



Konjunkturrapport



VÅREN 2019

INNHold

4	Markedet i Skandinavia
7	Internasjonal økonomi
8	NORGE
9	Norsk økonomi
9	Entreprenørmarkedet i Norge
9	Leiligheter og småhus
11	Yrkesbygg
12	Anlegg
16	SVERIGE
17	Svensk økonomi
17	Entreprenørmarkedet i Sverige
17	Leiligheter og småhus
19	Yrkesbygg
20	Anlegg
24	DANMARK
25	Dansk økonomi
25	Entreprenørmarkedet i Danmark
25	Leiligheter og småhus
27	Yrkesbygg
27	Anlegg

Om Veidekkes konjunkturrapport:

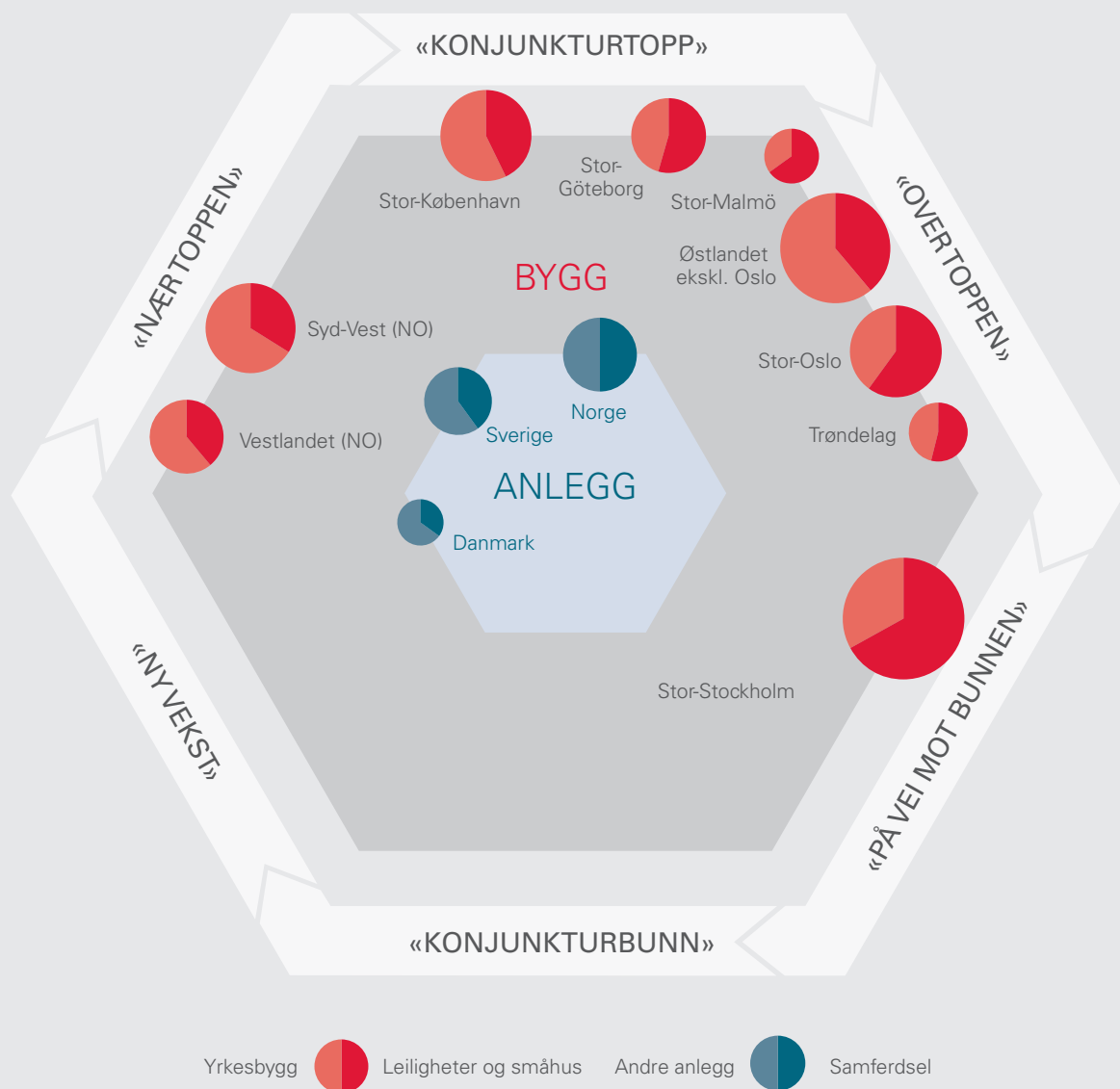
Veidekkes konjunkturrapport beskriver utviklingstrekk for hele den skandinaviske entreprenørbransjen. Rapporten beskriver forventet utvikling i det skandinaviske entreprenørmarkedet frem mot 2020, men reflekterer ikke Veidekke-konsernets forventning til egen utvikling i perioden. Prognosene for makroøkonomien er basert på konsensusanslag fra etablerte prognosemiljøer i Norge, Sverige og Danmark.

Arbeidet med rapporten ble avsluttet 7. mars 2019.

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

VEID EKKE MARKEDSHJUL

AKTUELL MARKEDSSITUASJON



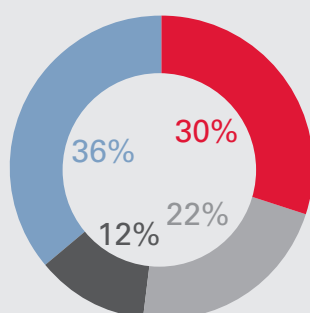
ENTREPRENØRMARKEDET – VURDERING AV AKTUELL MARKEDSSITUASJON

Markedshjulet er en grafisk fremstilling av forventet utvikling i entreprenørproduksjonen i utvalgte byregioner og segmenter gjennom 2019. Fremstillingen er endret fra tidligere rapporter, da sirklenes plassering viste anslått utvikling for kommende to år.

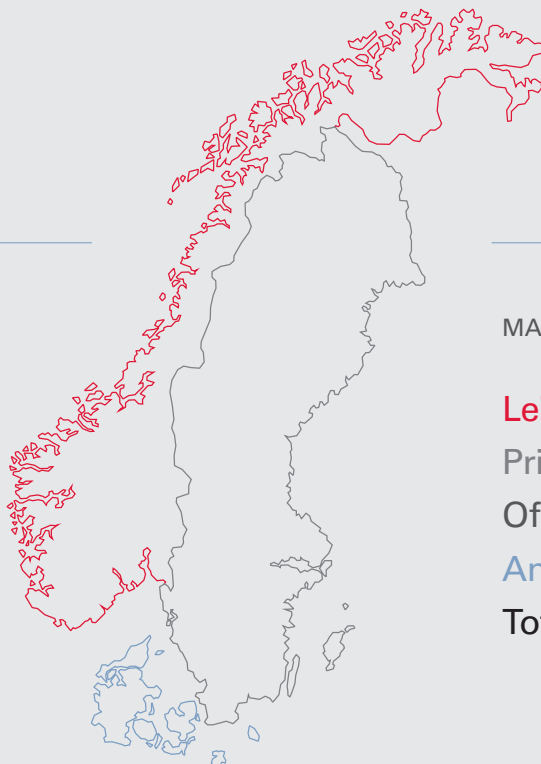
Med produksjon sikter vi til det markedet som kommer til omsetning, ikke igangsettelse/salg som inntreffer tidligere i syklusen. Kakediagrammene er basert på produksjonsnivåer i 2018 og er kjøpekraftjustert. Sirklenes størrelser angir de relative forholdene mellom markedsnivåene i storby-regionene (bygg) eller landene (anlegg). Anlegg er nedskalert, og bygg og anlegg kan altså ikke sammenlignes.

ENTREPRENØRMARKEDET I SKANDINAVIA

FORDELING I PROSENT 2018



■ Leiligheter og småhus
■ Private yrkesbygg
■ Offentlige yrkesbygg
■ Anlegg

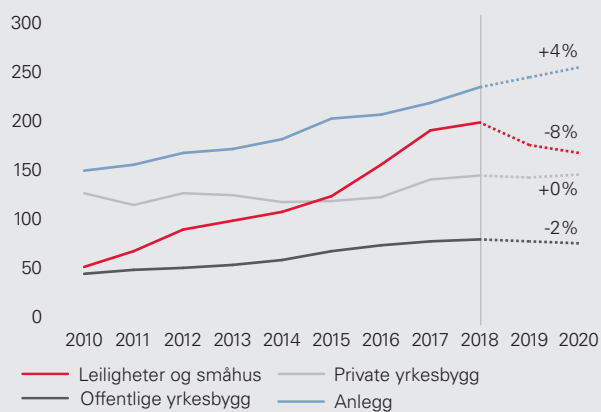


MARKED I NOK MILLIARDER 2018

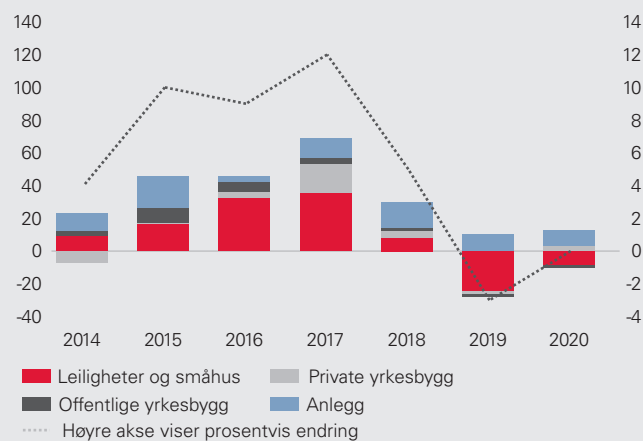
Leiligheter og småhus	198
Private yrkesbygg	144
Offentlige yrkesbygg	79
Anlegg	234
Totalt	656

INVESTERINGER I SKANDINAVISKE BA-MARKEDER 2010–2020. LØPENDE PRISER I NOK MILLIARDER

Markedsnivå



Markedsendring



Kilde: Veidekke, SSB, SCB og DST

PRESSET AVTAR I ENTREPRENØRMARKEDET

Det skandinaviske entreprenørmarkedet er inne i en lenge varslet nedgang i produksjonsnivået. Det bærer bud om bedre tilgjengelighet på innkjøpssiden og økt tilgang på kompetent arbeidskraft i hele verdikjeden.

Vi venter at entreprenørproduksjonen innenfor bygg vil falle syv prosent i 2019 og to prosent i 2020. Anleggsproduksjonen forventes å øke med fire prosent i 2019 og 2020.

