

GLOBAL UPSVING

Tillverkningsindustrin återhämtar sig och lyfter tillväxten i de mindre regionerna. / s. 4

TILLVÄXTLIGAN

Stockholm återtar tätt positionen tätt följd av Västsverige framöver. / s. 10

ARBETSMARKNAD

Fyra svenska regioner ligger bland de tio med lägst långtidsarbetslöshet inom EU. / s. 16

Nordea Regionala Utsikter

2 / 2017



Byggboom

Bostadsinvesteringarna är höga och byggandet är på liknande nivåer som under miljonprogrammets dagar. I flera regioner ökar antalet bostäder mer än vad befolkningen motiverar – finns det risk att vi bygger för mycket?

/ s. 14



Nordea

Författare

Susanne Spector samt tema
om bostadsmarknaden av
Andreas Wallström.

Design

E-types Daily

Gått till tryck

18/09/2017

Besök oss på

<http://nexus.nordea.com>

Datakällor

Uteslutande används officiell
statistik från bland andra
Statistiska Centralbyrån (SCB),
Konjunkturinstitutet, Arbets-
förmedlingen och Eurostat (se
vidare i Appendix).

Innehåll

<i>Översikt</i>	
Ökade spänningar	4
<i>Västsverige</i>	
Flaskhalsar inom industrin	6
<i>Sydsverige</i>	
Ljusa utsikter	7
<i>Småland med öarna</i>	
Urstark arbetsmarknad	8
<i>Stockholm</i>	
Risk för avmattning	10
<i>Östra Mellansverige</i>	
Byggboom	11
<i>Norra Mellansverige</i>	
Bred uppväxling	12
<i>Norra Sverige</i>	
Demografisk utmaning	13
TEMA	
Brett och högt byggande	14
Tudelning och sammanhållning	16
Appendix	18

ÖVERSIKT

Ökade spänningar

Tillverkningsindustrin återhämtar sig och byggindustrin går som tåget. Både tillväxt och sysselsättning för 2017 och 2018 revideras upp. Samtidigt ökar risken för överhettning, särskilt på bostadsmarknaden. Arbetskraftsbristen är rekordhög i alla delar av landet. Småland med öarna har EU:s lägsta långtidsarbetslöshet.

Utblick

Den globala industrikonjunkturen är stark vilket särskilt gynnar de mer exportberoende regionerna. Sedan vårens prognos har data överraskat på upp-sidan och utsikterna för innevarande och nästa år revideras upp.

Svensk ekonomi väntas växa med 3,1 procent under 2017 och 2,5 procent 2018. Inflationen har varit omkring målet under sommaren, men väntas falla tillbaka under hösten och stabiliseras kring 1,5 procent under 2018. En viktig förklaring till det är att den importerade inflationen ger ett negativt bidrag när kronan stärks. Vår bedömning är att Riksbanken fortsätter med en mycket expansiv penningpolitik under 2017 och 2018 med en första räntehöjning i slutet av nästa år, vilket innebär att lågräntemiljön i stort sett består. Riskerna för överhettning är påtagliga, kanske framförallt på bostadsmarknaden. Internationellt ser vi stor säkerhetspolitisk osäkerhet och risken för ökad protektionism är inte förbi.

37 000

Antal påbörjade bostäder under det första halvåret 2017, den högsta nivån sedan miljonprogrammet.

2,8%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt i riket 2017–2018.

Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

Bred optimism

Näringslivet är fortsatt mycket positiva om konjunkturen. Anställningsplanerna ligger högre än normalt i alla branscher utom detaljhandeln och arbetskraftsbristen är på rekordnivåer. Det finns dock vissa tecken på en lugnare utveckling framöver, framförallt i nyanmälda platser som minskar i flera regioner.

Trots den höga tillväxten är företagens lönsamhetsomdöme ungefär som normalt inom både detaljhandeln och inom den privata tjänstesektorn. Däremot tillverkningsindustrin går bättre än på länge och för första gången sedan 2011 ökar också sysselsättningen i branschen.

På lite längre sikt är företagen mindre optimistiska i sin syn på konjunkturutsikterna. Överlag ligger förväntningarna något bättre än normalt, men i flera regioner tror fler byggföretag än normalt på en avmattning på ett års sikt. I

TILLVÄXTTAKT

BRP fasta priser* (%)	2014	2015	2016P	2017P	2018P
Sverige	2,6	4,1	3,2	3,1	2,5
Västsverige	2,9	5,4	4,0	3,5	2,6
Sydsverige	3,3	3,3	3,4	2,8	2,2
Småland med öarna	1,2	3,3	3,0	2,5	1,5
Stockholm	4,5	5,0	4,0	3,4	3,1
Östra Mellansverige	1,0	3,3	3,1	3,0	2,4
Norra Mellansverige	0,4	2,5	2,0	2,0	1,6
Norra Sverige	-0,3	2,0	1,8	1,6	1,0

*Faktiskt utveckling (ej kalenderkorrigerat),

Källor: SCB:s Regionalräkenskaper och Nordea Markets.

SYSSELSÄTTNINGsutveckling

Sysselsättning (%)	2014	2015	2016	2017P	2018P
Sverige	1,4	1,4	1,5	2,1	1,0
Västsverige	1,9	1,2	1,1	2,4	1,4
Sydsverige	0,4	2,5	1,3	1,7	1,2
Småland med öarna	1,7	2,1	0,1	3,0	0,5
Stockholm	1,6	2,0	2,0	2,4	1,5
Östra Mellansverige	2,7	0,9	1,7	1,0	0,9
Norra Mellansverige	-1,4	0,4	1,2	2,0	0,2
Norra Sverige	1,6	-0,7	3,0	1,5	0,3

Källor: SCB:s Arbetskraftsundersökningar och Nordea Markets.

Stockholm är det till och med en majoritet av företagen som tror på försämrat läge om ett år.

Byggboom

De senaste åren har bygginvesteringar och boende-konsumtion varit en viktig motor för svensk tillväxt. Det kommer dock fler och fler indikationer på att bostadsmarknaden börjar bli mättad, bland annat att nya bostäder blir svårare att sälja och erbjudanden som hyresfritt under de två första åren för nybyggda lägenheter förekommer. I Boverkets enkät uppger dock fortfarande en överväldigande majoritet av kommunerna att det råder akut bostadsbrist. Vi har tidigare visat att det finns skäl att ifrågasätta dessa kalkyler på nationell nivå och i detta nummer studerar vi siffrorna i ett regionalt perspektiv (läs mer i tema "Brett och högt byggande" på sidan 14).

Tudelning och sammanhållning

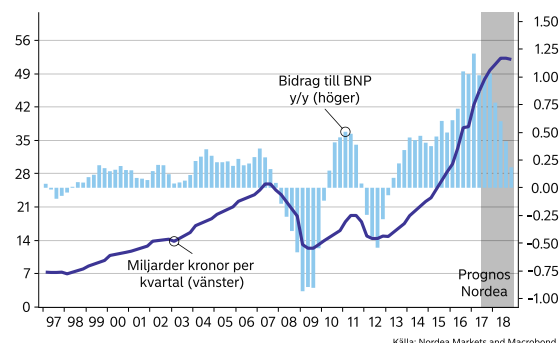
I förra numret visade vi att sysselsättningstillväxten uteslutande har skett bland högutbildade. Samtidigt har lågutbildade fått det svårare. En förklaring till detta kan vara att gruppen lågutbildade har förändrats över tid – i takt med att fler skaffar sig högre utbildning har de som inte gör det generellt sämre förutsättningar.

I tider med stor arbetskraftsbrist är det också intressant att titta vidare på hur utbildningsnivån bland de arbetslösa ser ut. Arbetslösheten är betydligt högre bland lågutbildade. Skillnaden mot högutbildade, det vill säga det så kallade arbetslöshetsgapet, ligger på mellan 14 procentenheter (i Småland med öarna) och 19 procentenheter (i Östra Mellansverige). Samtidigt är gruppen lågutbildade liten jämfört med andra utbildningsgrupper. Så trots ett stort arbetslöshetsgap är antalet högutbildade arbetslösa större än antalet lågutbildade i fem av sju regioner.

