

Konjunkturrapport våren 2016



Cementa har under ett antal år givit ut konjunkturrapporter. Avsikten är att försöka ge en uppriktig bedömning av hur framtiden kommer att se ut då det gäller användandet av betong i Sverige inom bygg- och anläggningsidan.

De grunddata vi bearbetar är hämtade från olika källor. Som exempel kan nämnas SCB, Konjunkturinstitutet, Finansdepartementet och Boverket. Vi hämtar även material från privata marknadsundersökningsföretag. Höstens rapport har vi tagit fram i samarbete med Prognoscentret AB. Våra slutsatser grundar sig på mångåriga erfarenheter vi har av svensk byggmarknad. Vi hoppas att våra kunder skall ha god nytta av denna rapport. Tilläggas skall, att spå i framtida konjunkturer är mycket svårt. Många faktorer inverkar på framtida händelser, varför vi måste reservera oss. Avläsningen avslutades i april 2016.



Twitter: @cementaab • Facebook: facebook.com/CementaAB • Instagram: @CementaAB



Det svenska konjunkturläget

IMFs förväntningar på världsekonomin under 2016 och 2017 har reviderats ned med 0,2 procentenheter jämfört med bedömningen i oktober. De huvudsakliga skälen till nedrevideringen är en svagare utveckling i Brasilien och USA. Tillväxten i den globala ekonomin väntas öka från 3,1 procent 2015 till 3,4 procent i år för att sedan stiga gradvis till 4 procent mot 2018. Det som bromsar återhämtningen är en fortsatt svag handel och en låg industriproduktion.

För svensk del ökade BNP med hela 5,0 procent mätt i fasta priser under förra årets sista kvartal. Detta var långt över alla förväntningar.

För helåret 2015 innebar det en uppgång med 4,1 procent vilket är betydligt över det historiska genomsnittet. Det var framförallt exporten, fasta bruttoinvesteringar och konsumtionen som överskred förväntningarna förra året. Utvecklingen är till stor del ett resultat av den expansiva ekonomisk politik som bedrivits sedan 2009.

Förväntningarna har även justerats upp för 2016, starkt drivet av låga räntor, ökad offentlig konsumtion och en fortsatt återhämtning i omvärlden. Det blir allt tydligare att vi rör oss in i en högkonjunktur, som håller i sig även under 2017. Därefter vänder konjunkturen nedåt.

År	2010-2014		2015		2016		2017		2018	
	Macrobond	Macrobond	KI	RB	KI	RB	KI	RB	KI	RB
BNP	2,4	4,1	3,5	3,5	2,3	2,8	1,9	2,5		
Hushållens konsumtion	2,1	2,6	2,7	2,9	2,4	3,0	2,5	2,8		
Offentlig konsumtion	1,2	2,5	4,1	4,0	2,2	2,5	1,9	1,8		
Bruttoinvesteringar	3,9	7,3	4,3	4,8	3,8	4,6	2,6	4,8		
Export	4,3	5,9	4,2	5,6	3,2	4,4	3,5	4,5		
Import	5,3	5,4	4,1	6,3	4,0	5,5	4,7	5,8		
Sysselsättning (15-74 år)	1,2	1,4	1,7	1,6	1,4	1,3	1,0	1,3		
Relativ arbetslöshet (15-74 år)	8,0	7,4	7,4	6,8	6,7	6,7	6,3	6,9		
Timlön (KL)	2,6	2,4	3,2	3,2	3,4	3,5		3,4		
Konsumentprisindex, årsgenomsnitt	0,9	0,0	0,8	0,7	1,2	2,1	3,2	2,9		
Reporänta, årsmedelvärde	1,0	-0,3	-0,5	-0,5	-0,4	-0,4	0,6	0,2		

KI = Konjunkturinstitutet, prognosen från v51 2015, RB = Riksbanken, prognosen från v6 2016

Källdata: Prognoscentret

Bostadssektorn

Under 2015 påbörjades 45 727 nya bostäder och 79 procent av dem utgjordes av lägenheter i flerbostadshus. Detta kan jämföras med småhusens marknadsandel på närmare 50 procent av alla nya bostäder strax innan finanskrisen, (inkl. rad, par och kedjehus). I år förväntar vi oss att bostadsbyggandet fortsätter upp med ytterligare 16 procent, till 53 100 nya bostäder, (11 100 småhus och 42 000 lägenheter). Slår prognosen in kommer bostadsbyggandet ligga 2,5 gånger högre än vad den gjorde för fyra år sedan.