Ikke alle byene følger konjunkturen likt. Stockholm-regionen leder tydelig an og var i nedgang gjennom hele 2018, mens produksjonen så vidt har begynt å avta i østlandsområdet med Oslo. I Göteborg, Malmö og byene på Vestlandet i Norge er det mye som tyder på at nedgangen ikke har startet ennå, om den da kommer i det hele tatt. Målt ved tillatelser for igangsettelse av nye bygg høsten 2018, ser det ut til å bli fortsatt høy aktivitet i flere av byregionene langt inn i 2020.

Totalt sett ventes det fortsatt vekst i anleggsmarkedet ut prognoseperioden. Det kan i hovedsak tilskrives vekst i Sverige. I Norge er det stadig flere eksempler på det vi har forventet – nemlig forskyvninger og utsettelse av store samferdselsprosjekter. For første gang på lang tid ligger myndighetene nå bak målsatte nivåer i Nasjonal transportplan. Det er en situasjon vi tror vil vedvare, for det er lite som tyder på at handlingsrommet i offentlige budsjetter vil være økende fremover.

Et tydelig fellestrekk er et mer edruelig skandinavisk boligmarked enn for noen år tilbake. I alle tre land har myndighetene demmet opp for en galopperende gjelds- og boligprisutvikling med ulike former for kredittinnstramminger. Selv om det kan stilles spørsmål ved både timing og politisk forutsigbarhet, er resultatet i skrivende stund en moderat og stabil prisutvikling, relativt høy transaksjonsaktivitet og et større tilbud.

For boligutviklerne utgjør dette en markant endring. Konkurransen om kjøperne i prosjektmarkedet har hardnet til sammenlignet med situasjonen for noen år siden. Dette skyldes på den ene siden at etterspørselen er mindre, på grunn av strammere kredittvilkår og redusert investormotiv for kjøp. Det ser også ut til at omfanget av nye prosjekter som legges ut for salg fortsatt er større enn det som etterspørres, noe som opprettholder og dels forsterker en høy tilbudsside. Men bildet for utviklerne er på ingen måte helsvart av den grunn. I 2017 og 2018 har utfordringen med marginskvis fra produksjons- og innkjøpssiden i de største byggmarkedene vært vel så stor som fra lavere betalingsvillighet hos boligkjøperne. Med lavere kapasitetspress i entreprenørmarkedet forventer vi at denne utfordringen avtar.

God lesning!



Kristoffer Eide Hoen
direktør analyse
Veidekke



INTERNASJONAL ØKONOMI

Høykonjunktoren i internasjonal økonomi avtar, mens motvinden fra finansielle markeder har tiltatt. Renteoppgangen ser imidlertid ut til å bli mer moderat enn tidligere antatt.

Til tross for svakhetstegn ventes internasjonal økonomi å understøtte et godt entreprenørmarked i Skandinavia ut prognoseperioden 2020. Men utover denne perioden er det indikasjoner på mer usikre forhold og svakere konjunkturbidrag.

Etter noen år med oppgang, har de toneangivende finansmarkedene vært gjennom et turbulent 2018. Samtidig har råvareprisene, ikke minst olje, falt tilbake siden høstens rapport, noe som kan påvirke den norske økonomien.

Som forutsatt økte de kortsiktige rentene i USA gjennom høsten, men de langsiktige renteforventningene avtok i samme periode. Pengepolitikken i eurosonen strammes nå noe til, i form av lavere likviditetstilførsel fra sentralbanken.

Veksten i våre sentrale eksportmarkeder har vært blandet siden forrige rapport. I amerikansk økonomi er veksten fortsatt sterk, mens ledende indikatorer peker mot at konjunktur-oppgangen i eurosonen går mot slutten for denne gangen.

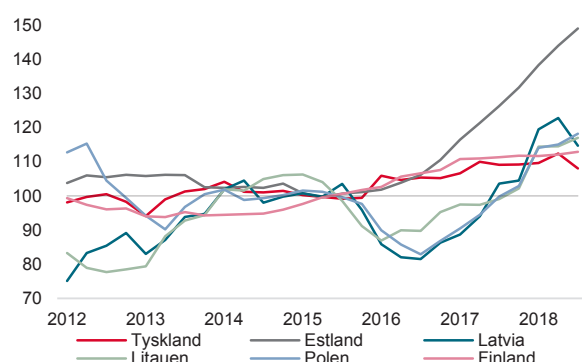
BNP-vekst

Tall i prosent	2016	2017	2018	2019	2020
Eurosonen	1,8	2,4	1,8 (2,2)	1,6 (1,9)	1,7 (1,8)
Tyskland	1,9	2,5	1,5 (2,2)	1,3 (2,1)	1,6 (1,5)
Storbritannia	1,8	1,8	1,4 (1,4)	1,5 (1,5)	1,6 (1,5)
USA	1,5	2,2	2,9 (2,9)	2,5 (2,7)	1,8 (1,9)
Kina	6,7	6,9	6,6 (6,6)	6,2 (6,4)	6,2 (6,3)
Globalt	3,2	3,8	3,7 (3,9)	3,5 (3,9)	3,6 (3,8)

Parantes viser anslag fra september 2018
Kilde: IMF

Produksjonsindeks bygg og anlegg, sesongjustert

Indeks, 2015=100

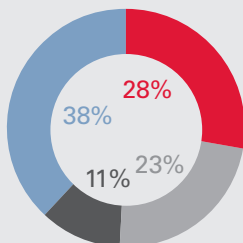


Kilde: Eurostat

I landene rundt Østersjøen tiltok høykonjunktoren i 2018, og spesielt i de baltiske landene og Polen. Det er rimelig å forvente at dette vil bidra til å dempe arbeidsinnvandringen til Skandinavia ytterligere og øke prisene på byggevarer fra disse landene.

ENTREPRENØRMARKEDET I NORGE

FORDELING I PROSENT 2018



■ Leiligheter og småhus
■ Private yrkesbygg
■ Offentlige yrkesbygg
■ Anlegg



NIVÅ 2018, NOK MILLIARDER

226

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2019–2020:

-4 %



63

LEILIGHETER OG SMÅHUS

-13 %



51

PRIVATE YRKESBYGG

-4 %



26

OFFENTLIGE YRKESBYGG

+2 %



86

ANLEGG

+2 %

Entreprenørmarkedet
Nivå 2018, NOK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2019–2020

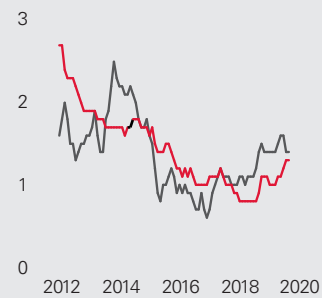
BNP



ARBEIDSMARKEDET



RENTER



Kilde: Veidekke og Macrobond

NORGE

Positive markedskrefter fortsetter i hovedsak å prege det norske entreprenørmarkedet i prognoseperioden. Markedet for nye boliger vil være normalt godt, men ligge under rekordårene 2016 og 2017. Den sterkeste veksten fremover kommer trolig i helse- og omsorgsbygg.

Norsk økonomi

Makroøkonomiske forhold gir noe blandede signaler om den videre utviklingen, men toneangivende økonomimiljøer angir i hovedsak markedsbildet som «moderat positivt» og «stabil».

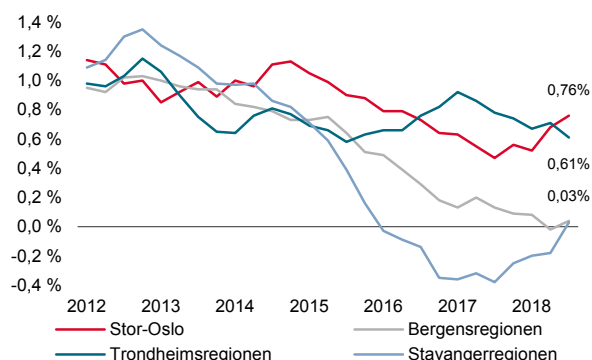
Norsk økonomi har i de siste årene hatt stabil og god vekst, om enn noe lavere enn i tidligere konjunkturoppganger. Situasjonen gjenspeiles i høy tillit til økonomien blant både husholdninger og bedrifter.

Et høyt gjeldsnivå i norske husholdninger og kommuner utgjør en risiko for etterspørselen, men kun dersom rentene blir høyere enn forventet. De lange markedsrentene har avtatt noe i senere tid.

Isolert sett vil den demografiske utviklingen, blant annet i form av lavere befolkningsvekst, gi mindre stimulans til etterspørselen i bygg og anlegg enn vi har vært vant til i det siste tiåret. Imidlertid var det i andre halvår av 2018 positive tendenser, i form av nettoinnflytting i enkelte byregioner. I Oslo-regionen har Oslo kommune fortsatt svak utvikling, mens det er vekst i randsonene.

Nettoinnflytting i de største byregionene

Andel av befolkning, i prosent



Kilde: SSB og Veidekkes markedsdata

Entreprenørmarkedet i Norge

Optimismen blant norske entreprenørbedrifter synes fortsatt å være høy og reflekteres i store ordreserver og lav arbeidsledighet i bransjen. At antall igangsettelser innenfor bygg går ned, ikke minst på Østlandet, ser foreløpig ut til å ha liten betydning for hvordan aktørene opplever markedet, så lenge produksjonen i pågående prosjekter fortsatt er høy.

For både leiligheter og private yrkesbygg lå antall igangsettelser på rekordhøyt nivå i 2016 og 2017, og en tilnærming til normal etterspørsel er trolig mest av det gode, gitt tilgjengelig kompetanse og utvikling i entreprisestrukturer.

Samlet nådde produksjonen i byggsektoren toppen i vinterhalvåret 2017–2018, og sist høst observerte vi starten på en mild nedgangskonjunktur. I 2019 og 2020 venter vi en nedgang på syv prosent i byggproduksjonen.

I totaltallene for byggsektoren ligger det en relativt markant nedgang i produksjonen av leiligheter og småhus, som delvis oppveies av sterk vekst i helse- og omsorgsrelaterte bygg. Anleggssegmentet vil vise tegn på vekst i 2019, før produksjonen ventes å flate ut i 2020.

LEILIGHETER OG SMÅHUS

Markedskreftene som påvirker nybyggingen av leiligheter og småhus har utviklet seg som tidligere forutsatt. Det peker mot et fortsatt stabilt og normalt aktivitetsnivå i sektoren. Aktiviteten, målt ved salg og igangsettelse, vil imidlertid være betydelig lavere enn i 2016 og 2017.

