

TMF:S OMVÄRLDSANALYS

ANALYS OCH OMVÄRLDSBEVAKNING I SAMARBETE MED TYRÉNS

NR 2 | OKTOBER 2023



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

"Byggbranschen, med inriktning mot bostäder, är i en mycket djup kris."

Omvärldsbevakning
– det ekonomiska läget för byggsektorn

Se sid 3–10

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

Sverige står inför en lågkonjunktur. Inflationen har ökat kraftigt på grund av pandemin och kriget i Ukraina. Riksbanken har höjt styrrentan för att bekämpa inflationen, vilket minskar konsumtionsutrymmet hos hushåll och investeringsviljan i näringslivet. Den ekonomiska tillväxten förväntas bli negativ under 2023, men påverkan på olika branscher är väldigt splittrad.

Medan vissa branscher verkar gå torrskodda förefaller bostadsbyggnadsbranschen värst drabbad: Med minskande bostadspriser, höga byggkostnader och dyrare finansiering för såväl hushåll som byggaktörer går byggherrens kalkyl helt enkelt inte ihop längre. Bostadsbyggandet faller, troligen mer än vad statistiken visar. Företagen varslar och konkurser står för dörren. Det kan ta lång tid innan branschen hämtar sig efter det att den akuta krisen är över.



Foto: Mediaspjuht

OMVÄRLDSBEVAKNING

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur. En lågkonjunktur som i flera avseenden skiljer sig väsentligt från de lågkonjunkturer vi har genomgått de senaste decennierna. Den nuvarande krisen kan kort sägas bottna i en stark, och i stor utsträckning utifrån kommande, inflation som kräver drastiska penningpolitiska åtgärder.

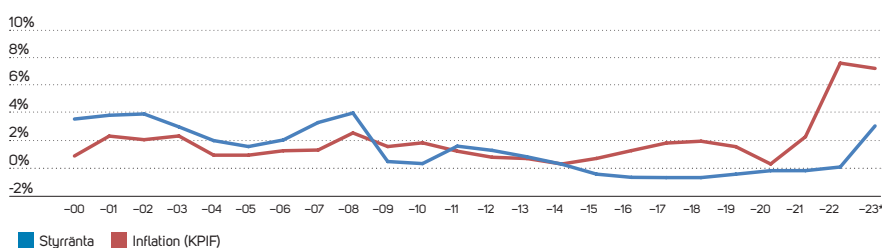
Inflationen och räntan

Inflationen började stiga under våren 2022, när Ryssland invaderade Ukraina, men grunden lades redan under pandemin. Ett ökat sparande under pandemin skapade köpkraft och konsumtionsvilja när krisen väl blåst över. Samtidigt innebar pandemin stora påverfrestningar på världshandeln, med restriktioner, stoppade varutransporter, brist på insatsvaror och ökad isolationistisk politik. Med kriget i Ukraina avbröts handel mellan EU och Ryssland och energipriserna steg i höjden då billig rysk gas inte längre fanns att tillgå, och svenskproducerad el prissattes på en energitörstande europamarknad. Obalansen mellan utbud och efterfrågan tillsammans med de höga energipriserna brukar omnämnas som de viktigast drivkrafterna till inflationen. Detta är som nämnt faktorer som Sverige på egen hand har svårt att styra över, annat än att aktivt pressa ner konsumtionsutrymmet och investeringsviljan med hjälp av penningpolitiken och styrrentan. Och det är där vi befinner oss nu.

Inflationen, som bedöms ha toppat vid årsskiftet 2022/23, är under 2023 på väg ner. Nedgången tar dock tid på sig och väntas inte nå målet två procent förrän i mitten av 2024. Riksbanken, som har i uppdrag att styra inflationen mot målet, har raskt höjt styrrentan från 0 i början av 2022 till 4 procent. Riksbanken förväntas genomföra ytterligare en höjning med 25 punkter under hösten 2023 innan räntan så småningom kan börja sänkas. Den långsiktiga prognosen visar dock på ett högre ränteläge än vad vi vant oss vid de senaste decennierna.

[>> Läs mer på Riksbanken](#)

1 Styrrenta och inflation, procent



Grafen visar årsgenomsnittet av Riksbankens styrrenta per år samt inflationen beräknad utifrån KPIF mellan 1987 samt fram till februari 2023. Styrrentan utgörs av marginalränta 1990–1993 och reporänta 1994–2022K1, därefter styrrenta. Värdena är årsdata fram till 2022 men bara de åtta första månaderna för 2023. Källa: Riksbanken och SCB.