Småhus

De grundläggande förutsättningarna har stegvis försämrats för småhusbranschen även om byggandet ökar i takt med en hög efterfrågan, stigande bostadspriser och en stärkt hushållsekonomi. Småhusfabrikanterna brottas med konsekvenserna av den 15 procentiga egeninsatsen vid bostads-

köp, brist på attraktiva tomter i tillväxtregionerna och ett allt större fokus på förtätningsbyggande. I tillägg införs lagstadgade amorteringskrav och eventuellt senare under prognosperioden, försämrade avdragsmöjligheter på bostadslån, skuldkvotstak eller andra efterfrågehämmande åtgärder som påverkar egenägda bostäder generellt.

Flerbostadshus

I år räknar vi med att 42 000 lägenheter i flerbostadshus påbörjas, vilket är 2,7 gånger fler än under 2012. Dessutom bedömer vi att uppgången fortsätter nästa år, till 43 000 nya bostäder, men branschen befinner sig i ett dilemma. Utvecklingen de senaste fyra åren är till stor del ett resultat av en omfattande kreditexpansion hos hushållen som oroar allt fler varför ett antal efterfrågehämmande åtgärder är på väg att införas. Detta sker samtidigt som konjunkturen mattas av från och

Antal påbörjade bostäder					
År	Småhus	Flerbostadshus	Totalt	Förändring jmf. med föregående år	
2001	7 074	12 398	19 472		
2002	7 438	11 723	19 161	-2%	
2003	9 378	12 722	22 100	15%	
2004	10 528	16 908	27 436	24%	
2005	12 355	19 637	31 992	17%	
2006	13 776	31 879	45 655	43%	
2007	13 770	14 248	28 018	-39%	
2008	10 306	11 324	21 630	-23%	
2009	8 031	9 416	17 447	-19%	
2010	9 077	17 848	26 925	54%	
2011	8 216	18 344	26 560	-1%	
2012	5 544	15 823	21 367	20%	
2013	6 683	23 792	30 475	43%	
2014	8 473	27 992	36 465	20%	
2015	9 477	36 250	45 727	25%	
2016	11 100	42 000	53 100	16%	
2017	9 600	43 000	52 600	-1%	
2018	8 500	41 000	49 500	-6%	

Källdata: Prognoscentret

med nästa år vilket paradoxalt nog sammanfaller med stigande räntor. I tillägg lider branschen redan av resursbrist vilket kommer att börja pressa upp byggkostnaderna i takt med att efterfrågan på resurser från övriga Europa ökar. Bostadsrättspriserna i riket är 14 procent högre nu jämfört med samma datum förra året men sedan september har de planat ut, (enligt Mäklarstatistik, 14/3). Osäkrare bostadspriser gör erfarenhetsmässigt hushållen mer välvillig till en hyresbostad alternativt mer inriktad på det befintliga beståndet där man undviker risken för ett boprisfall under produktionstiden. Byggandet av hyresrätter förväntas gå om bostadsrätter för att under 2018 nå

en andel på ca 65 procent av alla nya lägenheter i flerbostadshus, (bostäder byggda i moduler med tillfälliga bygglov inkluderat). Uppgången i nya hyresrätter blir sannolikt inte stark nog för att hindra en nedgång i det totala bostadsbyggandet från och med nästa år. Det finns förutsättningar för en mer gynnsam utveckling men då måste de bostadspolitiska förhandlingarna för att nå en långsiktig partiöverskridande överenskommelse bli framgångsrika. Så långt saknas tillräckligt mycket konkret information för att kunna dra sådana slutsatser.

Värdet av påbörjade bostäder. SEK Mdr. 2015 års penningvärde				
År	Småhus	Flerbostadshus	Totalt	Förändring jmf. med föregående år
2001	12,2	13,1	25,2	
2002	13,1	12,9	26,1	3%
2003	16,1	15,8	31,9	22%
2004	18,7	21,7	40,4	27%
2005	21,8	25,4	47,2	17%
2006	25,9	30,0	55,9	18%
2007	25,7	27,6	53,4	-4%
2008	18,3	19,5	37,8	-29%
2009	14,2	12,4	26,7	-29%
2010	15,3	23,1	38,4	44%
2011	14,1	23,2	37,3	-3%
2012	9,3	19,3	28,6	-23%
2013	11,5	27,3	38,8	36%
2014	14,8	30,5	45,4	17%
2015	16,5	40,3	56,8	25%
2016	19,4	45,8	65,2	15%
2017	16,8	45,6	62,4	-4%
2018	14,9	42,9	57,8	-7%

