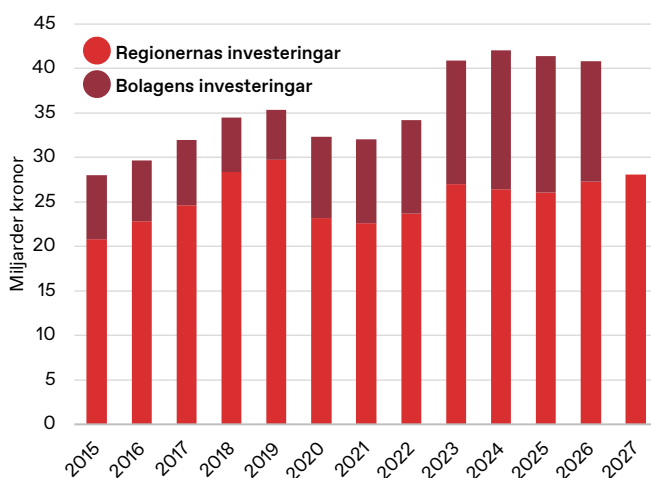


Offentliga lokaler – samhällsfastigheter



Figur 34. Antal platser som behöver tillföras/minskas inom grundskolan respektive äldreomsorg till år 2040

Källa: Socialstyrelsen, Skolverket och Evidens



Figur 35. Regionernas investeringar, exklusive bolagen 2015–2023. Prognos/kalkyl 2024–2027

Källa: SKR Ekonomirapporten, maj 2024

Offentliga lokaler, eller samhällsfastigheter, svarar för en betydande del av de årliga bygginvesteringarna, omfattande både kommunernas, regionernas och statens lokalinvesteringar. Under de senaste decennierna har det uppstått en flytande gräns mellan privata och offentliga investeringar i lokaler när privata huvudmannaskap utför välfärdstjänster på kommunernas och regionernas uppdrag. På så sätt har det vid sidan av den offentliga sektorns egna byggande uppstått en marknad för privata fastighetsägare att bygga lokaler för utbildnings- och omsorgsverksamhet.

Inom segmentet samhällsfastigheter drivs inte efterfrågan primärt av konjunktur eller ändrade makrovariabler. Investeringsvolymer måste anpassas efter de olika offentliga verksamheternas budgetar och förändringarna mellan åren blir därför förhållandevis långsamma.

Efterfrågan på nya lokaler och boenden avgörs av kommunernas ansvar enligt socialtjänstlagen och andra lagar, den demografiska utvecklingen i varje kommun och vilka synsätt och strategier kommunerna tillämpar i valet mellan att äga själva och hyra lokaler.

För regionerna handlar det främst om förändrade krav och behov inom sjukvården.

Det statliga byggandet beslutas både inom ramen för myndighetsverksamhet och i bolagsform. Myndigheten Statens fastighetsverk (SFV) ansvarar för kulturarvet och regeringens lokalförsörjning medan Fortifikationsverket är beställare av förvarets lokal- och anläggningsbehov. Det senare diskuterades i det tidigare tematiska avsnittet om NATO-medlemskapets effekter på framtida bygginvesteringar. Statens byggande sker också inom bolagen Specialfastigheter som tillhandahåller lokaler för rättsväsendet och kriminalvården och Akademiska hus som bygger lokaler på uppdrag av högskolor och universitet. Särskilt rättsväsendet genomför relativt omfattande investeringar i nya lokaler.

Kommuner och regioner

När det gäller kommunernas byggande domineras det av fastigheter för utbildning, vård- och omsorg samt kultur och fritidsverksamheter. Studeras prognoser över befolkningsutvecklingen på längre sikt för ett urval utvalda ålderskohorter och antalet platser inom utbildning och omsorg framträder en bild av i vilka kommuner som behovet av nyproduktion av samhällsfastigheter är störst. Behovet speglas väl av kvoten mellan tillväxt i de olika befolkningskohorterna och det nuvarande utbudet av platser som registreras av exempelvis Skolverket eller Socialstyrelsen (barn- och äldreomsorg).

