



Konjunkturrapport

Mars 2016



Kristoffer Eide Hoen

*Om Veidekkes Konjunkturrapport:
Veidekkes Konjunkturrapport beskriver konsernets syn på markedsutviklingen i de skandinaviske bygg- og anleggsmarkedene i 2015 og prognoser for 2016 og 2017. Makroprognosene er basert på konsensus i etablerte prognosemiljøer. Prognosene for bygg og anlegg er utarbeidet av Veidekke på grunnlag av makroanslag og intern informasjon. Arbeidet med rapporten ble avsluttet 4. mars 2016.*

*For spørsmål knyttet til analysen:
kristoffer.eide.hoen@veidekke.no*

FORORD

Tross alle dystre spådommer: ved inngangen til 2016 konstanterer vi at de skandinaviske markeder ser ut til å by på vekst og gode ekspansjonsmuligheter, også i tiden som kommer. Våre analyser viser et marked som samlet sett skal vokse 6 prosent i løpet av 2016 og 2017.

Det sies at ingen trær vokser inn i himmelen. Det gjelder også for vårt skandinaviske marked. Prognosen for totalmarkedet overskygger en bred palett av nedgang og oppgang i de enkelte delmarkeder. De oljenære regionene i det sørvestlige Norge har vært et sterkt marked de siste årene, men er nå inne i en krevende periode. Dette innebærer at det kan bli en nødvendig nedjustering av byggeaktiviteten. Samtidig ser vi at det svenske nyboligmarkedet har nær fordoblet seg i løpet av bare et par år. Vi ser også klare tegn på at det svenske infrastrukturmarkedet følger etter det norske, med mange store prosjekter på vei ut i markedet. I Øresundsregionen som har ligget mer eller mindre nede siden 2007, er det også tidlige tegn til ny vekst. Boligprisene vokser raskt på begge sider av sundet – og Sveriges Byggindustrier anslår Malmö som et av Sveriges raskest voksende boligmarkeder i 2016.

Mediebildet har tidvis vært dystert ved starten av 2016, og vi har opplevd ny uro i finansmarkedene. Dette skyldes delvis den nedadgående veksttakten i kinesisk økonomi, og delvis ny bekymring for kredittrisiko i banksektoren. Men først og fremst minner det oss om den vedvarende risikoen som råder i den globale økonomien og at det relativt moderate og skjøre oppsvinget vi har sett hos våre europeiske handelspartnere kan være utsatt. Enkelte analytikere har ment at faren for et globalt økonomisk tilbakeslag er økt, og skulle en slik situasjon oppstå, vil det ikke skjerme våre skandinaviske markeder.

Denne risikoen skal vi ta med oss når prognosene leses. Men vårt hovedscenario er positivt. Oppsummert venter vi en fortsatt vekst i det skandinaviske bygg- og anleggsmarkedet. I Norge flater bygg- og anleggsaktiviteten ut som følge av nedgangen i oljesektoren. Veksten i Sverige vil fortsette som en følge av et godt boligmarked og med tiltagende aktivitet innen anlegg. Mye tyder på at markedet i Danmark beveger seg gradvis i riktig retning etter år med lavkonjunktur.

Skøyen, 4. mars 2016

HOVEDPUNKTER

Internasjonalt

Ny uro på børsene, men hovedscenariet er fortsatt positive etterspørselseffekter fra global økonomi.

+ Lavkonjunktoren i råvaremarkedene vedvarer ut prognoseperioden.

Skandinavia

Det skandinaviske B/A-markedet vokser med om lag 3 prosent i 2016 og 2017, noe svakere enn i 2015.

Norge

Generell avkjøling i økonomien men tydelige regionale forskjeller i B/A-markedet.

Anlegg vil være en drivkraft i prognoseperioden

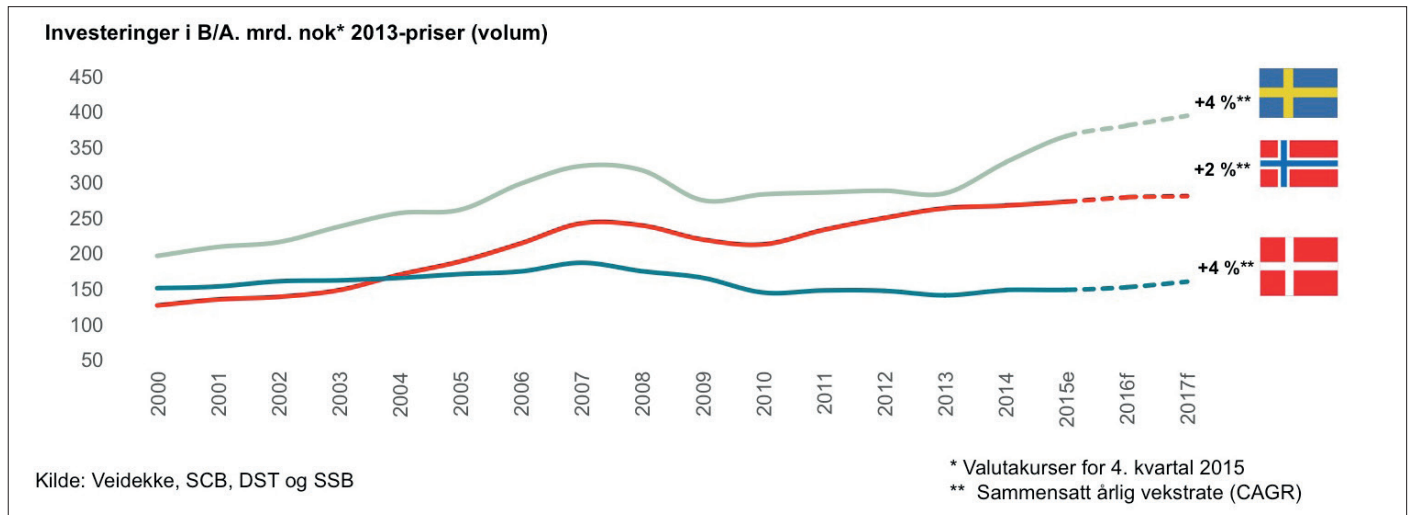
Sverige

Høykonjunktur og rekordlav rente, også i 2016 og 2017. Bred oppgang i B/A-markedet.

Danmark

Moderat bedring i økonomien og forventninger om økt etterspørsel fra husholdninger og næringsliv. Boligmarkedet er på vei opp.

INVESTERINGER I B/A. MRD NOK* 2011-PRISER (VOLUM)



INTERNASJONAL ØKONOMI – EFFEKTER PÅ SKANDINAVISKE LAND

Veksten i den globale økonomien ble i overkant av 3 % i 2015, som er en moderat nedgang fra 2014. Moderat positiv utvikling i veksten hos sentrale handelspartnere i EU og USA var av stor betydning for de skandinaviske landene. Samtidig ble konkurranseposisjonen i eksportrettet næringsliv, spesielt i Norge men også i Sverige og i noen grad Danmark, styrket av svakere kronekurs. Svekkelser i kronekursen skaper også nye rammevilkår for importbasert næringsliv og produksjon. Det vil, dersom dette vedvarer, medføre justeringer i retning av økt innenlandsk verdiskaping i innkjøp og produksjon, der dette er et alternativ.

For 2016 og 2017 ventes fortsatt moderat bedring i eksportmarkedene og en god valutadrevet konkurranseposisjon for næringslivet. Dette er forutsetninger som vil være sentrale for næringslivets lønnsomhet, vekst og investeringsvilje i alle tre skandinaviske land. Som normalt er forutsetningen heftet med stor usikkerhet, kanskje spesielt i skrivende stund når uroen har tiltatt i de finansielle markedene for annen gang på et drøyt halvår.

BNP-VEKST I UTVALGTE LAND OG REGIONER

BNP-vekst i %	2013-2015*	2016	2017
Eurosonen	0,7	1,8	2,0
Tyskland	1,2	1,9	2,0
Storbritannia	2,5	2,4	2,2
USA	2,1	2,6	2,6
Kina	7,3	6,4	6,0
Globalt	3,3	3,5	3,7

Kilde: Konjunkturinstituttet

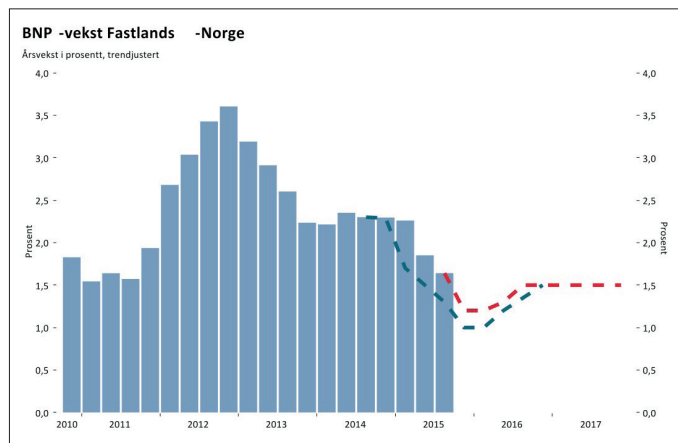
Avtakende etterspørsel etter råvarer, ikke minst i Kina, i kombinasjon med sterk vekst på tilbudssiden bidrar til å skape lavkonjunktur i råvaremarkedene, og spesielt petroleumsprisene. Det får tydelige konsekvenser for de oljenære regioner i Norge i form av reduserte investeringer og fallende skatteinngang i offentlig sektor. I Danmark og Sverige viser beregninger at den lave oljeprisen slår henholdsvis nøytralt og positivt ut på bytteforholdet i utenrikshandelen. Ved siden av petroleumsnæringen rammes også gruveindustrien og dermed deres etterspørsel i anleggsmarkedet i de nordlige områder i Sverige og Norge.

Europeisk B/A-bransje viste i sum en flat utvikling for 2. og 3. kvartal i 2015. I Eurosonen var B/A-produksjonen ned 1 prosent i 3. kvartal sammenlignet med året før, med et produksjonsnivå som fortsatt ligger om lag 30 prosent under toppnivået i 2007. Også i landene rundt Østersjøen er utviklingen moderat med aktivitetsfall i Litauen og Estland og flat utvikling i Polen i 2. og 3. kvartal. Den fastlåste situasjonen i forholdet til Russland får effekter på den økonomiske utviklingen og investeringene i disse landene.

Den vedvarende svake markedssituasjonen i de europeiske B/A-markedene vil fortsatt bidra til at arbeidstakere og selskaper trekker nordover mot markedene i Skandinavia. Nye tall for Norge viser at befolkningsveksten fra Baltikum og Polen fortsatte å øke fra 2015 til 2016 med 6 prosent. Trenden er imidlertid raskt fallende etter en gjennomsnittlig vekstrate på ca. 40 prosent for årene 2004-2015, etter at EU ble utvidet.

NORGE

Utviklingen i norsk økonomi ser ut til å bli moderat i 2016 og 2017, med vekstanslag for fastlandsøkonomien på 1–1 ½ prosent. Dersom denne vekstprognosen slår til, gir det grunn til å vente ytterligere redusert kapasitetsutnyttelse i norsk næringsliv. Dette har vi allerede sett over et par år, og det vil dermed bety et svakere arbeidsmarked med økende ledighetsrater.



