



Konjunkturrapport



SEPTEMBER 2017

INNHold

4 Utflating etter tre år med sterk vekst

6 Internasjonal økonomi: Fortsatt tro på bedre bedre tider

8 NORGE

8 Norsk økonomi

10 Norsk B/A-marked

11 Bolig

13 Yrkesbygg

15 Anlegg

20 SVERIGE

20 Svensk økonomi

20 Svensk B/A-marked

23 Bolig

25 Yrkesbygg

26 Anlegg

30 DANMARK

30 Dansk økonomi

32 Dansk B/A-marked

33 Bolig

34 Yrkesbygg

35 Anlegg

Om Veidekkes konjunkturrapport:

Veidekkes konjunkturrapport beskriver konsernets syn på markedsutviklingen i de skandinaviske bygg- og anleggsmarkedene i 2017–2019. Prognosene for makroøkonomien er basert på konsensusanslag fra etablerte prognosemiljøer i Norge, Sverige og Danmark.

Arbeidet med rapporten ble avsluttet den 15. september 2017.

For spørsmål knyttet til analysen: kristoffer.eide.hoen@veidekke.no og anders.wettre@veidekke.no

VEIDEEKKES MARKEDSHJUL 2018–2019



BYGG OG ANLEGG – PROGNOSE FOR INVESTERINGSUTVIKLING 2018–2019

Markedshjulet er en grafisk fremstilling av B/A-investeringer i utvalgte byregioner og segmenter i 2018–2019. Sirklenes plassering på «hjulet» viser de investeringsutsiktene Veidekke vurderer som mest sannsynlige for det gitte markedet i 2018–2019. Næringen er syklisk og tidvis uforutsigbar i sin natur. Anslagene bør derfor vurderes som vårt beste skjønn innenfor et stort utfallsrom.

Med investeringer sikter vi til produksjon av bygg og anlegg som kommer til omsetning, ikke igangsetting/salg som inntrer tidligere i syklusen. «Kakediagrammene» er basert på investeringsnivåer de siste tre årene og er kjøpekraftjustert. Sirklenes størrelser angir de relative forholdene mellom markedsnivåene i storbyregionene (bygg) eller landene (anlegg). Anlegg er nedskalert og ikke sammenlignbart med bygg.

Byene i figuren viser markedet for byregionen, dvs. at de også inkluderer nærliggende kommuner

Yrkesbygg



Bolig

Andre anlegg



Samferdsel

UTFLATING ETTER TRE ÅR MED STERK VEKST

Etter tre år med markant oppgang ser vi nå tegn til en utflating i det skandinaviske B/A-markedet, i all hovedsak som følge av et taktskifte i boligmarkedet i Oslo og i Stockholmsregionen. En viss nedkjøling i boligmarkedet etter rekordveksten i 2016 kan være bra vurdert i et langsiktig industrielt perspektiv. Totalmarkedet for B/A i Skandinavia fremstår fortsatt som sterkt selv om veksten vil flate ut i 2018 og 2019.

Det siste halvåret har det generelle makrobildet i Skandinavia vært sterkere enn vi anslo i vårens rapport. BNP-veksten har tatt seg opp eller holdt seg sterk i alle tre land, arbeidsmarkedet har utviklet seg positivt og det ligger fortsatt ikke an til renteoppgang. Den positive utviklingen i skandinavisk økonomi understøttes nå også av sterkere tall fra europeisk økonomi. Med dette som bakteppe ser det egentlig ut til at forutsetningene er til stede for et fortsatt sterkt B/A-marked de nærmeste årene. Vi kan imidlertid ikke underslå at den rådende stemningen preges av en viss usikkerhet i boligmarkedet, kanskje spesielt i Oslo og i Stockholmsregionen, der salget og prisveksten har avtatt. Vi forventer fortsatt en viss turbulens, særlig i Norge, utover høsten. Våre erfaringer fra 2013–2014 tilsier imidlertid at salget vil ta seg opp igjen i 2018, men ikke til 2016-nivåer. Ut fra et langsiktig industrielt perspektiv vil vi påstå at boligmarkedet både i Stockholm og på Østlandet i Norge nå kan karakteriseres som sunnere enn i fjor. Tilbudssiden matcher nå etterspørselen bedre og prisutviklingen vil være mer bærekraftig over tid. En demping i igangsettingene vil også bidra til å løse entreprenørselskapenes utfordringer med kapasitet, som har kommet på grunn av høy vekst på kort tid.

Boligmarkedet får mye oppmerksomhet for tiden. Det er derfor verdt å påpeke at det ser positivt ut i øvrige segmenter, kanskje spesielt innen anlegg, der både offentlige budsjetter og konkrete prosjektplaner tilsier en god utvikling den nærmeste tiden. Det er interessant å observere hvor sterkt skandinaviske aktører har gjort det i konkurransen om de store samferdselskontraktene der flere kriterier enn kun pris blir vektlagt ved anskaffelse. Denne utviklingen lover godt da det er dette markedssegmentet som trolig vil ha sterkest vekst de kommende årene.

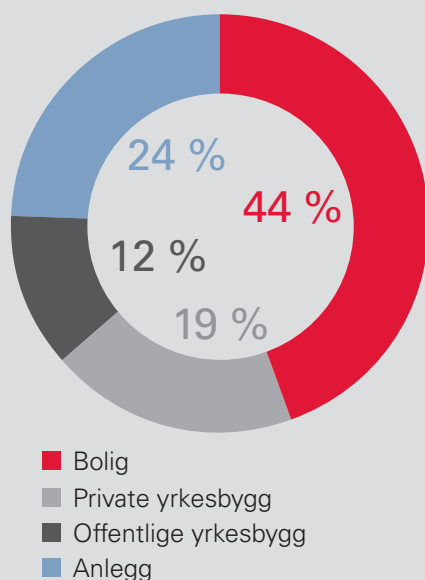
Vurdert etter geografi, ser vi også positive trekk. Det danske markedet viser en positiv trend med gradvis økt etterspørsel, og fallende arealledighet innen yrkesbygg. Det er positive takter også i Skåne og i Göteborgsregionen, med fortsatt høy etterspørsel også på boligsiden. På Sør-Vestlandet i Norge har den negative trenden stoppet og optimismen er sakte, men sikkert på vei tilbake selv om det fremdeles vil gå noe tid før markedssituasjonen igjen kan beskrives som like attraktiv som før oljeprisfallet.



Kristoffer Eide Hoen
Direktør analyse
Veidekke

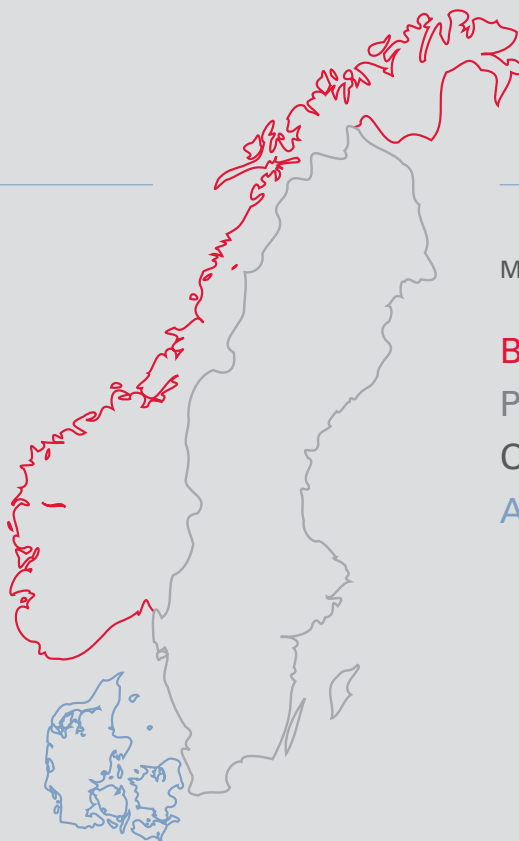
MARKEDET I SKANDINAVIA

FORDELING I PROSENT 2016



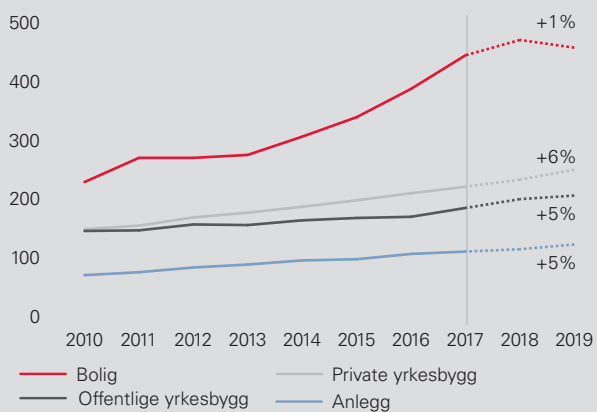
MARKED I NOK MILLIARDER, 2016

Bolig	387
Private yrkesbygg	170
Offentlige yrkesbygg	107
Anlegg	210

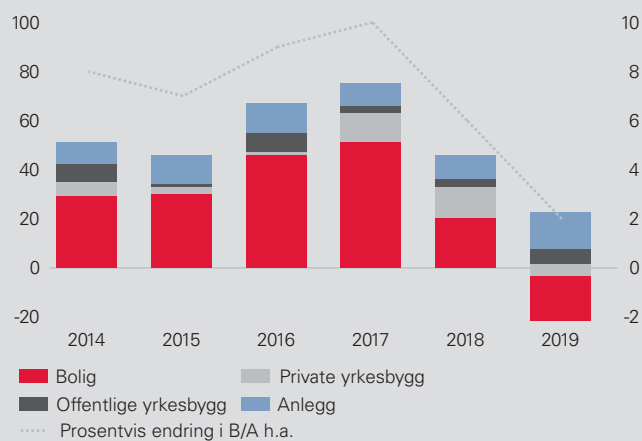


INVESTERINGER I SKANDINAVISKE B/A-MARKEDER 2010–2019. LØPENDE PRISER I NOK MILLIARDER

Markedsvekst



Markedsending



Kilde: Veidekke, SCB, DST og SSB

INTERNASJONAL ØKONOMI: FORTSATT TRO PÅ BEDRE TIDER

Utviklingen i internasjonal økonomi har vært sammensatt det siste året. Mens BNP-veksten har tatt seg opp i euroområdet og Japan, har den avtatt fra et relativt høyt nivå i blant annet USA og Storbritannia. Vi venter at veksten i verdensøkonomien vil nå 3,5 % i år og 3,6 % i 2018.

Vekstutsiktene for amerikansk økonomi har blitt noe nedjustert siden mars, hovedsakelig fordi finanspolitikken ser ut til å bli mindre ekspansiv fremover enn tidligere ventet. For eurosonen har positive overraskelser i slutten av 2016 og begynnelsen av 2017 ført til oppjusterte vekstutsikter. Det samme gjelder for Kina, der forventninger om videre finanspolitisk støtte og et sterkt første kvartal i 2017 har ført til mer optimistiske prognoser. Selv om vekstutsiktene for verdensøkonomien i prognoseperioden er høyere enn den estimerte veksten på 3,2 % i 2016, er de fortsatt lavere enn det som var vanlig i årene før finanskrisen.

Lavere inflasjonsforventninger, signaler om gradvis innstramming i den amerikanske pengepolitikken enn tidligere ventet og redusert risikovilje internasjonalt førte til at økningen i obligasjonsrentene, som startet høsten 2016, snudde i mars 2017. Langsiktige obligasjonsrenter gikk noe ned etter mars, men hentet seg inn igjen i sommer.

I eurosonen viser nå flere stemningsindikatorer tegn til at uro for framtiden er i ferd med å snu til optimisme. Likevel er det tydelig at eurosonen ikke har ristet av seg alle etterdønningene etter finanskrisen, og det er ventet at konjunkturoppgangen vil bli moderat med 1,9 % BNP-vekst i 2017 for så å avta marginalt de neste to årene. Arbeidsledigheten i eurosonen er ventet å fortsette nedover fra 10 %, som var gjennomsnittet for 2016, til rundt 9,2 % i år og videre nedover mot 8,5 % i slutten av prognoseperioden.

Selv om inflasjonen i eurosonen har tatt seg noe opp i det siste og den europeiske sentralbanken nylig reduserte sine månedlige oppkjøp av verdipapirer, er det lite som tyder på en renteheving før i 2019. Den kortsiktige pengemarkedsrenten i eurosonen ventes å ligge på -0,3 % i gjennomsnitt for 2017, som er marginalt lavere enn i fjor. Vi venter en flat utvikling i pengemarkedsrenten på årsbasis neste år, men den kan øke med en tidel eller to i 2019.

BNP-VEKST

Tall i %	2016	2017	2018	2019
Eurosonen	1,8	1,9 (1,9)	1,7 (1,6)	1,8
Tyskland	1,8	1,8 (1,5)	1,6 (1,5)	1,4
Storbritannia	1,8	1,7 (1,5)	1,5 (1,4)	1,6
USA	1,6	2,1 (2,3)	2,1 (2,5)	2,1
Kina	6,7	6,7 (6,5)	6,4 (6,0)	6,0
Globalt	3,2	3,5 (3,4)	3,6 (3,6)	3,7

Parentes viser anslag fra mars 2017

Kilde: IMF



NORGE

Makrotallene for norsk økonomi er bedre enn i forrige rapport. Markedsdrivere som BNP-vekst, sysselsetting og renter viser en positiv trend og underbygger gode prognoser for B/A-næringen ut 2019 selv om veksten vil flate ut. Omslaget i boligmarkedet har vært forventet, men er noe sterkere enn anslått målt i prosjektsalg. Vi venter likevel fortsatt god boliggetterspørsel ut 2019, men ikke like sterk som i 2016. Høsten blir nok litt turbulent, men det tror vi er forbigående.

«Det norske B/A-markedet ser fortsatt sterkt ut fremover selv om boligsegmentet flater ut.»

