

BYGGINVESTERINGAR I STOCKHOLMSREGIONEN 2015-2025



2015-11-06

Uppdrag: 256958 , BYGGINVESTERINGAR I
STOCKHOLM NOVEMBER 2015

Titel på rapport: BYGGINVESTERINGAR I
STOCKHOLMSREGIONEN 2015-
2025

Status: Slutgiltig rapport

Datum: 2015-11-06

Medverkande

Beställare: Stockholm Business Region
Development AB

Kontaktperson: Erik Krüger

Uppdragsansvarig: Robin Svensén

Kvalitetsgranskare: Sarah Bragée

Tyréns AB

118 86 Stockholm
Besök: Peter Myndes Backe 16

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte: Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

Författare: ROBIN SVENSÉN, CARL LJUNG

Datum: 2015-11-06

Handlingen granskad av: SARAH BRAGÉE

Datum: 2015-11-06

Sammanfattning

De planerade investeringarna i Stockholms Business Alliances 54 partnerkommuner fram till år 2025 uppgår till 880 miljarder kronor. Detta är en stor ökning sedan 2012 då samma studie genomfördes och investeringarna uppgick till 500 miljarder kronor.

Det är investeringar i bostäder och infrastruktur som utgör den största delen av investeringsvolymen 2015, och tillika har ökat mest sedan 2012.

Investeringarna är som störst i Stockholms stad, följt av Uppsala stad. Därefter följer ett antal kommuner i Stockholms län: Nacka, Solna, Huddinge och Sigtuna. Andra större städer med stora investeringar är Norrköping, Gävle, Nyköping, Örebro och Eskilstuna.

Omräknat till sysselsättning motsvarar de planerade investeringarna för nästkommande år 499 000 årsverken – om alla planerade investeringar skulle bli verklighet.

De största enskilda planerade projekten är *Ostlänken*, *Dubbelspårsjärnväg Gävle-Sundsvall*, *Förbifart Stockholm*, *Tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm* samt *utbyggnad av terminal 5 och 2 på Arlanda flygplats*.

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	5
2	Genomförande	5
3	Avgränsningar	5
4	Metod	6
5	Investeringsvolym	9
6	Huvudkategorier	10
7	Kommunjämförelse	11
8	Sysselsättning	12
9	Jämförelse tidigare år	12
10	Stora projekt	13
	BILAGA: Svarande kommuner	14

1 Bakgrund

2012 genomförde Tyréns en sammanställning av planerade investeringar i Stockholmsregionen (se definition nedan) fram till 2020. Då genomfördes studien med hjälp av statistik från *Sverige bygger* och kompletterades med telefonintervjuer och SCB-statistik.

I februari och augusti 2014 genomförde Tyréns en enklare uppdatering med hjälp av information från *Sverige bygger*. Tyréns granskade hur *antalet* byggprojekt, samt den *genomsnittliga storleken* på projekten hade förändrats mellan åren. Förändringstakten användes för att uppskatta total *investeringsvolym* – där även projekt utan angivna summor blev tilldelade ett schablonbelopp.

2 Genomförande

Tyréns genomför nu en mer omfattande uppdatering enligt den metod som ursprungligen användes 2012. Detta innebär att Tyréns i första hand kompletterar *Sverige Byggers* databas med intervjuer med projektledare och näringslivsrepresentanter hos kommunen samt i andra hand beräknar investeringsvolymen med schabloner. Förfarandet med schabloner är dessutom mer avancerat än den metod som användes vid de mindre uppdateringarna under 2014. Slutligen bedömer Tyréns hur många *sysselsatta* dessa bygginvesteringar kan tänkas ge upphov till.

3 Avgränsningar

Tyréns använder statistik från *Sverige bygger* och har gjort ett uttag för Stockholm Business Regions partnerkommuner, vilka i rapporten benämns Stockholmsregionen, se tabellen till höger. Tyréns har avgränsat analysen till att gälla projekt till och med 2025.