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose, blå stiplet linje er fra Konjunkturrapporten i mars 2015. Kilde: SSB

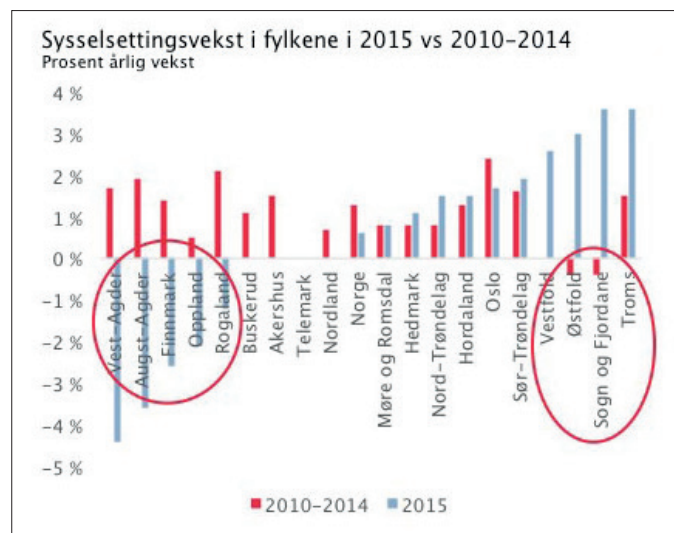
Rentene har blitt satt ned to ganger til 0,75 prosent i løpet av 2015 og det er utsikter for ytterligere rentenedsettelse gjennom 2016. Hvorvidt disse nedjusteringene av styringsrentene får fullt gjennomslag i rentenivåene til husholdninger og bedrifter er mer uvisst, da bankene rapporterer om noen grad av tilstrømming i kredittpraksis og økte risikopåslag i Norges Banks kvartalsvise utlånsundersøkelse.

MAKROØKONOMISKE HOVEDSTØRRELSER

	2013-2015*	2016	2017
Vekst i BNP-FN %	1,9	1,5	1,5
Vekst i sysselsetting %	1,0	0,4	0,2
Arbeidsledighet %	3,8	4,8	5,0
Pengemarkedsrente %	1,6	0,8	0,8

Kilde: SSB, Norges Bank og Veidekke

Nasjonale vekstprognoser overskygger økte regionale forskjeller, i hovedsak mellom oljenære regioner på Vestlandet med Rogaland i spissen, og øvrige deler av landet. I statistikkene kan vi allerede observere betydelig svakere utviklingsforløp i flyttemønstre og arbeidsmarked i de oljenære regionene. Norges Banks regionale nettverk fra 4. kvartal viser at næringslivets vekstanslag også for de kommende kvartaler er mer markant negative i sør og vest enn i øvrige deler av landet. Samtidig finnes tydelige positive utviklingstrekk i norsk økonomi, ikke minst i mindre oljeavhengige deler av landet som for eksempel Troms, industrifylker på Østlandet og i Midt-Norge.



Kilde: SSB og Veidekke

I disse regionene ser det ut til at tradisjonell industri, havbruksnæring og servicenæringer vitaliseres med nye investeringer og økt behov for arbeidskraft. Investeringsanslagene for industribedriftene tyder på 18 prosent vekst for 2016. Også i reiselivsnæringen meldes det om en sterk vekst i etterspørselen, både fra utlandet og fra nordmenn som i økt grad legger ferien til Norge. Svekket kronekurs bidrar således til en positiv utvikling for deler av landet og næringslivet som knapt har hatt vekst siden finanskrisen i 2008.

BYGG OG ANLEGG – SAMLET VURDERING

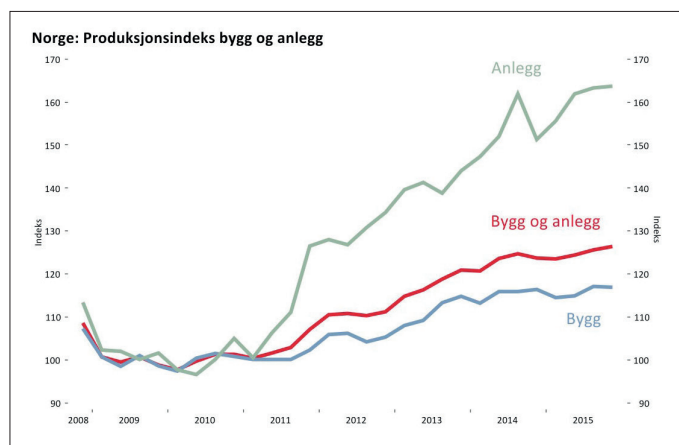
INVESTERINGSANSLAG I SEGMENTENE OG TOTALT 2015-2017

	Nivå 2015 Mrd. NOK	2015 Vekst	2016 Vekst	2017 Vekst	Vekstrate 16-17
Bolig	120	3% ●	0% ↓	-1%	0%
Y.bvgg privat	51	-2% ●	-2% ↓	-2%	-2%
Y.bvgg offentlig	33	3% ●	3% ●	3%	3%
Anlegg	67	3% ↓	12% ↑	7%	9%
B/A totalt	271	2% ↓	3% ↑	1%	2%

Forklaring: ● Uendret prognose ↓ Nedjustert/opjustert

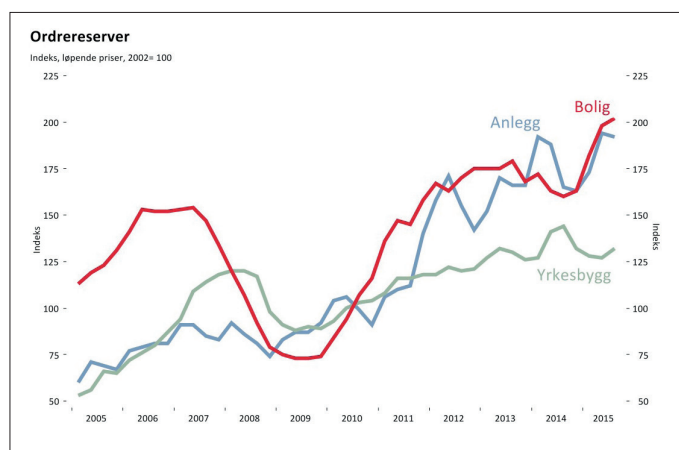
Kilde: SSB og Veidekke

Investeringene i det norske bygg- og anleggsmarkedet økte med anslagsvis 2 prosent i 2015, noe som er på nivå med veksten i 2014. Produksjonsindeksen fra SSB, som også inkluderer vedlikehold, viste sterkest utvikling innenfor anleggssegmentet med en vekst på 5 prosent, mens den innenfor bygg var mer moderat med 1 prosent vekst.



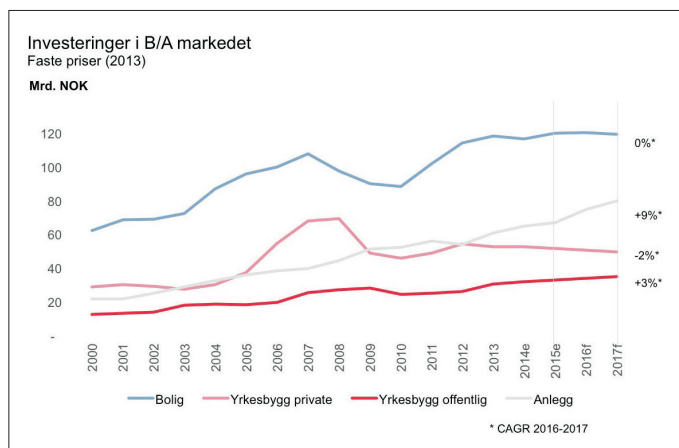
Kilde: SSB og Veidekke

Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at ordreinngangen var høy i andre halvår 2015 innenfor både bolig, yrkesbygg og anlegg. Dermed er det ved utgangen av 2015 et høyt nivå på ordreservene innenfor bolig- og anleggssegmentet og et godt nivå også innenfor yrkesbygg¹, riktignok med noe tilbakegang fra 2014.



Kilde: SSB

For årene 2016 og 2017 sett under ett, forventes en investeringsvekst på om lag samme nivå som i 2015 for markedet totalt, men med anleggssektoren som sentral vekstkraft. Veksten for B/A-markedet ventes å avta fra 3 prosent i 2016 til 1 prosent i 2017 som følge av noe nedgang i de private byggsegmentene.



Kilde: SSB og Veidekke

I det videre følger en nærmere beskrivelse av de enkelte segmenter.

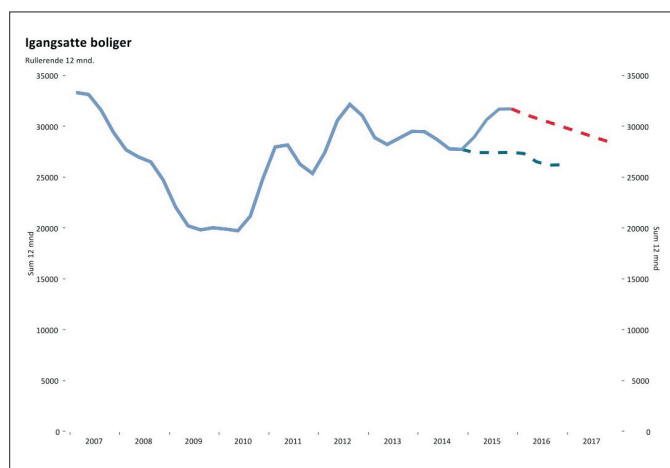
¹ Ordrestatistikken skiller ikke på offentlige og private yrkesbygg

BOLIG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Det norske boligmarkedet utviklet seg i sum positivt i 2015 etter noe svakere utvikling i 2014. Investeringene² økte med anslagsvis 3 prosent, antall igangsettingstillatelser for bolig tok seg opp fra ca. 28.000 enheter i 2014 til ca. 31.000 og prisene på brukte leiligheter økte med om lag 8 prosent. Ifølge Boligprodusentenes forening økte også salget av nye boliger gjennom året, og viste gode tall helt inn til målingen i januar 2016.

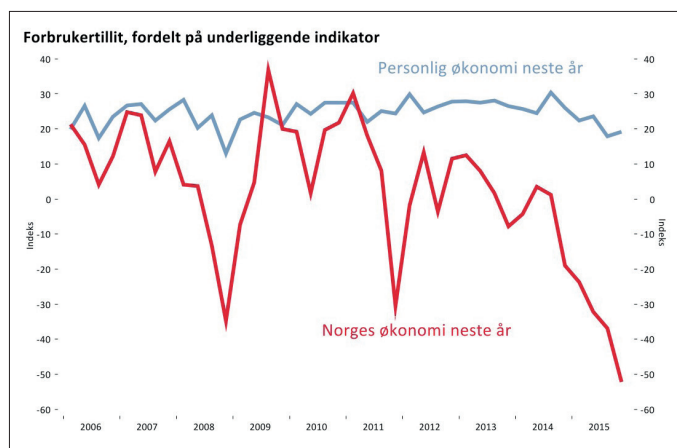
Utviklingen i boligmarkedet ble således noe sterkere i 2015 enn vi la til grunn, ikke minst målt i ved antall igangsettingstillatelser. Vi tror den kraftige oppgangen i igangsettingstillatelser delvis skyldes en forbigående «catch up»-effekt ved at et stort antall prosjekter var byggeklare på samme tid i 2015 etter forskyvninger i 2013 og 2014. Det er usikkert hvorvidt en del av igangsettingstillatelsene blir realisert, spesielt i regioner med stor grad av oljeavhengighet.