Norsk økonomi

Det har ikke skjedd noen betydelige endringer i utsiktene for norsk økonomi siden forrige konjunkturrapport. De negative impulsene fra fallende petroleumsinvesteringer blir gradvis mindre merkbare, samtidig som offentlige investeringer fortsetter å vokse, men i et avtagende tempo. Det ligger an til moderat konjunkturoppgang, og BNP for Fastlands-Norge vil trolig vokse med rundt 1,9 % i år. I 2018 og 2019 ventes veksten å ta seg opp til 2,3 % årlig i snitt som følge av sterkere vekst i privat forbruk og i tradisjonell eksport.

Det er imidlertid fortsatt en del ledig kapasitet i norsk økonomi etter en periode med svak vekst. Utviklingen i de oljetunge regionene har avveket vesentlig fra resten av landet de siste årene, og økningen i arbeidsledigheten på landsbasis kan relateres til nedturen på Sør-Vestlandet. Det er ventet at ledigheten målt ved AKU, skal ned til 4,3 % i 2017 og videre ned mot 4 % i 2019, men sysselsettingsveksten vil ikke nærme seg gamle oljeboom-høyder. Lønnsveksten ventes å ta seg opp fra svake 1,7 % i fjor til 2,3 % i år.

Økonomien får fortsatt drahjelp fra den ekspansive finanspolitikken, men impulsen blir svakere i 2017 enn i fjor. Statsbudsjettet for 2017 vil bidra til økt etterspørsel etter varer og tjenester tilsvarende 0,4 % av BNP for Fastlands-Norge.

Oljepengebruken utgjør da 3 % av fondskapitalen, opp fra 2,8 % i 2016. Handlingsregelen ble nylig satt ned fra 4 % til 3 %, noe som vil begrense ytterligere økning i oljepengebruken fremover.

Bankenes innlånsrenter steg i 2016, men har falt igjen i 2017 uten at bankene har redusert rentene til lånekundene. Styringsrenta ble holdt uendret på 0,5 % på siste rentemøte, og den vil trolig bli liggende der før den gradvis blir hevet fra 2019. I 2016 sørget økt inflasjon på grunn av svak kronekurs til at årsveksten i KPI endte på høye 3,6 %, men KPI-veksten har vært avtagende siden oktober 2016 og svakere enn ventet hittil i år. Dette reduserer sannsynligheten for renteheving på kort sikt.

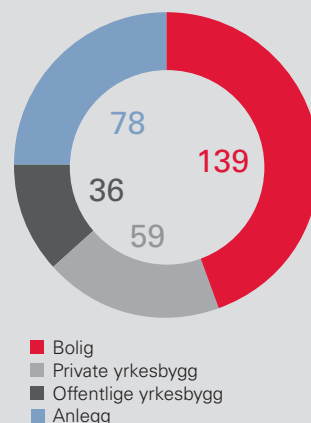
Nye boliglånsregler har ført til strammere kredittpraksis de to første kvartalene i 2017, og reglene utløste et fall i boligprisene fra mai. Prisnedgangen har rammet Oslo hardest, men kan så langt ikke beskrives som dramatisk sett i lys av den eksepsjonelt sterke prisveksten gjennom fjoråret. Det er ikke ventet at prisnedgangen vil fortsette systematisk over lengre tid, heller ikke at den vil bremse økonomien.



B/A-MARKEDET
+2%

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE
2018–2019

INVESTETERINGER PER SEGMENT*
NOK MILLIARDER



*2016-data



-2%

BOLIG



+2%

PRIVATE
YRKESBYGG



+4%

OFFENTLIGE
YRKESBYGG



+6%

ANLEGG

B/A-markedet
Forventet årlig vekstrate 2018–2019

BNP



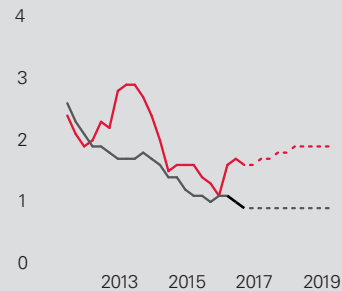
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst,
årlig prosentvis endring

RENTER



— 10-årig statsobligasjonsrente
— 3-mnd pengemarkedsrente

Kilde: Veidekke og Macrobond

Prognoser for investeringer i B/A-markedet i 2017–2019

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå NOK mrd.	2016 Vekst	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2018–2019 Vekst
Bolig	139	11 % ●	9 % ↑	3 % ●	-7 %	-2 %
Private yrkesbygg	59	2 % ↑	6 % ↑	5 % ↑	-1 %	2 %
Offentlige yrkesbygg	36	8 % ↑	-1 % ↓	0 % ↓	9 %	4 %
Anlegg	78	5 % ●	7 % ●	7 % ↑	6 %	6 %
BA totalt	312	7 % ●	7 % ●	4 % ●	-1 %	2 %
Antall igangsatte leiligheter og småhus		21 000 ●	21 000 ↑	16 500 ↓	17 500	

● Uendret prognose fra konjunkturrapporten i mars 2017

↑↓ Nedjustert/oppjustert prognose fra konjunkturrapporten i mars 2017

Kilde: SSB-data 2016 og Veidekkes prognoser 2017, 2018 og 2019

Norsk B/A-marked

Det norske B/A-markedet ser fortsatt sterkt ut fremover selv om de siste årenes vekstmotor, boligmarkedet, er ved et vendepunkt som etter hvert vil gi nedgang i produksjonsvolumene for første gang siden 2013. Nedgangen må imidlertid ses i lys av rekordhøye nivåer i 2017.

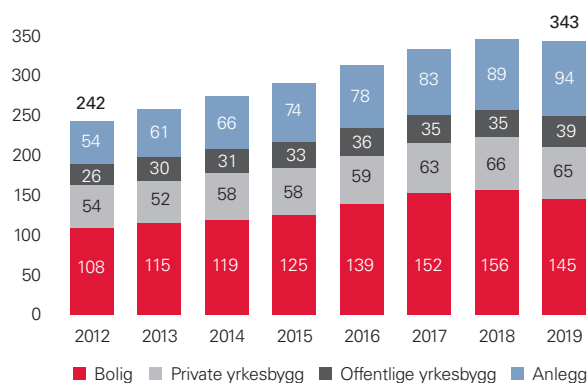
En normalisering av igangsettinger og produksjonsvolumer har vært forventet etter fjorårets kraftige oppgang, som kom på toppen av flere år med vekst. Optimismen i næringen synes fortsatt å være sterk, noe vi tror det er grunnlag for. De fundamentale drivkreftene i norsk økonomi virker fortsatt sterke og bedre enn for et halvt år siden. Selv forventningene til økte rentekurver, som var tema i vår forrige rapport, ser ut til å ha avtatt.

Den observerte markedsutviklingen siden forrige rapport viser et blandet bilde. Produksjonsvolumer og ordrereserve har fortsatt å øke hos entreprenørene, mens nyboligsalget har gått så mye ned at det ligger an til et omslag i produksjonsvolumene om tre-fire kvartaler. På grunn av boligsegmentets store betydning i totalen forventer vi at den første nedgangen i samlet B/A-produksjonsvolum siden 2009, vil komme i 2019.

«De fundamentale drivkreftene i norsk økonomi virker fortsatt sterke og bedre enn for et halvt år siden.»

Nåsituasjonen i markedene preges fortsatt av regionale forskjeller. På Sør-Vestlandet går trenden nå i svakt positiv retning etter flere krevende år. Det vil imidlertid fortsatt ta tid før kapasiteten er tilpasset et nytt og lavere etterspørselsnivå. I en del fylker der eksportrettet næringsliv og reiseliv står sterkt, som f.eks. Østfold, Vestfold og Buskerud, er konjunkturutviklingen nå positiv med tilhørende vekst i etterspørsel etter bygg og anlegg. Vekstforventningene i næringslivet som nylig ble rapportert til Norges Banks regionale nettverk, var overraskende sterke, ikke minst på Østlandet. Den positive stemningsbølgen i næringseiendom kan bety flere prosjektstarter enn det makrobildet normalt skulle tilsi.

Det norske B/A-markedet, investeringer i NOK milliarder (løpende priser)



Kilde: SSB og Veidekke

BOLIG

Markedet for leiligheter og småhus preges nå av korreksjoner i priser og salg etter rekordveksten i 2016, spesielt i prosjektmarkedet. Regjeringens målrettede tiltak for å dempe kjøp av sekundærboliger gjennom innstramminger på kreditttilgangen, har så langt gitt tilsiktede effekter, spesielt i Oslo og Trondheim der innslaget av sekundærboligkjøpere har vært størst. Tiltak for å stramme inn sekundærboligkjøp er antakelig fornuftig for å begrense spekulasjonselementer i det norske boligmarkedet, men man kan stille spørsmål ved om «verktøyet» med kredittinnstramming er det rette. Selv om bankenes innstramminger demper prisveksten på kort sikt, viser erfaringene at det kan gi ubalanse mellom etterspørsel, produksjon og tilbud litt lengre frem i tid. Kredittinnstrammingen høsten 2013 som ble utløst av krav til bankenes soliditet, med påfølgende kraftig brems i boligsalget og nedgang i igangsetting i 2014, er delvis årsak til det rekordlave boligtilbudet og den eksplosjonsartede prisveksten i 2016. Lignende utviklingstrekk har vi også sett i Sverige og Danmark de siste årene, der spesielt innføringen av amorteringskravet i Sverige sommeren 2016 minner om den situasjonen Norge er i nå.

Situasjonen midtveis i 2017 viser flere likhetstrekk med 2013 som gjør det naturlig å sammenligne disse to årene. Også den gangen var etterspørselen og prisveksten sterk i forkant av nye reguleringer, mens det ble en vakuumsituasjon med sterk brems og negativ markedspsykologi i etterkant. På samme måte som nå, var fundamentale forhold som arbeidsmarked og renter gunstige og antall transaksjoner i bruktboligmarkedet holdt seg på et godt nivå. Vi anslo derfor den gangen at etterspørselsfallet ville være forbigående og utløst av kredittinnstrammingen og påfølgende stemningsskifte

i markedet. Den analysen stemte godt da, men dessverre først etter at igangsettingene hadde falt kraftig. Vi tror på en lignende utvikling nå. Det er grunn til å vente en turbulent høst med negativ medieoppmerksomhet og krevende salgsprosesser i nyboligmarkedet, slik vi har sett de siste månedene.

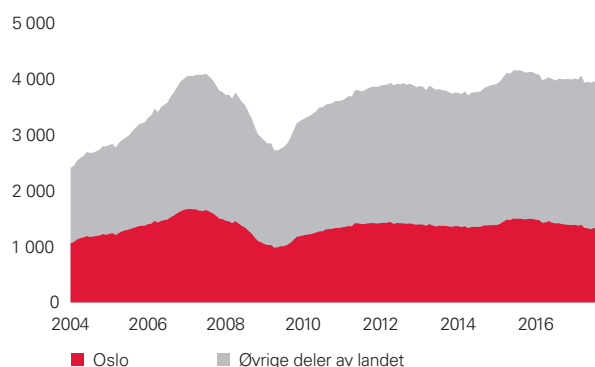
Et forhold som taler for en noe sterkere korreksjon nå enn i 2013, er at det på svært kort tid har bygget seg opp relativt store lagre av både brukte og nye usolgte boenheter, samt at prisvekst og salgstrykk i 2016 var usedvanlig sterkt. Det er imidlertid verdt å minne om at mye av lageret av usolgte boliger innenfor nyboligsegmentet er dynamisk og består av ikke-igangsatte objekter som kan bli trukket tilbake og relansert på et senere tidspunkt eller til reviderte priser. Situasjonen vil uansett gjøre dette til kjøpers marked en tid fremover, spesielt i Oslo. Sekundærboliginvestorer vil trolig sitte på gjerdet en stund til og neppe komme tilbake med samme kraft som i 2016 selv om de nye reguleringene i utgangspunktet kun gjelder til juni 2018.

Mange har pekt på at nettotilflyttingen til Oslo har falt en del det siste året, men vi legger det begrenset vekt siden den har tiltatt i Akershus og denne indikatoren historisk sett har hatt begrenset påvirkning på kortsiktige svingninger.

Vi anslår en normalisering av etterspørsel og produksjon når vi går inn i 2018, og som referansepunkt for dette har vi lagt til grunn gjennomsnitt av igangsettinger i ulike perioder etter 2000; lavrenteperioden etter 2004, tiden etter finanskrisen i 2010 og de siste fem årene. Resultatet blir noenlunde det samme uavhengig av hvilken periode som legges til grunn.

Bruktboligprisene er fortsatt positive målt hittil i år, men har vist et trendskifte de siste fire månedene, spesielt i Oslo.

Antall månedlige transaksjoner av leiligheter,
12 mnd. glidende gjennomsnitt



Kilde: Eiendom Norge

Figuren viser at boligmarkedet fortsatt er velfungerende i den forstand at kjøpere og selgere «finner» hverandre i prisforventninger. Figuren gjenspeiler i hovedsak bruktboligmarkedet, mens prosjektmarkedet (nye uferdige boliger) har vist en betydelig nedgang i antall salg de siste kvartalene.

«Selv om bankenes innstramming demper prisveksten på kort sikt, viser erfaringene at det kan gi ubalanse mellom etterspørsel, produksjon og tilbud litt lengre frem i tid.»

En fortsatt moderat nedgang i prisene er trolig et sunnhetstegn og vil isolert sett ha begrenset effekt på nybygging pga. gjennomgående lav vekst i entreprisekostnadene, lave inngangsverdier på tomter og gode marginer i kalkylene. Under nedgangen i 2013–2014 falt bruktboligprisene 6 % fra topp til bunn i Oslo, Trondheim og Stavanger. Denne gangen kan fallet i Oslo og Trondheim bli noe sterkere på grunn av bakteppet fra 2016 og en høy tilbudsside. I Oslo anslår vi et fall på 10 % fra toppen i april 2017 til en forventet bunn ved utgangen av 2017.

