

TMF:S OMVÄRLDSANALYS

ANALYS OCH OMVÄRLDSBEVAKNING I SAMARBETE MED TYRÉNS

NR 1 | APRIL 2023



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

"Den ekonomiska tillväxten förväntas bli negativ under 2023."

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

Sverige står inför stora ekonomiska utmaningar. Inflationen har ökat kraftigt på grund av pandemin och kriget i Ukraina, vilket har lett till politisk instabilitet och ekonomiska påfrestningar. Riksbanken har höjt styrräntan för att dämpa inflationen, vilket minskar konsumtionsutrymmet hos hushåll och investeringsviljan i näringslivet.

Den ekonomiska tillväxten har varit låg under 2022 och förväntas bli negativ under 2023. Byggandet, särskilt bostadsbyggandet, har minskat på grund av sjunkande priser, höga byggkostnader och dyrare finansiering för såväl hushåll som byggaktörer.



Foto: Mediaspluth

OMVÄRLDSBEVAKNING

Sverige står inför stora ekonomiska utmaningar. Efter en lång tid av mestadels högkonjunktur och en lågräntemiljö står vi nu inför nya förutsättningar och nya utmaningar.

Riksbanken agerar kraftfullt på den stigande inflationen vilket skapar konsekvenser för ekonomin i allmänhet, men byggindustrin och hushållen i synnerhet.

Inflationen och räntan

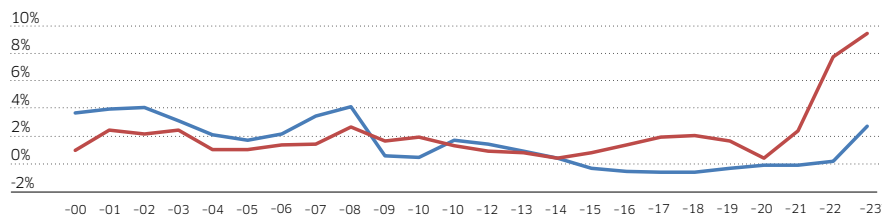
Sedan pandemin har inflationen ökat markant, både i Sverige och i omvärlden. Från nivåer mellan 0 och 2 procent under 2010-talet har inflationen ökat till uppemot 10 procent i början av 2023.

En stor bidragande orsak till den stigande inflationen är de senaste årens händelser i omvärlden: pandemin och kriget i Ukraina. Pandemin har lett till en ökad efterfrågan på vissa varor, samtidigt som det har funnits utmaningar med att producera och transportera varor på grund av stängda gränser och restriktioner. Kriget i Ukraina har lett till politisk instabilitet och ekonomiska påfrestningar i regionen, vilket har påverkat handelsflöden med angränsande länder och globalt. Sammanfattningsvis är de globala handelskedjor, som bidragit till att sänka kostnader under flera decennier och på så sätt skapat en miljö med låg inflation, allt svårare att upprätthålla. Efter många år av öppenhet och globalisering finns en risk att fler ekonomier stänger sig, dels på grund av politiska spänningar och dels på grund av en strävan efter ökat självförsörjande och inhemsk produktion.

Riksbanken har som uppgift att styra inflationen mot målet på 2 procent. För att dämpa den allt stigande inflationen har styrräntan höjts i ett antal steg och ligger för närvarande på 3 procent. Genom att höja räntan minskar konsumtionsutrymmet hos belånade hushåll och investeringsviljan i näringslivet mattas av. Att räntan höjs påverkar även de internationella penningflöden och på så vis växelkursen. Genom en minskad köpkraft och investeringsvilja ska konsumtionen mattas av och priserna sluta stiga. Även om räntan inte är hög i ett historiskt perspektiv är räntekänsligheten hög i och med den höga belåningen hos både hushåll och företag.

[>> Läs mer på Riksbanken](#)

1 Styrränta och inflation, procent



Grafen visar årsgenomsnittet av Riksbankens styrränta per år samt inflationen beräknad utifrån KPIF mellan 1987 samt fram till februari 2023. Styrräntan utgörs av marginalränta 1990-1993 och reporänta 1994-2023kv1. Värdena är årsdata fram till 2022 men bara första kvartalet 2023. Källa: Riksbanken och SCB.

