
Nordea Regionala Utsikter

2 / 2022

Prövningstid

Höga elpriser och stigande räntor
tynger alla regioner framöver.



Nordea

Författare

Susanne Spector
Gustav Helgesson

Kontakt

Susanne Spector
Chief Analyst Nordea Markets
susanne.spector@nordea.com
010-157 16 25

Design

E-types Daily

Gått till tryck

28/09/22

Besök oss på

corporate.nordea.com/research

Innehåll

<i>Regionala Utsikter</i> Prövningstid	4
<i>Västsverige</i> Byggstopp	6
<i>Sydsverige</i> Splittrat	7
<i>Småland och öarna</i> Elprischock	8
<i>Stockholm</i> Skruvarna dras åt	9
<i>Östra Mellansverige</i> Hushållen prövas	10
<i>Norra Mellansverige</i> Mjuklandning	11
<i>Mellersta Norrland</i> Sidledes	12
<i>Övre Norrland</i> Motståndskraft	13
<i>Tema: Bostadsmarknaden</i> Bostadsprisfall i hela riket	14
Appendix	16

Prövningstid

Utgångsläget är starkt, men höga priser och stigande räntor tynger alla regioner. Hushållen är under press, byggandet faller och läget är osäkert. Den svaga kronan innebär högre kostnader för importerande företag men gynnar delar av exportindustrin. Samtidigt ser utvecklingen på arbetsmarknaden stabil ut, vilket är en viktig krockkudde för hushåll, kommuner och företag.

Utgångsläget i den svenska ekonomin är starkt och samtliga regioner har med råge återhämtat sig efter pandemin. I Övre Norrland har sysselsättningen ökat mest, med en sysselsättningsuppgång på 8,5 procent under de senaste tolv månaderna. Men nu bleknar utsikterna.

Höga elpriser, stigande räntor och en osäker omvärld tynger alla delar av landet nästa år. Riskerna är stora och nu prövas både hushåll och företag. Bäst väntas Övre och Mellersta Norrland klara sig där stora gröna investeringar stöttar och en svag krona ger konkurrensfördelar för de exporterande företagen. Störst utmaningar möter istället Smålandsregionen där varuindustrin kämpar med höga elpriser och möbelindustrin och småhusbyggare drabbas när hushållen håller hårdare i plånboken. I Västsverige har byggandet av nya bostäder tvärstannat och fordonsindustrin möter utmaningar från både minskad köpkraft och ett minskat behov av varutransporter framöver.

Fallande bostadspriser och stigande räntor tynger också Stockholm som återigen väntas visa negativ tillväxt nästa år efter den första nedgången på minst två decennier under 2020. Ränthöjningen med en hel procentenhet från Riksbanken innebär att

-0,7%

Förväntad tillväxt 2023

10%

Fler nya lediga jobb som anmälts hittills under 2022 jämfört med helåret 2021

4,4%

Arbetslöshet i Västerbotten i augusti, lägst i riket.

boräntorna snabbt rör sig uppåt, vilket påverkar högbelånade storstadshushåll. Hushållen i Östra Mellansverige är också högt belånade, vilket i kombination med höga elpriser, tynger utsikterna. Sydsverige ser däremot ut att klara sig förhållandevis bra trots sitt läge i elprisområde 4 på grund av lägre belåningsgrad, ett mer diversifierat näringsliv och att den svaga kronan ger draghjälp från danska konsumenter.

Starkt utgångsläge

Det starka utgångsläget syns inte minst på arbetsmarknaden. I 17 av 21 län är arbetslösheten den lägsta på minst 13 år och i Västerbotten, Norrbotten och Jämtland är arbetslösheten på de lägsta nivåer som uppmätts. Dessutom är långtidsarbetslösheten på lägre nivåer än innan pandemin i 15 av 21 län – och i sju av länen har också antalet som varit arbetslösa i mer än två år fallit under prepandemiska nivåer. Nya lediga jobb ligger kvar på rekordnivåer i riket och på rekordnivåer i de flesta regioner. Anställningsplanerna har toppat, men signalerar god sysselsättnings-tillväxt i närtid. Det skapar en viktig krockkudde för hushåll som i övrigt pressas från många håll.

TILLVÄXTTAKT

BRP fasta priser* (y/y %)	2019	2020	2021P	2022P	2023P
Västsverige	0,7	-4,7	5,0	3,5	-1,0
Sydsverige	1,0	-1,2	4,0	3,0	-0,5
Småland och öarna	-1,1	-4,7	5,0	3,0	-1,5
Stockholm	4,2	-1,5	4,5	3,0	-0,5
Östra Mellansverige	-0,9	-4,4	5,0	3,0	-0,7
Norra Mellansverige	-1,2	-3,8	5,0	2,0	-0,5
Mellersta Norrland	0,4	-4,9	4,0	2,5	0,0
Övre Norrland	0,5	-0,1	3,0	3,0	0,3

*Faktiskt utveckling, siffor kan revideras.

Källor: SCB:s Regionalräkenskaper och Nordea Markets.

SYSSELSÄTTNINGsutveckling

Sysselsättning (y/y %)	2019	2020	2021	2022P	2023P
Västsverige	0,4	-1,4	1,0	4,1	0,7
Sydsverige	1,7	-0,1	1,5	3,6	0,1
Småland och öarna	-0,4	-3,0	1,6	4,6	-0,4
Stockholm	3,1	-0,8	2,3	2,9	0,1
Östra Mellansverige	0,6	-0,9	1,8	5,1	0,2
Norra Mellansverige	1,1	-3,7	2,0	3,6	0,5
Mellersta Norrland	-1,9	-1,3	1,2	2,2	0,0
Övre Norrland	-1,5	-0,6	0,7	7,8	1,7

Källor: SCB:s Kortperiodisk sysselsättningsstatistik och Nordea Markets.

Nästa år väntas den svagare ekonomiska utvecklingen göra större avtryck på arbetsmarknaden, men sysselsättningen mjuklandar på en fortsatt hög nivå i ett historiskt perspektiv. Under loppet av 2023 väntas sysselsättningen falla i samtliga regioner men årsgenomsnittet blir ändå högre i de flesta regioner eftersom 2022 startade på en låg nivå. En stabil arbetsmarknad innebär också att kommunernas skatteunderlag kommer fortsätta vara gott och fastighetsbolag behöver inte i någon större utsträckning oroa sig för vakanser på grund av ett större tapp i sysselsättningen.

Statens finanser är dessutom mycket starka, vilket innebär att finanspolitiken kan gå in och stötta både hushåll, kommuner och företag vid behov. Risken finns dock att de starka offentliga finanserna innebär en frestelse för en ny regering, vilket skulle kunna innebära en för expansiv finanspolitik som delvis motverkar den åtstramning som nu sker från Riksbanken.