Underlag för en sådan beräkning av den framtida efterfrågan på nya samhällsfastigheter inom segmenten grundskola och äldreomsorg presenteras för de tre storstadsregionerna i figur 34. Resultaten pekar mot att nyinvesteringsbehovet inom grund- och gymnasieskolan successivt kommer att avta medan antalet platser inom äldreomsorgen behöver byggas ut. Förklaringen är de demografiska förändringarna de kommande 10 till 20 åren, där barnafödandet kommer vara lägre än tidigare och att de senaste årens skolutbyggnad därför skapar en viss överkapacitet. Däremot kommer antalet individer över 80 år och särskilt över 85 år öka kraftigt redan under de närmaste fem åren, varför behov av ökad kapacitet både inom seniorboendet och det särskilda boendet uppstår. Den löpande nivån för bygginvesteringar i särskilda boenden är ca 5 miljarder kronor årligen enligt Byggfaktas databas.

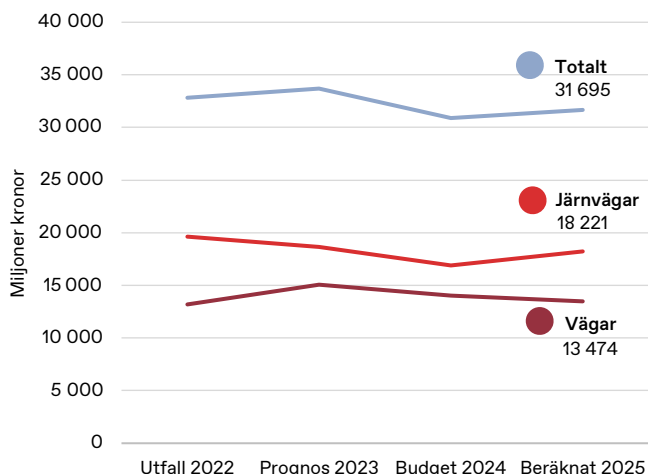
Regionernas investeringsvolym är relativt stabila över tid. Geografiskt finns det av naturliga orsaker variationer, som framför allt beror på när olika sjukhusprojekt genomförs till följd av storleken för sådana projekt. Den totala investeringsvolymen i regionsektorn, exklusive bolagssektorn, är ca 25 miljarder kronor per år och förändringen de närmaste åren bedöms vara liten, se figur 35.

Statliga bygginvesteringar

De statliga investeringarna i lokaler utgör en mindre del av de offentliga investeringarna jämfört med kommunernas och regionernas. 2023 var nivån drygt 10 miljarder. Denna andel är emellertid stadd i ökning sedan ett par år, i huvudsak som ett resultat av försvarssatsningar.

Investeringsplanerna för Fortifikationsverket och Statens Fastighetsverk (SFV) redovisas i figur 19. Från en nivå på drygt tre miljarder kronor 2022, kommer de beräknade investeringarna (exklusive fastighetsförvärv) för dessa två verk att passera 10 miljarder nästa år. Till detta kan läggas Specialfastigheters investeringsprojekt för Kriminalvårdens, Polisens och Riksarkivets räkning. För helåret 2023 uppgick Specialfastigheters totala investeringar till 5,5 miljarder kronor och nivån kan förväntas vara fortsatt hög framöver, drivet bland annat av ett fortsatt högt byggande av anstalter. Akademiska Hus har de senaste åren investerat omkring 2,5–3 miljarder årligen. Sammantaget kan de statliga lokalinvesteringarna därmed komma att passera 15 miljarder nästa år.

Kommuner och regioner har utmaningar med ekonomin och investeringarna har aviserats ligga på ungefär samma nivå som idag och den stora ökningen av Fortifikationsverkets investeringar har redan skett till i år. Sammanfattningsvis blir den totala ökningen av de offentliga lokalinvesteringarna från 2024 till 2025 relativt beskedlig och summerar till ett par miljarder.



Figur 36. Trafikverkets investeringar i järnväg och väg

Källa: Regeringens budgetproposition för 2024



Infrastruktur

Anläggningsinvesteringarna i Sverige har legat omkring 150 miljarder årligen under ett antal år och uppvisar sammantaget en positiv trend. I denna gruppering inryms ett antal separata delsektorer med olika drivkrafter och inte minst olika tidshorisont. Anläggningsinvesteringarna kan delas in i offentliga och privata, men sett till initiativtagandet dominerar det allmänna i hela sektorn.

