

TMF:S OMVÄRLDSANALYS

ANALYS OCH OMVÄRLDSBEVAKNING I SAMARBETE MED TYRÉNS

NR 2 | OKTOBER 2022



På uppdrag av TMF, Trä- och Möbelföretagen, genomför Tyréns halvårsvis omvärldsbevakning och omvärldsanalys.

"Tillväxten kommer att stanna av framöver"

Omvärldsbevakning
– det ekonomiska läget för byggsektorn
Se sid 3–9

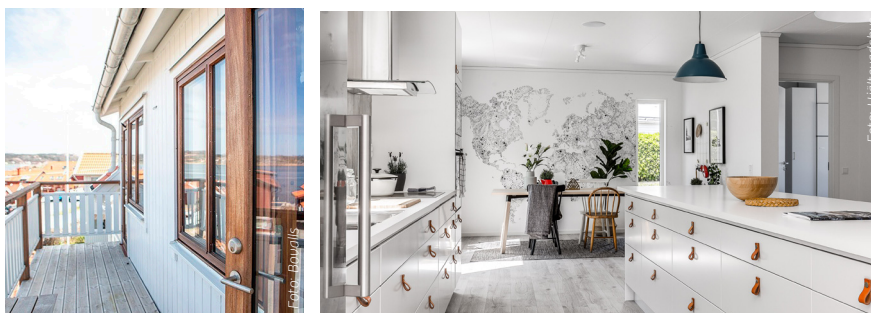
Trä- och Möbelföretagen, TMF, är bransch- och arbetsgivarorganisationen för hela den träförädlade industrin och möbelindustrin i Sverige. TMF företräder 650 medlemsföretag med omkring 30 000 anställda.

SAMMANFATTNING

KONJUNKTUREN FÖR BYGGBRANSCHEN

Höstens konjunkturgenomgång visar att 2022 är en tydlig vändpunkt i konjunkturen. Den ekonomiska återhämtningen efter coronapandemin ser ut att ha avstannat. Sverige har förvisso haft en överraskande god ekonomisk tillväxt under året, men flertalet bedömare menar att tillväxten kommer att stanna av framöver. De främsta anledningarna är höjda räntor som en följd av den historiskt höga inflationstakten, Riksbanken har inget annat val än att ta till kraftfullare och tidigare lagda räntehöjningar. Dock är det för tidigt att uttala sig om det leder till en inbromsning eller en regelrätt lågkonjunktur.

Den ekonomiska inbromsningen går även att se i byggandet och på bostadsmarknaden. Byggandet av bostäder minskar och försäljningen av nyproducerade bostäder går trögt, även på andrahandsmarknaden syns prisnedgångar, främst på bostadsrätter för småhus är nedgången inte lika kraftig. Totalt sett har även antalet kvadratmeterbygglov minskat. Samtidigt är hushållen djupt pessimistiska till den svenska ekonomiska utvecklingen. Byggbranschens framtidstro är fortfarande positiv men något dämpad.



OMVÄRLDSBEVAKNING

Höstens genomgång av byggkonjunkturen visar på en vändpunkt i konjunkturen vilket även återspeglas i byggandet med lägre volymer och minskad säljtakt för nyproduktion. Hur konjunkturen utvecklas framöver beror både på hur hårt Riksbanken och andra centralbanker trampar på bromsen och på hur den kommande europeiska energikrisen hanteras.

Byggandet

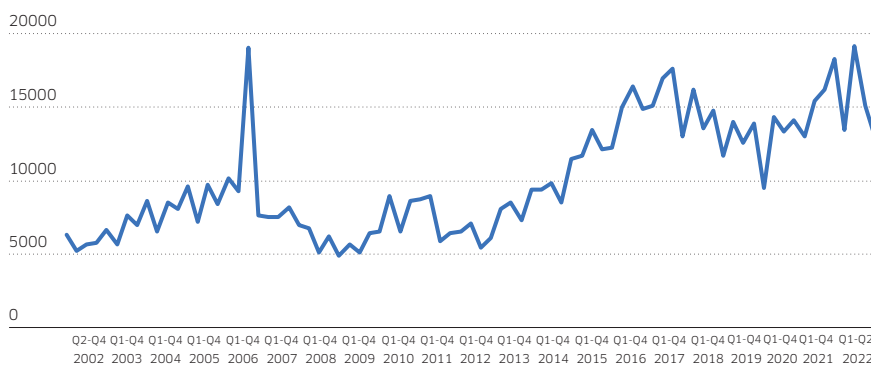
De senaste åren har vi sett/upplevt stora fluktuationer i bostadsbyggandet. Från en rekordhög nivå under sista kvartalet 2021 har antalet påbörjade lägenheter sjunkit kraftigt under årets två första kvartal och är nu nere på nivåer i linje med de under 2020.