Källdata: Prognoscentret

Yrkesbyggnader

Under 2015 påbörjades 2,6 miljoner kvm nya yrkesbyggnader, (exkl. fritidshus) vilket var en nedgång med 17 procent jämfört med 2014. Nedgången kom från relativt höga nivåer efter ett år då många kontor, lager, vård- och undervisningsbyggnader påbörjades. Det är svårt att finna någon förklaring till utvecklingen utifrån grundläggande drivkrafter men den svenska marknaden är relativt liten och den har sedan en tid präglats av ett antal stora projekt som driver upp aktiviteten enskilda år. Det mesta pekar dock på att byggaktiviteten studsar tillbaka i år och når upp till ungefär samma volymer som 2014. Det omfattande bostadsbyggandet ökar även behovet närliggande kontor, affär och undervisningslokaler.

Byggandet minskade med 13 procent förra året, mätt i antal påbörjade kvm, men vi förväntar oss att aktiviteten vänder upp med 12 procent i år. Under 2017 ökar byggandet med ytterligare 2 procent för att gå tillbaka med 9 procent i slutet av prognosperioden. Intresset för svenska fastigheter har ökat, fastighetsägarnas lönsamhet har förbättrats, sysselsättningen stiger i god takt och efterfrågan är relativt hög på yteffektiva kontor- och kommersiella lokaler i attraktiva lägen. För att byggandet skall ta ett rejält kliv upp behövs en bättre draghjälp från omvärlden. Den internationella efterfrågan väntas öka något men detta sker samtidigt som den svenska konjunkturen mattas av.

Privata Yrkesbyggnader

Byggandet av nya privata Yrkesbyggnader har hållit sig relativt stabil de senaste åren, i nivå med genomsnittet sedan millenniumskiftet.

Påbörjade yrkesbyggnader i 1000 kvadratmeter

År	Privata näringsbyggnader	Offentliga byggnader	Fritidshus	Totalt	Förändring jmf. med föregående år
2002	1 835	433	126	2 394	
2003	1 537	421	135	2 092	-13%
2004	1 691	383	181	2 254	8%
2005	1 833	378	193	2 404	7%
2006	2 206	406	233	2 845	18%
2007	2 553	563	244	3 360	18%
2008	2 807	477	225	3 510	4%
2009	1 593	611	196	2 400	-32%
2010	2 065	541	215	2 821	18%
2011	2 313	555	240	3 109	10%
2012	2 251	693	186	3 130	1%
2013	2 140	575	189	2 903	-7%
2014	2 251	856	185	3 293	13%
2015	1 956	627	235	2 819	-14%
2016	2 195	840	245	3 280	16%
2017	2 235	820	210	3 265	0%
2018	2 040	770	190	3 000	-8%

Offentliga Yrkesbyggnader

Offentlig byggaktivitet har länge präglats av nya Karolinska Sjukhuset, (NKS) men effekten av det projektet klingar av. Befolkningsökningen och centraliseringen är samtidigt på rekordnivåer. Det finns ett uppdämt behov av skolor, offentliga lokaler och vårdbyggnader vilket håller upp aktiviteten när NKS närmar sig sitt slut. Kommunernas och landstingens ekonomier bedöms vara starka nog för att påbörja de projekt som planeras, speciellt då staten skjuter till resurser vid behov.

Efter förra årets nedgång på 27 procent ser vi i år en uppgång på 34 procent, vilket är en återgång till 2014 års byggstartsvolymer. Den avmattning vi ser under 2017 och 2018, (med -2 respektive -6 procent) skall inte tolkas negativt. Behoven av offentligt byggande är stort och aktiviteten håller i sig. Totalt ligger byggandet av vård- och undervisningsbyggnader ca 85 procent över det genomsnitt vi sett sedan millenni-umskiftet.