■ Styrränta
■ Inflation (KPIF)

Ekonomisk tillväxt

Efter en omtumlande konjunktur under pandemin har ekonomin stabiliserats och vuxit med uppemot 2 procent per kvartal under 2021. Från och med 2022 har dock tillväxten varit allt lägre och sista kvartalet negativt. Helåret 2023 förväntas som helhet bli negativt av de flesta bedömare. Grunden till den svaga ekonomiska utvecklingen är minskad konsumtion hos hushållen, lägre produktion hos företagen och minskade bygginvesteringar.

Recessionen bedöms inte bli särskilt djup, men riskerar å andra sidan att bli långdragen. Det är dock tydligt att det framförallt är vissa delar av ekonomin som väntas gå sämre medan andra tuffar på. Prognoserna över arbetslösheten är exempelvis hittills inte särskilt alarmerande medan byggandet, och då särskilt husbyggandet, väntas minska dramatiskt.

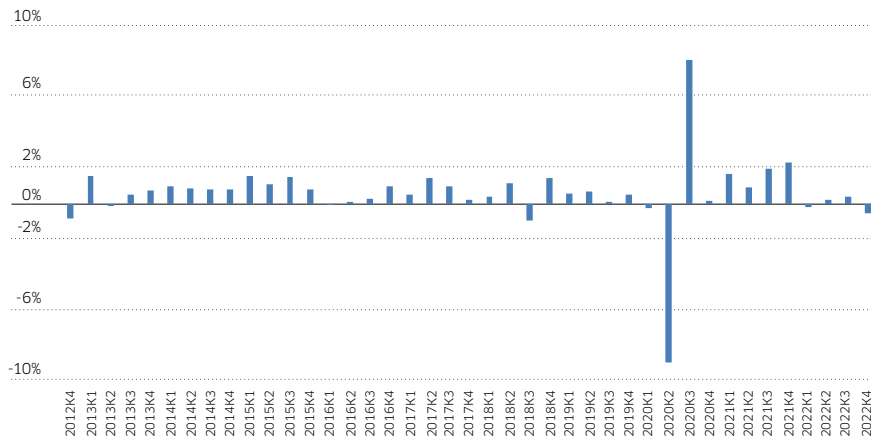
[>> Läs mer på Nordea.se](#)

[>> 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 mellan 2012K4 och 2022K4. Källa: SCB.

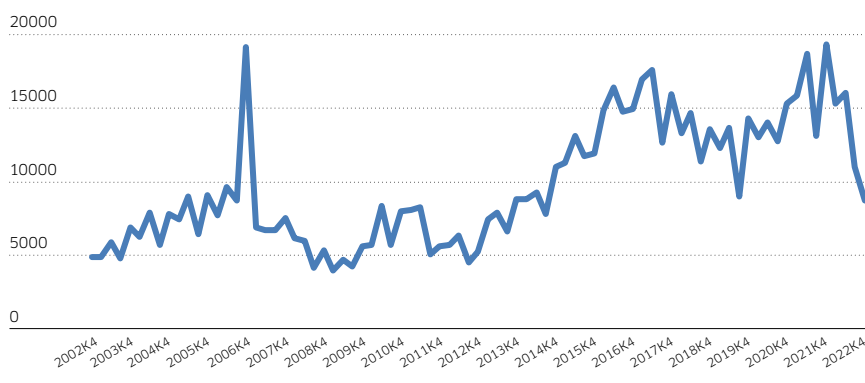
Byggandet

Mot slutet av 2021 toppade antalet påbörjade bostäder för att sedan börja mattas av. Sedan början av 2022 har förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet försämrats kraftigt. Hushållens köpkraft kommer att minska avsevärt både i år och nästa år, och hushållens tilltro till den egna ekonomin har sjunkit markant. Stigande räntor och ökande energikostnader bidrar till sjunkande bostadspriser. Dessa faktorer i kombination med höga byggkostnader, dyr finansiering i och med den höga räntan och avskaffandet av investeringsstödet riskerar att leda till en snabb och mycket kraftig minskning av bostadsbyggandet. Tillgången på vissa byggmaterial har varit osäker sedan pandemin och kriget i Ukraina, men verkar inte längre utgöra en flaskhals.

[>> Läs mer på boverket.se](#)

[>> Läs mer på boverket.se](#)

3 Byggande, alla bostäder, riket



Grafen visar antal påbörjade lägenheter i riket per kvartal mellan 2002K4 och 2022K4. Källa SCB.