Mörka moln i Europa

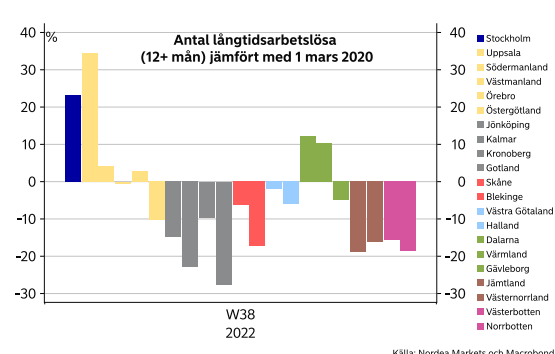
Energi- och elkrisen är inte bara en utmaning för svenska företag, utan skapar ännu större bekymmer på kontinenten. Mycket hänger på vädret, men även om Europa klarar elförsörjningen denna vinter talar en del för att de europeiska gaslagren kommer vara i princip tomma nästa vår. På lång sikt kan de förhållandevis lägre elpriserna i Sverige bli en konkurrensfördel, men på kort sikt tyngs den svenska ekonomin av svagare utveckling i vårt närområde. Mest bekymmersamt är läget i Tyskland – där tillväxtindikatorer tecknar klara nedåtrisker på vår prognos om ett tyskt BNP-fall på 1 procent nästa år. Smålandsregionen är mest sammankopplad med Europa och där väntas BRP-fallet bli störst i riket 2023. Den svaga kronan missgynnar också företag som importerar en stor del av sina insatsvaror. Både tjänstesektorn och delar av industrin tyngs således också av den svaga kronan.

Hela landets bostadsmarknad bromsar

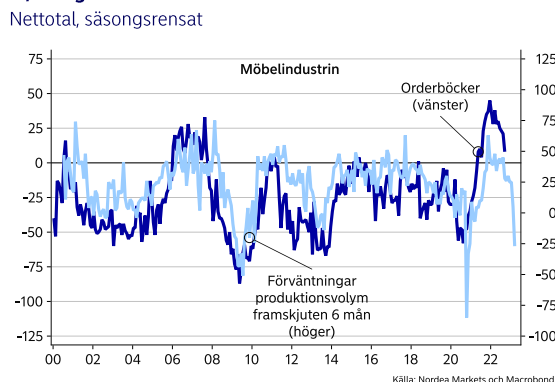
Den största inhemska risken är dock bostadsmarknaden. Bostadspriserna faller i hela riket, men de regionala skillnaderna är stora. I juli hade priserna fallit med som mest 6,5 procent i genomsnitt i Dalarna, Stockholm och Östergötland. Jämtland har klarat sig bäst hittills med ett prisfall på endast 1,4 procent.

Motståndskraften på bostadsmarknaden skiljer sig också regionalt. En jämförelse av tidigare nedgångar på bostadsmarknaden visar att Västmanland och Stockholm oftast utvecklas sämre än riksnittet när priserna faller i riket. Dalarna, Gävleborg och Kalmar är istället de län som har visat störst motståndskraft. Läs mer på i temat på sid 14.

A / Färre långtidsarbetslösa än innan pandemin i 15 län



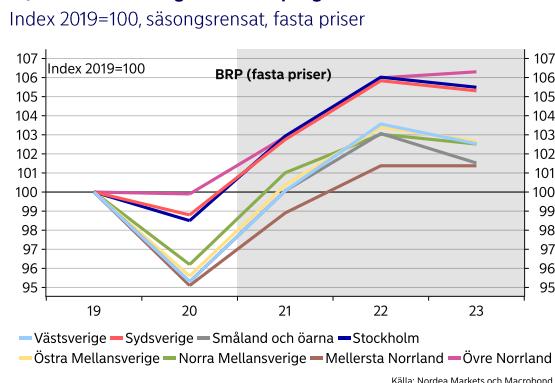
B / Svaga utsikter inom möbelindustrin



C / Klara nedåtrisker i Tyskland och Europa



D / BRP-utveckling* inklusive prognos



A /

I en majoritet av länen är det färre som är långtidsarbetslösa idag jämfört med mars 2020.

B /

Allt fler möbelföretag ser ett försämrat läge om sex månader.

C /

Den tyska IFO-indikatoren är på lägre nivåer än under finanskrisen.

D /

Långsammare tillväxt framöver.

*BRP står för brutto-regionalprodukt.

REGIONERNA

Västsverige Västra Götalands och Hallands län.

Sydsverige Skåne och Blekinge län.

Småland och öarna Jönköpings, Kronobergs, Kalmar och Gotlands län.

Stockholm Stockholms län.

Östra Mellansverige Uppsala, Västmanlands, Södermanlands, Örebro och Östergötlands län.

Norra Mellansverige Gävleborgs, Dalarnas och Värmlands län.

Mellersta Norrland Jämtlands och Västernorrlands län.

Övre Norrland Västerbottens och Norrbottens län.

Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, IMF, Macrobond och Nordea Markets.

Byggstopp

Stora investeringar pågår i den västsvenska regionen, bland annat nya batterifabriker och stora infrastrukturprojekt. Under juli studsade dessutom produktionen inom den för regionen viktiga fordonsindustrin upp och förväntningarna om framtida produktion har stigit sedan dess. Det finns dock en risk att ordergången till fordonsindustrin faller framöver när hushållens köpkraft pressas och behovet av varutransporter väntas minska.

Investeringarna bidrar till att hålla uppe tillväxten, men nu bleknar även de inhemska utsikterna. Hushållen i Göteborg är högt belånade och känner av de stora räntehöjningarna från Riksbanken och de höga elpriserna. Bostadsbyggandet slog ett nytt rekord under 2021 med nästan 10 000 byggstarter. I år har dock antalet byggstarter fallit kraftigt och under det andra kvartalet påbörjade knappt 2 000 bostäder,

-1,0%

Förväntad tillväxt 2023

85%

Andel industriföretag som uppger arbetskraftsbrist

B /
Antalet byggstarter föll kraftigt under det andra kvartalet 2022

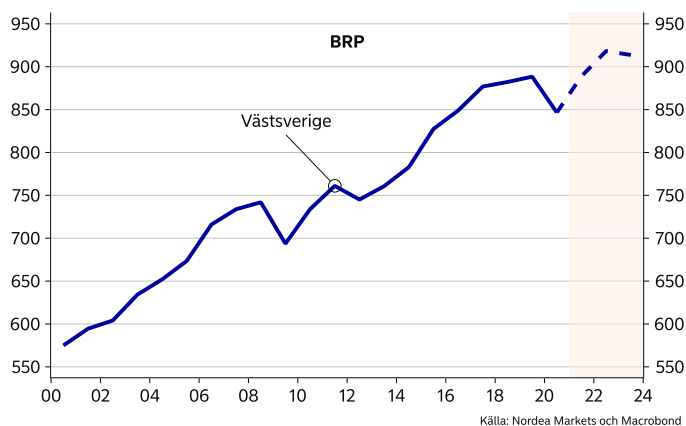
Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

den lägsta siffran sedan inledningen på 2015. Fallande bostadspriser och stigande räntor talar för att nedgången fortsätter. Anställningsplanerna inom byggindustrin är lägre än normalt och utsikterna på ett års sikt är dystra.