På den positive siden er renteforventningene noe dempet fra tidligere, mens fortsatt svak befolkningsvekst og lav innflytting til flere av byene peker i negativ retning.

Prognoser for produksjon i entreprenørmarkedet i 2019–2020

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå 2018 NOK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2020 Vekst	2019–2020 Vekst
Leiligheter og småhus	63	24 %	8 % ●	-12 % ↑	-15 % ↓	-13 % ●
Private yrkesbygg	51	6 %	0 % ●	-5 % ↑	-4 % ●	-4 % ↑
Offentlige yrkesbygg	26	-4 %	-4 % ↑	1 % ↓	2 % ↓	2 % ↓
Anlegg	86	9 %	6 % ●	4 % ●	0 % ●	2 % ●
Entreprenørproduksjon totalt	226	10 %	4 % ●	-3 % ●	-4 % ↓	-4 % ●
Antall igangsatte leiligheter og småhus		25 000	21 330 ↑	18 000 ●	19 000 ↓	

● Uendret prognose fra konjunkturrapport september 2018

↑ Oppjustert/nedjustert prognose fra konjunkturrapport september 2018

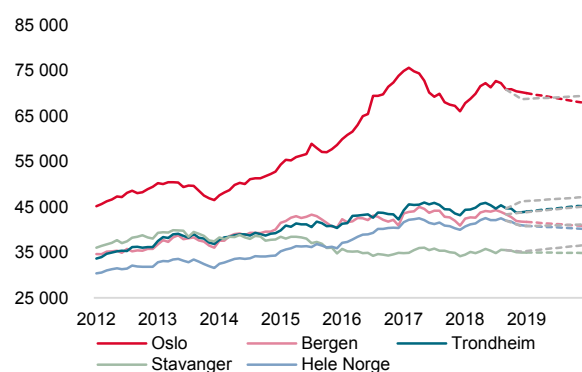
Summen i totalmarkedet kan avvike fra summen av de enkelte sektorer på grunn av avrunding

Kilde: SSB og Veidekke

Bruktboligmarkedet var fortsatt svært vitalt i 2018 og i starten på 2019. Høy transaksjonsaktivitet er gunstig med tanke på å absorbere et sterkt økende antall ferdigstilte nye boliger. Men hittil har aktiviteten i bruktboligmarkedet i liten grad smittet over på nyboligsegmentet. Forventning om en langt mer moderat prisvekst fremover er trolig en viktig grunn til dette, fordi det sterkt reduserer investeringsmotivet ved kjøp av prosjektleiligheter.

Boligpriser i de største markedene

Pris per kvadratmeter, NOK



Farget stiplet linje viser Veidekkes prognose

Grå stiplet linje viser prognosen fra september 2018

	Siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Oslo	-1 %	-11 %	6 %	-3 %
Bergen	-3 %	0 %	2 %	-2 %
Trondheim	-2 %	2 %	1 %	3 %
Stavanger	-1 %	-2 %	2 %	0 %
Hele Norge	-2 %	-1 %	3 %	-2 %

*Prisvekst desember–desember

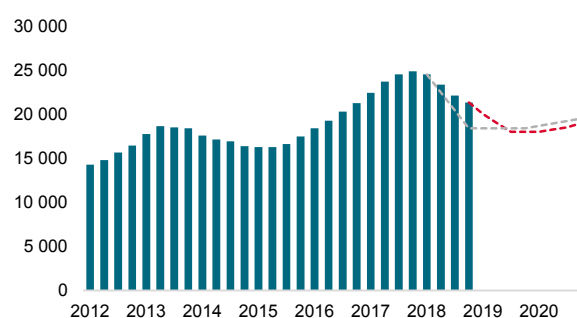
Kilde: Eiendom Norge og Veidekkes markedsdata

Antall usolgte prosjektleiligheter har vært relativt stabilt gjennom 2018, med unntak for Akershus, der antall av både igangsettelse og usolgte enheter økte signifikant gjennom høsten. Det kan tyde på at mange aktører har igangsatt prosjekter samtidig og på lave salgsgrader.

I følge Econ Nye Boligers prosjektrapport var det moderat oppgang i prosjektsalget gjennom 2018. Ut fra dette forventer vi fortsatt moderat økning i nye igangsettelser fra 2020.

Igangsettelse av leiligheter og småhus, 12 md. rullerende sum per kvartal

Antall enheter



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose

Grå stiplet linje viser prognosen fra september 2018

	Snitt 2012–2017	2018 (nivå)	2018P	2019P	2020P
Igangsatte leiligheter og småhus, antall	18 500	21 330	-14 %	-16 %	6 %

P = prognose

Kilde: SSB og Veidekke

Med hensyn til salg og nye oppstarter ser det ut til å være mindre geografiske forskjeller i markedskreftene enn for noen år siden, da det kokte i Oslo-regionen og var nedgang på Vestlandet. Målt i antall boliger i produksjon vil nedgangen i Oslo-regionen og Trondheim likevel fortsette, som følge av fallende salg i 2017 og fallende antall igangsettelse i fjor.

Entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus, årlig prosentvis endring i produksjonsverdi

NOK milliarder, løpende priser

	2017 (nivå)	2017	2018	2019	2020
Stor-Oslo	17	50 %	15 %	-17 %	-17 %
Østlandet*	15	25 %	8 %	-8 %	-13 %
Syd-Vest	8	-3 %	9 %	-7 %	-18 %
Vestlandet	7	16 %	2 %	-13 %	-3 %
Trøndelag	6	9 %	0 %	-9 %	-24 %
Nord	5	34 %	5 %	-21 %	-13 %
Sum utvalg	58	24 %	8 %	-12 %	-15 %

*Ekskl. Stor-Oslo

Kilde: Veidekkes markedsdata

YRKESBYGG

Produksjonen av yrkesbygg forventes samlet sett å forbli på samme nivå ut prognoseperioden 2020. Oppgangen som er på gang i helse- og omsorgsbygg, veier delvis opp for noe nedgang for kontor og handel.

Sektoren drives av markedskrefter som er uavhengige av hverandre, men som likevel har finansieringskostnad som en viktig fellesnevner. Med utsikter til kun små endringer i rentene venter vi ikke vesentlige endringer i denne sektoren sett under ett.

Med hensyn til geografisk fordeling er det ventet en likeartet utvikling, med unntak av Oslo-regionen, der produksjonen vil avta på kort sikt, som følge av færre igangsettelse i 2018. Svingninger i antall igangsettelse i denne regionen forekommer regelmessig og er tilsynelatende uten dramatisk.

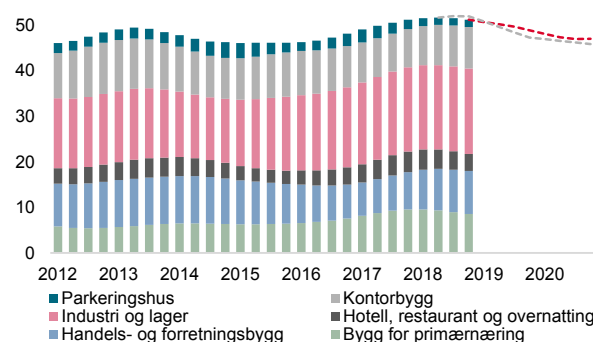
Private yrkesbygg

Markedsutviklingen i segmentet private yrkesbygg var om lag som forventet i forrige rapport (september), og antall igangsettelse av nye bygg avtok noe i løpet av andre halvår 2018. De fundamentale drivkreftene på makronivå fremstår fortsatt som solide, med god vekst i sysselsetting og inntekter i husholdningene, økt industriproduksjon og utsikter til fortsatt lave finansieringskostnader.

Strukturelle forhold, ikke minst knyttet til netthandel, slår motsatt ut for kategoriene logistikk og tradisjonell detaljhandel. Lavere befolkningsvekst og færre store byutviklingsprosjekter vil trolig medføre nedgang i etterspørselen etter handelsbygg.

Entreprenørmarkedet for private yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal

NOK milliarder, løpende priser



Rød stiple linje viser Veidekkes prognose

Grå stiple linje viser prognosen fra september 2018

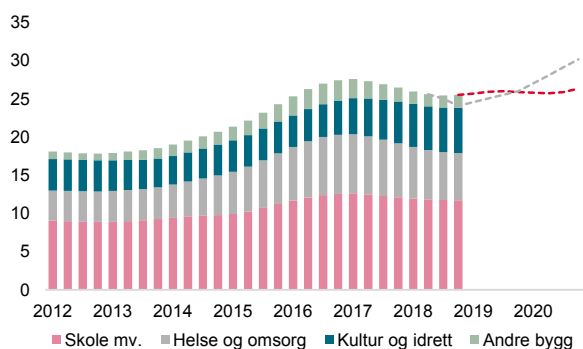
Kilde: Veidekkes markedsdata

Målt etter region er Oslo ventet å ha den svakeste utviklingen, etter en periode med veldig sterke tall. Det øvrige Østlandet og Bergen-regionen ligger an til positiv utvikling i prognoseperioden.

Offentlige yrkesbygg

I de siste tre årene har produksjonen av offentlige yrkesbygg vært høy, men uten vekst. Dette skyldes flat eller noe fallende aktivitet i undervisningsbygg. Fra et høyt nivå, ventes skolemarkedet også å avta noe fremover, i takt med at antallet barn i skolealder går ned. I stedet vil presset på kommunene fra helse- og omsorgssektoren øke.

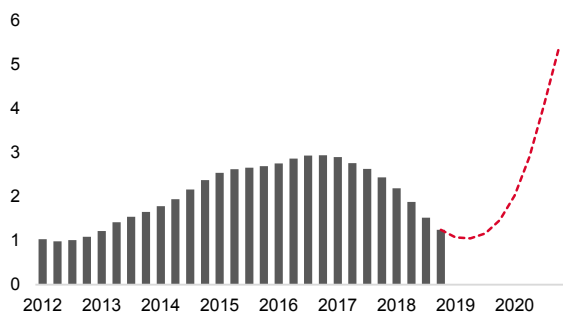
Entreprenørmarkedet for offentlige yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal
NOK milliarder, løpende priser



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose
Grå stiplet linje viser prognosen fra september 2018
Kilde: Veidekkes markedsdata

Innenfor helse og omsorg er det ventet voldsom vekst i sykehusutbygginger i prognoseperioden, til en ventet produksjon på NOK 5 milliarder i 2020, fra NOK 1 milliard i 2018. At flere store utbygginger skal skje samtidig vil gi utfordringer med kapasitet og spisskompetanse for denne typen bygg. Tross femdobling er estimert produksjon likevel nedjustert fra forrige rapport, grunnet utsettelse knyttet til lokalisering av flere av sykehusene.