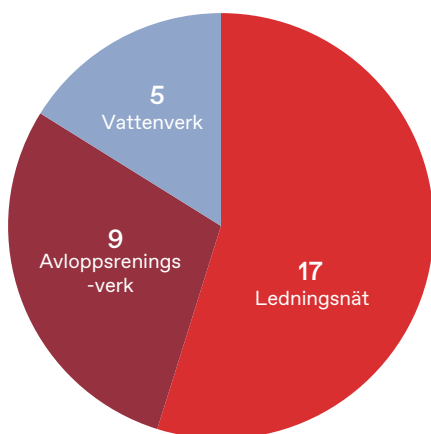
En större del utgörs av el, tele, värme, vatten och avfall samt hamnar och terminaler, detta inkluderar således byggnader ("verk", "stationer" med mera) och hårdgjorda ytor såsom kajer samt ledningsinfrastruktur av olika slag. Investeringarna i denna delsektor har under längre tid utgjort mer än hälften av anläggningsinvesteringarna och prognosticeras uppgå till omkring 95 miljarder kronor 2025. Övriga anläggningar – gata, park, väg och järnväg – bedöms landa strax under 70 miljarder nästa år.

Väg och järnväg – avvaktande utveckling nu men stora investeringar runt hörnet

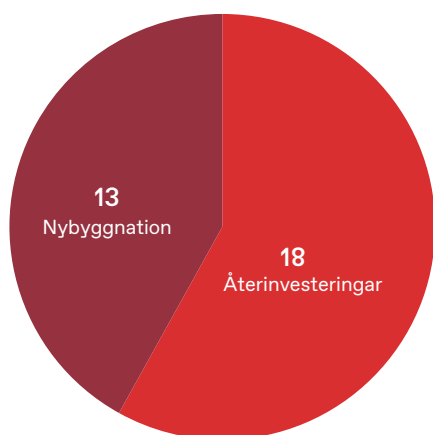
Kommunernas anläggning av gata, väg och park är direkt knuten till utbyggnaden av bebyggelsen och styrs därför i stor utsträckning av investeringarna i bostäder och kontor, med viss förskjutning i tiden. Nedgången i bostadsbyggandet kan nu sägas ha slagit igenom sedan förra året när kommunerna i år skjuter upp utbyggnaden av allmän plats mot bakgrund av uteblivna exploateringsintäkter. Helåret 2024 innebär därför en nedgång i det kommunala vägbyggandet. En viss eftersläpning bedöms leda till att situationen kvarstår även nästa år, trots en förväntad uppgång i bostadsbyggandet. Bakgrunden till detta är att många kommuner tagit höga kostnader i utbyggnaden under ett antal år, inklusive 2023, och en även i övrigt ansträngd kommunal ekonomi.

Det statliga väg- och järnvägsbyggandet utgör nära hälften av investeringarna i väg och järnväg i landet och kan i stort utläsas i Trafikverkets investeringsplan, fastställd i regeringens budget. I budgeten för 2024 får både vägar och järnvägar sänkta investeringsanslag med ett par miljarder men för 2025 beräknas järnvägsinvesteringarna vända uppåt igen. Sammantaget ligger Trafikverkets investeringar dock kvar på senare års nivå strax över 30 miljarder årligen, se figur 36.

Årligt investeringsbehov, miljarder kronor



Typ av investering, miljarder kronor



Figur 37. Investeringsbehov och framtida kostnader för kommunalt vatten och avlopp.

Källa: Svenskt Vatten.

Trafikverkets nationella plan avgör på längre sikt vilka väg- och järnvägsprojekt som ska prioriteras och nivån på investeringarna. Jämfört med den nu budgeterade nivån ligger investeringsramen i den nu gällande nationella planen för 2022-2033 betydligt högre, här finns utrymme för omkring 10 miljarder mer i investeringar årligen, upp till en nivå över 40 miljarder per år.