Stockholms Business Alliance partnerkommuner		
Arboga	Kungsör	Strängnäs
Botkyrka	Köping	Sundbyberg
Danderyd	Lidingö	Surahammar
Ekerö	Ludvika	Södertälje
Enköping	Nacka	Tierp
Eskilstuna	Norrköping	Trosa
Flen	Norrtälje	Tyresö
Gnesta	Nykvarn	Täby
Gävle	Nyköping	Upplands Väsby
Hallstahammar	Nynäshamn	Upplands-Bro
Haninge	Oxelösund	Uppsala
Heby	Sala	Vallentuna
Huddinge	Salem	Vaxholm
Håbo	Sigtuna	Värmdö
Järfälla	Smedjebacken	Västerås
Karlskoga	Sollentuna	Örebro
Katrineholm	Solna	Österåker
Knivsta	Stockholm	Östhammar

4 Metod

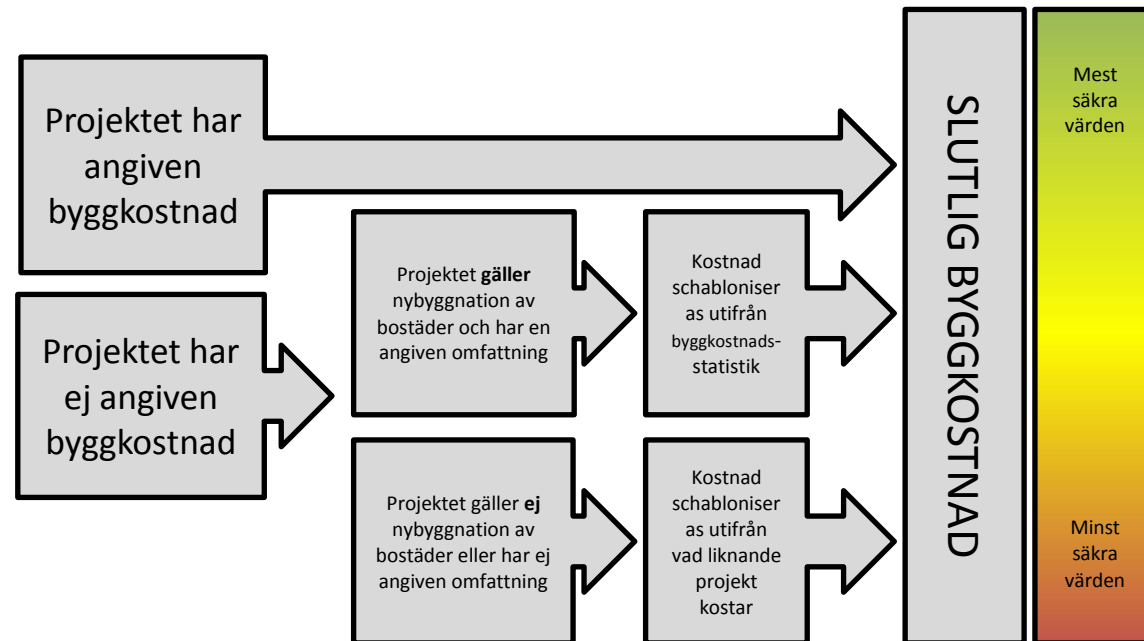
Analysen är baserad på statistik från *Sverige Byggers* databas över planerade byggprojekt i Stockholm Business Alliances partnerkommuner till och med 2025 och innefattar 8447 poster.

Av dessa byggprojekt har 5666 (67%) poster en angiven byggkostnad. De poster som ej har en byggkostnad har kompletterats med intervjuer med projektchefer samt avstämningar med näringslivsansvarige hos kommunerna. Projekt som trots detta ändå saknar byggkostnad har schabloniserats utifrån det flödesschema som visas till höger.

I ett första steg har bostadsinvesteringar med en angiven omfattning schabloniserats utifrån byggkostnadsstatistik.

Övriga projekt har schabloniserats utifrån liknande projekts kostnader.

Information som kommer direkt från byggherren eller från kommunens



näringslivsansvariga bedöms som säker information. Schablonisering utifrån omfattning bedöms som medelsäker. Schablonisering utifrån liknande projekt bedöms som minst säker.

4.1 Kompletterande intervjuer

Sådana projekt som ej har en angiven byggkostnad men utifrån beskrivningen förefaller vara mycket omfattande eller ligger nära i tiden har Tyréns varit angelägna att få korrekta byggkostnadsuppgifter och ringde sålunda runt bland de namngivna

projektcheferna för att fråga om projekten. Intervjuerna gav dock låg svarsfrekvens men de värden som fångades in ersätter schablon för respektive projekt.

4.2 Avstämning med näringslivsansvariga

Tyréns har även stämt av varje kommuns projekt med näringslivsansvariga på kommunerna. 13 stycken kommuner återkom med korrigeringar. Mer om detta i bilaga.