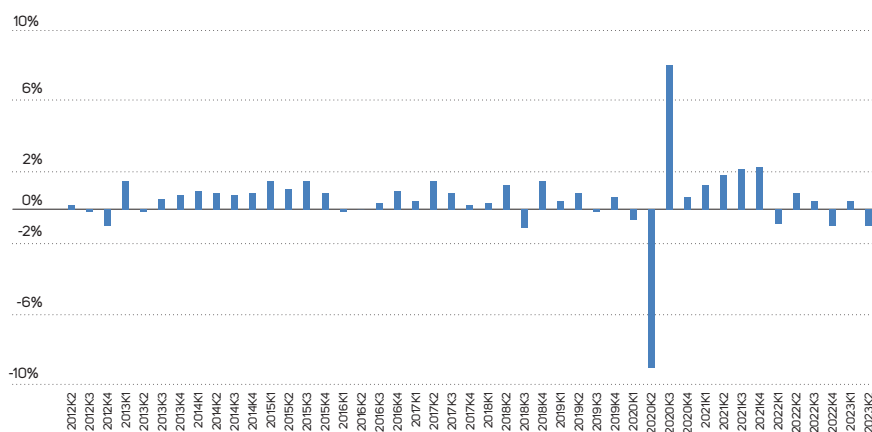
Ekonomisk tillväxt

Trots en begynnande lågkonjunktur blev bokslutet för 2022 ändå positivt med tillväxt i såväl konsumtion och i fasta bruttoinvesteringar samt en real ekonomisk tillväxt på 2,8 procent. En anledning till detta kan vara att det tidigare nämnda sparandet skapade en stark köpkraft och att penningpolitikens effekter på hushållsekonomin fördröjdes genom bundna räntor på bolånen. De företag som livnär sig på hushållens konsumtion såg nog alla anledning att gasa på, medan andra branscher, såsom byggbranschen, redan under 2022 började backa. Vidare var den offentliga konsumtionen hög i och med utbyggnad av försvar, polis och rättsväsende. Förutsättningar för 2023 är dock desto sämre då hushållens bedöms ha en avsevärt sämre ekonomi och investeringsviljan minskar ytterligare. Framförallt byggbranschen drabbas hårt, då bostadsbyggande stannat av och varslen avlöser varandra inom byggsektorn och närliggande sektorer. Exporterande tillverkningsindustri kan klara sig bättre i och med den historiskt svaga kronan, men köper å andra sidan ofta insatsvaror på den globala marknaden, där kronkursen driver upp kostnaderna. BNP väntas landa på -0,6 vid årets slut enligt konjunkturinstitutets prognos.

[>> Läs mer på konj.se](#)

2 Ekonomisk tillväxt per kvartal

procentuell ändring av BNP sedan föregående kvartal



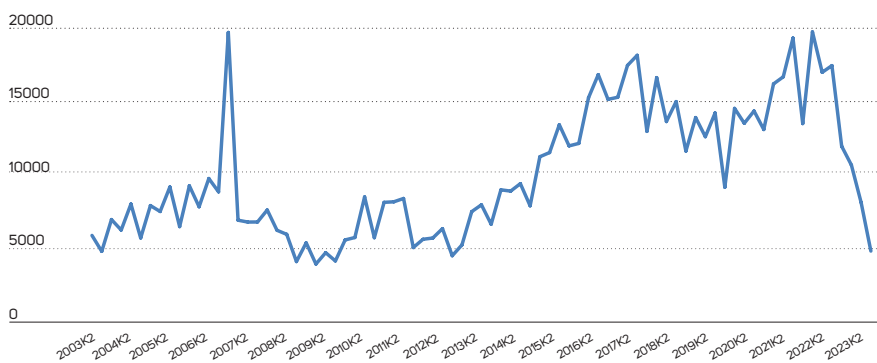
Grafen visar den procentuella förändringen av bruttonationalprodukten (BNP) mellan varje kvartal mellan 2012K2 och 2023K2. Diagrammet är avgränsat mellan -6% och 6% för att majoriteten av årlig förändring ska vara läsbar. Minskningen och ökningen 2020K2 och 2020K3 var dock större än så. Det var när covidutbrottet i mars 2020 akutbromsade den ekonomiska tillväxten men att rekylem kom redan K3 (sommar) 2020 när samhället öppnades upp igen. Källa: SCB.