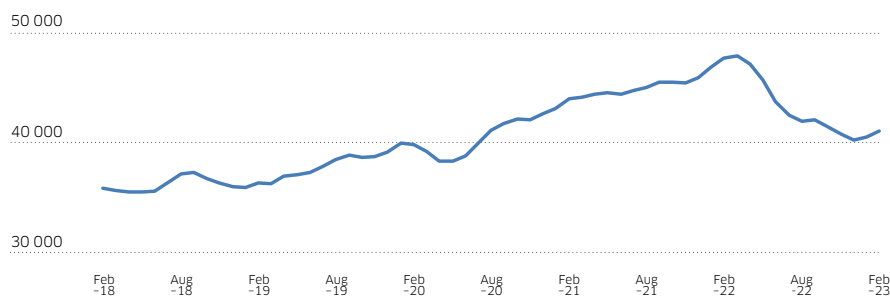
Bostadspriser

Bostadspriserna har stigit under stora delar av 2010-talet och nått sitt högsta värde i början 2022, för att därefter vända nedåt. De senaste 12 månaderna har priset på bostadsrätter minskat med 11 procent och medelpriset för en såld bostadsrätt var dryga 42 000 kronor per kvadratmeter. Antalet sålda objekt under de senaste 12 månaderna var dryga 100 000. För småhus har priset under de senaste 12 månaderna minskat med 13 procent och medelpriset för ett sålt småhus är nu knappt 4 miljoner kronor. Antal sålda småhus under perioden var dryga 50 000.

Den sista noterade händelsen för både småhus och bostadspriser är en liten uppgång i priserna efter årsskiftet.

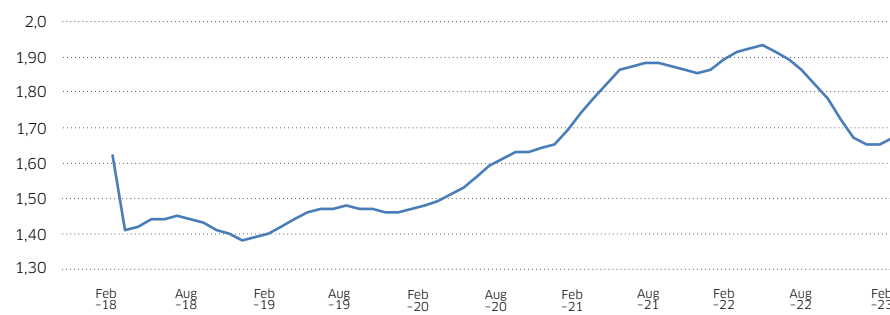
[>> Läs mer på maklarstatistik.se](#)

4 Bostadsrättspriser i riket, kr/kvm



Grafen visar det genomsnittliga priset för en kvadratmeter bostadsrätt i Sverige per månad mellan februari 2018 och februari 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 februari 2023. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient, är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa: Maklarstatistik.

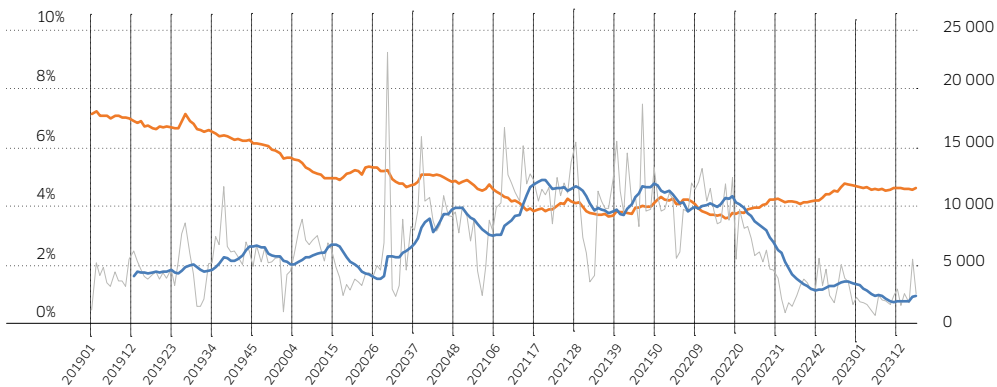
Marknadstendenser

Efter två år av högkonjunktur på nyproduktionsmarknaden under 2020-2021 ser vi nu en kraftig nedgång i säljtakt. Som synes i figur 6 har utbudet minskat sedan från 2019, då marknaden av många bedömare bedömdes vara mättad. Under 2020-2021 planade utbudskurvan ut, först genom en hög säljtakt kombinerat med ett lika stort flöde av nya projekt. Under 2022 och nu i början av 2023 kännetecknas marknaden snarare av en låg säljtakt kombinerat med ett mycket långsamt tillflöde av nya projekt till försäljning.

