

TMF:S MARKNADSRAPPORT

OMVÄRLDSBEVAKNING I SAMARBETE MED TYRÉNS

NR 1 | APRIL 2022



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

"Prognosen visar på fortsatt ekonomisk tillväxt under 2022"

Se sid 2

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

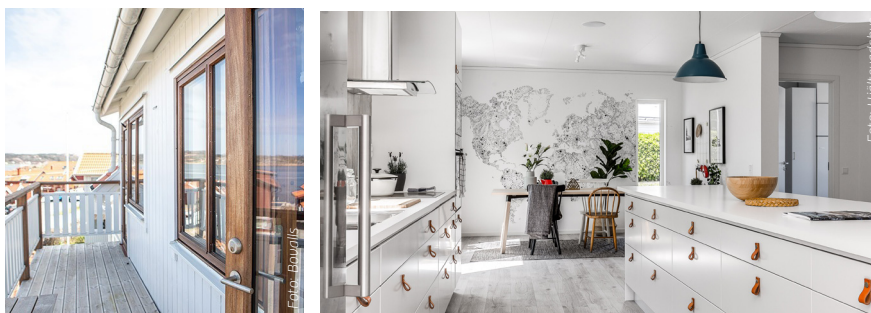
Värens konjunkturgenomgång visar på att 2021 har varit ett år med god ekonomisk återhämtning mot slutet av coronapandemin. Flertalet indikatorer uppvisar en positiv utveckling under de senaste tolv månaderna. Bostadsbyggandet är på rekordnivåer. BNP har ökat med nivåer över, eller i paritet med, åren före pandemin. Antalet kvadratmeter beviljade bygglov har ökat kraftigt jämfört med 2020 och priserna på bostadsmarknaden fortsätter att stiga för både bostadsrätter och småhus.

De prognoser som finns tillgängliga visar på fortsatt ekonomisk tillväxt under 2022. Dock finns flera orosmoln. Den expansiva penningpolitiken under pandemin riskerar att leda till en överhettning och det finns indikationer på en tidigare lagd räntehöjning för att stävja den senaste tidens kraftiga inflation. Vidare förväntas Rysslands invasion av Ukraina leda till ännu kraftigare inflation och även brist på insatsvaror. Under inledningen av 2022 har även hushållen blivit mer pessimistiska i sin syn på den ekonomiska utvecklingen.

Avslutande tankar om konjunkturen för byggbranschen

Obalanserna på utbuds- och efterfrågesidan som coronapandemin förde med sig finns i viss mån kvar. Dock har den svenska ekonomin, och världsekonomin visat på en god återhämtning med stabil tillväxt. I stället finns risken för en överhettning av ekonomin med hög inflation och räntehöjningar.

Byggbranschen har haft ett starkt 2021 med rekordmånga påbörjade bostäder, en kraftig ökning av mängden kvadratmeter beviljade bygglov och fortsatt stigande bostadspriser. Framöver finns orosmoment i form av inflation, räntehöjningar och brist på insatsvaror som en effekt av Rysslands krig i Ukraina.



OMVÄRLDSBEVAKNING

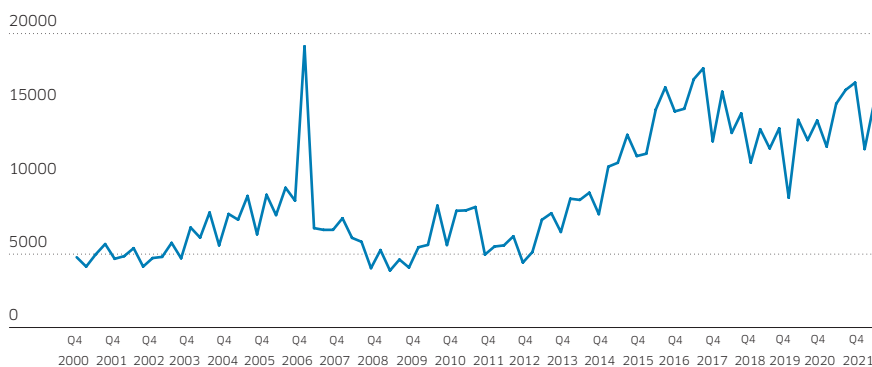
Vårens genomgång av byggkonjunkturen visar på en god ekonomisk återhämtning och ett starkt år för byggindustrin, dock med risk för ekonomisk överhettning och negativa ekonomiska konsekvenser av det förändrade geopolitiska läget. Tyréns redogör för såväl de synliga positiva signalerna som de osäkerheter vilka riskerar att hämma den ekonomiska utvecklingen.