Bygghandlet

Mot slutet av 2021 nådde antalet påbörjade bostadsprojekt sin höjdpunkt. Från början av 2022 har dock bostadsmarknaden och bostadsbyggandet mött betydande utmaningar. Hushållens köpkraft har minskat genom dyrare levnadsomkostnader och högre räntor, och förtroendet för den egna ekonomiska situationen har sjunkit avsevärt. Detta, kombinerade med redan höga byggkostnader och de höga räntorna som fördröjar finansieringen, tillsammans med avskaffandet av det ståtliga investeringsstödet, har bidragit till en snabb och markant minskning av bostadsbyggandet. Från 17 000 påbörjade bostäder per kvartal under 2021, till 14 000 per kvartal under 2022 till 6000 per kvartal hittills under 2023. Statistiken baseras dock på beviljade startbesked och om dessa projekt faktiskt startar är inte säkert. Verkligheten kan sålunda vara ännu mer dystert än vad dessa siffror visar.

[>> Läs mer på boverket.se](#)

3 Byggnad, alla bostäder, riket



Grafen visar antal påbörjade lägenheter i riket per kvartal mellan 2002K4 och 2023K2. Källa SCB.

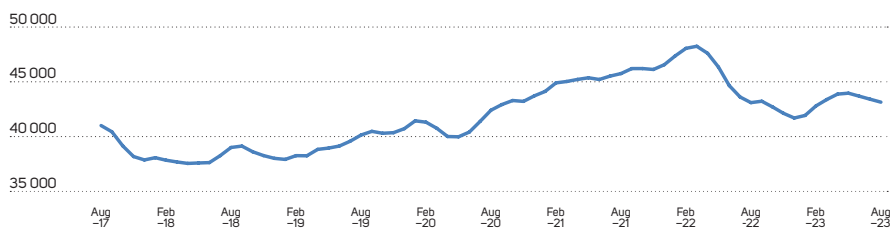
Bostadspriser

Bostadspriserna toppade under våren 2022 och föll därefter kontinuerligt under året. Sedan dessa har dock priserna stabiliserats och vänt svagt uppåt. Det initiala fallet var i nominella termer 14 procent från topp till botten och efter korrigeringen under 2023 ligger priserna ca 10 procent under toppnoteringen. Det ska dock tilläggas att inflationen varit hög under denna perioden och att priserna därmed fallit mer i reala termer.

Det talas en del om fördröjda effekter på bostadspriserna. Sådana effekter kan vara att bundna räntor gjort att räntökningen inte påverkat boendekostnaderna, eller att personer med ansträngd boendeekonomi har försökt att övervintra genom att leva på sparpengar. Det finns en risk för att den faktiska ekonomiska situationen hos hushållen är på väg att få genomslag på bostadsmarknaden genom att många behöver anpassa sitt boende till plånboken, och då kan vi komma att få se ytterligare prisfall.

[>> 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 2018 och augusti 2023. 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 2018 och augusti 2023. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient, är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa: Maklarstatistik.

Marknadstendenser

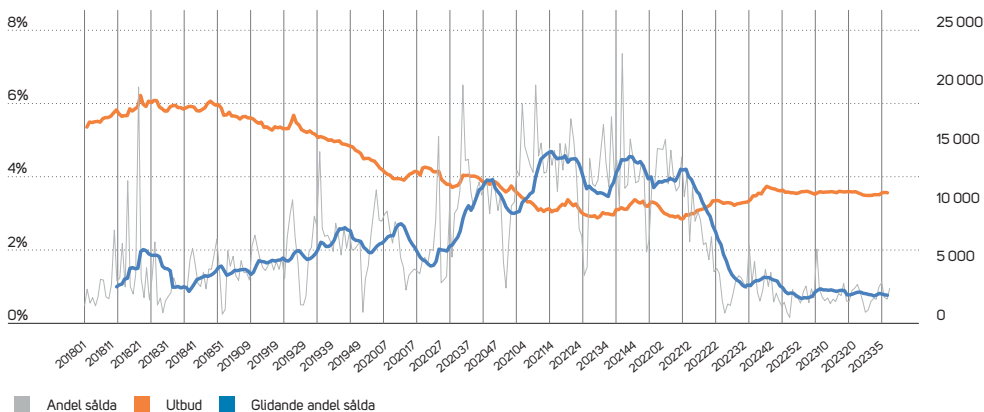
Sedan krisen startade under våren 2022 har försäljningen av bostäder (mätt som andel sålda bostäder av utbudet) minskat dramatiskt, från en omsättning på 4–5 procent av utbudet till knappt 1 procent. Fallet har stabiliserats på denna låga nivå, men är fortsatt svagt nedåtgående. Utbudet på bostäder har minskat sedan 2018, då marknaden troligen var mättad av ett allt för stort utbud (dryga 1700 bostäder som skulle säljas samtidigt). Sedan 2021 har utbudet stabiliserats på ca 10 000 bostäder. Utbudet har inte minskat till följd av krisen, vilket troligen beror på att färre projekt visserligen läggs ut till försäljning, men att färre bostäder dessutom blir sålda. För närvarande finns likväl 11 000 bostäder ute till salu.

