

Veidekke

»Gradvis återhämtning
med infra och lokaler
som draglok «

Veidekkes byggmarknads- barometer

MARS 2025

Tema
Utvecklingen inom
byggbranschen



Förord

Byggmarknadsindikatorn – 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.

Med omvärldsförändringarna finns ett uppenbart behov av att bredda fokus. Men självklart spelar

bostadsbyggandet fortsatt en central roll, inte minst för samhällsplaneringen, näringslivet och människors behov men givetvis också för branschen. Här och nu är det många som frågar sig, när vänder bygg- och bostadsmarknaden uppåt igen och vilka volymer kan vi förvänta i ett läge när inflationen släppt sitt förlamande grepp och räntorna stabiliserats på en lägre nivå?

Som framgår av namnet är 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 hjälp av ”mätaren” som redovisas på sidan 14.

Byggmarknadsbarometern tas fram i samarbete mellan analysföretaget Evidens och Veidekkes ansvarige för omvärlds- och marknadsbevakning, Lennart Weiss som dock har för avsikt att gå i pension kommande höst. Med denna utgåva tar därför Byggmarknadsbarometern en paus på obestämd tid.



Lennart Weiss
Kommersiell direktör,
Veidekke Entreprenad AB

Innehåll

Förord	2
Inledning och sammanfattning	4
Konjunktur och tillväxt	6
Global ekonomi	6
Svensk ekonomi	7
Regional tillväxt	9
Efterfrågan på bygginvesteringar	10
Tema	
Utvecklingen inom byggbranschen	12
Lönsamhet bland bygg- och anläggningsföretag	12
Konkurser bland sektorns företag ökar – från drygt 1 000 till 2 000 konkurser om året	13
Marknadsindikatorer för olika segment	14
Vändning med försiktighet	14
Två års tapp i bostadsinvesteringar men ökande lokal- och infrastrukturinvesteringar	14
Tidigare vändning i Stockholm men Göteborg växer snabbast 2025	15
Ökad nybyggnation av bostäder och privata anläggningar samt ombyggnation av bostadshus förklarar större delen av uppgången i bygginvesteringar 2025	16
Privata lokaler I: Kontor	18
Privata lokaler II: Handel, industri samt lager och logistik	20
Offentliga lokaler – samhällsfastigheter	22
Kommuner och regioner	23
Statliga bygginvesteringar	23
Infrastruktur	24
Väg och järnväg – efter lägre nivåer 2024 inleds en flerårig ökning	25
Energiinvesteringarna fortsätter att driva upp de privata anläggningsinvesteringarna	25
Bostäder	26
Bostadsbyggandet har bottnat – men ökningstakten blir måttlig	27

Fortsatt återhämtning med anläggning och lokaler som draglok

Med lägre inflation och räntenivåer, stigande reallöner och ökad privat konsumtion förväntas arbetsmarknaden stabiliseras. Grundprognosen är att byggmarknaden gradvis återhämtar sig med anläggning och lokaler som draglok. Den tidigare förväntade uppgången har dock förskjutits framåt. En orolig omvärld gör att nya risker kan materialiseras med följd att återhämtningen ytterligare fördröjs.

Trumps ekonomiska politik skapar osäkerhet

Den globala ekonomin har utvecklats i linje med tidigare prognoser, med svag tillväxt i eurozonen och god tillväxt i USA. I euroområdet fortsätter tillväxten hämmas under inledningen av 2025 på grund av låg konsumtion och låga investeringar. Följdriktigt förväntas ECB fortsätta sänka styrräntan. En kombination av fortsatt god tillväxt i USA och Trumps valvinst har dock förändrat tidigare prognoser. Med den nya administrationens ekonomiska politik skapas förutsättningar för fortsatt tillväxt men också högre inflation och därmed högre räntenivåer än vad som tidigare antagits.

Svensk och regional ekonomi

Jämfört med föregående rapport är tillväxttakten något nedreviderad för 2025. Hushållen har fortsatt att spara under hösten och den förväntade konsumtionsökningen har dröjt samtidigt som arbetsmarknaden fortsatt försvagats. I de regionala marknaderna är återhämtningen blygsam men något mer påtaglig i Stockholmsregionen.

Svenska byggmarknaden 2025 och 2026

Byggmarknadsindikatorerna visar att byggmarknaden återhämtat sig och att stämningsläget är relativt gott inför fortsättningen av år 2025, trots att vändningen i konjunkturen förskjutits framåt i förhållande till vad som förväntades i höstas. Det är samtidigt tydligt att nya risker materialiserats. Utvecklingen i främst USA har resulterat i att räntor på långa lån ökat och att tidigare förväntade räntesänkningar uteblivit. En möjlig effekt av fortsatt inflationstryck i USA kan innebära att avkastningskrav på de europeiska marknaderna antingen följer med uppåt, eller faller långsammare än vad som förväntades i höstas. Det ger allt annat lika lägre fastighetsvärden som i sin tur kan komma att bromsa nyproduktionsvolymerna.

Grundprognosen från höstens marknadsrapport ligger dock fast, även om osäkerheterna ökat och riskbilden på nedsidan har blivit tydligare.

Tema utvecklingen inom byggbranschen

I ett särskilt temaavsnitt speglas de senaste årens utveckling inom byggsektorn. Analysen visar att det till följd av den branta nedgången av bostadsbyggandet mellan 2022 och 2024 skett en konsolidering mot entreprenadaffären och en förskjutning mot kontor och anläggning.

Utvecklingen har satt avtryck i rörelsemarginalerna och fått till följd att antalet konkurser ökat kraftigt. Mellan 2022 och 2024 har närmare 5 000 byggbolag med sammanlagt ca 15 000 anställda gått i konkurs. De allra största bolagen har dock via storlek och bredd visat motståndskraft och har gynnsamma förutsättningar när konjunkturen gradvis förväntas vända uppåt.

Mätaren för samtliga segment

På sidan 14 redovisas en översikt av bygginvesteringarna i riket 2025. Vid en samlad bedömning av samtliga segment hamnar mätaren på 4 vilket ger en bild av trendriktningen för marknaden som helhet. Uppgången sker från en låg nivå efter en period av kraftig nedgång. De samlade bygginvesteringarna i år förväntas öka med 30 miljarder. Byggmarknaden visar därmed tecken på försiktig återhämtning, med indikatorer som rör sig uppåt men fortfarande nära nollstrecket.

Byggstartsindikatorn visar en blygsam ökning, främst driven av bostadssektorn. Trots två års nedgång i bostadsinvesteringar, ökar investeringarna i lokaler och infrastruktur. Storstadsregionerna uppvisar olika utveckling, där Stockholm återhämtar sig starkt medan Göteborg förväntas ha den snabbaste tillväxten 2025. Investeringar i lokaler och infrastruktur bedöms överstiga bostadsinvesteringarna, med särskilt starka investeringar i kontor och anläggningar. På

sidan 17 redovisas prognosticerade investeringsvolymen per segment och i jämförelse med föregående år.

Måttlig ökning inom kontor

Kontorsintensiva branscher, såsom företagstjänster, utgör en stor del av sysselsättningen i storstadsregionerna. Sysselsättningen driver efterfrågan på lokalytor, vilket påverkar vakanser och hyresnivåer. Under 2023 och 2024 minskade kontorssysselsättningen i Stockholmsregionen med cirka 30 000 sysselsatta. Göteborg och Malmö visade dock en svagt positiv utveckling. Prognoser för 2025 och 2026 visar att sysselsättningen i kontorsbranscher i Stockholmsregionen troligen börjar växa igen. Hemarbete har påverkat efterfrågan på kontorslokaler negativt, men det finns signaler om att företagen delvis överger hemarbete. Den höga inflationen och svag sysselsättningstillväxt har pressat ner den genomsnittliga reala hyresnivån. Vakanserna har ökat i alla storstadsregioner, särskilt i äldre kontorslokaler. Den stigande räntenivån och svaga hyresmarknaden har ökat avkastningskraven för nya kontor. Trots detta pågår en intensiv stadsutveckling i attraktiva miljöer. Sammantaget förväntas en måttlig ökning av investeringsvolymen 2025 och 2026.

Handel, industri, lager och logistik – åt olika håll

Industrisegmentet har sett ett uppsving i investeringsverksamheten till följd av stark konjunktur inom exportindustrin och grön omställning och bedöms fortsätta vara omfattande de närmaste åren. Marknaden för lager och logistik har varit stark de senaste åren, främst på grund av växande e-handel. Lager och logistiklokaler fortsätter att efterfrågas, men snabb utbyggnad de senaste åren dämpar expansionstakten framåt. Handeln kämpar fortsatt med den strukturomvandling som tvingats fram av e-handeln.

Samhällsfastigheter under påverkan av demografiska förändringar

Investeringarna i offentliga lokaler, eller samhällsfastigheter, utgör en betydande del av bygginvesteringarna i Sverige. Uppskattningsvis en tredjedel av alla bygginvesteringar sker i lokaler. Efterfrågan på samhällsfastigheter påverkas i mindre utsträckning av konjunktur eller ändrade makrovariabler jämfört med andra byggsegment. Demografiska förändringar får dock till följd att behovet av nya lokaler för skolor och barnomsorg förväntas minska samtidigt som behovet av särskilda boendeformer för äldre ökar. Bedömningen från den förra byggmarknadsbarometern får anses gälla fortfarande, med aningen högre investeringsnivåer prognosticerade för 2025. Totalt kan de offentliga lokalinvesteringarna öka med omkring 3–5 miljarder i år.

Infrastruktur i stabil tillväxt

Anläggningsinvesteringarna i Sverige har legat omkring 150 miljarder årligen under ett antal år med en positiv trend och förväntas öka till nästa år med omkring 8 miljarder. Investeringarna i el, tele, värme, vatten och avfall samt hamnar och terminaler prognostiseras uppgå till omkring 87 miljarder kronor 2025. Väg- och järnvägsinvesteringarna förväntas öka kraftigt på sikt, särskilt med upprustning av tvärförbindelser av försvarsintresse. Energiinvesteringarna fortsätter att driva upp de privata anläggningsinvesteringarna, med en nära fyrdubbling av Svenska Kraftnäts investeringsplan från 5 miljarder kronor 2023 till nästan 20 miljarder 2027. Totalt sett förväntas anläggningsinvesteringarna bidra stort till ökningen av de totala bygginvesteringarna i Sverige under 2025.

Bostadsbyggandet ökar från låga nivåer

Nyproduktionen av bostäder föll kraftigt under inflations- och räntekrisen som började 2022, med en investeringsnivå som sjönk med cirka 100 miljarder kronor. Bostadsefterfrågan och prisnivån föll när räntorna steg, realinkomsterna minskade och hushållens finansiella sparande minskade. Byggekostnaderna ökade snabbt på grund av stigande materialpriser och finansieringskostnader. Under hösten 2022 och 2023 föll bostadsbyggandet kraftigt, och nyproduktionen nådde en historiskt låg nivå om cirka 24 000 bostäder. Hyresrättsbyggandet påverkades dock positivt av statligt investeringsstöd.

Under 2025 visar bostadsmarknaden tecken på återhämtning, men ökningstakten förblir måttlig. Den långsamma befolkningstillväxten har mindre betydelse för efterfrågan än hushållens rörlighet och köpkraft. Byggekostnadernas snabba ökningstakt har brutits, och de totala byggekostnaderna förväntas bli svagt lägre under 2025. Lägre räntenivåer och ökad köpkraft resulterar i stigande bostadspriser, vilket ger bättre förutsättningar för nya bostadsprojekt. Trots detta förblir ökningen i bostadsbyggandet måttlig, med prognoser som visar på en gradvis förbättring under de kommande åren. En faktor som kan få väsentlig betydelse för bostadsefterfrågan kommande år är dock regeringens ställningstagande till föreliggande förslag om amorteringslättnader. För närvarande finns dock inga konkreta signaler från regeringens sida.

Avslutningsvis kan konstateras att allt prognosarbete för närvarande påverkas av en orolig och i många stycken oförutsägbar omvärld med såväl realekonomiska som psykologiska implikationer. Sett i backspegeln har tidigare prognoser med förväntningar om en relativt robust återhämtning skjutits på framtiden. Risken finns att så kan ske igen. Grundprognosen pekar dock mot en gradvis återhämtning för byggsektorn som helhet med anläggning och lokaler som draglok.

Konjunktur och tillväxt

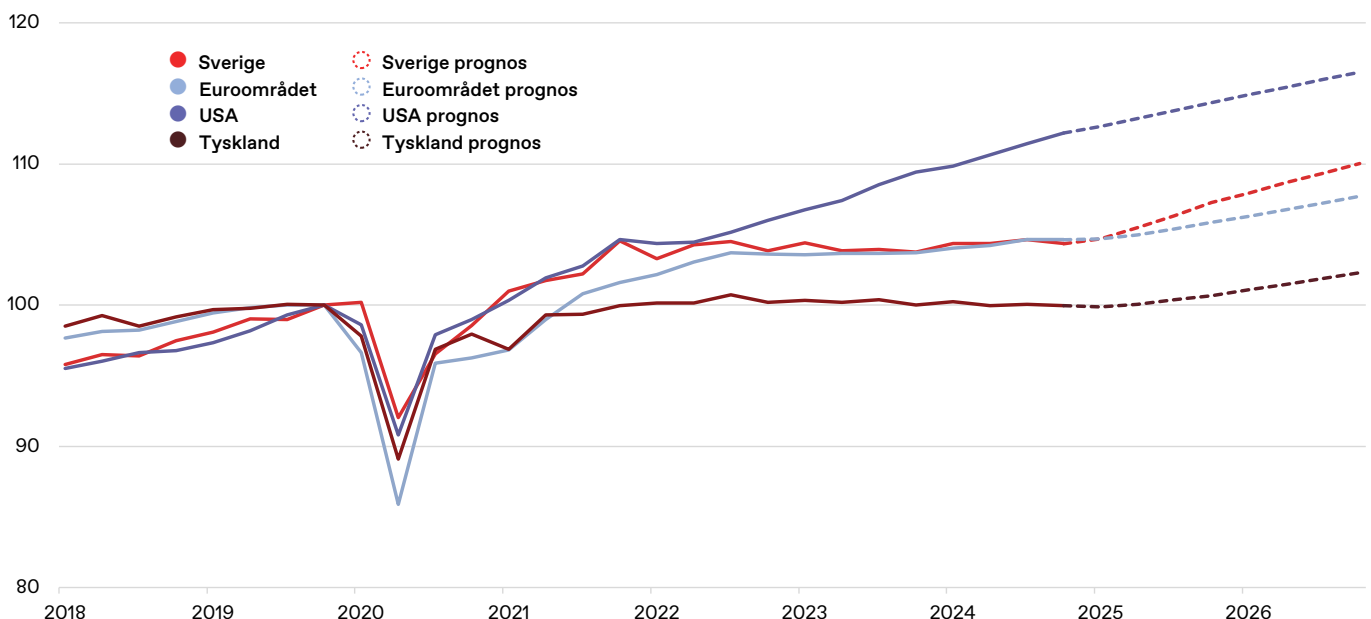
Den förra marknadsrapporten från september 2024 inleddes med orden: "Global ekonomi fortsätter att växa långsamt under perioden 2025 till 2026. Men lägre inflation och räntenivåer ger successivt bättre tillväxtvillkor i Sverige för ökad hushållskonsumtion, en stabilisering av arbetsmarknaden och bättre villkor för bygginvesteringar."