Vi har rört oss från en pandemi till ett krig, i form av Rysslands invasion av Ukraina, en konflikt som förväntas pågå en längre tid. Kraftigt ökade byggkostnader, prisfall på andrahandsmarknaden, stigande räntor och fortsatt osäker tillgång på vissa insatsvaror och cement som förväntas leda till att antalet påbörjade bostäder fortsätter att minska de närmaste åren. Dock påvisar småhusbyggandet en positiv tendens där antalet påbörjade småhus förväntas ligga på en något lägre, eller oförändrad nivå framöver.

[-> Läs mer på sbab.se](https://www.sbab.se)

[-> Läs mer på boverket.se](https://www.boverket.se)

1 Byggnad, alla bostäder, riket



Grafen visar det antalet påbörjade lägenheter i riket per kvartal mellan 2002K2 och 2022K2. Källa: SCB.

Ekonomisk tillväxt

Hitintills under 2022 har Sverige haft en förvånansvärd god ekonomisk tillväxt med tanke på omständigheterna. Tillväxten under årets två första kvartal är i linje med snittet de senaste tio åren. Omvärldsläget är splittrat enligt Konjunkturinstitutet där vi ser en negativ tillväxt i USA och Kina samtidigt som Euroområdet under samma period har uppvisat en positiv utveckling. Dock ser framtidsutsikterna för Euroområdet mörkare ut med en stundande energikris och hög inflation vilket förväntas hejda tillväxten framöver.

Nordea konstaterar i sin senaste konjunkturrapport att vi befinner oss i en tid med väsentligt skilda förutsättningar än under de senaste 10-15 åren. Här finns en risk att centralbankerna drar för hårt i bromsen så att hushåll och företag inte hinner anpassa sig med en djup lågkonjunktur som följd.

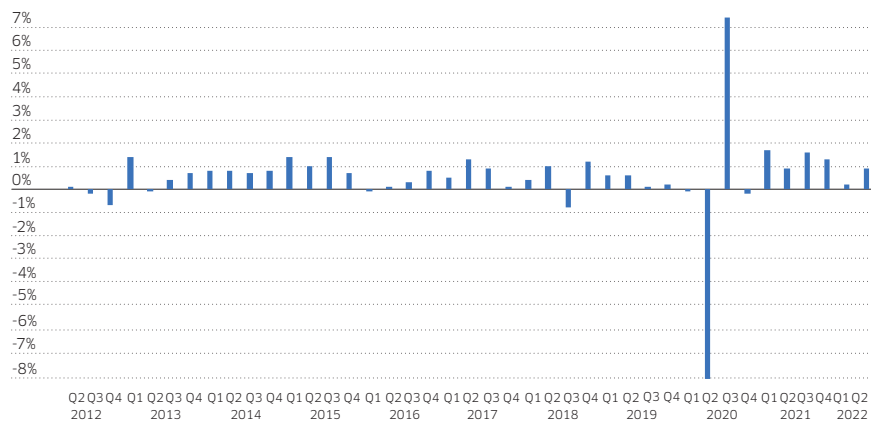
Swedbank prognostiserar en svag ekonomisk tillväxt om 0,2 procent för landet under 2023. Precis som Nordea menar Swedbank att mycket hänger på hur centralbankerna agerar där en mjuklandning är trolig men en hårdlandning med efterföljande lågkonjunktur inte är utesluten.