Entreprenørmarkedet for sykehus, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal
NOK milliarder, løpende priser



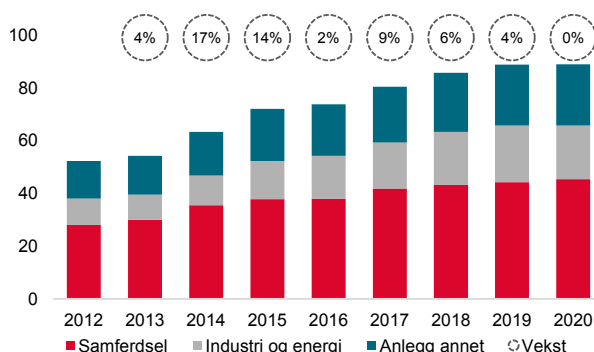
Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose
Kilde: Veidekkes markedsdata

ANLEGG

Produksjonsindeksen for anlegg tiltok gjennom 2018 og viser at vi har lagt et godt år bak oss. Ifølge våre anslag vokste anleggsmarkedet med seks prosent i 2018. På ti år er markedet nærmest doblet i verdi, fra NOK 44 milliarder i 2008 til NOK 86 milliarder i 2018. Vi forventer at markedet vil vokse med fire prosent i 2019 og deretter flate ut i 2020.

Produksjon i ulike anleggssegmenter

NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB og Veidekke

Samferdsel

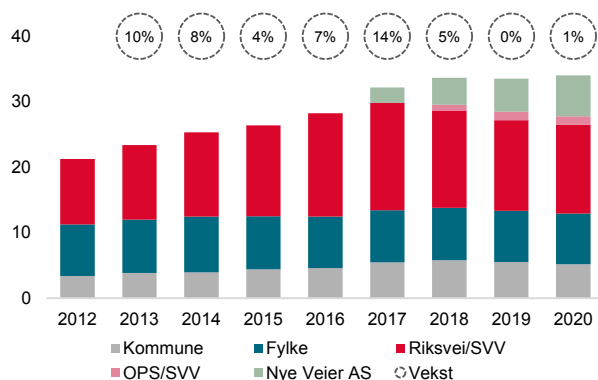
Etter oljeprisfallet i 2014 har regjeringen drevet en ekspansiv finanspolitikk for å stimulere norsk økonomi. Samferdselsmarkedet kjennetegnes av høy offentlig etterspørsel, og med økte statlige bevilgninger i denne perioden var utviklingen positiv. Statsminister Erna Solberg meldte i fjor at budsjett disiplinen vil bli strammere i årene som kommer, uten at det er synlig i Samferdselsdepartementets budsjettforslag for 2019, som vitner om høy prioritering av samferdselssektoren. Mye tyder derfor på statlig produktionsvekst i år, selv om man ikke når ambisjonen i Nasjonal Transportplan 2018–2029. Etter de to første årene i planperioden 2018–2023, er under 30 prosent av de planlagte tiltakene gjennomført. Hvis planen fullt ut skal realiseres, må bevilgningene derfor trappes opp gjennom perioden.

I den siste tiden har bransjen for alvor tatt endringene i samferdselsmarkedet innover seg, etter at utfordringer knyttet til kompetanse og risiko har resultert i flere tvistesaker mellom entreprenør og byggherre. I samferdselsmarkedet blir svært mange oppdrag utlyst som totalentrepriser, som innebærer at oppdragene blir stadig større, samt at entreprenør involveres tidlig og tar hele ansvaret for prosjektet. Men byggherrene ser også til flere elementer enn pris ved tildeling av kontrakt, og idet oppdragene øker i omfang, blir det færre lokale og flere nasjonale og internasjonale aktører som er i posisjon til å konkurrere. Ifølge våre anslag sto internasjonale aktører i 2017 for om lag 13 prosent av produksjonen i veikontrakter med verdi over NOK 500 millioner.

For veianlegg er prognosene for 2019 og 2020 noe justert, etter oppdatering av Nye Veier AS' prosjektinformasjon og portefølje. Nye Veier AS ventes å produsere for NOK 5 milliarder i 2019 og i overkant av NOK 6 milliarder i 2020. Såfremt prosjektene realiseres, vil det være utbyggingsaktivitet i alle de fire utbyggingsområdene fra Trøndelag til Agder. Samtidig går riksveiinvesteringene i regi av Statens vegvesen ned. I Samferdselsdepartementets budsjettforslag for 2019 er det foreslått å bevilge i underkant av NOK 14 milliarder til riksveiinvesteringer, en nedgang på syv prosent fra 2018 og om lag NOK 1 milliard under gjennomsnitt per år i første seksårsperiode av Nasjonal Transportplan 2018–2029. Dessuten utsettes store veiprojekter i regi av Statens vegvesen, blant annet strekningene E16 Bjørum–Skaret og E18 Lysaker–Asker. Det er også bekreftet at konkurransegrunnlaget til OPS-prosjektet Rv. 555 Sotrasambandet utsettes, og dette vil trolig påvirke den planlagte byggestarten i 2020. Selv om vi derfor nedjusterer anslaget for veiproduksjon utført som offentlig-privat samarbeid mot slutten av prognoseperioden, vil driverne i markedet frem mot 2020 likevel være prosjekter utført som offentlig-privat samarbeid samt økt produksjon i Nye Veier AS. For veibygging samlet anslår vi flatt marked i 2019 og 2020.

Produksjon i veimarkedet, fordelt på kunde

NOK milliarder, løpende priser

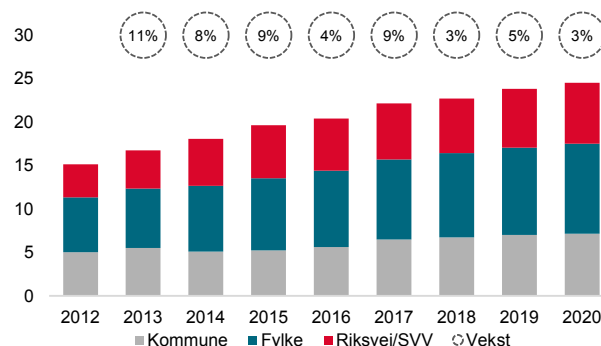


Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, SVV og Veidekke

Det er fortsatt et betydelig vedlikeholdsetterslep i det norske veinettet. På fylkesveier og kommunale veier er drifts- og vedlikeholdsaktiviteten under stabil opptrapping. I riksveinettet er vedlikehold av tunneler og bruer hovedaktiviteten. I perioden 2018–2020 ventet vi årlig vekst på seks prosent i aktiviteter i regi av Statens vegvesen. Samlet sett har prognosene holdt seg godt fra forrige rapport, og vi forventer aktivitetsvekst på fem prosent i 2019 og tre prosent i 2020.

Drift og vedlikehold av veinettet

NOK milliarder, løpende priser

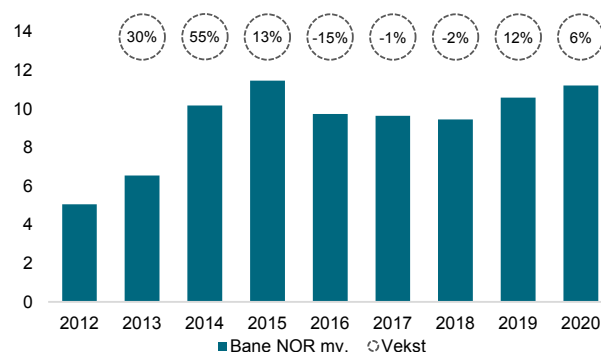


Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, SVV og Veidekke

Produksjonsprognosene for banemarkedet er uendret fra forrige rapport. I år er videreføring av store prosjekter som allerede pågår prioritert. Produksjonen er ventet å øke til NOK 10,5 milliarder i år, som tilsvarer 12 prosent vekst. Om lag 85 prosent av produksjonen vil gå til utbygging av store jernbaneprosjekter, hovedsakelig på InterCity-strekninger og Follobanen. Budsjettforslaget for 2019 ligger nesten NOK 4 milliarder under det årlige gjennomsnittet for den første seksårsperioden av Nasjonal Transportplan 2018–2029. For at transportplanen skal realiseres, må statlige bevilgninger altså oppjusteres kraftig mot 2023.

Produksjon i banemarkedet

NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Veidekke

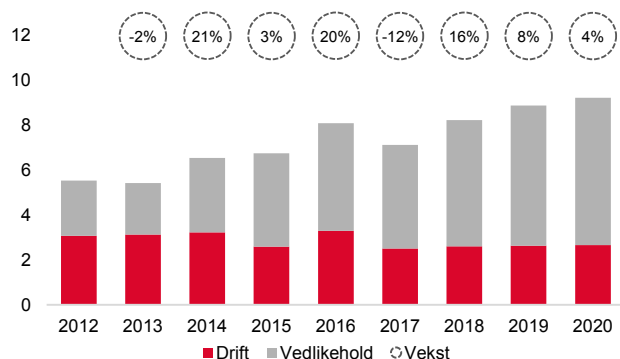
Entreprenøren Condottes økonomiske problemer og senere konkurs har gitt Follobanen-prosjektet store utfordringer. Sammen med krevende grunnforhold, har det medført at Bane NOR anbefaler å øke kostnadsrammen for prosjektet med i underkant av åtte prosent og utsette åpningen av strekningen med ett år, til desember 2022. Også for Fornebubanen mellom Majorstuen i Oslo og

Fornebu i Bærum, har planene vært for optimistiske. Byggetiden utvides nå med opptil halvannet år, og kostnadsrammen utvides med om lag 16 prosent. Anleggsstart for den nye T-banen er planlagt til våren 2020.

Aktiviteten i drift og vedlikehold av baneanlegg ligger noe bak skjema, men tiltar nå og ventes å øke med åtte prosent i år. Dette er i tråd med Nasjonal Transportplan 2018–2029, der regjeringen ser for seg gradvis opptrapping av aktivitetsnivået. Prognosen på fire prosent vekst for 2020 står fast fra forrige rapport. Økt aktivitet i ERTMS-prosjektet, der utdatert signalteknologi skal erstattes med et felleseuropeisk data-basert system, er én av årsakene til at vi anslår fire prosent økning i aktiviteten for neste år.