I mars 2025 är bilden i stort sett densamma, men vändningen uppåt från den svaga tillväxten under 2023 och 2024 har förskjutits framåt och nya risker på nedsidan har blivit alltmer påtagliga.

Global ekonomi

Den globala ekonomin har i stort utvecklats i enlighet med prognoserna i den förra marknadsrapporten: svag utveckling i stora delar av eurozonen, inte minst i Tyskland och fortsatt god tillväxt i USA, figur 1. Under sommaren och hösten 2024 var bilden att den amerikanska ekonomin skulle bromsa snabbare än det faktiska utfallet, men den amerikanska ekonomin har fortsatt växa i relativt god takt. Nyligen uppreviderad statistik för inkomster och hushållens sparkvot i USA innebär att risken för att konsumtionen ska vända ner snabbt är lägre än vad som tidigare bedömts.

En kombination av fortsatt god tillväxt i USA och Trumps valvinst har dock förändrat ränteprognosen som tidigare aviserade sjunkande räntor i USA. Med den nya administrationens ekonomiska politik kan arbetsmarknaden förväntas bli stramare, konsumtionen öka och priserna på importerade varor stiga, vilket sammantaget kan skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt men också högre inflation och därmed högre räntenivåer än vad som tidigare antagits. Den amerikanska



Figur 1. BNP i valda länder. Index 2019 kvartal 4=100, fasta priser, säsongsrensade kvartalsvärden

Källa: Konjunkturinstitutet och nationella statistikmyndigheter.

centralbanken lämnade fjöjdriktigt räntan oförändrad vid sitt februarimöte 2025. Den sedan sommaren 2024 förväntade serien av räntesänkningar under slutet av året och under inledningen av 2025, har därmed inte infriats. Prognoserna för BNP-tillväxten i USA har också reviderats upp från 1,5 procent under 2025 till 2,4 procent och utsikterna för 2026 innebär fortsatt relativt god tillväxt, figur 2.

I euroområdet fortsätter tillväxten hämmas under inledningen av 2025 av låg konsumtion och låga investeringar. Den europeiska ekonomin tyngs bland annat av den tyska tillverkningsindustrin. Till exempel är den för Tyskland viktiga fordonsindustrin i ett svagt läge på grund av höga produktionskostnader och en låg efterfrågan från omvärlden. Prognoser pekar på fortsatt svag tillväxt i Tyskland under 2025 och en marginellt starkare tillväxttakt i hela eurozonen under 2025. Den globala inflationen har sjunkit tydligt sedan toppen 2022. Tillsammans med en svag konsumentefterfrågan och lägre löneavtal för 2025 innebär detta att risken för en pris-löne-spiral i euroområdet bedöms vara över. De svaga tillväxtutsikterna och den dämpade inflationen innebär att ECB, i enlighet med vad som antogs i den förra marknadsrapporten från hösten 2024, sannolikt fortsätter att sänka den europeiska styrräntan. Bedömningen från i höstas vad gäller den samlade tillväxttakten i världsekonomin de två kommande åren är sammanfattningsvis i stort sett oförändrad. Men det gäller samtidigt att vara beredd på att ett högre ränteläge i USA, högt värderade amerikanska aktier och det osäkra geopolitiska läget i Europa snabbt kan ändra förutsättningarna.

Svensk ekonomi

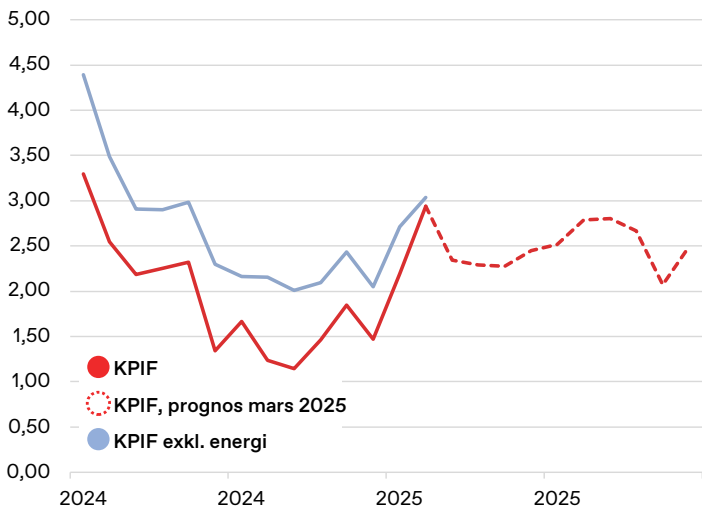
Inflationstakten i svensk ekonomi som vid årsskiftet i princip hade fallit ner till Riksbankens målnivå, har vänt tydligt uppåt under början av 2025, varför bedömare nu ser tidigare förväntade räntesänkningar under våren 2025 som alltmer osannolika. Riksbankens prognoser pekar dock på att inflationstakten återigen kommer att vända nedåt för att fortsätta att pendla runt 2,5 procent under det närmaste året, figur 3. Trots en inflationstakt kring 2,5 procent stiger hushållens reala inkomster och köpkraft samtidigt som aningen lägre räntenivåer än 2024 gör fler investeringar lönsamma. Sammantaget innebär det att konsumtionen stiger och investeringstakten ökar så att BNP-tillväxten blir tydligt positiv under 2025 och med möjlig tilltagande tillväxttakt för 2026.

Jämfört med prognosen från höstens marknadsrapport är dock tillväxttakten något nedreviderad för 2025. Flertalet prognosinstitut bedömer fortsatt att svensk BNP växer med ca 2 procent under 2025 och uppemot 3 procent 2026, figur 4. Den grundläggande bedömningen från höstens rapport står sammanfattningsvis fast: en lägre inflations- och räntenivå ger stigande konsumtions- och investeringsvolymerna de närmaste åren.

Region	2023	2024	2025	2026
USA	2,9	2,8	2,4	1,9
Tyskland	-0,3	-0,2	0,4	1,1
Kina	5,2	5,0	4,5	4,3
Storbritannien	0,3	0,9	1,6	1,4
Euroområdet	0,4	0,8	1,1	1,4
Norden	0,3	1,3	2,2	2,4
Sverige	-0,2	0,5	2,2	3,1
OECD	1,7	1,7	1,9	1,8
Emerging markets	4,5	4,3	4,1	4,2

Figur 2. Årlig procentuell förändring av BNP

Källa: SEB och OECD.



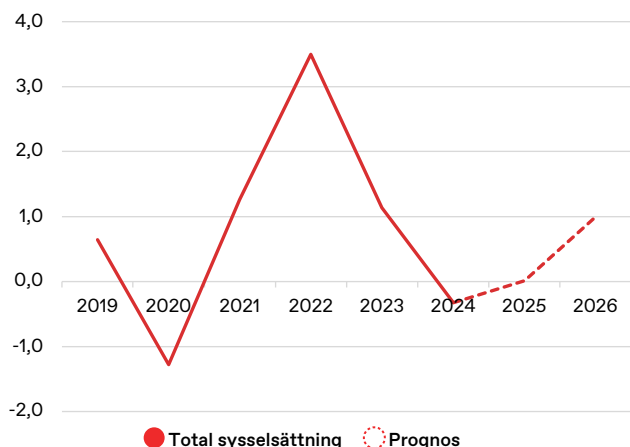
Figur 3. KPIF och KPIF exklusive energi

Källa: Riksbanken

Institut	Prognos-vecka	2023	2024	2025	2026
Riksbanken	12	0,0	1,0	2,2	2,2
SEB	5	0,0	0,5	2,4	2,9
Swedbank	5	0,0	0,6	2,0	3,0
Nordea	4	0,1	0,6	1,6	2,6
Handelsbanken	4	0,0	0,5	1,9	2,7
Konjunkturinstitutet	51	-0,1	0,5	1,4	2,9
Regeringen	51	0,0	0,6	2,2	2,7

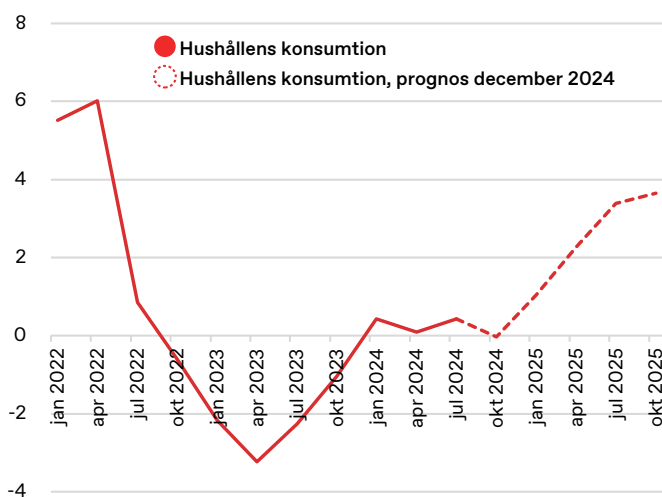
Figur 4. Sveriges BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)

Källa: Respektive institut



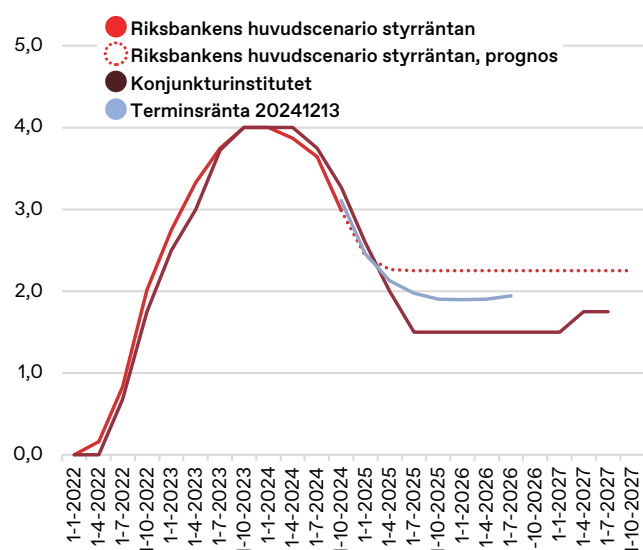
Figur 5. Total sysselsättning, årlig procentuell förändring

Källa: Konjunkturinstitutet



Figur 6. Hushållens konsumtion i Sverige

Källa: Riksbanken



Figur 7. Riksbankens och Konjunkturinstitutets ränteprognoser från januari 2025 och december 2024

Källa: Riksbanken och Konjunkturinstitutet

Hög inflation och därmed fallande och svag tillväxt i hushållens realinkomster har varit en viktig förklaring till den låga BNP-tillväxten i både Sverige och Europa. Prognoserna med återhämtning i BNP-tillväxten bygger i stor utsträckning på återhämtning i hushållens konsumtion. Hushållen har emellertid fortsatt att spara under hösten och den förväntade konsumtionsökningen har dröjt samtidigt som arbetsmarknaden fortsatt försvagats. Tillväxten i sysselsättning bedöms vara svag fram till andra halvan av 2025, figur 5. Vändningen uppåt i BNP-termer, som i närtid främst antas drivas av att hushållen successivt ökar sin konsumtion, tycks därför dröja en bit in på 2025, jämfört med höstens prognos, där vändningen antogs ske under senhösten eller vid årsskiftet, figur 6. Förskjutningen av konsumtionstillväxten är huvudförklaringen till att BNP-utvecklingen under 2025 ser ut att bli svagare än vad som antogs i höstas.

I takt med att inflationstakten fallit under 2024 har Riksbanken successivt sänkt styrräntan. I januari 2025 var Riksbankens räntebana nu indikerar på att styrräntan förblir på nivån 2,25 procent under de närmaste åren. Vid denna tidpunkt låg dock marknadsförväntningarna något lägre, figur 7. Konjunkturinstitutets prognos för styrräntan innebar en betydligt lägre räntenivå än vad Riksbankens räntebana nu indikerar. Huvudförklaringen är olika syn på tillväxtvillkoren och det därmed sammanhängande inflationstrycket under det kommande året. Turbulens kring den globala handelspolitiken och en ökad osäkerhet har markant minskat sannolikheten för fortsatta räntesänkningar under våren 2025.

Den fallande styrräntenivån under hösten har bidragit till att företagens och hushållens räntekostnader minskat. Räntenivån i inledningen av 2025 förblir dock väsentligt högre än åren före inflationskrisens utbrott under hösten 2022, figur 8.

Sammanfattningsvis har återhämtningen dröjt jämfört med prognoserna i höstens marknadsrapport. Den allmänna bilden av en kommande återhämtning i ekonomin och en något starkare byggmarknad som tecknades i höstens rapport kvarstår dock, även om förstärkningen går långsammare än vad som tidigare antagits, åtminstone under 2025. För byggmarknaden vad gäller lokaler, ger en successiv men långsamt stigande sysselsättning och ökande konsumtion förutsättningar för viss återhämtning, även om räntenivåer och avkastningskrav fortsatt begränsar investeringsvolymerna.