Analogt med den minskande säljtakten blir de genomsnittliga priserna allt mer volatila. Efter en prisnedgång under första halvan av 2022 steg priserna på såld nyproduktion fram till årsskiftet för att sedan återigen minska.



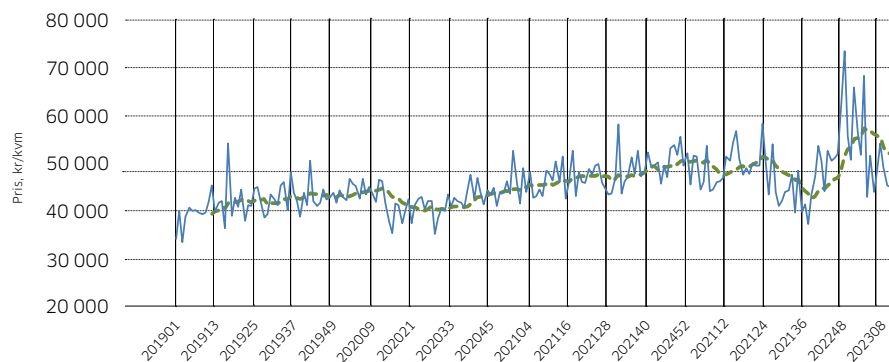
6 Utbud och försäljning av nyproduktion. Flerbostadshus, riket.



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

■ Andel sålda (Vä. axel)
■ Utbud (Hö. axel)
■ Glidande andel sålda

7 Kvadratmeterpris på såld nyproduktion. Lägenheter i 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.

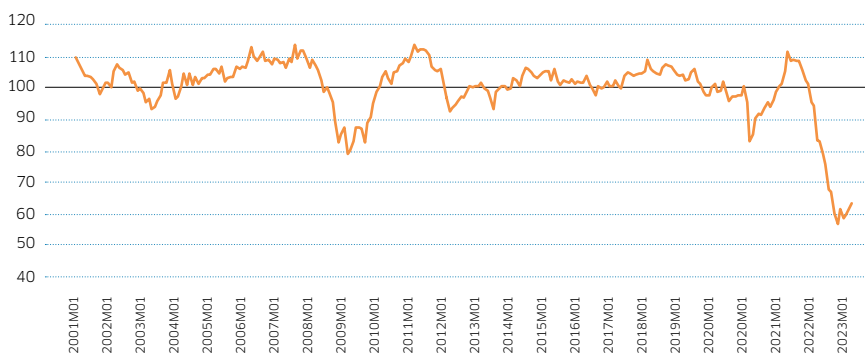
Hushållens förtroende för ekonomin

Hushållens förtroende för ekonomin är all time low. Under finanskrisen 2009 och pandemin 2020 minskade indexet till en nivå av 80, att jämföra med det långsiktiga medeltalet 100. I slutet av 2022 var indexet 56. En möjlig förklaring till detta är att de flesta hushåll känner sig direkt påverkade av stigande livsmedelspriser, drivmedelspriser och energipriser, medan innebörden av krisande banker i USA förmodligen är väldigt abstrakt för en vanlig konsument.

Efter årsskiftet har dock förtroendet för ekonomin stigit något och ligger på indexet 63 i mars 2023. Enligt Konjunkturinstitutet förklaras uppgången av att hushållen nu har något mindre pessimistiska förväntningar på ekonomin. Dels på sin egen ekonomi där mikroindex steg något till 53,9, dels på Sveriges ekonomi om tolv månader, där makroindex ökade något till 81,7. Generellt sett är hushållen mer pessimistiska till sin egen situation än till situationen i ekonomin som helhet.

Benägenheten till kapitalköp är låga och många hushåll tror på en stigande arbetslöshet. Andelen hushåll som tror sig kunna spara något är normal, medan andelen som sparar i nuläget är hög. Förväntningarna på den rörliga bostadsräntan på ett års sikt är den högsta sedan 2010.

