

TMF:S MARKNADSRAPPORT

ANALYS OCH OMVÄRLDSBEVAKNING I SAMARBETE MED TYRÉNS

NR 1 | APRIL 2021



På uppdrag av TMF, Trä- och Möbelföretagen tar Tyréns fram TMF:s marknadsrapport som publiceras två gånger per år. Marknadsrapporten innehåller halvårsvis omvärldsbevakning och en uppdatering av det ekonomiska läget inom byggbranschen.

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

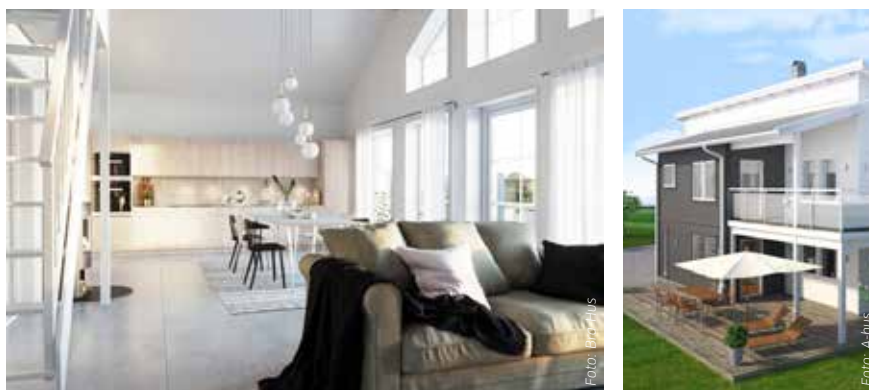
Vårens konjunkturgenomgång visar på flera positiva signaler och en fortsatt stabilisering av ekonomin. Bostadsbyggandet har stått sig bättre än vad många bedömare inledningsvis väntade sig under 2020. Den positiva utvecklingen har hållit i sig inledningsvis under 2021. Prognoserna över den ekonomiska utvecklingen har reviderats upp sedan höstens omvärldsbevakning. Återhämtningen förväntas ske på bred front och framförallt under andra halvåret 2021.

Jämfört med tidigare bedömningar av den internationella BNP-utvecklingen har prognoserna reviderats upp. Det innebär att det världsekonomiska resultatet blev dystert för 2020, men inte så pass dystert som det först gavs sken av. Den expansiva penningpolitiken förväntas fortsätta under en tid framöver. Samtidigt förutspås reporäntan förbli oförändrad.

Aktiviteten på bostadsmarknaden är fortsatt hög. Prisutvecklingen är fortsatt positiv, i synnerhet för småhus där en starkt ökande efterfrågan i kombination med ett lågt utbud har inneburit att huspriserna ökat 15 månader i rad. Hushållens förtroende för ekonomin har återhämtat sig sedan pandemin påbörjades. Byggindustrins förtroende ligger kvar på något lägre nivåer, med undantag för företagen inom husbyggande som har en jämförelsevis mer positiv syn på ekonomin. Antalet kvadratmeter i beviljade bygglov minskade marginellt, men med betydande relativa skillnader beroende på hustyp.

OMVÄRLDSBEVAKNING

Det syns flera tecken på ljusning i vårens genomgång av byggkonjunkturen och en bred återhämtning kan komma tidigare än vad många först förutspådde. Tyréns redogör för såväl de synliga positiva signalerna som de osäkerheter vilka fortfarande riskerar att hämma den ekonomiska utvecklingen.



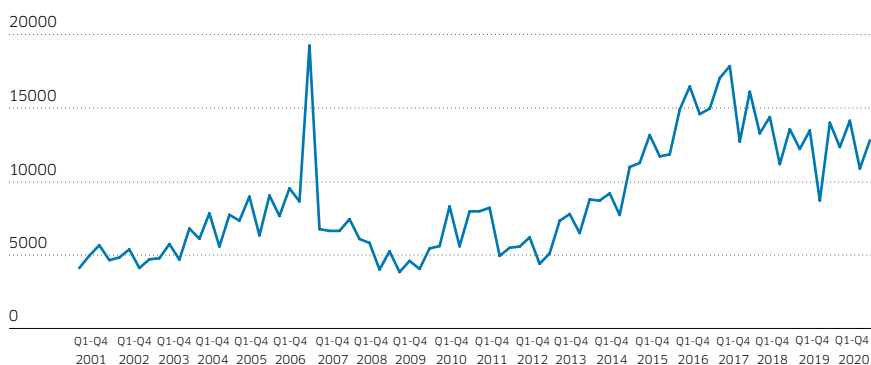
Byggandet

Under den rådande pandemin har bostadsbyggandet stått sig bättre än vad många väntat sig. När pandemin slog till under mars ifjol uppstod flera frågetecken kring tillgång och leverans av såväl importen av byggmaterial som bemanningen på byggarbetsplatserna. Samtidigt som det rådde osäkerhet avseende hur hushållens förmåga att efterfråga bostäder skulle påverkas, fanns viss oro kring finansmarknadens stabilitet och finansieringen av nyproduktionsprojekt.

