



Fotograf: Jonas Linne

Positiva ekonomiska signaler kan starta byggandet

Investeringsvilja handlar i hög grad om framtidstro, både hos företag och hushåll, och de senaste ekonomiska prognoserna pekar på att denna kan vara på väg tillbaka. Med svenska BNP-prognoser omkring 2,5 procent för 2014, väntat tillväxtlyft i USA och relativt stabila signaler från Tyskland kan en normalisering av konjunkturen vara på gång, även om Eurozonen är långt ifrån kurerad och fortfarande kan bjuda omvärlden på beska piller. För OECD-området som helhet väntas BNP-tillväxten fördubblas nästa år till omkring 2,5 procent med viss fortsatt uppgång även 2015. För Sverige med sin stora exportsektor och internationellt för-



För OECD-området som helhet väntas BNP-tillväxten fördubblas nästa år med viss fortsatt uppgång även 2015.

Rolf Persson
senior advisor
Industrifakta

grenade finansmarknad är detta goda nyheter, men samtidigt har både exporten och industrins produktion varit svag under det första halvåret 2013.

Det kan alltså vara för tidigt att blåsa faran över, men även de svenska hushållen visar starkt framtidstro i konfidensmätningarna och det är dessas konsumtion som väntas bli motorn i den svenska uppgången. Även investeringarna väntas bidra med en påtaglig förbättring 2014 och 2015 och det största lyftet förutses inom bostadssektorn under båda åren. Ute i Europa finns det fortfarande många frågetecken, men alla länder har starka intressen av att det sker en stabilisering och det finns tecken

på en tilltagande acceptans för en mer långsam reducering av skulder och budgetunderskott i de mest utsatta länderna. Det kan noteras att vissa konjunkturbedömare betonar att USA verkar fortsätta att vara en av de starkaste krafterna inom världsekonomin och även ha avgörande betydelse för den svenska ekonomin.

Bostäder kritisk faktor

För en mer långsiktig förstärkning av den svenska ekonomin är utan tvekan bostadsbyggandet en i hög grad kritisk faktor. De senaste årens nedgång har försämrat rörligheten på arbetsmarknaden och ytterligare ökat obalansen på bostadsmarknaden på nästan alla orter med ➤

Forts fr sid 1...

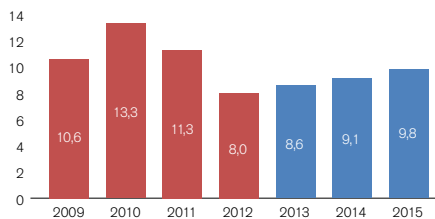
växande befolkning. Detta bekräftas av att bostadspriserna fortsätter att stiga och enligt vissa tunga bedömare kan villapriserna öka med sammanlagt 10 procent åren 2013–2014. De senaste fem åren har vi totalt sett producerat mindre än hälften av de bostäder som behövs för en rimlig balans mellan behov och utbud. Vi har inte heller kommit igång på allvar med förnyelsen av rekordarens bostäder och det haltar betänkligt när det gäller att minska energianvändningen i byggnadsbeståndet enligt uppsatta politiska mål. Det finns med andra ord enorma latent investeringsbehov, som förr eller senare måste tillgodoses om Sverige ska behålla sin position som välfärdsland. Även inom offentliga och kommersiella lokaler samt inte minst inom infrastrukturen finns det betydande investeringsbehov. Järnvägsnätet, kollektivtrafiken och fjärrvärme- samt VA-näten är tydliga exempel. Slutsatsen måste bli att det finns mycket starka incitament för att öka takten inom stora delar av byggsektorn. Det kan även komma en tillfällig ökning av den offentliga sektorns, främst kommunernas byggande under 2014, vilket har varit det historiska mönstret i samband med valår.