Nyboligprisene er mer «seige» enn bruktboligprisene og øker og synker vanligvis med etterslep ift. bruktboligprisene. Årsveksten er fortsatt svært høy etter markante oppjusteringer i vinterhalvåret, som i etterpåklokskapens lys kan virke dårlig timet. Det er grunn til å forvente at en del prosjekter med lav salgsgrad nå trekkes tilbake og relanseres på lavere prisnivåer.

Igangsettingene av leiligheter og småhus har vært sterk i første halvår og 12-månedersveksten har fortsatt å øke. Med utgangspunkt i salget i andre kvartal forventer vi imidlertid at igangsettingstakten fremover vil peke nedover. Om det snur i tredje eller fjerde kvartal, er uvisst, men når vi går inn i 2018, vil trenden være negativ. Det er imidlertid verdt å merke seg at observerte nivåer på igangsettingstillatelser i første halvår vil gi et høyt og antagelig økende produksjonsvolum for leiligheter og småhus langt inn i 2018, nesten uavhengig av hva som skjer

høsten 2017. Først i 2019 anslår vi at produksjonsvolumene vil falle, og da fra et svært høyt nivå.

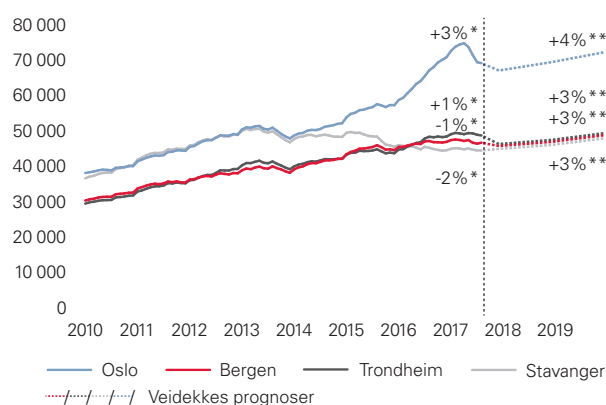
På entreprenørsiden er forventningen vår at nedgangen ikke vil bli så smertefull for de fleste aktørene, og at den på mange måter vil løse et større problem som er under oppseiling, nemlig mangel på tilgjengelig kapasitet og utfordringer med kvalitet i gjennomføringen.

De regionale forskjellene er fortsatt til stede selv om de er mindre enn de var i 2015–2016. Østlandet og Trondheim har vært i sterk vekst og drevet opp totalmarkedet. Langs kysten av Norge fra Agder til Sunnmøre er det imidlertid fortsatt et krevende marked selv om pilene nå peker svakt oppover. Det tar tid å nedjustere B/A-kapasitet fra høy etterspørsel før oljeprisfallet til en situasjon med lavere etterspørsel nå. Konkurransesituasjonen vil fortsatt være preget av dette fremover, selv etter at markedet har snudd i en positiv retning.

Vi forventer en igangsettingstakt for leiligheter og småhus i 2018 på 17 000 enheter, om lag 25–35 % under rekordnivået ved andre kvartal 2017. Det vil innebære økt salgsgrad fremover sammenlignet med de foregående månedene. Det sterkeste argumentet mot å anslå en normalisering fremover basert på tidligere gjennomsnitt, er markedets sykliske natur. Igangsettingene er som regel til enhver tid betydelig over eller under gjennomsnittsnivået, så utviklingen kan like gjerne overraske på oppsiden som på nedsiden av gjennomsnittet.

Priser for leiligheter

Pris per kv.m.



* Vekst år/år per august 2017

** CAGR 2018–2019

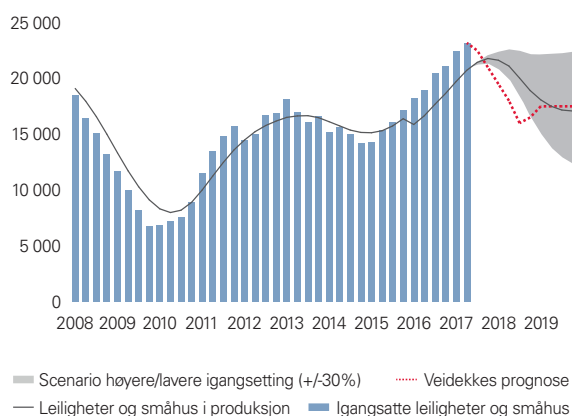
	siste 12 mnd	HIÅ (august)	2017*	2018*	2019*
Oslo	3 %	-2 %	-5 %	3 %	4 %
Bergen	-1 %	0 %	-2 %	2 %	4 %
Trondheim	1 %	1 %	-4 %	2 %	4 %
Stavanger	-2 %	0 %	1 %	2 %	4 %

* Vekst januar - desember

Kilde: Eiendom Norge og Veidekke

Figuren viser et klart trendskifte for boligprisene, spesielt i Oslo. Vår foreløpige diagnose er at prisnedgangen er en korreksjon etter oppgangen i 2016. Vi venten en ny moderat prisoppgang fra nyttår i alle byene.

Igangsetting av leiligheter og småhus, sum av 12 mnd. rullerende



— Scenario høyere/lavere igangsetting (+/-30%) Veidekkes prognose
— Leiligheter og småhus i produksjon ■ Igangsatte leiligheter og småhus

	2016 (nivå)	2017P	2018P	2019P
Igangsatte leiligheter og småhus	21 144	-1 %	-21 %	6 %
Enheter i produksjon	18 647	22 %	-2 %	-15 %
...Scenario 30 % lavere igangsetting	18 647	20 %	-9 %	-29 %
...Scenario 30 % høyere igangsetting	18 647	22 %	6 %	-1 %

Kilde: SSB og Veidekke

Figuren viser en sterk økning i antall igangsatte leiligheter og småhus i 2016 og første halvår 2017. Vi forventer en nedgang i antall de siste kvartalene, men nivåene vil fortsatt være høye i en historisk sammenheng i 2018 og 2019. Prognosen forutsetter en klar bedring for salgstakten i prosjektmarkedet i kvartalene som kommer.



YRKESBYGG

Private: Kontorer, kjøpesenter, lager mv.

Igangsettingen av private yrkesbygg økte i første halvår av 2017, primært drevet av økt vekst innen lager og logistikk. Også næringsbygg som kontor og forretning har tatt seg opp etter noen år med fallende trend. Økt igangsettingstakt gjør at vi oppjusterer prognosen fra 2 til 6 % for 2017 og fra 3 til 5 % for 2018.

*«Økt vekst innen
lager og logistikk.»*

Vi har lagt vekt på at makrosituasjonen tilsier lavkonjunktur i norsk økonomi ut perioden med moderate utsikter innen sysselsetting og forbruk. De totale nybyggingsvolumene innen private yrkesbygg ble ved utgangen av andre kvartal anslått til å ligge om lag 10 % lavere enn siste topp i 2012 målt i løpende priser. De regionale forskjellene er imidlertid store, og etterspørselen etter private yrkesbygg har noen steder gått en del ned. Dette gjelder spesielt i Bergen, der den er mer enn halvert det siste året. På Østlandet har markedet vist en god trend de siste kvartalene, og igangsettingene innen private yrkesbygg har økt etter noen år med lave volumer.

Data for igangsettingstillatelser viser at det er grunn til å forvente en sammensatt aktivitetsutvikling de kommende kvartalene, med tilløp til økte produksjonsvolumer på Østlandet og fortsatt nedgang i Bergen og Trondheim. I Stavangerregionen viser tallene noe overraskende en økning så langt i 2017, til nivåer som er relativt høye både i historisk og geografisk sammenheng. Gitt makroklimaet i denne delen av landet, som fortsatt preges av omstilling etter oljeprisfallet, anslår vi at dette vil være av forbigående karakter og at vi fremover vil se en justering nedover.

Bedringen i konjunkturutsikter og arbeidsmarked skulle normalt tilsi et oppsving i investeringene i private yrkesbygg. Når vi likevel velger å anslå et moderat og totalt sett flatt marked i prognoseperioden, er det fordi oppsvinget i sentrale faktorer som sysselsetting, forbruk og industriproduksjon ventes å bli moderat og ikke tilstrekkelig til å løfte investeringsbehovet til et høyere nivå. Det vil fortsatt være noen grad av regionale forskjeller selv om vi venter at de vil jevne seg ut etter hvert som kapasiteten tilpasses i regionene på Sør-Vestlandet. Enkelte segmenter som logistikkbygg og hotell vil være i vekst. Logistikk- og lagerbygg vil vokse som følge av strukturelle endringer i forbruksmønstre og hotell som følge av en gunstig valutakurs som stimulerer reiselivet i Norge på en positiv måte.

Offentlige: Skoler, omsorgsboliger, kulturbygg mv.

Stikkord for offentlig yrkesbygg vil være fortsatt mye skole og mer sykehus. De siste kvartalene har det riktignok vært en fallende trend i igangsettingene av nye skoler som vil medføre et fallende aktivitetsnivå i kvartalene som kommer. Betydningen av dette segmentet er såpass stor at det også vil prege totalutviklingen innen offentlige yrkesbygg. Nedgangen er imidlertid, historisk sett, fra et svært høyt nivå, og både igangsettinger og produksjon må fortsatt beskrives som høye.

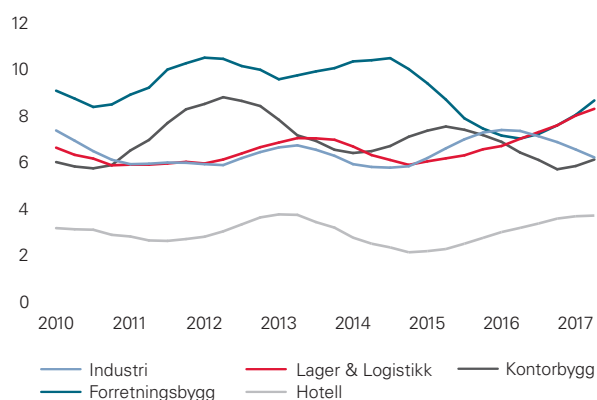
Igangsettinger av sykehjem og omsorgsboliger har vist en nedadgående trend de siste årene, og bildet har ikke endret seg i første halvår 2017. Etterspørselen i dette segmentet er i en mellomfase før eldrebølgen slår inn for alvor, trolig en gang mellom 2023 og 2026. Enn så lenge vil sannsynligvis andre segmenter bli prioritert av kommunestyrene.

Bygg for kultur og idrett har tatt seg opp til et svært høyt nivå de senere årene. Igangsetting av store kulturbygg i Oslo har vært en vesentlig bidragsyter til totalen i dette segmentet, men også tilfanget av nye små- og mellomstore prosjekter har vært godt og bidratt til å holde igangsettingsvolumene høye også i 2017.

En generelt sterk kommuneøkonomi og gunstige finansieringsvilkår har satt sitt preg på investeringene i offentlig sektor de senere årene. Det var god vekst i overføringene til kommunene i 2017, og i tillegg har de nytt godt av en bedre

«Stikkord for offentlig bygging vil være fortsatt mye skole og mer sykehus.»

Produksjonsvolumer i NOK milliarder i utvalgte segmenter*

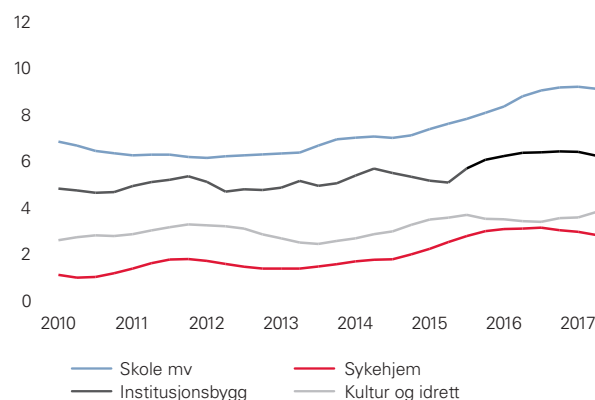


* Viser tall for nybygging. Rehabiliteringsprosjekter er ikke medregnet.

Kilde: Veidekke

Figuren viser beregnet produksjonsvolum under bygging i utvalgte segmenter, målt i milliarder. Segmentene lager og logistikk samt forretningsbygg (kjøpesentere mv) har vist oppgang i første halvår. Også markedet for hotellbygg er i vekst.

Produksjonsvolumer i NOK milliarder i utvalgte segmenter*



* Viser tall for nybygging. Rehabiliteringsprosjekter er ikke medregnet.

Kilde: Veidekke

Figuren viser produksjonsvolumer i utvalgte segmenter innen offentlige yrkesbygg. Det fremgår tydelig hvilken dominerende rolle skolebygging i regi av kommunesektoren spiller i dette markedet selv om veksten nå avtar og vi kan forvente en nedgang i tiden som kommer.

konjunkturutvikling enn forventet. Når vi går inn i 2018 og 2019, er det grunn til å spørre seg om handlingsrommet vil oppleves som like sterkt. Riktignok ser de lave rentene og gode finansieringsvilkår ut til å ligge fast i overskuelig fremtid, men handlingsrommet for å øke statlige overføringer vil etter alt å dømme snevres inn og dermed begrense budsjettveksten også i kommuneforvaltningen.

Et segment som har ligget på et lavt nivå de senere årene, er sykehushusbygging. Her anslår vi nå et oppsving som følge av nye prosjekter i kystbeltet fra Drammen til Kristiansund. I forrige rapport presenterte vi en detaljert oversikt over prosjekter med oppstart i 2017 og 2018 som tilsier betydelige produksjonsvolumer allerede i prognoseperioden.

Samlet sett forventer vi en flat utvikling i igangsettingen av offentlige yrkesbygg i år og neste år, mens omfanget av sykehushusbygging vil bidra til et godt oppsving i 2019.

ANLEGG

Anleggsmarkedet har vokst sterkt over flere år, drevet av en bred fremgang både i samferdselssegmentet og øvrige segmenter som kraft og kommunaltekniske anlegg. Vi ser liten sannsynlighet for brems i perioden og venter 6–7 % vekst i både 2018 og 2019.