Därtill tillkommer de upprustningsbehov av tvärförbindelserna som diskuteras tidigare i rapporten, i huvudsak knutet till NATO-anslutningen (se Tema: Bygginvesteringar till följd av NATO och EU:s taxonomi?). Upprustning av i huvudsak järnväg mellan Trondheim och Sundsvall, men även Malmbanan, Stockholm-Oslo och tvärförbindelser i södra Sverige, skulle enligt Trafikverket kunna innebära hundratals miljarder utöver den nuvarande investeringsramen på drygt 520 miljarder fram till 2033. Det avgörande i närtid blir om regeringen tar initiativ till ett "snabbspår" bredvid den nationella planen, som annars kommer att uppdateras först från 2026.

Energiinvesteringarna fortsätter att driva upp de privata anläggningsinvesteringarna

De privata anläggningsinvesteringarna, som utgörs av investeringar i anläggningar som inte är järnväg eller väg, summerade till omkring 85 miljarder förra året och bedöms närma sig 95 miljarder nästa år. Drivande i ökningen är de energirelaterade investeringarna som 2023 låg på totalt 40 miljarder kronor, efter att ha ökat under flera år. Bland dessa investeringar återfinns investeringar i el-, gas- och värmesystemen. Den pågående ökningen ska ses mot bakgrund av ökande krav på minskat beroende av fossil energi. Detta har inneburit krav på elsystemen från både konsumtionssidan – ökande elektrifiering inom bland annat transportsektorn – samt från produktionssidan, med ökande inslag av förnyelsebar el från vind- och solkraft.

Elbehovet i Sverige kommer enligt regeringens bedömningar att landa på 300 terawattimmar år 2045, vilket är mer än en fördubbling mot dagens beräknade elbehov. I Svenska Kraftnätets investeringsplan sker en nära nog fyrdubbling från 5 mil-

jarder kronor år 2023, till nästan 20 miljarder 2027 och Energiföretagen beräknar att det behövs investeringar på 1 000 miljarder kronor i elnäten för att tillgodose 300 TWh år 2045. Detta skulle innebära drygt 45 miljarder årligen.

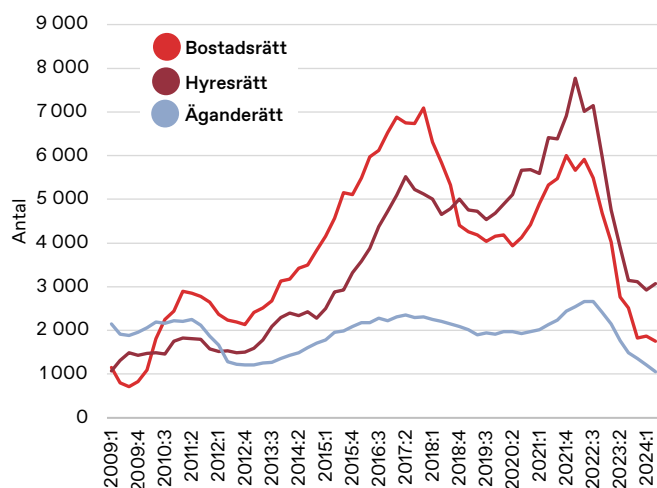
Ett annat betydande delsegment inom de privata anläggningarna utgörs av vatten och avfall. Sedan ett flertal år har det uppmärksamats stora underhålls- och investeringsbehov i den kommunala infrastrukturen för dricksvatten och avlopp som till stor del byggdes ut under 1950-, 60- och 70-talen. Många av dessa anläggningar är i dagsläget helt avskrivna och obelånade och har möjliggjort låga VA-avgifter under lång tid.

Svenskt Vatten, som företräder Sveriges kommunala VA-avdelningar och vattentjänstföretag, uppskattade i en rapport från 2023 att investeringsbehovet i kommunalt vatten och avlopp fram till 2040 ligger på 31 miljarder årligen, där ledningsnätet står för den största andelen, figur 37. Trots en tredubbling av de årliga investeringarna under åren 2007-2020 till en nivå omkring 20 miljarder, skulle detta innebära en underinvestering på 10 miljarder årligen och en ackumulerande investeringsskuld.

De närmaste åren startar ett flertal större projekt inom VA, men än så länge saknas tydliga belägg för att den totala investeringstakten i kommunerna kommer att nå upp till de årliga 31 miljarderna de närmaste åren, men på sikt kan de växande behoven tvinga fram en höjning med uppåt 10 miljarder i årstakt.