Ur ett internationellt perspektiv är arbetslöshetsgapet stort. Sverige ligger klart över EU-snitt, vilket innebär att lågutbildade klarar sig förhållandevis dåligt i Sverige. Samtidigt placerar sig våra regioner mycket bra om vi ser till arbetslöshetstider längre än ett år. Lägst långtidsarbetslöshet inom EU har Småland med öarna och fyra svenska regioner ligger bland de tio främsta. Skillnaderna i sysselsättning och arbetslöshet mellan olika delar av landet är också relativt små jämfört med andra EU-länder – endast Danmark har mindre regionala skillnader.

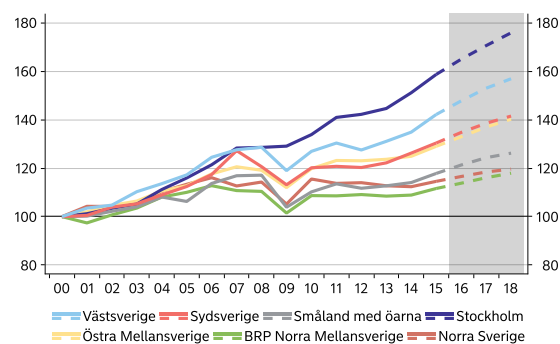
A / Bostadsinvesteringar – viktig BNP-motor under 2017

Miljarder kronor, säsongrensat (vänster); procentenheter (höger)



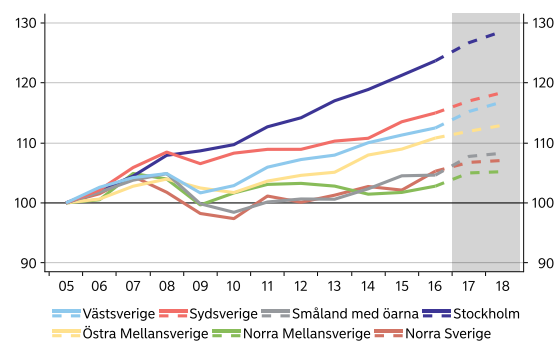
B / BRP-utveckling i regionerna

Index 2000 = 100, säsongrensat, fasta priser



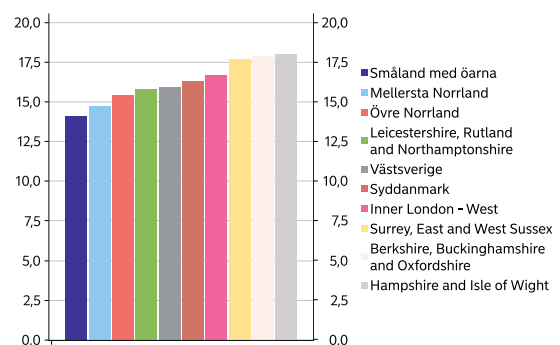
C / Stark sysselsättningstillväxt i tillväxtregionerna

Index kvartal 2 2005 = 100, säsongrensat



D / Lägst långtidsarbetslöshet inom EU

Arbetslösa mer än 12 månader, andel av de arbetslösa, procent



A /

Bostadsinvesteringarna är på rekordnivåer och väntas ligga högt även under nästa år.

B /

Stockholm har haft den starkaste utvecklingen av BRP under 2000-talet. Regionerna bör dock jämföras med sin egen potentiella tillväxt och inte med varandra då förutsättningarna ser mycket olika ut i de olika regionerna.

C /

Sysselsättningen ökar snabbt i Stockholm, där finanskrisen knappt märktes av. Samtidigt har sysselsättningen ökat mer än befolkningen i samtliga regioner.

D /

Fyra svenska regioner återfinns bland de tio med lägst långtidsarbetslöshet inom EU.

REGIONERNA

Västsvrige Västra Götalands och Hallands län.

Sydsverige Skåne och Blekinge län.

Småland med 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.

Norra Sverige Jämtlands, Västerbottens, Väster-norrlands och Norrbottens län.

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

VÄSTSVERIGE

Flaskhalsar inom industrin

Aktiviteten inom den västsvenska tillverkningsindustrin är fortsatt mycket hög och Göteborg är regionens tillväxtmotor. Lönsamheten är god och anställningsplanerna höga samtidigt som antalet nyanmälda platser vänder upp igen. Det främsta hindret för ökad tillväxt framöver är brist på maskin- och anläggningskapacitet samt svårigheter att rekrytera rätt personal.

Aktiviteten är fortsatt mycket hög och framöver väntas regionen växa med 3,0 procent per år till 2018. Näringslivet är påtagligt optimistiskt vilket tyder på ett fortsatt *mycket starkare läge* än normalt. På lite längre sikt indikerar näringslivet oförändrat läge mot idag, vilket innebär en hög tillväxttakt även nästa år.

Tillverkningsindustrin ligger kvar på sina högsta nivåer någonsin i Konjunkturinstitutets barometer. Även lönsamhetsomdömet i tillverkningsindustrin är betydligt bättre än normalt. Efterfrågan är hög på de varor som produceras inom industrin; och det främsta tillväxthindret redan idag är brist på maskin- och anläggningskapacitet.

Arbetskraftsbristen är påtaglig inom de flesta branscher och hela 70 procent av byggföretagen

5,7%

Arbetslöshet andra kvartalet 2017 (säsongrensat).

3,0%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt 2017–2018.

B / Bristen på maskin- och anläggningskapacitet i tillverkningsindustrin är på sin högsta nivå under mätperioden.

Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

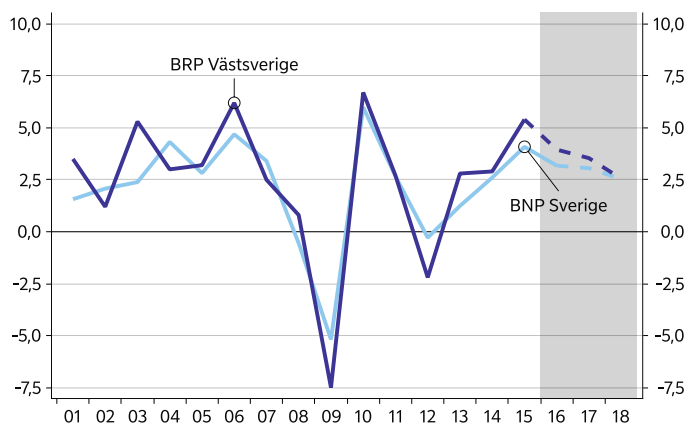
uppger att svårigheter att hitta personal är deras främsta tillväxthinder. Trots höga bristtal är förväntningarna att antalet anställda ska fortsätta att öka. Efter en nedgång i nyanmälda platser vände dessa också upp under andra kvartalet 2017.

Under 2017–2018 väntas sysselsättningen växa med drygt 35 000 personer, framförallt i Göteborg som är regionens sysselsättningsmotor. Sedan 2015 har sysselsättningen i Göteborg ökat betydligt snabbare än befolkningen medan sysselsättningen har fallit i Halland trots att befolkningen har växt även där.

Arbetslösheten i hela regionen faller dock snabbt. Under andra kvartalet 2017 föll arbetslösheten i Västra Götaland, för första gången sedan 2013, under Hallands arbetslöshetsnivå och idag ligger arbetslösheten under sex procent i båda länen.