Samtidigt ökade sysselsättningen med 1,6 procent på kvartalbasis under det andra kvartalet och regionen börjar hämta ikapp en del av tappet mot de andra storstadsregionerna. Arbetskraftsbristen är påtaglig med 85 procent av industriföretagen som uppger arbetskraftsbrist, den högsta siffran i riket. Arbetslösheten är den lägsta sedan 2009 och antalet långtidsarbetslösa är färre än innan pandemin. Framåtblickande indikatorer som nya lediga jobb och varsel talar således för en fortsatt stark utveckling i närtid. Nästa år väntas dock konjunkturutsikterna försämrans mer påtagligt och BRP väntas falla med 1 procent.

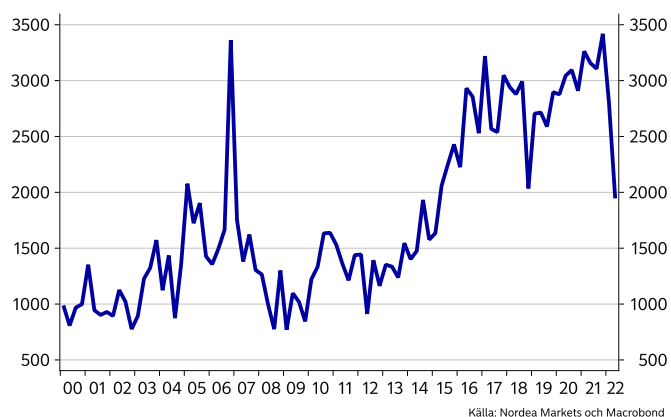
A / Blekare utsikter framöver

Mdkr, fasta priser



B / Få byggstarter under det andra kvartalet

Antal byggstarter per kvartal, säsongrensat



Splittrat

Trots det osäkra läget och skenande elpriser läggs fortfarande rekordmånga nya lediga jobb ut i Sydsverige. Detta talar för att det finns motståndskraft i regionen. Sydsverige har ett diversifierat näringsliv, vilket innebär att man inte är lika sårbar för nedgångar i enskilda branscher som en del andra regioner. Detta syntes även under pandemin, då Sydsverige backade mindre än övriga storstadsregioner och arbetsmarknaden kom tillbaka snabbare.

Nu prövas dock sydsvenska företag och hushåll av de höga energi- och elpriserna. Både Skåne och Blekinge tillhör elprisområde 4, där priserna har ökat mest. Industrin, som klarade pandemin bra, står inför nya utmaningar. Företag pausar sin produktion eller lägger skift på nätterna för att få ner kostnaderna. Samtidigt har industrin ett starkt utgångsläge och kommer från en period med god lönsamhet.

-0,5%

Förväntad tillväxt 2023

305 öre

Snittpris elområde 4 i augusti

B /
Nya lediga jobb ligger kvar på högre nivåer än normalt även i september

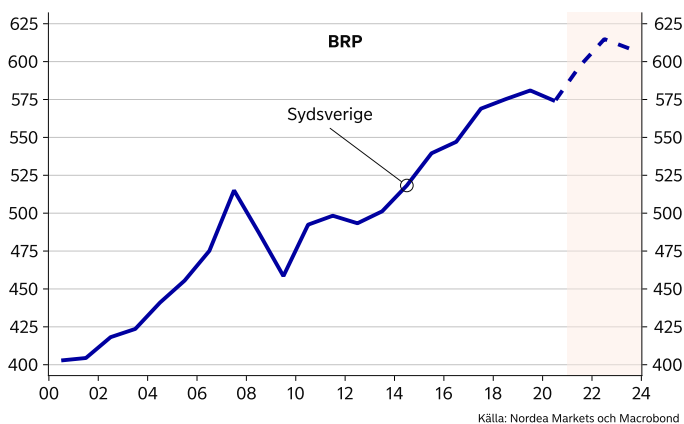
Källor SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

Hushållen i Skåne och Malmö är heller inte lika högt belånade som hushåll i Stockholm och Göteborg, vilket talar för att konsumtionen kan gå bättre i regionen än i landet som helhet. Den svaga kronan och en stabil utveckling för dansk ekonomi talar också för att en del danskar kommer åka över sundet och bidra till högre försäljning inom handel och turistnära branscher i Malmö och Skåne framöver.

Fallande bostadspriser gör dock avtryck på bostadsbyggandet. Under 2021 påbörjades rekordmånga bostäder i regionen, men i år har antalet byggstarter fallit och endast 1 500 byggstarter noterades under det andra kvartalet. Sammantaget väntas den sydsvenska ekonomin minska med 0,5 procent 2023, vilket är något bättre än utvecklingen i riket som helhet. Sysselsättningen väntas också minska under nästa år, men stabilisera sig på en historiskt hög nivå.

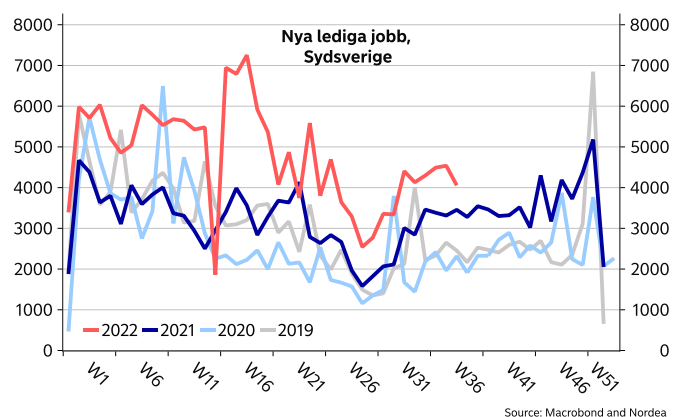
A / Ett starkt utgångsläge när ekonomin vänder ner

Mdkr, fasta priser



B/ Trots konjunkturoro ligger nya lediga jobb fortsatt högt

Antal per vecka



Elprischock

Utgångsläget i Smålandsregionen är starkt med fulla orderböcker och en sysselsättningsökning på 5 procent under det senaste året. Men nu förändras läget snabbt. Varuexporten är viktig och delar av regionen ligger i elprisområde 4 där priserna ökat mest. För bolag som inte har säkrat sitt elpris blir elprischocken en större utmaning än centralbankernas snabba åtstramning. Det finns tecken på att varselalen är på väg att växla upp i framförallt Kalmar och Kronobergs län. Smålandsregionen är också nära sammankopplad med Europa och särskilt Tyskland och Italien där utsikterna är bekymmersamma. Till skillnad från andra delar av landet signalerar också industriföretagen att råvarulagren har blivit för stora.