Samferdsel

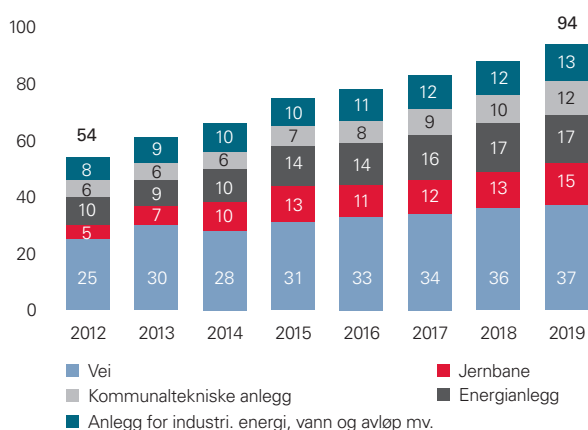
De siste tre årene er det blitt startet opp hele 37 store riksvegprosjekter med en kostnadsramme over NOK 500 millioner kroner, som en betydelig økning fra tidligere år. Prosjektene har bidratt til kraftig produksjonsvekst i 2015 og 2016. Flere av de store prosjektene er nå i slutfase og nye er i oppstartfase, og vi anslår derfor at 2017 blir et mellomår for nybygging av veier. Ifølge Maskinentreprenørenes forbund (MEF) er det en betydelig nedgang i kontraktsverdiene fra Statens vegvesen i første halvdel av 2017 sammenlignet med samme periode i fjor. I de første seks månedene av 2017 var det ingen kontrakter over NOK 500 millioner kroner i regi av Statens vegvesen.

Med utgangspunkt i KOSTRA og økonomiplaner frem mot 2020 venter vi en avtagende trend i veiinvesteringer hos fylkeskommunene. Likevel ser vi at fortsatt høy boligbygging virker positivt på kommunale veiinvesteringer i nye boligfelt. Ifølge tall fra KOSTRA økte de kommunale veiinvesteringene med 4 % fra 2015 til 2016, og vi forventer en videre vekst i 2017.

Nye Veier har overtatt en andel av veiprojektene fra Statens vegvesen, og vi ser nå at utbyggingsaktiviteten øker sterkt. I år er det ventet oppstart på flere store prosjekter i regi av Nye Veier, deriblant delstrekningen Arnkvern-Moelv på E6 i Hedmark og E18 Langangen-Grimstad. Igangsettingen av disse og andre store prosjekter gjør at vi anslår en investeringsvekst på 7 % i 2018, tilnærmet lik prognosen fra rapporten i mars. Samtidig

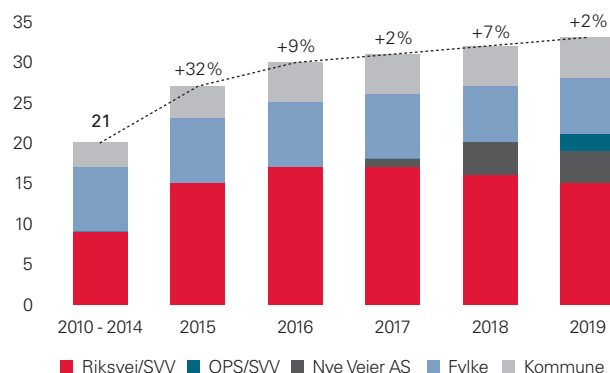
«Trenden viser en økende andel prosjekter med verdi over NOK 3 milliarder.»

Investeringer i ulike anleggssegment, NOK milliarder (løpende priser)



Kilde: SSB og Veidekke

Nybygging av veier, fordelt på kunde, NOK milliarder



Kilde: Regjeringen, NTP, SSB, årsbudsjett/økonomiplaner og Veidekke

vil aktiviteten i Statens vegvesen være høy, men primært i pågående prosjekter inntil nye prosjekter kommer i gang.

I våre prosjektopplysninger og prognoser for samferdselsmarkedet ser vi en trend der samferdselsmarkedet vil bestå av en større andel prosjekter med entreprisverdi over NOK 3 milliarder kroner i fremtiden. Med utgangspunkt i flat investeringsprofil i prosjektperioden anslås andelen å være 6 % i 2016 og 23 % i 2019. Eksempler på slike er E39 Rogfast og Hålogalandsvegen. Vi anslår en flat utvikling i veimarkedet i 2019, men på et historisk høyt nivå. Blant annet vil byggestart på prosjekter i regi av Nye Veier og det kommende OPS-prosjektet Rv. 3/Rv. 25 Løten-Elverum bidra til god aktivitet.

I likhet med investeringene i veimarkedet, ser vi et voksende marked også innen drift og vedlikehold av veinettet. Nye offentliggjorte tall fra KOSTRA viser noe mer positiv markedsvekst i 2016 enn vi antok i mars. Fylkeskommunenes og kommunenes driftsutgifter til vei var omtrent NOK 400 millioner høyere enn prognosene vi hadde lagt til grunn. Til sammen utgjorde dette en vekst på 6 % fra 2015–2016. Vi ventet en videre vekst i fylkeskommunenes og kommunenes driftsutgifter til vei, men i et mer moderat tempo ut prognoseperioden.

Transportetatens planer for infrastrukturen i landet er svært ekspansive, slik det kommer til uttrykk i Nasjonal transportplan (NTP). Historisk har realiseringsgraden vært god, men vi tror at lavere handlingsrom i offentlige budsjetter vil kunne begrense graden av oppfølging i den kommende seksårsperioden. En antakelse om noe lavere realiseringsgrad er lagt til grunn for prognosene ut 2019.

Vedlikeholdsetterslepet i Norge er betydelig og planene for opprustning på veiene er omfattende. Med utgangspunkt i statsbudsjetter, NTP og fylkeskommunale økonomiplaner ventet vi en videre markedsvekst på 5 % i 2017 og nullvekst, men høyt nivå i 2018. Markedet for drift og vedlikehold av

veinettet har vokst over en lengre periode med god drahjelp fra fylkeskommunene. Våre foreløpige anslag for 2019 viser 4 % vekst og historiske høye nivåer.

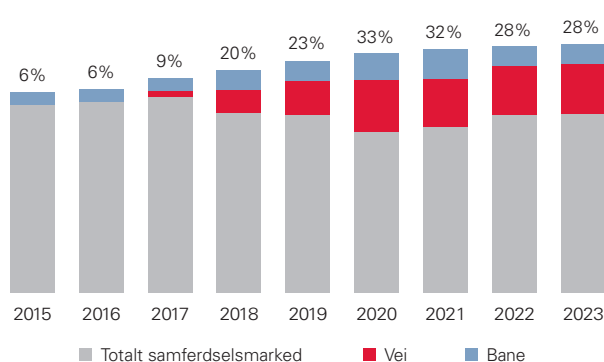
Etter en markedsnedgang i 2016 anslår vi en sterk vekst i jernbaneinvesteringene de kommende årene. Bakgrunnen for anslagene er ekspansive planer og et større antall store prosjekter som nærmer seg realisering. Det er for tiden stor byggeaktivitet på Follobanen og InterCity-strekningen Farriseidet-Porsgrunn, som vil bidra til 15 % vekst i 2017. Sistnevnte er en del av gigantprosjektet på Vestfoldbanen og har en total kostnadsramme på NOK 7,2 milliarder.

Videre ventet vi en markedsvekst på 10 % i 2018 og 11 % i 2019. Det ventes oppstart av flere store prosjekter i prognoseperioden. Den høye byggeaktiviteten vil primært bli drevet av delstrekninger på InterCity-satsingen. Strekningen Kleverud-Sørli på Dovrebanen, med anslått oppstart i 2018, skal bygges med Norges lengste jernbanebro på 1 070 meter. Siden forrige rapport er jernbaneprojektet på strekningen Sandbukta-Moss-Såstad utsatt til 2019.

Ifølge transportetatene er det et stort behov for å fjerne vedlikeholdsetterslepet som i dag eksisterer på det nasjonale jernbanenettet. I forbindelse med utbyggingen av det felles-europeiske signal- og sikringsanlegget ERTMS vil det komme reinvesteringer og modernisering, og foreløpig kostnadsramme er på NOK 23,4 milliarder. Signalsystemet skal være etablert på de fleste jernbanestrekninger i Norge innen 2030.

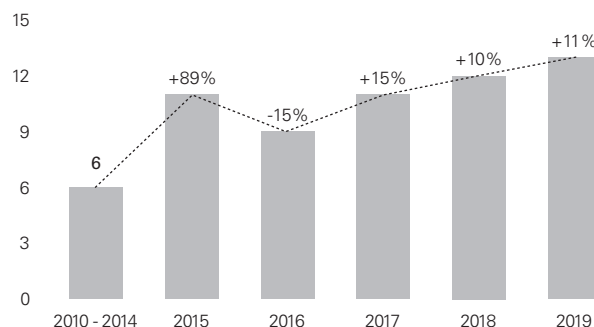
Med utgangspunkt i regjeringens budsjetter er prognosen for 2017 noe nedjustert sammenlignet med mars. Samtidig ventet vi en mer moderat vekst enn det vi så for oss for i 2018. Vi anslår at oppgradering av gamle signal- og sikringsanlegg samt nødvendig vedlikeholdsarbeid vil gi en markedsvekst på 3 % i drift og vedlikehold av jernbane i 2019.

Andel store prosjekter i samferdselsmarkedet, > NOK 3 milliarder



Kilde: NTP og Veidekke

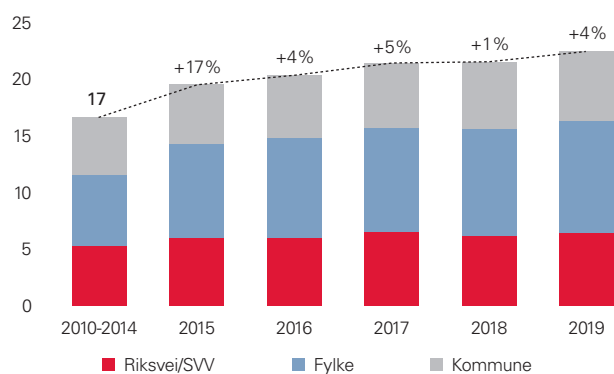
Investeringer i jernbane, NOK milliarder



Kilde: Regjeringen, NTP og Veidekke

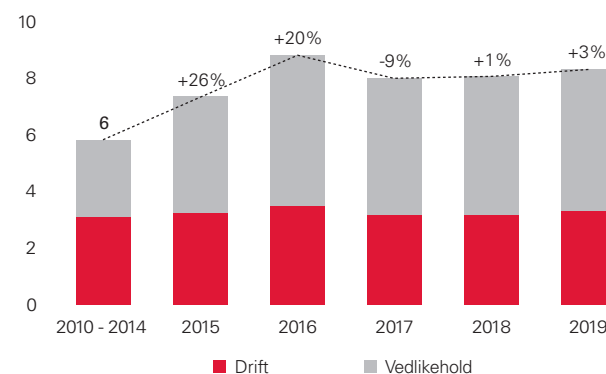


Drift og vedlikehold av vei, inkl. reasfaltering,
NOK milliarder



Kilde: Regjeringen, NTP, SSB, årsbudsjett/økonomiplaner og Veidekke

Drift og vedlikehold av bane,
NOK milliarder



Kilde: Regjeringen, NTP og Veidekke

Anlegg for industri, energi, vann og avløp mv.

I Norge utgjorde anlegg for industri, energi, vann og avløp mv. (andre anlegg) i overkant av 40 % av det totale anleggsmarkedet i 2016. Markedet kan i hovedsak deles i tre segmenter: energianlegg, kommunaltekniske anlegg og andre anlegg i privat sektor.

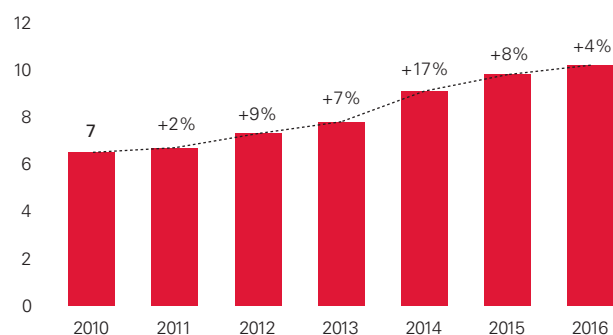
Prognosene for utviklingen av energianlegg i 2017 holder seg gode, som i rapporten i mars. Vi anslår fortsatt sterk markedsvekst og høye nivåer. Veksten drives i hovedsak av investeringer i kraftnettet, hvor det stadig er behov for oppgraderinger på grunn av økt forbruk, ny produksjon og slitasje. I tillegg er det stor byggeaktivitet på vindkraftprosjektet Fosen Vind. Det skal investeres rundt NOK 11 milliarder i seks vindparker som skal ferdigstilles i 2020, og 20–25 % anslås å være entreprenørproduksjon. Vi anslår en mer moderat utvikling i 2018, som følge av nedgang i investeringene i sentralnettet. Vi forventer imidlertid en ny kraftig vekst i 2019 som en følge av investeringstopp i markedet for kraftnett i Norge og fortsatt høy aktivitet i vindkraftprosjektet.

Kommunaltekniske anlegg utgjør en betydelig andel av andre anlegg i Norge, og dette segmentet er i sterk vekst. Kommunesektorens investeringsutgifter til vann, avløp og renovasjon/avfall har økt med 56 % i perioden 2010 til 2016. I en ny Norsk Vann-rapport fra juni 2017 trekkes det massive vedlikeholdsetterslepet på norske vann- og avløpsanlegg frem. Sterk igangsettingsvekst i boligmarkedet øker også behovet for denne typen infrastruktur til nye boligfelt. Vi antar at markedet vil vokse i prognoseperioden som følge av god kommuneøkonomi og et stort behov for opprusting av

kommunale anlegg. Noe nedgang i boligbyggingen vil imidlertid gi en mer moderat utvikling mot slutten av perioden.