4.3 Schabloner för bostäder

Av de projekt som fortfarande saknar angiven byggkostnad avser 352 stycken bostadsinvesteringar och har en angiven omfattning i antal lägenheter eller småhus. Dessa projekt har schabloniserats med hjälp av SCB:s statistik för byggkostnader av ordinära bostadshus enligt ovanstående tabell. Byggkostnaden per lägenhet har då helt enkelt multiplicerats med projektets omfattning.

Typ av lägenhet	Typ av kommun	Typ av byggherre	Byggkostnad per lägenhet, mnkr
Flerbostadshus	Storstadskommun	Privat byggherre	2,0
		Bostadsrättsförening	3,5
		Offentlig byggherre	2,1
	Kommun utanför storstadsregionen	Privat byggherre	1,6
		Bostadsrättsförening	2,8
		Offentlig byggherre	1,7
Småhus	Storstadskommun	Privat byggherre	4,4
		Bostadsrättsförening	4,1
		Offentlig byggherre	4,6
	Kommun utanför storstadsregionen	Privat byggherre	3,0
		Bostadsrättsförening	2,6
		Offentlig byggherre	2,4

Tabellen visar byggkostnader per lägenhet beroende på hustyp, geografi och byggherre. Källa: SCB.

Byggherrarna har kategoriserats till privat- och offentlig byggherre samt BRF och kommunen har kategoriserats som *Storstadskommuner* eller *Kommun utanför storstadsregionen*.

För bostadsinvesteringar som ej gäller nybyggnation har SCB:s värden viktats utifrån schabloner i tabellen till höger.

Huvudart	Vikt
Invändigt underhåll	0,15
Nybyggnad	1,00
Ombyggnad	0,50
Rivning	0,85
Tillbyggnad	0,86
Utvändigt underhåll	0,04

Tabellen visar viktning vid olika typer av bostadsinvestering. Schablonen baseras på genomsnittligt förhållanden mellan de olika huvudarterna i Sverige Byggers databas.

4.4 Övriga schabloner

I databasen finns 2388 projekt som varken har angiven byggkostnad, har gått att nå för intervju eller är ett bostadsprojekt med angivet antal bostäder. Dessa projekt har Tyréns schabloniserat värdet för.

Tyréns har använt följande tillvägagångssätt.

Tyréns har tagit ut alla projekt med en angiven byggkostnad. Projekten har kategoriserats utifrån kombinationen av **huvudkategori** och **huvudart**.

Huvudkategori är 62 olika typer av byggprojekt såsom Kontorshus, Köpcentrum, Markanläggning samt Järnväg och spårväg, för att nämna några. Huvudart är följande indelning: Invändigt underhåll, Nybyggnad, Ombyggnad, Rivning, Sanering, Tillbyggnad och Utvändigt underhåll.

Tyréns har slagit ihop invändigt och utvändigt underhåll, rivning samt sanering till en **övrigt**-kategori.

I nästa steg har Tyréns tagit bort "outliers" på så sätt att Tyréns har tagit

bort det högsta och det lägsta värdet inom varje kombination av huvudkategori och huvudart.

Den genomsnittliga bygginvesteringen inom varje kombination av huvudkategori och huvudart exklusive det högsta och lägsta värdet är sålunda schablonen för den kombinationen av huvudart och huvudkategori.

En investering som kategoriserats som *ombyggnation av energianläggning* har således schabloniserats till vad en genomsnittlig ombyggnation av energianläggning har kostat (den billigaste och den dyraste borträknad).

Om en sådan schablon saknas har investeringen endast schabloniserats utifrån sin huvudkategori.

På detta sätt används mesta möjliga information till alla schabloniseringar.