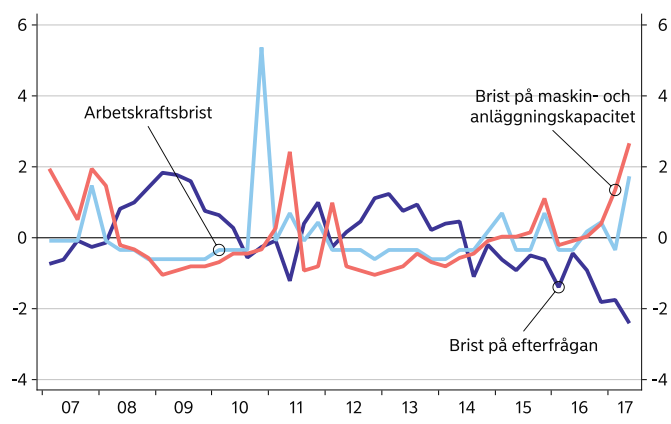
A / Stark tillväxt från redan höga BRP-nivåer framöver

Procent, fasta priser



B / Främsta hindret för ökad produktion inom tillverkningsindustrin

Standardavvikelse, netttotal, säsongrensat



SYDSVERIGE

Ljusa utsikter

Stigande optimism talar för ökad tillväxt under 2017 och 2018. Byggkonjunkturen går som tåget och byggföretagen tror på ytterligare uppväxling under nästa år. Både befolkningen och antalet sysselsatta växer snabbt i Skåne vilket höjer sysselsättningen i Sydsverige. Arbetslösheten faller tillbaka, och även om nivån fortfarande ligger en bit över rikets så minskar skillnaderna.

Optimismen är hög i näringslivet och även på sikt är marknadsförväntningarna högre än normalt. Efter ett par tuffa kvartal är även detaljhandeln påtagligt optimistisk. Byggkonjunkturen är urstark och företagen är mycket optimistiska om såväl nuläget som utsiktorna om ett år. Bristtalen inom byggsektorn har aldrig varit högre i Konjunkturinstitutets barometer.

Även dansk ekonomi ger draghjälp åt Sydsverige och regionen väntas växa med 2,5 procent per år under 2017–2018.

Sysselsättningstillväxten har varit svagare än väntat under första halvåret 2017, framförallt i Blekinge. Nyanmälda platser har också minskat något men ligger fortfarande högt. Samtidigt är både arbetskraftsbristen och anställningsplanerna rekordhøga,

28%

Andel lågutbildade av de arbetslösa 2016.

2,5%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt 2017–2018.

B / Detaljhandeln och privat tjänstsektor efterfrågan om 6 mån, bygg utsikter om 12 mån, industris orderläge om 3 mån.

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

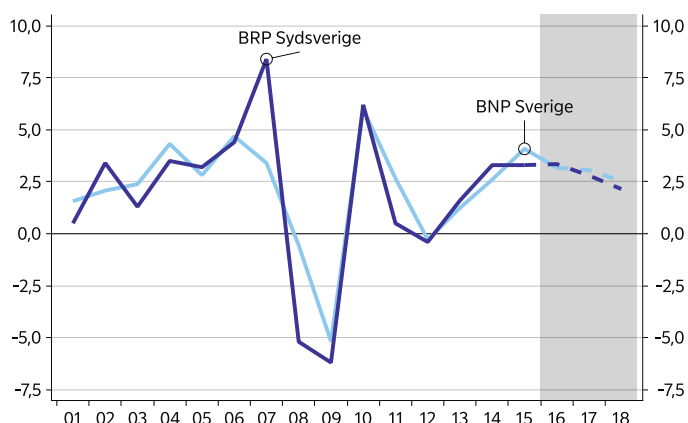
särskilt inom den privata tjänstesektorn och inom tillverkningsindustrin.

Arbetsförmedlingens efterfrågeindikator ligger också mycket högt för Skåne, och på normala nivåer i Blekinge. Trots svårigheter för företag att rekrytera väntas sysselsättningstillväxten återhämta sig under hösten, och totalt växa med drygt 20 000 personer under 2017–2018.

Även arbetslösheten minskar och ligger på ungefär åtta procent. Positivt är att arbetslösheten för personer med högst förgymnasial utbildning har fallit tillbaka med 2,7 procentenheter till 22,8 procent sedan 2015. Drygt en fjärdedel av de arbetslösa är lågutbildade, vilket är den lägsta andelen i riket. Detta talar för att arbetslösheten kan fortsätta att falla tillbaka framöver.

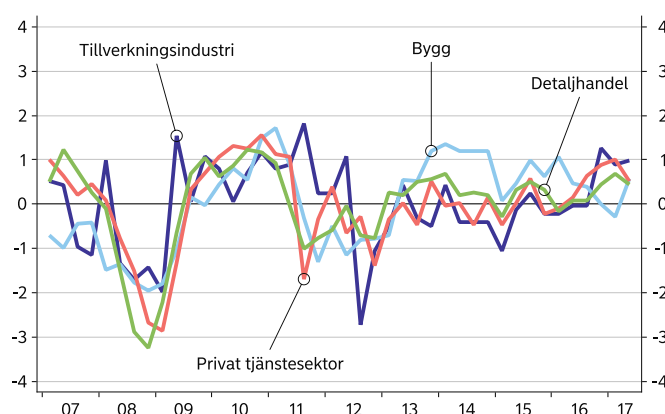
A / Ljusa konjunkturutsikter framöver

Procent, fasta priser



B / Marknadsförväntningar på sikt

Andel förbättras-försämras, standardavvikelse, värde över noll bättre än normalt



SMÅLAND MED ÖARNA

Urstark arbetsmarknad

Den starka globala konjunkturen lyfter Småland med öarna och optimismen i näringslivet är på sin högsta nivå på sju år. Arbetsmarknaden utvecklas starkt och arbetslösheten är på sin lägsta nivå på tio år och lägst i riket. Samtidigt är arbetskraftsbristen hög och flaskhalsar kan komma att hämma tillväxten framöver.

Smålandsregionen är industritung och drar nytta av den starka globala industrikonjunkturen. Efter en långsam återhämtning växlar nu aktiviteten upp rejält. Även den starka konjunkturen i Västsverige gynnar Smålandsregionen.

Optimismen i näringslivet har inte varit högre sedan 2010. Alla branscher är påtagligt optimistiska. Konjunkturinstitutets konfidensindikator för tillverkningsindustrin i Småland med öarna är till och med på sin högsta nivå sedan 2007. Även detaljhandeln har efter ett tufft år vänt uppåt och indikerar att läget är bättre än normalt.

Hög och stigande optimism samt en mycket stark sysselsättningstillväxt under första halvåret 2017 höjer både BRP och sysselsättningsprognosen för 2017 och 2018. Under dessa år väntas tillväxten i

10 400

Antal nyanmälda platser per månad under andra kvartalet 2017.

2,0%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt 2017–2018.

B /
Stark sysselsättningstillväxt och snabb minskning av arbetslösheten, som nu ligger lägst i riket.

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

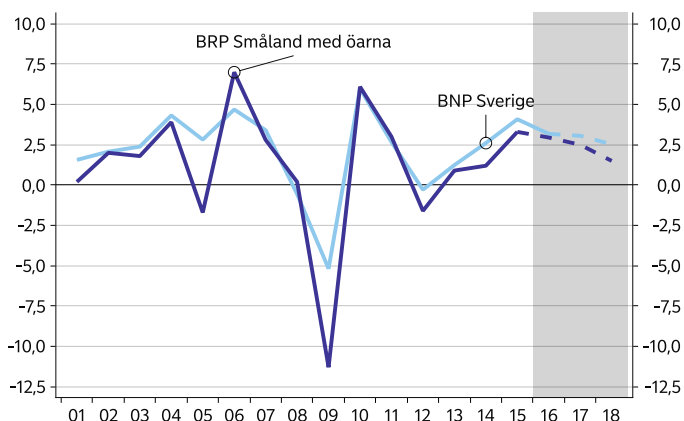
genomsnitt uppgå till 2,0 procent per år. Totalt väntas sysselsättningen öka med cirka 15 000 personer.

Sysselsättningen utvecklas starkt i alla delar av regionen och arbetslösheten faller tillbaka. Under andra kvartalet 2017 var arbetslösheten åter kring fem procent, den lägsta nivån sedan 2008 och den lägsta nivån i riket. Regionen har också EU:s lägsta långtidsarbetslöshet.