Värdet av påbörjade yrkesbyggnader. SEK Mrd. 2015 års penningvärde								
År	Industri	Kontor/ Affär/ Lager	Hotell & Rest	Undervisn	Vård	Övrigt	Totalt	Förändring jmf. med föregående år
1996	7,7	6,4	1,0	3,0	2,3	5,3	25,6	
1997	7,9	7,3	0,9	3,4	1,7	4,4	25,6	0%
1998	6,5	8,8	0,7	4,5	0,5	5,5	26,5	4%
1999	6,9	10,7	1,0	5,0	0,5	5,4	29,5	11%
2000	7,7	16,0	1,3	4,6	0,6	6,1	36,2	23%
2001	7,3	12,6	1,0	3,6	0,9	6,0	31,5	-13%
2002	5,9	10,0	0,6	2,5	0,8	7,2	27,0	-14%
2003	5,2	8,3	0,7	2,5	0,4	5,1	22,1	-18%
2004	6,1	8,1	0,4	1,2	0,9	6,6	23,4	6%
2005	5,5	8,8	1,3	1,9	0,5	6,9	25,0	7%
2006	6,5	11,4	1,3	1,7	1,0	8,8	30,9	24%
2007	7,6	12,8	1,0	2,5	2,1	10,5	36,6	18%
2008	8,1	15,9	1,6	2,2	1,5	8,1	37,5	2%
2009	4,0	9,1	0,9	2,7	1,9	8,4	27,0	-28%
2010	5,5	9,8	2,2	2,4	0,9	9,9	30,6	14%
2011	6,7	11,9	1,9	2,4	0,9	9,1	32,9	8%
2012	5,8	13,2	1,1	2,4	4,5	7,9	34,9	6%
2013	5,8	11,7	1,6	2,7	3,1	7,7	32,6	-7%
2014	6,4	12,1	1,0	4,2	4,7	9,4	37,8	16%
2015	6,5	10,0	1,5	3,4	2,4	8,3	32,2	-15%
2016	6,9	11,9	1,6	5,0	3,6	9,3	38,3	19%
2017	6,5	12,3	1,6	4,5	3,8	9,2	37,8	-1%
2018	6,0	11,3	1,1	4,1	3,8	8,5	34,8	-8%



Anläggning

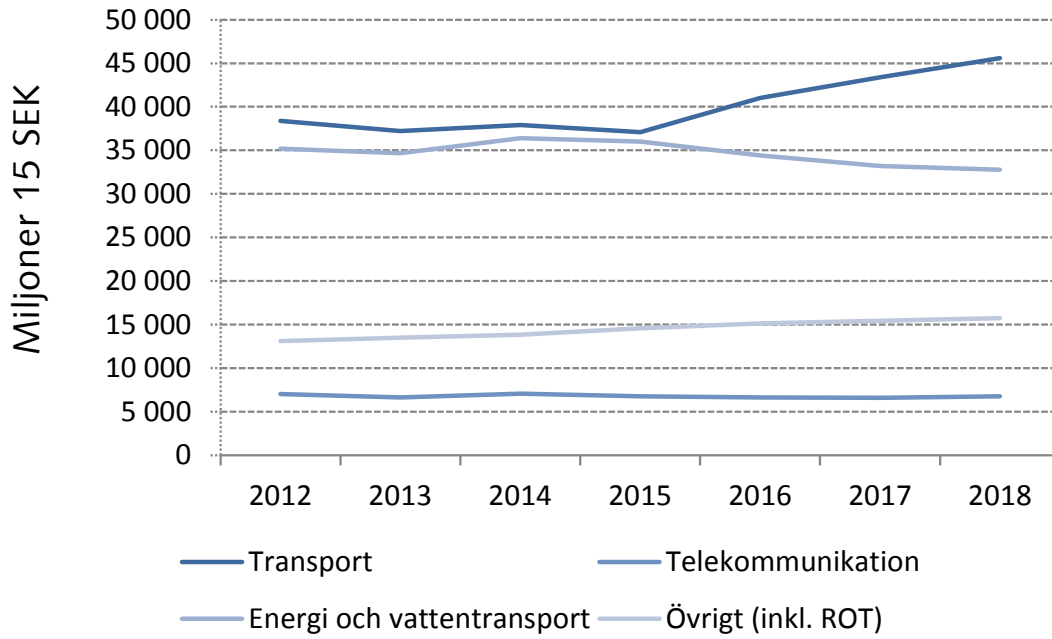
Anläggningsinvesteringarna ökade kraftigt efter finanskrisen, (från låga nivåer) men sedan 2012 har de för transportinfrastruktur planat ut. Nu växlar investeringarna upp igen vilket är en effekt av den transportinfrastrukturplan som godkändes 2014 (för 2014 till 2025) vilken ger en 20 procentig ökning jämfört dagens nivåer. Vid sidan av det tillkommer enskilda satsningar på främst järnvägsunderhåll och lokaltrafik. Sammantaget öppnar detta upp för nya järnvägsinvesteringar, ett utökat tunnelbanenät i Stockholm och Västlänken i Göteborg.