Anmärkningsvärt är att priset på såld nyproduktion inte har sjunkit utan stabiliserats på ca 50 000 kr/kvm efter den initiala turbulensen.



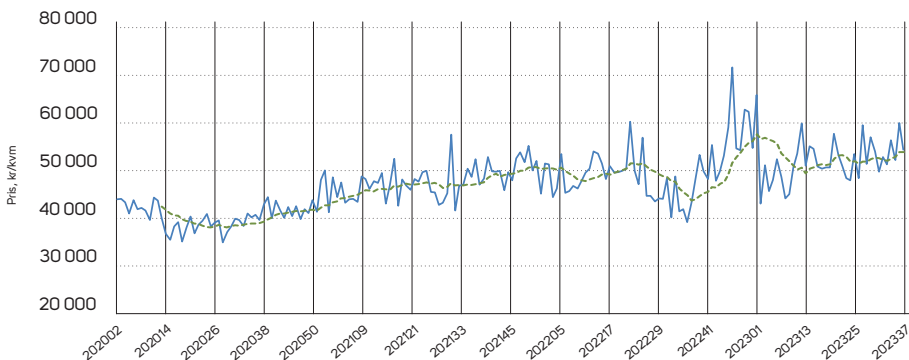
Foto: Elinor Larsson

6 Utbud och försäljning av nyproduktion. Flerbostadshus, riket.



Diagrammet visar utbudet av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, samt försäljningen av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus som andelen av utbudet, per vecka sedan 2019. Andelen sålda redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna. Källa: Booli Pro.

7 Kvadratmeterpris på såld nyproduktion. Lägenheter i flerbostadshus, riket.



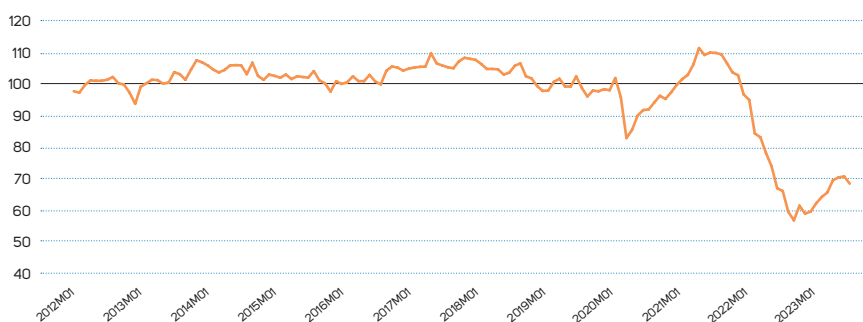
Diagrammet visar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på sålda nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, per vecka sedan 2020. Statistiken redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna. Källa: Booli Pro.

Hushållens förtroende för ekonomin

Sedan krisen inleddes är hushållsindikatorn fortsatt på en historiskt låg nivåer, men har ökat något sedan botten i slutet av 2022. En liten tendens till att återigen sjunka syns de senaste månaderna, vilket bland annat handlar om ökade förväntningar på arbetslöshet. Det är få som överväger kapitalinköp, men många anger att de sparar. Det är generellt en dyster syn på egna ekonomin, ekonomin i Sverige och den allmänna arbetslösheten. Oron att själv bli arbetslös är dock inte lika utbredd.

[>> Läs mer på konj.se](#)

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 januari 2001 till augusti 2023. Källa: Konjunkturinstitutet.



Foto: Ekebjörns

Byggindustrins förtroende för ekonomin

Konfidensindikatorn för byggindustrin visar en nedgång från slutet av 2021, då index var 106 till nuläget då index är 95. Förtroendet för ekonomin är alltså totalt sett svagt negativt.