Nyanmälda platser ökar snabbt, till skillnad från andra delar av landet. Anställningsplanerna är också högre än normalt, särskilt inom den privata tjänstesektorn och tillverkningsindustrin. Samtidigt är arbetskraftsbristen hög i hela regionen. Flaskhalsar riskerar att hämma den starka tillväxten framöver och hur regionen lyckas med integrationen kommer bli avgörande för tillväxtutsikterna på längre sikt.

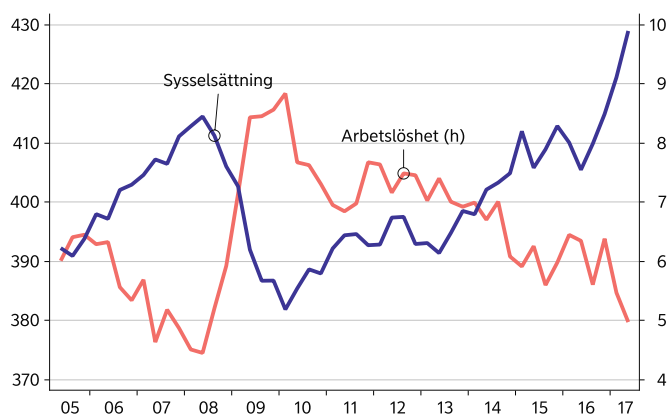
A / God tillväxt under prognosperioden

Procent, fasta priser



B / Utveckling på arbetsmarknaden

Antal sysselsatta, tusental (vänster); andel av arbetskraften, procent (höger)



“Efter en långsam återhämtning växlar nu aktiviteten i Småland med öarna upp rejält.”

Susanne Spector
Nordea Senior Analyst

STOCKHOLM

Risk för avmattning

Konjunkturutsikterna är fortsatt goda med en förväntad genomsnittlig tillväxt på 3,2 procent under innevarande och nästa år. Även sysselsättningen utvecklas starkt, trots att nyanmälda platser bromsar in. Byggbranschen är dämpad i sin syn på framtiden och för första gången på fem år tror en majoritet av byggföretagen på en avmattning nästa år.

Stockholmsregionen fortsätter att växa och ligger högst i tillväxtligan med en förväntad tillväxt på 3,2 procent per år under 2017–2018.

Näringslivet är fortsatt positivt. Generellt indikerar företagen i Stockholm att läget är något bättre än normalt; inte *mycket starkare* som vi ser i många andra delar av landet. En förklaring är att den starka globala industrikonjunkturen relativt sett främst gynnar andra delar av Sverige.

Framförallt är byggbranschen i Stockholm mer sober i sin bedömning jämfört med företag i andra delar av landet och indikerar ett normalläge. På ett år sikt ligger marknadsförväntningarna dessutom nästan en standardavvikelse lägre än normalt, vilket är den lägsta nivån på fem år. Detta beror bland annat på att bostadsinvesteringarna väntas plana ut

0

År med negativ tillväxt under 2000-talet.

3,2%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt 2017–2018.

B /
Största minskningen av antalet nyanmälda platser i årstakt sedan 2008.

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

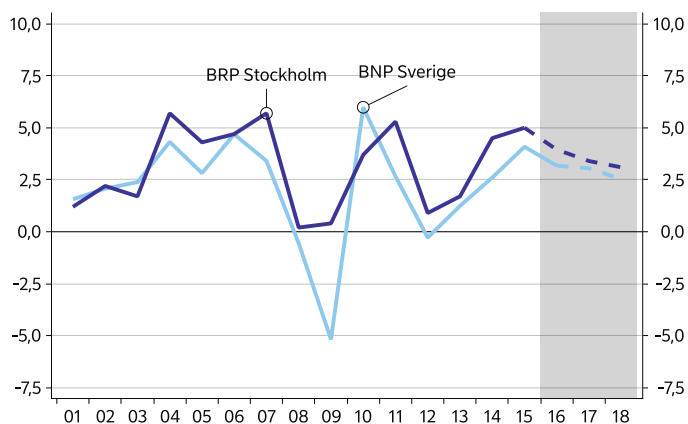
och till och med minska marginellt i regionen under nästa år.

Nyanmälda platser på Arbetsförmedlingen minskar och i årstakt är minskningen den största sedan 2008 vilket talar för att sysselsättningstillväxten dämpas framöver. Även anställningsplanerna inom byggbranschen ligger betydligt lägre än normalt. Samtidigt är anställningsplanerna höga i andra sektorer och arbetskraftsbristen är stor.

Stockholm har en hög sysselsättningsgrad och sysselsättningen växer även framöver snabbare än befolkningen. Under första halvåret 2017 har sysselsättningstillväxten varit stark, och under 2017–2018 väntas sysselsättningen öka med ungefär 50 000 personer, vilket är i linje med den genomsnittliga sysselsättningstillväxten i regionen.

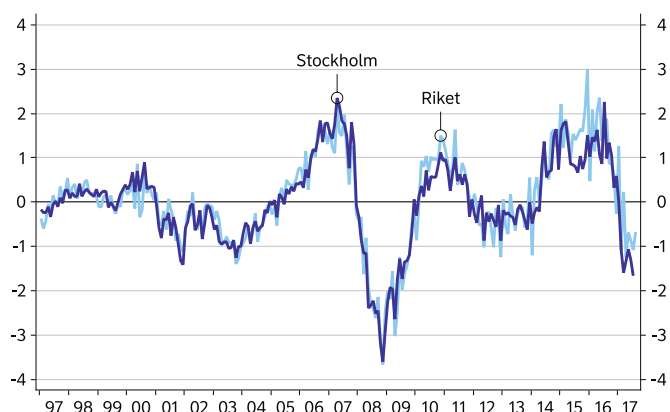
A / Stockholms län växer snabbare än riket

Procent, fasta priser



B / Nyanmälda platser, årlig förändring per månad

Avvikelse från medelvärde, standardavvikelse, säsongrensad



ÖSTRA MELLANSVERIGE

Byggboom

Ljusa konjunkturutsikter och hög optimism lyfter tillväxten i regionen. Byggandet ökar mycket snabbt och är på den högsta nivån sedan 90-talet. Sysselsättningen ökar också och växer snabbare än befolkningen. Trots det har regionen en relativt låg andel av befolkningen som arbetar och en hög arbetslöshet, framförallt bland personer med kort utbildning.

När det går bra för Sverige går det bra för Östra Mellansverige. Ingen annan region har en så hög samvariation med svensk BNP-utveckling, även om sambandet varit svagare under de senaste åren.

Företagen är mycket optimistiska och regionen väntas växa med i genomsnitt 2,7 procent per år under innevarande och nästa år. Byggföretagen är allra mest optimistiska och indikerar ett mycket starkare läge än normalt. Byggandet ökar snabbt, exempelvis i Norrköping ökade byggandet från 150 till 1000 bostäder mellan 2014 och 2015, och ligger kvar på samma höga nivå idag.

På ett års sikt är dock marknadsförväntningarna lägre än normalt inom byggbranschen. Däremot är både detaljhandeln och den privata tjänstesektorn klart optimistiska om utsikterna i början av 2018.

600%

Ökning av byggandet i Norrköping jämfört med genomsnitt för 00-talet.

2,7%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt 2017–2018.

B /
Hög optimism i byggbranschen, de högsta nivåerna på tio år.

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

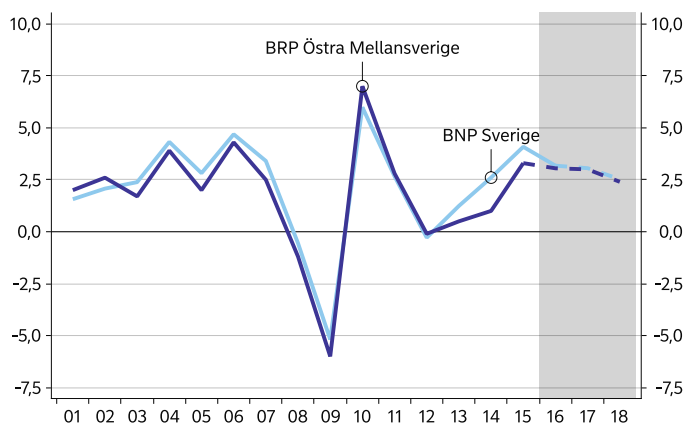
Nyanmälda platser har minskat under 2017 medan anställningsplanerna är högre än normalt, inom den privata tjänstesektorn på den högsta nivån på sju år. Arbetskraftsbristen är också hög i alla sektorer och 60 procent av byggföretagen uppger att arbetskraftsbrist är deras största tillväxthinder.