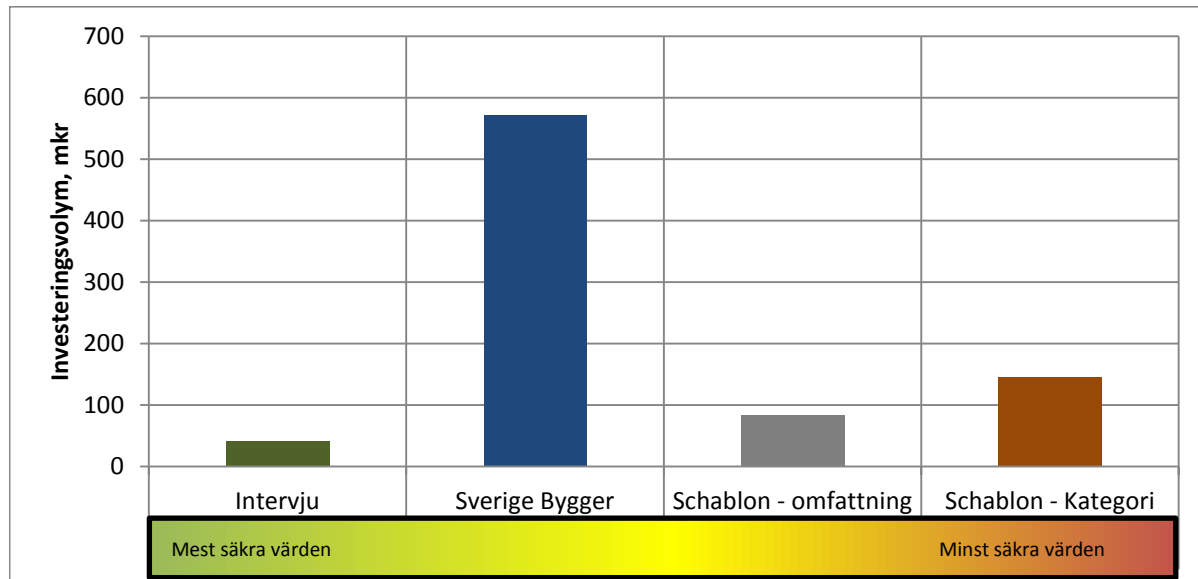
5 Investeringsvolym

Den sammanlagda investeringsvolymen för Stockholm Business Alliances partnerkommuner är **880 miljarder kronor**.

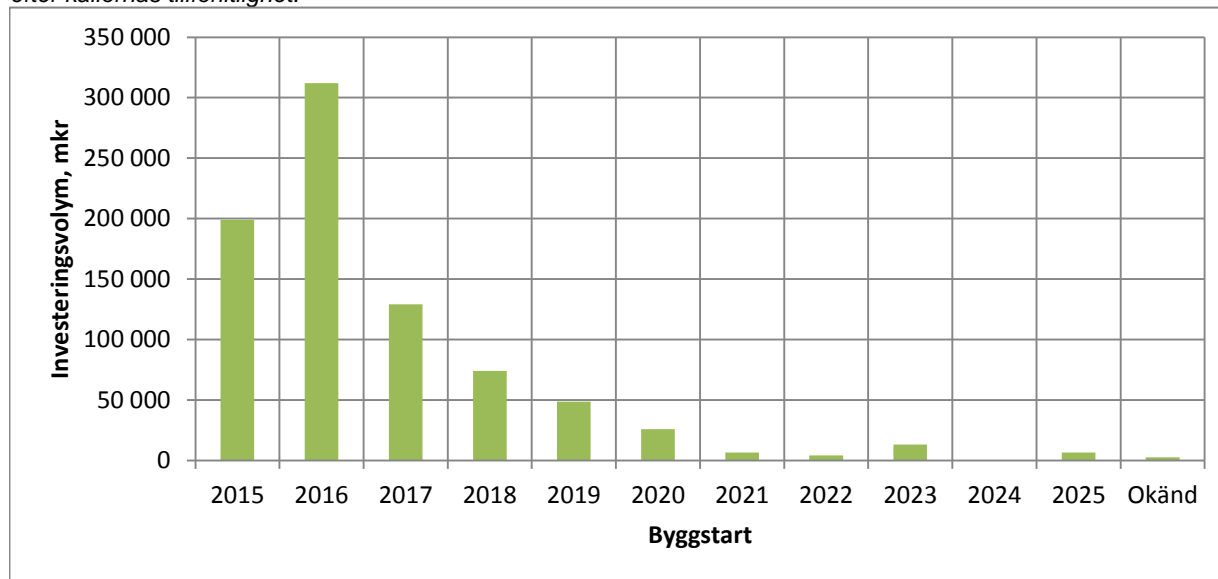
Majoriteten (73 %) av dessa investeringar är "säkra" i den meningen att källan är intervju med projektchef eller kommunens näringslivsansvarige (totalt 5 %), eller kommer från *Sverige Byggers* databas¹ (68 %). De "mindre säkra" värdena är de som schabloniserats utifrån omfattning (10 %) och utifrån kategori (17 %).