Rød stiple linje er Veidekkes prognose, blå stiple linje er fra Konjunkturrapporten i mars 2015, Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Den positive utviklingen i boligmarkedet i 2015 tyder på at effektene av fallende aktivitet i oljesektoren foreløpig har vært begrenset. Dette er også rimelig fordi effektene så langt har vært begrenset for husholdningene, og til dels positive. Som følge av de svake vekstutsiktene har rentene på boliglån har gått ytterligere ned og i store deler av landet har ledighetsveksten (AKU) holdt seg på et stabil på lavt nivå. Indikatorer for forbrukertillit i husholdningene viser at forventningene til egen økonomi holder seg positiv og noenlunde stabil selv om tilliten til norsk økonomi har falt. Den høye tilliten til egen økonomisk situasjon bekreftes av kjøp av nye biler som klatret til nye høyder mot slutten av 2015.

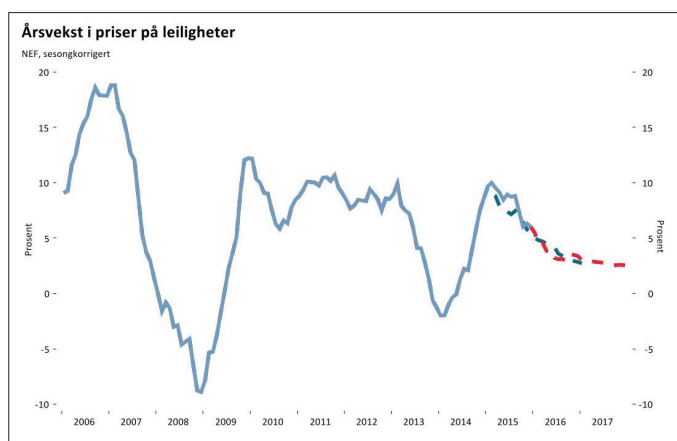
² Disse tallene inkluderer også fritidsboliger, boliggarasjer og rehabilitering, ombygging og tilbygg (ROT)



Kilde: FNO

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

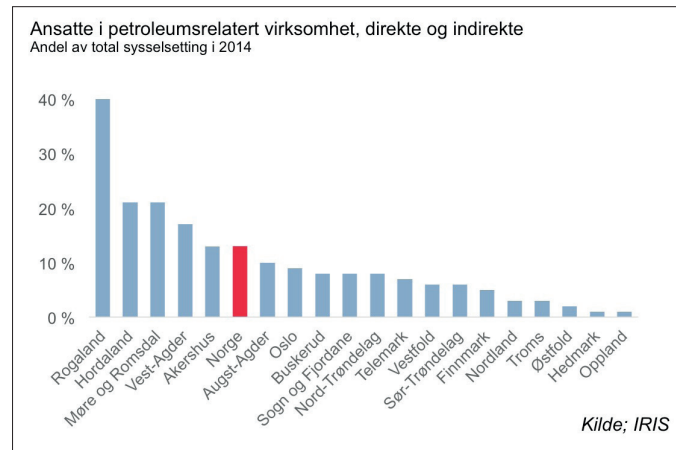
Vi venter at utviklingen i nyboligmarkedet blir mer moderat i 2016 og 2017 enn i 2015, og med økte regionale forskjeller. Investeringsveksten anslås til henholdsvis 0 og –1 prosent i disse årene. Veksten i boligprisene for landet som helhet vil etter vår vurdering holde seg positiv, men bli lavere enn i 2015. Vi forventer samtidig en lavere igangsettingstakt for nye boliger og noe nedgang i de samlede boliginvesteringer.



Rød stiplet linje er Veidekkes prognose, blå stiplet linje er fra konjunkturrapporten i mars 2015. Kilde: EFF og Veidekke

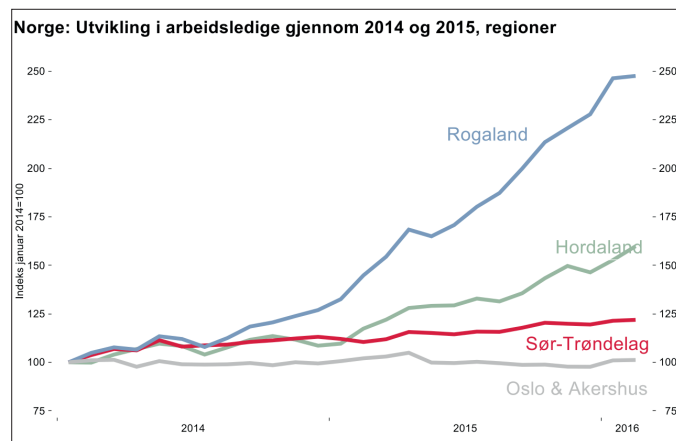
For å komme frem til de nasjonale prognosene har vi bygget opp analysen med utgangspunkt i de ulike regionale markedene fordi tilknytningen til petroleumsrelatert næringsliv er ulik. I hovedsak kan markedet vurderes langs to akser: For det første handler dette om i hvilken grad boliggetterspørselen i de mest oljenære regionene vil bli rammet. For det andre vil det handle om eventuelle smitteeffekter til andre regioner. Langs begge disse akser legger vi til grunn at de fulle effektene av oljenedgangen ikke er fullt synlig i statistikkene ennå.

De oljenære regionene finner vi først og fremst i Rogaland, men også Vest-Agder, Hordaland og Sunnmøre har et store innslag av oljerelatert sysselsetting. Disse regionene har de siste årene stått for i underkant av 1/3 av markedet for leiligheter og rekkehus³. Sentrale spørsmål er hvor mye boligmarkedet i Rogaland vil falle, og om vi vil se svekkelser i markedet i Hordaland.



Kilde: IRIS

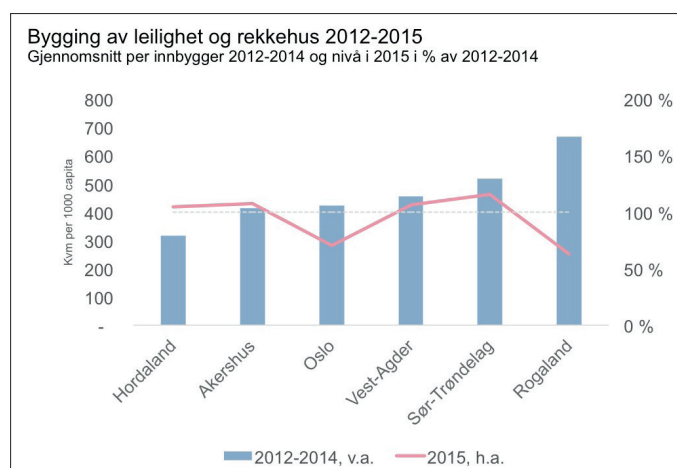
I Rogaland har boligmarkedet vært i nedgang i 2015, både målt i priser, salg og igangsetting. Ser vi på underliggende drivkrefter som arbeidsmarked og tilflytting, skiller Rogaland seg tydelig ut fra andre fylker i landet, og også fra sine nabofylker i sør og nord. I løpet av 2015 har arbeidsledigheten økt fra om lag 5.000 til om lag 13.000 personer (4,9 prosent), og fylket hadde netto utflytting i 3. kvartal 2015 for første gang siden 2001. Vi venter fortsatte nedjusteringer også i 2016 og 2017 basert på den rådende usikkerheten om økonomien, observert utvikling i innflytting og arbeidsmarkedet i denne regionen.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

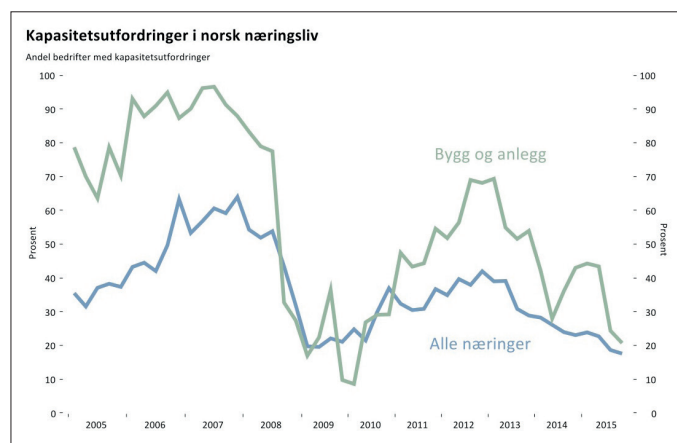
Situasjonen i Bergensområdet er foreløpig en litt annen enn lengre sør. Også her har den tydelige oljenærheten gitt seg utslag i noe økt arbeidsledighet, men boliggetterspørsel og prisutvikling har holdt seg relativt godt. Det kan nok delvis tilskrives en mer variert næringsstruktur enn i Rogaland, men også at boligbyggingen i Hordaland har vært betydelig lavere enn i Rogaland i årene 2012-2015, både i absolutte tall og per innbygger. Ut fra dette vurderer vi boligpriser og boliggetterspørsel i Hordaland som mindre utsatt for et fall enn i Rogaland. Samtidig vil drivkreftene for vekst i nyinvesteringene trolig være begrenset fremover også her.

³ I tillegg finner vi også avgrensede områder som offshorebeltet fra Lysaker-Fornebu til Kongsberg med mye oljerelatert sysselsetting med potensiell lokal påvirkning på etterspørsel i Asker, Drammen og Kongsberg.



Kilde: SSB og Veidekke

Når det gjelder smitteeffekt fra nedgangen i oljesektoren til øvrige deler av det norske boligmarkedet, er første observasjon at den umiddelbare effekten så langt har vært begrenset. Men de aktuelle drivkreftene virker sakte. Undersøkelser fra Norges Bank viser en tydelig trend de siste årene med redusert kapasitetsutnyttelse også i regioner på Østlandet, Midt-Norge og Nord-Norge. Dette er saktevirkende effekter som gir svekkelser i arbeidsmarkedet og redusert lønnsvekst og etterspørsel i husholdningene. Privat forbruk står for en stor del av etterspørselen i norsk økonomi og en lavere veksttakt i denne drivkraften får brede effekter både næringsmessig og geografisk, også i boligmarkedene. Vi venter derfor en avkjøling også i andre deler av landet.



Kilde: Norges Bank

I Oslo har det vært relativt lav boligbygging i 2014 og 2015 til tross for en fortsatt høy befolkningsinnvandring og lav rente, noe som åpenbart har bidratt til en begrenset tilbudsside og sterk konkurranse mellom kjøperne. Den kraftige prisoppgangen vi observerer i Oslo-regionen er etter alt å dømme drevet av slike begrensninger på tilbudssiden. Dette gir grunnlag for fortsatt prisoppgang, og gitt at tilbudssiden responderer vil dette også gi fortsatt investeringsvekst i Oslomarkedet i prognoseperioden.