Byggandet

I pandemins efterdyningar befinner sig bostadsbyggandet på en just nu hög nivå sett till det historiska byggandet. Dock finns ett antal orosmoment som kan påverka det framtida byggandet negativt. Det avvecklade investeringsstödet förväntas leda till färre påbörjade hyresrätter. Fördröjda leveranser, ökade priser på insatsvaror och osäker tillgång på cement kan leda till längre byggtider. Något som i dagsläget är svårt att bedöma är effekten av Rysslands invasion av Ukraina och konsekvenserna för framtida byggande. Dock är det rimligt att anta att sanktioner och en ökande ekonomisk isolering av Ryssland kommer att leda till prisökningar och leveransproblem. Likväl befinner sig antalet byggstartar på rekordnivåer och under 2021 påbörjades preliminärt drygt 60 000 lägenheter, vilket är 11 % fler än under 2020, då ungefär 54 000 lägenheter påbörjades.

[>> Läs mer på boverket.se](#)

1 Byggande, alla bostäder, riket



Grafen visar antalet påbörjade lägenheter i riket per kvartal mellan 2000Q4 och 2021Q4. Källa: SCB.

Ekonomisk tillväxt

Under 2021 går det att konstatera att Sverige har haft en god ekonomisk tillväxt med nivåer som överstiger eller ligger i paritet med nivåerna innan pandemin. Det är inte bara i Sverige som den ekonomiska tillväxten har varit god under 2021 utan samma mönster återfinns enligt Konjunkturinstitutet i såväl euroländerna, USA och världen som helhet. Kriget i Ukraina är ett svårbedömt orosmoln framöver där bland annat en potentiell energikris på grund av uteblivna leveranser av rysk gas och olja kan leda till sämre ekonomisk tillväxt.

Nordea varnar i sin senaste konjunkturrapport för överhettningstendenser i Sveriges ekonomi på grund av att den ekonomiska politiken som genomförts under pandemin har varit allt för expansiv.

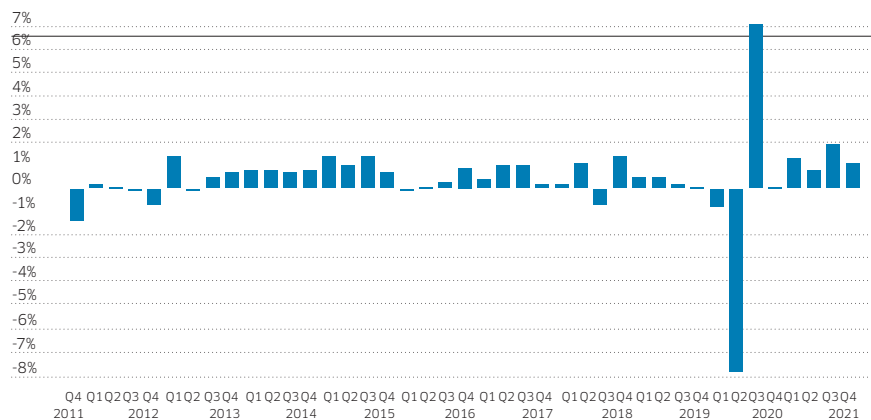
Swedbanks senaste prognos pekar på att svensk ekonomi kommer att växa med 3,3 procent under 2022. Swedbank ser även att den svenska arbetsmarknaden utvecklas starkt under året med lägre arbetslöshet och högre löner framöver.