For andre anlegg i privat sektor er prognosene for 2017 tilnærmet like forrige rapport. Antatte investeringer i industrien ventes å ligge på samme nivå, mens vi anslår sterkere vekst i 2018 og 2019. Markedssituasjonen for eksportbedriftene er for tiden god som følge av svak krone og bedre konjunkturer i våre naboland. I tillegg er det høy etterspørsel etter infrastruktur ved nybygging i bolig- og fritidsmarkedet fra private utbyggere, men denne etterspørselen ventes å gå noe ned mot slutten av prognoseperioden.

Utviklingsforløp i kommunale investeringsutgifter til vann, avløp og renovasjon/avfall, NOK milliarder



Kilde: SSB

Veiprosjekter > NOK 500 millioner, 2017–2019

Fylke	Prosjekt	Byggestart
Hedmark	E6 Kolomoen - Arnkværn (NV)	2017
Telemark	E18 Rugtvedt - Dørdal (NV)	2017
Aust-Agder	E18 Tvedestrand - Arendal (NV)	2017
Hedmark	E6 Arnkværn - Moelv (NV)	2017
Oslo	E18 Ekeberg og Svartdals tunnelen	2017
Rogaland	Rv. 509 Transportkorriger vest	2017
Hedmark	Rv. 3 og Rv. 25 Løten-Elverum (OPS)	2018
Buskerud	Rv. 23 Dagslett - Linnest	2018
Sør-Trøndelag	Fv. 714 Laksevegen (Melvatnet-Mjønes)	2018
Rogaland	E39 Rogfast, E02 Hovedtunnel midt fra Kvitvøy	(2017*) 2018
Vest-Agder	E39 Kristiansand vest-Mandal øst (Breimyr-Døle bru) (NV)	2018
Oppland	Rv. 4 Roa - Gran grense	2018
Rogaland	Fv. 47 Fagerheim - Ekrene i Haugesund	2018
Rogaland	E39 Rogfast, E04 Hovedtunnel nord fra Bokn	2018
Møre og Romsdal	E39 Vik - Julbøen (Romsdalsfjorden)	2018
Sør-Trøndelag	E6 Ranheim - Værnes (NV)	(2018*) 2019
Rogaland	E39 Rogfast, E03 Hovedtunnel sør fra Mekjarvik	(2017*) 2019
Troms	E8 Sørbotn - Laukslett (Ramfjord)	2019
Oppland	E16 Eggemoen - Olum, parsell Åsbygda - Olum	2019
Vest-Agder	E39 Mandal Øst-Vigeland (Døle bru - Fardal) (NV)	(2018*) 2019
Buskerud	E16 Skaret - Høgkastet	2019
Sør-Trøndelag	E6 Sluppen - Stavne i Trondheim, ny Sluppen bru	2019

* Anslått byggestart fra konjunkturrapporten i mars

Kilde: Statens vegvesen og Veidekke

Jernbaneprosjekter > NOK 500 millioner, 2017–2019

Fylke	Prosjekt	Byggestart
Østfold	Intercity Sandbukta-Moss-Såstad, forberedende arbeider	2017
Buskerud	Intercity Drammen-Kobbervikdalen, forberedende arbeider	2017
Buskerud	Lieråsen tunnel fornyelse-oppgradering	2017
Nord-Trøndelag	Trønder- og Meråkerbanen Elektrifisering Omformerstasjoner	(2017*) 2018
Østfold	Intercity Sandbukta-Moss-Såstad, Sandbukta Moss stasjon	2018
Akershus	Intercity Dovrebanen Venjar-Sørli, UNB og JBT Venjar-Langset	2018
Vestfold	Intercity Tønsberg-Larvik, forberedende arbeider	2018
Akershus	Intercity Dovrebanen Venjar-Sørli, forberedende arbeider	2018
Oslo	ERTMS Track-side installation UE for Siemens evt Alstom	2018
Buskerud	Intercity Drammen-Kobbervikdalen, tunnel	2019
Østfold	Intercity Haug-Seut, Banestrekning	2019
Østfold	Intercity Sandbukta - Moss - Såstad, hovedarbeider	(2018*) 2019

* Anslått byggestart fra konjunkturrapporten i mars

Kilde: Bane NOR og Veidekke

SVERIGE

Veksten i svensk økonomi har overgått forventningene siden forrige rapport. B/A-veksten i Stockholmsregionen ser ut til å bremse, men på et svært høyt nivå, og det er trolig til det beste vurdert etter tilgjengelig kapasitet. I Göteborg og Skåne viser utviklingen fortsatt god vekst. Vi venter samlet sett et sterkt marked ut 2019 selv om veksten vil avta.

«Bedrifter og offentlig sektor har offensive investeringsplaner, og etterspørselen etter boliger holder seg høy.»

Svensk økonomi

Svensk økonomi har de siste årene vært drevet av innenlandsk forbruk og boliginvesteringer som følge av en ekspansiv pengepolitikk og befolkningsvekst. I årene som kommer, vil innenlandsk etterspørsel fortsette å bidra til BNP-vekst, men i et avtagende tempo. Offentlige utgifter har i stor grad blitt presset opp av innvandring, som trolig vil avta framover, og samtidig har det økende antallet yngre og eldre forsterket behovet for skole- og omsorgstjenester. Konsekvensene blir en relativt høy vekst i offentlige utgifter. Finanspolitikken er solid med raskt økende skatteinntekter og overskudd i statskassen i 2016 på tross av en ekspansiv pengebruk.

Styringsrenten har nå ligget på -0,5 % siden begynnelsen av 2016, og med Riksbankens omfattende kjøp av statsobligasjoner har pengepolitikken vært svært ekspansiv. Den styrkede konjunktoren nasjonalt og internasjonalt, renteøkninger i USA og mer «haukaktige» uttalelser fra den europeiske sentralbanken gjør at ytterligere lettelse i pengepolitikken fra Riksbanken er usannsynlig. Det er anslått en gradvis renteoppgang fra midten av 2018. Det er ventet at styringsrenten vil heves til -0,4 % i tredje kvartal 2018, og deretter til 0,1 % i tredje kvartal 2019.

Både tilgang på og etterspørsel etter arbeidskraft har økt i flere år fordi befolkningen i yrkesaktiv alder har økt samtidig som konjunktursituasjonen har vært sterk og stimulert av

arbeidsmarkedsreformer. Det er ventet at arbeidsmarkedet fortsatt vil ha en positiv utvikling i prognoseperioden. Imidlertid er det en stadig større utfordring å finne kvalifisert arbeidskraft, og dette vil mest sannsynlig vil føre til at sysselsettingsveksten bremser noe.

Svensk B/A-marked

Optimismen i B/A-næringen er fortsatt høy og ordresituasjonen er sterk. Bedrifter og offentlig sektor har ekspansive investeringsplaner, og etterspørselen etter boliger holder seg høy. Markedsituasjonen i B/A forventes å være god ut prognoseperioden. Etter flere år med usedvanlig sterk vekst vil noe avmatning i 2018 og en svak aktivitetsnedgang i 2019 trolig være sunt for bransjen samlet sett.

Det svenske B/A-markedet har fortsatt den sterke trenden i første halvår 2017. Prognosene for produksjonsveksten i 2017 og 2018 er noe oppjustert fra konjunkturrapporten i mars som følge av oppjusterte anslag for veksten i svensk økonomi og igangsatte byggearealer i første halvår.

Salget av nye boliger går nå i en mer «normal» takt, det vil si litt tregere enn i rekordåret 2016. Dette vil medføre noe lavere igangsetting av nye boliger fremover, og etter hvert til at samlet produksjonsvekst i dette segmentet snur til en moderat nedgang når vi går inn i 2019.

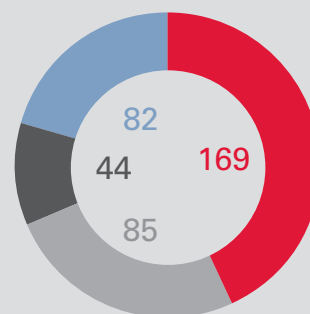


B/A-MARKEDET

+4%

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE
2018–2019

INVESTINGER PER SEGMENT*
SEK MILLIARDER



■ Bolig
■ Private yrkesbygg
■ Offentlige yrkesbygg
■ Anlegg

*2016-data



0%

BOLIG



+6%

PRIVATE
YRKESBYGG



+7%

OFFENTLIGE
YRKESBYGG



+7%

ANLEGG

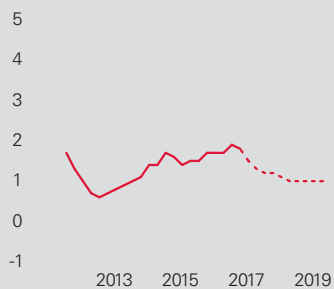
B/A-markedet
Forventet årlig vekstrate 2018–2019

BNP



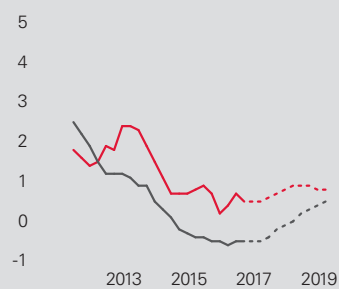
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsettingsvekst, årlig prosentvis endring

RENTER



— 10-årig statsobligasjonsrente
— 3-mnd pengemarkedsrente

Kilde: Veidekke og Macrobond

Prognoser for investeringer i B/A-markedet 2017–2019

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå SEK mrd.	2016 Vekst	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2018–2019 Vekst
Bolig	169	20 % ●	18 % ↑	5 % ↑	-5 %	0 %
Private yrkesbygg	85	1 % ↓	7 % ↑	9 % ↑	3 %	6 %
Offentlige yrkesbygg	44	15 % ↑	7 % ↑	9 % ↑	5 %	7 %
Anlegg	82	6 % ●	10 % ↑	5 % ●	9 %	7 %
BA totalt	381	11 % ●	13 % ↑	6 % ↑	1 %	4 %
Antall igangsatte leiligheter og småhus		48 000 ↓	52 000 ↑	48 000 ↓	45 000	

● Uendret prognose fra konjunkturrapporten i mars 2017

↑↓ Nedjustert/oppjustert prognose fra konjunkturrapporten i mars 2017

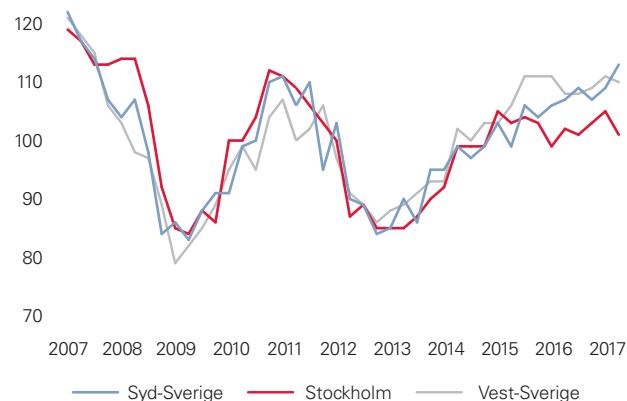
Kilde: SCB-data 2016 og Veidekkes prognoser for 2017, 2018 og 2019

Boligmarkedet har fått mye oppmerksomhet også denne våren og sommeren, antagelig med rette gitt betydningen av dette segmentet og tilbakevendende diskusjoner om nye regulatoriske nedkjølingstiltak. Vår vurdering er at etterspørselen vil være sterk så lenge rentene forblir lave og arbeidsmarkedet viser en positiv trend. Trolig blir den største utfordringen for svensk B/A-sektor å levere god kvalitet og holde kalkyler i en situasjon med betydelige kapasitetsutfordringer. Antall entreprenører som melder om mangel på kvalifisert arbeidskraft, har økt ytterligere i løpet av første halvår 2017.

Bakgrunnen for den sterke bedringen i markedet er flere år med sterk vekst i svensk økonomi samt lave renter. De siste tre årene har aktiviteten i B/A-markedet samlet sett økt mer enn 30 %, og i 2016 alene var veksten 11 %.

Boliginvesteringer har vært den sterkeste drivkraften i 2016, som i årene før, men også offentlige yrkesbygg har vist en god veksttakt. Anleggsmarkedet økte i 2016, blant annet med god vekst innen veibygging, men deler av dette markedet er fortsatt krevende etter flere år med lavt aktivitetsnivå og med økt innslag av nye internasjonale aktører fra Sør- og Mellom-Europa.

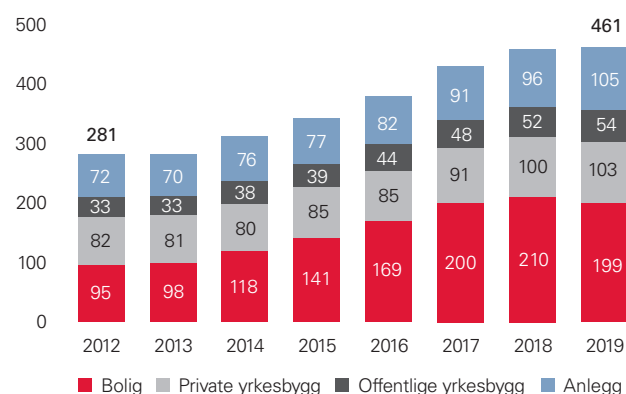
Konfidensindikator for entreprenørbedrifter



Kilde: Konjunkturinstitutet

Figuren viser markedsvurderingene til svenske entreprenørbedrifter og er nøytral på nivå 100. Ved utgangen av andre kvartal er optimismen fortsatt sterk i Malmö-/Lund- og Göteborgregionen, mens Stockholmsvirksomhetene er noe mer avmålt. Mangel på kvalifisert arbeidskraft fremheves som et hinder for videre vekst i alle tre regioner.