Tittar vi i backspegeln kan vi konstatera att oron till stor del var obefogad. Tvärtemot fjolårets dystra prognoser har bostadsbyggandet överstigit bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. Uppskattningsvis har antalet byggstarter under 2020 varit 25 procent högre än genomsnittliga byggandet under de senaste tio åren. Preliminärt påbörjades strax över 50 000 lägenheter under 2020. Det är nästan 4 procent fler jämfört med 2019, då cirka 48 600 lägenheter påbörjades.

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

1 Byggande, alla bostäder, riket



Grafen visar det antalet påbörjade lägenheter i riket per kvartal mellan 2020K4 och 2020K4. Källa: SCB.

Ekonomisk tillväxt

Coronapandemin har påverkat hela världsekonomin. Eftersom Sverige är ett exportberoende land påverkas vi inte bara av smittspridningstakten inom landets gränser. Sverige påverkas även av hur ekonomin utvecklas i vår omvärld. Jämfört med bedömningar över BNP-utvecklingen internationellt har prognoserna reviderats upp jämfört med höstens omvärldsbevakning, trots att det världsekonomiska resultatet fortfarande blev dystert för 2020. I sin senaste prognos från december uppskattade Konjunkturinstitutet att världsekonomin väntas ha krympt 4 procent under 2020. Inom euroländerna, vilka Sverige handlar mycket med, väntas den samlade ekonomin ha krympt drygt 7 procent under 2020.

Nu när vaccinationerna pågår, åtminstone i världens rika länder, går det att konstatera att en framgångsrik vaccinationsprocess blir avgörande för ekonomins fortsatta återhämtning. Vissa orosmoln existerar dock, framförallt gällande den ökande smittspridningen i samhället. På det stora hela bedömer dock många att Sverige står starkt inför den kommande ekonomiska återhämtningen samt att det nu finns goda förutsättningar för en snabb och effektiv skjuts i ekonomin.

Nordea konstaterar i sin konjunkturrapport att återhämtningen förväntas bli kraftfull samt att smittspridningen lär minska under andra kvartalet. Det innebär att ett mer normalt läge är att förvänta under sommaren. I sin tur kan det betyda att tillväxten på helåret inte lär påverkas nämnvärt negativt. Det konstateras också av Nordea att stora delar av ekonomin är tillbaka på de nivåer som rådde före krisen samt att hushållen står redo att öka sin konsumtion när restriktionerna lättas. Dock existerar stora skillnader i förutsättningar mellan olika branscher och sektorer.

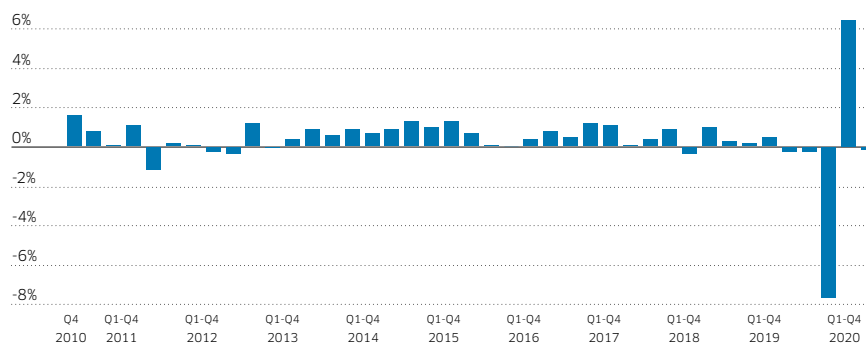
Swedbanks senaste prognos pekar på att svensk ekonomi kommer att växa med 3,0 procent under 2021, vilket är att jämföra med novembers prognos på 2,1 procent. Swedbank spår att tillväxten kommer att bli bredare och öka under andra halvan av 2021. Samtidigt konstateras att den största risken för återhämtningen är om vaccineringen blir försenad.