[>> Läs mer på nordea.se](#)

[>> Läs mer på swedbank.com](#)

[>> Läs mer på konj.se](#)

2 Ekonomisk tillväxt per kvartal procentuell ändring av BNP sedan föregående kvartal



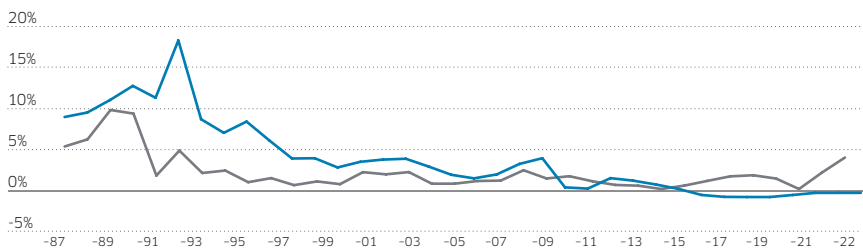
Grafen visar den procentuella förändringen av bruttonationalprodukten (BNP) mellan varje kvartal och mellan 2011K4 och 2021K4. Källa: SCB.

Räntan

Inflationstakten har under 2021 varit mycket hög på över 4 procent, siffror som historiskt sett inte har förekommit sedan 1990-talet. Riksbanken anser att inflationstakten kommer att vara fortsatt hög. Den främsta anledningen är Rysslands invasion av Ukraina som förväntas driva upp priserna på naturgas, olja och livsmedel. Riksbanken har tidigare meddelat att reporäntan kommer att höjas från dagens nollnivå under andra halvåret 2024, men i ljuset av den senaste tidens utveckling så kan höjningen tidigareläggas, dock är det i dagsläget oklart när i tid en sådan ändring väntas ske.

[>> 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 2022. Styrräntan utgörs av marginalränta 1990-1993 och reporänta 1994-2022K1. ■ Styrränta
■ Inflation (KPIF)
 Källa: Riksbanken och SCB.

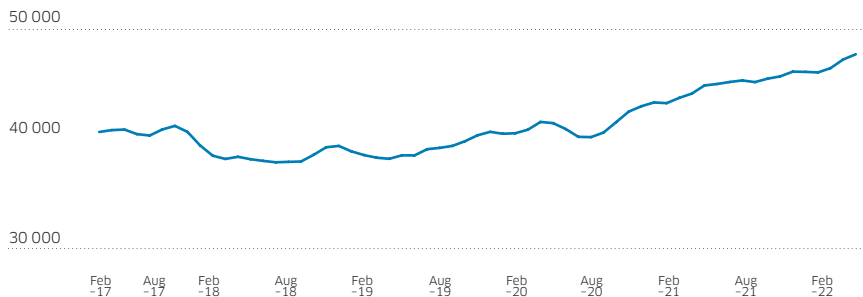
Bostadspriser

De senaste 12 månaderna har priset på bostadsrätter ökat med drygt 7 procent och medelpriset för en såld bostadsrätt under perioden var nästan 2 950 000 kronor. Antalet sålda objekt under perioden var drygt 26 800. För småhus har priset under de senaste 12 månaderna ökat med nästan 12 procent och medelpriset för ett sålt småhus var nästan 4 050 000 kronor. Antalet sålda småhus under perioden var drygt 59 000.

[>> Läs mer på maklarstatistik.se](#)

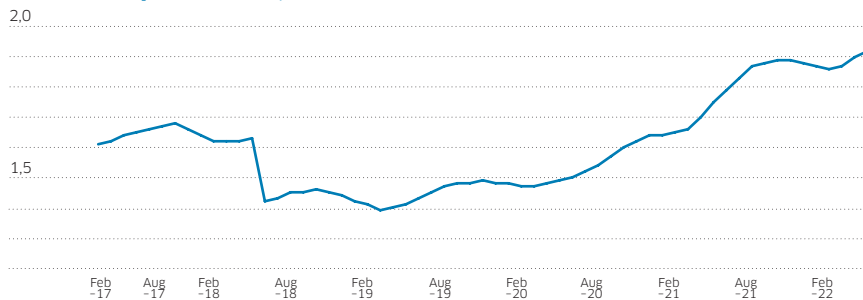
[>> Läs mer på maklarstatistik.se](#)

4 Bostadsrättspriser i riket, kr/kvm



Grafen visar det genomsnittliga priset för en kvadratmeter bostadsrätt i Sverige halvårsvis per månad mellan februari 2017 och februari 2022. 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 2022. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient, är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa: Maklarstatistik.