PRISVEKST FOR BOLIG I DE STØRSTE BYENE PER FEBRUAR 2016

Vekst i %	Siste 3 måneder	Siste 12 måneder	Siste 5 år
Oslo	3,5	8,1	40,5
Bergen	1,6	3,6	32,4
Trondheim	2,3	2,8	35,2
Stavanger	-0,4	-7,4	7,7
Kristiansand	1,4	1,6	6,2
Norge	2,8	4,4	29,5

Kilde: EFF

PRIVATE YRKESBYGG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Investeringene i private yrkesbygg falt i følge våre beregninger med 2 prosent i 2015. Markedet for private yrkesbygg består av ulike segmenter, der de viktigste er kontor, varehandel, industri og lager og logistikk. De ulike segmentene kan i perioder ha ulik variasjon i etterspørsel og kapasitetsutnyttelse fordi de drives av ulike underliggende drivkrefter. I likhet med boligsegmentet vil det også her være grunnlag for til dels store regionale forskjeller.

IGANGSATTE KVADRATMETER ETTER NÆRING⁴

1000 kvm	2014	2015	Endring i 2015
Industri	755	718	-5 %
Varehandel	600	475	-21 %
Transport og lagring	265	288	9 %
Reiseliv	99	188	91 %
Privat tjenesteyting	433	276	-36 %
Øvrige	212	138	-35%
Totalt	3180	2905	-9%

Kilde: Statistisk sentralbyrå

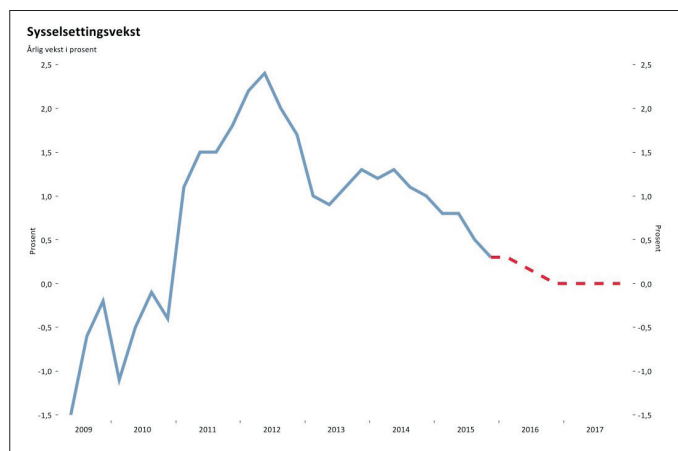
I 2015 viste tall for igangsettingstillatelser for private yrkesbygg en nedgang. Dette er en forlengelse av en svakt nedadgående trend som har vart siden finanskrisen. Den moderate utviklingen i dette markedet over tid innebærer samtidig en begrenset fallhøyde med tanke på en svakere konjunktursituasjon i norsk økonomi.

Det er i hovedsak nedgang i nybygging innenfor næringene varehandel og privat tjenesteyting som trekker ned aktiviteten innenfor private yrkesbygg. I 2015 var igangsatte kvadratmeter for varehandel redusert med nær 40 prosent fra 2012 etter en jevn nedgang i 2013 og 2014.

⁴ Ekskl. primærnæringer

I kontormarkedet har arealledigheten fortsatt å øke i alle de store byene, noe som også virker inn på leieprisene og konkurransen om leietakerne. I en overgangsfase kan riktignok lave renter i kombinasjon med kamp om leietakere virke stimulerende innenfor både nybygg og ROT-markedet der finansiering er tilgjengelig. På lengre sikt viser kontormarkedet en nær sammenheng med veksten i sysselsetting.

Fra anekdotisk informasjon virker det åpenbart at investeringsklimaet i Rogaland og andre oljenære regioner i Agder og på Sunnmøre er betydelig svekket i 2015, mens aktiviteten er mer moderat fallende i andre regioner av landet og i Hordaland. Bakgrunnen for den svakere utviklingen finner vi blant annet i makroindikatorer som viser redusert vekst i sysselsetting og forbruk.

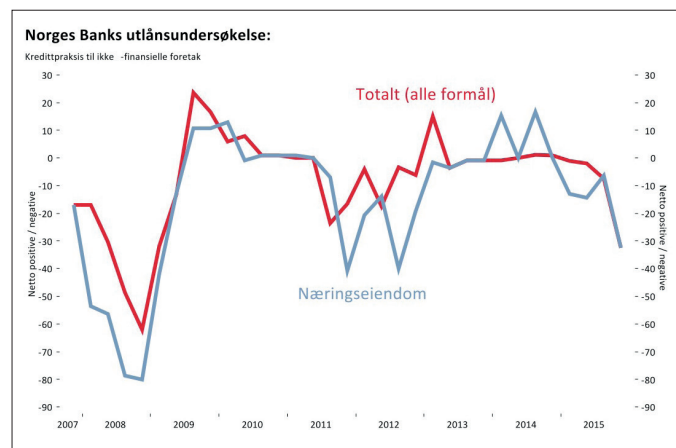


Rød stiple linje er Veidekkes prognose. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Skal det trekkes frem et positivt utviklingstrekk så er det en kraftig økning i reiselivets nybyggingsaktivitet, som i hvert fall delvis kan tilskrives økt ferie- og turistvirksomhet i Norge som følge av den svake kronekursen. Industrien ser også ut til å opprettholde et høyt byggnivå til tross for produksjonsfall, og det er nærliggende å tilskrive dette den styrkede konkurranseevnen i tradisjonell industri der nivået på investeringene har vært svært lavt i tiden fra 2008. Hydros nylig vedtatte beslutning om investeringer på Karmøy er et tegn på fornyet konkurransekraft for norsk landbasert industri.

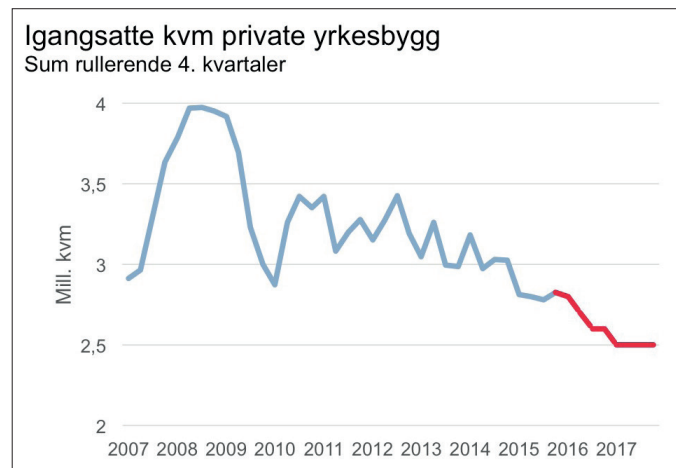
MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

Den usikkerheten som preger prognosene for norsk økonomi virker i seg selv bremsende på investeringsiveren for private yrkesbygg. Fra bankene meldes det om at den makroøkonomiske situasjonen medfører tilstramminger i vilkårene for kreditt, både til bedrifter generelt og til næringseiendom gjennom hele 2015, og en moderat etterspørsel etter kreditt fra bedriftene. Tilstrammingerne kan på ingen måte måle seg med situasjonen under finanskrisen i 2008 og 2009.



Kilde: Norges Bank

Prognosene for vekst i sysselsetting og forbruk er moderate i 2016 og 2017 og vil i liten grad gi drahjelp til markedene. For landet sett under ett venter vi derfor en fortsatt svak utvikling for private yrkesbygg med en 2 prosent nedgang i investeringene i begge år. Det mindre konjunkturtsatte ROT-markedet er en viktig årsak til at nedgangen ikke er sterkere.



Rød stiple linje er Veidekkes prognose. Kilde: Statistisk sentralbyrå

OFFENTLIGE YRKESBYGG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Investeringsveksten i offentlige yrkesbygg har vært høy de senere årene med en høy utbyggingstakt spesielt innenfor kommuneforvaltningen med undervisnings- og omsorgsbygg. Vi har ikke klare investeringstall for 2015, men målt ved registrerte igangsettings-tillatelser har markedet fortsatt å øke. Registrerte kvadratmeter for undervisning økte med 13 prosent i 2015, mens registrerte igangsettingstillatelser for helsebygg økte med 18 prosent, i hovedsak knyttet til sykehjem og eldreomsorg.

1000 kvm	2014	2015	Endring i 2015
Offentlig administrasjon	66,9	95,9	43 %
Helse	421	474	13 %
Undervisning	175	207	18 %
Kultur og underholdning	221	141	-36 %
Totalt	884	919	4 %

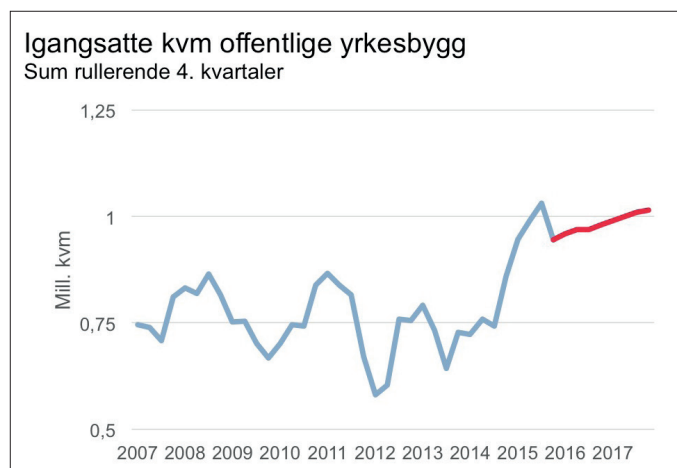
Kilde: SSB og Veidekke

Sykehusprosjekter som kan utgjøre vesentlige deler av det regionale offentlige yrkesbyggmarkedet var i 2015 begrenset til det nye sykehuset i Kirkenes. I tillegg ble det registrert nye, mindre prosjekter i Troms og Akershus. Den høye investeringstakten i kommunesektoren kan tilskrives en kombinasjon av relativt sterk befolkningsvekst i mange områder med dertil økte behov, sammen med usedvanlig gunstige investeringsforhold i form av lave renter.

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

Vi tror på en fortsatt vekst i investeringene i offentlige yrkesbygg på 3 prosent i både 2016 og 2017. Prognosen for 2016 reflekterer delvis den høye igangsettingstakten i 2015, men også at investeringsklimaet ser ut til fortsatt å være gunstig i kommunesektoren med lave renter. En slik vekst rimer også godt med de investeringsprognoser som regjeringen har lagt frem for statlig og kommunal sektor i budsjettet for 2016⁵.

Mot slutten av prognoseperioden forventes en del omfattende sykehusprosjekter å være igangsatt eller i ferd med igangsettes både i Drammen, Vestfold, Sørlandet og Stavanger.



Rød stiplet linje er Veidekkes prognose. Kilde: Statistisk sentralbyrå

5 Nasjonalbudsjettet for 2016 anslår en investeringsvekst i kommuneforvaltningen på 4,7 prosent i 2016, som er på nivå med 2015 og 2014.