Kommunerna har nyckeln

Störst intresse av att få igång bostadsbyggandet har utan tvekan kommunerna. För att attrahera

Småhus, nybyggnad 2009–2015

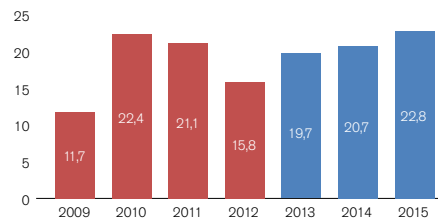
Hela riket. Påbörjade investeringar, miljarder kronor, 2012 års priser



inflyttning av kompetens och ge näringslivet expansionsmöjligheter krävs det en rimligt väl fungerande bostadsförsörjning. Denna är i sin tur helt beroende av marktillgång, planprocesser och inte minst tillämpningen av BBR när det gäller vilka lokala krav som ställs på energianvändning m.m. Man skulle alltså kunna säga att det till stor del är kommunerna själva som bestämmer sina tillväxtförutsättningar. Dessbättre verkar det finnas ett tilltagande politiskt medvetande om detta med allt fler kommuner som ökar kraven på nybyggande hos sina bostadsbolag och inleder samarbeten med privata byggherrar. Det är positivt för bostadsmarknaden och kan stimulera byggkonjunkturen, men inte tillräckligt för att få till stånd en långsiktig hållbar bostadsförsörjning. För detta krävs det starkare

Flerbostadshus, nybyggnad 2009–2015

Hela riket. Påbörjade investeringar, miljarder kronor, 2012 års priser



medicin. Framförallt måste det bli möjligt att bygga ett mer varierat utbud av bostäder, som tillgodoser behoven även hos studerande, unga barnfamiljer, äldre med små inkomster och andra som inte är höginkomsttagare i karriären.

Starka strukturella förutsättningar

Trots sin misshandlade bostadsmarknad har Sverige goda förutsättningar att få en starkare ekonomisk utveckling än många andra europeiska länder de närmaste åren. Vårt strategiskt gynnsamma läge i norra Europa med merparten av exporten till ekonomiskt starka länder som övriga Norden, Tyskland och USA samt relativt välskötta statsfinanser ger oss en plattform med starka strukturella förutsättningar. Det gäller dock att vi tar tillvara dessa genom konstruktiv hantering av kritiska frågor som kompetensförsörjning, arbetslösa ungdomar, kollektivtrafik och inte minst bostadsbyggande. Även de bästa utgångspunkter kan raseras genom bristande handlingskraft, tröga politiska processer och otillräcklig insikt om sambanden mellan visioner och verklighet.

Rolf Persson, senior advisor, Industrifakta



inom offentliga och kommersiella lokaler samt inte minst inom infrastrukturen finns det betydande investeringsbehov.



”Lönsamt med rätt underlag”

Som allmännyttigt bostadsbolag vilar ett särskilt ansvar kring utveckling av nya bostäder, även i områden eller orter där nyproduktion vanligtvis sker i liten skala. Tillskottet får dock inte ske på bekostnad av affärsmässiga principer eller lönsamhet.

I den tidigare bruksorten Nävekvärn har man noterat en växande äldre befolkning. Med anledning av detta har Nyköpingshem undersökt förutsättningarna att uppföra 10-15 marklägenheter. Som ett led i processen engagerades Industrifakta för att utföra en marknadsanalys med tillhörande intervjuundersökning. Per Morelius, marknadschef på Nyköpingshem, förklarar bakgrunden.

- Vi visste för lite om marknaden i Nävekvärn och vilken betalningsvilja den tänkta målgruppen har. Nyproducerade lägenheter innebär trots allt en relativt hög hyresnivå, särskilt i förhållande till vad många av de boende på orten i dag betalar för sitt ägda boende.

Nyköpingshem är det allmännyttiga bostadsbolaget i Nyköpings kommun. Fastighetsbeståndet innefattar drygt 3 200 lägenheter och ca 25 000 kvm lokaler. I bolagets ägardirektiv ingår att vara en aktiv del i Nyköpings stadsutveckling genom att tillskapa nya bostäder.