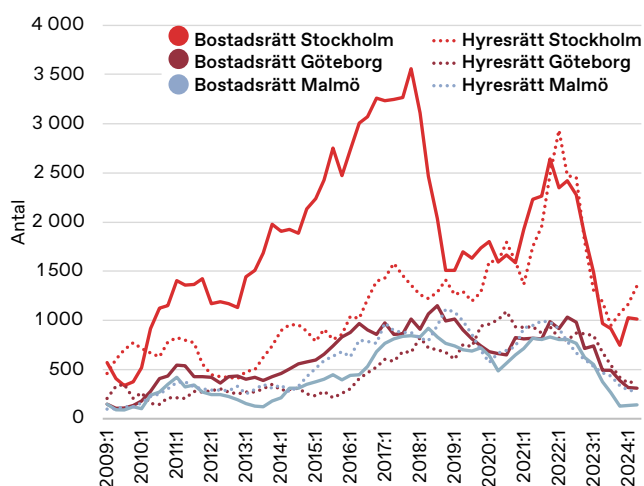
Telekom är ett relativt konjunkturkänsligt delsegment, och efter två negativa år väntas investeringarna vända uppåt igen med konjunkturen. I dagsläget utgörs telekominvesteringarna av drygt 10 miljarder, varför en ökning nästa år får begränsad effekt på den totala anläggningsmarknaden.

Sammantaget bedöms anläggningsinvesteringarna öka till nästa år med omkring 8 miljarder, vilket är klart över trenden för de senaste tio åren. Det största bidraget kommer från energirelaterade investeringar kopplat till ökad elektrifiering i bland annat transportsektorn. På sikt kan järnvägsinvesteringarna komma att öka kraftigt som ett resultat av upprustade tvärförbindelser med NATO-grannen Norge.



Figur 38. Påbörjade bostäder*, exkl. specialbostäder, riket

Källa: SCB och Evidens *(glidande medelvärde 4 kvartal)



Figur 39. Påbörjade bostads- och hyresrätter* i Stockholm, Göteborg och Malmö 2009:1–2024:2

Källa: SCB *(glidande medelvärde 4 kvartal)



Figur 40. Marknadens direktavkastningskrav för bostäder i Stockholms närförort 2000:1–2024:1 och prognos 2024:2–2027:1

Källa: Cushman & Wakefield och Evidens



Bostäder

Bostadsbyggandet har genomgått en dramatisk period de senaste åren. Investeringsnivån föll med 110 miljarder från toppen 2022 till en bedömd botten 2024. Högre räntenivåer och fallande realinkomster bland hushållen till följd av den höga inflationstakten under 2022 och 2023 påverkade efterfrågan på bostadsmarknaden mycket negativt. Ett stort börsfall under främst 2022 innebar att hushållens finansiella tillgångar dessutom minskade. Den sammantagna effekten blev ett relativt stort prisfall på bostadsmarknaden. Parallellt ökade byggkostnaderna snabbt, både till följd av högre materialpriser när framför allt energipriserna steg och högre finansieringskostnader i takt med stigande styrräntor. Ökningstakten för byggkostnaderna har varit den snabbaste sedan oljekrisen och kriget i Mellanöstern under 1970-talet.

Prisfallet och de snabbt ökande bygg- och finansieringskostnaderna skapade ett historiskt stort fall i bostadsbyggandet, figur 38. På nationell nivå föll antalet påbörjade bostäder (exklusive specialbostäder) från drygt 61 000 bostäder under 2021 till cirka 25 000 nya bostäder 2023. Under de två första kvartalen 2024 har bostadsbyggandet planat ut på låga nivåer.

Fallet i bostadsbyggandet har drabbat samtliga tre upplåtelseformer och varit ungefär lika stort i alla tre storstadsregionerna, figur 39. Nyproduktionen av bostadsrätter och småhus påverkades negativt av skärpta kreditkrav redan under 2017 och 2018, men återhämtade sig sedan fram till 2022. Höjda ränteutgifter och minskande realinkomster pressade ner priserna under 2022. Hyresrättsbyggandet påverkades positivt av det statliga investeringsstödet som drivit upp byggvolymerna från 2017 fram till och med 2022.