Drift og vedlikehold av banenettet

NOK milliarder, løpende priser



Kilde: SSB, Regjeringen, NTP, Bane NOR, Jernbanedirektoratet og Veidekke

Industri og energi

Entreprenørproduksjonen rettet mot industri og energi passerte NOK 20 milliarder i 2018, som er et historisk høyt nivå. I motsetning til i samferdselsmarkedet, er forholdet mellom antall tilbydere og kunder mer balansert i disse markedene. I tillegg er innslaget av regionale aktører større, ettersom prosjektene hovedsakelig er små eller mellomstore.

Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at markedet i energisektoren har vokst kraftig i de siste årene. Utviklingen kan forklares med storstilt utbygging av nye vindparker, samt kraftig opprusting av overførings- og distribusjonsnettet. Som i forrige rapport anslår vi flat utvikling i 2019, som stemmer godt overens med oppdaterte anslag fra Statistisk sentralbyrå. I 2020 vil investeringene i kraftnettet avta, og vi venter da en korleksjon i markedet.

For industrien har kronesvekkelsen i de senere årene bidratt til en god markedssituasjon, med økt omsetning og eksport. Ifølge Statistisk sentralbyrå var det solid vekst i industriinvesteringene i 2018, og som følge av dette venter vi produksjonsvekst i segmentet ut prognoseperioden.

En viktig årsak til kronesvekkelsen er nedgangen i oljeprisen. Men til tross for lavere oljepris, er oljeinvesteringene ifølge Statistisk sentralbyrå likevel på vei oppover, med synlig positive utslag for landbasert leverandørindustri. En ny studie fra DNV GL viser til at tre av fire ledere i olje- og gassindustrien forventer vekst og økt sysselsetting i 2019. Vi anslår ytterligere vekst i dette entreprenørmarkedet i år, før markedet flater ut i 2020.

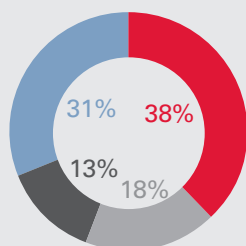
Anlegg annet

Kategorien andre anlegg kjennetegnes av stor bredde i omfang og prosjekttipe. Som i industrisektoren og energisektoren er det mange kunder og tilbydere, og flere med lokal og regional tilhørighet. Kommunalteknisk sektor utgjør om lag 70 prosent av markedet, og oppgradering og fornyelse av vann- og avløpsanlegg står for den største andelen. I privat sektor vil trolig nedgangen i boligproduksjonen ha en negativ effekt for private utbyggere i bolig- og fritidsmarkedet.



ENTREPRENØRMARKEDET I SVERIGE

FORDELING I PROSENT 2018



■ Leiligheter og småhus
■ Private yrkesbygg
■ Offentlige yrkesbygg
■ Anlegg



NIVÅ 2018, SEK MILLIARDER

275

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2019–2020:

-3 %



104

LEILIGHETER OG SMÅHUS

-9%



51

PRIVATE YRKESBYGG

-1 %



36

OFFENTLIGE YRKESBYGG

-10 %



85

ANLEGG

+6%

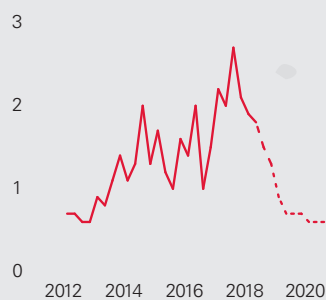
Entreprenørmarkedet
Nivå 2018, SEK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2019–2020

BNP



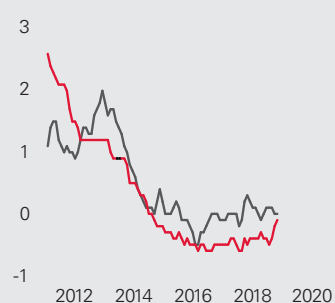
— Årlig prosentvis endring

ARBEIDSMARKEDET



— Sysselsetningsvekst,
årlig prosentvis endring

RENTER



— 3-md. pengemarkedsrente (prosent)
— 5-årig statsobligasjonsrente (prosent)

Kilde: Veidekke og Macrobond

SVERIGE

Markedskreftene for bygg og anlegg fremstår sett under ett som solide, men nedgangen i nyboligproduksjonen trekker totalmarkedet noe ned. Som forventet har salget av nye boliger hatt en stabil og moderat positiv utvikling siden septemberrapporten, selv om det fortsatt er langt opp til toppårene i 2016 og 2017.

Svensk økonomi

Etter flere år med til dels svært høy vekst, er konjunktoren i Sverige avtakende. I år og neste år forventes en god økonomisk situasjon, og målinger viser at næringslivet fortsatt har tillit til de økonomiske utsiktene.

Til tross for et godt arbeidsmarked, avtok husholdningenes fremtidstro likevel markant høsten 2018. Dette skyldes kanskje like mye den uavklarte politiske situasjonen og mye uro rundt boligprisene som reelle økonomiske utsikter for de nærmeste årene.

I motsetning til i Norge, var befolkningsveksten i Sverige fortsatt høy gjennom 2018, og det samme gjelder innflyttingen til de store byene. Som i foregående år er innflyttingen drevet av innvandring, noe som har bidratt til å dempe veksten i husholdningenes medianinntekt.

Inflasjonen har nå kommet opp på Riksbankens mål-satte nivå, om enn med god hjelp fra økte energipriser. Styringsrentene skal etter planen heves noen ganger i prognoseperioden, men markedsrentene tilsier moderat samlet renteoppgang.

Kreditttilstrammingene i 2017 fikk konsekvenser for långivningen, særlig for enkelte husholdningsgrupper. Bankene rapporterte imidlertid om god vekst i samlet etterspørsel etter lån i 2018, og de forventer videre vekst i 2019.

Som vanlig er det risiko knyttet til de finansielle forholdene, ikke minst som følge av økt usikkerhet i internasjonale finansmarkeder. Hvis eksportmarkedene svekkes vesentlig på grunn av internasjonale konjunkturer eller Brexit, vil investeringsetterspørselen i bedrifter og husholdninger reduseres mer enn det som er lagt til grunn i prognosene.

Entreprenørmarkedet i Sverige

Vurderingene av nåsituasjonen i de svenske entreprenørbedriftene har vært overveiende positive gjennom 2018, selv om færre enn før oppfatter nåsituasjonen som god. Fortsatt forventer de fleste en svakere markedssituasjon neste år.

Fra en topp i første halvår 2018, har produksjonen i byggsektoren som forventet avtatt i de siste kvartalene, mens veksten i anleggssektoren vedvarer.

Vi anslår nå at produksjonen i entreprenørmarkedet vil avta med tre prosent i 2019 og 2020, primært drevet av et fall i produksjon av leiligheter og småhus.

LEILIGHETER OG SMÅHUS

Det svenske boligmarkedet har tilsynelatende stabilisert seg gjennom 2018, og det var også moderat oppgang i nyboligsalget mot slutten av året, fra bunnivåene vinteren 2017–2018. Den nye markedssituasjonen skiller seg imidlertid vesentlig fra årene forut, med prisutflating og betydelig større tilbud av både nye og brukte leiligheter.

De makroøkonomiske drivkreftene er fortsatt sterke, i form av god konjunktur og et sterkt arbeidsmarked. Demografiske faktorer virker fortsatt stimulerende, med høy befolkningsvekst og innflytting i de store byene.

På kredittsiden har bankenes innstramminger i de siste årene åpenbart gjort nåløyet for boliglån trangere, spesielt for enkelte grupper. Men etter alt å dømme vil en marginal renteøkning, slik markedsrentene nå tilsier, ha begrenset effekt på etterspørselen.

Prognoser for produksjon i entreprenørmarkedet 2019–2020

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå 2018 SEK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2020 Vekst	2019–2020 Vekst
Leiligheter og småhus	104	22 %	1 % ↑	-17 % ↓	0 % ↓	-9 % ↓
Private yrkesbygg	51	21 %	3 % ↑	-7 % ↓	4 % ↓	-1 % ↓
Offentlige yrkesbygg	36	12 %	8 % ↓	-9 % ↓	-11 % ↓	-10 % ↓
Anlegg	85	5 %	7 % •	6 % •	7 % •	6 % •
Entreprenørproduksjon totalt	275	15 %	4 % ↑	-7 % ↓	2 % ↓	-3 % ↓
Antall igangsatte leiligheter og småhus		50 400	37 500 ↓	37 000 ↓	40 000 ↓	

• Uendret prognose fra konjunkturrapport september 2018

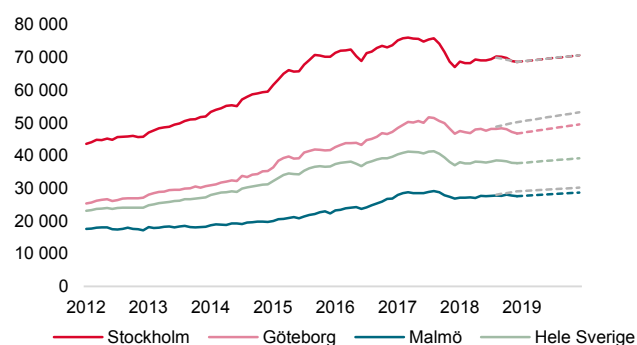
↑ Oppjustert/nedjustert prognose fra konjunkturrapport september 2018

Summen i totalmarkedet kan avvike fra summen av de enkelte sektorer på grunn av avrunding

Kilde: SCB og Veidekke

Boligpriser i de største svenske bykommunene

Pris per kvadratmeter, SEK



Farget stiplet linje viser Veidekkes prognose

Grå stiplet linje viser prognosen fra september 2018

	Siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Stockholm	-2 %	-9 %	2 %	3 %
Göteborg	-3 %	-1 %	0 %	6 %
Malmö	-1 %	0 %	3 %	4 %
Hele Sverige	-2 %	-6 %	2 %	4 %

*Prisvekst desember–desember

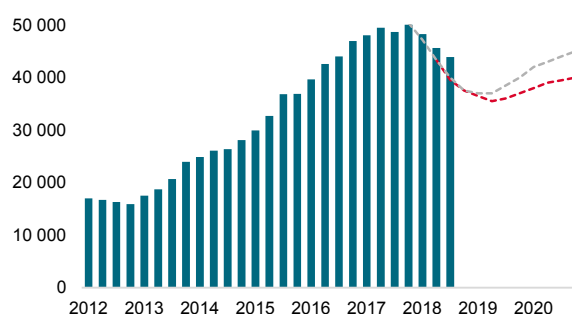
Kilde: Mäklarstatistik og Veidekke

De to faktorene som i størst grad holder nyboligmarkedet nede er et høyt, men stabilt tilbud og betydelig dempede forventninger om prisvekst. Prisene for nye boliger har vist moderat nedadgående tendens, helt inn i 2019. Til sammen har stort tilbud og høy pris gitt incentiv til å utsette kjøp.