[>> Läs mer på swedbank.com](#)

[>> Läs mer på konj.se](#)

2 Ekonomisk tillväxt per kvartal

procentuell ändring av BNP sedan föregående kvartal



Grafen visar den procentuella förändringen av bruttonationalprodukten (BNP) mellan varje kvartal och mellan 2012K2 och 2022K2. Källa: SCB.

Räntan

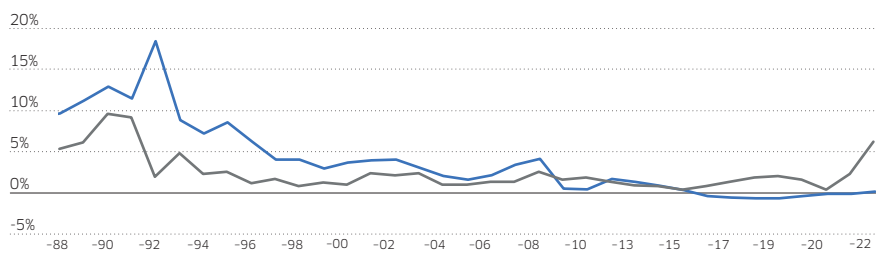
Inflationstakten under 2022 har fortsatt att öka med ett snitt på drygt 6 procent hitintills under året vilket är paritet med åren kring 90-talskrisen. Den höga inflationen har fått Riksbanken att agera genom att hitintills höja styrräntan två gånger under året till dagens 0,75 procent. I Riksbankens senaste prognos förväntas styrräntan ligga på cirka 2 procent i början av 2023 och sedan ligga kvar på den nivån under de närmaste åren. Riksbanken bedömer att en styrränta om 2 procent är tillräckligt för att få ner inflationstakten till 2 procent under 2024.

[>> Läs mer på riksbank.se](#)

[>> Läs mer på riksbank.se](#)

[>> Läs mer på nordea.se](#)

3 Styrränta och inflation, procent



Grafen visar årsgenomsnittet av Riksbankens styrränta per år samt inflationen beräknad utifrån KPIF mellan 1987 samt fram till februari 2022. Styrräntan utgörs av marginalränta 1990 - 1993 och reporänta 1994-2022K2. Källa: Riksbanken och SCB.

■ Styrränta
 ■ Inflation (KPIF)

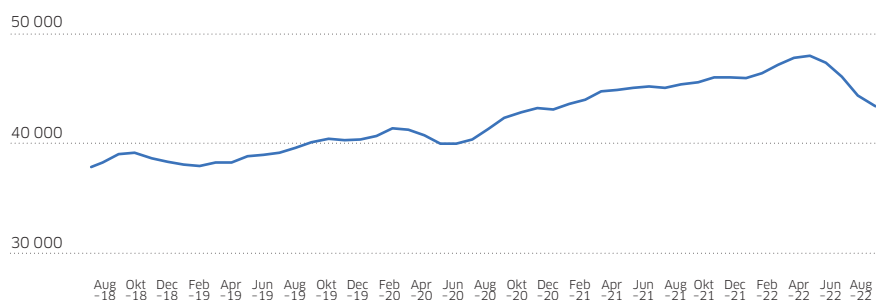
Bostadspriser

De senaste 12 månaderna har priset på bostadsrätter minskat med drygt 4 procent och medelpriset för en såld bostadsrätt under perioden var nästan 2 995 000 kronor. Antalet sålda objekt under perioden var nästan 122 000. För småhus har priset under de senaste 12 månaderna ökat med drygt 1 procent och medelpriset för ett sålt småhus var nästan 4 095 000 kronor. Antalet sålda småhus under perioden var nästan 56 500.