Industrifaktas analys påvisade ett stort intresse för projektet. Såväl läget som lägenheternas utformning mötte positiv respons. Den föreslagna nyproduktionshyran uppfattades dock som alltför hög, endast 20 % av de tillfrågade visade acceptans för den.

- Slutsatsen är att underlaget för den tänkta nyproduktionen är för litet. Mot bakgrund av detta har vi bestämt oss för att satsa på en mer begränsad produkt, förmodligen omkring fem lägenheter. Vi sätter en stor tilltro till Industrifaktas metodik och kommer att använda oss av deras tjänster igen om liknande frågeställningar uppstår, säger Per Morelius.



Nyköpingshem



PER MORELIUS
MARKNADSCHEF

MILJONPROGRAMMET OCH REKORDÅRENS BOSTÄDER – AKTUELLARE ÄN NÅGONSIN

Lägenheterna som byggdes under rekordåren 1961-1975 (där majoriteteten av lägenheterna uppfördes inom miljonprogrammet) utgör ungefär en tredjedel av Sveriges flerbostadsbestånd och därmed också ryggraden i svensk bostadsförsörjning. Bebyggelsen ligger ofta skild från omgivande områden med barriärer i form av exempelvis trafikleder. Betalningsviljan och -förmågan hos de boende räcker ofta inte till för att möta de kostnader som fastighetsägarna anser sig behöva ta ut efter upprustning. Dock visar undersökningar genomförda av Industrifakta att det råder samsyn gällande vad som behöver rustas upp. Vidare belyser undersökningarna balansgången vid energieffektivisering, byggteknisk

upprustning och det sociala engagemanget som avgörande för framgångsrik upprustning. På pluskontot för det aktuella beståndet finns välplanerade bostäder, generösa grönytor, väl utbyggd infrastruktur och stora möjligheter till förtätning, vilket tyvärr sällan belyses i den grad dessa faktorer faktiskt förtjänar.

Kontaktperson

Magnus Johansson
magnus.johansson@industrifakta.se
0768-17 18 18



Familjebostäder i Göteborg är ytterligare ett allmännyttigt bostadsbolag som har tagit hjälp av Industrifakta inför beslut om eventuell nyproduktion. Det aktuella projektet rör uppförandet av 40 lägenheter i området Kyrkbyn, beläget på Hisingen. Katrin Amgarth, chef för Marknad och Kommunikation inom Familjebostäder, redogör för syftet med att anlita Industrifakta.

Familjebostäder – konsten att lyfta blicken

– Vi hade fastnat i en del interna diskussioner kring målgrupp och utformning av projektet. För att få ett underlag att luta oss mot bestämde vi oss för att anlita extern hjälp.

Fokus för uppdraget var alltså att utföra en målgruppsanalys, som tar hänsyn till de underliggande drivkrafterna och förutsättningarna för att kunna utforma bostäderna optimalt. Analysen visar bland annat vilka lägenhetsstorlekar samt vilken boendestandard som efterfrågas.

– Resultatet av analysen är väldigt tydligt, vilket har gjort att vi har utformat projektet efter Industrifaktas rapport. Till exempel kommer lägenheterna att hålla en



KATRIN AMGARTH
MARKNADS- OCH
KOMMUNIKATIONSCHEF

relativt enkel standard i syfte att hålla nere hyresnivåerna, en faktor som värderas högt av de tänkta målgrupperna.



Familjebostäder i Göteborg är ett av fyra allmännyttiga bostadsbolag inom Göteborgs Stad. Med drygt 18 000 lägenheter i beståndet är man också en av de större hyresvärdarna i landet. Under senare år har bolaget lagt stor kraft på nyproduktion. Målsättningen är att uppföra ca 200 lägenheter om året.

Bevakning av installationsmarknaden – Industrifakta en partner att lita på

”Industrifakta har under mer än 15 års tid bistått Kyl & Värmepumpföretagen med analyser, marknadsstudier, undersökningar och konjunkturrapporter. Dessutom medverkar man regelbundet i branschtidningen KYLA+ Värmepumpar där man ger läsarna inblick i trender och pekar på aktuella händelser med relevans för marknaden. Industrifakta anlitas även som föredragshållare vid branschträffar för att där ge medlemsföretagen information om förutsättningar och förväntningar.