I Smålandsregionen finns också en stor möbelindustri och många småhusbyggare. Bostadsprisfallet i riket i kombination med fallande konsumtion nästa år

-1,5%

Förväntad tillväxt 2023

68%

Andel industriföretag som uppger arbetskraftsbrist

B /
Allt fler industriföretag uppger att deras råvarulager är för stora

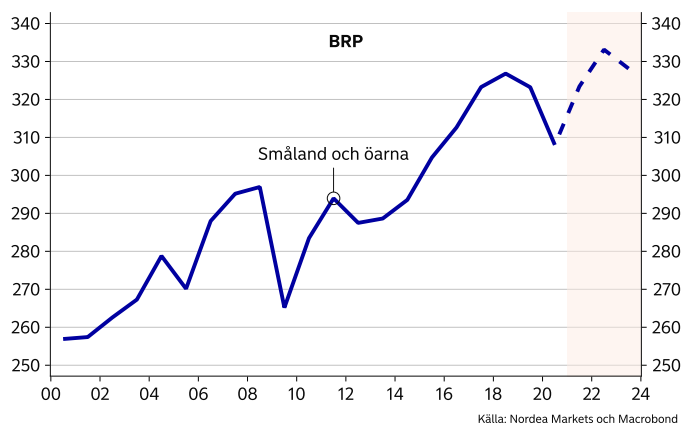
Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

tynger och förväntningarna framåt signalerar en svag utvecklig. Bostadsbyggandet i regionen har legat på rekordhöga nivåer under 2021 och inledning på 2022, men väntas falla senare i år och under 2023. Byggföretagens omdömen om utsikterna på byggmarknaden på ett års sikt är lika negativa som under pandemiåret 2020.

Samtidigt går arbetsmarknaden förhållandevis starkt. Nya lediga jobb har legat klart över tidigare toppnivåer under hela 2022, vilket talar för en fortsatt bra utveckling i höst. Arbetskraftsbristen är hög, vilket talar för att företag kommer försöka att övervintra personal i största möjliga mån – för att inte riskera att inte hitta personal när efterfrågan tar fart igen. Sammantaget väntas dock den småländska ekonomin krympa med 1,5 procent nästa år, mest i riket.

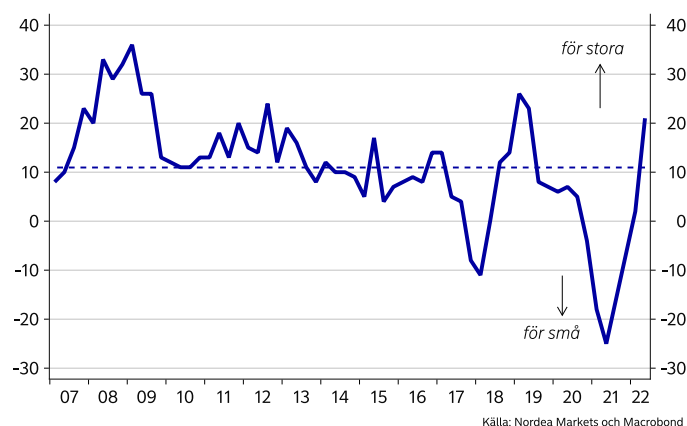
A / Ny nedgång nästa år

Mdkr, fasta priser



B / Råvarulager

Nettotal, säsongrensat



Skruvarna dras åt

Coronakrisen slog hårt mot Stockholm och även om regionen har återhämtat sig finns det tecken på att Stockholm inte har nått sin fulla potential. Sysselsättningen har visserligen ökat, men inte i linje med den höga efterfrågan på arbetskraft som finns inom tjänstesektorn. Arbetslösheten faller också långsammare än i andra delar av landet och Stockholm är ett av fyra län där arbetslösheten inte har gått under den tidigare lägstanivån under förra högkonjunkturtoppen. Andelen lediga jobb har ökat snabbt under 2021 och 2022 och arbetskraftsbristen är hög. Matchning på Stockholms arbetsmarknad tycks således ha försämrats under senare år, samtidigt som nettoutflytningen till resten av riket har ökat.

Aktivitetsdata tyder på att många fortfarande jobbar hemifrån och till skillnad från de andra storstäderna är det fortsatt färre besök på restauranger och i

-0,5%

Förväntad tillväxt 2023

29%

Andel hushåll i Stockholm som har en skuldkvot över 450 procent, högst i riket

B / Trots höga anställningsplaner växer sysselsättningen långsamt

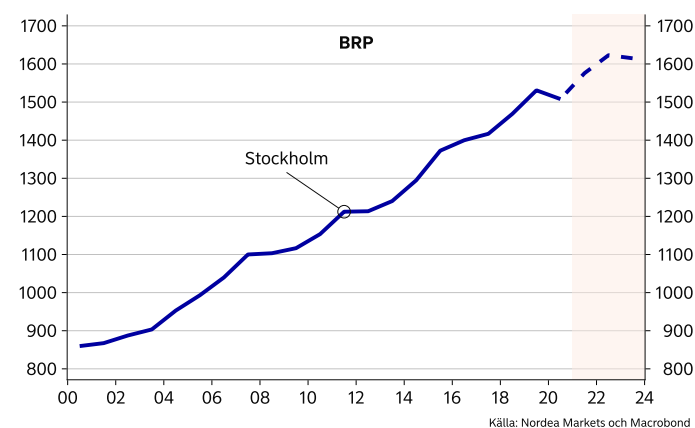
Källor: SCB, HOX, Google, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Finansinspektionen, Macrobond och Nordea Markets.

affärer. Samtidigt pressas nu hushållen i Stockholm från flera håll. Elpriserna stiger från höga nivåer, för hushåll med rörlig ränta väntar en mer än fördubblad boränta i närtid och bostadspriserna faller snabbt storstadsregionen (läs mer i temat på sid 14).

Inom IT-sektorn har flera företag redan börjat varsla och även andra branscher väntas dra ner på antalet anställda framöver. Anställningsplanerna var mycket höga i somras, men framtidsutsikterna var svagare än normalt redan då i Konjunkturinstitutets barometer. Stockholms industriföretag skickade dock mycket ljusa signaler och det finns förutsättningar för tjänsteexporten att fortsätta växa under nästa år, vilket talar för att Stockholms ekonomi endast krymper med 0,5 procent under 2023. Arbetsmarknaden påverkas desto mer och sysselsättningen väntas falla mest i riket med 1 procent under loppet av 2023.

A / Pressade hushåll tynger Stockholmsområdet

Mdkr, fasta priser



B / Svagare sysselsättningstillväxt än förväntat

Nettotal sa (vänster), procent y/y (höger)



Hushållen prövas

Utgångsläget är starkt. Antalet nya lediga jobb ligger på rekordnivåer och sysselsättningen har ökat på nästan sex procent under det senaste året. Även anställningsplanerna signalerar ljusa utsikter i närtid. Dessutom har flaskhalsarna lättat och industriföretagen uppger sig vara nöjda med sina råvarulager. Arbetskraftsbristen är fortsatt hög men visar tecken på att ha toppat.