De senaste två årens aktivitet drevs främst av hamnprojekt, regionala väginvesteringar och satsningar på kollektivtrafik. I år kommer stora projekt som "Förbifart Stockholm", "Slussen" och tre etapper i E20 Västergötland in i ett intensivare skede, ("Förbifart Stockholm" omsätter ca 2,5 mdr per år under projekttiden). Vid sidan av det har vi en fortsatt ökning i järnvägsarbeten, kollektivtrafik och anläggningar i anslutning till ett ökat bostadsbyggande. Transportinvesteringarna väntas öka med ca 10 procent i år och mellan 5 och 6 procent under resten av prognosperioden.

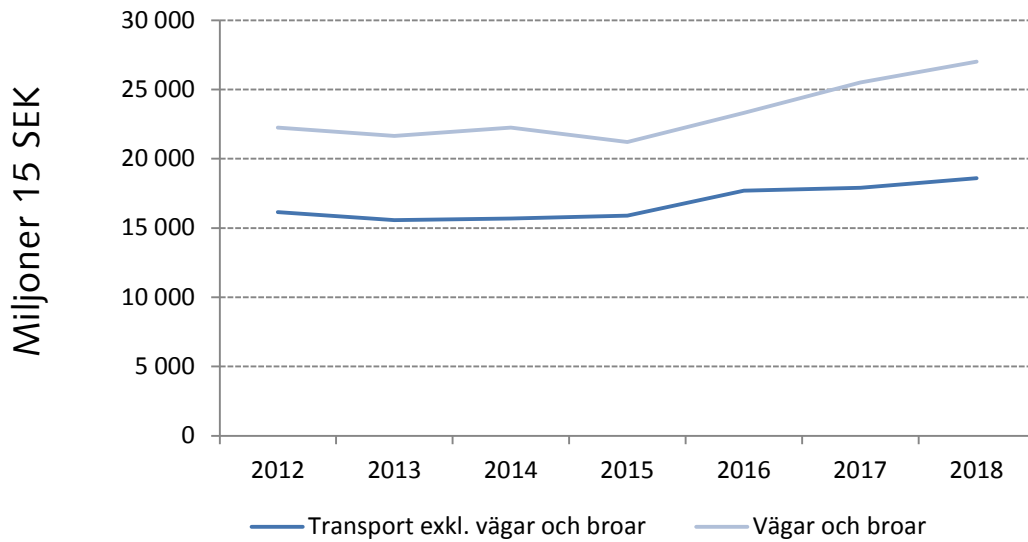
Energisektorn är i slutskedet av en intensiv investeringsperiod som påbörjades 2006. Den pressas dock allt hårdare av låga energipriser varför kraftbolagen börjat omvärdera sina utbyggnadsplaner. Energiinvesteringarna väntas minska under hela prognosperioden men nedgången kommer från höga nivåer och pågående satsningar på distribution och renoveringar tillsammans med några nya projekt, (som kraftvärmeverket "Solbacken" i Borås) gör den mindre dramatisk. Nätverket av dricksvatten, avlopp och dagvatten behöver byggas ut och uppgraderas samtidigt som reningsverken måste investera för att klara åtaganden enligt "Baltic Sea Action Plan".

Tillväxten i de totala anläggningsinvesteringarna väntas bli 3 procent i år och i genomsnitt ca 2 procent per år under resten av prognosperioden.