Under 2017–2018 väntas sysselsättningen öka med runt 15 000 personer. Samtidigt ligger sysselsättningsgraden relativt lågt. Om regionen hade samma sysselsättningsgrad som Stockholms län skulle det innebära 90 000 fler sysselsatta.

Även arbetslösheten ligger högt; endast Uppsala län ligger under nivån i riket. Södermanlands och Östergötlands län har rikets klart högsta arbetslöshetsnivåer vilket beror på en hög och stigande arbetslöshet för lågutbildade.

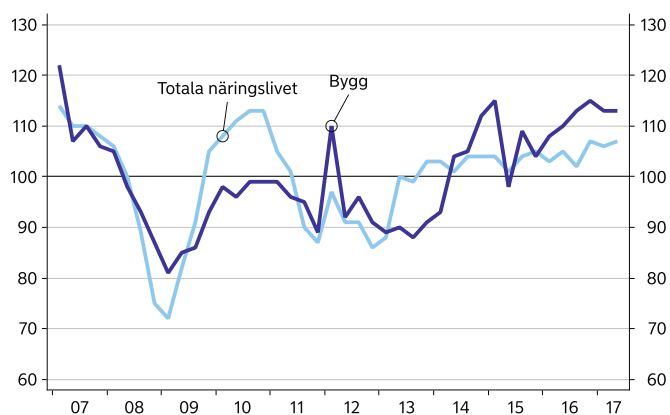
A / Tillväxt i nivå med riket under kommande år

Procent, fasta priser



B / Stor optimism i byggbranschen

Konfidensindikator, säsongrensad



NORRA MELLANSVERIGE

Bred uppväxling

Tillförsikten är god och företagen indikerar ett betydligt bättre läge än normalt. Sysselsättningstillväxten under första halvåret 2017 har dessutom varit överraskande stark. Skillnaden inom regionen är dock stor – i Värmland är arbetslösheten den lägsta som har uppmätts under de senaste tolv åren, medan arbetslösheten fortfarande är hög i Gävleborgs och Dalarnas län.

Tillförsikten ökar från redan höga nivåer och näringslivet indikerar ett mycket bättre läge än normalt. Befolkningen i arbetsför ålder har i princip varit oförändrad sedan 2005, vilket innebär att regionen har en lägre normal tillväxttakt jämfört med regioner som har en större befolkningsökning. Tillväxten väntas bli 1,9 procent per år under innevarande och nästa år, vilket är betydligt högre än det historiska snittet för regionen.

Uppväxlingen är bred; optimismen ökar i alla sektorer. Byggsektorn och tillverkningsindustrin är båda mycket positiva om nuläget. Även på ett års sikt är företagen inom alla sektorer mer optimistiska än normalt.

Trots att befolkningen knappt har växt så har sysselsättningen ökat snabbt under det senaste

1 360

Genomsnittlig ökning av personer i arbetsför ålder per år sedan 2005.

1,8%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt 2017–2018.

B / Stor skillnad mellan regionens olika delar vad gäller utvecklingen av arbetslösheten.

Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

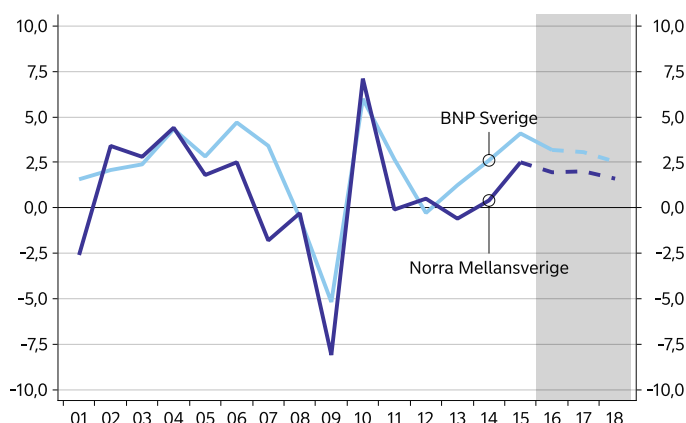
året. Arbetskraftsbristen är påtaglig. Även arbetslösheten minskar i regionen. Detta kan framförallt förklaras av en stor nedgång av arbetslösheten i Värmland där arbetslösheten nu ligger under sex procent. I både Gävleborg och Dalarna ligger arbetslösheten kvar på ungefär åtta procent.

Anställningsplanerna ligger högt inom den privata tjänstesektorn och inom bygg- och tillverkningsindustrin. Samtidigt minskar nyanmälda platser trendmässigt.

Sysselsättningen har ökat snabbt, men framöver dämpas tillväxten av matchningsproblem. Sysselsättningen väntas växa med knappt 10 000 personer fram till 2018. Integrationen av utrikes födda på arbetsmarknaden är av yttersta vikt för regionens framtida kompetensförsörjning.

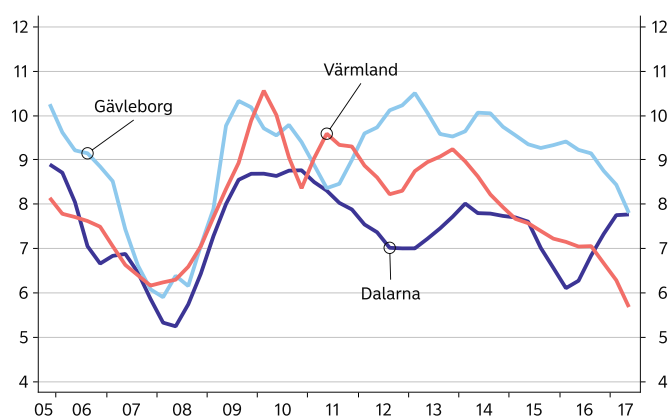
A / Uthålliga konjunkturutsikter

Procent, fasta priser



B / Arbetslöshet i Norra Mellansverige

Procent, 3-kvartals glidande medelvärde, 15–74 år



NORRA SVERIGE

Demografisk utmaning

Starkare global konjunktur och stigande råvarupriser förbättrar möjligheterna för en stark tillväxt under 2017 och 2018. Både tillväxt och sysselsättning revideras upp. Anställningsplanerna är fortsatt starka medan nyanmälda platser bromsar in. Norra Sverige är den enda region där sysselsättningsgapet har minskat mellan hög- och lågutbildade under det senaste decenniet.

De ljusa framtidsutsikterna består. Näringslivet indikerar ett bättre läge än normalt och i huvudsak är företagen positiva om utsikterna även på sikt. Under första halvåret 2017 har dock optimismen minskat inom både bygg- och tillverkningsindustrin, och byggindustrin i Mellersta Norrland bedömer till och med att utsikterna på ett års sikt kommer att försämrats. Inom detaljhandeln har dock läget förbättrats under inledningen av 2017.

Befolkningsutvecklingen är blygsam, totalt har befolkningen i arbetsför ålder inte ens ökat med en procent sedan 2005. Detta innebär en lägre tillväxttakt än riket. I genomsnitt väntas BRP öka med 1,3 procent per år under 2017–2018, vilket är högt jämfört med åren efter finanskrisen. Regionen drar nytta av den starkare globala industrikonjunkturen och högre priser på råvarumarknaderna.

0,9%

Ökning av befolkningen i arbetsför ålder sedan andra kvartalet 2005.

1,3%

Förväntad genomsnittlig tillväxttakt 2017–2018.