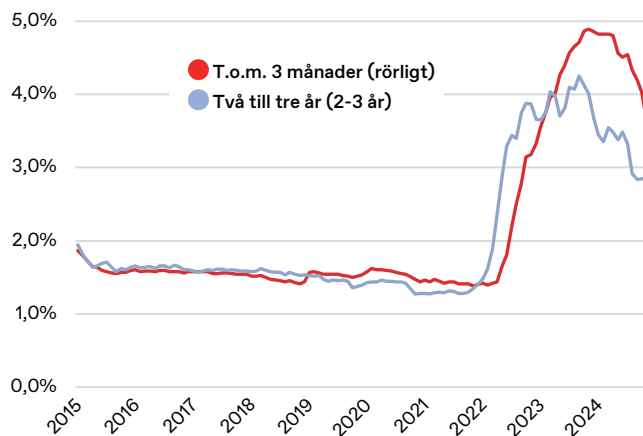
under 2025. För bostadsmarknaden ger lägre räntenivåer och stigande reallöner lättad, samtidigt som snabbt stigande byggkostnader under 2023 och 2024 samt den djupa sättningen i hushållens köpkraft fortsätter bromsa efterfrågan på nyproduktion. När offentlig konsumtion inte längre hålls tillbaka av inflationsbekämpningen finns dessutom förutsättningar för högre utgifter i statsbudgeten och därmed fortsatta satsningar på offentlig infrastruktur.

Regional tillväxt

Eftersom den ekonomiska utvecklingen med snabbt förändrade inflations- och räntenivåer i grunden orsakas av globala faktorer påverkas hela landet och alla regionala marknader av förändringar i investeringar och köpkraft med åtföljande påverkan på konsumtionen. Både nedgången och återhämtningen som inleddes under 2024 redovisar därför ett liknande mönster i alla tre storstadsregioner.

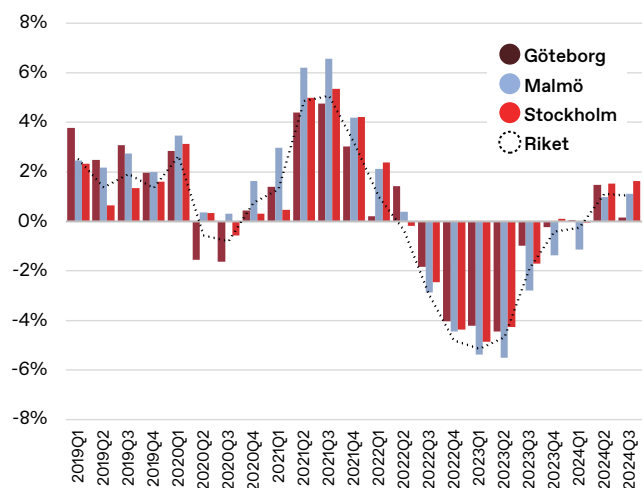
Den ekonomiska utvecklingen i respektive region kan mätas med hjälp av den totala lönesumman som är en indikator på den regionala ekonomiska tillväxten. Tillväxten i real total lönesumma har nu åter varit positiv i årstakt två kvartal i rad, figur 9. Men återhämtningen är samtidigt blygsam med tanke på att jämförelsetalen året före var kraftigt nedtryckta. Av data att döma är återhämtningen något mer påtaglig i Stockholmsregionen, följt av Malmöregionen medan Göteborgsregionen tycks ligga något senare i återhämtningscykeln. Skillnaderna är dock relativt små mellan de olika regionerna vad gäller tillväxten i real lönesumma.

På arbetsmarknaden tycks regionernas fasförskjutningar vara något tydligare. Avmattningen i den ekonomiska tillväxten påverkar arbetsmarknaden med fördröjning. Av data över förändringen i antalet sysselsatta framgår att sysselsättnings-tillväxten fortsatt under kvartal fyra år 2024 i årstakt varit negativ i hela sex kvartal i Stockholmsregionen. I Göteborg är motsvarande tidsperiod fyra kvartal och i Malmö endast två kvartal. I Stockholmsregionen finns dock tecken på att den negativa utvecklingen är på väg att vända (även om tillväxten fortsatt är negativ) medan fallet i sysselsättning tilltagit, särskilt i Göteborg men också i Malmöregionen, se figur 10. I takt med att aktiviteten i ekonomin bedöms öka under 2025 och framför allt under 2026 förväntas sysselsättningen åter börja växa i samtliga regioner och i hela landet från och med andra halvåret 2025.



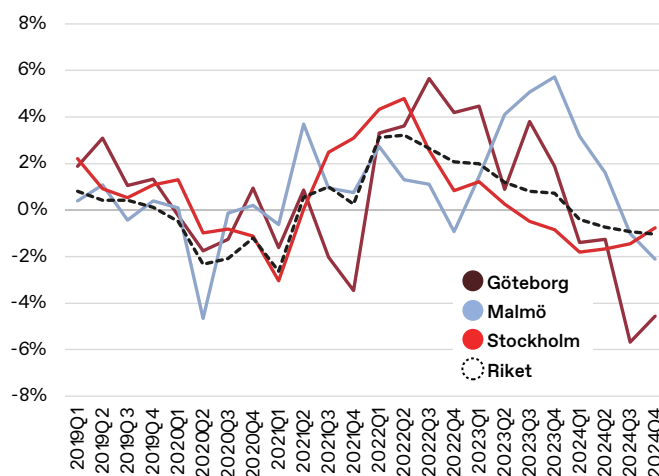
Figur 8. Prognos och alternativscenarier för styrräntan, procent

Källa: Riksbanken



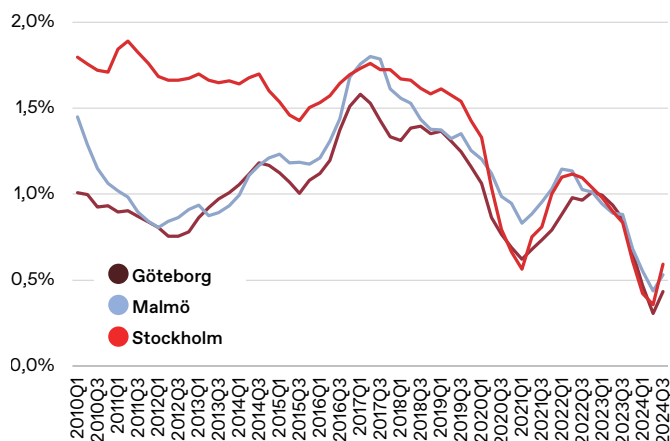
Figur 9. Förändring av total lönesumma. Fasta priser*

Källa: SCB *Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



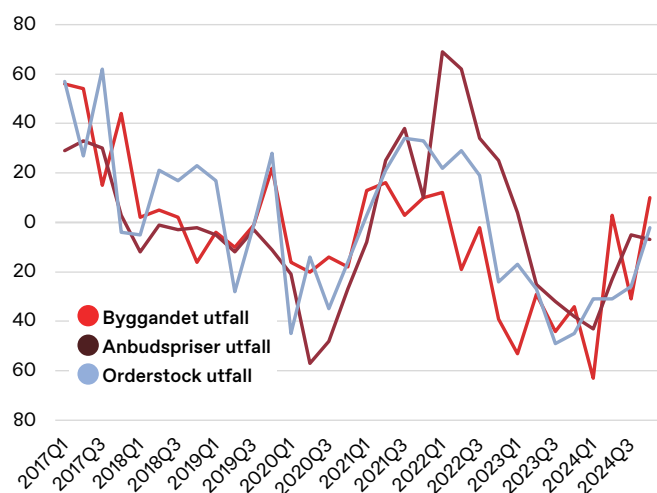
Figur 10. Förändring av antalet totalt sysselsatta*

Källa: SCB *Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



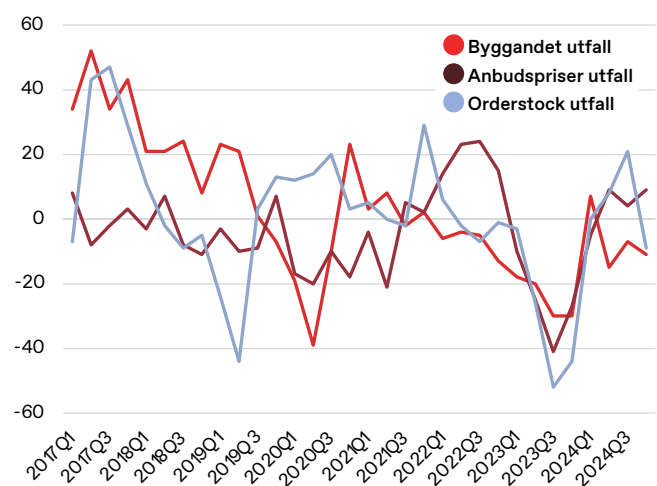
Figur 11. Befolkningstillväxt i storstadsregioner*

Källa: SCB *Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



Figur 12. Husbyggande, utfall de tre senaste månaderna för byggande, anbudspriser och orderstock*

Källa: SCB *säsongrensade



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

Källa: SCB *säsongrensade

En svagare arbetsmarknad har tillsammans med fallande utrikes flyttnetto, beroende på ökad utflyttning samt lägre födelsenetto, bidragit till att befolkningstillväxten bromsat in kraftigt. Befolkningstillväxten är nu den långsammaste på flera decennier. 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. När det gäller utflyttningen har Skatteverket avfört individer som boende i Sverige efter mer noggranna kontroller av faktisk boendeadress de två senare åren, vilket påverkat befolkningsstatistiken under 2023 och 2024. Dessutom finns en utflyttning av arbetskraft beroende på den svaga arbetsmarknaden. Inbromsningen i befolkningstillväxt är likartad i samtliga tre storstadsregioner, figur 11. Den ökade tillväxttakten under det tredje kvartalet 2024 är i stor utsträckning en bokföringsteknisk effekt till följd av ändrad lagstiftning, där ukrainska flyktingar tillåts mantalsskriva sig i Sverige.

Efterfrågan på bygginvesteringar

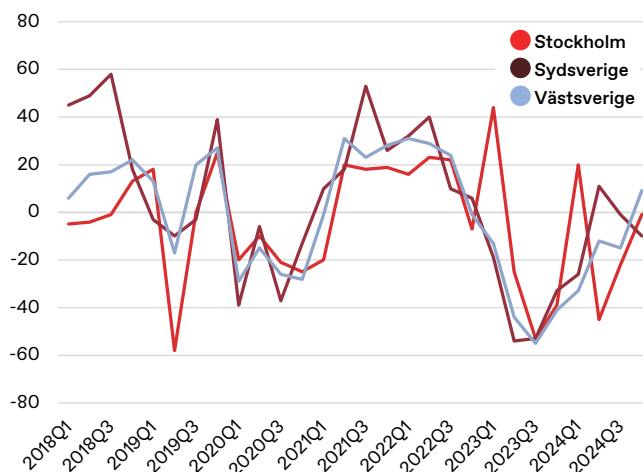
Den tidigare höga inflationsnivån, åtföljande ränteökning och en svag sysselsättnings- och konsumtionsutveckling har främst bromsat efterfrågan inom husbyggandet. Utvecklingen har påverkat aktiviteten i byggsektorn, orderstocken i den egna verksamheten och prisnivån vid anbudsblänning. Det är också tydligt 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 inom husbyggnadsverksamhet varit nedtryckt sedan slutet av 2022, men att det skett en förbättring under det andra halvåret 2024 och att uppfattningen i branschen det fjärde kvartalet motsvarar en normal nivå, figur 12. Uppfattningen om orderstocken de närmaste åren har också redovisat påtagligt negativa tal de senaste två åren men uppfattningen om orderläget har förbättrats snabbt under det sista kvartalet 2024. Också prisnivån i anbuderna tycks ha återhämtat sig och når nästan en normal nivå under slutet av 2024. Stämningläget speglar därmed prognoserna i höstens marknadsrapport relativt väl.

För anläggningsverksamheten har både uppfattningen om sektorns byggvolym, det egna orderläget och anbudspriserna återgått till en normalnivå under 2024 efter en kortare sättning under 2023, figur 13. Möjligen har orderstocken inte fallit lika väl ut under fjolårets sista kvartal, men ligger fortsatt

nära ett normalläge. Samtliga tre indikatorer redovisar siffror som indikerar ett normalt konjunkturläge för anläggningsbyggandet 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.

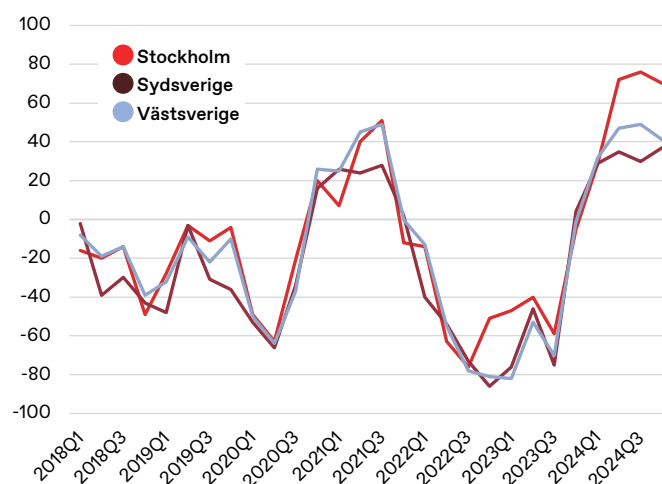
I likhet med tillväxtdata över lönesumma, sysselsättning och demografi tycks den höga inflationen, räntechocken och hushållens fallande köpkraft drabbat efterfrågan på byggföretagens verksamhet på ett likartat sätt med små regionala skillnader, figur 14. Den samstämmiga bilden av byggmarknadens förändringar återfinns också som historiskt mönster. Det talar för att byggmarknaden i grunden påverkas av nationella tillväxtvillkor, snarare än regionala. Samtidigt är företagens bedömning av byggmarknaden om ett år i de olika regionerna också mycket samstämmig: i likhet med bilden i den förra marknadsrapporten förväntas efterfrågan fortsatt öka relativt kraftigt det närmaste året, figur 15. I enlighet med att arbetsmarknaden tycks återhämta sig något tidigare i Stockholm än i de två andra storstadsregionerna, är Stockholmsföretagen mer optimistiska om utvecklingen framåt än företagen i de båda andra storstadsregionerna.