[>> Läs mer på nordea.com](#)

[>> Läs mer på swedbank.se](#)

[>> 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 2010K4 och 2020K4. Källa: SCB.

Räntan

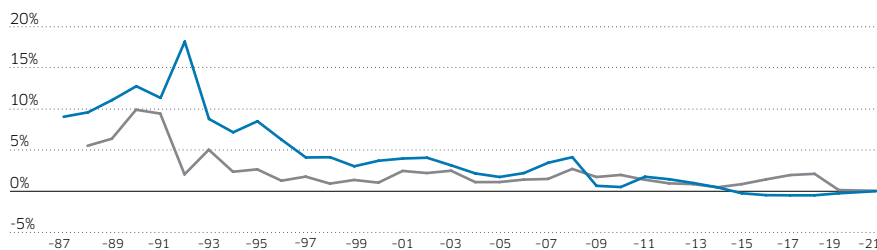
I skrivande stund ser det ut som att svensk ekonomi stod emot den andra vågen av smittspridning väl, vilket till viss del har sin förklaring i de mycket omfattande ekonomisk-politiska statliga åtgärderna som genomfördes parallellt. Enligt Riksbanken är den ekonomiska återhämtningen tudelad, då vissa tjänstebanscher som sysselsätter unga och utrikes födda fortfarande är hårt drabbade. Riksbanken spår att BNP så småningom väntas återgå till nivåerna som rådde före pandemin.

Riksbanken förväntar sig att inflationen faller tillbaka något, för att sedan stiga gradvis efter sommaren 2021 och i takt med återhämtningen i ekonomin. Det finns dock vissa faktorer som kan bidra till att inflationen stiger mer än väntat. Dessa faktorer är negativa effekter på ekonomins utbudssida, en åldrande befolkning, frågetecken om hållbarheten i de offentliga finanserna samt effekten av en snabbt stigande efterfrågan pådriven av

en mycket expansiv ekonomisk politik. Reporäntan förväntas stanna kvar på 0 procent. I Nordeas analys konstateras att signalerna från centralbankerna är tydliga och att en expansiv penningpolitik är att förvänta under en tid framöver.

[>> Läs mer på riksbank.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 2020. Styrräntan utgörs av marginalränta 1990-1993 och reporänta 1994-2021K1. Källa: Riksbanken och SCB.

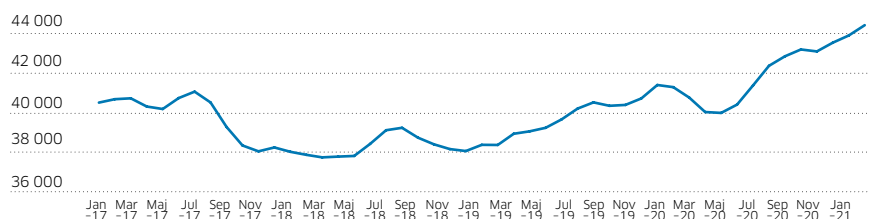
Bostadspriser

Likt bostadsbyggandet förvånades många bedömare av bostadsmarknadens starka prisutveckling under 2020. Trots den pågående pandemin präglades 2020 både av prisökningar och stora försäljningsvolymmer. På årsbasis steg bostadsrättspriserna på bostadsrätter med 7 procent. I 19 av 21 län ökade bostadsrättspriserna, medan de minskade i Dalarnas län och var oförändrade i Västernorrlands län. För villor steg priserna 13 procent för samma period. På årsbasis har villapriserna ökat i samtliga 21 län. Priserna fortsatte öka under 2021 års två inledande månader. Den starkt ökande efterfrågan tillsammans med ett lågt utbud har inneburit att villapriserna ökat 15 månader i rad.

[>> Läs mer på maklarstatistik.se](#)

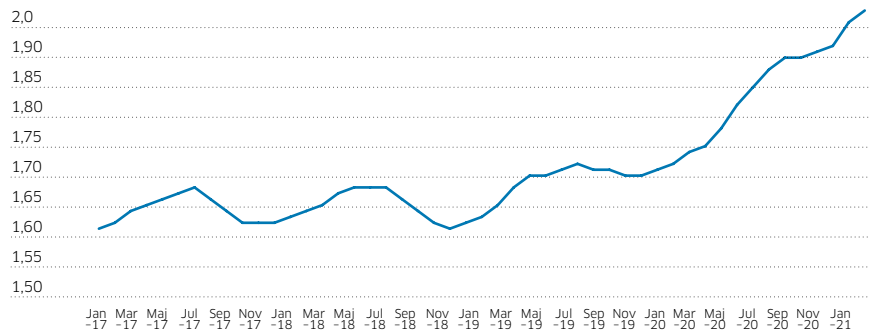
[>> Läs mer på maklarstatistik.se](#)

4 Bostadsrättspriser i riket, kr/kvm



Grafen visar det genomsnittliga priset för en kvadratmeter bostadsrätt i Sverige per månad mellan februari 2017 och februari 2021. Källa: Maklarstatistik.