B / Norra Sverige är den enda region som har minskat sysselsättningsgapet mellan hög- och lågutbildade.

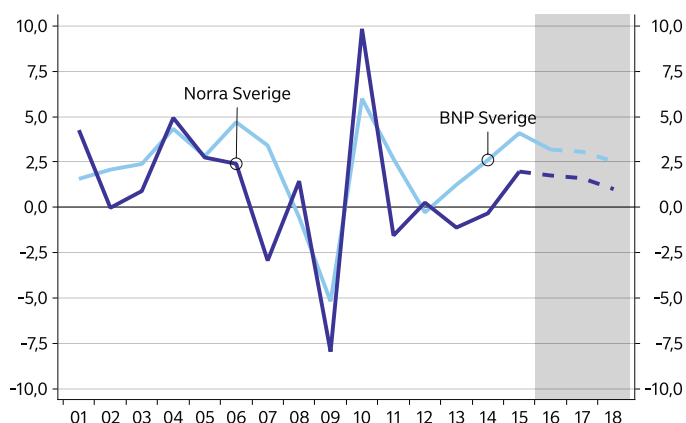
Källor: SCB, Konjunkturinstitutet, Macrobond och Nordea Markets.

Antalet nyanmälda platser har minskat under det senaste året och minskningen är den största sedan 2008. Detta tyder på en avmattning av sysselsättningstillväxten framöver. Samtidigt är både arbetskraftsbristen och anställningsplanerna höga, framförallt inom den privata tjänstsektorn där anställningsplanerna är på den högsta nivå sedan mätperiodens start 2007.

Sysselsättningen har ökat i linje med förväntningarna under inledningen av 2017 och totalt väntas sysselsättningen öka med knappt 10 000 personer under 2017–2018. Trots en relativt måttlig sysselsättningsökning faller arbetslösheten snabbt och regionen har också EU:s näst lägsta långtidsarbetslöshet. Regionen är också den enda i Sverige som har lyckats minska sysselsättningsgapet mellan hög- och lågutbildade (läs mer på sid 16).

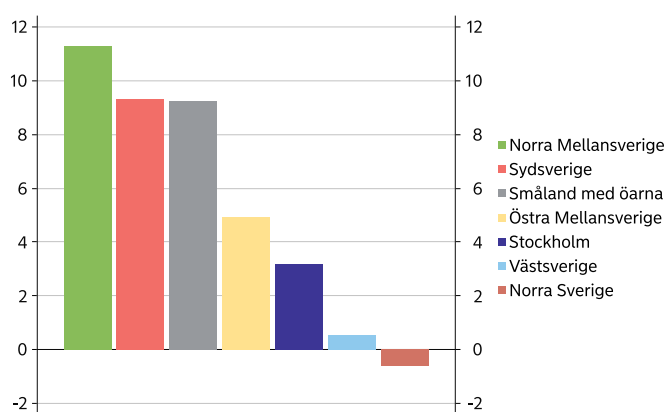
A / För regionen goda tillväxttal framöver

Procent, fasta priser



B / Förändring sysselsättningsgap (hög- och lågutbildade)

Procentenheter, förändring 2005-2016, 15-74 år



Brett och högt byggande

Bostadsbyggandet ökar sedan en tid tillbaka mycket snabbt. Uppgången är bred och begränsas inte bara till storstadsregionerna. I alla regioner och alla län är påbörjade nybyggnationer på den högsta nivån på 25 år. I flera län har byggandet även ökat snabbare än vad den ökande befolkningen motiverar. Det är endast i storstadsregionerna som det råder bostadsbrist i bemärkelsen att byggandet inte har hållit jämna steg med befolkningsutvecklingen. Det höga byggandet ökar riskerna för ett prisfall längre fram.

Bostadsbyggandet ökar sedan en tid tillbaka mycket snabbt.¹ Bara under det första halvåret 2017 påbörjades byggandet av drygt 37 000 bostäder, vilket är en uppgång med drygt 20 procent på ett år. Under de senaste fyra åren har det totalt sett påbörjats byggande av 200 000 bostäder.

Uppgången i byggandet är bred och begränsas inte bara till storstadregionerna. I samtliga län är påbörjade nybyggnationer den högsta på 25 år. I flera län, däribland Stockholms, Uppsala, Skåne och Örebro, får man gå tillbaka till miljonprogrammets dagar på 70-talet för att hitta motsvarande byggtakt.

Vad är egentligen bostadsbrist?

Riks- och kommunpolitiker välkomnar uppgången samtidigt som många menar att detta inte är nog. Behovet uppskattas vara ännu större. Ett vanligt argument som framförs är att det har byggts för lite under lång tid vilket gör att det finns ett stort upp-
dämt behov av bostäder och att det därför knappast finns någon gräns för byggbehovet.

Nästan alla kommuner vittnar om en tilltagande bostadsbrist. Av landets 290 kommuner uppger 255 att det råder brist på bostäder enligt Boverkets enkät. Denna typ av enkäter bör dock tolkas försik-

tigt eftersom det inte kan uteslutas att kommuner överskattar sin egen betydelse och attraktivitet.²

Bostadsbrist är i själva verket svårdefinierat. Ser vi till utvecklingen av antalet bostäder och jämför med befolkningstillväxten finns det inget som talar för att det råder brist på bostäder. Sedan 1975 har det sammantaget tillkommit fler bostäder än hushåll.³ Snarast tycks det alltså finnas ett överskott av bostäder i landet. Liknande utveckling syns i nästan samtliga län. Det enda undantaget är Stockholm där bostadsbyggandet inte matchat befolkningsökningen sedan 1975.

Resultaten är i linje med en studie från Riksbanken som kommit fram till att det bara är i Stockholm som det råder bostadsbrist i bemärkelsen att befolkningen överstiger antalet bäddar. I alla andra regioner finns det alltså fler bäddar än människor.⁴

Bilden ändras dock när vi zoomar in i tid. Ser vi till utvecklingen under den senaste 25-årsperioden så har det även byggts för lite i Skåne och Västra Götaland. I övriga län har det dock byggts i linje med eller för mycket utifrån vad som motiveras av befolkningsutvecklingen.

“I flera län får man gå tillbaka till miljonprogrammets dagar för att hitta motsvarande byggtakt.”

Andreas Wallström
Nordea Chief Analyst

² En VD på ett kommunalt fastighetsbolag påpekade nyligen för undertecknad att man idag behöver bygga proaktivt för att locka till sig människor och företag. Förr räckte det att invänta efterfrågan. Om flera kommuner resonerar på liknande sätt finns det en uppenbar risk att vi står med ett överutbud av bostäder om några år.

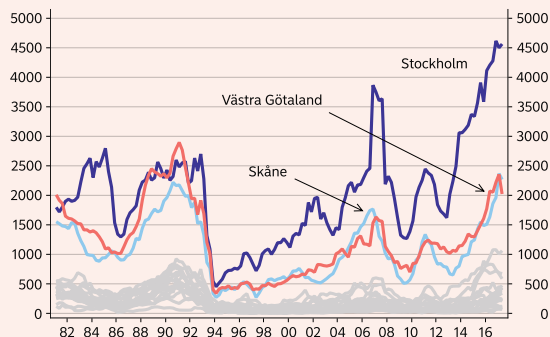
³ Ett hushåll definieras som 2 individer. Sedan 1975 har dock trångboddheten minskat något.

⁴ Emanuelsson (2015), “Utbudet av bostäder”, Penning- och valutapolitik, Riksbanken, 2015:2.

¹ Denna artikel är en regional vidareutveckling av [“Myten om bostadsbristen”](#) som publiceras i maj 2017 på [nexus.nordea.com](#).