Samtidigt försämras utsikterna. Höga energipriser och snabbt stigande räntor tar musten av konjunkturen. Dessutom signalerade industrin i Östra Mellansverige redan i somras förväntningar om ett försämrat orderläge. Östra Mellansverige ligger i elområde 3 och i flera delar av regionen är hushållen också mycket högt belånade. Snabbt stigande räntor och hög inflation tar köpkraft.

-0,7%

Förväntad tillväxt 2023

5,6%

Sysselsättningsökning under andra kvartalet jämfört med samma period förra året

B /
Dystra utsikter hos byggföretagen i regionen

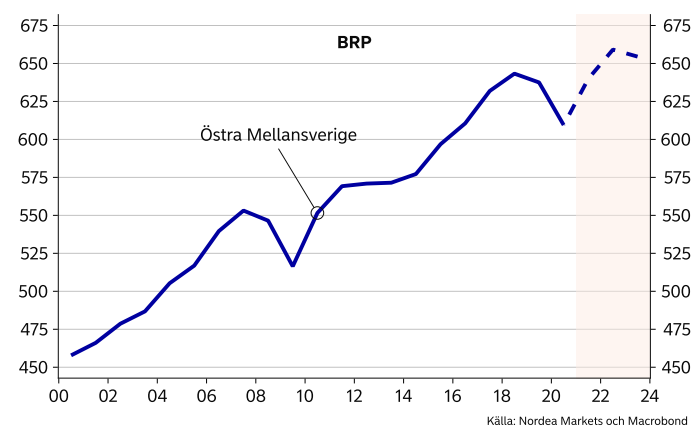
Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

Bostadspriserna faller snabbt och även bostadsbyggandet väntas bromsa in. Utsikterna på byggmarknaden om ett år är de sämsta som uppmätts i Konjunkturinstitutets barometer för Östra Mellansverige. Sammantaget väntas ekonomin falla i linje med rikets nästa år, dvs. en nedgång av BRP med 0,7 procent.

Trots en stark sysselsättningstillväxt är arbetslösheten fortfarande hög i flera delar av regionen. Södermanlands län har rikets högsta arbetslöshet på 9,1 procent. Även Västmanland ligger högt på 8 procent medan Örebro och Östergötland ligger i nivå med riket. Uppsala är det enda län i hela Sverige där arbetslösheten fortfarande är högre än före pandemin. Däremot är nivån förhållandevis låg på 6,1 procent. Långtidsarbetslösheten faller i regionen, men i lägre takt än i övriga riket.

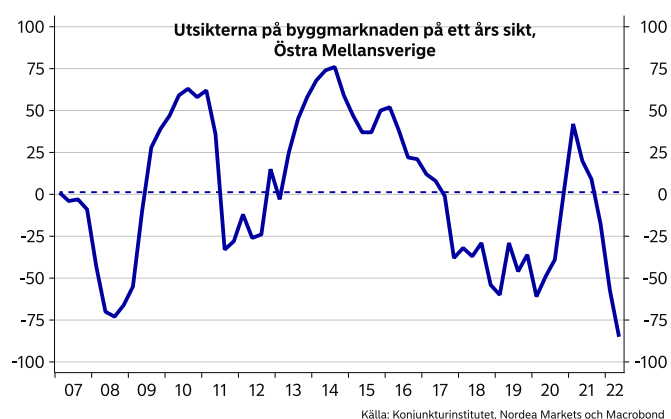
A / Ekonomin vänder ner 2023

Mdkr, fasta priser



B / En majoritet av byggföretagen ser försämrat läge nästa år

Nettotal, säsongrensat



Mjuklandning

Energikrisen delar Norra Mellansverige där Värmland och stora delar av Dalarna tillhör elområde 3 medan Gävleborg tillhör elområde 2 med betydligt lägre prisbild. Dessutom är utsikterna ljusa i den viktiga massa- och pappersindustrin och även försvarsindustrin lyfter när många länder investerar i sitt försvar. Flaskhalsar har förbättrats och fler industriföretag tycker nu att råvarulagren är för stora. Samtidigt påverkas de varuexporterande företagen både av ett högt elpris och minskad efterfrågan från den europeiska marknaden. Mer inhemskt orienterade sektorer kommer också känna av minskad efterfrågan och fallande konsumtion.

Nuläget är starkt, men framöver försämras utsikterna i alla branscher. Tydligast är inbromsningen inom byggsektorn. Rekordmånga byggstartar drog igång

-0,7%

Förväntad tillväxt 2023

0,1%

Befolkningstillväxt under första halvåret 2022

B /

En majoritet av företagen uppger att utsikterna på byggmarknaden kommer försämrats på ett års sikt

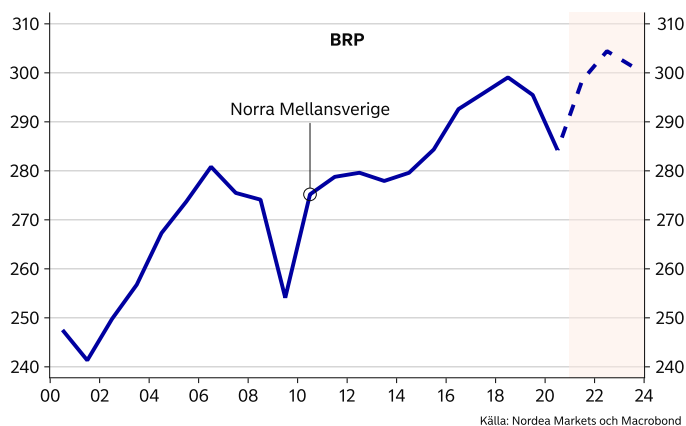
Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

under det första halvåret 2022 men byggbolagens omdömen om framtidsutsikterna är de mest dystra som uppmäts för regionen sedan Konjunkturinstitutet började mäta 2007, vilket talar för en stor nedväxling framöver.

Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt god och kompetensförsörjning en viktig fråga. 70 procent av industriföretagen uppger att de har brist på arbetskraft, vilket talar för att man kommer försöka behålla sin personal så länge som det går. Befolkningsökningen har varit blygsam under det första halvåret i år och nettoutflyttningen till resten av Sverige har åter vänts till minus. Arbetslösheten faller, men i långsammare takt än tidigare. Nästa år väntas Norra Mellansveriges ekonomi krympa med 0,7 procent, i linje med nedgången i riket.

A / Starkt utgångsläge när tillväxten blir negativ

Procent, fasta priser



B / Dystra byggföretag ser försämrat läge framöver

Nettotal, säsongrensat



Sidledes

Förutsättningarna för Mellersta Norrland är förhållandevis goda. Regionen gynnas av sitt läge i elprisområde 2, stora satsningar på försvarsindustrin och de norra delarna drar också nytta av de stora gröna investeringarna i norra Sverige. Näringslivet signalerar ett bra nuläge och särskilt industrin har ökat sin lönsamhet under 2021 och 2022. Det ger förutsättningar att möta en svagare konjunktur och ett mer osäkert läge.