Anläggning totalt



Anläggning Transport totalt



Källdata: Prognoscentret

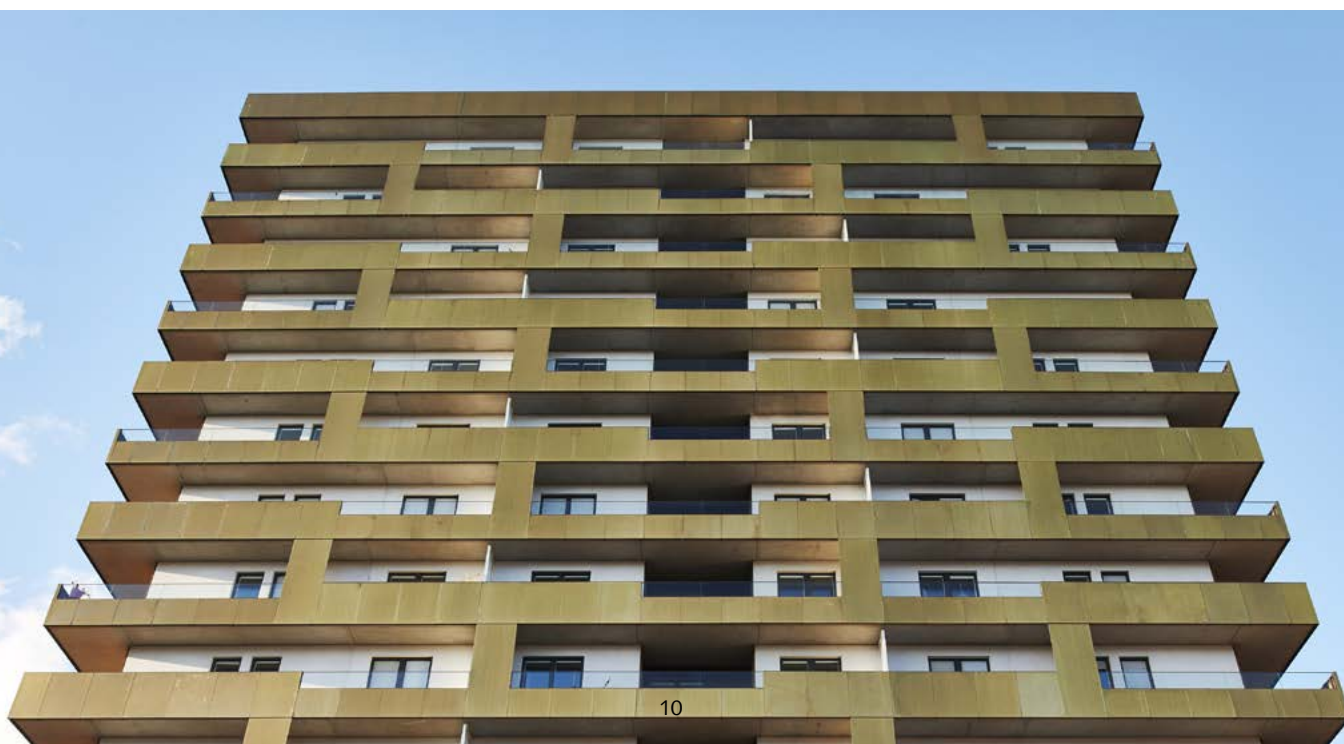
Sammanfattande bild av påbörjade byggen

Totala värde av påbörjade byggen i 2015 års fasta priser, mdr SEK							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nya Yrkesbyggnader	34,9	32,6	37,8	32,2	38,3	37,8	34,8
Nya Bostäder	28,6	38,8	45,4	56,8	65,2	62,4	57,8
Anläggning Totalt	93,7	92,1	95,3	94,5	97,2	98,7	101,0
summa:	157,2	163,5	178,5	183,5	200,6	198,9	193,5
		4,0%	9,2%	2,8%	9,3%	-0,9%	-2,7%

Källdata: Prognoscentret

Ändringar sedan september 2015

Sedan höstens prognos har vi reviderat upp framförallt bostadsbyggandet, med 9 procent respektive 16 procent för åren 2016 och 2017. För yrkesbyggnader och anläggningssektorn har vi enbart gjort blygsamma justeringar för 2016 och 2017, (2 procent respektive -2 procent för yrkesbyggnader och 0,5 procent per år för anläggning). Det huvudsakliga scenariot mot år 2018 är oförändrad för alla tre segment.



Osäkerheter

Svensk ekonomi blir stegvis allt mer beroende av hur omvärlden utvecklar sig. IMF har kontinuerligt justerat ned sina förväntningar på den globala tillväxten vilket öppnar upp för besvikelser under kommande år. Just nu är det framförallt en hårdlandning i den kinesiska ekonomin, effekterna av en Brexit och kortsiktiga konsekvenser flyktingmottagandet som oroar. Ett annat orosmoln vore en ny finanskris som i så fall skulle ställa alla förutsättningar på ända.

För den svenska byggbranschen är risken fortfarande på uppsidan. Byggbolagen har visat sig mer motståndskraftiga mot kapacitetsbrist och byggkostnadsökningar än vid tidigare perioder med kraftigt stigande byggaktivitet. Detta kan delvis förklaras av lägre produktionskostnader för material och energi och att förutsättningarna att få in utländsk arbetskraft förbättrats. Nu tillkommer även potentiellt positiva effekter av blocköverskridande överenskommelser, förenklade byggregler och ett ökat industriellt byggande.

Småhus och bostadsrätter kan även utvecklas bättre än väntat om kreditregleringar mot hushållen uteblir, eller får mindre effekt än väntat.