For de store segmentene undervisning og omsorgsbygg vil den økonomiske situasjonen i kommunesektoren være vesentlig for den videre investeringstakten. Svekkelsene i kommunenes økonomiske situasjon i 2014 og 2015 har vært et omslag etter mange år med sterk inntektsvekst under den rødgrønne regjeringen i årene 2005-2013. Økt økonomisk usikkerhet rundt skatteinntangen og politisk usikkerhet knyttet til eventuelle kompensasjoner fra staten, skaper usikre rammevilkår for investeringsbeslutninger i mange kommuner, kanskje spesielt på Vestlandet.

Vi legger til grunn at regjeringen om nødvendig vil gi prioritet til kommunesektoren også i 2017 som del av en motkonjunkturpolitikk. Det kan skje både gjennom generelle overføringer, men sektoren er også kandidat for mer regionalt målrettede tiltakspakker ved behov.

ANLEGG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

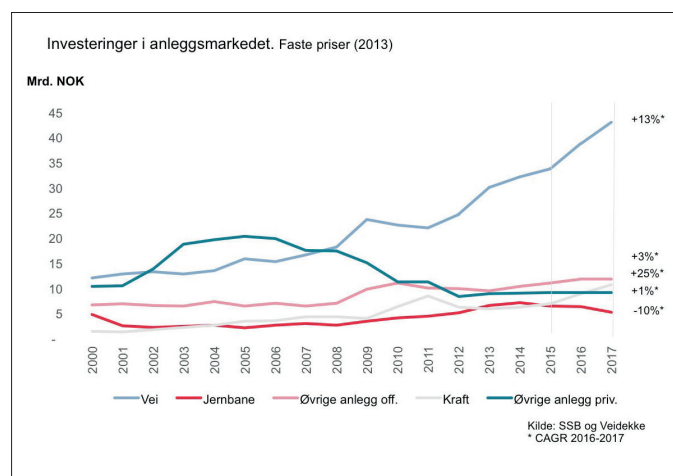
Det norske anleggsmarkedet vokste i følge våre anslag med 3 prosent i 2015 etter kraftig økning i årene forut. De fleste segmenter viste god vekst med unntak av banesektoren der det anslås en investeringsnedgang på om lag 10 prosent.

For veisektoren fortsatte investeringsveksten som forutsatt i våre prognoser med om lag 5 prosent. Nivået på investeringene er nå eksempelvis 113 prosent høyere enn i 2005 og 50 prosent høyere enn i 2010. Også kraftsektoren og kommunal sektor fortsatte å øke sine investeringer i 2015, mens privat sektors anleggsinvesteringer viste en flat utvikling.

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

For 2016 og 2017 forventes en vekst i anleggsinvesteringene på henholdsvis 12 prosent og 7 prosent. Store prosjekter i samferdselssektoren står frem som viktigste vekstdriver.

Det er veisektoren som bidrar sterkest til veksten i 2016, dette til tross for at enkelte større planlagte prosjektstarter ligger an å få en forskyvning til 2017. Veksten i veisektoren ventes å holde ut 2018. Vi forventer at denne sektoren vil være en prioritert sektor også for de nærmeste årene med en fortsatt ambisjon om å realisere planer i nasjonal transportplan. Også banesektoren vil ha et høyt, men noe fallende investeringsnivå i 2016 og 2017, i påvente av ny store utbygginger med planlagt oppstart i 2018 og 2019.



På vedlikeholdssiden, et område som ikke inngår i investeringsstallene, har det også vært god vekst de senere årene, hvor offensive planer i NTP ser ut til å realiseres i vedtak og budsjettprioriteringer. I statsbudsjettet for 2016 var det planlagt for en vekst i drift og vedlikehold på vei på 6 prosent til 11,1 mrd. kroner, mens det for jernbane var planlagt en vekst på hele 21 prosent til 8,1 mrd. kroner. Endringene i budsjettet i desember 2015 som følge av økte utgifter til flyktninger gjorde at midler for 300 mill. kroner ble holdt tilbake fra disse postene. Selv om markedseffekten således var begrenset understreker det at veksten i denne sektoren kan være politisk sensitiv dersom regjeringen må gjøre omprioriteringer. Politiske prioriteringer kan imidlertid slå begge veier. Ved økt arbeidsledighet kan drift- og vedlikeholdssektoren få økte bevilgninger.

Budsjetter drift og vedlikehold	2014	2015	2016 B	Måloppnåelse av NTP ** etter 3 av 4 år
Vei	10,113	10,485	10,952	78,1%
Bane*	6,547	6,753	7,950	78,9%

* For posten bane utgjør drift og vedlikehold knyttet til infrastruktur om lag 6 mrd. i budsjettet for 2016. Kilde: Samferdselsdepartementet og Veidekke

I det private og kommunale vedlikeholdsmarkedet for vei ventes det økte regionale forskjeller i den videre markedsutviklingen med risiko for nedgang i oljenære vestlandsregioner i prognoseperioden.

Det er vår vurdering at lavkonjunkturen i norsk økonomi vil underbygge både behovet og legitimiteten for en fortsatt ekspansiv satsting på samferdselssegmentet i statsbudsjettet for 2017. Dette gjelder selv om det skulle kreve en høyere bruk av oljepenger enn det den såkalte 4-prosentregelen tilsier.

Kommunesektoren står også for omfattende investeringer i anleggssektoren, blant annet i form av vann- og avløpsanlegg. I likhet med samferdselssektoren er dette et segment der det er dokumentert store vedlikeholdsetterslep og forsterkede EU-krav til kvalitet kan utløse økt prioritet i kommunenes investeringsbudsjetter til dette formålet. Økte bygg- og anleggsinvesteringer i forsvaret kan også gi effekter i anleggsmarkedet. Vi ventet en videre vekst i 2016 og 2017.

For kraftsektoren har investeringsveksten vært høy over mange år, og veksten ser ut til å vedvare inn i 2016 og 2017. I perioden er det spesielt investeringer i overføringsnettet den sterkeste vekstkandidaten. Statnetts utbyggingsplaner viser en massiv investeringsvekst i både utskifting og nybygg for overføring i årene 2016-2018. Mer usikker er den videre utvikling for energiproduksjonen. Investeringsanslagene for 2016 viser videre vekst, men først og fremst knyttet til oppgradering av gamle kraftstasjoner. Den lave strømprisen i 2014 og 2015 vil trolig kunne dempe investeringsiveren for ekspansjon i produksjonskapasiteten, slik vi ser i Sverige.

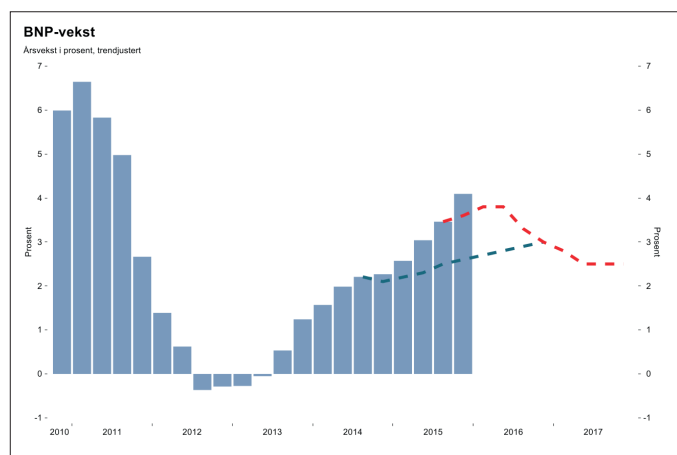
SVERIGE

Svensk økonomi vokser for tiden kraftig og økonomien er på vei inn i høykonjunktur. I 2015 anslås veksten til nær 4 prosent og veksttakten er ventet å holde seg høy også i 2016. På samme tid er styringsrentene blitt nedjustert til negative nivåer, blant annet for å forsvare en svak svensk valuta. Sentralbankens nyeste tiltak var å sette ned styringsrenten ytterligere. Den første rentehevingen fra Sveriges Riksbank er, av banken selv, anslått til første halvår 2017, mens andre venter første renteheving i løpet av høsten 2016.

Årlig gj.snitt	2013-2015*	2016	2017
Vekst i BNP-FN	2,4	3,9	2,5
Sysselsetting	1,2	1,8	1,7
Arbeidsledighet	7,8	6,8	6,5
Pengemarkedsrente	1,3	0,2	1,0

Kilde: Konjunkturinstituttet, Riksbanken og Veidekke

Den høye veksten kan i hovedsak tilskrives vekst i etterspørsel fra husholdningssektoren. Fremover viser prognosene ekspansiv budsjettpolitikk også i stat og kommune, som er en endring fra tidligere prognoserapporter. Utsiktene for offentlig sektors pengebruk har i løpet av et års tid snudd fra behov for sparing og konsolidering til en usedvanlig ekspansiv og delvis lånefinansiert vekst i både investeringer og forbruk. Det betyr at våre tidligere prognoser, ikke minst om en nedgang i investeringene i offentlige yrkesbygg, må revurderes. De siste prognosene tyder på en offentlig investeringsvekst i stat og kommune på til sammen 12 prosent i 2016 og 2017. Det tilsier fortsatt vekst i offentlige yrkesbygg og infrastruktur.



Rød stiplet linje er Veidekkes prognose, blå stiplet linje er fra Konjunkturrapporten i mars 2015. Kilde: SCB

BYGG OG ANLEGG

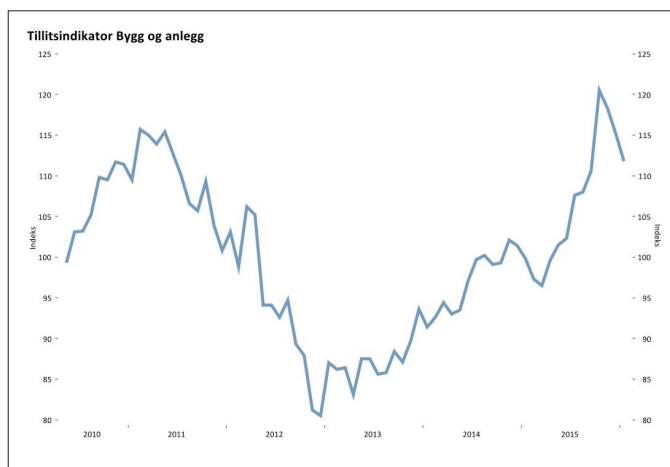
INVESTERINGSANSLAG I SEGMENTENE OG TOTALT 2015-2017

	Nivå 2014 Mrd. SEK	2015 Vekst	2016 Vekst	2017 Vekst	Vekstrate 16-17
Bolig	118	18% ↑	5% ↑	2%	3%
Y.bygg privat	92	9% ↑	4% ↓	4%	4%
Y.bygg offentlig	39	6% ↑	5% ↑	5%	5%
Anlegg	76	6% ↑	2% ↑	6%	4%
B/A-totalt	3325	11% ↑	4% ↑	4%	4%

Forklaring: ● Uendret prognose ↓ Nedjustert/opjustert

Kilde: SCB og Veidekke

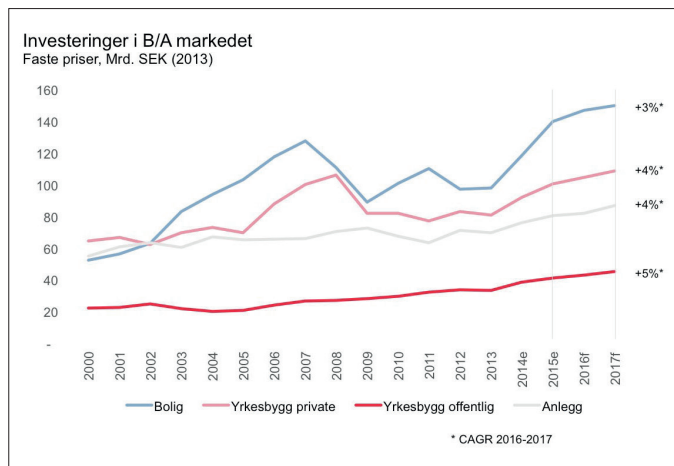
Det svenske B/A-markedet vokste med anslagsvis 11 prosent i 2015, noe som er sterkt med tanke på at veksten var meget høy også i 2014. Veksten var i hovedsak drevet av et meget sterkt boligmarked, men det var også fremgang i yrkesbyggmarkedet, både i privat og offentlig sektor. Også anleggsmarkedet hadde ifølge de foreløpige tallene en god utvikling i 2015, men med variasjon mellom segmentene. Sterkest var veksten i jernbane-segmentet med en oppgang anslått til 25 prosent.