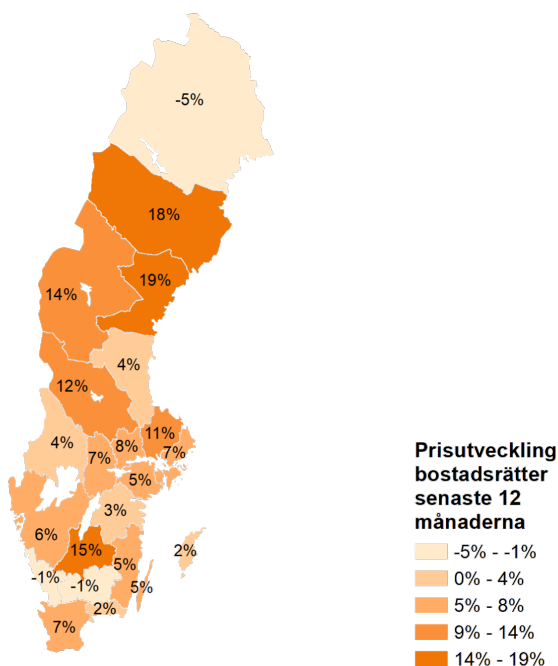
Marknadstendenser

Prisutvecklingen gällande bostadsrätter kännetecknas av stora regionala skillnader från ökningarna på uppemot 20 procent i Västernorrlands och Västerbottens län till en negativ prisutveckling på mellan -1 till -5 procent i Hallands, Kronobergs och Norrbottens län. De tre storstads länen Stockholms, Västra Götalands och Skåne län har alla en liknande prisutveckling på 6 till 7 procent.

Enligt Boverket har antalet försäljningar av nyproducerade bostadsrätter minskat något efter en topp under tredje kvartalet 2021. Dock är antalet försäljningar fortfarande på historiskt höga nivåer jämfört med tidigare år. När det gäller antalet bokade bostadsrätter så är trenden fortfarande positiv i indelningen av 2022. Ökningen har planat ut något efter kraftig uppgång under första halvan av 2021.

Gällande småhusmarknaden så uppvisar samtliga län en positiv prisutveckling där alla län utom Kronoberg har en prisökning för småhus på minst 10 procent. De högsta prisökningarna på 17 till 18 procent återfinns i Gotlands och Jämtlands län. De tre storstads länen har precis som för bostadsrätter en snarlik prisökning på 10 till 11 procent.

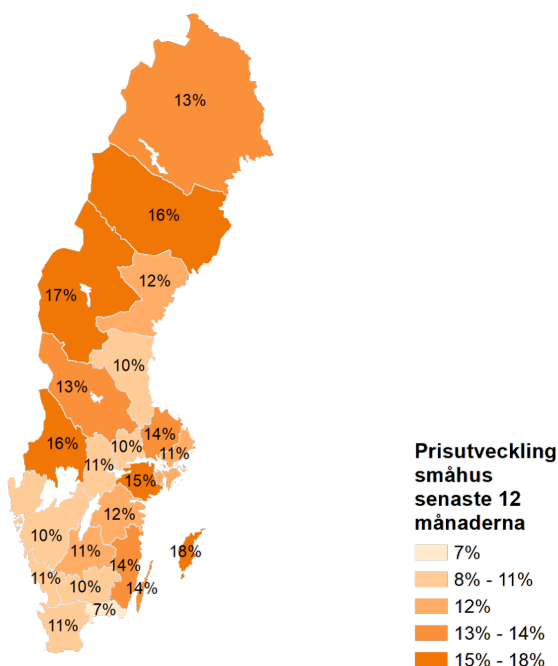
6 Prisutveckling på bostadsrätter senaste 12 månaderna



Kartan visar prisutvecklingen för sålda bostadsrätter på årsbasis, mellan perioden februari 2021-februari 2022, fördelat per län.