Framöver ser däremot samtliga branscher ett normalt eller försämrat läge. Utsikterna är mörkast inom byggindustrin där en majoritet av företagen ser försämrat läge och den högsta andelen som uppmätts i Konjunkturinstitutets regionala barometer sedan starten 2007. Även detaljhandeln ser dystert på framtiden och bedömer att varulagren börjar närma sig normala nivåer.

0%

Förväntat tillväxt 2023

87,2%

Sysselsättningsgrad 20-64 år i Krokoms kommun, sjätte högst i riket

B /
Arbetslösheten i Jämtland är den lägsta som har uppmätts för länet

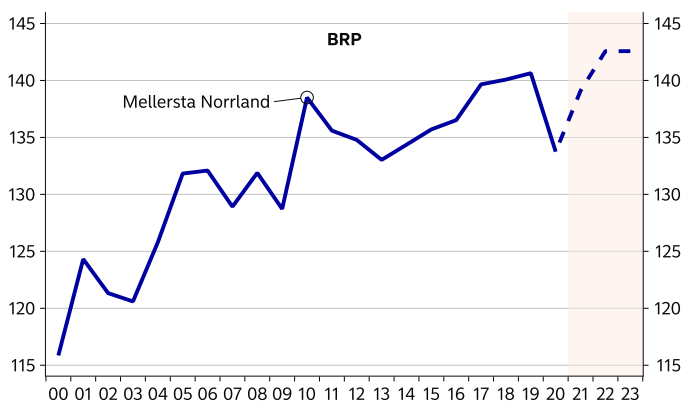
Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

På arbetsmarknaden har utvecklingen det senaste året varit positiv och arbetslösheten är den lägsta i Arbetsförmedlingens serie sedan 2008 för Jämtland och den lägsta sedan 2009 i Västernorrlands län. Däremot har sysselsättningsökningen varit mer blygsam och lägst i riket sedan starten på pandemin. Sysselsättningsökningen har också varit betydligt mindre än indikatorer som anställningsplaner eller nya lediga jobb signalerar. En förklaring är att befolkningen endast ökat med 350 personer sedan december 2019. Arbetskraftsbristen är hög och kompetensförsörjningsfrågan akut, men bristtalen har trots det inte nått samma höga nivåer som i andra delar av landet.

Sammantaget väntas Mellersta Norrlands ekonomi utvecklas bättre än riket med stillastående BRP nästa år. Samtidigt väntas sysselsättningen falla tillbaka något under 2023.

A / Sidledes utveckling nästa år

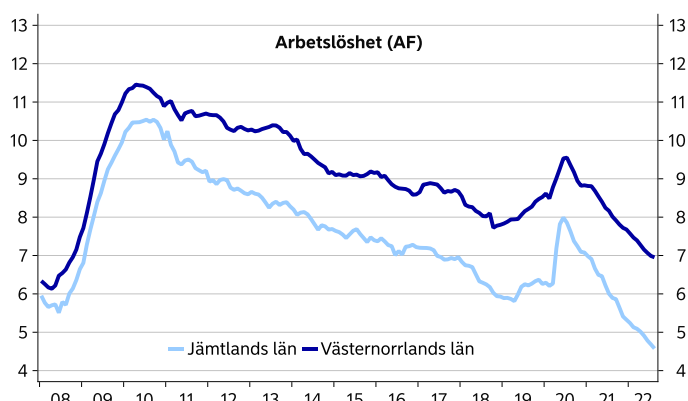
Mdkr, fasta priser



Källa: Nordea Markets och Macrobond

B / Redan låg arbetslöshet fortsätter ned

Procent av arbetskraften, säsongrensat



Källa: Nordea Markets och Macrobond

Motståndskraft

Övre Norrlandsregionen sjuder av aktivitet. Under det senaste året har sysselsättningen ökat med 8,5 procent på årsbasis, snabbast i riket. Arbetslösheten på 4,5 procent är lägst i riket och den lägsta som uppmätts i regionen sedan seriestart 2008. Regionen drar nytta av de stora gröna investeringarna som pågår – både stora industrisatsningar och en stor utbyggnad av vindkraft. Under 2020 minskade BRP endast med 0,1 procent mot -2,2 procent i riket. God tillgång till billig grön el samt hushåll och företag som är mindre belånade än i andra delar av landet talar för att Övre Norrland visar motståndskraft även mot denna konjunkturedgång. Även under 2023 väntas således Övre Norrland klara sig bättre än övriga landet och visa positiva tillväxttal.

Samtidigt är regionen exporttung och fallande metallerpriser och lägre efterfrågan gör avtryck medan

0,3%

Förväntad tillväxt 2023

8,5%

Sysselsättningsökning under andra kvartalet jämfört med samma period förra året

B /
Mer än hälften av företagen uppger att de har brist på arbetskraft

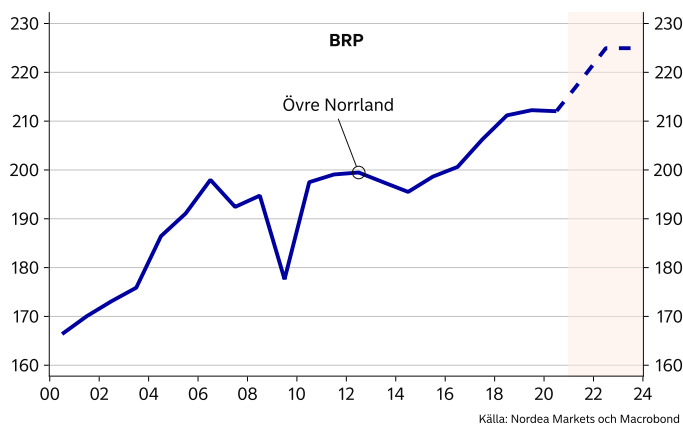
Källor: SCB, Arbetsförmedlingen, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

den svaga kronan ger konkurrensfördelar. Förväntningarna om framtida orderläge inom industrin har fallit och ligger lägre än normalt. Dessutom tynger flaskhalsar fortfarande regionen. Byggföretagen förväntar sig ett betydligt sämre efterfrågeläge framåt, trots stora behov av att bygga bostäder på vissa orter.

En viktig fråga förblir kompetensförsörjningen. Efterfrågan på arbetskraft är rekordhög och bristtalen de högsta som uppmätts i Konjunkturinstitutets barometer för regionen. Trots den skyhöga efterfrågan på arbetskraft är befolkningstillväxten en utmaning. Västerbotten uppvisar endast ett litet flyttöverskott på 12 personer under första halvåret i år, medan Norrbotten tappade 55 personer. Nettoutflyttningen till resten av riket är stor på 1 200 personer, medan inflyttningen från utlandet kompenserar för en del av bortfallet.