Sammanfattningsvis visar byggmarknadsindikatorerna att byggmarknaden återhämtat sig och att stämningsläget är relativt gott inför fortsättningen av år 2025, trots att vändningen i konjunkturen förskjutits framåt i förhållande till vad som förväntades i höstas. Men det är samtidigt tydligt att nya risker materialiserats. Utvecklingen i främst USA har resulterat i att räntor på långa lån ökat och att tidigare förväntade räntesänkningar uteblivit. En möjlig effekt av fortsatt inflationstryck i USA, bland annat till följd av ny amerikansk politik och det osäkra geopolitiska läget, kan innebära att avkastningskrav på de europeiska marknaderna antingen följer med uppåt, eller faller långsammare än vad som förväntades i höstas. Det ger allt annat lika lägre fastighetsvärden som i sin tur kan komma att bromsa nyproduktionsvolymerna. Det är också oklart i vilken utsträckning de europeiska centralbankerna kommer att föra en penningpolitik som på ett tydligare sätt än hittills avviker från Federal Reserve. Grundprognosen från höstens marknadsrapport ligger dock sammanfattningsvis fast, även om osäkerheterna ökat och riskbilden på nedsidan har blivit tydligare.



Figur 14. Orderstock byggmarknaden, netttotal*

Källa: SCB *säsongrensade



Figur 15. Förväntad byggmarknad om ett år*

Källa: SCB *säsongrensade

Tema

Utvecklingen inom byggbranschen

Efter det kraftiga fallet i bostadsbyggandet har det bland större byggaktörer skett en konsolidering mot entreprenadaffären och en förskjutning mot kontor och anläggning. Fyra av de största byggaktörerna i Sverige har kunnat hålla relativt stabila rörelsemarginaler sett till branschen i stort, medan konkurser främst har drabbat mindre och mer specialiserade bolag.

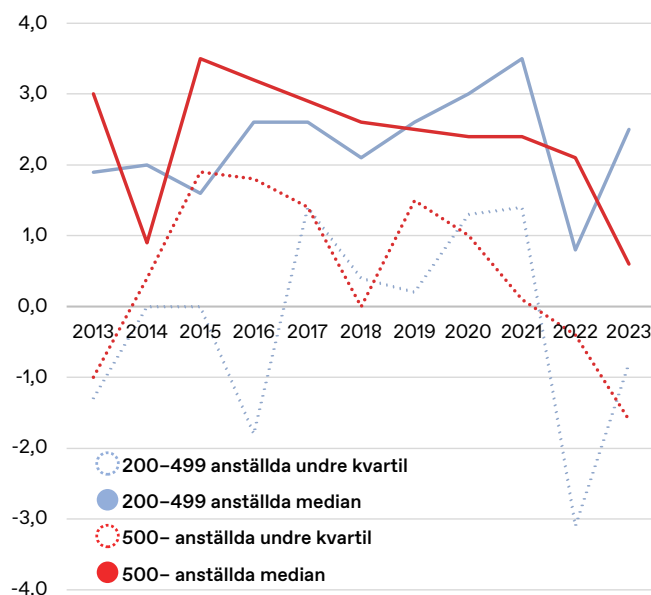
Den stora och branta nedgången i bostadsbyggandet från 2022 till 2024, där de årliga bygginvesteringarna i bostäder sjönk från 300 till 200 miljarder, har inneburit kraftigt förändrade förutsättningar för branschens aktörer. Större och bredare byggaktörer har kunnat konsolidera sin verksamhet mot entreprenadaffären och har även haft möjligheter att skifta vikten till kontor och anläggning – segment där bygginvesteringarna i stället har ökat sedan 2022.

Bland flera mindre och medelstora aktörer, i synnerhet aktörer specialiserade på bostadsprojekt, kan man förvänta sig att omställningen varit svårare. Frågan är hur de minskade bostadsvolymerna i kombination med ett ökat kostnadstryck inom byggsektorn har påverkat lönsamheten hos branschen och hos aktörer av olika storlek.

Lönsamhet bland bygg- och anläggningsföretag

SCB:s definition av företag verksamma inom mark-, bygg- och anläggningsarbeten, vilken undantar specialiserade installatörsföretag, omfattar närmare 30 000 företag i Sverige med en lång svans av en- och fåmansföretag (drygt 23 000 har färre än 5 anställda). Omkring 40 bolag har minst 200 anställda och typiska rörelsemarginaler (medianen) för denna grupp har ur ett tioårsperspektiv legat på 2–3 procent, figur 16.

De senaste årens ökade byggkostnader och dramatiska minskning av bostadsbyggandet ser ut att ha satt avtryck i lönsamheten. I fjärdedelen med lägst lönsamhet, den undre kvartilen, har rörelsemarginalerna varit negativa sedan 2022, både i företag med 200–499 anställda och i gruppen med 500 anställda eller fler, figur 16.



Figur 16. Rörelsemarginal i procent för mark-, bygg- och anläggningsföretag. 2013–2023. Median och undre kvartil

Källa: SCB

Företag	2020	2021	2022	2023	2024
PEAB	6,6%	5,0%	4,1%	4,2%	5,2%
Skanska	7,9%	5,8%	6,1%	3,2%	3,8%
NCC	2,5%	3,4%	2,5%	3,2%	3,3%
Veidekke	3,0%	3,6%	3,8%	3,3%	3,9%

Figur 17. Rörelsemarginal, koncernen (enligt IFRS)

Källa: Respektive bolags årsredovisningar samt bokslutskommunikéer/delårsrapporter 2024.

Jämförs dessa nivåer med rörelsemarginalerna hos de fyra största byggbolagen i Sverige, ligger de senare på relativt mer stabila nivåer, på koncernnivå, se figur 17. Samtliga fyra noterar rörelsemarginaler på 3,2 procent eller mer för 2023 och bokslutskommunikéer och kvartalsrapporter pekar på uppgångar under 2024. Möjligheten att ställa om mot entreprenadaffären och dra nytta av den mer positiva utvecklingen inom anläggning och kontor, kan här ligga bakom.

Den minskade lönsamheten på många håll i branschen som följd av ett högre kostnadsläge har samtidigt inneburit stora utmaningar för verksamheter som redan före nedgången i bostadsbyggandet upplevde pressade marginaler. Särskilt för företag med en mer ensidig exponering mot bostäder och projektutveckling – inklusive deras underentreprenörer – har fallet i efterfrågan varit svårare att parera. Att konkurrera om en mindre marknad genom lägre anbudspriser är av förklarliga skäl inte möjligt för den relativt stora grupp bolag med ansträngda marginaler. Det talar för att konkursriskerna har ökat.

Konkurser bland sektorns företag ökar – från drygt 1 000 till 2 000 konkurser om året

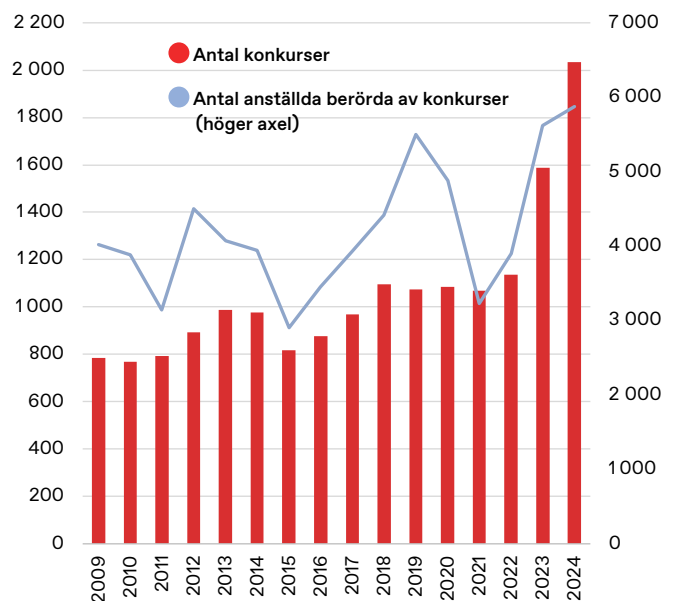
Vikande lönsamhet i kombination med fallande efterfrågan på särskilt nyproduktion av bostäder har visat sig i ett ökande antal konkurser i byggbranschen. Ökningen mellan år 2021 och 2022 var måttlig men ökningen mellan 2022 och 2023 desto mer dramatisk. Under 2022 gick drygt 1 100 byggföretag med ca 3 900 anställda i konkurs. 2023 ökade antalet konkurser till knappt 1 600 vilka berörde mer än 5 600 anställda, figur 18. Data visar att ökningen fortsatt också under 2024 då 2 034 företag med totalt ca 5 900 anställda gick i konkurs. Storstadslänen står för två tredjedelar av konkurserna, enbart i Stockholm skedde fyra av tio av konkurserna inom byggindustrin.

Under den senaste treårsperioden har konkurserna i byggsektorn omfattat företag med sammantaget mer än 15 000 anställda. Antalet konkurser har fortsatt att drabba sektorn även i år, enbart i januari gick 198 företag med 1356 anställda i konkurs.

Konkurserna omfattar både mindre och större företag, men den stora svansen av mindre bolag i sektorn svarar för de stora talen sett till antalet konkurser. Bland små företag med högst nio anställda ökade konkurserna från 90 företag år 2021 till 160 företag 2023, figur 19. Men också bland mellanstora företag med 20 till 49 anställda var ökningen under samma period påtaglig, från 29 till 59 företag.

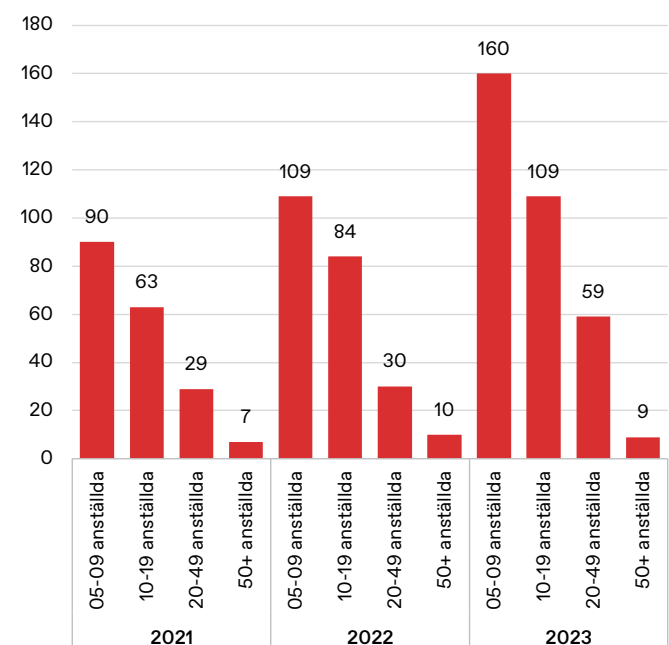
Konkurserna ökar sammanfattningsvis i alla storleksgrupper utom i den största gruppen där antalet konkurser är relativt oförändrat mellan åren. Som genomgången av de fyra största

byggföretagens marginaler pekar mot kan storlek och bredd i dagens läge ha inneburit en motståndskraft som hjälpt till att parera de senaste årens utmaningar i sektorn. Det talar för att de allra största bolagen har ett gynnsamt utgångsläge när byggkonjunkturen nu visar tecken på en gradvis återhämtning.



Figur 18. Konkurser i bygg- och anläggningsföretag 2015–2024

Källa: Tillväxtanalys



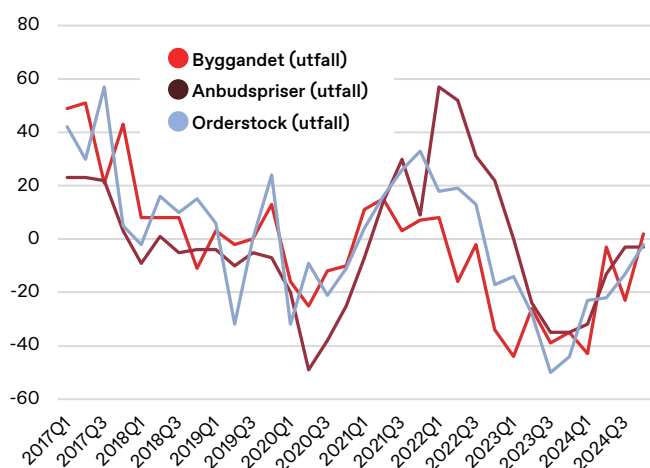
Figur 19. Antal konkurser i byggindustri

Källa: Tillväxtanalys

Marknadsindikatorer för olika segment

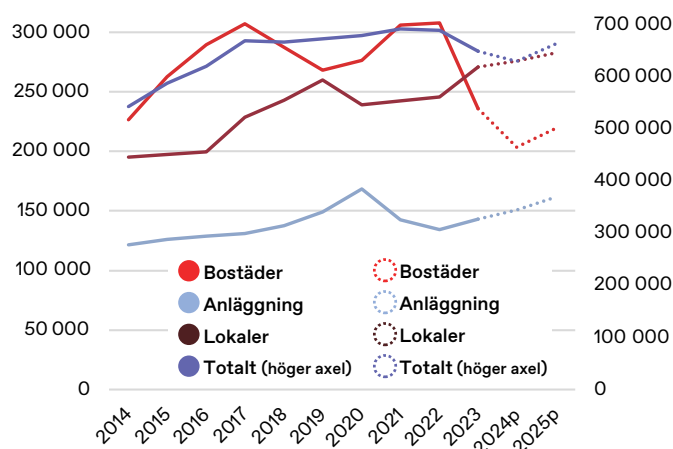


De totala bygginvesteringarna bedöms öka med drygt 30 miljarder i år, efter att en vändning uppåt inleddes under 2024. Vägledande i utvecklingen är återhämtningen i nyproduktionen av bostäder och infrastrukturinvesteringar, men även ombyggnationer inom bostadssektorn ökar.



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

Källa: Konjunkturinstitutet *Säsongrensade



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

Källa: Byggföretagen

Vändning med försiktighet

Sedan den förra byggmarknadsbarometern publicerades i september har samtliga tre indikatorer i Konjunkturinstitutets barometer för bygg och anläggning fortsatt röra sig uppåt, men inte utan hack i kurvan eller pauser. Ingen av indikatorerna ligger med besked på plus, samtliga är samlade runt nollstrecket, figur 20. Indikatorn för byggande ligger över noll för första gången sedan första kvartalet 2022.