[>> Läs mer på maklarstatistik.se](#)

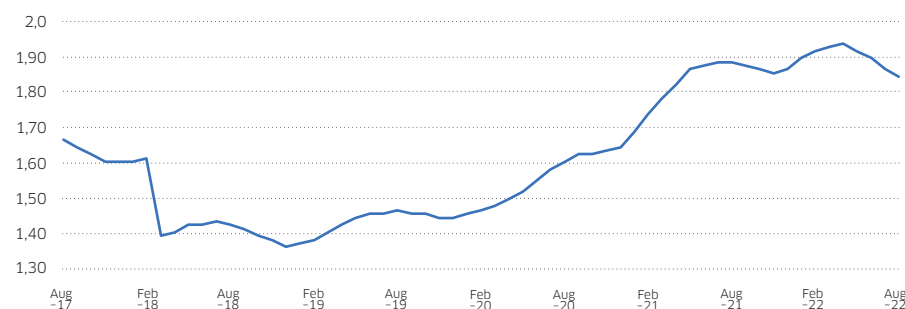
[>> Läs mer på sbab.se](#)

4 Bostadsrättspriser i riket, kr/kvm



Grafen visar det genomsnittliga priset för en kvadratmeter bostadsrätt i Sverige per månad mellan augusti 2018 och augusti 2022. Källa: Mäklarstatistik.

5 Småhuspriser i riket, K/T-tal



Grafen visar det genomsnittliga K/T-talet för småhus i Sverige halvårsvis per månad mellan augusti 2017 och augusti 2022. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient, är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa: Mäklarstatistik.

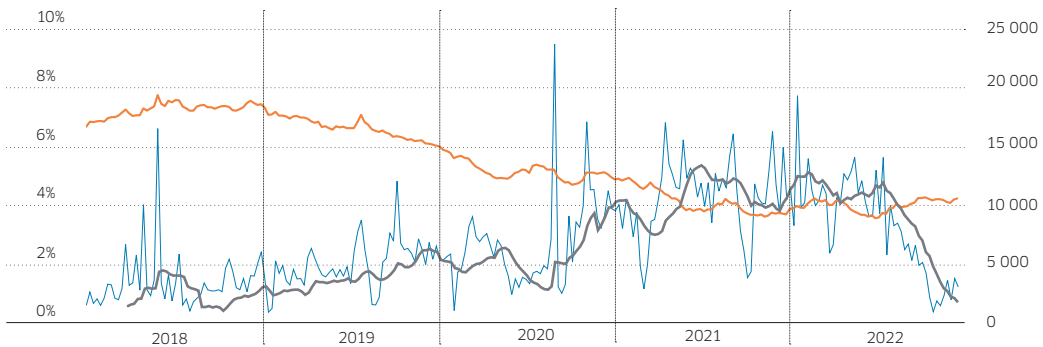
Marknadstendenser

Utbudet av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus har sjunkit sedan början av 2018 men den negativa utvecklingen har planat ut och utbudet har ökat något sen mitten av 2022. Andelen sålda nyproducerade lägenheter ökade från mitten av 2020 fram till och med början av 2021, därefter har försäljningstakten varit tämligen oförändrad fram till och med början av 2022. Därefter har försäljningstakten minskat kraftigt. Värt att notera är att nedgången har skett mycket snabbt och att utbudet är tämligen oförändrat, vilket tyder på ett hastigt avtagande intresse för att köpa nyproduktion. Vad gäller priserna för såld nyproduktion går det att se en kraftig nedgång efter en längre period av stigande priser. Nedgången inleddes under mitten av 2022 och det är möjligt att det är en reaktion på den minskade säljtakten, om så är fallet så har inte sänkningen varit tillräcklig för att få fart på försäljningen.

¹ På grund av byte av dataleverantör kommer uppgifter om nyproducerade lägenheter i flerbostadshus att återvända i nästkommande omvärldsbevakning, våren 2022.



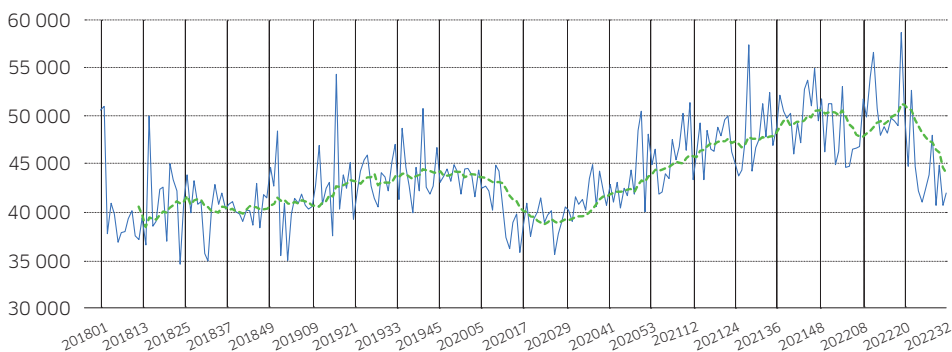
6 Utbud och försäljning av nyproduktion. Flerbostadshus, riket.