Källa: Mäklarstatistik.

7 Prisutveckling på villor senaste 12 månaderna



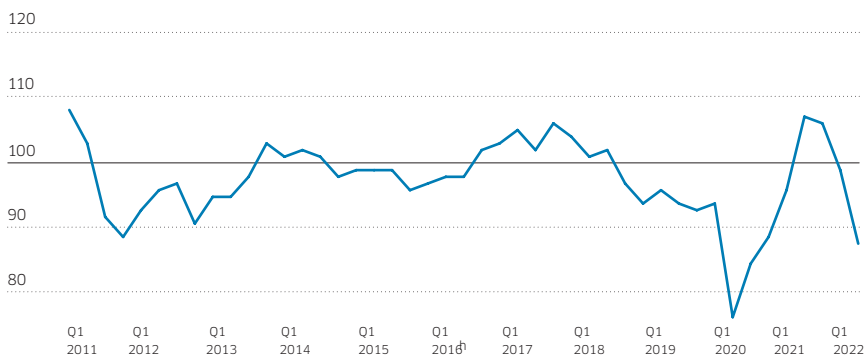
Kartan visar prisutvecklingen för sålda småhus på årsbasis, mellan perioden februari 2021-februari 2022, fördelat per län.

Källa: Mäklarstatistik.

Hushållens förtroende för ekonomin

Hushållen har under inledningen av 2022 varit betydligt mer pessimistiska till den svenska ekonomin jämfört med slutet av 2021. Enligt konjunkturinstitutet bidrar alla frågor, förutom frågan om hur fördelaktigt det är att köpa kapitalvaror, till nedgången. Frågorna med störst negativ påverkan var de om den egna ekonomin om 12 månader och den om svensk ekonomi nu jämfört med 12 månader sedan.

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 2022k1 avser januari och februari. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Källa: Konjunkturinstitutet.

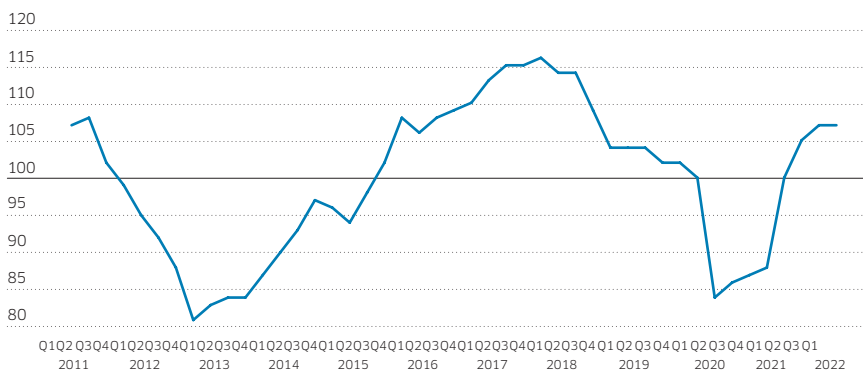


Byggindustrins förtroende för ekonomin

Konfidensindikatorn för byggindustrin backar något under 2022 där husbyggarna stod för hela nedgången. Företagen uppger att byggandet har minskat något under de tre senaste månaderna men att de tror på ett ökat byggande framöver. Cirka 30 procent av företagen uppger att brist på arbetskraft är en begränsande faktor för byggandet. Värt att påpeka är att samtliga indikatorer förutom den gällande byggandet under de tre senaste månaderna fortfarande är positiva.

[>> 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 2022K1 avser januari och februari. Källa: Konjunkturinstitutet.