De flesta investeringar ligger nära i tiden. Nästa år förväntas projekt för 312 mdr kr byggstartas. 2017 är siffran 129 mdr kr.

¹ vilket också baseras på intervju med projektchef



Grafen visar hur stora delar av investeringsvolymen som kommer från olika källor rangordna efter källornas tillförlitlighet.



Grafen visar planerade investeringar fördelade över tiden.

6 Huvudkategorier

De 880 miljarder kronorna fördelar sig mellan de olika huvudkategorierna enligt tabellen till höger.

Den tveklöst största investeringsposten är flerbostadshus på 373 mdr kr. Därefter kommer Järnväg och spårväg på 118 mdr kr.

Andra större poster är *permanenta småhus* (48 mdr kr), *Kontorshus* (40,5 mdr kr) samt *Vägar, gator och torg* (38 mdr kr).

Tabellen visar investeringsvolym samt antal projekt per huvudkategori.

Huvudkategori	Investeringsvolym (mkr)	Antal projekt
Avfallsbyggnad	9 355	69
Barndaghem	6 382	284
Betong- och Stenindustri	4 815	6
Bil-Bussanläggning	109	45
Bilservice	885	35
Bilverkstad	385	17
Broar	4 242	86
Byggnader för vattensport	2 088	39
Byggnader för vintersport	914	20
Djurvård	2	1
Elektrisk ledning	994	61
Energianläggning	6 159	87
Energi-vattenlagring	227	26
Flerbostadshus	373 827	2 435
Flygfält mm	11	2
Förvaltningsbyggnader	290	13
Garage parkeringshus	4 185	78
Hamnanläggning	14 551	72
Hotell pensionat	10 661	109
Jordbruk, Skogsbruk	211	21
Järnväg och spårväg	118 038	89
Kemisk industri	7	3
Kontorshus	40 508	321
Kraftverk	2 072	41
Kriminalvård	32	2
Kultur underhållning	6 344	92
Kyrkliga byggnader	1 059	172
Köpcentrum	10 931	196
Lager förråd	6 694	138
Livsmedelsbutik	1 439	26
Livsmedelsindustri	253	5

Huvudkategori	Investeringsvolym (mkr)	Antal projekt
Långvård	2 235	41
Markanläggning	9 177	427
Matsalar kök	610	60
Offentliga samlingslokaler	549	55
Rekreationsområde	471	78
Restauranger	564	51
Rörledning	5 815	183
Sjuk- och Hälsovård	24 533	112
Sjukvård	1 519	26
Skolor undervisning	21 475	462
Småhus ej permanent boende	672	21
Småhus permanent boende	48 217	628
Sport- och Rekreationsanl.	1 700	104
Sport- och Rekreationsbyggn.	4 862	163
Stängsel, plank	1 007	66
Tandvård	0	1
Teatrar och Biografer	7 729	10
Tele/TV anläggning	8	7
Tele/TV byggnader	25	15
Träindustri	18	1
Tunnel, bergum	18 458	46
Vattenleder och anläggningar	1 624	12
Vattensportanläggning	75	11
Vintersportanläggning	375	12
Vägar, gator, torg	38 380	771
Väntsal terminaler	24 456	49
Äldreboendestäder	6 703	182
Övrig industri	10 783	201
Övriga butiker	132	17
Övriga verkstäder	1 866	29

7 Kommunjämförelse

De 880 miljarder kronorna fördelar sig mellan Stockholm Business Alliances partnerkommuner enligt tabellen till höger.

Störst investering är planerad i Stockholms stad (205 mdr kr) och därefter Uppsala (64 mdr kr)

Ett flertal kommuner i Stockholms län har stora investeringar planerat: Nacka (43 mdr kr), Solna (36 mdr kr), Huddinge (32 mdr kr) och Sigtuna (26 mdr kr).

Andra större svenska städer med stora investeringsvolym är Norrköping (34 mdr kr), Gävle (29 mdr kr), Eskilstuna (12 mdr kr), Nyköping (23 mdr kr), och Örebro (24 mdr kr).