Diagrammet visar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på sålda nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, per vecka sedan 2018. Statistiken redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna. Källa Booli Pro.

■ Andel sålda
■ Utbud
■ Glidande andel sålda

7 Kvadratmeterpris på såld nyproduktion. Flerbostadshus, riket.

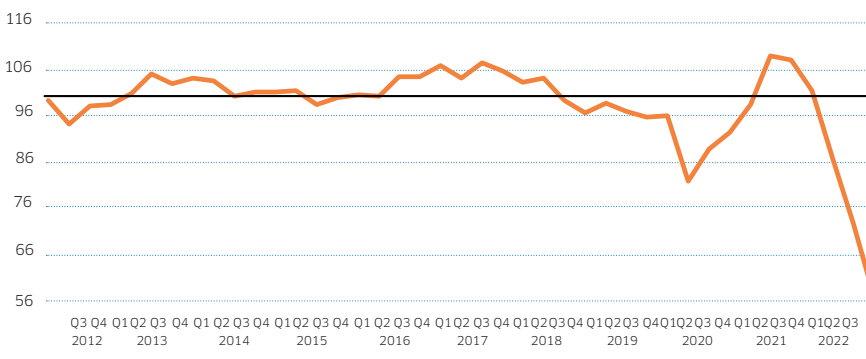


Diagrammet visar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på sålda nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, per vecka sedan 2018. Statistiken redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna. Källa Booli Pro.

Hushållens förtroende för ekonomin

Det går att konstatera att hushållen är djupt pessimistiska till den svenska ekonomins utveckling. Konfidensindikatorn har nått historiskt låga nivåer och enligt Konjunkturinstitutet är de enda indikatorerna som inte bidrar till nedgången "risken att bli arbetslös" och "ekonomisk situation". Övriga indikatorer är övervägande mycket negativa.

8 Hushållens konfidensindikator, index



Grafen visar hushållens konfidensindikator, vilket är ett genomsnitt av nettotalen för fyra frågor: om den egna och svenska ekonomin, i nuläget respektive tolv månader framåt, samt frågan om det är förmånligt att köpa kapitalvaror nu. Data för 2022k3 avser juli och augusti. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Källa: Konjunkturinstitutet.