5 Småhuspriser i riket, K/T-tal



Grafen visar det genomsnittliga K/T-talet för småhus i Sverige halvårsvis per månad mellan februari 2017 och februari 2021. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient, är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa: Maklarstatistik.



Foto: Mediaspluth



Foto: Mediaspluth

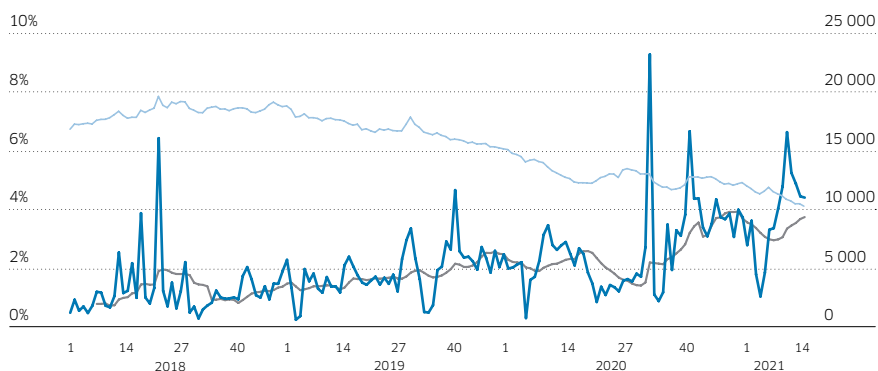


Foto: NordDesign

Marknadstendenser

Utbudet av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus har stadigt minskat sedan 2019. Den svagt nedåtgående trenden har hållit i sig under 2020 och under inledningen av 2021. Förändringarna i utbudet av bostäder har varit förhållandevis stabilt men på en lägre nivå än föregående år. Trots att utbudet av nyproduktion minskar finns det dock flera tecken på att marknaden är i förhållandevis god vigör. Hög aktivitet på bostadsmarknaden kännetecknar den senaste tiden och som nämnt ovan har priserna påverkats starkt positivt på sistone. Även antalet verifierat sålda lägenheter har haft en skarpt positiv utveckling, framförallt under senare halvan av 2020 och inledningsvis under 2021. Det är dock viktigt att ha med sig att omvärldsförutsättningarna fortfarande är att bedöma som mycket osäkra, och att viss försiktighet bör råda när det kommer till att basera de nuvarande marknadsförutsättningarna som grund för hur bostadsmarknaden kan komma utvecklas under resterande del av året.

6 Utbud och försäljning av nyproduktion

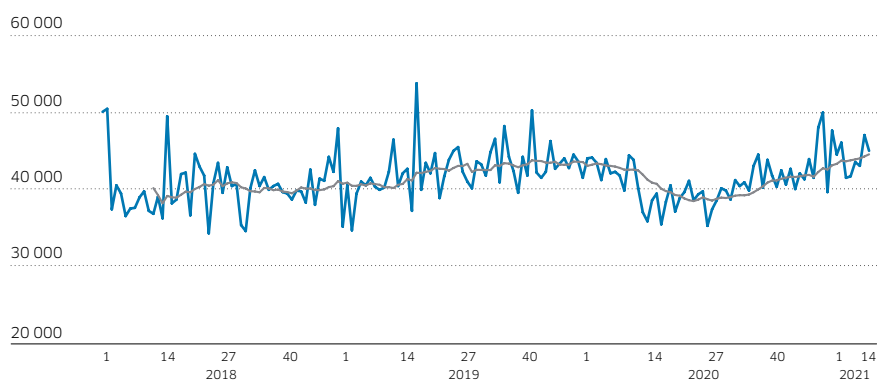


Grafen visar utbudet av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, samt försäljningen av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus som andel av utbudet, per vecka sedan vecka 1 2018. Andelen sålda redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna.
Källa: Booli Pro.