Den stigande räntenivån, allmänt lägre bostadsefterfrågan i krisens spår och frågetecken kring framtida hyresutveckling i relation till förvaltningskostnadernas utveckling, har drivit upp marknadens avkastningskrav på hyresfastighetsmarknaden. När avkastningskraven ökar samtidigt som byggkostnaderna stiger blir hyresbehovet i många investeringskalkyler högre än hushållens betalningsvilja, vilket hindrar projekt från att genomföras. Osäkerheter om presumtionshyreslagstiftningens tillämpning med negativa effekter på den årliga hyreshöjningen, bidrar till ytterligare osäkerhet om det framtida kassaflödets storlek, vilket i sin tur ger lägre fastighetsvärde. Trots

att räntenivåerna faller det närmaste året, kvarstår frågor om driftnettots långsiktiga utveckling vilket bromsar nyproduktionen när marknadens avkastningskrav inte faller i samma takt som styrräntan, figur 40.

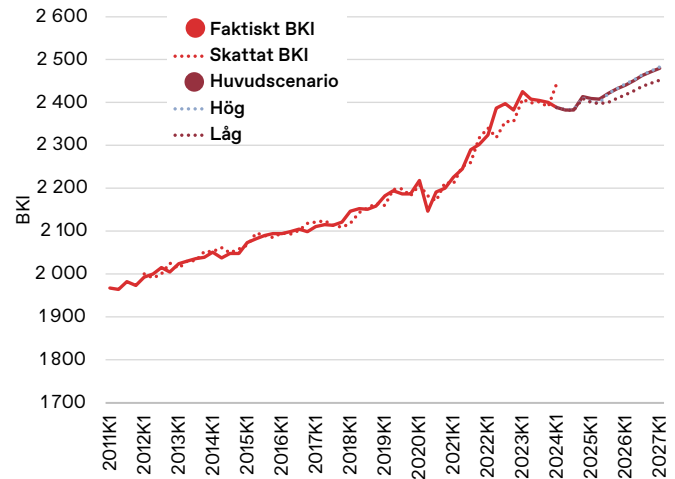
Bostadsbyggandet har bottnat – men ökningstakten blir måttlig

SCB:s befolkningsprognos pekar mot en långsammare ökningstakt genom lägre utrikes flyttnetto och färre nyfödda. Utrikesfödda kvinnor föder färre barn och inrikes födda kvinnor skjuter upp barnafödandet. Men efterfrågan på nyproduktion domineras av hushåll som redan bor på en lokal marknad. Det är främst flyttfrekvens, köpkraft och boendepreferenser bland hushållen som avgör nyproduktionsvolymen. Rörligheten beror på hur behov ändras under livscykeln och hur stora årskullar som inträder i faser i livet med hög rörlighet. Befolkningstillväxten har mindre betydelse för efterfrågan än rörligheten och köpkraften hos den befintliga befolkningen. Den ekonomiska utvecklingen kommer därför i högre grad vara dimensionerande för efterfrågan på nya bostäder.

Bostadsbyggandet drivs av hur kostnadsnivån för byggandet utvecklas och hur hushållens betalningsvilja och bostadspriser förändras. I båda fallen spelar inflations- och ränteutvecklingen stor roll. Byggkostnader påverkas främst av priser på energiintensiv byggmaterial, bostadsefterfrågan mätt som bostadspriser, räntenivån och den allmänna tillväxten mätt med hjälp av börsutveckling över tid. Givet att materialpriserna dämpats och räntenivån fallit har byggkostnadernas snabba ökningstakt brutits, figur 41. Byggkostnadernas bromsande påverkan på byggtakten avtar därmed.