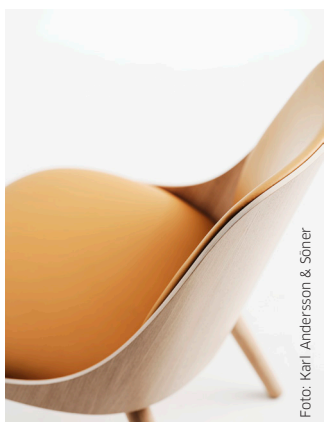


Foto: Karl Andersson & Söner



Foto: Glimåkra



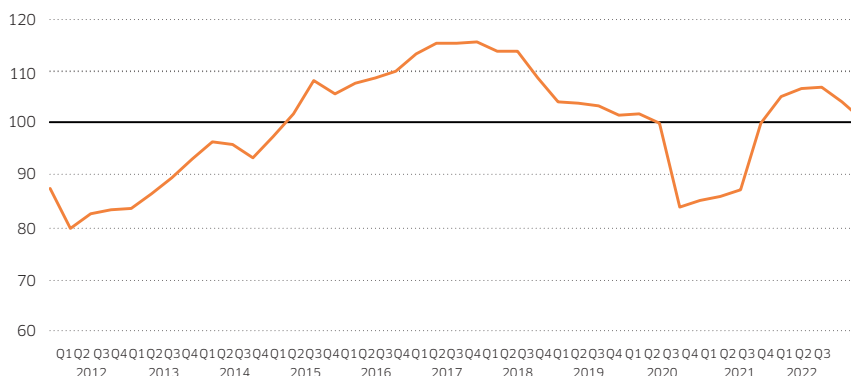
Foto: Vedum

Byggindustrins förtroende för ekonomin

Byggindustrins konfidensindikator har backat något under årets tredje kvartal och är nu nära seriens medel om 100. Enligt Konjunkturinstitutet så är det framförallt husbyggarnas syn på orderstocken och det framtida byggandet som drar ner indikatorn, men allt som allt ser byggföretagen ändå ljusst på framtiden med högre anbudspriser och fler anställda. De senaste månaderna har brist på arbetskraft gått om brist på material och/eller utrustning som den vanligaste begränsande faktorn för byggandet.

[>> Läs mer på konj.se](#)

9 Byggindustrins konfidensindikator, index



Grafen visar byggindustrins barometerindikator, vilket är ett genomsnitt av nettotalen för fyra frågor: orderstocken, nulägesomdöme, antal anställda och förväntningarna. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Data för 2022K3 avser juli och augusti. Källa: Konjunkturinstitutet.

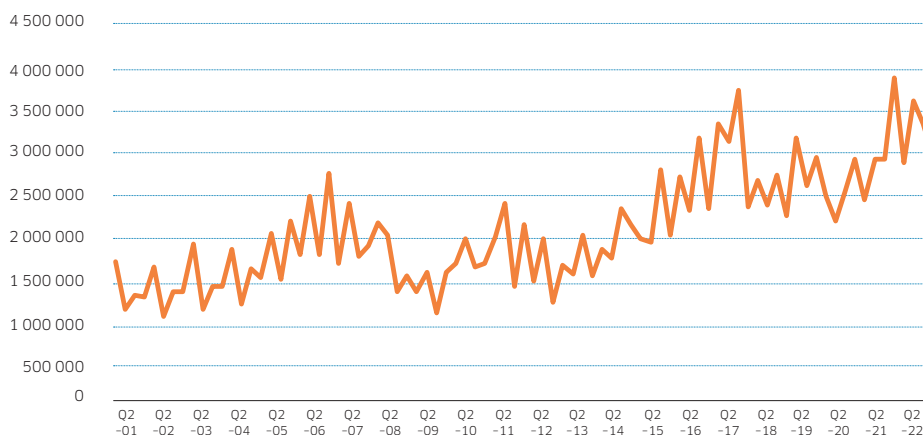
Bygglov

Sedan det tredje kvartalet 2021 har det beviljats bygglov för totalt 12 910 783 kvadratmeter, vilket är en ökning på 5 procent jämfört med föregående fyra kvartal. I en jämförelse mellan olika hustyper framträder dock större relativa skillnader. De största relativa minskningarna skedde inom specialbostäder samt inom kultur, underhållning, sport där andelen beviljade kvadratmeter minskade med 51 respektive 20 procent. De största relativa ökningarna skedde inom sjukvård/omsorg och hotell, restaurang, med ökningarna motsvarande 184 respektive 59 procent. För småhus ökade andelen kvadratmeter med 1 procent och för flerbostadshus ökade andelen kvadratmeter med 2 procent.

[>> Läs mer på byggforetagen.se](#)

10 Bygglov totalt, kvm

Q1 2001-Q2 2022



Grafen visar antal kvadratmeter för beviljade bygglov i riket per kvartal 21 år tillbaka i tiden, mellan 2001K2 och 2022K2. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa: SCB.