På den positive siden vil fallende aktivitet på boligsiden bidra til mer tilgjengelig kapasitet og høyere kvalitet i verdikjeden. I senere år har entreprisrekostnadene økt kraftig, og gitt at denne utfordringen avtar fremover, slik vi tror, vil det gi bedre forutsetninger for å realisere prosjekter.

Igangsettelse av leiligheter og småhus, 12 md. rullende sum per kvartal*

Antall enheter



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose

Grå stiplet linje viser prognosen fra september 2018

*Statistiska centralbyrån oppjusterer registrerte data for de siste observasjonene mer enn vi tror det er grunnlag for, og vi har derfor beholdt prognosen for 2018 fra forrige rapport.

	Snitt 2012–2017	2018 (nivå)	2018P	2019P	2020P
Igangsatte leiligheter og småhus, antall	31 600	37 500	-26 %	-1 %	8 %

P = prognose

Kilde: SCB og Veidekke

Antall igangsettelser av nye prosjekter ventes å stabiliseres på nivåene vi observerte ved utgangen av 2018. Målt i en lengre historisk sammenheng tilsier det relativt gode produksjonsnivåer, men betydelig under toppårene vi nå legger bak oss.

Produksjonen i Stockholm er nå på rask vei ned, men her har antall igangsettelse nå trolig passert bunnpunktet. I Göteborg fortsatte antall igangsettelse av nye leiligheter å stige helt frem til sommeren 2018, nesten ett år lenger enn i Stockholm, og her ventes produksjonsveksten derfor å fortsette i ytterligere noen kvartaler, før produksjonen begynner å avta i andre halvår 2019.

Entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus, årlig prosentvis endring i produksjonsverdi

SEK milliarder, løpende priser

	2017 (nivå)	2017	2018	2019	2020
Stockholm og Uppsala	44	18 %	-5 %	-17 %	17 %
Stor-Göteborg	12	26 %	21 %	2 %	-15 %
Stor-Malmö	9	10 %	13 %	-9 %	-4 %
Sum utvalg	65	18 %	3 %	-11 %	6 %

Kilde: Veidekkes markedsdata

YRKESBYGG

Produksjonen av yrkesbygg har vokst kraftig i de siste årene og gjenspeiler generelt sterke konjunkturer. Dette makrobildet vil etter alt å dømme prege prognoseperioden fremover, og selv om vi venter et noe lavere nivå enn i de foregående årene, ligger det fortsatt til rette for en solid yrkesbyggsektor fremover.

De regionale forskjellene er imidlertid store, med et relativt tydelig fall i Stockholm, samtidig som den tilsvarende sterke veksten i Göteborg ser ut til å vedvare. Denne utviklingen markerer et geografisk skift i tyngdepunkt det siste året, der verdien av igangsatte bygg i Göteborg-regionen for første gang i nyere tid oversteg tilsvarende verdi i Stockholm.

Yrkesbyggsektoren, og spesielt private kundesegmenter, vil være utsatt ved finansiell turbulens eller eksportnedgang. Det rapporteres også om enkelte private utbyggere som utsetter igangsetting med forventninger om bedre entreprenørkapasitet. Vårt hovedscenariet er likevel at yrkesbyggmarkedet fortsatt holder historisk høyt nivå, selv om det ligger noe under rekordårene 2017 og 2018.

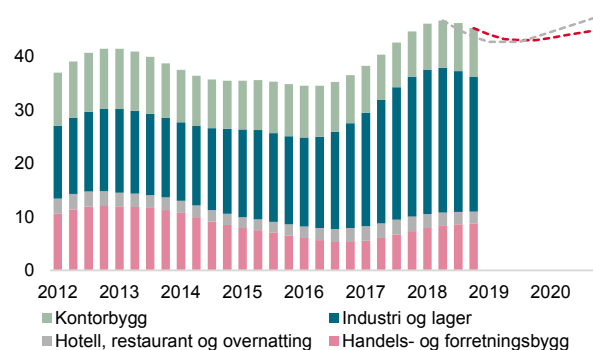
Private yrkesbygg

Produksjonen av private yrkesbygg vokste i 2017 og 2018, og som i forrige rapport venter vi at det stabilt høye nivået opprettholdes i 2019 og 2020. Det er spesielt de konjunkturutsatte segmentene industri og logistikk som har ført sektoren til nye høyder.

Innenfor varehandel har produksjonen økt i de senere årene, etter å ha ligget svært lavt i 2015 og 2016. Nivåene på nybyggingen er likevel ikke i nærheten av tidligere høykonjunkturer. Som i Norge er årsaken antakelig av strukturell art og henger sammen med nye handelsmønstre som følge av netthandel. Hotellmarkedet ligger også på et svært lavt nivå i 2018, til forskjell fra øvrige segmenter.

Entreprenørmarkedet for private yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal

SEK milliarder, løpende priser



Rød stiplede linje viser Veidekkes prognose

Grå stiplede linje viser prognosen fra september 2018

Kilde: Veidekkes markedsdata

Antall igangsettelse av nye private yrkesbygg hadde en god utvikling høsten 2018, om lag som forutsatt i forrige rapport. Samlet betyr det at produksjonen vil få en relativt jevn utvikling fremover.

Geografisk utgjør Stockholm og Malmö ytterpunkter på den ene siden, med noe lavere produksjon i de neste årene, mens Göteborg ligger an til fortsatt god vekst i private yrkesbygg, i det minste ut prognoseperioden.

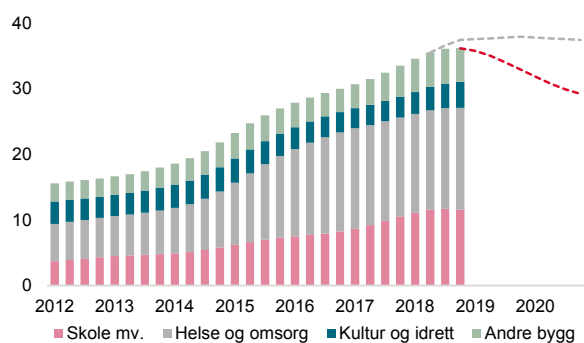
Offentlige yrkesbygg

Konjunkturinstitutet, et av Sveriges toneangivende prognosemiljøer, forventer at offentlige investeringer vil flate ut i årene som kommer, etter en periode med sterk vekst. Viktige drivkrefter for dette er en etter hvert høy gjeldsgrad i kommuneforvaltningen og utsikter til mer moderat inntektsutvikling i 2019 og 2020.

I tråd med generell vekst i investeringer, har produksjonen av offentlige yrkesbygg økt sammenhengende siden 2011 og markant i de siste fire årene. Denne veksten ser imidlertid ut til å ha nådd toppen i 2018.

Entreprenørmarkedet for offentlige yrkesbygg, 12 md. rullerende produksjonsverdi per kvartal

SEK milliarder, løpende priser



Rød stiplet linje viser Veidekkes prognose

Grå stiplet linje viser prognosen fra september 2018

Kilde: Veidekkes markedsdata

Fremover venter vi fortsatt høy produksjon, men på lavere nivå enn i de foregående årene. Særlig var nedgangen i oppstarten av nye undervisningsbygg overraskende sterk høsten 2018 og tilsier betydelig lavere produksjonsnivåer i 2019 og 2020. De øvrige segmentene, som helse og omsorg og kultur og idrett, vil fortsatt ligge på et høyt nivå ut 2020.

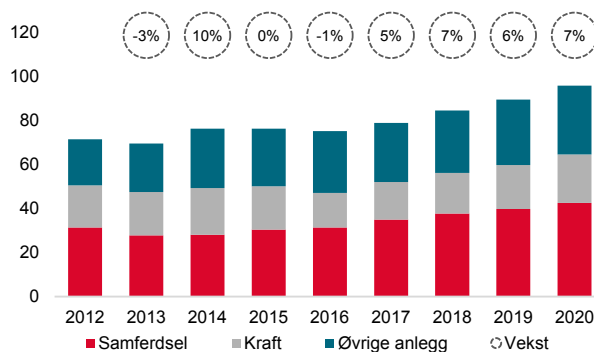
Den viktigste markedsdriveren for undervisningsbygg har vært en kraftig økning i antall skolebarn over den siste tiårsperioden. Over 100 000 flere barn i skolealder har fremtvinget massiv utvidelse av skolekapasiteten. At denne veksten flater ut, samtidig som oppstarten av skolebygg faller markant, er tydelige signaler om at skolebølgen i kommunenes investeringsbudsjetter er over for denne gangen. Som i Norge, er det trolig investeringer i helse og omsorg som vil få høyeste prioritet fremover.

ANLEGG

Høy produksjon i fjorårets to første kvartaler bidro til at anleggsmarkedet tiltok gjennom 2018, og ifølge våre anslag vokste markedet med syv prosent i fjor. I perioden 2012–2018 var utviklingen i anleggsmarkedet positiv, med en årlig vekstrate på tre prosent. Det siste året har samferdselsmarkedet bidratt mest, etter stigende produksjon i både vei- og baneanlegg. Samtidig er det fortsatt god produksjonsutvikling i kommunalteknisk sektor, og energisektoren vokser som forventet. Som i fjor forventer vi at markedet vil vokse ut prognoseperioden, med henholdsvis seks prosent i 2019 og syv prosent i 2020.