Byggfaktas Byggstartsindikator, baserad på byggkostnaderna för byggstartade projekt, visar för januari en beskedlig uppgång från december på 0,6 procent, vilket summerar till en ökning med 3 procent sedan januari 2024. Hela ökningen kan förklaras av bostäderna som har ökat med 16 procent, medan övrigt byggande backat enligt indikatorn (observera att anläggningar och infrastruktur är exkluderade i indexet). Den sammanvägda bilden är således att den omtalade vändningen har inletts men med försiktiga steg och bara i vissa sektorer och regioner. Bedömningen för 2025 är på helheten fortsatt tydligt positiv, med till och med en större ökning av de totala bygginvesteringarna jämfört med bedömningen för ett halvår sedan, även om en del av ökningen beror på reviderade siffror.

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 anläggning (väg, järnväg, hamnar, kraft-, värme- och vattenverk med mera). Som kunde konstateras redan förra året har lokalerna som segment sedan 2023 gått om bostäderna i investeringsvolym, ett resultat av det stora tappet i nyproduktionen av bostäder sedan toppen år 2022. Uppdaterade prognoser senare under

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)

2024 befäster bilden av att bostadsinvesteringarna fortsatte ned med besked under början av 2024 och att återhämtningen under senare delen av året inte förmådde kompensera för detta. Siffran för helåret 2024 förväntas stanna på omkring 200 miljarder, det lägsta på över tio år och markant under toppårens 300 miljarder, figur 21.

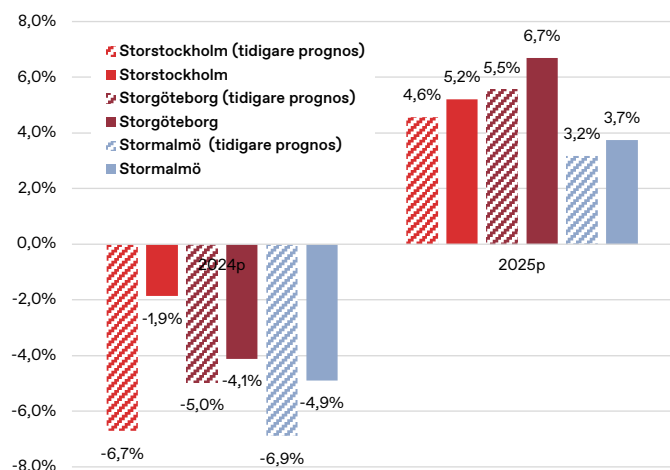
Bygginvesteringarna i de två andra sektorerna har i stället ökat sedan 2022 och denna uppgång bedöms också fortsätta under 2025.

Tidigare vändning i Stockholm men Göteborg växer snabbast 2025

Utvecklingen av byggmarknaden har visat sig skilja sig åt en aning mellan storstadsregionerna. Prognoser från början av 2024 indikerade att nedgången i bygginvesteringar procentuellt sett skulle vara störst i Storbalt och Stockholm – närmare -7 procent – medan Storgöteborg skulle klara sig bättre, vilket också var fallet 2023.

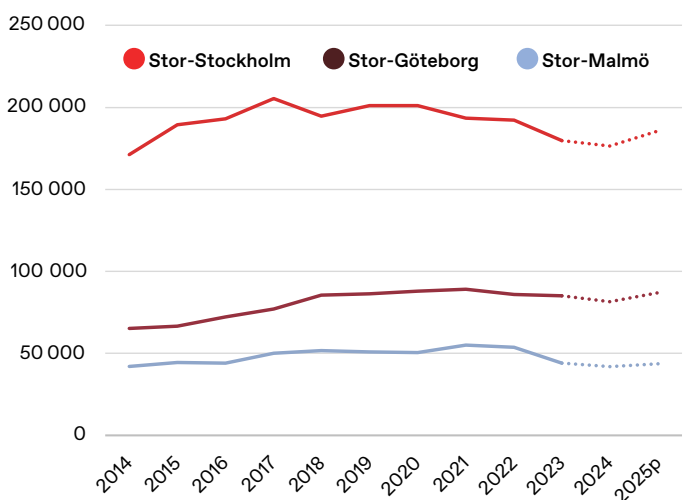
Om dessa prognoser hade slagit in skulle Storbalt år 2024 ha tappat nästan 23 procent jämfört med 2022 och Stockholm 12 procent, med resultatet att tillväxten i bygginvesteringarna under en tioårsperiod i stort sett skulle ha nollställts.

Nyare prognoser går i stort sett i linje med de tidigare, men tappet år 2024 ser ut att bli mindre och uppgången 2025 större. Stockholm sticker ut med en särskilt stark återhämtning, den tidigare förväntade nedgången på -6,7 procent ser nu ut att landa på -1,9 procent, figur 22. Även Byggfaktas byggstartdata indikerar att Stockholm hittills stått för en stor del av den observerade återhämtningen.



Figur 22. Prognostiserad förändring av totala bygginvesteringar per storstadsområde, prognos 2024–2025, tidigare prognos i streckat, procent

Källa: Byggföretagen och Evidens



Figur 23. Totala bygginvesteringar per storstadsområde*

Källa: Byggföretagen *2014–2023. Prognos 2024–2025, miljoner kronor

I år förväntas återigen Göteborg ha den starkaste utvecklingen, vilket går i linje med en mer gynnsam byggutveckling under en längre tid. Den totala marknaden för bygg och anläggning i Göteborg, som för tio år sedan utgjorde drygt en tredjedel av Stockholms, närmar sig hälften.

Ökad nybyggnation av bostäder och privata anläggningar samt ombyggnation av bostadshus förklarar större delen av uppgången i bygginvesteringar 2025.

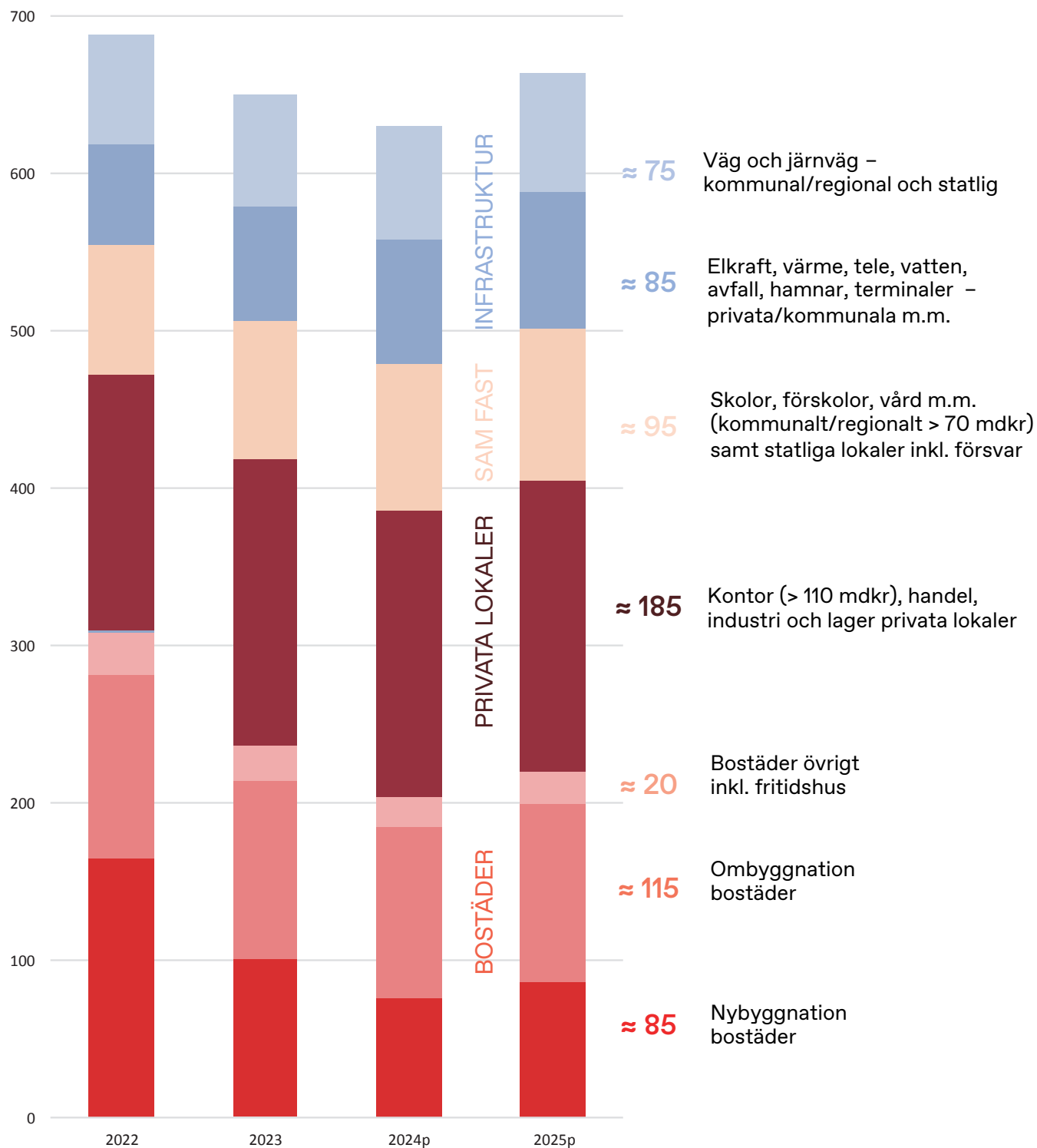
Lokalinvesteringarna ligger även fortsättningsvis betydligt över bostadsinvesteringarna och bedöms i år passera 280 miljarder kronor. Lokalinvesteringarna utgörs av offentliga lokalinvesteringar på närmare 100 miljarder och privata lokaler om 185 miljarder kronor, där i sin tur investeringarna i kontor utgör två tredjedelar eller omkring 130 miljarder, figur 20. Investeringarna i infrastruktur och annan anläggning bedöms 2025 överstiga 160 miljarder kronor, där investeringarna i el, tele, värme, vatten och hamnar med mera utgör den största delen med drygt 85 miljarder, jämfört med vägar och järnvägar som summerar till 75 miljarder. Inom bostadssektorn ökar nybyggnationen snabbast och bedöms landa på 85 miljarder kronor i år, upp från 76 miljarder förra året. Nybyggnationen överträffas emellertid fortfarande med råge av investeringsvolymerna för ombyggnation på 115 miljarder, figur 24.

I kommande avsnitt analyseras förutsättningarna inom de olika segmenten – privata lokaler, offentliga lokaler / samhällsfastigheter, infrastruktur och bostäder.

Efter nedgången i bostadsbyggandet utgör de privata lokaler-na sedan 2023 det enskilt största segmentet och behandlas i två avsnitt. Det första avsnittet ägnas åt förutsättningarna på kontorsfastighetsmarknaden. Övriga privata lokaler för handel, industri samt lager och logistik, diskuteras därefter i ett eget avsnitt.

I ett tredje avsnitt behandlas 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 bygginvesteringsvolymerna över tid i regel mindre än i andra segment. Infrastruktur- och anläggningssektorn utgör ytterligare en stor del av de samlade bygginvesteringarna. Också detta segment präglas i regel av långsiktiga förändringar, men möjligheten till snabbare uppgångar, kopplat till försvarssatsningar, har aktualiserats under senare år.

Avslutningsvis diskuteras förutsättningarna för nyproduktion av bostäder, som enligt prognoserna kommer att förbättras med ökande bostadsbyggande både 2025 och 2026 samtidigt som ökningen sker från en mycket låg nivå.

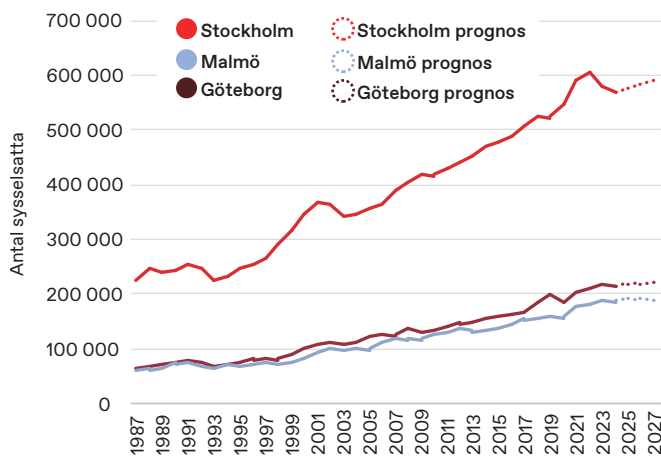


Figur 24. Bygginvesteringar i riket 2022–2025, prognos från 2024, miljard kronor

Källa: Byggföretagen

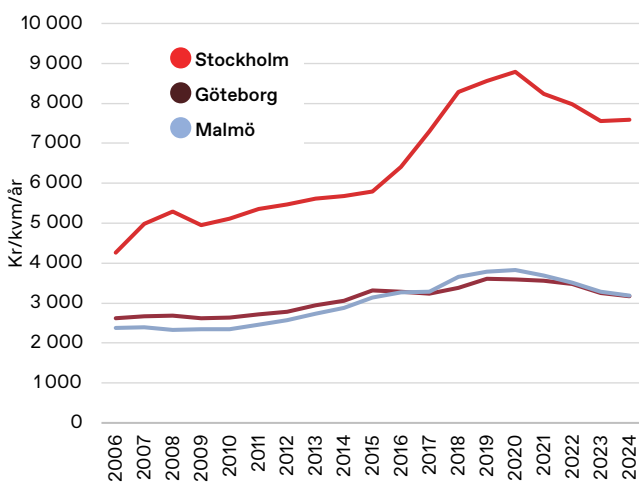


Privata lokaler I: Kontor



Figur 25. Kontorssysselsättning i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen 1987–2024 samt prognos 2025–2027

Källa: SCB och Evidens



Figur 26. Hyra i Stockholm, Göteborg och Malmö CBD 2006–2024. Fasta priser

Källa: Citymark och Evidens

Som konstaterats i tidigare marknadsrapporter är kontors-intensiva branscher som exempelvis företagstjänster en relativt stor andel av all sysselsättning i storstadsregionerna. Den grundläggande drivkraften på kontorshyresmarknaden är därför sysselsättningen. 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 så att vakansnivåerna åter ökar och pressar ner hyresnivån. Kontorslokaler utgör en relativt stor del av alla lokalinvesteringar, vilket gör segmentets utveckling viktig för investeringsvolymerna inom hela lokal-segmentet, särskilt i storstadsregionerna.