Kilde: Konjunkturinstituttet

Tillitsmålingene fra de svenske B/A-bedriftene gjenspeiler den sterke veksten i markedet og nådde høsten 2015 sitt høyeste nivå siden målingen startet i 2010. I desember og januar har indeksen riktignok gått noe tilbake.

Gitt den makroøkonomiske utviklingen som vi legger til grunn forventer vi et fortsatt sterkt svensk B/A-marked i 2016 og 2017 med vekstrater på om lag 4 prosent begge år.



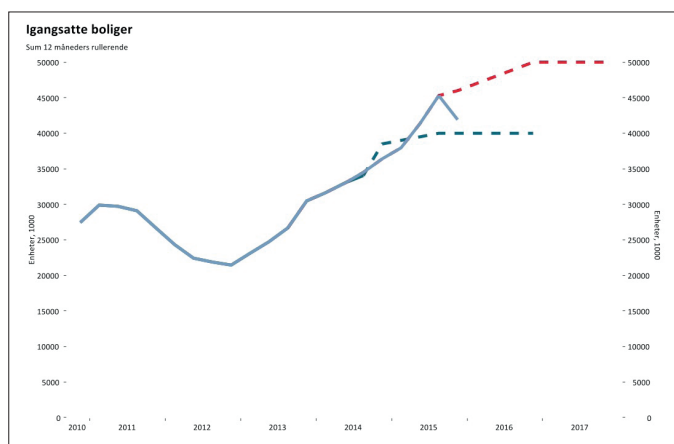
Kilde: SCB og Veidekke

I det følgende omtales de enkelte segmentene nærmere.

BOLIG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Det svenske boligmarkedet fortsatte å øke med nær uforminsket styrke i 2015, drevet av rekordsterk vekst i nyboligmarkedet. Veksten i investeringene anslås til 18 prosent, etter 20 prosent i 2014. Våre prognoser fra våren 2015 om en igangsettingstakt på 40.000 boliger var utilstrekkelige og per 3. kvartal 2015 var årstakten nådd 45.000 registrerte igangsatte boliger ifølge tall fra SCB.



Rød stiplede linje er Veidekkes prognose, blå stiplede linje er fra Konjunkturrapporten i mars 2015. Kilde: SCB

Til tross for den sterke veksten på tilbudssiden, har markedet absorbert i stor hastighet og sendt boligprisene ytterligere opp. I Stor-Stockholm var årsveksten om lag 17 prosent i januar, mens Stor-Gøteborg og Stor-Malmö hadde en årsvekst på om lag 11 prosent. Prognosene i alle tre byregioner var høyere enn vi la til grunn i mars i fjor. Mot slutten av året ble det meldt om noe fall i prisene i Gøteborg og Stockholm. Det er etter vår oppfatning for tidlig å konkludere med tanke på hvor mye av denne utviklingen som skyldes et trendskifte og hva som er sesongmessige variasjoner.

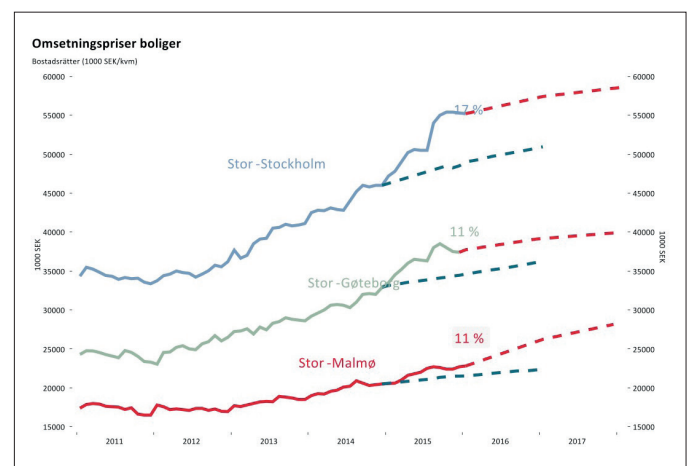
MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

Vi forventer en fortsatt vekst i investeringene i 2016 og 2017 etter kraftig vekst i årene forut. For de to årene legger vi til grunn en investeringsvekst for bolig på henholdsvis 5 prosent og 2 prosent. Av de markeder Veidekke operer i vil det ifølge regionale analyser fra Sveriges Byggindustrier høsten 2015 være boligmarkedet i Uppsala og i Malmö som vokser sterkest i 2016, både målt i kroner og i prosent.



Kilde: Swedbank

Ikke alle forhold taler for videre vekst. Det kommer nå tydelige signaler om at prisveksten i storbyene begynner å prege husholdningens kjøpekraft. Swedbank-indeksen som måler bærekraften i husholdningenes kjøpekraft knyttet til boligkjøp viser en relativt markant nedgang gjennom 2015, selv om den for landet sett under ett fortsatt er godt på den positive siden. I de store byene begynner imidlertid utfordringer å melde seg som følge av den kraftige prisoppgangen. Beregningene viser at for bostadsrätter i Stockholm og Gøteborg by er boindexen nå negativ. Det indikerer at rammevilkårene for boligkjøp ikke er forenlig med en sunn kjøpekraft i husholdningene og dermed lite bærekraftig over tid. Vi forventer at dette vil kunne legge en demper prisveksten i disse to byene fremover.



Rød stiplede linje er Veidekkes prognose, blå stiplede linje er fra Konjunkturrapporten i mars 2015. Kilde: SCB og Veidekke

PRIVATE YRKESBYGG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Markedet for private yrkesbygg vokste ifølge foreløpige tall med sterke 9 prosent i 2015 etter en 14 prosents oppgang i 2014. I følge investeringsenqueten fra SCB kan oppgangen tilskrives økt etterspørsel fra flere næringer. Utviklingen er ikke overraskende gitt nivået på sysselsetting, forbruksvekst og renter og er i tråd med våre prognoser fra mars og september 2015.

SCBS INVESTERINGSANSLAG FOR BYGG OG ANLEGG I ULIKE NÆRINGER

Prognoser avgitt i oktober 2015	2015 nivå	2015 vekst	2016 vekst
Industri	6.825	0,5%	9,5%
Varehandel	3.055	26,1%	3,7%
Transport og lager	9.035	49,9%	-17,2%
Bank og forsikring	2.114	83,7%	-8,6%
Eiendomsselskaper næring	50.652	10,6%	5,3%

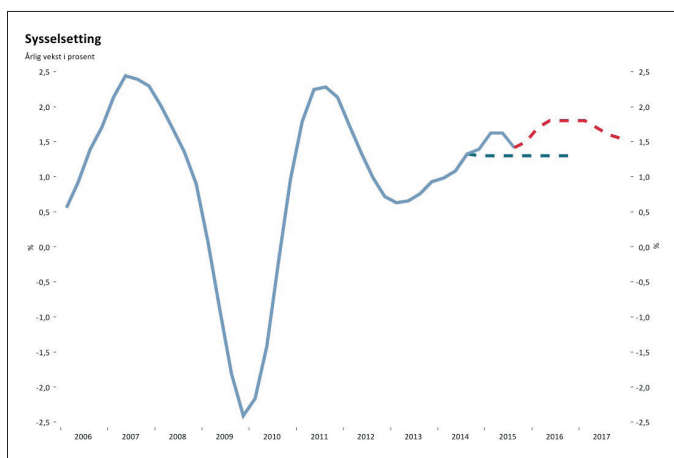
Kilde: SCB og Veidekke

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

For 2016 og 2017 venter vi fortsatt vekst innen private yrkesbygg på 4 prosent i begge år, noe som betyr en fortsatt god etterspørselssituasjon.

Prognosen baserer seg på at hovedscenariet for makroøkonomien holder, med god vekst sysselsetting og forbruk og fortsatt gunstig finansiering. I den siste utlånsundersøkelsen fra bankene fra 4. kvartal 2015⁶ forventet 74 prosent av svenske banksjefer en vekst i utlån til bedrifter, og det er knapt noen som oppgir tilstramming i vilkårene for å få lån.

Undersøkelsen ble riktignok foretatt før uroen på ny tok til i finansmarkedene. En tilstramming i finansieringsbetingelsene og usikkerhet rundt eksportmarkedene vil kunne bremse investeringene.



Rød stiplet linje er Veidekkes prognose, blå stiplet linje er fra Konjunkturrapporten i mars 2015. Kilde: SCB

OFFENTLIGE YRKESBYGG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Det offentlige yrkesbyggmarkedet fortsatte veksten med 6 prosent i 2015. Vi hadde forventet at etterspørselen i dette segmentet ville avta som følge av innstrammingsbehov i offentlige budsjetter. Situasjonen virker imidlertid å ha endret seg gjennom 2015, delvis som følge av regjeringsskiftet i 2014, delvis som følge av sterkere økonomisk vekst enn antatt og sist men ikke minst, som følge av flyktningssituasjonen.

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

For 2016 og 2017 venter vi en vekst i offentlige yrkesbygg på 5 prosent begge år. Regjeringen har fått handlingsrom og legitimitet for ekspansivitet i budsjettene og en forlenget periode med lånefinansiert offentlig forbruks- og investeringsvekst. Utsikter til en rausere økonomisk politikk kombinert med særdeles gunstig lånefinansiering og sterkt økende behov fra befolkningsveksten gjør at investeringsprognosene også for kommunesektoren er meget positive i prognoseperioden.

