

PRESSINFORMATION 2013-03-13

STORA UTMANINGAR OCH OSÄKER TILLVÄXT PÅ SVENSK BYGGMARKNAD MOT 2017

- Ny marknadsstudie från Industriefakta, ”**Marknadsutveckling inom byggande, byggvaror och installationer mot 2017**”
- Bostadsbrist – bromsar rörligheten på arbetsmarknaden!
- Förnyelse av bostadsbeståndet nödvändigt för att klara energi- och klimatmålen?
- Är bakgrunden till de stigande byggkostnaderna till stor del ökade markpriser?
- E-handel och utländska aktörer – utarmar byggvarubranschen?
- Rot-avdraget – fortsatta möjligheter för branschen eller hot?

Nästa konjunkturtopp inom byggandet kan dröja till 2016-2017 enligt en ny omfattande marknadsstudie från Industriefakta om utvecklingen inom byggande, byggvaror och installationer till 2017. Osäkerheten i omvärlden hämmar både kreditförsörjning, investeringsvilja och efterfrågan på bostäder och lokaler. Under de tre åren 2011-2013 ökar den redan stora bostadsbristen med ytterligare minst 50.000 lägenheter och 2017 väntas flertalet tillväxtorter ha fortsatt obalans på bostadsmarknaden. Det bromsar rörligheten på arbetsmarknaden och försvårar en återhämtning av den svenska ekonomin.

En ljuspunkt inom byggandet är att **förnyelsen av miljonprogrammet** verkar ha kommit igång. Ökningen av ombyggnadsinvesteringarna är dock långt ifrån tillräcklig för att motsvara behoven. De närmaste fem åren behöver omkring 300.000 lägenheter från perioden 1960-1980 rustas upp och energieffektiviseras. Det är inte troligt att det finns betalningsförmåga hos de boende för att klara mer än i bästa fall hälften av behoven. Totalt handlar det om i storleksordningen 600.000 lägenheter i flerbostadshus, som behöver rustas upp inom en tioårsperiod till en kostnad av 300-900 miljarder kronor beroende på ambitionsnivå.

Andra stora utmaningar som lyfts fram i Industriefaktas studie, utöver förnyelsen av bostadsbeståndet, är att klara **energi- och klimatmålen** samt att skapa ett mer kostnadseffektivt bostadsbyggande. När genomgripande åtgärder i det äldre bostadsbeståndet ersätts av punktinsatser och fördjupat underhåll får Sverige stora svårigheter att nå klimatmålen både till 2020 och till 2050. I praktiken handlar det om att halvera energianvändningen i ca 15 miljoner kvadratmeter bostäder och lokaler per år fram till 2050.

Det blir även allt svårare att klara bostadsförsörjningen för hushåll med måttlig betalningsförmåga som unga och äldre. Från **2001 till 2011 ökade produktionskostnaden** för flerbostadshus med 55 procent och för småhus med 74 procent till ca 35.000 respektive ca 28.000 kronor per kvadratmeter. Det har lett till att en allt mindre andel av hushållen klarar kostnaden i en nybyggd bostad. Byggbranschen har dock begränsade möjligheter att påverka boendekostnaderna. Markpriserna har ökat betydligt snabbare än byggkostnaderna de senaste tio åren och samtidigt leder allt högre standardkrav från kommunerna till en ytterligare ökning av produktionskostnaderna. Det innebär att en fortsatt industrialisering av byggandet och ökad konkurrens från import och utländska företag troligen inte räcker till för att få till stånd en bättre fungerande bostadsförsörjning. Konsekvensen blir en paradox med allt större bostadsbehov och allt större svårigheter för byggbranschen att tillgodose dessa. Frågan ligger redan hos bostadsministern, men staten har hittills varit motvillig att hantera denna.

Byggvaruleverantörerna påverkas allt mer av en **ökad internationalisering** som en konsekvens av starkare implementering av EU:s tjänstedirektiv och minskad efterfrågan på byggvaror i flera europeiska länder i spåren av skuldskrisen. E-handel och samordnade materialleveranser vid upphandling väntas fortsätta öka de närmaste åren. Den växande e-handeln leder till en ökad transparens vid prissättning och väntas få en viktig roll för hur försäljning sker till konsumenter och hantverksföretag. De 50 största byggvaruhandelsföretagen ökade under perioden 2001-2011 sin omsättning med ca 220 procent, samtidigt som branschen som helhet växte med ca 160 procent. Detta pekar på att det pågår en tilltagande koncentration inom byggvaruförsäljningen. På gör-det-självmarknaden för byggvaror har tillväxten mattats av de senaste åren och Industrifakta förutser en fortsatt svag utveckling genom osäker prisutveckling för bostäder och större återhållsamhet hos hushållen.

För installationsbranscherna inom el, värme/sanitet, ventilation och kyla får det minskade byggandet negativa effekter både genom försvagad efterfrågan och ökad prispress. Samtidigt får denna sektor en viss kompensation genom positiv utveckling för **ROT-avdraget** och en förskjutning av fokus mot energianvändning. Industrifaktas studie pekar samtidigt på att det kan dröja till omkring 2016, innan den byggrelaterade installationsvolymen är tillbaka på 2012 års nivå. Ökade satsningar på energieffektivisering skulle dock kunna påskynda återhämtningen.

För mer information:

Magnus Johansson 042-38 04 50
magnus.johansson@industrifakta.se
www.industrifakta.se

Sedan starten 1978 har Industrifakta arbetat med att samla in, bearbeta och analysera kvalificerad marknadsinformation för strategiska beslut inom byggande, fastighetsförvaltning och energianvändning. Industrifakta sköter konjunkturbevakning åt byggare, branschorganisationer och företag inom bostads- och fastighetsektorn.