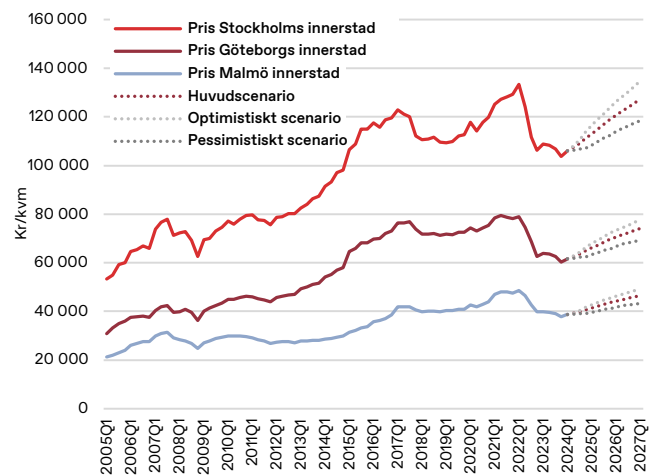
Prisfallet 2022 har endast återhämtats marginellt. Lägre räntenivåer och ökad köpkraft resulterar i stigande bostadspriser, figur 42. Stigande priser får stöd av fallande räntenivå, ökande reala inkomster och trendmässig ökning i finansiella tillgångar. I ett mer optimistiskt scenario blir konjunkturen starkare med snabbare ökning av realinkomster och finansiella tillgångar. På motsvarande sätt ger en sämre konjunktur långsammare inkomst- och förmögenhetstillväxt.

Den samlade effekten av mer stabila byggkostnader och prisuppgång ger bättre förutsättningar för nya bostadsprojekt. Men prisfallet under 2022 och skiftet uppåt för bygg- och finansieringskostnader innebär att ökningen i bostadsbyggandet blir måttlig. För 2024 visar prognosen att antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus blir ca 23 000, exklusive specialbostäder och att motsvarande tal 2025 är 29 000 och 2026 33 000, figur 43. Det är en upprevidering jämfört med marknadsrapporterna från 2023. 6 000–7 000 fler bostäder i flerbostadshus 2025 jämfört med 2024, ger en ökad investeringsvolym om ca 15–20 miljarder kronor.



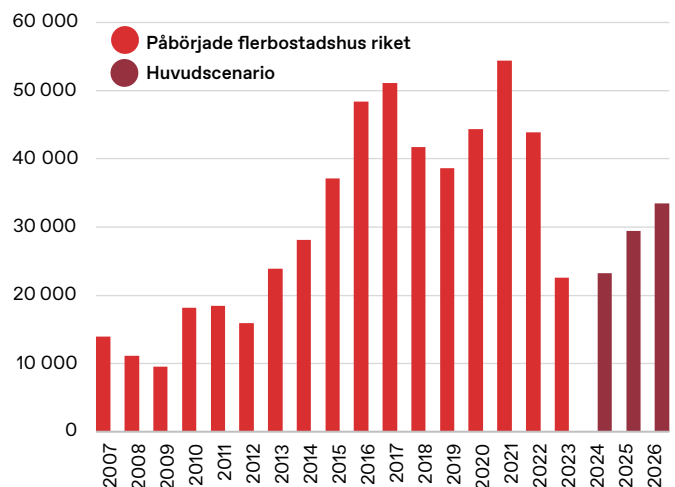
Figur 41. Faktiskt och skattat Byggnadskostnadsindex (BKI) 2011K1–2024K1 och prognos 2024K2–2027K1. Fasta priser

Källa: SCB och Evidens



Figur 42. Bostadsrättspriser, fasta priser

Källa: Evidens



Figur 43. Påbörjade flerbostadshus i riket*

Källa: Källa: SCB och Evidens *(glidande medelvärde 4 kvartal)

Vi tror på involverande krafter och kollektiv intelligens.

Veidekke är Skandinaviens fjärde största entreprenad- och bostadsutvecklingsföretag med en total omsättning 2023 på 39,4 md NOK. Veidekke har funnits sedan 1936 och har aldrig gått med förlust. Vi har en stark företagskultur som bygger på tydliga värderingar (profesjonell, redelig, entusiastisk och grensprengende) och tror på en hög grad av frihet under ansvar. Genom ett unikt program för personalägande, där alla erbjuds samma möjlighet, äger vi som arbetar inom Veidekke cirka 15 procent av företaget vilket skapar motivation och ger företaget en möjlighet att agera långsiktigt.

Inom Veidekke är HMS – hälsa, arbetsmiljö och säkerhet – jämställt med de ekonomiska målen. Vi tror på involvering för att på det sättet uppmuntra och ge utlopp för allas engagemang och kunskap och har som ambition att bli Sveriges mest involverande företag, såväl internt som mot våra kunder, leverantörer, samarbetspartner och det omgivande samhället.