Tabell 1 Bygglov per byggnadstyp, tusen kvm

2011 VT-2021VT

	Stadshus	Flerbost.	Specialbost.	Fritidshus	Kontor	Ålfär	Hotell/rest.	Skola	Kultur/undervisn./sport	Sjukvård	Industri/lager	Trafik/kom.	Annat	Totalt
2011VT	999	1 211	123	143	240	580	110	87	95	40	640	84	32	4 385
2011HT	631	937	86	101	221	225	46	95	57	367	663	69	36	3 536
2012VT	666	961	79	106	333	209	32	118	113	81	604	97	34	3 430
2012HT	585	956	76	77	124	178	71	58	89	19	468	55	42	2 799
2013VT	691	1 195	133	108	191	285	61	126	86	42	492	114	26	3 550
2013HT	677	1 280	92	84	201	125	15	140	55	7	584	75	21	3 356
2014VT	920	1 225	191	93	202	154	38	164	131	100	687	121	41	4 066
2014HT	937	1 623	156	92	328	68	51	154	66	58	399	128	45	4 103
2015VT	1 153	1 830	236	126	185	104	72	142	69	109	595	74	54	4 749
2015HT	1 049	2 067	188	125	130	121	34	100	79	15	645	81	111	4 746
2016VT	1 412	2 107	232	161	139	180	80	225	70	35	670	93	62	5 465
2016HT	1 263	2 361	143	138	217	203	36	193	38	35	803	138	27	5 594
2017VT	1 387	2 925	269	201	369	170	66	224	130	28	962	181	47	6 960
2017HT	1 257	2 004	199	140	114	196	20	202	122	140	588	72	34	5 087
2018VT	1 196	1 810	254	149	217	183	38	185	117	127	659	125	31	5 093
2018HT	976	2 188	273	125	357	158	135	229	103	40	690	142	29	5 445
2019VT	1 221	1 685	199	181	282	194	109	228	111	53	1 042	209	33	5 548
2019HT	976	1 594	206	132	229	90	60	142	82	31	945	165	30	4 682
2020VT	1 173	1 974	246	168	370	103	107	333	122	30	676	94	24	5 421
2020HT	1 061	1 811	244	158	198	107	13	235	156	10	1 025	124	13	5 156
2021VT	1 371	1 939	105	260	143	150	37	209	193	48	1 146	179	60	5 839
2021HT	1 360	2 522	125	201	212	124	22	175	168	33	1 403	146	52	6 541

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglov per halvår mellan våren 2011 och hösten 2021. Det är en viss eftersläpning i rapporteringen vilket gör att de senaste årets siffror brukar vara underskattade. Enligt SCB är det senaste kvartalet i genomsnitt 30 % för lågt medan ett år gamla data i genomsnitt är 1 % för lågt. Källa: SCB

Avslutande tankar om konjunkturen för byggbranschen

Den starka ekonomiska återhämtningen, i både Sverige och övriga världen, efter coronapandemin verkar definitivt vara över. Den kraftiga inflationen, till stor del beroende på stigande energipriser tvingar Riksbanken och andra centralbanker att agera genom höjda räntor, om detta leder till en mindre nedkylning eller en riktig lågkonjunktur är i dagsläget svårt att säga.

I detta ekonomiska klimat backar även byggbranschen antalet påbörjade bostäder har minskat kraftigt och försäljningen av nyproducerade bostäder ser ut att gå trögt. Kostnadsökningar, brist på insatsvaror, brist på arbetskraft och minskad efterfrågan är alla delar som påverkar det minskade byggandet. Dock är det inte nattsvart, byggbranschen ser fortfarande tämligen ljus på framtiden med stigande anbudspriser och fler anställda framöver.



Box 55525, 102 04 Stockholm
Tel: 08-762 72 50
www.tmf.se

OM TYRÉNS

Tyréns är ett av Sveriges ledande konsultföretag inom samhällsbyggnad. Våra medarbetare skapar lösningar inom stadsbyggnad och infrastruktur för en hållbar samhällsutveckling.

Vi har ett tjugotal tjänsteområden som svarar upp mot våra kunders behov.

Vår vision är att bygga bättre samhällen. Vi är nyfikna och vill veta mer om ny teknik, nya lösningar och våra kunders behov.

Att ständigt kunna erbjuda något nytt, att kunna ge lite mer och kanske till och med överraska våra kunder med

lösningar de inte kunnat föreställa sig, är en del av det som skapat oss – och fortfarande gör oss till vad vi är.

Tyréns genomför halvårsvis omvärldsbevakning och omvärldsanalys på uppdrag av Trä- och Möbelföretagen. Detta omfattar en uppdatering av det ekonomiska läget samt en analys av ett aktuellt ämne, båda inriktade mot byggsektorn. I Tyréns uppdrag medverkar Martin Menke. Kontakt kan fås via mejl: Martin.Menke@tyrens.se.