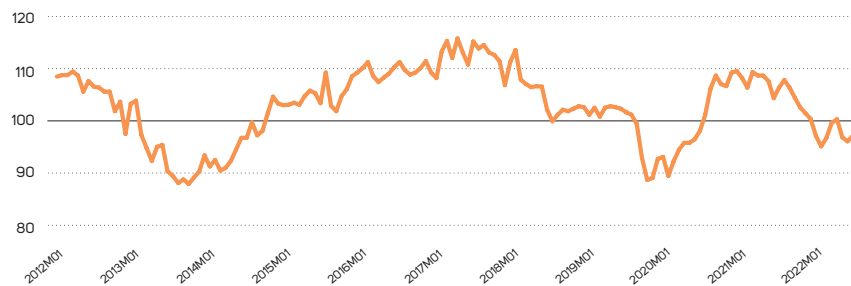
Sektorn är dock mycket splittrad mellan de som bygger hus kontra anläggning. Husbyggarnas indikator sjönk något till 92 och har låga förväntningar på att anställa i närtid, medan anläggningsbyggarnas indikator ligger på 106 på grund av jämförelsevis positiva bedömningar av orderstocken.

En mycket stor andel av byggföretagen uppger att byggandet har minskat de senaste tre månaderna, och signalerna är avsevärt dystrare bland husbyggarna än bland anläggningsbyggarna. Husbyggarna rapporterar också om låg orderstock, minskade anbudspriser och att antalet anställda kommer att minska. Orsaken uppges vara huvudsakligen otillräcklig efterfrågan. Den totala byggmarknaden på ett års sikt har dock vänt upp något.

Det är på sätt och vis anmärkningsvärt att konfidensindikatorn inte är lägre. Den är fortsatt högre än vad den var under pandemin samt under eurokrisen 2013.

[>> 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 januari 2011 till september 2023. Källa: Konjunkturinstitutet.

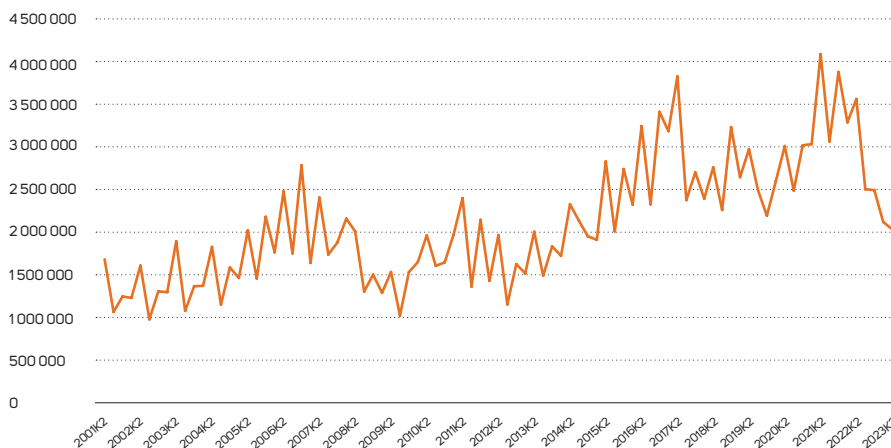
Bygglov

Under 2022 beviljades bygglov för totalt 11 000 000 kvadratmeter vilket är en minskning på nästan 16 procent jämfört med 2021. De två första kvartalen 2023, jämfört med samma kvartal 2022 visar på en ännu större minskning: 39 procent. När byggnadstyper jämförs framträder att flerbostadshus och småhus fortsätter att minska, medan skolbyggnader, kontor och industrier fortsätter att öka. Andra kategorier, såsom hotell och sjukvård, uppvisar en rekyl efter kraftig uppgång under förra året.

De största minskningarna mellan första halvåret 2021 och samma period 2023 är sjukvård som minskat med 75 procent, kulturbyggnader -65 procent, flerbostadshus -65 procent samt fritidshus -62 procent och småhus -61 procent.

[>> Läs mer på byggföretagen.se](#)



10 Bygglov totalt, kvm


Grafen visar antal kvadratmeter för beviljade bygglov i riket per kvartal 21 år tillbaka i tiden, mellan 2001K2 och 2023K2. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa: SCB.

Tabell 1 Bygglov per byggnadstyp

2011 VT–2023VT

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglov per halvår mellan 2011VT och 2023VT. 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 17% för lågt medan ett år gamla data i genomsnitt är 5% för lågt.