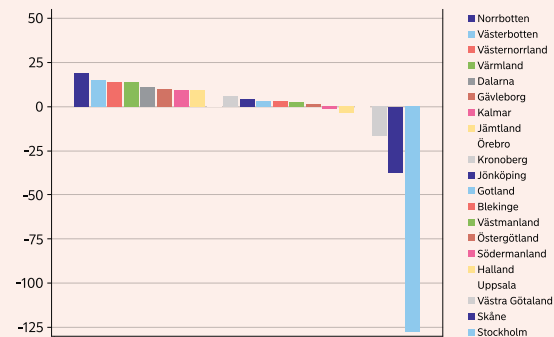
A / Påbörjade nybyggnationer av bostäder

Antal per kvartal



B / "Bostadsöverskott" per län

Tusental, perioden 1992–2016



Zoomar vi in ytterligare i tid och endast ser till den senaste 10-årsperioden så har befolkningsökningen överstigit byggandet i de flesta län. I Värmland och Norrlandsläna, undantaget Gävleborg, har dock byggandet överstigit befolkningsutvecklingen även sedan 2006.

Det är framförallt i storstadsläna som byggandet har släpat efter befolkningsutvecklingen också under det senaste decenniet. I Skåne har det byggts drygt 40 000 bostäder samtidigt som befolkningen har ökat med närmare 160 000. I Stockholm har det byggts 100 000 bostäder under tiden som befolkningen har vuxit med 380 000.

Den betalande efterfrågan

Den branta uppgången i byggandet som noterats i alla län sedan 2015 ökar riskerna på bostadsmarknaden. Erfarenhet från tidigare fastighetskrascher i Sverige och i andra länder (exempelvis Danmark, USA, Spanien och Irland) visar att prisfallen föregicks av ett antal år med snabbt stigande bostadsinvesteringar.

Den förväntade befolkningsökningen, och urbaniseringen, kan heller inte likställas med ökad efterfrågan på bostäder. Avgörande är istället den betalande efterfrågan.⁵ Om de finansiella villkoren förändras till det sämre för hushållen, exempelvis genom att bostadsräntan stiger, kommer den betalande efterfrågan på bostäder att minska.

I nuläget finns det förvisso inte mycket som talar för att hushållens finansiella förhållanden ska försämr

ras. Arbetsmarknadsläget är gott och bostadsräntan väntas bara stiga måttligt framöver. Samtidigt har vi nyligen sett en stor uppgång av priserna trots relativt små ränteförändringar. Under de senaste två åren har bostadspriserna stigit med närmare 20 procent samtidigt som bostadsräntorna i genomsnitt endast sjunkit från 2,3 procent till 2,0 procent.

Dessutom är alla gissningar om framtiden osäkra och en större uppgång av bostadsräntan kan inte uteslutas. Så sent som 2011 låg den rörliga bostadsräntan på drygt fyra procent och den femåriga bostadsräntan på drygt fem procent. Sådana räntnivåer skulle innebära en fördubbling av hushållens räntekostnader jämfört med dagens nivåer och är sannolikt inte förenliga med dagens bostadspriser. Bostadsutbudet kan då visa sig större än den betalande efterfrågan, vilket ofrånkomligen kommer att leda till fallande bostadspriser.

Mot bakgrund av det höga byggandet är politikerernas strävan att stimulera bostadsbyggandet ännu mer förvånande. Låga räntor och stark ekonomi är alldeles tillräcklig stimulans. Istället bör åtgärder inriktas mot en bättre fungerande marknad för hela bostadsbeståndet. Dagens höga transaktionskostnader för att flytta hämmar rörligheten och gör att beståndet utnyttjas ineffektivt. Ökade rörlighet på bostadsmarknaden inom, och över, regiongränser skulle gynna svensk ekonomi i stort. Om detta borde bostadspolitiken handla.

Andreas Wallström

A /

Det byggs så det knakar i hela landet.

B /

Ackumulerad skillnad mellan befolkningsökning och byggande sedan 1992.

Källor: SCB och Nordea Markets. Siffrorna för påbörjade bostäder för de senaste kvartalen är preliminära och kommer att revideras upp.

“Den förväntade befolkningsökningen kan inte likställas med ökad efterfrågan på bostäder.”

Andreas Wallström
Nordea Chief Analyst

⁵ Enligt en enkät från Boverket 2016 anger samtliga län en mer ansträngd situation på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Det gäller personer som är nya på bostadsmarknaden som studenter, ungdomar och nyanlända. Samtliga län anger också att akut hemlöshet blir allt vanligare. Bostadsbristen rör alltså i stor utsträckning resurssvaga hushåll som inte har råd med nybyggda lägenheter.

Tudelning och sammanhållning

All sysselsättningsökning de senaste tolv åren har varit bland högutbildade. Samtidigt har sysselsättningen minskat och arbetslösheten ökat för personer med kort utbildning. Tudelningen mellan olika utbildningsgrupper ökar i alla regioner utom Norra Sverige. Samtidigt är skillnaderna i arbetslöshet och sysselsättning mellan olika regioner små i ett internationellt perspektiv. Långtidsarbetslösheten är också låg – fyra svenska regioner återfinns bland de tio med lägst andel inom EU.

Tudelad arbetsmarknad

Sysselsättningen är hög och bristtalen är på rekordnivåer. Samtidigt är arbetslösheten som högst för personer med kort utbildning, och gruppen har fått det allt tuffare på arbetsmarknaden. I förra numret av Regionala Utsikter (1/17) konstaterades att all sysselsättningstillväxt sedan 2005 har varit bland högutbildade, ett mönster som står sig i samtliga regioner.

Stora skillnader mellan olika grupper kan skapa sociala spänningar i samhället. Att förstå varför skillnaderna ökar är därför viktigt.

Regional sammanhållning

I ett internationellt perspektiv har dock Sverige små skillnader i arbetslöshet och sysselsättning mellan olika delar av landet. Bara Danmark har en högre grad av regional sammanhållning inom EU.

Dessutom har Sverige EU:s lägsta långtidsarbetslöshet (som definieras som andel av de arbetslösa som varit arbetslösa i mer än ett år). Detta beror inte på att vi har många heltidsstuderande bland de arbetslösa utan Sverige har lägst lågtidsarbetslöshet inom alla åldersgrupper. Fyra svenska regioner ligger också bland de tio främsta inom EU med Småland med öarna i topp (se bild D på sid 5).

Gapet mellan låg- och högutbildade ökar

Skillnaden är dock stor mellan olika utbildningsgrupper. Om vi jämför arbetslösheten mellan hög-

och lågutbildade ligger vi klart över EU-snitt, vilket innebär att vi har ovanligt stora skillnader beroende på utbildningsnivå. Detta förklaras framförallt av en relativt hög arbetslöshet för lågutbildade. Av EU:s regioner placerar sig Övre Norrland bäst, med lägst skillnader, på plats 175 av EU:s 220 regioner. Störst gap har Mellersta Norrland som ligger på plats 207. Västsverige, Stockholm och Sydsverige ligger mellan plats 180 och 190.

Skillnaderna i arbetslöshet mellan låg- och högutbildade har också ökat snabbt och ligger idag på runt 15 procentenheter (se bild A). Detta beror på att arbetslösheten för lågutbildade har ökat, snarare än förändringar i arbetslösheten för högutbildade (som har varit små). I Småland med öarna har gapet, från låga nivåer, tredubblats under det senaste decenniet och ligger nu i nivå med resten av landet.

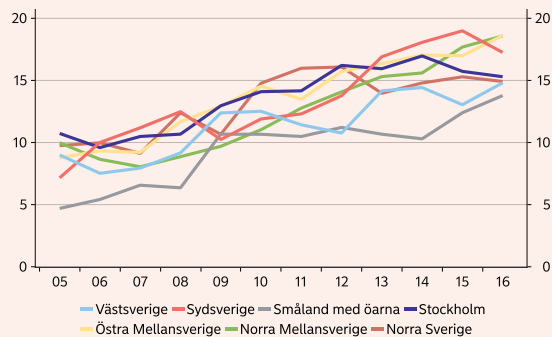
Sysselsättningsgraden, det vill säga andelen sysselsatta i befolkningen, är också låg för personer med kort utbildning. Inte ens 40 procent av de lågutbildade arbetar, vilket kan jämföras med att 75-80 procent av de högutbildade gör det. Sysselsättningsgapet är således stort, mellan ungefär 40 procent (i Norra Sverige) och 50 procent (i Norra Mellansverige). I Norra Mellansverige har gapet dessutom ökat med elva procentenheter sedan 2005 (se bild B på sid 13), vilket både beror på en stor ökning av högutbildade sysselsatta och på ett stort fall för lågutbildade. Detta innebär också större inkomstskillnader mellan olika utbildningsgrupper.