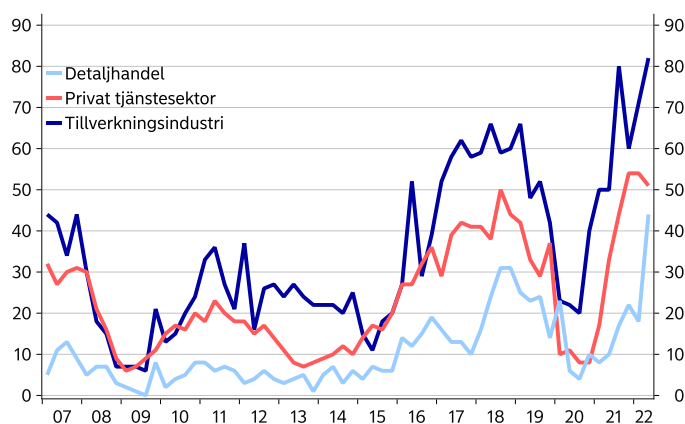
A / Norrlandsboomen fortsätter

Mdkr, fasta priser



B / Rekordhög arbetskraftsbrist i samtliga branscher

Andel ja-svar, procent, säsongsrensat



Bostadsprisfall i hela riket

Snabbt stigande räntor sätter press på bostadsmarknaden och bostadspriserna faller i samtliga län. Nedgångarna på villamarknaden är generellt sett mindre än för bostadsrätter i riket men de regionala skillnaderna är större på villamarknaden. Priserna i Stockholm och Västmanland följer sitt historiska mönster och faller snabbare än riksgenomsnittet.

Bredare prisfall den här gången

Bostadspriserna har fallit snabbast i Östergötland, Dalarna och Stockholm med i genomsnitt 6,5 procent fram till och med juli i år. Under samma period har priserna i Jämtland endast fallit med 1,4 procent. Både bostadsrätts- och villapriserna sjunker i samtliga län för första gången sedan åtminstone 2005. Fler län än normalt bidrar även till nedgången för villapriser medan färre län än normalt bidrar till prisnedgången hos bostadsrätter. Bostadsrättspriserna faller snabbare än rikssnittet i endast tre av 21 län, vilket beror på att Stockholm drar ner snittet. På villamarknaden leder istället tio län nedgången, vilket kan jämföras med sex län i snitt vid tidigare nedgångar.

Störst skillnader på villamarknaden...

Villapriserna i Dalarna har fallit med hela 9,5 procent medan priserna i Västernorrland knappt har fallit alls. Även Östergötlands och Stockholms län har sett stora prisfall med 8,0 respektive 6,9 procent. Utöver Västernorrland utvecklas villapriserna i Jämtland och Gotland relativt starkt med nedgångar på bara 1,2 respektive 1,7 procent. Historiskt sett har det tagit i genomsnitt nio månader för villapriserna att vända upp efter den första månaden av nedgång. Generellt är nedgångarna kortare i mindre län medan det tar längre tid för priserna att böttna i storstadsläna.

... men djupare prisfall för bostadsrätter

Prisnedgången på bostadsrätter är större men jämnare mellan länen jämfört med villamarknaden. Jämtland, Kalmar och Kronoberg har än så länge klarat sig bäst med nedgångar om 1,5 till 2,2 procent. Västerbotten, Stockholm och Västmanland har däremot fallit mest med prisfall mellan 6–7 procent. Det har historiskt tagit kortare tid för bostadsrättspriserna att böttna jämfört med villapriserna. Stockholm sticker dock ut. Där har det tagit hela 16 månader för priserna att vända upp efter ett prisfall. I Jönköping, däremot, har det bara tagit fem månader.

Varierande motståndskraft

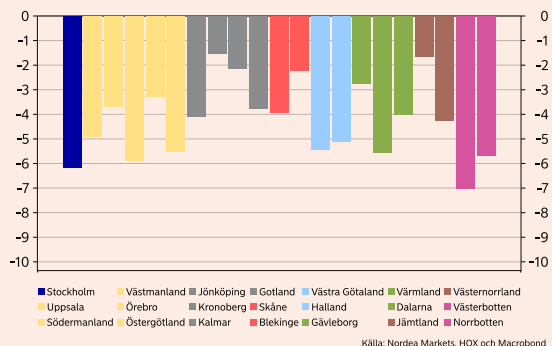
I Kalmar och Gävleborgs län brukar bostadspriserna utvecklas bättre än rikssnittet under nedgångar och har bara gått sämre en gång sedan 2005. Bostadsrättspriserna i tre län har aldrig utvecklats svagare än riket (se tabell på nästa sida) medan det är fem län på villamarknaden. Priserna i Stockholm och Västmanland har utvecklats sämre än rikssnittet flest gånger och dessa län leder återigen nedgången på bostadsmarknaden. Jämtland, vars bostadsmarknad just nu går minst dåligt i landet, kommer från flera perioder av stora prisfall och har även sett mindre dramatiska prisuppgångar de senaste åren. Motsatt kommer den svaga utvecklingen i Dalarna och Västerbotten idag efter flera år av stark pristillväxt.

“Både bostadsrätts- och villapriserna sjunker i samtliga län för första gången sedan åtminstone 2005.”

Gustav Helgesson
Analytiker

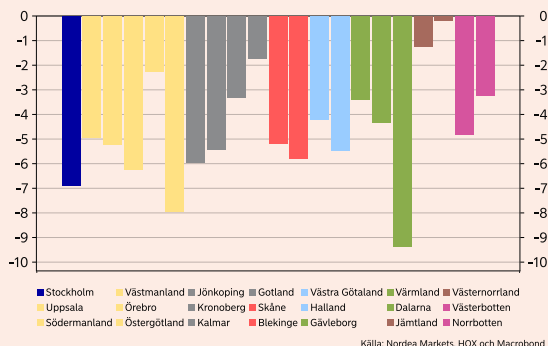
A / Prisutveckling, bostadsrätter sedan topp

% utveckling. Topppnotering till juli 2022. 3m glidande medelvärde



B / Prisutveckling, villor sedan topp

% utveckling. Topppnotering till juli 2022. 3m glidande medelvärde



A /

Lägenhetspriserna har fallit mest i Västernorrland och minst i Kronoberg.

B /

Villapriserna har fallit mest i Dalarna och minst i Västernorrland.