Produksjon i ulike anleggssegmenter

SEK milliarder, løpende priser



Kilde: SCB og Veidekke

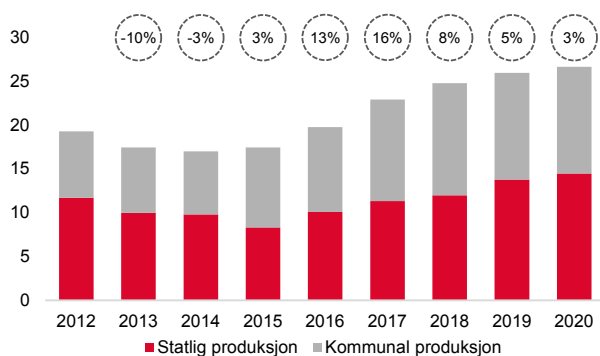
Samferdsel

Ifølge regjeringens forslag til statsbudsjett, som ble levert Riksdagen 15. november 2018, vil statlige midler til samferdselsformål øke, og som tidligere varslet, legges det opp til kraftig vekst i statlige midler til nasjonale bane-investeringer. Trafikverket har i det siste halvåret nedjustert investeringsplanene, som følge av tildelte finansieringsmidler, utsettelse og kostnadsøkninger i pågående og kommende prosjekter. Likevel ser det ut til at et høyt antall mellomstore og store samferdselsprosjekter vil bidra til ny vekst i markedet ut prognoseperioden. Mot 2020 er det dessuten ventet at investeringsprosjekter som finansieres med bompenger og lån vil øke betydelig.

Veimarkedet økte med åtte prosent i 2018, som forutsatt i vår prognose fra september. Generelt sterk kommune-økonomi samt høy etterspørsel etter kommunale veier og gater bidro til årlig vekst på ni prosent i perioden 2012–2018. Mot 2020 vil etterspørselen etter kommunale veier og gater trolig bremse opp, men Trafikverkets investeringsplaner indikerer at statlig investeringsaktivitet vil øke, ledet an av E4 Förbifart Stockholm, som er i en svært intensiv anleggsperiode. I tillegg er det høy aktivitet på veinettet i Göteborg, deriblant på Marieholmstunneln og Hisingbron, som ventes ferdigstilt i prognoseperioden. Vi anslår at det svenske veimarkedet vil vokse med fem prosent i 2019 og tre prosent i 2020.

Produksjon i veimarkedet

SEK milliarder, løpende priser

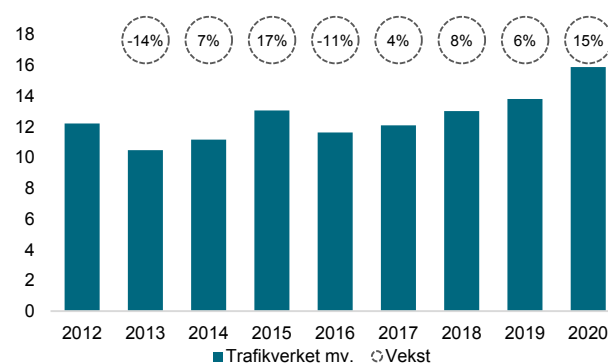


Kilde: SCB, Regeringen, NPT, Trafikverket og Veidekke

Regjeringens budsjettforslag for 2019 og Trafikverkets investeringsplaner gir grunnlag for vekst i banemarkedet. Lavere fremdrift i pågående prosjekter var årsaken til noe lavere produksjonsnivåer i 2016 og 2017. Som i Norge er det knyttet betydelig risiko til store samferdselsprosjekter. Blant annet har kostnadene på strekningen Tomtebodavägen på Mälmarbanan økt med omtrent SEK 2,5 milliarder. I prognoseperioden er det ventet anleggsproduksjon på et høyt antall store baneprosjekter, deriblant Västlänken i Göteborg, første etappe av Norrbottenbanan og Nya tunnelbanan i Stockholm. Trafikverkets investeringsplaner indikerer årlig vekst på i underkant av 30 prosent for 2019 og 2020. Med bakgrunn i prosjektopplysninger og generelle utfordringer knyttet til store prosjekter holder vi likevel fast ved vår prognose om vekst i banemarkedet på seks prosent i 2019 og 15 prosent i 2020.

Produksjon i banemarkedet

SEK milliarder, løpende priser



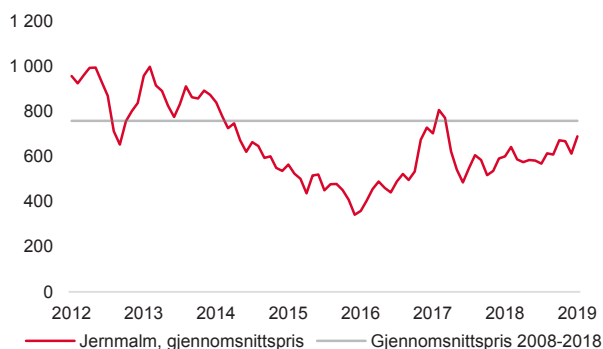
Kilde: SCB, Regeringen, NPT, Trafikverket og Veidekke

Industri og energi

Ifølge investeringsundersøkelsen til Statistiska centralbyrån er det ventet nedgang i industriinvesteringene i 2019, fra et høyt, flatt nivå i 2018. I gruveindustrien er det likevel positive tegn, etter noen år med svakere utvikling, og ferske anslag for 2018 peker mot 16 prosent økning i investeringene, som i stor grad kan relateres til oppgang i prisen på jernmalm. Råvareprisen økte med 15 prosent fra januar 2018 til januar 2019, men ligger fortsatt under gjennomsnittlig råvarepris for perioden 2008 til 2018.

Jernmalm

Pris per tonn, SEK



Kilde: Macrobond

I energisektoren økte investeringene til opp mot SEK 19 milliarder i 2018, som tilsvarer vekst på åtte prosent. Sammenlignet med 2017 var investeringene spesielt høye i første og tredje kvartal. Ut fra energibransjens investeringsplaner forventer vi at veksten vedvarer ut prognoseperioden. Sentrale tiltak vil fortsatt være utbygging av fornybare energikilder samt opprusting av kraftnettet.

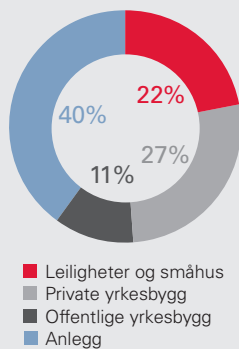
Anlegg annet

Markedet for vann- og avløpsanlegg har økt kraftig siden 2012. I perioden 2012 til 2018 var den årlige vekstraten på om lag ti prosent. Veksten skyldes opprusting og fornying av eldre vann- og avløpsanlegg. I tillegg har økt boligproduksjon resultert i høy etterspørsel etter vann- og avløpsanlegg til nye boligområder. Vi forventer at opprustingen av eldre anlegg vil bidra positivt ut prognoseperioden, mens korrek-sjonen i boligmarkedet trolig vil medføre lavere etterspørsel til nye boligområder.



ENTREPRENØRMARKEDET I DANMARK

FORDELING I PROSENT 2018



NIVÅ 2018, DKK MILLIARDER

129

FORVENTET ÅRLIG
VEKSTRATE 2019–2020:

+4 %



28

LEILIGHETER OG SMÅHUS

+1 %



34

PRIVATE YRKESBYGG

+7 %



15

OFFENTLIGE YRKESBYGG

+5 %



52

ANLEGG

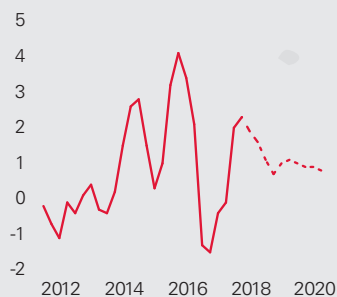
+4 %

Entreprenørmarkedet
Nivå 2018, DKK milliarder
Forventet årlig vekstrate 2019–2020

BNP



ARBEIDSMARKEDET



RENTER



Kilde: Veidekke og Macrobond

DANMARK

Konjunktoren i dansk økonomi er fortsatt stabilt positiv. Rentemarkedet er direkte koblet til det europeiske og ser ut til å ligge på svært lave nivåer i overskuelig fremtid. Samlet taler makrobildet for en solid utvikling for flere av bygg- og anleggssektorene. Innstrammingene i kredittvilkårene for husholdninger i de siste årene har imidlertid effektivt bidratt til å dempe høykonjunktoren i nyboligbygging, noe som også påvirker den totale kapasiteten i entreprenørmarkedet.

Dansk økonomi

Dansk økonomi fortsetter å vokse i moderat og stabilt tempo, etter at forbigående faktorer dro ned veksten i deler av 2018. Utsiktene for 2019 og 2020 viser om lag to prosent vekst i BNP. Arbeidsmarkedet blir stadig strammere, og tilgangen på kompetanse er begrenset. Avmatting i internasjonale eksportmarkeder peker samtidig mot redusert fare for overoppheting av dansk økonomi.

Indikatorene for tillit til økonomien i husholdninger og bedrifter er fortsatt positive, om enn noe svakere enn for et år siden og med en fallende trend gjennom de siste månedene. Disse stemningsindikatorene svinger imidlertid vesentlig mer enn reelle økonomiske forhold og bør ikke overtolkes.

Renteutsiktene for dansk økonomi henger direkte sammen med utviklingen i eurosonen, og siden høstens rapport er forventningene om renteoppgang relativt markant redusert. At markedsrentene for femårige statsobligasjoner er negative, taler for at renteoppgang i prognoseperioden er usannsynlig.

Danmark har i de siste tre årene innført en rekke tilstramminger i kreditt til husholdninger, senest per første kvartal 2018. Disse tiltakene har tilsynelatende fungert effektivt og i tråd med intensjonene. Husholdningenes etterspørsel etter lån har avtatt, og veksten i boligprisene er betydelig lavere i de store byene.

Befolkningsveksten i Danmark har avtatt i det siste året, men er fortsatt positiv i de store byene. Lavere innvandring er trolig en vesentlig årsak til endringen, da veksten i antall

innbyggere med dansk statsborgerskap i samme periode er relativt stabil, om enn på moderat nivå.

Entreprenørmarkedet i Danmark

Etterspørselen etter nye byggprosjekter har avtatt noe gjennom 2018, etter flere år med god vekst. Nedgangen er imidlertid avgrenset til nye boliger, som også har hatt mest markant vekst i de seneste årene. Samlet sett venten vi en årlig vekstrate på fire prosent i 2019 og 2020.

Helt siden finanskrisen traff Danmark i 2007, har de løpende vurderingene av situasjonen i danske entreprenørbedrifter beveget seg sakte fremover, i retning av nøytralt terreng. Signalene fra bedriftene spriker imidlertid i ulike retninger, avhengig av hvilke parametere som måles, og vi legger derfor begrenset vekt på slike myke målinger av markedssituasjonen.

LEILIGHETER OG SMÅHUS

Det danske bruktboligmarkedet kjølnet gjennom 2018, primært som følge av ytterligere tilstramming i kreditt til husholdninger med svak økonomi og høy gjeldsbyrde. Nedkjølingen fremstår nå kontrollert og udramatisk.