	Småhus	Flerbost.	Specialbost.	Fritidshus	Kontor	Afär	Hotell/rest.	Skola	Kultur/underh./sport	Skvård	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	585	75	21	3 357
2014VT	921	1 225	191	93	202	154	38	164	131	100	687	121	41	4 067
2014HT	937	1 623	156	92	328	68	51	154	66	58	399	128	45	4 103
2015VT	1 153	1 830	236	126	184	98	72	142	69	109	595	75	54	4 743
2015HT	1 050	2 081	181	125	130	121	34	100	79	15	646	81	111	4 753
2016VT	1 415	2 108	236	161	139	180	80	290	70	35	672	104	62	5 552
2016HT	1 268	2 370	245	138	217	203	37	196	38	35	806	141	27	5 720
2017VT	1 386	2 921	275	200	379	170	71	228	120	27	960	181	47	6 967
2017HT	1 253	2 029	221	141	114	159	20	202	118	139	571	72	34	5 074
2018VT	1 206	1 849	249	150	217	183	38	185	117	129	658	127	40	5 148
2018HT	992	2 193	286	126	357	158	135	231	103	40	690	142	29	5 480
2019VT	1 227	1 692	218	182	282	194	109	229	111	53	1 039	234	33	5 603
2019HT	995	1 578	215	133	229	90	61	142	82	25	946	165	30	4 692
2020VT	1 201	2 080	263	172	371	107	108	349	125	21	680	95	24	5 593
2020HT	1 154	2 013	255	160	199	113	13	239	174	10	1 027	125	13	5 494
2021VT	1 620	2 430	172	301	199	156	38	228	247	48	1 370	194	69	7 073
2021HT	1 405	2 704	137	213	283	124	22	203	168	33	1 366	170	71	6 898
2022VT	1 467	2 320	101	284	301	126	71	243	173	133	1 401	140	47	6 808
2022HT	981	1 548	100	167	271	60	46	207	60	39	1 363	119	33	4 995
2023VT	635	860	106	113	330	71	28	266	86	12	1 507	109	46	4 169

Källa: SCB.

Avslutande reflektioner

Det senaste året präglas av att Sverige sakta men säkert glider in i en lågkonjunktur, en lågkonjunktur som mätt som minskande BNP inte väntas bli särskilt djup och som många sektorer väntas gå relativt torrskodda genom. Andra delar, och då i synnerhet byggbranschen med inriktning mot bostäder, är redan i en mycket djup kris.

Företrädare för byggbranschen talar om att politikerna saknar krisinsikt eftersom inga skarpa politiska förslag läggs fram.

En förklaring till politikernas agerande är att många andra branscher inte bedömer situationen som särskilt allvarlig. Huruvida den bedömningen är rätt eller fel är svårt att sja om. Att bostadsbyggarbranschen har det svårast står klart, men hur svårt läget faktiskt är och vad dess konsekvenser kan bli, kan vara svårt för politiker att bedöma. Dels visar de indikatorer som finns inte på det djup som företrädare för branschen talar om, något som till stor del beror på att indikatorerna i sig saknar skärpa. Dels finns det starka incitament från branschen att inte berätta hur illa ställt det är i det egna företaget, eftersom "visad svaghet" kan äventyra chansen att få ta del av de affärer som faktiskt äger rum. För att säkerställa politikernas krisinsikt behöver nog branschen steppa upp sin kriskommunikation.

En annan förklaring till politikernas agerande är att de finanspolitiska och penningpolitiska verktygen inte är tillgängliga, eftersom de riskerar att driva inflationen, som ju är anledningen till att riksbanken behöver höja räntan.

Faktum är att inflationen till stor del är utifrån kommande, och att det är de penningpolitiska motåtgärderna som i sig driver svensk ekonomi till en recession. På så sätt kan krisen därför närmast liknas 90-talskrisen, som föranleddes av ett utifrån kommande starkt tryck på kronkursen, och som krävde drastiska penningpolitiska motåtgärder. Krisen på 90-talet efterföljdes av stora förändringar i såväl penningpolitisk och finanspolitisk inriktning samt i avreglering av finansmarknaderna.

Huruvida krisen kommer att leda till liknande stora samhällsförändringar som på 90-talet eller snabbt kommer glömmas bort eftersom den nästan bara drabbade bostadsbyggnadsbranschen är svårt att veta. För bostadsbyggnadsbranschen verkar krisen dock bli omvälvande, för hur ska branschen starta om när Sverige är ur krisen? Räntorna kommer under överskådlig tid att vara betydligt högre än under de senaste 10 åren, inflationen har inneburit reallönesänkningar som kommer ta tid att hämta upp och kvalificerad arbetskraft lämnar nu byggbranschen och kommer sugas upp av andra branscher.





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.