ANLEGG

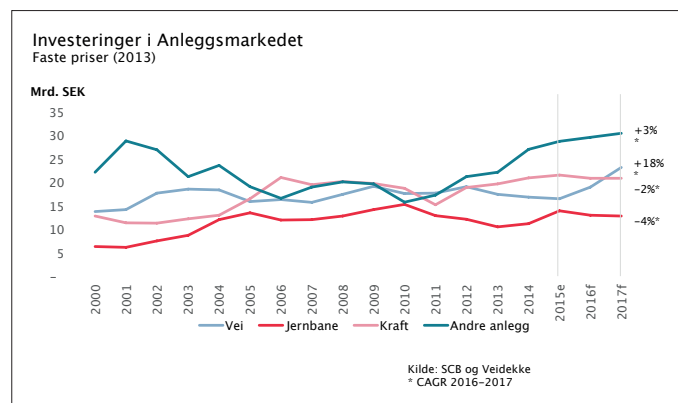
MARKEDSUTVIKLING I 2015

Anleggsmarkedet hadde en vekst anslått til 6 prosent i 2015. Nivået på veiinvesteringer var preget av utsettelse av de store samferdselsprosjektene rundt Stockholm og et investeringsfall på 2 prosent, mens øvrige sektorer viste vekst. Kraftsektoren økte med 3 prosent, mens samleposten «øvrige anlegg» med både kommunale og industrielle anlegg gikk opp 6 prosent. Den sektoren som viste den tydeligste positive utviklingen var jernbaneinvesteringene som økte med anslagsvis 25 prosent til 14 mrd. kroner.

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

Vi venter en vekst i anleggsmarkedet på 2 prosent i 2016 og 6 prosent i 2017. Samferdsel vil være en sentral drivkraft i denne utviklingen. Veiinvesteringene vil i denne perioden bidra positivt for første gang siden 2012 som følge av igangsettinger av gigantiske prosjekter både i Stockholm og Göteborg. Investeringene i jernbane vil gå noe ned i perioden i følge de planer som er annonsert i budjetproposisjonen for 2016.

De to siste sektorene, kraft og andre anlegg, har slik vi vurderer en begrenset oppside. Lave strømpriser vil trolig fortsette å legge demper på kraftsektoren, noe også bransjens siste investeringsanslag for 2016 tyder på. Vi venter derfor en nedgang på 5 prosent i 2016 og 0-vekst i 2017.



Andre anlegg er en stor post på 26 mrd. svenske kroner, og er en samlepost for flere, relativt ulike sektorer. Kommunesektorens investeringer i VA-anlegg utgjør en vesentlig del her, men vi forventer en flat utvikling fordi denne sektoren i hovedsak vil måtte prioritere investeringsmidlene mot nye yrkesbygg knyttet til utdanning og helse som følge av befolkningsveksten.

Deler av det private markedet, blant annet innen logistikk, ventes å få et oppsving som følge av den generelle konjunktursituasjonen i økonomien, mens de råvarerrettede industriene neppe vil stimuleres til ny investeringsvekst i prognoseperioden, snarere tvert imot. Samlet for «andre anlegg» venter vi moderat vekst i både 2016 og 2017.

DANMARK

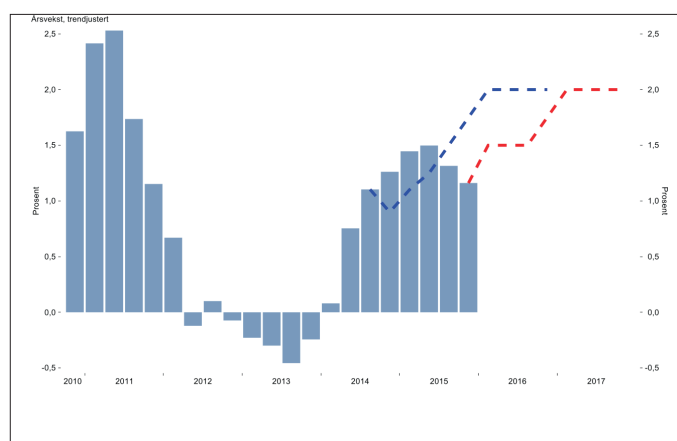
Prognosemakerne har over den siste tiden gradvis nedjustert anslagene for veksten i dansk økonomi for både 2016 og 2017. Prognosene viser nå en vekst på om lag 1,5 prosent i 2016 og 2 prosent i 2017.

MAKROØKONOMISKE HOVEDSTØRRELSER

Årlig gj.snitt	2013-2015*	2016	2017
Vekst i BNP-FN	0,8	1,5	2,0
Sysselsetting	0,7	1,0	1,4
Arbeidsledighet	5,2	4,4	4,1
Pengemarkedsrente	0,1	-0,4	-0,2

Kilde: Danske Bank, OECD og Veidekke

Forventningene om et mer markant konjunkturoppsving som enkelte prognosemiljøer forventet seg ser ikke ute til å innfri, noe som kan tilskrives en tilstrømming i den offentlige pengebruken. For både 2016 og 2017 ventes offentlig forbruk å ligge relativt flatt, mens offentlige investeringer, hvorav en stor andel er bygg og anlegg, kan komme til å gå noe ned.



Rød stiplet linje er Veidekkes prognose, blå er fra Konjunkturrapporten i september 2015. Kilde: DST

Prognosene viser fortsatt utsikter til bedring i arbeidsmarked og svært lave renter. Dette er to drivkrefter med potensial for å gi høyere privat etterspørselsvekst, ikke minst for investeringer utover i 2016 og 2017. Investeringsprognosene for husholdninger og privat næringsliv viser en god veksttakt i prognoseperioden, men fra et meget lavt nivå.

BYGG OG ANLEGG

INVESTERINGSANSLAG I SEGMENTENE OG TOTALT 2015-2017

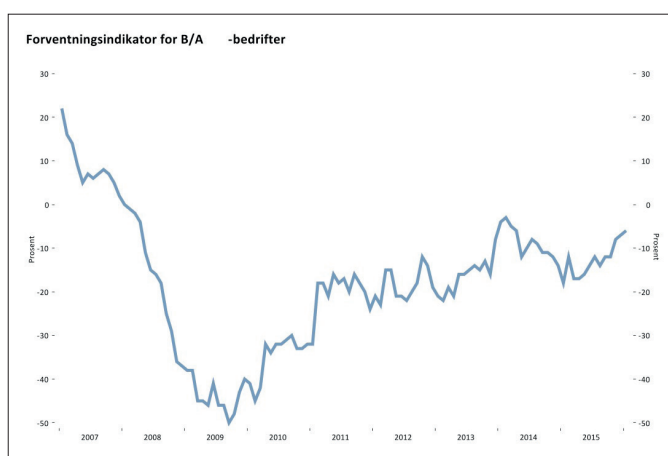
	Nivå 2015 Mrd. DKK	2015 Vekst	2016 Vekst	2017 Vekst	Vekstrate 16-17
Bolig	50	0% ●	5% ↓	10%	7%
Y.bygg privat	16	-2% ↓	3% ↓	7%	5%
Y.bygg offentlig	17	-3% ↑	5% ↑	5%	5%
Anlegg	38	5% ↑	-2% ↓	-2%	-2%
B/A-totalt	119	1% ↑	3% ↓	5%	4%

Forklaring: ● Uendret prognose ↓ Nedjustert/opjustert

Kilde: DST og Veidekke

Foreløpige tall for det danske B/A-markedet viser en svak vekst på 1 prosent i 2015, i hovedsak drevet av anleggsmarkedet. Tall som foreligger per 3. kvartal tilsier en fortsatt nedgang på 2-3 prosent i begge yrkesbyggsektorene, mens investeringene i sum utviklet seg flatt.

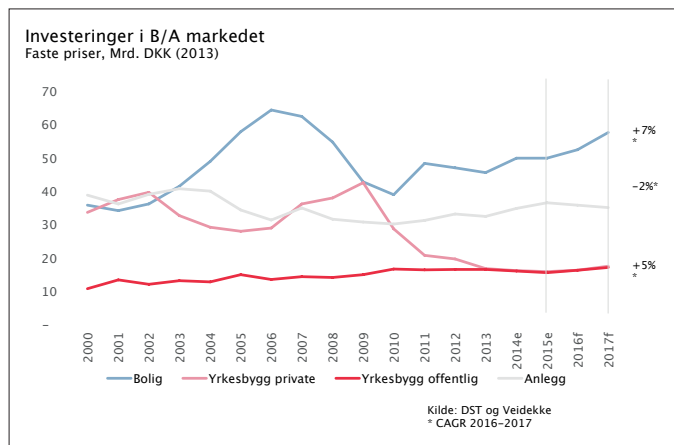
Forventningsindikatorer som måles hos B/A-selskapene gjenspeiler den svake etterspørsels-utviklingen og falt gjennom 2014 og første halvdel av 2015. I løpet av høsten har forventningene tatt seg noe opp igjen, men er fortsatt på et nivå som tilsier en svak etterspørselssituasjon på kort sikt.



Kilde: DST

Vekstprognosene som oppgis i prosent må vurderes i lys av lave nivåer. Nivået på investeringene i det danske bolig- og private yrkesbyggmarkedet var i 2015 litt i underkant av 50 prosent av det tilsvarende marked i Norge.

For 2016 og 2017 legger vi til grunn at private investeringsetterspørsel vil ta seg noe opp, både innenfor bolig og private yrkesbygg fra de lave nivåene i 2015. For bolig forventer vi et sterkere vekstbidrag fra nyboliginvesteringer fremover, med en samlet oppgang på 5 prosent i 2016, økende til 10 prosent i 2017. For private yrkesbygg forventes en oppgang på 3 prosent i 2016 og 7 prosent i 2017.



Nærmere om de enkelte segmenter:

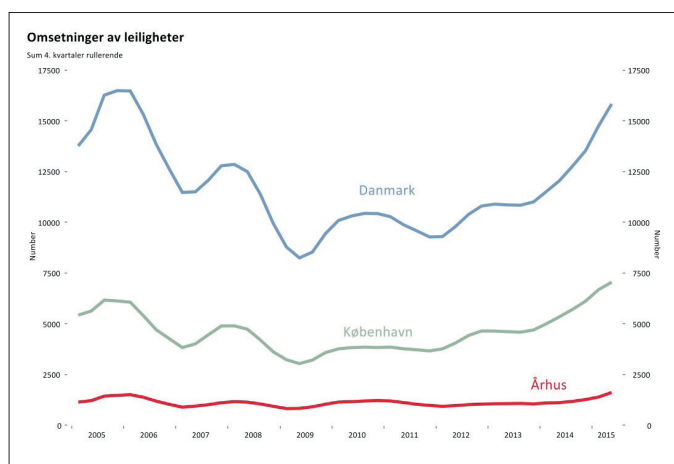
BOLIG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Tall per 3. kvartal 2015 viser en flat investeringsutvikling i det danske boligmarkedet, sammenlignet med 2014. I sum forventer vi en flat utvikling i 2015 når de endelige tall foreligger.