■ Andel sålda
■ Utbud
■ Glidande andel sålda

Kvadratmeterpriserna i såld nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus har inledningsvis haft en positiv utveckling under 2021. Det är en utveckling som har hållit i sig under hela 2020. Sammantaget har prisutvecklingen under pandemin varit mycket positiv.

7 Kvadratmeterpris på såld nyproduktion

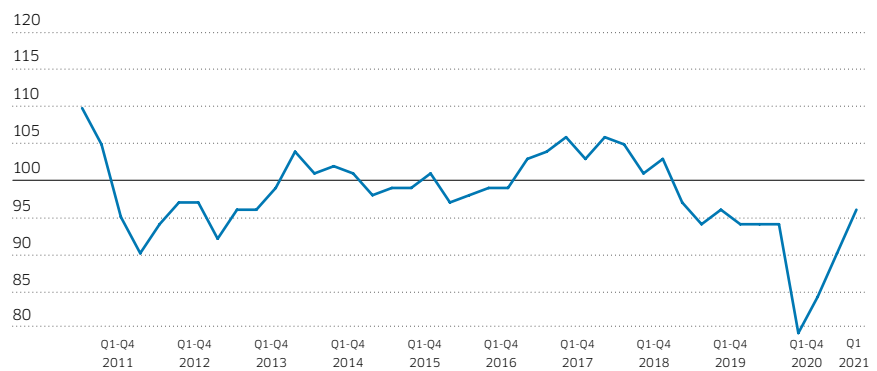


Grafen visar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på sålda nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, för perioden vecka 1 2018-vecka 10 2021. Statistiken redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna, se den prickade linjen.
 Källa: Booli Pro.

Hushållens förtroende för ekonomin

I februari 2021 steg hushållens konfidensindikator för ekonomin för tredje månaden i rad. Samtliga ingående frågor i Konjunkturinstitutets undersökning bidrog till indikatorns uppgång, bortsett från förväntningarna på den egna ekonomin som istället dämpades marginellt. Hushållens förbättrade syn på sin egen ekonomi i nuläget var den fråga som bidrog mest till ökningen under första kvartalet 2021.

8 Hushållens konfidensindikator, index



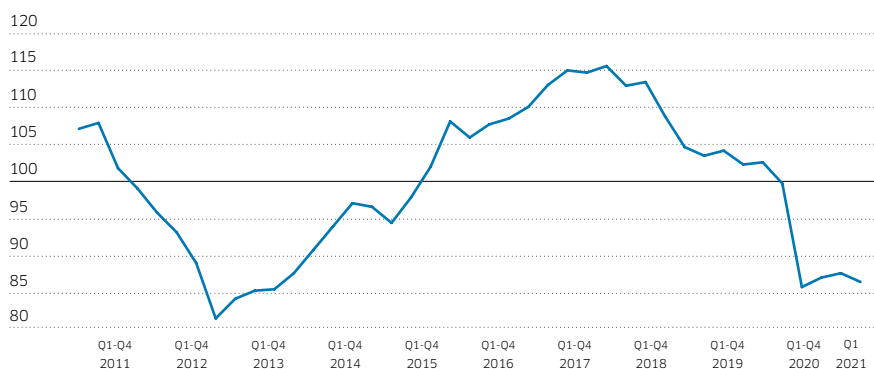
Grafen visar hushållens konfidensindikator, vilket är ett genomsnitt av nettototalen för fyra frågor: om den egna och svenska ekonomin, i nuläget respektive tolv månader framåt, samt frågan om det är förmånligt att köpa kapitalvaror nu. Data för 2021k1 avser januari och februari. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10.
 Källa: Konjunkturinstitutet.

Byggindustrins förtroende för ekonomin

Konfidensindikatorn som visar byggindustrins förtroende för ekonomin minskade något under det första kvartalets två månader 2021, och jämfört med det fjärde kvartalet 2020. Den marginella återhämtningen under andra halvan av 2020 har därmed mattats av något under inledningen av året. Det är värt att notera att företag inom husbyggnad sticker ut med en något mer positiv syn på förtroendet för ekonomin.