Det svenske B/A-markedet, investeringer i SEK milliarder (løpende priser)



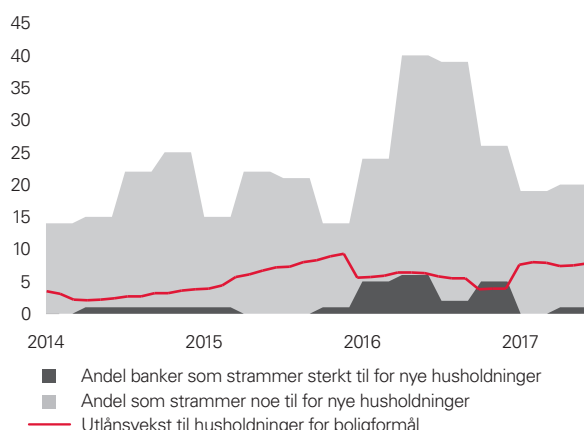
Kilde: SCB og Veidekke

BOLIG

I et industrielt perspektiv kan det argumenteres for at boligmarkedet nå ser sunnere ut enn på lenge. Den raskt voksende boligproduksjonen har resultert i flere salgsobjekter i markedet og en mer balansert prisvekst det siste året, i alle fall i Stockholm. Dette kommer til syne blant annet ved at antall budgivere per salgsobjekt har falt. Konkurransen er rett og slett sterkere.

Amortiseringskravet på lån som ble innført på våren i fjor, og tilsvarende kredittinnstramminger i Norge og Danmark, ser ut til å gi relativt kortvarige, men forbigående forstyrrelser i markedet. De oppstår ved et etterspørselspress i forkant av innstramminger og påfølgende «vakuumtendenser» i etterkant. Ser man på årstrender i gjeldsvekst til boligformål og bankenes rapporterte kredittpraksis, er innstrammingstiltakene kun forbigående synlige i form av noe lavere utlånsvekst. At reguleringene bidrar til omfordelingseffekter i reell kjøpekraft mellom førstegangskjøpere og etablerte er imidlertid et annet og mer politisk ladet tema.

Indikatorer for utlån til bolig



Kilde: SCB og Almi

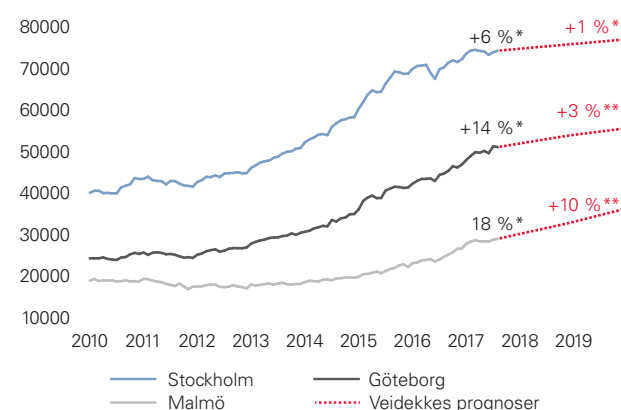
Figuren viser at utlånsveksten til boligformål har økt i 2017 til en årsvekst på 8,6 % ved utgangen av juni. Vi så en forbigående demping i 2016, trolig relatert til nye amortiseringskrav. Almis kvartalsvise utlånsundersøkelse blant svenske banksjefer viser at andelen som oppgir betydelig tilstramming til nye boliglånskunder, er beskjedne med 6 % i 2016.

«I et industrielt perspektiv ser det svenske boligmarkedet sunnere ut enn på lenge.»

Utviklingen i boligprisene i de store byene har vært positiv etter sommeren, og prisveksten på årsbasis er fortsatt høy. Samtidig er det åpenbart at prisveksten er avtakende sammenlignet med foregående år, spesielt i Stockholmsområdet. Indikatorer for husholdningenes kjøpekraft og det faktum at prisenivået er høyt, tilsier også at potensialet for videre prisvekst er begrenset, spesielt i sentrum av de store byene. Markedet for utvikling og salg av leiligheter ventes å holde seg sterkt selv om konkurransen har økt og lavere salgstakt bidrar til færre igangsettinger etter et rekordsterkt 2016.

Priser for leiligheter

Pris per kv.m.



* Vekst år/år per august 2017

** CAGR 2018–2019

	siste 12 mnd	HIÅ(august)	2017*	2018*	2019*
Stockholm	6 %	3 %	3 %	2 %	1 %
Göteborg	14 %	9 %	10 %	4 %	3 %
Malmö	18 %	9 %	12 %	10 %	10 %

* Vekst januar - desember

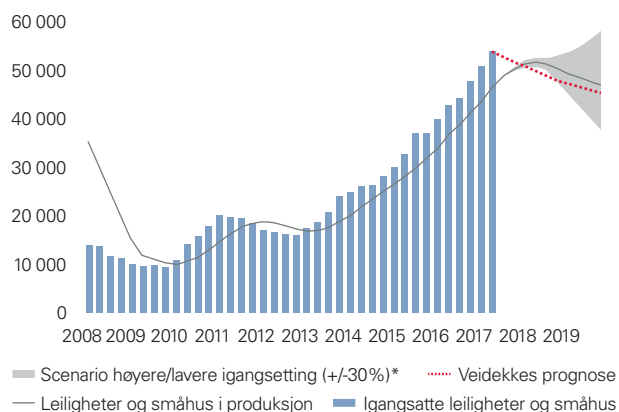
Kilde: HOX Valueguard og Veidekke

Boligprisveksten i Göteborg har holdt seg god, mens veksten har tiltatt i Stockholm og Malmö siden marsrapporten. I alle tre byer er årsveksten klart positiv.

Boligproduksjonen har fortsatt å vokse på tross av gjentatte forventninger om avmatning. Igangsettingstallene tilsier at antall boliger i produksjon vil fortsette å vokse også inn i 2018 selv om salg og igangsetting skulle bli svakere enn forutsatt. Først i 2019 viser prognosene starten på en moderat nedgang. Usikkerheten ved prognosene er balansert, og nedsiderisikoen anses som like stor som oppsiderisikoen. Våre prognoser for veksten i boligproduksjonen målt i SEK millioner, er lavere enn målt i antall enheter, hvilket kan forklares med at en økt andel av byggingen ventes å komme i geografiske områder med lavere entreprisekostnader enn i Stockholmsområdet.

«Markedene Göteborgregionen og i Malmö/Lund har nå den sterkeste veksten.»

Leiligheter og småhus, igangsatte enheter og produksjon i ulike igangsettingsscenarier



* 30 % høyere eller lavere igangsettinger enn i prognosen

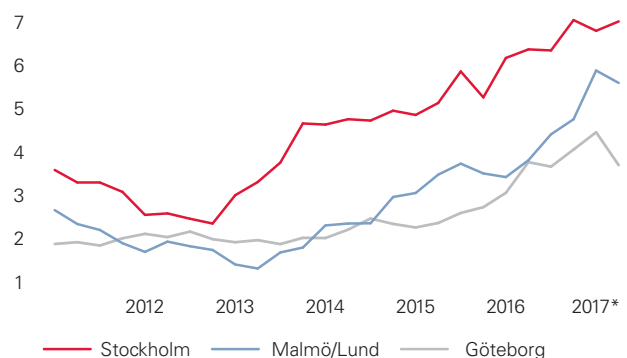
	2016 (nivå)	2017*	2018*	2019*
Igangsatte leil. og småhus	47 850	9 %	-8 %	-5 %
Enheter i produksjon	41 483	25 %	8 %	-6 %
...Scenario 30% lavere igangsetting	41 483	25 %	5 %	-17 %
...Scenario 30% høyere igangsetting	41 483	26 %	11 %	6 %

Kilde: SCB og Veidekke

Igangsatte leiligheter og småhus har fortsatt å øke sterkt i første halvår til en årstakt på 54 000 ved utgangen av andre kvartal 2017. Vi venter en fortsatt moderat nedgang i 2018 og 2019. Produksjonsveksten målt i antall enheter ser imidlertid «sikker» ut i 2018 selv i et scenario der salg og igangsettinger skulle bli 30 % lavere enn i prognosen for utgangen av 2018 og 2019.

Det er betydelige regionale forskjeller mellom de tre svenske storbyregionene, der Stockholm ligger et stykke foran de andre to i konjunktursyklusen. Det er derfor ikke overraskende at markedene i Göteborgregionen og i Malmö/Lund nå har den sterkeste veksten, men det er fortsatt langt opp til storebror Stockholm. Veksten i Göteborg kommer etter mange år med lav boligbygging, mens markedet i Malmö/Lund har tatt seg opp parallelt med den positive utviklingen i den danske hovedstaden. Byene på begge sider av sundet er nå i ferd med å hente seg inn etter mange år med lavt aktivitetsnivå.

Igangsatte leiligheter og småhus per 1000 innbyggere i de store byene



* Foreløpige tall for andre kvartal 2017
Det kommer normalt en oppjustering senere

Kilde: SCB

Figuren viser at konjunktursyklusen for boligbygging begynte tidlig i Stockholm sammenlignet med Malmö/Lund og Göteborg. Antall igangsatte enheter er i 2017 nær dobbelt så høyt i Stockholm som i Göteborg.



YRKESBYGG

Private: Kontorer, kjøpesenter, lager mv.

Prognosene for private yrkesbygg er oppjustert fra forrige rapport som følge av den generelle konjunkturutviklingen og statistikk for igangsetting av nye bygg i første halvår. Fundamentale drivkrefter for etterspørselen, som sysselsetting, privat forbruk og industrieksport, tilsier vekst i prognoseperioden.

Ifølge SCBs nyeste investeringsundersøkelse fra mai, er det spesielt produksjonsnæringer som industri og bergverk som nå skalerer opp sine investeringsplaner i raskt tempo som følge av den generelt sterke konjunktursituasjonen både hjemme og internasjonalt.

Innen næringseiendom og øvrige tjenestenæringer er vekstplanene mer moderate, noe som trolig kan tilskrives allerede høye investeringsnivåer.

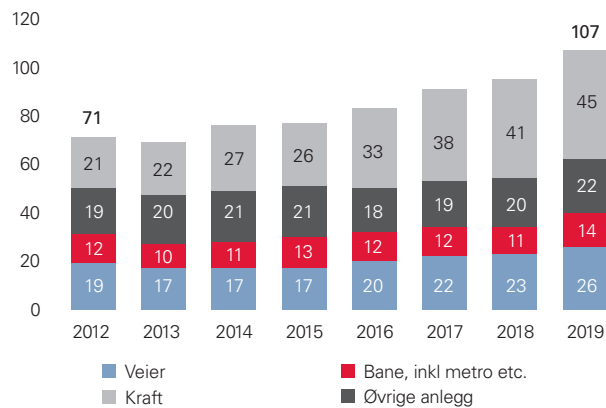
Offentlige: Skoler, omsorgsboliger, kulturbygg mv.

Handlingsrommet i kommunesektoren for investeringer innen skole, omsorg og kultur er fremdeles stort som følge av den generelle konjunktursituasjonen og vedvarende lave renter. Vi opprettholder og oppjusterer vårt anslag om videre vekst i 2017–2019. Høye investeringer i kommunesektoren suppleres nå av tiltakende investeringer i institusjonsbygg som sykehus og universiteter.

ANLEGG

Det svenske anleggsmarkedet går mot en vekst på hele 10 % i 2017, ifølge våre anslag, drevet av en bred oppgang innen både samferdsel og øvrige segmenter. Veksten vil fortsette i 2018 og 2019. Innen samferdsel er konkurransebildet i de store prosjektene preget av den internasjonale konkurransen, spesielt i Stockholmsregionen der pris tillegges betydelig vekt i konkurransegrunnlaget. I øvrige segmenter som energi, kommunaltekniske anlegg og mindre samferdselsprosjekter er imidlertid veksten god og markedsaktiviteten sterk.

Investeringer i ulike anleggssegment, SEK milliarder (løpende priser)

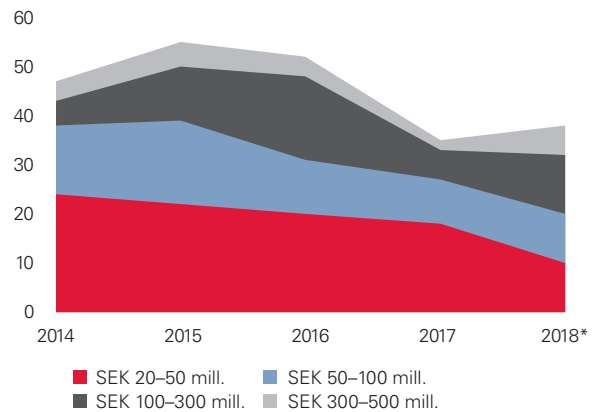


Kilde: SCB og Veidekke

Samferdsel

Gunstige finansieringsvilkår og sterk offentlig økonomi preger også samferdselsmarkedet. Veiinvesteringene har hatt en stødig oppadgående trend over flere år, og det ventes at utviklingen vedvarer. Prognosene for veiinvesteringer i 2017 er oppjustert fra konjunkturrapporten i mars, hovedsakelig som en følge av oppdaterte tall fra SCB. Med utgangspunkt i høy etterspørsel fra det offentlige samt fortsatt god aktivitet i boligbyggingen anslår vi en solid markedsvekst på 10 % i 2017. Det har vært få forskyvninger av store prosjekter i Sverige siden forrige rapport.