Bostadspriserna kan falla kraftiga vid en internationell kris eller en oväntat stark ränteuppgång. De kan även gå ned som en bieffekt av att skapa större rörlighet på bostadsmarknaden, (då t.ex. en sänkt reavinstskatt sannolikt kompenseras med höjda boendekostnader). Mest troligt, vilket är i linje med vår prognos, är ändå att bostadspriserna dämpas och planar ut som en effekt av att svensk ekonomi tappar fart.



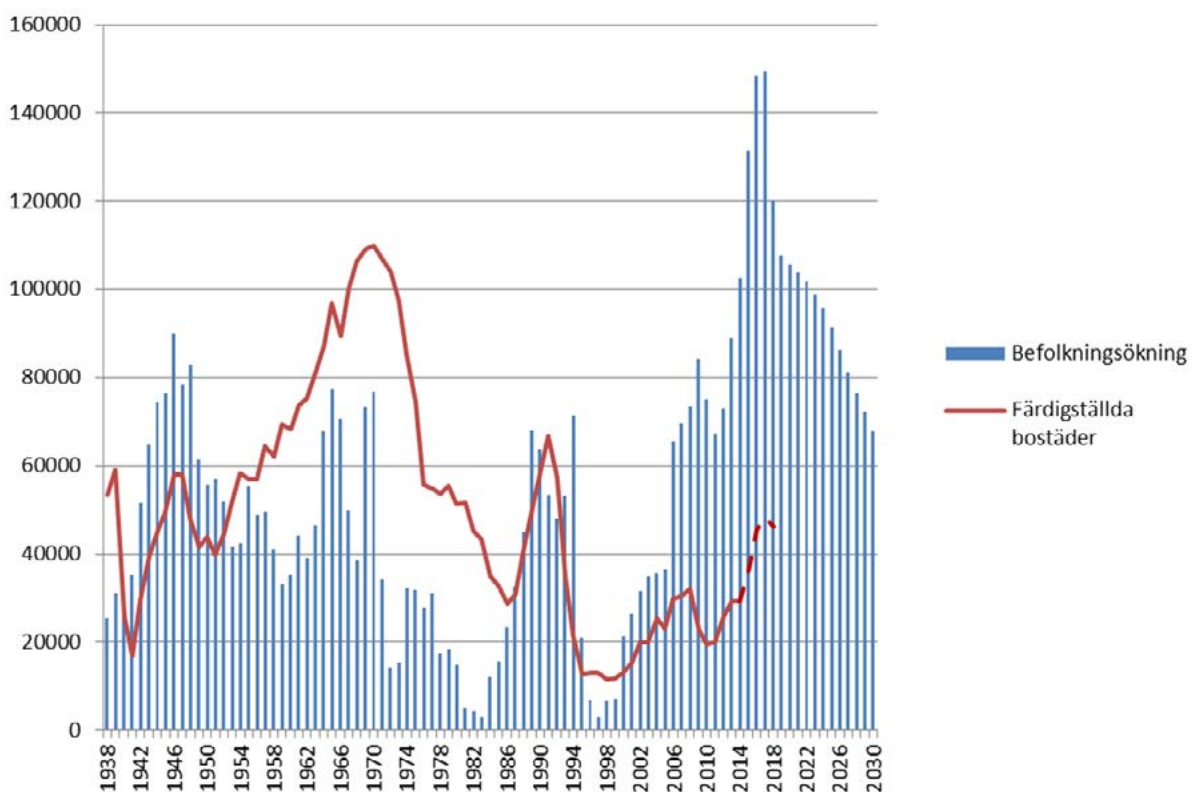
"Fortsatt stark byggutveckling"