Tillsammans med Industrifakta har vi även gjort specialrapporter för att belysa eller förklara marknadsmekanismer och förhållanden av särskild betydelse för våra medlemsföretag, tex för att undersöka motiv och drivkraft hos fastighetsägare när det gäller viljan att investera i åtgärder för energieffektivisering. Det är till stor nytta för både oss och våra medlemsföretag när vi möter marknaden. I förlängningen innebär det såväl ett bättre utbud av produkter och tjänster som en ökad lönsamhet i branschen.”

Kyl & Värmepumpföretagen är en rikstäckande branschorganisation för företag som underhåller, installerar och utför entreprenader av kyl- och värmepumpinstallationer. Kyl & Värmepumpföretagen ger även ut Svensk Kylnorm samt branschtidningen KYLA+ Värmepumpar.



JOHAN TEGNELIUS
REDAKTÖR OCH
ANSVARIG UTGIVARE
KYLA+ VÄRMEPUMPAR

Bjäre-dalen EN SUCCÉ!



Seminarier kan inte beskrivas med andra ord än en succé och sätter definitivt Skåne och Öresundsregionen på kartan som en av de mest spännande och expansiva regionerna i norra Europa!

STENE BOLDT, ORDFÖRANDE
MARKNADSFÖRENINGEN
I HELSINGBORG.

I samband med tennisveckorna i Båstad arrangerade Industrifakta, tillsammans med Marknadsföreningen i Helsingborg och Familjen Helsingborg, ett eftermiddagsseminarium som belyste regionala tillväxtfaktorer samt gav möjligheter för näringsliv och politiker att diskutera viktiga utvecklings- och tillväxtområden.

Välkommen till Bjäre-dalen i Båstad 2014! Kontakta Magnus Johansson, magnus.johansson@industrifakta.se för en personlig inbjudan och mer information.

Marknadstrender Bygg – NYLANSERING

Under hösten 2013 ny-lanserar Industrifakta *Marknadstrender Bygg* med ny grafisk layout och ökad flexibilitet för användarna. Givetvis håller prognoser och innehåll samma höga kvalitet som tidigare.

Teckna ett nytt abonnemang före 31 december 2013 och erhåll

Marknadssignaler och Prognoser (månatligt nyhetsbrev med de viktigaste marknadsindikatorerna under ett år (värde 4 500 kr).

ABONNERA PÅ ALLA TRE
MARKNADSRAPPORTER!



9 500 kr*

exkl moms. Ord pris: 10 900 kr

* Du måste abonnera på *Marknadstrender Bygg Riks* (5 700 kr) för att även kunna abonnera på *Marknadstrender Bygg Län* (3 400 kr) och *Marknadstrender Bygg Anläggning* (1 800 kr). Priserna avser 4 nr/år exkl moms.

Kontaktperson Magnus Johansson
magnus.johansson@industrifakta.se, 0768-17 18 18

Industrifakta hälsar Jens Linderoth välkommen tillbaka!



”Jens långa och gedigna erfarenhet av branschen är viktig för oss och vi är glada över att han är tillbaka i bolaget säger Industrifaktas VD Patrik Wikman.”

Behovet av att ha rätt beslutsunderlag kommer att bli allt viktigare både för små och stora aktörer på bygg- och fastighetsmarknaden. För att möta behovet har Industrifakta rekryterat Jens Linderoth som analytiker. Jens besitter en unik kunskap inom bygg- och fastighetsmarknaden och har tidigare arbetat som analytiker på Industrifakta i drygt 17 år. De senaste tre åren har han verkat på Finja AB som marknadsingenjör.

Kontakt Jens Linderoth, Analytiker
jens.linderoth@industrifakta.se, 042-38 04 53.