Under 2023 och 2024 minskade kontorssysselsättningen i Stockholmsregionen med ca 30 000 sysselsatta, figur 25, till följd av svag ekonomisk tillväxt. Särskilt utvecklingen under helåret 2024 visade sig vara betydligt svagare än vad som antogs i höstens rapport. Det handlar i absoluta tal om en kraftig sättning i kontorssysselsättningen och det största fallet i kontorssysselsättning på flera decennier. I Göteborgs- och Malmöregionerna var dock utvecklingen svagt positiv. En möjlig förklaring är större industrisektorer som gynnsats av svag kronkurs och en fortsatt stark exportindustri. Dessutom är troligen strukturomvandlingen från industri till tjänster i både Göteborg och Malmö fortsatt mer påtaglig, medan den skett tidigare i Stockholmsregionen.

Givet att BNP-tillväxten åter antas bli positiv under 2025 och 2026, visar prognoser att sysselsättningen i kontorsbranscher i Stockholmsregionen troligen börjar växa under 2025. I Malmö-regionen planar sysselsättningen i kontorsbranscher ut på ungefär samma nivå som år 2024 under prognosperioden. Stockholm bedöms åter vara på samma sysselsättningsnivå år 2027 som gällde för år 2022. Det betyder att krisen skapat fem förlorade år för kontorsefterfrågan i Stockholm. I Göteborg bedöms tillväxttakten i kontorssysselsättning fortsatt växa men tillväxttakten bedöms bli svag.

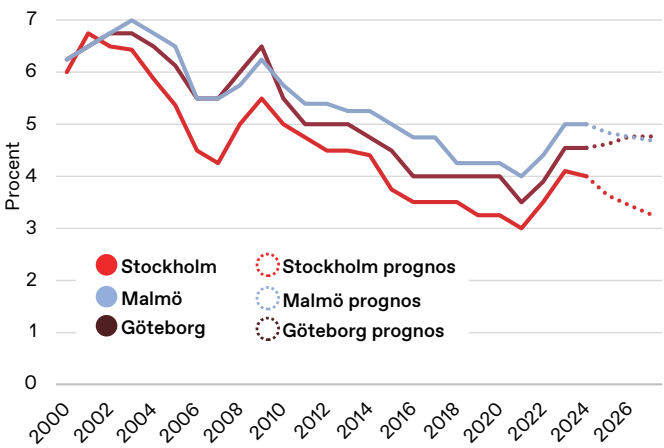
Det är inte endast sysselsättningen som varit en utmaning för kontorshyresmarknaden. I spåren av pandemin har hemarbete påverkar efterfrågan på kontorslokaler i negativ riktning, vilket pressat ner hyresnivåerna för vissa segment, särskilt äldre, mindre moderna kontor i sämre läge. Under inledningen av 2025 finns dock signaler om att företagen åtminstone delvis överger hemarbete till förmån för större närvaro på kontoren. Den höga inflationen de senaste åren i kombination med svag sysselsättningsstillväxt och hemarbete har, trots indexerade

hyresavtal, pressat ner den genomsnittliga reala hyresnivån som toppade under 2020 i alla tre storstadsregionerna, figur 26. Hyresnivåerna i regionernas centrala delar är dock på nivåer som kan motivera nyproduktion.

Den svaga sysselsättningstillväxten har också tryckt upp vakansnivåerna på samtliga storstadsregioners kontorsmarknader. Vakanserna har ökat på i princip alla geografiska marknader. I Malmö och särskilt i Göteborg har vakansgraden stigit kraftigt, trots viss tillväxt i sysselsättning. Förklaringen är ett relativt omfattande utbud av nya kontor som attraherat hyresgäster som lämnat äldre kontor. Höga vakanser är i stort koncentrerade till äldre omoderna kontorslokaler, men vakansnivån har bidragit till att bromsa nyproduktionen något, särskilt som sysselsättningstillväxten varit svag under 2024.

Den stigande räntenivån tillsammans med den svaga utvecklingen på hyresmarknaden drev upp marknadens avkastningskrav för nya kontor under 2022 och 2023, vilket ger minskande marknadsvärden. Realt minskande hyresnivå och oförändrad eller stigande vakansnivå samtidigt som statsobligationer givit bättre avkastning, har ökat avkastningskraven, figur 27. Under 2024 tycks avkastningskraven stabiliserats i takt med att räntenivån fallit. Högre avkastningskrav leder till fallande fastighetsvärde vilket i sin tur minskar incitament att nyproducera. Med fallande räntenivåer främst under hösten 2024 och möjligen också under 2025, är det dock troligt att avkastningskraven kan falla något, särskilt i centrala Stockholm där en vändning uppåt i sysselsättningen bör ligga tidigt i en konjunkturvändning. Därigenom kan nyproduktionsvolymerna hållas uppe. Det gäller särskilt de projekt som ägs av finansiellt starka aktörer i attraktiva utvecklingsområden. I Malmö och Göteborg innebär dock allt högre vakansnivåer också i mer centrala lägen att avkastningskraven kan komma att ligga kvar på högre nivåer i närtid.

Men det finns också fler faktorer som bidrar till att nyproduktionen, trots svag sysselsättningstillväxt och oförändrade avkastningskrav, kan hållas uppe. Som noterades också i den föregående marknadsrapporten pågår i alla regioner en intensiv stadsutveckling i attraktiva miljöer, drivet av samverkan mellan kommunerna och finansiellt starka aktörer, som genom sina attraktiva lägen förmår konkurrera med äldre kontor i sämre lägen. Studeras pipeline planeras fortsatt en relativt stor projektvolym under både 2025 och 2026, figur 28. 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 sysselsättningen i kontorsintensiva branscher åter växer något.



Figur 27. Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i storstäderna 1995–2024 samt prognos 2025–2027

Källa: Cushman & Wakefield och Evidens

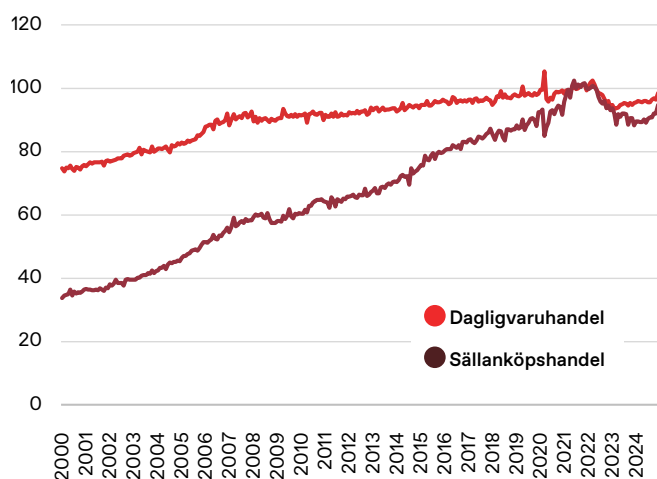
Färdigställande-år	Göteborg och Mölndal	Malmö	Stockholm, Solna, Sundbyberg och Nacka
2024	57 000	17 400	0
2025	13 600	23 500	35 000
2026	0	0	69 200
2027	0	10 000	40 500
2024–2027	70 600	50 900	144 700

Figur 28. Planerad nyproduktion av kontor kvm BTA

Källa: Cushman & Wakefield och Evidens

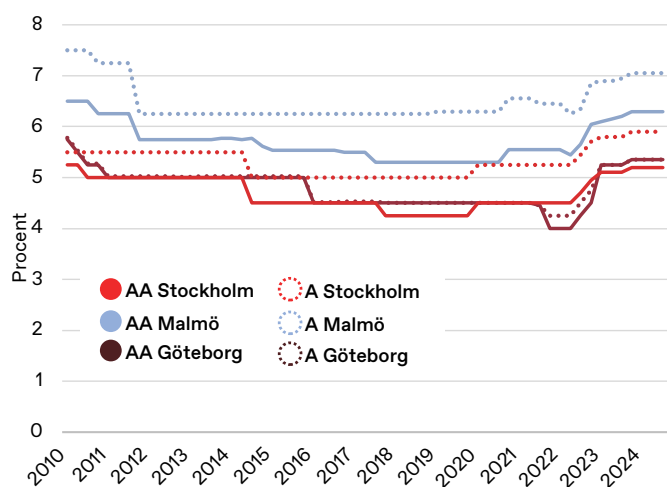


Privata lokaler II: Handel, industri samt lager och logistik



Figur 29. Detaljhandelns omsättning, säsongrensad, kalenderkorrigerad, fasta priser*

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



Figur 30. Direktavkastningskrav för butiker, medel för A- respektive AA-lägen i storstadskommunerna

Källa: Newsec och Evidens

Utöver storstädernas dynamiska kontorsmarknader drivs bygginvesteringarna inom segmentet privata lokaler också av andra typer av lokaler som handels- samt industri-, lager- och logistiklokaler. Strukturella förändringar genom e-handels genombrott har pressat den traditionella butikshandeln och investeringsnivån i nya butiker och köpcentrum har varit nedpressad en längre tid. Den senaste inflations- och räntekrisen har pressat handeln ytterligare. Industrisegmentet har dock sett ett uppsving i investeringsverksamheten till följd av stark konjunktur inom exportindustrin och grön omställning. Också 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. I allt väsentligt kvarstår bedömningarna från höstens rapport: industrins investeringar bedöms fortsätta vara omfattande 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

Efter det kraftiga fallet, runt 10 procent, i konsumtionen mellan 2022 och våren 2024 har omsättningen åter börjat öka under hösten 2024. Omsättningen i reala termer är dock inte tillbaka på nivån från 2022 i december 2024 även om en viss acceleration i omsättningstillväxten tycks ha skett de sista månaderna 2024, figur 29. Också dagligvaruhandeln redovisade en nedgång i real omsättning åren 2022 till 2023, även om dagligvaruhandeln inte föll lika kraftigt och dessutom har återhämtat sig – den reala omsättningsnivån från 2022 har åter nåtts vid årsskiftet 2024/2025.

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 av butikslokaler bestäms inte bara av omsättnings- och hyresutvecklingen utan påverkas också av fastighetsmarknadens avkastningskrav, figur 30. Investerarmarknadens avkastningskrav ökade när inflationen tryckte upp räntorna för alternativa, riskfria placeringar, vilket håller tillbaka nyproduktionsvolymerna inom handelssegmentet. I den förra marknadsrapporten antogs att fallande räntor skulle bidra till en stabilisering av avkastningskraven under 2025 tillsammans med förväntningar om återhämtning i handelsomsättningen under 2025 och 2026 i takt med att hushållens köpkraft ökar. Utvecklingen under hösten 2024 har i stort sett bekräftat prognosen i höstens rapport. Motvinden

på värdesidan för handelslokaler och butiker i form av konkurrens från e-handeln finns dock kvar. Sammantaget är därför bedömningen oförändrad: nyinvesteringar i butikslokaler kommer att vara små.

Lokaler för industri, lager och logistik

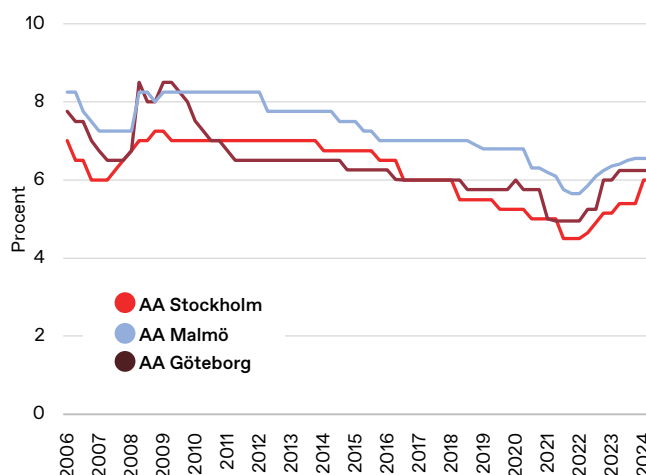
Nyproduktionen av lager- och logistikanläggningar har varit relativt omfattande de senaste åren. Nyproduktionen av lager- och logistikanläggningar ökade kraftigt under åren 2021 till 2024, från ca 500 000 kvadratmeter nya lokalytor under åren 2017 till 2020 till ca 1–1,4 miljoner kvadratmeter årligen 2022 till 2024. De grundläggande drivkrafterna beskrevs i höstens rapport: ekonomisk tillväxt, ökande varuflöden, ökad koncentration av efterfrågan i ekonomin till stora regioner i södra Sverige och växande e-handel. Förändringen av varuflöden och logistikkedjor har ökat efterfrågan på lokaler inom segmentet.

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 5 till ca 8 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 31. 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, ca en halv miljon kvadratmeter 2025 och uppemot 800 000 kvadratmeter under 2026, för lager- och logistiklokaler, om än inte lika hög som under de två senaste åren.

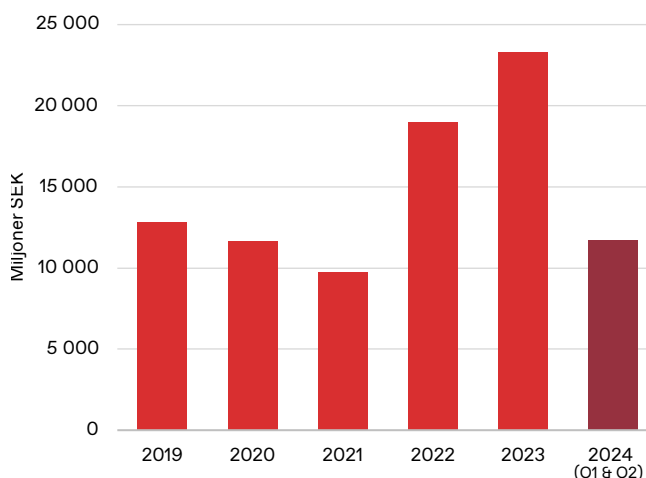
Nya utfallsdata över industrins bygginvesteringar i förhållande till data som presenterades i höstens marknadsrapport saknas. Men som konstaterades i föregående rapport har industrins bygginvesteringar ökat kraftigt de senaste åren när exporten gynnats av den svaga svenska valutan, vilket bidragit till att hålla uppe 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 32. 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. Den samlade bedömningen är därför att industrin fortsätter investera på ungefär samma nivåer under de kommande åren.