Kommun	Investeringsvolym (mkr)	Antal projekt
Arboga	1 713	36
Botkyrka	18 284	137
Danderyd	7 946	66
Ekerö	16 742	82
Enköping	9 085	136
Eskilstuna	11 922	283
Flen	1 588	51
Gnesta	1 412	53
Gävle	29 466	418
Hallstahammar	861	32
Haninge	13 250	162
Heby	2 571	34
Huddinge	31 708	194
Håbo	4 648	40
Järfälla	14 196	168
Karlskoga	1 119	52
Katrineholm	2 172	128
Knivsta	4 347	90
Kungsör	405	15
Köping	3 427	69
Lidingö	6 436	121
Ludvika	8 258	122
Nacka	42 932	185
Norrköping	33 675	282
Norrtälje	13 223	155
Nykvarn	2 788	50
Nyköping	23 043	161

Kommun	Investeringsvolym (mkr)	Antal projekt
Nynäshamn	8 072	84
Oxelösund	4 318	44
Sala	1 959	77
Salem	785	40
Sigtuna	25 661	128
Smedjebacken	1 170	41
Sollentuna	14 036	150
Solna	36 409	120
Stockholm	205 104	1 849
Strängnäs	5 055	104
Sundbyberg	14 996	134
Surahammar	512	24
Södertälje	21 081	186
Tierp	2 500	113
Trosa	2 383	52
Tyresö	7 700	78
Täby	13 778	156
Upplands Väsby	12 455	121
Upplands-Bro	9 832	78
Uppsala	64 234	548
Vallentuna	9 062	87
Vaxholm	1 718	43
Värmdö	11 107	170
Västerås	22 309	291
Örebro	23 890	298
Österåker	15 522	118
Östhammar	3 094	92

8 Sysselsättning

Investeringsvolymen på 880 miljarder avser perioden 2015 till 2025 – en period på 10 år. En majoritet av investeringarna är givetvis planerade i närtid och investeringsvolymen avtar för varje år fram till 2025.

Nästkommade år planeras investeringar motsvarande 312 mdr kronor.

Den totala nationella produktionen inom "byggverksamhet" enligt nationalräkenskaperna uppgick år 2014 till 205 miljarder kronor, vilket indikerar att många av de planerade investeringarna i regel inte blir av. 2014 sysselsatta byggsektorn 328 000 personer. Det innebär att produktiviteten per sysselsatt år 2014 var 626 000 kr/år.

Om den produktiviteten appliceras på den planerade investeringsvolymen för nästkommade år motsvarar de planerade investeringarna 499 000 årsverken – om alla projekt skulle bli verklighet.

9 Jämförelse tidigare år

Tyréns genomförde som tidigare konstaterats en omfattande studie av investeringsvolymen 2012 och därefter två enklare uppdateringar 2014. Jämförelse med de enklare uppdateringarna blir haltande eftersom metoden inte till fullo är densamma.

2012 beräknades intervall för osäkra investeringarna, men mittenvärdet i intervallet är jämförbart med beräkningen i den här rapporten.

De planerade investeringarna 2012 avsåg också 10 år, men endast 51 kommuner då Sala och Norrköping ej var med, och uppgick då till 500 mdr kr.

Den enklare uppdateringen 2014 indikerade att investeringarna ökat sedan 2012, vilket nu bekräftas i och med denna rapport.

De stora skillnaderna är en betydligt ökad investeringsvolym inom infrastruktur, exempelvis Järnväg och spårväg; Vägar, gator och torg; Tunnel och bergrum samt Väntsalar och

terminaler. Även bostadsinvesteringarna har ökat markant, både avseende flerbostadshus och permanenta småhus.

Huvudkategorier som har minskat sedan 2012 är Markanläggningar; lager och förråd; Köpcentrum samt Kemisk industri.

Andelen projekt med "säkra" källor var ungefär densamma 2012.

10 Stora projekt

Tyréns listar här ett antal av de största byggprojekten. Topplistan kan utformas på olika sätt. Tyréns har valt att välja hela projekt för årets topplista, snarare än enskilda bygginvesteringar. Tyréns har även valt att endast inkludera de säkra värdena som grund för topplistan, då schablonerna bedöms som för osäkra.

Det största projektet till 2025 är *Ostlänken* (35 mdr). Därefter kommer *Dubbelspår Gävle-Sundsvall* (25 mdr) och *Förbifart Stockholm* (20 mdr).

Även ett antal större stadsbyggnadsprojekt finns med: Exempel på dessa är *Slussen* och *Kungshatt* på Ekerö (8 mdr kr vardera).