Nedkjølingen kom til syne i form av betydelig færre transaksjoner i bruktboligmarkedet, etterfulgt av svakere boligprisvekst og færre igangsatte nye prosjekter. Samlet er utviklingen i boligprisene fortsatt svakt positiv, i tråd med prognosene fra forrige rapport.

Prognoser for produksjon i entreprenørmarkedet i 2019–2020

Løpende priser, prosentvis endring	Nivå 2018 DKK milliarder	2017 Vekst	2018 Vekst	2019 Vekst	2020 Vekst	2019–2020 Vekst
Leiligheter og småhus	28	22 %	5 % ↓	3 % ↓	0 % •	1 % ↓
Private yrkesbygg	34	18 %	7 % •	7 % ↓	7 % ↓	7 % ↓
Offentlige yrkesbygg	15	12 %	3 % •	5 % ↓	5 % ↓	5 % ↓
Anlegg	52	2 %	9 % ↑	3 % •	5 % ↓	4 % •
Entreprenørproduksjon totalt	129	11 %	7 % ↑	4 % ↓	4 % ↓	4 % ↓

• Uendret prognose fra konjunkturrapport september 2018

↑↓ Oppjustert/nedjustert prognose fra konjunkturrapport september 2018

Summen i totalmarkedet kan avvike fra summen av de enkelte sektorer på grunn av avrundning

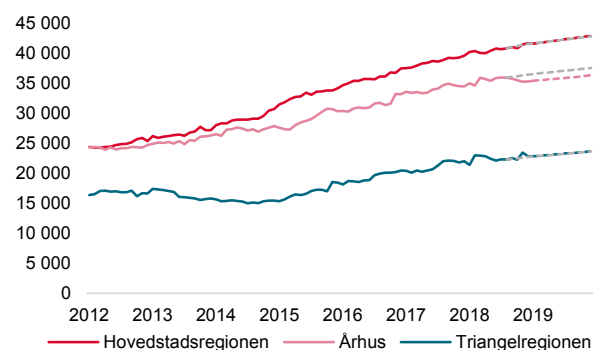
Kilde: DST og Veidekke

Bakteppet i det danske nyboligmarkedet er mer enn dobling av boligproduksjonen i de største byregionene i perioden 2015–2017. På grunn av omlegginger i Danmarks statistik er datagrunnlaget for 2018 fremdeles mangelfullt, men totaltall for boliginvesteringer i dansk økonomi tyder på at produksjonsveksten nå avtar. Inn i 2020 forventer vi at boligproduksjonen vil avta, mot et nivå mer på linje med det som historisk har vært normalt.

Nedkjølingen i boligmarkedet, og ikke minst prisutviklingen, vurderes først og fremst som positiv, med tanke på å unngå nye pris- og kredittbobler i dansk økonomi. Noe avmatning og konsolidering innenfor nybygging vil trolig også gi hovedsakelig positive effekter, i form av en bedre kapasitetssituasjon og tilgang på kompetanse i byggenæringen.

Boligpriser i utvalgte danske byregioner

Pris per kvadratmeter, DKK



Rød stiple linje viser Veidekkes prognose

Grå stiple linje viser prognosen fra september 2018

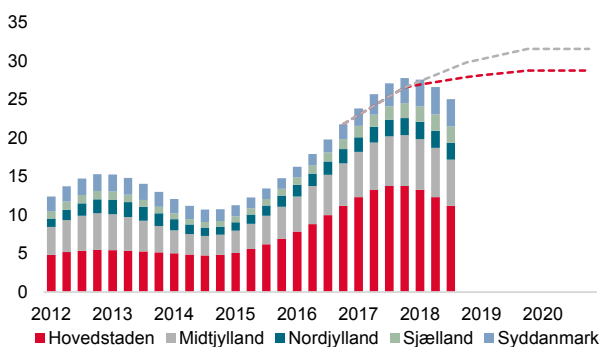
	Siste 3 md.	2017*	2018*	2019*
Hovedstadsregionen	2 %	6 %	5 %	3 %
Århus	0 %	4 %	2 %	3 %
Triangelregionen	3 %	8 %	4 %	4 %

*Prisvekst desember–desember

Kilde: Realkreditrådet og Veidekkes markedsdata

Entreprenørmarkedet for leiligheter og småhus*, 12md. rullerende produksjonsverdi per kvartal

DKK milliarder, løpende priser



*På grunn av omlegging av rapporteringspraksis har Danmarks Statistik fortsatt problemer med rapportering for 2017 og 2018

Rød stiple linje viser Veidekkes prognose

Grå stiple linje viser prognosen fra september 2018

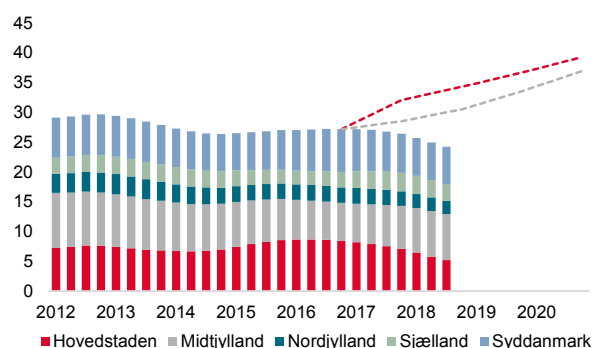
Kilde: Veidekkes markedsdata

YRKESBYGG

Over lang tid har produksjonen av yrkesbygg i Danmark gått i moderat positiv retning, fra et lavt nivå. Makroøkonomiske drivkrefter, som utsikt til svært lave renter, robuste konjunkturførhold for private segmenter og en positiv situasjon i offentlige finanser, understøtter i det store og hele en positiv utvikling for yrkesbygg. Samlet venter vi derfor god etterspørsel i sektoren fremover.

Entreprenørmarkedet for private yrkesbygg*, 12 md. rullende produksjonsverdi per kvartal

DKK milliarder, løpende priser



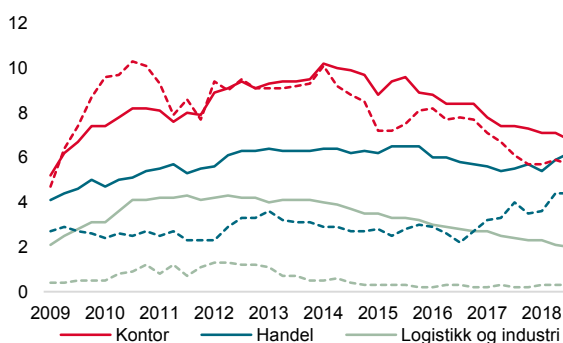
*På grunn av omlegging av rapporteringspraksis har Danmarks Statistik fortsatt problemer med rapportering for 2017 og 2018

Rød stiple linje viser Veidekkes prognose
Grå stiple linje viser prognosen fra september 2018
Kilde: Veidekkes markedsdata

Høy arealledighet i kontorsegmentet har vært en utfordring for å øke aktiviteten i nybygging. Ledigheten er nå på rundt sju prosent på landsbasis og seks prosent i København. Innenfor varehandelsbygg viser økende arealledighet og usikkerhet om fremtiden at de samme strukturelle forholdene som er beskrevet for Norge og Sverige, også gjelder i Danmark.

Arealledighet i Danmark

I prosent av samlet bygningsmasse

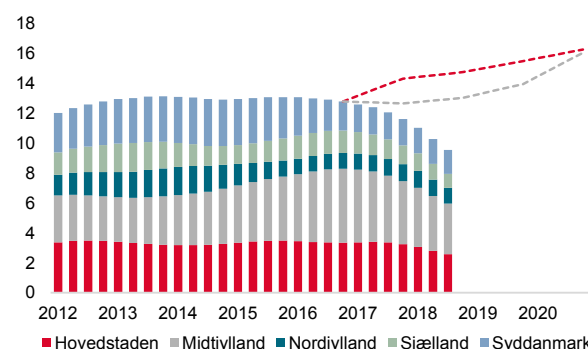


Stiple linje viser arealledighet i Hovedstadsregionen
Kilde: Ejendomstorvet

Markedet for offentlige yrkesbygg har vært mer stabilt i Danmark enn i de andre skandinaviske landene. Den storstilte utbyggingen av sykehussektoren som ble initiert for noen år tilbake, vil nå toppen i innværende periode, for så å falle noe tilbake. Dette gir imidlertid begrenset utslag i totalmarkedene. I lys av en generelt solid offentlig økonomi, venter vi fortsatt stabilt positiv utvikling i sektoren.

Entreprenørmarkedet for offentlige yrkesbygg*, 12 md. rullende produksjonsverdi per kvartal

DKK milliarder, løpende priser



*På grunn av omlegging av rapporteringspraksis har Danmarks Statistik fortsatt problemer med rapportering for 2017 og 2018

Rød stiple linje viser Veidekkes prognose
Grå stiple linje viser prognosen fra september 2018
Kilde: Veidekkes markedsdata

ANLEGG

Det danske anleggsmarkedet har over flere år vært krevende og preget av sterk konkurranse, særlig i samferdselssektoren. Ifølge produksjonsdata fra Danmarks Statistik tok anleggsaktiviteten seg opp i 2018. Entreprenørene i sektoren gir imidlertid ingen signaler om at de forventer bedring i markedssituasjonen og sier at de venter sterkere priskonkurranse i den nærmeste tiden.

Vanligvis bør en generell konjunkturförbedring, med en tilhørende fremgang i statlige og kommunale finanser, tilsi oppgang i anleggssegmentene, særlig i kommunal infrastruktur for vann og avløp. På den andre siden vil nedgang i boligbyggingen redusere etterspørselen etter grunnarbeider og infrastruktur for nye boligprosjekter. Samlet venter vi fortsatt moderat oppgang, blant annet med økende aktivitet knyttet til oppstart av Femernforbindelsen mellom Danmark og Tyskland.

SAMMEN BYGGER VI FREMTIDEN

Veidekke er en av Skandinavias største
entreprenører og eiendomsutviklere.
Selskapet utfører alle typer bygg- og
anleggsoppdrag, utvikler boligprosjekter,
vedlikeholder veier og produserer asfalt,
pukk og grus. Involvering og lokalkunnskap
kjennetegner virksomheten. Omsetningen er
om lag 36 milliarder kroner, og halvparten av
de 8 600 medarbeiderne eier aksjer i selskapet.
Veidekke er notert på Oslo Børs, og har siden
starten i 1936 alltid gått med overskudd.

Veidekke – lokalt nærvær,
skandinavisk styrke.

veidekke.com