[>> Läs mer på konj.se](#)

9 Byggindustrins konfidensindikator, index



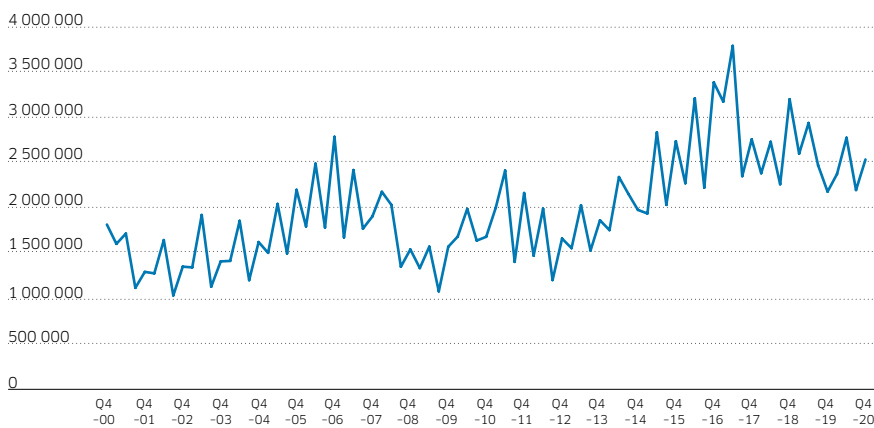
Grafen visar byggindustrins barometerindikator, vilket är ett genomsnitt av nettotalen för fyra frågor: orderstocken, nulägesområde, antal anställda och förväntningarna. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Data för 2021K1 avser januari och februari. Källa: Konjunkturinstitutet.

Bygglov

Under 2020 beviljades bygglov för totalt 9 837 949 kvadratmeter, vilket är en minskning med 3 procent jämfört med 2019. I en jämförelse mellan olika hustyper framträder dock större relativa skillnader. De största relativa minskningarna skedde inom trafik/kommunikation samt inom sjukvård/omsorg där andelen beviljade kvadratmeter minskade med 45 respektive 42 procent. De största relativa ökningarna skedde inom skola/universitet samt kultur/underhållning, med ökningarna motsvarande 47 respektive 41 procent. För småhus minskade andelen kvadratmeter med 5 procent och för flerbostadshus ökade andelen kvadratmeter med 7 procent.

[>> Läs mer på byggforetagen.se](#)

10 Bygglov totalt, kvm



Grafen visar antal kvadratmeter för beviljade bygglov i riket per kvartal 20 år tillbaka i tiden, mellan 2000K4 och 2020K4. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa: SCB.

Tabell 1 Bygglov per byggnadstyp, tusen kvm

2010 VT-2010 HT

	Småhus	Flerbost.	Specialbost.	Fritidshus	Kontor	Ålfär	Hotell/rest.	Skola	Kultur/vårdn./sport	Sjukvård	Industrif/lager	Trafik/kom.	Annat	Totalt
2010VT	1 084	965	81	126	50	218	114	87	128	31	661	53	41	3 641
2010HT	962	872	74	94	91	197	43	121	204	22	403	172	30	3 284
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	1 198	1 695	194	175	280	197	104	228	111	53	1 042	211	33	5 521
2019HT	953	1 573	204	124	225	90	60	142	83	31	945	165	31	4 627
2020VT	1 112	1 877	195	157	359	102	104	329	129	43	610	90	23	5 130
2020HT	924	1 628	179	141	203	100	12	217	144	6	1 025	116	13	4 708

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglov per halvår mellan 2010VT och 2020HT. 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

Coronapandemin har inneburit att världsekonomin drabbats av en kombinerad chock på både utbud- och efterfrågesidan. Efterfrågan trycktes ned på grund av många restriktioner och reglering som infördes och tvingade hushåll att förändra sitt beteende, till exempel genom att minska sin konsumtion och öka sparandet. Många företags investeringar har senarelagts vilket i sig ytterligare påverkat efterfrågan. Framförallt under krisens inledande skede bidrog stängda landsgränser och höga sjuktal till att skapa många flaskhalsar inom bland annat produktion och handel.

Byggandet är sen-cykliskt, vilket innebär att det ofta släpar efter andra delar av ekonomin. När annan produktion vänder uppåt kan byggandet därmed fortfarande fortsätta att minska ytterligare. 2020 blev mot förmodan ett starkt år på många sätt, men det går fortfarande inte att utesluta en negativ reaktion för byggandets del under 2021. Dock finns det flera positiva tecken som trots allt kan hålla i sig. Priserna på småhus- och bostadsrättsmarknaden utvecklades mycket starkt under fjolåret. Samtidigt rädde en hög omsättning på marknaden, vilket pekar på att det kan finnas en underliggande efterfrågan. I sin tur kan det driva på en fortsatt hög byggtakt även under kommande år, förutsatt att det nuvarande ränteläget håller i sig.





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.

För Tyréns uppdrag ansvarar Simon Imner.
Kontakt: simon.imner@tyrens.se