Projekt som förefaller stora utifrån schablonerna, men pga. schablonerna ej är med, är bl. a. Ulleråkersområdet i Uppsala och Kanalstaden i Österåker.

50 av de största projekten i regionen					
Projekt		Invest.vol (mkr)	Projekt		Invest.vol (mkr)
1	Ostlänken	26 100	26	Mälarsjukhuset, Eskilstuna	2 000
2	Dubbelspårsvägnäring ostkustbanan Gävle-Sundsvall	25 000	27	Tvärspårsvägnäring Solna-Universitetet (Tidigt skede)	2 000
3	Förbifart Stockholm	21 007	28	Spår Alvik-Kista-Sthlm Nord (Tidigt skede)	2 000
4	Utbyggnad av Stockholms tunnelbana	19 500	29	Spår Alvik - Kista - Stockholm nord	1 900
5	Utbyggnad Arlanda (Terminal 5, 2, mm)	13 000	30	Akutmottagning m.m. Södersjukhuset	1 800
6	Utbyggnad av Mäljarbanan	8 440	31	Bostäder och kontor, Nobelberget, Sickla	1 750
7	Slussen	8 000	32	Bostäder mm i Fyrklövern, Upplands Väsby	1 705
8	Kungshatt Ekerö, (Visionsprojekt)	8 000	33	Salpetersyrafabrik Yara etapp 2, Köping (Tidigt skede)	1 700
9	Tvärspårsvägnäring Syd (Tidigt skede)	7 500	34	Bostäder Vega, Haninge (Tidigt skede)	1 700
10	Motorvägnäring Fittja - Södertälje syd (Tidigt skede)	5 500	35	Kontor Pyramiden 4, Arenastaden, Solna	1 700
11	Henriksdals reningsverk	6 000	36	Bostäder m.m. på Galoppfältet, Täby (Tidigt skede)	1 665
12	Bostäder i Bergs Oljehamn, Nacka (Tidigt skede)	4 500	37	Återstart av gruvan i Blötberget, Ludvika (Tidigt skede)	1 600
13	Bostäder i Norra Tornen, Hagastaden	4 300	38	Återstart av gruvan i Håksberg, Ludvika (Tidigt skede)	1 600
14	Tvärförbindelse Södertörn	4 000	39	Karlholm strand, Tierp	1 500
15	Hamnanläggning Norvik, Nynäshamn	3 880	40	Breddning och fördjupning Södertälje kanal	1 500
16	Småhus på Bårstafältet, Södertälje (Tidigt skede)	3 000	41	Nybyggnad av kontor, Solna United	1 500
17	Järnvägnäring "getingmidjan", Stockholm	2 600	42	Ombyggnad av Örebro rese C och Örebro Södra (Tidigt skede)	1 500
18	Resecentrum i Norrköping	2 500	43	Lommarhöjden, Norrtälje (Tidigt skede)	1 500
19	Ny stadsdel i Butängen, Norrköping	2 500	44	Naturgasterminaler, Oxelösund (Tidigt skede)	1 500
20	Bostäder m.m. Mörby Centrum, Danderyd (Tidigt skede)	2 500	45	Bålsta centrum, etapp 2-9 (Tidigt skede)	1 500
21	Bostäder Tegelhagen, Bro	2 500	46	Tekniska nämndhuset, Stockholm (Tidigt skede)	1 400
22	Karolinska, CHOPIN (Tidigt skede)	2 400	47	Nytt slakthusområde Larsboda, Farsta (Tidigt skede)	1 400
23	Hovsjö 2020, Södertälje (Visionsprojekt)	2 330	48	Handel, verksamhet, bostäder Norrboda-Brunna, Täby	1 350
24	Karolinska, patienthotell m.m.	2 250	49	Inre Hamnen, Östra Saltängen, Norrköping	1 350
25	Riksten Friluftstad, Tullinge (Tidigt skede)	2 125	50	Bostäder Arninge-Ullna, Täby	1 337

BILAGA: Svarande kommuner

Följande kommuner har svarat och kommenterat Tyréns lista över investeringar.

Botkyrka

Ekerö

Flen

Gnesta

Gävle

Hallstahammar

Haninge

Lidingö

Nacka

Nyköping

Sala

Salem

Smedjebacken

Solna

Trosa

Upplands Bro

Uppsala

Värmdö

Örebro

Österåker

Östhammar

(Norrköping var ej med i den ursprungliga rapporten och därav heller inte med då kommunerna tillfrågades.)