Figur 31. Avkastningskrav för lagerlokaler i storstäderna 2006:2–2024:3

Källa: Newsec och Evidens



Figur 32. Industrins bygginvesteringar 2019–2024:2

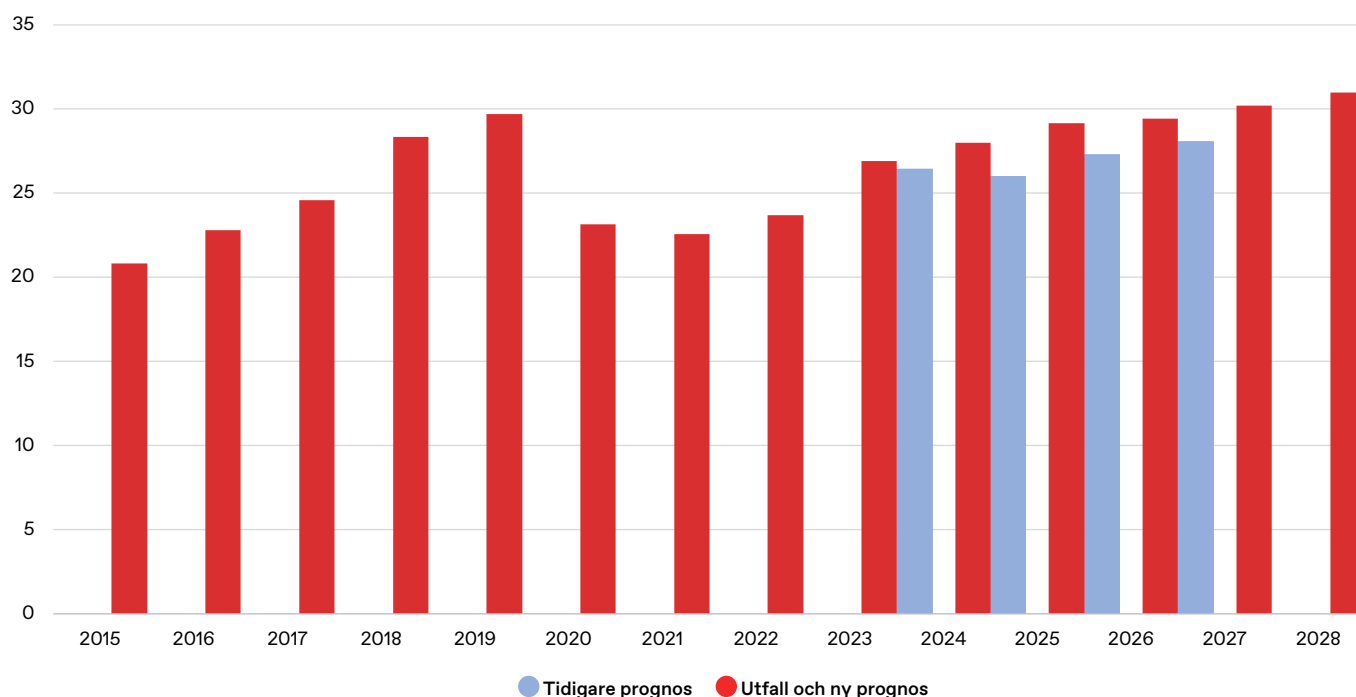
Källa: SCB



Offentliga lokaler – samhällsfastigheter

Investeringarna i offentliga lokaler, eller samhällsfastigheter, utgör en betydande del av bygginvesteringarna i Sverige, uppskattningsvis en tredjedel av alla bygginvesteringar i lokaler. Segmentet omfattar både kommunernas och regionernas lokalinvesteringar samt statens. Kommunerna står för de största investeringsvolymerna i segmentet, följt av regionerna och därefter staten, vars lokalinvesteringar tidigare har legat på omkring tio miljarder årligen. Efterfrågan på samhällsfastigheter påverkas i mindre utsträckning av konjunktur eller ändrade makrovariabler jämfört med andra byggsegment. Investeringsvolymerna anpassas efter offentliga verksamhetsbudgetar och förändringarna år till år blir därför förhållandevis långsamma.

Bedömningen i den förra byggmarknadsbarometern från i höstas får anses gälla fortfarande, möjligtvis med aningen högre investeringsnivåer prognosticerade för 2025. När förra året summeras ser bygginvesteringarna i offentliga lokaler ut att bli högre än tidigare prognosticerat och förväntas öka med ytterligare ett par miljarder till i år. Sammantaget bedöms investeringarna i skolor, förskolor, vårdlokaler och statliga lokaler inklusive försvarets lokaler summerna till drygt 95 miljarder under 2025.



Figur 33. Regionernas investeringar, exklusive bolagen, 2015–2023. Prognos/kalkyl 2024–2028, tidigare prognos ljusblå

Källa: SKR Ekonomirapporten, maj 2024 respektive oktober 2024

Kommuner och regioner

Kommunernas byggande domineras av utbildnings-, vård- och omsorgsfästigheter samt kultur och fritidsverksamheter. Beroende på verksamhetens ändamål kan befolkningsprognoser säga en hel del om behovet av kommunala samhällsfästigheter. Behovet av nya lokaler kan i stor utsträckning utläsas i mötet mellan tillväxten i olika befolkningsgrupper och det befintliga utbudet av platser som registreras av exempelvis Skolverket eller Socialstyrelsen (barn- och äldreomsorg). Som visades i den förra byggmarknadsrapporten ger minskat barnafödande och en äldre befolkning viktig input till lokalförsörjningen framöver, där behovet av senior- och specialboenden ökar relativt brant under kommande år, medan man kan förvänta sig överkapacitet i antalet grundskoleplatser.

Sett till riket som helhet uppvisar regionernas investeringar i lokaler förhållandevis stabila nivåer mellan åren, medan större investeringar som sjukhusprojekt kan skapa geografiska variationer. Nya prognoser från SKR innebär en uppskrivning av nivåerna för i år och kommande år, jämfört med när den förra byggmarknadsprognosen gjordes, se figur 33. Den totala investeringsvolymen i regionsektorn, exklusive bolagens investeringar, bedöms nu närma sig 30 miljarder kronor för 2025 med en svag årlig ökning under de kommande åren.

Statliga bygginvesteringar

Statens andel av de offentliga lokalinvesteringarna är mindre jämfört med kommunernas och regionernas, men andelen har ökat de senare åren som ett resultat av satsningar på försvar och fängelser. Det statliga byggandet beslutas både inom ramen för myndighetsverksamhet och i bolagsform. Myndigheterna Statens Fastighetsverk och Fortifikationsverket ansvarar för kulturarvet och regeringens lokalförsörjning medan Fortifikationsverket är beställare av förvarets lokal- och anläggningsbehov. Statens byggande sker också inom bolagen Specialfastigheter som tillhandahåller lokaler för rättsväsendet och kriminalvården och Akademiska hus som bygger på uppdrag av högskolor och universitet. Särskilt rättsväsendet genomför relativt omfattande investeringar i nya lokaler i dagsläget.

Som konstaterades i den förra byggmarknadsbarometern tog de statliga investeringarna i lokaler ett kraftigt kliv uppåt mellan 2022 och 2023 med en ökning på 49 procent. En viktig del av förklaringen är investeringar med koppling till försvaret.

Fortifikationsverkets investeringsbudget för 2025 ligger på 8,5 miljarder kronor vilket är mer än en tredubbling av inves-

teringsnivån 2022, figur 34. Även Statens fastighetsverk kommer att ha mer än tredubblat sin investeringsvolym under samma period givet den senaste budgeten. I år budgeteras investeringar för dessa två verk på över 10 miljarder kronor.

Budgeten för 2025 motsvarar en ökning med knappt tre miljarder kronor jämfört med prognosen för 2024. Både 2023 och 2024 ser emellertid utfallet ut att bli lägre än tidigare budgeterat/prognosticerat med drygt en miljard respektive år.

Specialfastigheters pågående investeringsprojekt för Kriminalvårdens, Polisens och Riksarkivets räkning omfattar en beslutad investeringsvolym om 32 miljarder kronor och befinner sig i olika faser från planering till färdigställande. För helåret 2024 uppgick det statliga bolagets totala investeringar till 5,6 miljarder kronor, i nivå med 2023 och nivån förväntas vara fortsatt hög framöver, där Kriminalvårdens anstalter dominerar alltjämt. Akademiska Hus har de senaste åren investerat närmare 3 miljarder årligen.

I stort bekräftas bedömningen från i höstas – de statliga lokalinvesteringarna förväntas summerna till 15–20 miljarder kronor under 2025. På totalen innebär det att de offentliga lokalinvesteringarna kan öka med omkring 3–5 miljarder i år, till stor del beroende på statens ökade satsningar med viss draghjälp från regionerna.

	Utfall 2022	Utfall 2023	Prognos 2024	Budget 2025
Fortifikationsverket	2 405	3 867	6 088	8 507
Statens fastighetsverk (SFV)	739	919	1 607	1 985
Totalt	3 144	4 786	7 695	10 492

Figur 34. Investeringsplaner för Fortifikationsverket och SFV. Miljoner kronor

Källa: Regeringen

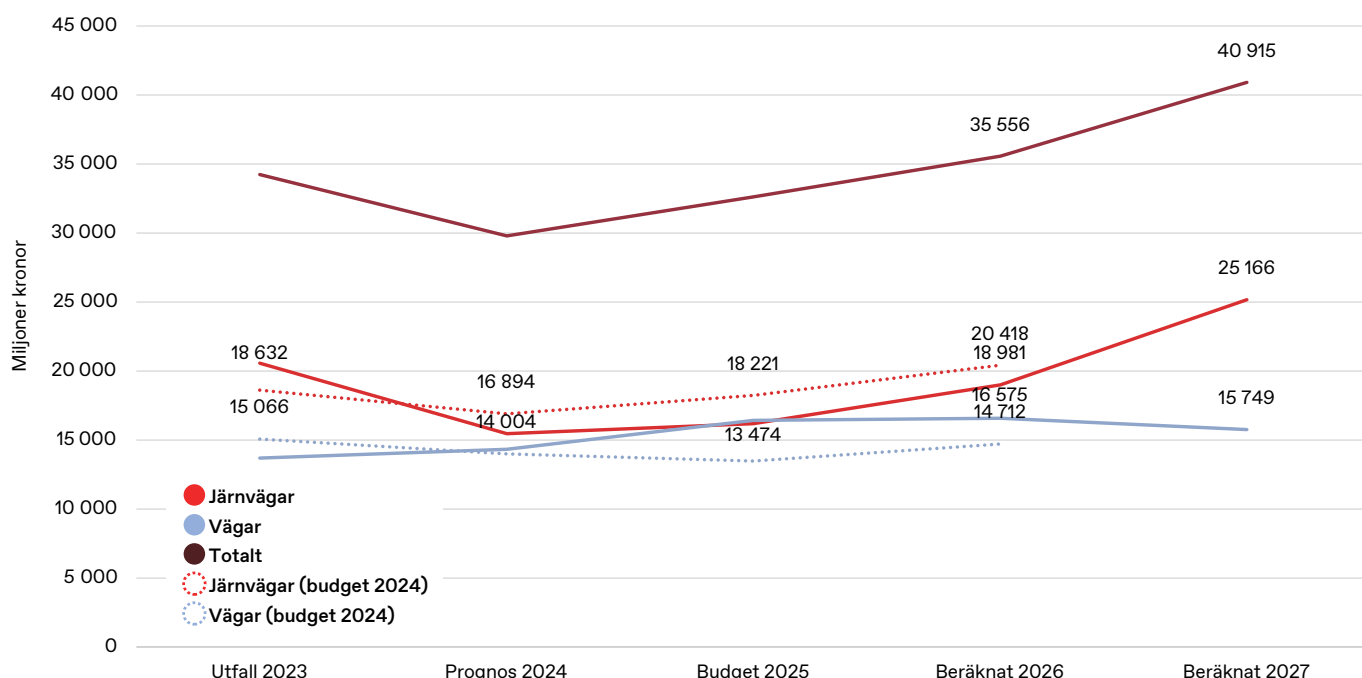


Infrastruktur

Anläggningsinvesteringarna kan delas in i offentliga och privata, men det offentliga dominerar initiativtagandet i hela sektorn. I denna gruppering inryms ett antal separata delsektorer med olika drivkrafter samt varierande tidshorisont.

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 prognostiseras uppgå till omkring 87 miljarder kronor 2025. Övriga anläggningar – gata, park, väg och järnväg – bedöms landa omkring 75 miljarder i år.

Anläggningsinvesteringarna i Sverige har legat omkring 150 miljarder årligen under ett antal år med en positiv trend. Detta segment beräknas bidra stort till ökningen av de totala bygginvesteringarna i Sverige under 2025.



Figur 35. Trafikverkets investeringar i järnväg och väg
Utfall, prognos, budget och beräknat 2023–2027 (förra budgeten i streckat)

Källa: Regeringens budgetproposition för 2024

Väg och järnväg – efter lägre nivåer 2024 inleds en flerårig ökning

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.

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 35.

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 i den tidigare marknadsrapporten från hösten 2024, 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

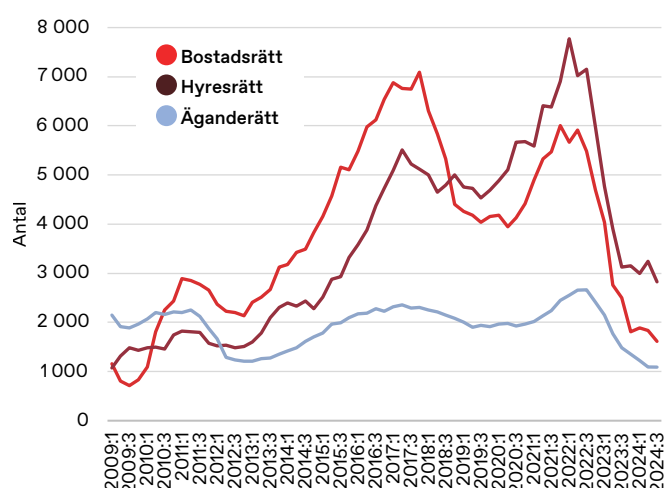
De privata anläggningsinvesteringarna, som utgörs av investeringar i anläggningar som inte är järnväg eller väg, summerade till omkring 79 miljarder förra året och bedöms närma sig 87 miljarder i år. Drivande i ökningen är de energirelaterade investeringarna som 2023 låg på totalt 40 miljarder kronor, 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 och elektrifiering.

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 Kraftnäts investeringsplan sker en nära nog fyrdubbling från 5 miljarder kronor år 2023, till nästan 20 miljarder 2027. 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.

Samtantaget 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 av försvarsintresse.