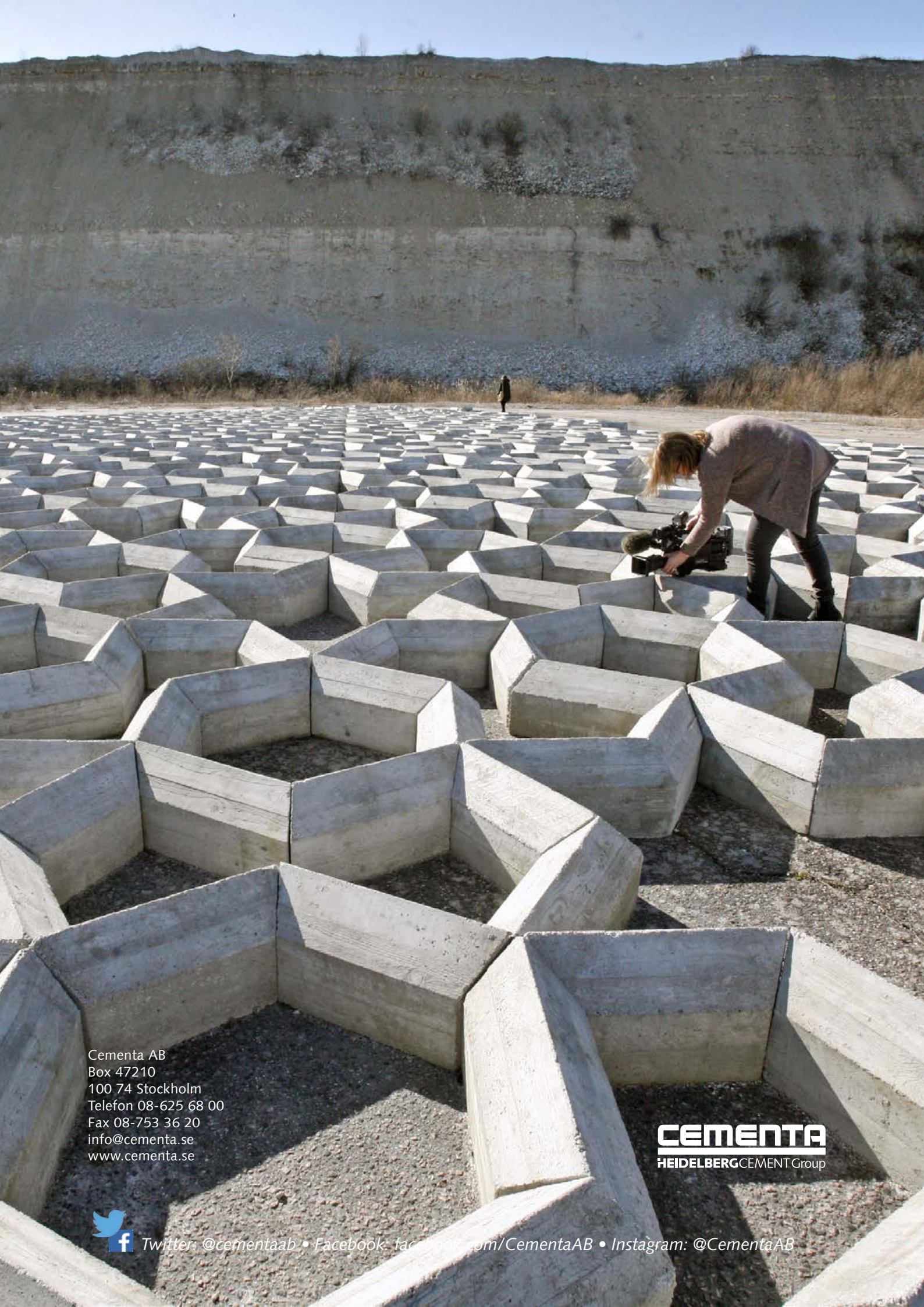
Sveriges byggaktiviteter fortsätter att stiga och byggutvecklingen ser ljus ut enligt Cementas konjunkturrapport för våren 2016. Slår prognosen in kommer bostadsbyggandet ligga 2,5 gånger högre än vad den gjorde för fyra år sedan.

– Rapporten visar på en fortsatt stark byggutveckling och att vi närmar oss den högre nivån i bostadsbyggandet. Slår prognosen in kommer bostadsbyggandet ligga 2,5 gånger högre än vad den gjorde för fyra år sedan vilket är positivt. Befolkningsutvecklingen i relation till antalet färdigställda bostäder visar på det skriande behovet av fortsatt ökat bostadsbyggande, förklarar Magnus Ohlsson, Vice VD och Marknadsdirektör på CEMENTA.

De grunddata CEMENTA bearbetar är hämtade från olika källor. Som exempel kan nämnas SCB, Konjunkturinstitutet, Finansdepartementet och Boverket. CEMENTA har under ett antal år tagit fram konjunkturrapporter med avsikten att försöka ge en uppriktig bedömning av hur framtiden kommer att se ut då det gäller användandet av betong i Sverige inom bygg- och anläggningssidan.

Konjunkturrapporten finns även för nedladdning på www.cementa.se.





Cementa AB
Box 47210
100 74 Stockholm
Telefon 08-625 68 00
Fax 08-753 36 20
info@cementa.se
www.cementa.se

CEMENTA
HEIDELBERGCEMENT Group



Twitter: @cementaab • Facebook: facebook.com/CementaAB • Instagram: @CementaAB