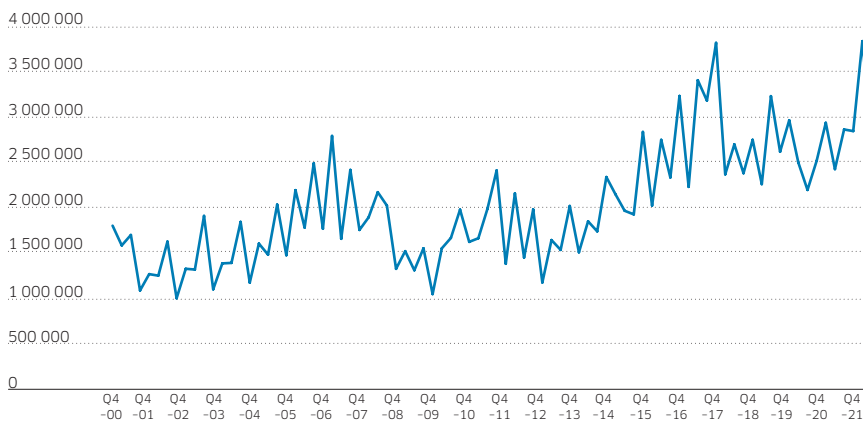
Bygglov

Under 2021 beviljades bygglov för totalt 12 541 371 kvadratmeter, vilket är en ökning med 17 procent jämfört med 2020. I en jämförelse mellan olika hustyper framträder dock större relativa skillnader. De största relativa minskningarna skedde inom specialbostäder samt inom hotell/restaurang där andelen beviljade kvadratmeter minskade med 54 respektive 51 procent. De största relativa ökningarna skedde inom annan byggnad och sjukvård/omsorg, med ökningarna motsvarande 188 respektive 159 procent. För småhus ökade andelen kvadratmeter med 22 procent och för flerbostadshus ökade andelen kvadratmeter med 16 procent.

[>> Läs mer på byggforetagen.se](#)

10 Bygglov totalt, kvm

Q4 2000-Q2 2021



Grafen visar antal kvadratmeter för beviljade bygglov i riket per kvartal 21 år tillbaka i tiden, mellan 2000K4 och 2021K4. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa: SCB.

Tabell 1 Bygglöv per byggnadstyp, tusen kvm

2011 VT-2021VT

	Småhus	Flerbost.	Specialbost.	Fritidshus	Kontor	Ärfär	Hotell/rest.	Skola	Kultur / underh. / sport	Sjukvård	Industri / lager	Trafik/kom.	Annat	Totalt
2010VT	1084	965	81	126	902	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	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	185	98	72	142	69	109	595	75	54	4 743
2015HT	1 050	1 281	181	125	130	121	34	100	79	15	646	81	111	4 753
2016VT	1 413	2 107	236	161	139	180	80	290	70	35	672	93	62	5 537
2016HT	1 265	2 363	144	138	217	203	37	193	38	35	806	141	27	5 606
2017VT	1 381	2 917	270	200	369	170	71	228	130	27	960	181	47	6 953
2017HT	1 246	2 030	202	140	114	155	20	202	118	139	571	72	34	5 044
2018VT	1 196	1 813	255	149	217	183	38	185	117	127	659	126	40	5 106
2018HT	984	2 184	286	125	357	158	135	231	103	40	690	142	29	5 462
2019VT	1 227	1 684	199	181	282	194	109	228	111	53	1 043	209	33	5 525
2019HT	981	1 581	207	132	229	90	60	142	82	31	945	165	30	4 675
2020VT	1 181	1 973	250	169	370	103	107	334	122	21	680	94	24	5 426
2020HT	1 084	1 882	245	159	198	110	13	238	160	10	1 026	124	13	5 263
2021VT	1 501	2 302	134	285	143	155	38	219	235	48	1 307	191	60	6 639
2121HT	1 258	2 152	94	191	171	122	21	173	162	32	1 338	143	45	5 902

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglöv per halvår mellan våren 2011 och våren 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



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 Simon Imner. Kontakt kan fås via mejl: simon.imner@tyrens.se