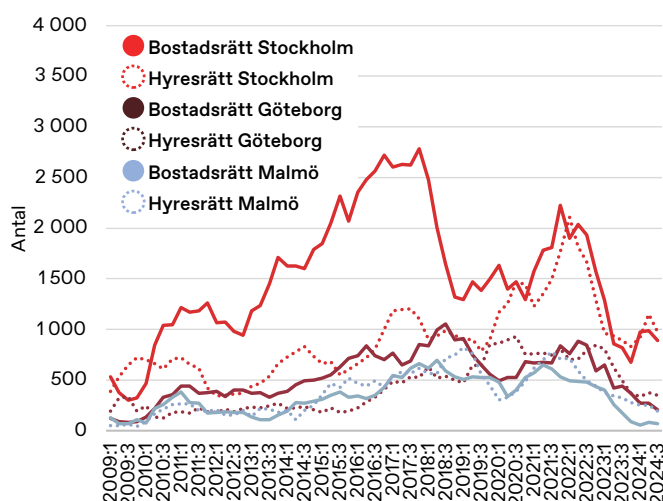


Bostäder



Figur 36. Påbörjade bostäder*, exkl. specialbostäder, riket

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



Figur 37. Påbörjade bostads- och hyresrätter* i Stockholm, Göteborg och Malmö 2009:1–2024:2

Källa: SCB *(glidande medelvärde 4 kvartal)

Det är välkänt att nyproduktionen av bostäder föll kraftigt i samband med inflations- och räntekrisen som inleddes under 2022. Investeringsnivån föll med runt 100 miljarder kronor från toppen 2022 till en bedömd botten 2024. Förklaringen är att bostadsefterfrågan och prisnivån på bostadsmarknaden föll när räntorna steg, realinkomsterna föll och hushållens finansiella sparande smälte ihop i samband med krisens mest intensiva förlopp under 2022. Den sammantagna effekten blev ett relativt stort prisfall på bostadsmarknaden. Samtidigt steg byggkostnaderna snabbt, när materialpriser skenade till följd av energikrisen och finansieringskostnaderna ökade. Ökningstakten för byggkostnaderna inklusive byggherrekostnader har varit den snabbaste sedan oljekrisen och kriget i Mellanöstern under 1970-talet.

Utvecklingen resulterade i ett mycket kraftigt fall i bostadsbyggandet under hösten 2022 och under 2023. Först under förra året planade nyproduktionen ut på en historiskt låg nivå om ca 24 000 bostäder, exklusive specialbostäder och ombyggnader, figur 36. Fallet i bostadsbyggande omfattar samtliga upplåtelseformer, även om bostadsrätts- och småhusbyggandet tycks drabbats särskilt hårt. Nyproduktionen av hyresbostäder nådde en kvartalstakt om ca 3 000 bostäder under 2024 medan bostadsrätterna fallit till under 2 000 och småhusen med äganderätt till drygt 1 000 nya bostäder per kvartal.

Fallet i bostadsbyggandet har i relativa termer varit ungefär lika stort i alla tre storstadsregionerna, figur 37. 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.

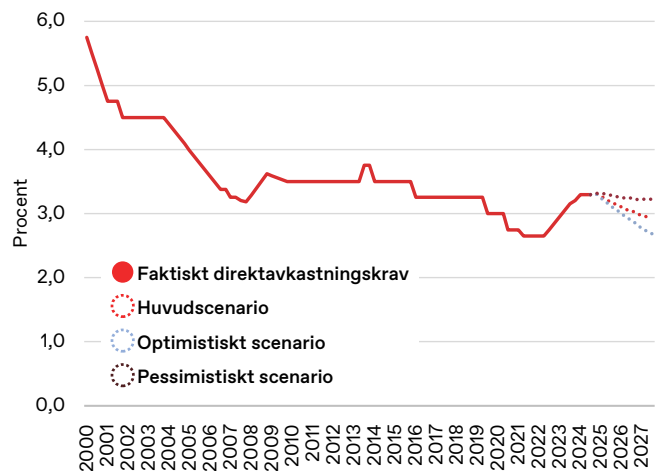
För av hushållen ägda boendeformer har byggandet påverkats negativt av prisfallet. Men fastighetspriserna på marknaden för hyresfastigheter har också fallit. Förklaringen är att marknadens direktavkastningskrav stigit till följd av den stigande räntenivån, allmänt lägre bostadsefterfrågan i krisens spår, ändrad tillämpning av de så kallade presumptionsreglerna vid hyressättning och frågetecken kring utvecklingen av fram-

tida hyresutveckling i relation till förvaltningskostnadernas utveckling. När avkastningskraven ökar samtidigt som byggkostnaderna stiger blir hyresbehovet i många investeringskalkyler högre än hushållens betalningsvilja, vilket hindrar projekt från att genomföras. Trots att räntenivåerna fallit, kvarstår frågor om driftnettots långsiktiga utveckling vilket bromsar nyproduktionen när marknadens avkastningskrav inte faller i samma takt som styrräntan, figur 38.

Bostadsbyggandet har bottnat – men ökningstakten blir måttlig

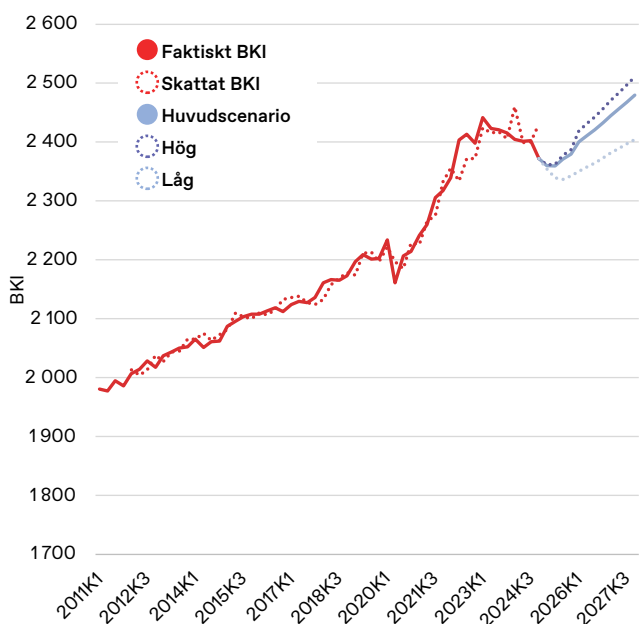
Under 2024 växte Sveriges befolkning med 36 000 personer. SCB:s befolkningsprognos pekar mot en ökningstakt om ca 25 000 per år, genom lägre utrikes flyttnetto och färre nyfödda än tidigare. Eftersom efterfrågan på nyproduktion domineras av hushåll som redan bor på en lokal marknad är det främst flyttfrekvens, köpkraft och boendepreferenser bland hushållen som avgör nyproduktionsvolymen. Rörligheten beror på hur bostadsbehov ändras under hushållens livscykel och hur stora årsskullar som inträder i faser i livet med hög flyttbenägenhet. Slutsatsen är att långsam befolkningstillväxt har mindre betydelse för efterfrågan än rörligheten och köpkraften hos den befintliga befolkningen. Den ekonomiska utvecklingen de närmaste åren kommer därför i högre grad än befolkningstillväxten vara dimensionerande för efterfrågan på nya bostäder.

Bostadsbyggandets utveckling påverkas dels av hur kostnadsnivån för byggandet utvecklas, dels av hur intäkterna i form av hushållens betalningsvilja och bostadspriser förändras. När priserna växer snabbare än byggkostnaderna kan bostadsbyggandet öka. I båda fallen spelar inflations- och ränteutvecklingen stor roll. Byggkostnaderna påverkas av flera faktorer varav priser på energiintensiva byggmaterial, bostadsefterfrågan mätt som bostadspriser, räntenivån och den allmänna tillväxten mätt med hjälp av börsutveckling över tid är särskilt viktiga. Givet att materialpriserna dämpats och att terminspriser pekar mot en mer måttlig utveckling samtidigt som konjunkturutvecklingen är måttlig, har byggkostnadernas snabba ökningstakt brutits, figur 39. Under 2025 blir de totala byggkostnaderna till och med svagt lägre, främst till följd av fallande byggherre-kostnader när kreditivräntorna



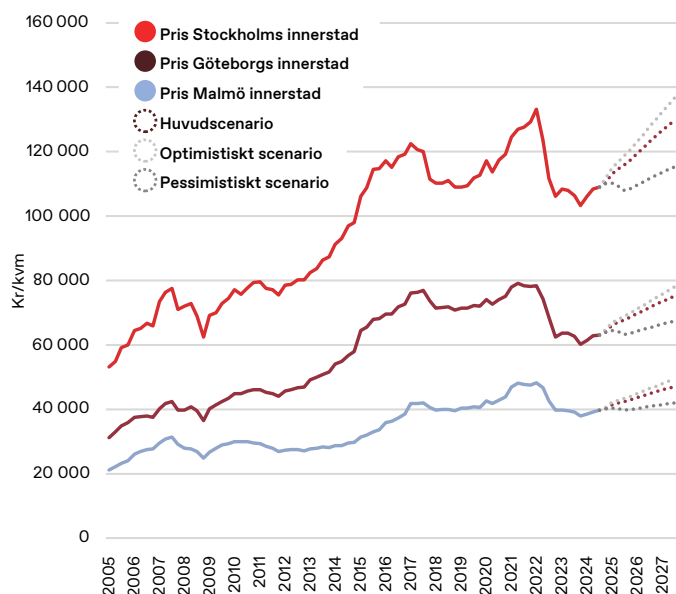
Figur 38. Marknadens direktavkastningskrav för bostäder i Stockholms närförort 2000:1–2024:3 och prognos 2024:4–2027:3

Källa: Cushman & Wakefield och Evidens



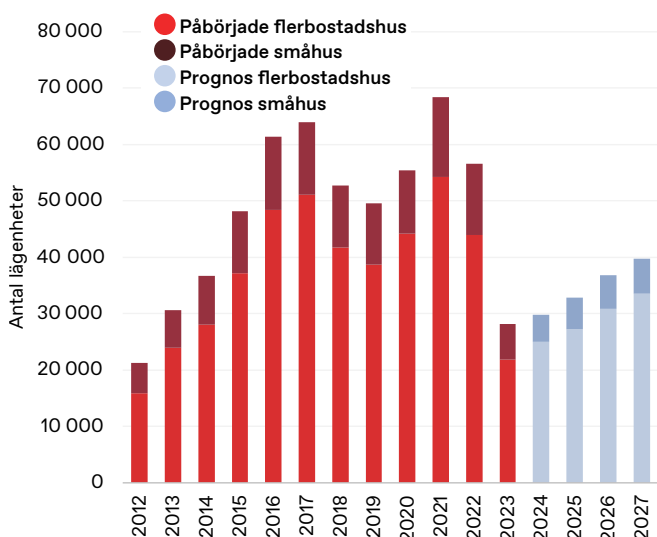
Figur 39. Faktiskt och skattat byggnadskostnadsindex (BKI) 2011K1–2024K1 och prognos 2024K2–2027K1. Fasta priser

Källa: SCB och Evidens



Figur 40. Bostadsrättspriser, fasta priser

Källa: Evidens



Figur 41. Påbörjade flerbostadshus och småhus i riket

Källa: SCB och Evidens

faller jämfört med perioden 2023 till 2024. Byggkostnadernas bromsande påverkan på byggtakten avtar därmed de närmaste åren.

Utsikten för bostadspriserna är i stort sett oförändrad jämfört med prognosen i marknadsrapporten från hösten 2024. Lägre räntenivåer och ökad köpkraft resulterar successivt i stigande bostadspriser, figur 36.

I huvudscenariot baserat på Riksbankens ränte- och inflationsprognos från januari 2025 stiger bostadspriserna i storstadsregionerna. Stigande priser får stöd av fallande räntenivå, ökande reala inkomster och trendmässig ökning i finansiella tillgångar. I ett mer optimistiskt perspektiv blir konjunkturen starkare med snabbare ökning av realinkomster och finansiella tillgångar. På motsvarande sätt ger en sämre konjunkturutveckling sämre inkomst- och förmögenhetstillväxt.

Också prognosen för bostadsbyggandets utveckling de närmaste åren är i stort sett i överensstämmelse med prognosen från i höstas. Den samlade effekten av långsammare ökningstakt för byggkostnader och den prognostiserade prisuppgången ger successivt bättre förutsättningar för nya bostadsprojekt. Men ökningen i bostadsbyggandet blir måttlig. För 2024 visar prognosen att antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus stannar vid ca 23 000, exklusive specialbostäder, och att motsvarande tal 2025 är 27 000 och 2026 31 000, figur 41. Förändringarna i småhusbyggandet bedöms bli relativt små och landar på från knappt 5 000 till drygt 6 000 nya småhus årligen under prognosperioden. Totalt bedöms bostadsinvesteringarnas ökning från 2024 till 2025 uppgå till ca 20 miljarder kronor. Givet att de lättnader i amorteringskraven som den statliga utredningen om så kallade låntagarbaserade åtgärder föreslagit, bedöms bostadsbyggandet kunna öka med minst 20 procent för bostadsrätter och uppemot 15 procent för småhus, utöver den ökning som ligger i nuvarande prognos. Vilket politiskt stöd som utredningens förslag har är dock oklart.

Vi tror på involvering och tydliga värderingar.

Veidekke är Skandinaviens fjärde största entreprenadföretag med en total omsättning 2024 på 41,4 mdr NOK. Resultatet före skatt var 1,7 mdr NOK med en resultatmarginal på 4,1 procent. Veidekke har närmare 8 000 anställda i Norge, Sverige och Danmark.

Veidekke har funnits sedan 1936 och har aldrig gått med förlust. Företaget har en stark företagskultur som bygger på tydliga värderingar (profesjonell, redelig, entusiastisk och grense-sprengende) och tror på en hög grad av frihet under ansvar.

Genom ett unikt program för personaläggande, där alla erbjuds samma möjlighet, äger vi som är anställda inom Veidekke ungefär 12 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. Veidekke tar en aktiv roll i det gröna skiftet. Vi arbetar för en seriös byggbransch med ansvar för de anställdas sociala villkor och konkurrens på lika villkor.

Vi tror på involvering för att på det sättet uppmuntra till engagemang och skapa värden tillsammans med våra kunder, leverantörer, samarbetspartners och det omgivande samhället.