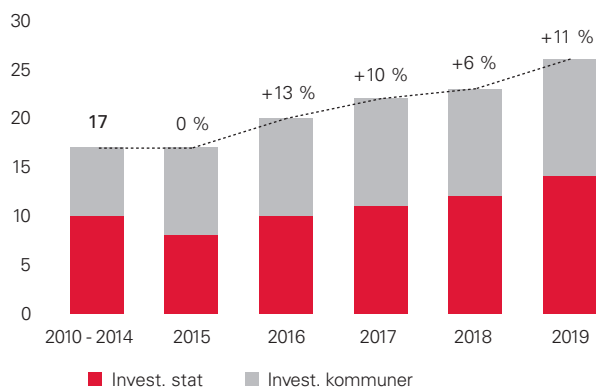
Veiprosjekter planlagt i regi av Trafikverket ved starten av respektive år



* Foreløpige planer per andre kvartal 2017

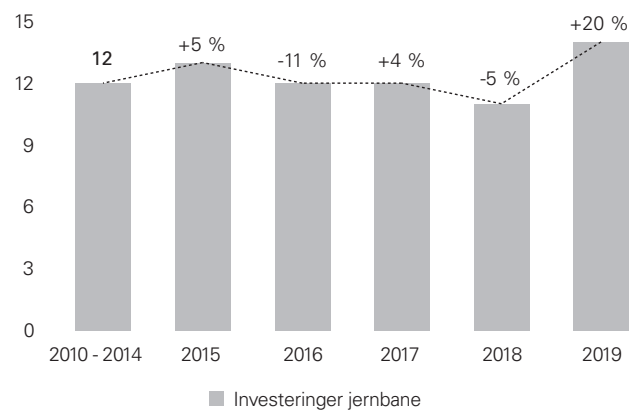
Kilde: Regeringen, SCB og Veidekke

Investeringer i vei, SEK milliarder (løpende priser)



Kilde: Regeringen, SCB og Veidekke

Investeringer i bane, SEK milliarder (løpende priser)



Kilde: Regeringen, SCB og Veidekke

Utsiktene er fortsatt positive for 2018. Det forventes oppstart på flere store prosjekter det kommende året, deriblant ombygging på E22 mellom Sätaröd och Vä, nybygging av 15 km motorvei på E20 i vestregionen samt viktige forbindelser på Förbifart Stockholm. Vi anslår en markedsvekst på 6 %, spesielt drevet av statlige investeringer.

Nevnte prosjekter, samt andre kommende, vil generere en videre vekst i veimarkedet. Vi anslår 11 % økt markedsvekst i 2019.

Ifølge Trafikverkets forslag til nasjonal plan for transportsystemet 2018–2029, kan det tyde på at jernbanemarkedet vil bli den dominerende drivkraften i anleggsmarkedet, men det er på sikt. Regjeringen vil i løpet av våren 2018 presentere den endelige planen, som foreløpig har en økonomisk ramme på SEK 622,5 milliarder. Det ligger an til storsatsing på nyinvestering og vedlikehold av jernbanen. Vi oppjusterer prognosene i 2017 til en moderat markedsvekst på 4 %.

Västlänken gjennom sentrum av Göteborg er et av mange planlagte gigantprosjekter som nå vil begynne å prege bane-markedet. Prosjektet vil bestå av flere store kontrakter (over SEK 500 millioner) som vil gi høy aktivitet i regionen, men først mot slutten av prognoseperioden. Delstrekningen Västlänken Haga har en anslått kontraktstørrelse rundt SEK 2,3 milliarder. Byggstart var først estimert til 2017, men er nå forskjøvet til 2018. Forskyvningen av prosjekter i denne størrelsen vil ha betydning for aktiviteten i markedet.

I mars anslo vi lavere investeringsnivå og svak nedgang i 2018. I påvente av produksjon fra nye prosjekter holder prognosen seg, og vi anslår at markedsveksten vil reduseres med 5 %. Det ventes gode utsikter for jernbanemarkedet mot slutten av prognoseperioden. Flere gigantiske jernbaneprosjekter, som nevnte Västlänken, Mälarmarbanan og Södra stambanan, er under planlegging og ventes startet i prognoseperioden. I Stockholm anslås det oppstart av ny tunnelbane i 2019, som vil være en sterk bidragsyter til investeringsveksten i regionen. Vi venter en sterk vekst på 20 % i 2019.

Store veiprosjekter > SEK 500 millioner

Region	Prosjekt	Anslått oppstart
Syd	Utförande av E22 Sätaröd – Vä Skåne	2018
Öst/Stockholm	E4 Förbifart Stockholm – Trafikplats Lovö	(2017*) 2018
Öst/Stockholm	Essingeleden – Nya borar Åby-Årstalänken	2018
Väst	Utförande E20 Alingsås – Vårgårda, delen Bälinge – Vårgårda	2018
Öst/Stockholm	Ny bro över Skurusundet, projekt väg 222 Nya Skurubron	2018
Öst/Stockholm	E4 Förbifart Stockholm - Trafikplats Vinsta	2018
Syd	Utförande av E4 Ljungby - Toftanäs	2018
Väst	E6.20 Hisingsleden, södra delen inkl Halvors länk	2018
Väst	Lundyleden, delen Brantingsmotet – Ringömotet	2018
Öst/Stockholm	E4/20 Essingeleden - Södra länken	2018

* Anslått byggstart fra konjunkturrapporten i mars

Kilde: Trafikverket og Veidekke

Store baneprosjekter > SEK 500 millioner

Region	Prosjekt	Anslått oppstart
Öst/Stockholm	Projekt Mälarmarbanan (Sunderby - Solna)	2018
Väst	Göteborgs Hamnbana dubbelspårutbyggnad etapp Eriksberg – Pölsebo	2018
Väst	Västlänken Korsvägen	2018
Väst	Västlänken Kvarnberget	2018
Stockholm	Tunnelbana – Akalla - Barkarby (SL)	2018
Väst	Varbergstunneln, Varberg - Hamra	2019
Stockholm	Tunnelbana - Depå, fordon och signal	2019
Stockholm	Tunnelbana - Kungsträdgården - Söderort	2019
Stockholm	Tunnelbana - Kungsträdgården - Nacka	2019
Öst/Stockholm	Projekt Mälarmarbanan - Spår, station och plattformar	2019

Kilde: Trafikverket og Veidekke



Andre anlegg

Andre anlegg utgjør et betydelig marked, og består av små og mellomstore prosjekter i både offentlig og privat regi. Grovt sett kan de kategoriseres i tre segmenter: energianlegg, kommunalteknisk sektor og industrielle anlegg.

Energisektoren har foretatt en betydelig oppjustering av sine investeringsanslag for 2017 sammenlignet med forrige rapport, da disse var negative. Vi venter et flatt, men positivt marked de nærmeste årene, der investeringene i tradisjonelle kraftanlegg dempes noe av lave kraftpriser, mens ny teknologi og politiske reguleringer gir vekstkraft til fornybare energikilder som f.eks. vindmøller.

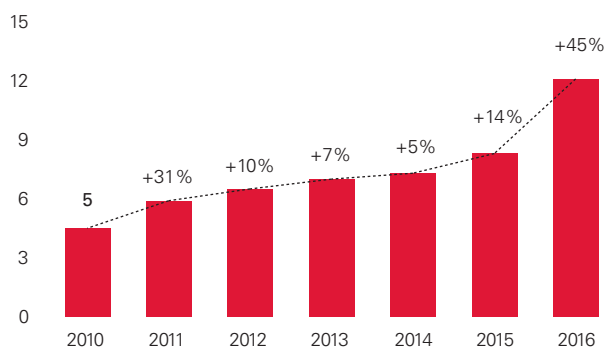
For kommunalteknisk sektor drives utviklingen primært av tre forhold. Sterkest effekt gir behovet for infrastruktur til nye boligfelt. I praksis er dette en konsekvens av den sterke boligproduksjonsveksten de siste årene. På lengre

sikt er investeringsetterslepet innen vann og avløp og nye investeringsbehov som følge av både reguleringer og klimatiske forhold viktigere drivkrefter. Den siste drivkraften i dette segmentet er gunstige økonomiske vilkår i offentlig økonomi. Investeringsveksten innen kommunaltekniske anlegg er imidlertid eksponert for konjunkturelle omslag og renteøkninger på samme måte som boligsegmentet.

Investeringsplanene i industri og bergverk er på full fart opp som følge av høykonjunkturen i Sverige og bedring i landene de eksporterer til. For gruveindustrien kan oppgangen ses som en gjeninnhenting etter noen krevende år med svake råvarepriser. Vi forventer en meget positiv etterspørselsutvikling innen gruveindustrien i prognoseperioden, noe som understøttes av SCBs siste investeringsundersøkelse.

«Det svenske anleggsmarkedet går mot en vekst på hele 10 % i 2017.»

Utviklingsforløp i investeringsutgifter til vannforsyning, avløp- og avfallshåndtering, SEK milliarder



Kilde: SCB

DANMARK

Dansk økonomi er i bedre flyt enn på mange år med økt vekst og et sterkt arbeidsmarked. Smitteeffekten på B/A-markedet er god, og det mest positive er kanskje at arealledigheten i kontor og varehandel nå viser en fallende trend og er på det laveste nivået siden før finanskrisen. Det har tatt lang tid, men det ser altså omsider ut til å løsne i det danske byggmarkedet.

«Arealledigheten i kontor og varehandel viser nå en fallende trend.»

Dansk økonomi

Dansk økonomi har hentet seg videre inn dette året. I første kvartal økte BNP med hele 3,6 %, som var høyere enn konsensus forventet. Forklaringen ser ut til å være en effekt av høyt offentlig forbruk og fallende import. BNP-veksten for 2016 har blitt oppjustert betydelig fra 0,8 % til 1,7 % siden mars-rapporten. Den høyere veksttakten i kombinasjon med sterk sysselsettingsvekst og litt lysere utsikter for eksport-markedene, fører til en oppjustering av vekstprognosen for 2017. I 2017 og 2018 forventer vi at BNP vil øke med 2,1 % hvert år. Det er hovedsakelig husholdningenes forbruk og investeringer som vil drive veksten begge årene. Det er ventet at BNP-veksten vil øke marginalt til 2,2 % i 2019.

Danske husholdninger har de siste årene i stor grad prioritert nedbetaling av lån fremfor forbruk, men i løpet av fjoråret snudde dette, og det er nå større vekst i privat forbruk, drevet av bedring i arbeidsmarkedet, realinntektsvekst og økende boligpriser. Arbeidsledigheten har falt jevnt fra 7,9 % i 2012 til 5,7 % i sommer. Inflasjonen har vært lav siden 2013, men på nyåret i år begynte den å øke og den passerte 1 % i april. Neste år ventes inflasjonen å nærme seg 1,5 %. Samtidig

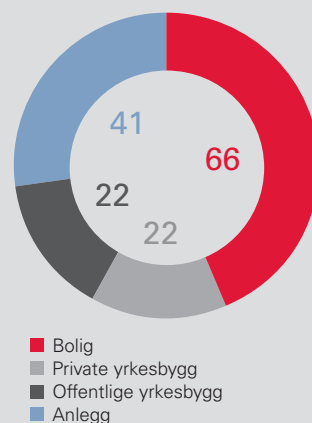
ventes det en lønnsvekst opp mot 2,5 % årlig i prognoseperioden, hvilket innebærer positiv reallønnsvekst til tross for at den nominelle lønnsveksten, som i mange andre land, er lav sammenlignet med bedringen i arbeidsmarkedet.

Den danske fastkurspolitikken skal holde en stabil kronekurs mot euroen, og det er i praksis ikke rom for egen pengepolitikk. Styringsrenten lå på -0,75 % fra starten av 2015 til nyåret 2016, da den ble satt opp til -0,65 %. Danmark har nå den nest laveste styringsrenten i verden. Den danske økonomien er generelt sterkere enn i Europa for øvrig, men Danmark må trolig likevel vente med renteøkning til den europeiske sentralbanken er klar for det i 2019. De offentlige utgiftene er i god balanse og underskuddet i offentlig forvaltning ventes å holde seg innenfor rammen på 3 %, som er grensen i den europeiske stabilitetspakten. De offentlige investeringene er ventet å falle marginalt i år og deretter med nesten 3 % i 2018, før de snur til vekst igjen i 2019. Finanspolitikken i prognoseperioden som helhet betraktes dermed som svakt kontraktiv.



B/A-MARKEDET
+8%
FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE
2018–2019

INVESTERINGER PER SEGMENT*
DKK MILLIARDER



*2016-data



+10%

BOLIG



+10%

PRIVATE
YRKESBYGG



+3%

OFFENTLIGE
YRKESBYGG



+4%

ANLEGG

B/A-markedet
Forventet årlig vekstrate 2018–2019

BNP



— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Syssettingsvekst, årlig prosentvis endring

RENTER



— 10-årig statsobligasjonsrente
— 3-mnd pengekamprate

Kilde: Veidekke og Macrobond

Prognoser for investeringer i B/A-markedet 2017-2019

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå DKK mrd.	2016 Vekst	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2018-2019 Vekst
Bolig	66	10 % ●	17 % ●	13 % ↓	8 %	10 %
Private yrkesbygg	22	4 % ↑	8 % ●	10 % ●	10 %	10 %
Offentlige yrkesbygg	22	2 % ↓	-1 % ●	-1 % ●	7 %	3 %
Anlegg	41	7 % ↑	-5 % ↑	3 % ↑	5 %	4 %
BA totalt	151	7 % ●	7 % ●	8 % ●	7 %	8 %
Antall igangsatte leiligheter og småhus		13 845 ↓	14 500 ↓	16 000 ↓	17 000	

● Uendret prognose fra konjunkturrapporten i mars 2017

↑↓ Oppjustert/nedjustert prognose fra konjunkturrapporten i mars 2017

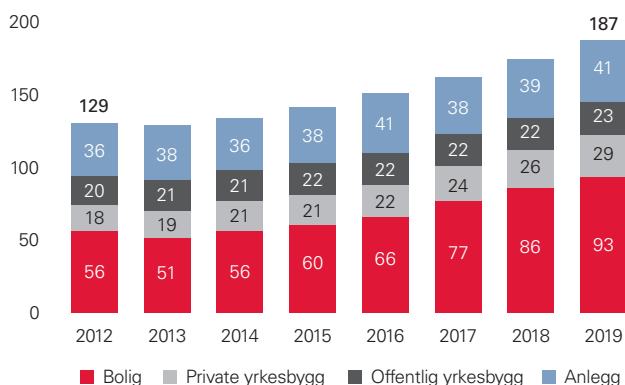
Kilde: DST-data 2016 og Veidekkes prognoser for 2017, 2018 og 2019

Dansk B/A-markedet

Det danske B/A-markedet er i en positiv utvikling, men fortsatt primært drevet av veksten i boligsegmentet. Veksten i boliginvesteringene nådde 10 % i 2016, og vi ventet at veksttakten vil holde seg høy ut 2019. Innen yrkesbygg er det også tydelige tegn til bedring, og en forsiktig vekst på 4 % i private yrkesbygg i 2016 er ventet å bli noe høyere i år og neste år. Aktiviteten i offentlige bygg og i anleggssektoren er preget av konsolidering i offentlige budsjetter og viser en mer moderat utvikling i perioden. Samlet ventet vi en årlig veksttakt på 7–8 % i 2017–2019.