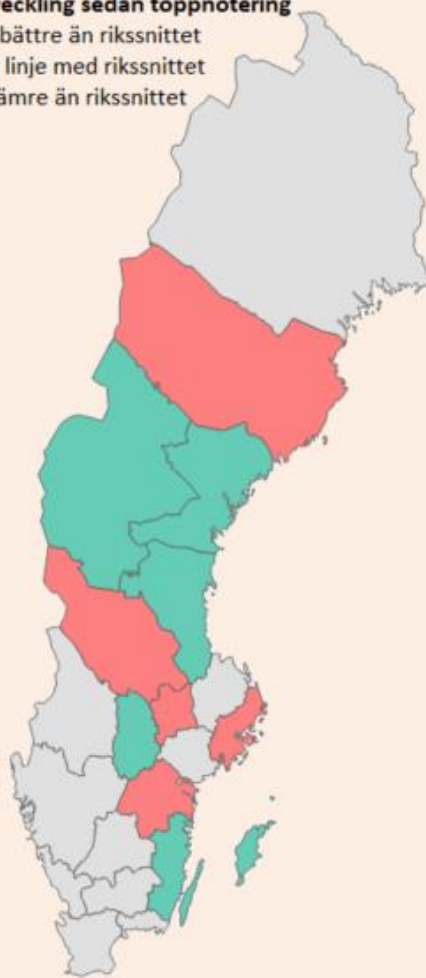
Antal prisfall större än rikssnittet sedan 2005

	Max: 8 st	Totalt	Bostadsrätt	Villor
Västmanland	5	5	2	3
Stockholm	5	5	3	2
Gotland	4	4	2	2
Skåne	4	4	1	3
Halland	3	3	1	2
Södermanland	3	3	0	3
Blekinge	3	3	1	2
Jämtland	3	3	1	2
Västra Götaland	2	2	1	1
Värmland	2	2	1	1
Norrbottn	2	2	1	1
Örebro	2	2	1	1
Jönköping	2	2	1	1
Kronoberg	2	2	0	2
Dalarna	2	2	1	1
Västernorrland	2	2	2	0
Uppsala	1	1	1	0
Östergötland	1	1	0	1
Västerbotten	1	1	1	0
Kalmar	1	1	1	0
Gävleborg	1	1	1	0

Undersökta tidsperioder: 2007-08, 2010-11, 2017-18, 2022-idag

Prisutveckling sedan toppnotering

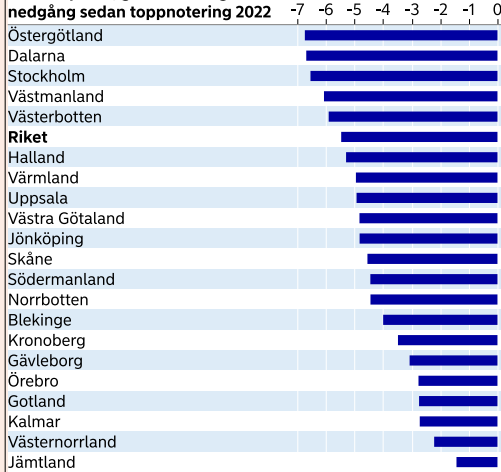
Grönt: bättre än rikssnittet
 Grått: i linje med rikssnittet
 Rött: sämre än rikssnittet



“Fler län än normalt bidrar till nedgången på villamarknaden”

Gustav Helgesson
 Analytiker

Bostadspriser, genomsnittlig nedgång sedan toppnotering 2022



Källa: Nordea Markets, HOX och Macrobond
 Genomsnittlig utveckling, bostadsrätter och villor
 3m glidande medelvärde. Sista utfall juli 2022

Gustav Helgesson

Appendix

Prognoserna i Regionala Utsikter baseras på Nordeas senaste prognos för svensk ekonomi från Economic Outlook den 7 september 2022. Regionernas BRP och sysselsättning summerar till Nordeas prognos för riket.

BRP-prognosen baseras på SCB:s Regionalräkenskaper. Data finns publicerat fram till och med 2020 och prognosperioden blir därmed 2021–2023.

Sysselsättningsprognosen baseras på data från SCB:s kortperiodiska sysselsättningsstatistik (KS) för vilken data, vid publicering av denna rapport, finns till och med andra kvartalet 2022. Prognosperioden är 2022–2023. I och med den stora omläggningen av Arbetskraftsundersökningarna (AKU) år 2021 har osäkerheten i de regionala skattningarna ökat. KS har historiskt haft en god samvariation med AKU och mindre variation i regionala siffror.

Dessutom inkluderas regional data från Arbetsförmedlingen (fram till och med vecka 38 och månadssiffror för augusti 2022), Konjunkturinstitutets regionala barometer (juli 2022) samt HOX regionala serier (juli 2022).

Regionala Utsikter inkluderar de åtta NUTS-2-regioner som finns i Sverige. NUTS-klassificeringen har skapats av Eurostat (EU:s statistikkontor) för att samma statistiska standarder ska tillämpas i hela EU.

Regionerna är indelade efter följande:

Västsverige Västra Götalands och Hallands län.

Sydsverige Skåne och Blekinge län.

Småland och öarna Jönköpings, Kronobergs, Kalmar och Gotlands län.

Stockholm Stockholms län.

Östra Mellansverige Uppsala, Västmanlands, Södermanlands, Örebro och Östergötlands län.

Norra Mellansverige Gävleborgs, Dalarnas och Värmlands län.

Mellersta Norrland Jämtlands och Västernorrlands län.

Övre Norrland Västerbottens och Norrbottens län.



Nordea Markets är det kommersiella namnet på Nordeas internationella kapitalmarknadsverksamhet.

Detta dokument innehåller generell bakgrundsinformation som bara får användas av den avsedda mottagaren. Nordea Markets syn och den information som presenteras i dokumentet var aktuella då dokumentet skrevs, och kan ändras utan föregående underrättelse. Dokumentet innehåller ingen utförlig beskrivning av den produkten eller av riskerna förknippade med den. Informationen ska alltså inte betraktas som uttömmande och mottagaren måste göra sin egen bedömning härav. Denna information är inte avsedd som placeringsråd eller ett erbjudande att köpa och sälja finansiella instrument. Informationen är inte anpassad till den enskilda mottagarens specifika placeringsmål, ekonomiska situation eller personliga behov. Lämplig professionell rådgivning ska alltid inhämtas innan placerings- eller kreditbeslut fattas. Det är viktigt att notera att historisk utveckling inte är någon garanti för framtida avkastning.

Nordea Markets är inte och söker inte uppträda som rådgivare i juridiska frågor eller i skatte- eller bokföringsfrågor.

För det fall detta dokument innehåller analys av pris eller marknad för derivat och inte är undantagen enligt tillämpligt regelverk utgivet av U.S Commodity Futures Trading Commission (CFTC), är den godkänd för distribution i USA till "US persons" som är jämbördiga kontraktsparter utifrån ett CFTC-perspektiv. Nordea Bank Abp är en registrerad swap dealer hos CFTC. Derivattransaktioner med "US persons" måste genomföras i enlighet med reglerna i Dodd-Frank Wall Street Reform och Consumer Protection Act.

Detta dokument får inte i något syfte kopieras, distribueras eller publiceras utan skriftligt medgivande i förhand från Nordea Markets.

Nordea Bank Abp, Hamnbanegatan 5, FI-00020 NORDEA, Finland, hemort Helsingfors, FO-nummer 2858394-9
För mer information om Nordea www.nordea.com

Nordea
MARKETS