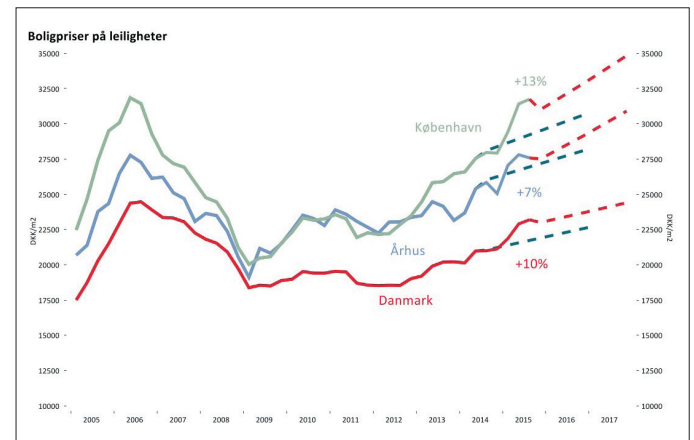
Nyboligmarkedet utgjør en begrenset del av de samlede investeringer og veksten i denne delen av markedet ser ut til å ha økt videre. Igangsettingene av boliger vurderes å ha økt til om lag 13.000–14.000 boliger, hvilket fortsatt er et lavt nivå, men høyere enn de 10.600 som ble igangsatt i bunnåret 2013. Investeringene i nye boliger økte med om lag 10 prosent, mens nye rammevilkår for ROT-markedet⁷, som de siste årene har utgjort om lag ¾ av de samlede boliginvesteringer gikk ned.

I 2015 fortsatte trenden med økt dynamikk og omsetning i det danske leilighetsmarkedet. Antall boligtransaksjoner nådde i løpet av året samme nivå som før finanskrisen i 2007. Økt omsetningshastighet gjenspeiles også i prisveksten som registreres for bruktboligmarkedet.



Kilde: Realkreditrådet

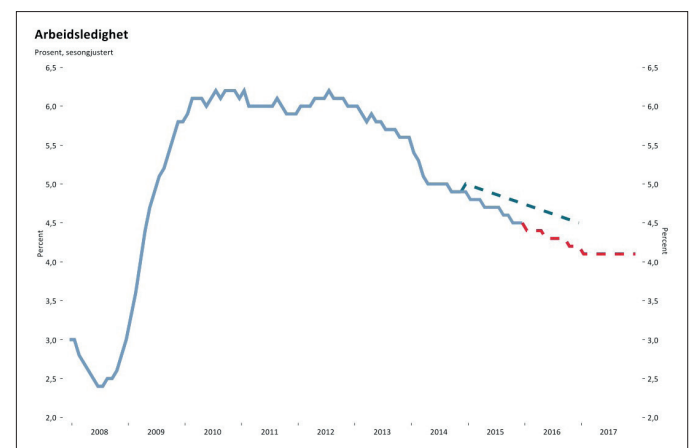
Boligprisene i de store byene fortsatte å øke, og til dels betydelig sterkere enn i våre prognoser. Siste registrerte leilighetspriser fra 3. kvartal 2015 viste en årsvekst på 10 prosent på landsbasis og 13 prosent i København. Mye tyder på at oppgangen, som de siste årene har vært avgrenset til hovedstadsregionen, i økende grad også kan knyttes til andre regioner



Rød stiplet linje er Veidekkes prognose, blå er fra Konjunkturrapporten i september 2015. Kilde: Realkreditrådet.

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

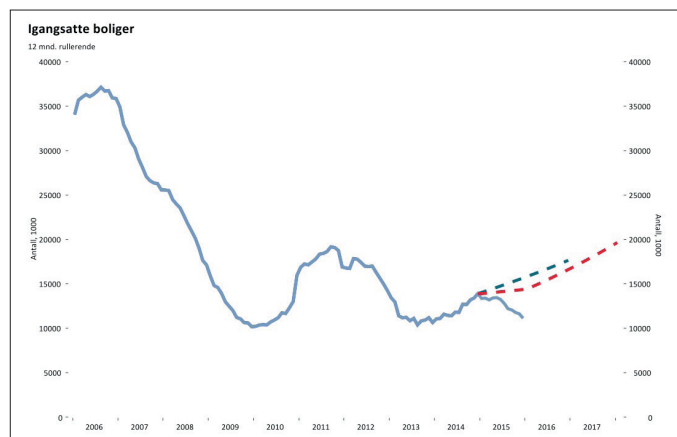
Nyboligprisene begynner enkelte steder å tangere prisnivåene fra 2007. Veksten i prisnivåene betyr at flere nye boligprosjekter blir lønnsomme. Makroøkonomiske drivere som arbeidsledighet, økt forbrukertillit og lavt rentenivå taler også for økende etterspørsel og en fortsatt oppgang i prisene i prognoseperioden. Samtidig er det nylig kommet retningslinjer for boligmarkedet i pressområder som skaper usikkerhet. Fra februar 2016 vil det blant annet kreves at husholdninger i København og Århus kan håndtere en prisnedgang på 40 prosent på eksisterende bolig i perioden frem til overtakelse av ferdigstilt bolig. I tillegg kommer krav om en forsterket stresstest av boligkjøpers evne til å håndtere en renteoppgang.



Rød stiplet linje er Veidekkes prognose, blå er fra Konjunkturrapporten i september 2015. Kilde: DST

⁷ På dansk - profesjonell hovedreparasjon

Til tross for usikkerhet knyttet til de nye reglene venter vi en fortsatt moderat økning i nybyggingsaktiviteten. I vårt hovedscenarier ser vi en igangsettingstakt som nærmer seg 18-20.000 boliger mot slutten av 2017.



Rød stiple linje er Veidekkes prognose⁸, blå er fra Konjunkturrapporten i september 2015. Kilde: DST.

PRIVATE YRKESBYGG

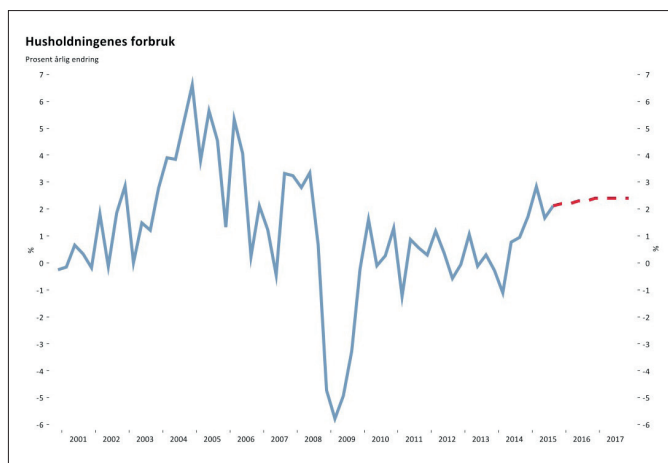
MARKEDSUTVIKLING I 2015

Foreløpige tall tyder på en fortsatt nedgang i igangsettingen av private yrkesbygg i 2015. Vi anslår en moderat investeringsnedgang på 2 prosent. Den generelle investeringssetterspørselen i dansk næringsliv var fortsatt på et meget lavt nivå i 2015, men viste noe vekst.

For private yrkesbygg er det fortsatt høy arealledighet innenfor de fleste segmenter. Online-ED-statistikken viser at arealledigheten for næringsbygg fortsatt holdt seg på et relativt høyt nivå gjennom 2015 om enn med en fallende trend i noen segmenter og i noen geografier. For kontorsegmentet var arealledigheten på 9 prosent ved utgangen av 2015 mot 10 prosent ved utgangen av 2014. For detaljhandelslokaler, dvs. kjøpesentre o.l. var arealledigheten stabil på 4 prosent i hovedstadsregionen, noe som er betydelig lavere enn i øvrige deler av Danmark.

Positive underliggende drivkrefter

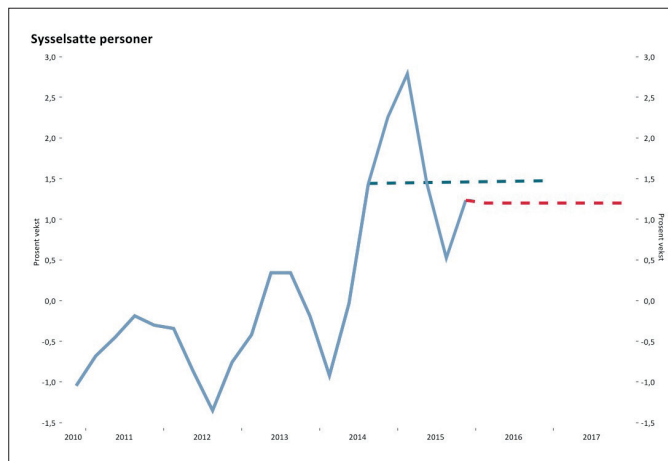
Både sysselsetting og forbruk viste en positiv utvikling i 2015 og prognosene fremover er også optimistiske, det gjør at vi forventer økt kapasitetsutnyttelse og noe vekst i investeringer rettet mot kontor og varehandel i prognoseperioden.



Rød stiple linje er Veidekkes prognose, blå er fra Konjunkturrapporten i september 2015. Kilde: DST.

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

Med et investeringsnivå i private yrkesbygg på beskjedne 19 mrd. danske kroner i 2015 tror vi fortsatt det ligger et betydelig oppsidepotensiale når vi vurderer utsikter for de neste årene. Overkapasiteten må imidlertid reduseres før vi får noen ny vekst i denne sektoren av betydning. Våre forventninger for prognoseperioden er en vekst på 3 prosent i 2016 og 7 prosent i 2017, totalt 10 prosent for perioden. Prognosen må tolkes som moderat gitt det lave nivået, men samtidig som et skritt i riktig retning. En sterkere makroøkonomisk utvikling enn det vi har anslått vil kunne gi betydelig sterkere vekstutvikling enn dette.



Rød stiple linje er Veidekkes prognose, blå er fra Konjunkturrapporten i september 2015. Kilde: DST

⁸ Registrerte igangsettinger har store etterslep i registreringene, men oppdateres fortløpende bakover i tid. Dette betyr en systematisk undervurdering for de nyeste kvartalene. Vi legger derfor liten vekt på tallene for 2015.

OFFENTLIGE YRKESBYGG OG ANLEGG

MARKEDSUTVIKLING I 2015

Det offentlige yrkesbyggmarkedet anslås av Dansk Byggeri å ha ligget flatt i 2015. Det er imidlertid krevende å finne statistikk som skiller dette segmentet fra de private yrkesbygg.

Anleggsmarkedet økte, ifølge foreløpige tall fra DST, med om lag 5 prosent, i hovedsak som følge av økte investeringer innen jernbaneutbygging, energi og vann og avløp.

MARKEDSUTSIKTER 2016-2017

Anslagene for investeringer i offentlig sektor viser en budsjettpolitikk med tilstramminger, og med en samlet sett moderat nedgang i både 2016 og 2017. For offentlige yrkesbygg forventer vi likevel noe oppgang i prognoseperioden på grunn av sterk vekst innen sektoren institusjonsbygg, dvs. universiteter og sykehus. De offentlige investeringer i infrastruktur nådde trolig en foreløpig topp i 2015, og vil avta etter hvert som pågående prosjekter knyttes til bane og metro cityring avtar. Utbyggingene av forbindelsen Femern Bælt til Tyskland er utsatt på ubestemt tid fra tysk side. Det betyr en oppbremsing i den tilknyttede investeringsaktiviteten også på dansk side. For offentlige yrkesbygg ventes en vekst på 5 prosent i 2016 og 2017. For Anlegg ventes et fall på 2 prosent i begge år.