«Det danske B/A-markedet er i en positiv utvikling, men fortsatt primært drevet av veksten i boligmarkedet.»

Det danske B/A-markedet, investeringer i DKK milliarder (løpende priser)



Kilde: DST og Veidekke

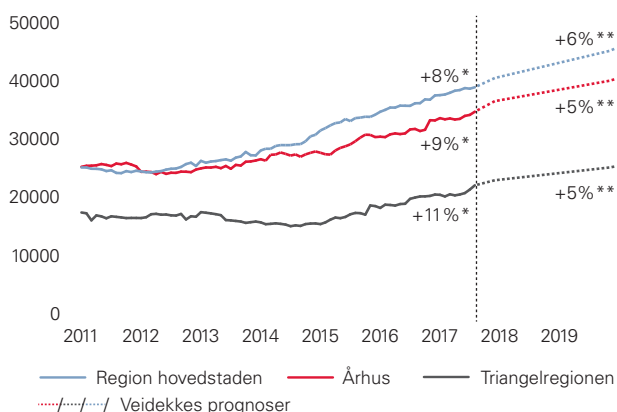


BOLIG

Igangsettingene av leiligheter og småhus har bremsset noe gjennom første halvår 2017 til en årstakt på 12 000 enheter ved utgangen av andre kvartal. Vi anslår at oppbremsingen er forbigående ettersom nivået på byggingen fortsatt er lavt og makroøkonomiske forhold fremstår som sterkere enn i de siste årene. Vi venter en videre vekst til i overkant av 15 000 enheter ved utgangen av 2019.

Prisutviklingen på leiligheter i de store byene gjenspeiler et godt makroøkonomisk klima. I hovedstadsregionen er veksten år/år 8 %, mens den i Århus og Triangelregionen er noe høyere. Nivåmessig ligger prisene i den danske hovedstaden fortsatt betydelig under Oslo og Stockholm. Vi forventer at prisene vil fortsette å konvergere oppover mot nivået til andre skandinaviske byer og at vi vil se en fortsatt god prisvekst ut 2019.

Kvadratmeterpriser for selveierleiligheter i utvalgte danske byregioner

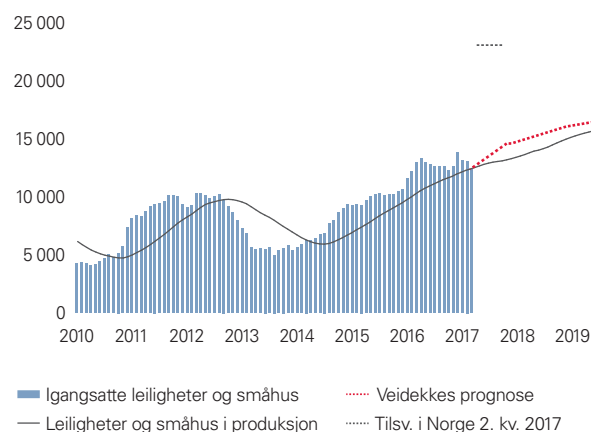


* Vekst år/år per august 2017

** Veidekkes prognose for årlig vekst desember 2017-2019

Kilde: Realkreditrådet og Veidekke

Igangsatt leiligheter og småhus, sum rullerende 12 mnd.



Kilde: DST og Veidekke

Figuren viser at igangsetting og produksjonsvolumer innen leiligheter og småhus har vært i god vekst siden bunnen i 2014. Veidekkes prognose er en fortsatt oppgang i årene som kommer. Sammenligningen med Norge indikerer at byggenivåene i dette segmentet kan vurderes som fortsatt moderate i Danmark, selv med de siste års vekst.

YRKESBYGG

Det er foreløpig kun offentliggjort tall for igangsatte kvadratmeter frem til mars 2017, og disse viser en fortsatt svak utvikling for private yrkesbygg. Disse tallene fanger imidlertid ikke opp rehabiliteringsprosjekter innenfor eksisterende bygningsmasse, og der er det en god del prosjekter. Vi opplever også at markedskreftene og etterspørselen viser en annen, mer positiv trend enn det igangsetningsdata av nybygg viser, og legger til grunn at kommende oppdateringer for utviklingen i 2017 vil understøtte dette.

Med dagens svært lave byggenivåer innen private yrkesbygg ser vi en potensiell oppside nå som markedet ser ut til å løsne, på mange måter for første gang siden finanskrisen. Det er en blanding av anekdotisk informasjon, makroøkonomisk utvikling og markedsspesifikke forhold som underbygger denne forventningen:

- Det rapporteres om flere utviklingsprosjekter nå enn tidligere og det er en oppfatning at prosjektene er kommet nærmere realisering.
- Sentrale makrodrivere som sysselsetting og innenlandsk forbruk har pekt i positiv retning en stund, og dette bidrar til å legge press på kapasiteten i eksisterende bygningsmasse. Svært lave investeringsnivåer over mange år tilsier et oppdemmet behov for reinvesteringer.
- Arealledigheten innenfor næringsbygg, spesielt i hovedstadsregionen og i Århus, viser nå en nedgang. Dette er en positiv trend, men det betyr ikke at markedet kommer til å snu over natten. Det er ingen tvil om at fortsatt er hard konkurranse om leietakere innen kontor og handel.

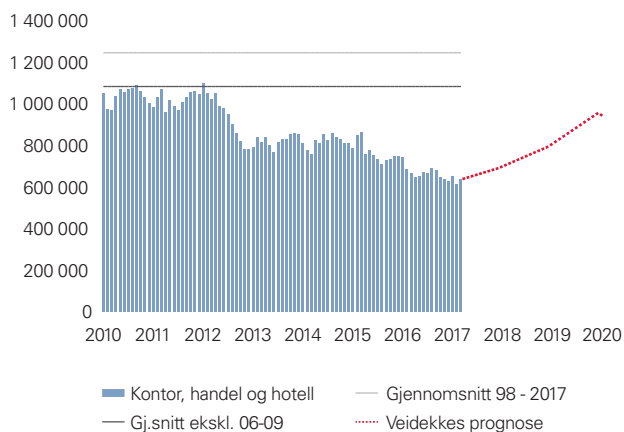
Selv når vi korrejerer for de unaturlig høye byggenivåene i oppspillet til finanskrisen, ligger dagens aktivitetsnivå betydelig lavere enn gjennomsnittet for de siste 20 årene. Hvis det går an å snakke om en «normalisering» i lys av dette, så vil det tilsi betydelig høyere byggenivåer enn vi ser nå.

Private yrkesbygg økte med 4 % i 2016, og for årene 2017–2019 venter vi at denne positive trenden vedvarer og forsterkes, dog fra et svært lavt nivå. Både for 2018 og 2019 forventer vi en tosifret vekst, noe som vil ta byggenivået i 2019 tilbake der det var i 2005.

For offentlige yrkesbygg venter vi som i forrige rapport en svak trend i år og neste år, basert på utsikter i offentlige budsjetter og trend for igangsetting av nye bygg. Utbygging av institusjoner, spesielt sykehus, er et unntak som i likhet med Norge og Sverige viser en positiv trend. En sterkere konjunktursituasjon og tilhørende positive ringvirkninger i offentlige budsjetter bør imidlertid bidra til at kommunesektoren og regionene i løpet av året som kommer, blir mer offensive i sine utbyggingsplaner. For 2019 venter vi en vekst på 7 %.

«Med dagens svært lave byggenivåer innen private yrkesbygg ser vi en potensiell oppside nå som markedet ser ut til å løsne.»

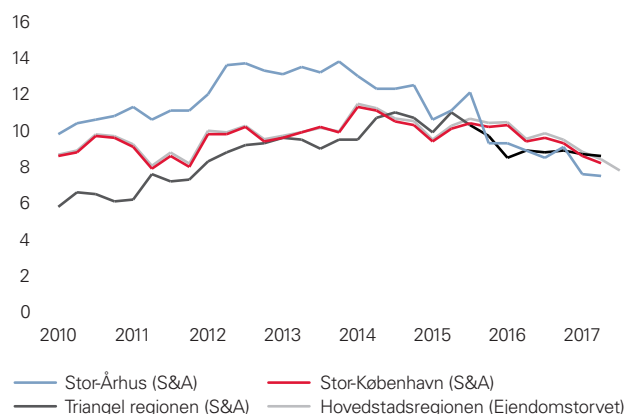
Igangsatte kvm byggeareal innen kontor, handel og hotell. 12 mnd. rullende sum



Kilde: DST og Veidekke

Figuren viser at igangsatte kvadratmeter nye bygg innenfor kontor, handel og forretning ligger på et svært lavt nivå ved utgangen av første kvartal 2017. Vår prognose tilsier en god vekst i prognoseperioden ut 2019.

Arealledighet for kontorer, prosent av totalt tilgjengelig areal



Kilde: Sandolin & Albæk og Ejendomstorvet

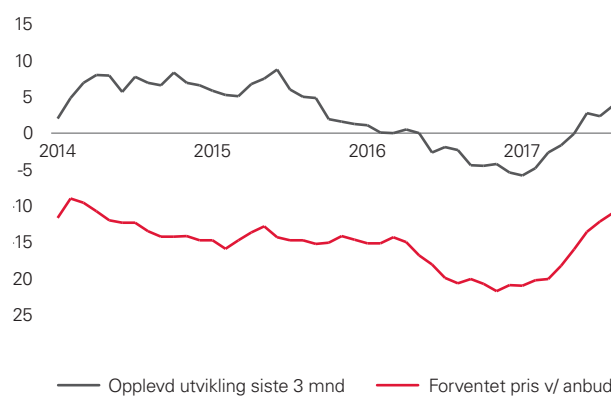


ANLEGG

Pessimismen i anleggsbedriftene ser ut til å ha dempet seg noe siden vår forrige rapport, og gjenspeiler at den forventede nedgangen i 2017 ser ut til å bli mindre og kortere enn forventet. Trolig venter ny vekst noen kvartaler frem i tid, men de segmentene som er i det frie anbudsmarkedet, vil fortsatt preges av hard konkurranse ut 2018 og kanskje også ut 2019.

Det er primært samferdselssegmentet som er svakt i 2017 og drar ned totalmarkedet. For segmenter knyttet til ny infrastruktur for bolig og oppgradering av eksisterende infrastruktur innen vann- og avløp, er markedet voksende og vil være det også i prognoseperioden. Samlet anslår vi en nedgang på 5 % i 2017, om lag som i vår forrige rapport. For 2018 har vi oppjustert til en vekst på 3 % fra -4% i forrige rapport.

Anleggsbedrifter: Indikator for omsetning og anbudspriser siste tre måneder. Netto positiv vurdering



Kilde: DST

LØPENDE PRISER

NORGE

Løpende priser, NOK milliarder	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bolig	77,5	93,5	10,0	115,2	119,3	125,2	139,0	151,5	156,1	145,2
Yrkesbygg private	45,9	48,7	54,1	52,5	57,9	57,9	59,1	62,6	65,8	65,1
Yrkesbygg offentlig	24,4	24,8	25,8	30,3	31,5	33,1	35,7	35,4	35,4	38,5
Anlegg	52,2	55,8	54,0	60,7	66,2	73,8	77,8	83,0	88,5	94,0
Totalt marked	200,0	222,8	241,9	258,7	274,9	290,0	311,6	332,5	345,7	342,8

SVERIGE

Løpende priser, SEK milliarder	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bolig	94,1	105,4	94,7	97,9	118,4	141,5	169,4	199,9	209,8	199,4
Yrkesbygg private	76,0	74,3	82,1	80,9	80,2	84,9	85,4	94,8	103,3	106,4
Yrkesbygg offentlig	27,5	31,1	33,2	33,5	38,4	38,6	44,4	49,3	53,8	56,5
Anlegg	63,9	62,1	71,5	69,7	76,3	77,4	82,3	90,9	95,7	104,7
Totalt marked	261,4	272,9	281,5	281,9	313,3	342,4	381,5	434,8	462,6	466,9

DANMARK

Løpende priser, DKK milliarder	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bolig	47,5	58,2	55,6	51,1	56,2	59,6	65,6	76,8	86,4	92,9
Yrkesbygg private	20,8	20,5	18,1	18,9	21,5	21,2	22,0	23,8	26,2	28,8
Yrkesbygg offentlig	16,0	16,7	20,2	20,9	21,5	21,6	22,1	22,0	21,8	23,3
Anlegg	27,4	30,5	35,5	38,2	36,3	38,3	41,2	39,1	40,3	42,3
Totalt marked	111,7	125,9	129,3	129,1	135,5	140,7	150,9	161,7	174,7	187,2

SAMMEN BYGGER VI FREMTIDEN

Veidekke er en av Skandinavias største entreprenører og eiendomsutviklere. Selskapet utfører alle typer bygg- og anleggsoppdrag, vedlikeholder veier og produserer asfalt, pukk og grus. Involvering og lokalkunnskap kjennetegner virksomheten. Halvparten av de 7 400 medarbeiderne eier aksjer i selskapet. Veidekke er notert på Oslo Børs, omsetningen er 30 milliarder, og selskapet har siden starten i 1936 alltid gått med overskudd.

Veidekke – lokalt nærvær,
skandinavisk styrke.

veidekke.com