“Stora skillnader mellan olika grupper kan skapa sociala spänningar i samhället. Att förstå varför skillnaderna ökar är därför viktigt.”

Susanne Spector
Nordea Senior Analyst

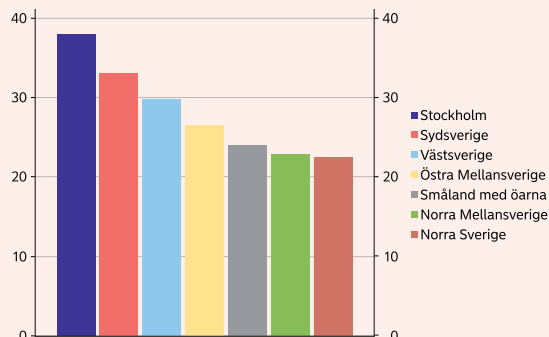
A / Arbetslöshetsgap, låg- minus högutbildade

Procentenheter, 15-74 år



B / Andel högutbildade av de arbetslösa

Procent, 15-74 år, 2016



Men många högutbildade arbetslösa

I tider med stor arbetskraftsbrist är det också intressant att titta på hur kompetensen bland de arbetslösa ser ut. Generellt är det lättare att matcha personer med hög utbildning mot jobb, så om allt fler arbetslösa saknar utbildning kan företagets kompetensförsörjning försvåras.

Om vi bara ser till utbildningsnivån ökar såväl andelen hög- som andelen lågutbildade bland de arbetslösa i de flesta regioner. Högst andel högutbildade av de arbetslösa finns i Stockholm (se bild B), vilket skulle kunna bero på att många utrikes födda med hög utbildning väljer att bosätta sig där. I alla regioner, utom Västsvrige och Norra Sverige, finns det fler hög- än lågutbildade arbetslösa.

Detta talar för att arbetslösheten kan fortsätta att falla och att det fortfarande finns potential för sysselsättningen att öka, trots en redan stark utveckling under det senaste decenniet. Då krävs det dock att matchningen på arbetsmarknaden förbättras.

Varför ökar gapen?

Norra Sverige är den enda region som har minskat sysselsättningsgapet under det senaste decenniet, och detta på grund av att sysselsättningsgraden för lågutbildade ökar. Detta tycks bero på att lågutbildade jobbar i mer kvalificerade arbeten i Norra Sverige; andelen enkla jobb har varit i princip konstant i alla regioner.

I takt med att andelen av befolkningen med högst förgymnasial utbildning har minskat har sysselsättningsgapet ökat. En förklaring till detta skulle kunna vara att gruppen lågutbildade har förändrats över tid. I takt med att fler skaffar sig i en utbildning kan

det vara så att de som inte gör det har sämre förutsättningar än tidigare. Det kan också ses som en starkare signal om låg produktivitet att sakna gymnasieutbildning när färre gör det. Gruppen lågutbildade är också heterogen och inrymmer såväl personer som inte ens har nioårig grundskola som personer som har gått gymnasiet men som saknar slutbetyg. Över tid kan det ha blivit en större andel av gruppen som har riktigt låga kvalifikationer, och en del saknar sannolikt också nödvändiga språkfärdigheter.

Samtidigt finns det skäl att tro att den svenska arbetsmarknaden har blivit mer svårtillgänglig över tid. En förklaring som har förts fram av är att Sverige har små löneskillnader jämfört med andra länder. Det innebär att tröskeln för att komma in på arbetsmarknaden är relativt hög. Bland andra OECD har pekat på att Sverige har ovanligt stora skillnader i sysselsättning mellan olika grupper vilket de menar kan ha bidragit till ökade inkomstskillnader i Sverige.

Det är skillnad på löne- och inkomstspridning, där den första bara mäter skillnader i lön bland de som arbetar och den senare mäter spridningen av all inkomst. Studier från Tyskland visar att högre lönespridning har kompenserats av att fler har kommit i arbete, vilket har inneburit att inkomstspridningen har legat still i Tyskland. Detta kan jämföras med det svenska exemplet där lönespridningen i stort sett har varit oförändrad under 2000-talet samtidigt som inkomstspridningen har ökat och sysselsättningen har blivit mer ojämnt fördelad. Ökad lönespridning skulle istället förbättra möjligheterna för lågutbildade att komma in på arbetsmarknaden.

Susanne Spector

A /

Stora skillnader i arbetslöshet mellan hög- och lågutbildade i samtliga regioner.

B /

Trots att arbetslösheten är högre bland lågutbildade ligger andelen högutbildade arbetslösa på mellan 22-38 procent. Andelen har ökat i alla regioner under det senaste decenniet.

Källor: SCB:s arbetskraftsundersökningar (specialbeställd data) och Nordea Markets.

“I alla regioner, utom Västsvrige och Norra Sverige, finns det fler hög- än lågutbildade arbetslösa.”

Susanne Spector
Nordea Senior Analyst

Appendix

Prognoserna i Regionala Utsikter baseras på Nordeas prognos för svensk ekonomi från senaste Economic Outlook (6 september 2017). Prognosen fördelas på regionerna efter ett antal indikatorer och regionernas historiska samvariation med den svenska konjunkturen. Regionernas BRP och sysselsättning summeras således till Nordeas aktuella prognos för riket.

BRP-prognosen baseras på SCB:s Regionalräkenskaper. Data finns publicerat fram till och med 2015 (dock preliminära siffror för 2015) och prognosperioden blir därmed 2016–2018.

Sysselsättningsprognosen baseras på data från SCB:s Arbetskraftsundersökningar för vilken data, vid publicering av denna rapport, finns till och med andra kvartalet 2017. Prognosperioden är 2017–2018.

Dessutom inkluderas data från Konjunkturinstitutets regionala barometer (fram till och med andra kvartalet 2017), regional data från Arbetsförmedlingen (fram till och med augusti 2017), internationell statistik från Eurostat samt specialbeställd statistik från SCB:s Arbetskraftsundersökningar och SCB:s bostadsstatistik.

Regionala Utsikter innehåller numera, som den uppmärksamme läsaren har noterat, fler regioner än tidigare. Regionuppdelningen baseras på NUTS-2 klassificeringen med undantag för Norra Sverige som är en sammanslagning av de två NUTS-regionerna Mellersta Norrland och Övre Norrland.

Regionerna är indelade efter följande:

Västsverige Västra Götalands och Hallands län.

Sydsverige Skåne och Blekinge län.

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

Stockholm Stockholms län.

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

Mellansverige Gävleborgs, Dalarnas och Värmlands län.

Norra Sverige Jämtlands, Västerbottens, Västernorrlands och Norrbottens län.



Nordea Markets är det kommersiella namnet på Nordeas internationella kapitalmarknadsverksamhet.

Detta dokument innehåller information om hur ett visst finansiellt instrument fungerar och vilka riskerna är, och får bara användas av den avsedda mottagaren. Nordea Markets syn och den information som presenteras i dokumentet var aktuella när dokumentet skrevs, och kan ändras utan föregående underrättelse. Dokumentet innehåller ingen utförlig beskrivning av produkten eller av riskerna förknippade med den. Informationen ska alltså inte betraktas som uttömmande och mottagaren måste därför göra sin egen bedömning.

Denna information är inte avsedd som placeringsråd eller ett erbjudande om att köpa och sälja finansiella instrument. Informationen är inte anpassad till den enskilda mottagarens kunskap om eller erfarenhet av finansiella instrument, och inte heller till hans 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.

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

Nordea Bank AB (publ), Org-/moms nr 516406-0120/SE663000019501. Styrelsens säte Stockholm.