

HUR BLIR DET MED KONJUNKTUREN?

Industrifakta ger här en konjunkturprognos för bygg- och fastighetssektorn med speciell inriktning på golvbranschen.

Efter att svensk ekonomi gått kräftgång i två år, räknar de flesta bedömare med att tillväxtbotten har passerats och att en återhämtning nu är inledd. De totala husbyggnadsinvesteringarna har utvecklats ryckigt sedan den första vågen av internationell finans- och kreditkris sköljde över oss 2007. Den absoluta bottenivån nåddes redan 2009, men även efter detta har situationen pendlat mellan hopp och förtvivlan.

Den mest dramatiska situationen står småhusbyggandet för, där nyproduktionen nådde en rekordlåg nivå 2012. Det råder ett fortsatt osäkert internationellt konjunkturläge och även om USA verkar ha fått upp farten hackar motorerna i många av de större ekonomierna i Sydeuropa. Det dämpar återhämtningen för Europa som helhet, men samtidigt pressar det ned ränteläget, vilket gynnar förutsättningarna för både investeringar och konsumtion i bland annat Sverige. För många högt belånade svenska hushåll är fortsatt låga räntor välkommet. Risken är emellertid att detta ger bränsle till en redan överhettad fastighetsmarknad.

Stabilare ekonomisk tillväxt

Sveriges BNP beräknas ha ökat med 1,5 procent 2013, vilket indikerar att botten i konjunkturen nåddes redan 2012, då tillväxten låg på runt en procent. I år pekar prognosen på en ökning med 2,5 procent och nästa år kan tillväxten hamna en bra bit över tre procent. Tillväxttoppen väntas inträffa kring 2016.

Sveriges ekonomi är i högsta grad konsumtionsdriven. Förra året ökade privatkonsumtionen med två procent, alltså mer än BNP-ökningen som helhet. Utsikterna för hushållens konsumtion ser positiva ut även de närmaste åren. Inledningsvis stimuleras konsumtionen av fortsatt låga räntenivåer och stigande fastighetspriser. Längre fram bör ett allt ljusare läge på arbetsmarknaden stimulera konsumtionen samtidigt som högre räntenivåer påverkar i motsatt riktning.

De totala bruttoinvesteringarna beräknas ha minskat med närmare 1,5 procent under förra året. Orsaken var till stor del minskade investeringar inom industri och offentlig sektor, men även det låga husbyggnad bidrog till den låga investeringsnivån. Utfallet 2013 indikerar en bottenivå och med det nu ökande bostadsbyggandet och signaler om ökade industri- och anläggningsinvesteringar väntas de totala bruttoinvesteringarna växa med i genomsnitt fem procent per år 2014 och 2015.

Bygghandeln – en splittrad historia

Under förra året beräknar *Industrifakta* att de påbörjade husbyggnadsinvesteringarna ökade med strax över två procent. I denna volym exkluderas anläggningsbyggandet och det löpande underhållet. De närmaste tre åren väntas den samlade husbyggnadsvolymen fortsätta att växa med omkring 2–3 procent per år, pådrivet av ett ökat bostadsbyggande, men inledningsvis dämpat av minskad offentlig husbyggnad.

Om man tittar på utvecklingen för den samlade husbyggnadsvolymen de senaste tio åren slås man främst av två saker: Det ena är att den senaste tidens internationella finanskris pressade ner den totala byggvolymen 2009 till nivåer som var i nivå med krisåren i mitten på 1990-talet. Det andra är att utvecklingen efter 2009 vid en första anblick ser mycket positiv ut. Det senare är en sanning med modifikation och inte en bild som överensstämmer med verkligheten för många golvleverantörer eller -entreprenörer.

Den samlade bilden tar inte hänsyn till de stora geografiska skillnader som är en realitet för många materialleverantörer, förutsatt att de inte säljer lika mycket över hela Sverige. Bilden är heller inte rättvis om man som leverantör är inriktad mot vissa typer av sektorer eller kunder, för även här är variationerna stora. Ett exempel är att medan småhusbyggandet har drabbats hårt av politiska åtgärder och osäker konjunktur, har offentlig sektor de senaste åren fördubblat sin husbyggnadsvolym. Byggande inom handel och kontor har den senaste tiden utvecklats ryckigt och inom detaljhandeln finns det risk för att det skett en viss överproduktion i svagare områden.

Ljusare bild på fastighetsmarknaden

Under hösten förra året noterades en allt ljusare bild på den kommersiella fastighetsmarknaden och trenden verkar fortsätta även i år, dock med stora regionala skillnader. Transak-

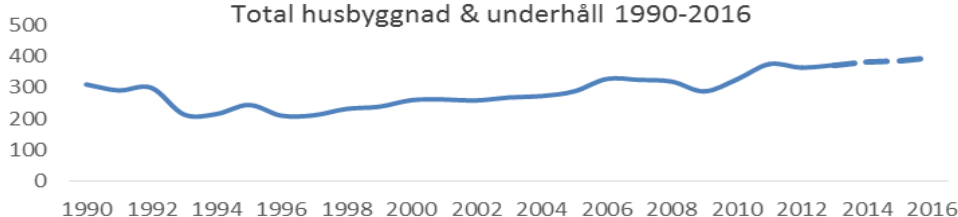
tionsmarknaden för kontors- och handelsfastigheter utvecklades i positiv riktning förra året tack vare låga räntor, ökad riskvillighet hos banker och stigande efterfrågan på kontorslokaler. Dessa förutsättningar verkar bestå även de närmaste åren och tillsammans med en förväntad konjunkturuppgång och en ökad sysselsättning, kan de ge ett ökat behov av både nybyggnad, ombyggnad och hyresgäst Anpassning av privata lokaler.

Ombyggnadsbehoven är samtidigt stora för till exempel skolor och vårdbyggnader. Det finns ett stort bestånd av offentliga lokaler som byggdes parallellt med miljonprogrammet och där både byggnadstekniska brister, eftersatt underhåll och andra förnyelsebehov väntas generera efterfrågan på alla typer av ytskikt.

Med en återhämtad konjunktur, stora renoveringsbehov i miljonprogrammets bostäder och lokaler, ökat bostadsbyggande samt låga räntor och återhämtning på arbetsmarknaden kan möjligheterna på bygg- och fastighetsmarknaden se ganska ljusa ut. Det är dock inte direkt korken ur, vare sig i champagneflaskorna eller när det gäller investeringar och konsumtion. Snarare en försiktig men relativt stabil återhämtning efter flera år av dramatisk och osäker internationell utveckling. En av de stora frågorna är hur priserna på bostäder kommer att utvecklas. Här får vi väl snarare hoppas på att korken smyger sig ur på ett kontrollerat sätt.

Jens Linderöth

Total husbyggnad & underhåll 1990-2016



INDUSTRIFAKTA

har sedan 1978 arbetat med analyser, marknadsundersökningar och löpande konjunkturbevakning på svensk och nordisk bygg- och fastighetsmarknad.