8 Hushållens konfidensindikator, index



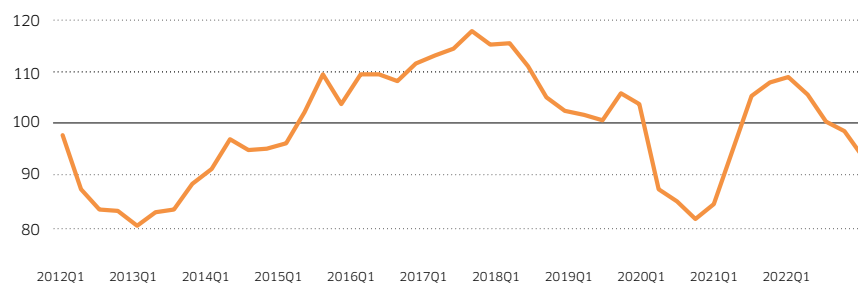
Grafen visar hushållens konfidensindikator, vilket är ett genomsnitt av nettotalen för fyra frågor: om den egna och svenska ekonomin, i nuläget respektive tolv månader framåt, samt frågan om det är förmånligt att köpa kapitalvaror nu. Data för januari 2001 till mars 2023. Källa: Konjunkturinstitutet.



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 93 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. Företagen rapporterar också om minskade anbudspriser för första gången sedan augusti 2021, och förväntar sig att anbudspriserna kommer att minska ytterligare de kommande tre månaderna. Husbyggarföretagen förväntar sig att antalet anställda kommer att minska fortsatt medan anläggningsbyggarna tror att det kommer att vara nästan oförändrat.

9 Byggindustrins konfidensindikator, index



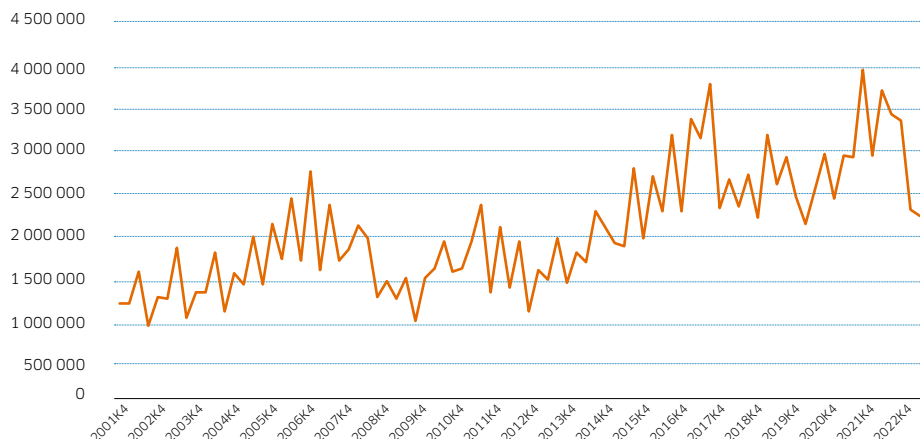
Grafen visar byggindustrins barometerindikator, vilket är ett genomsnitt av nettototalen för fyra frågor: orderstocken, nulägesomdöme, antal anställda och förväntningarna. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Data för 2012Q1 till 2022Q4. Källa: Konjunkturinstitutet.

Bygglov

Under 2022 beviljades bygglov för totalt 11 000 000 kvadratmeter vilket är en minskning på nästan 16 procent jämfört med 2021. I en jämförelse mellan olika hustyper framträder dock större relativa skillnader. De största relativa minskningarna skedde inom kultur, underhållning och sport samt inom specialbostäder där andelen beviljade kvadratmeter minskade med 49 respektive 39 procent. De största relativa ökningarna skedde inom sjukvård och omsorg samt hotell och restaurang med ökningarna motsvarande 114 respektive 83 procent. För småhus minskade andelen kvadratmeter med 21 procent och för flerbostadshus minskade andelen kvadratmeter med 28 procent.

[Läs mer på byggforetagen.se](https://byggforetagen.se)

10 Bygglov totalt, kvm



Grafen visar antal kvadratmeter för beviljade bygglov i riket per kvartal 21 år tillbaka i tiden, mellan 2001K4 och 2022K4. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa: SCB.

Tabell 1 Bygglov per byggnadstyp, tusen kvm

2011 VT-2022HT

| | Stadshus | Flerbost. | Specialbost. | Fritidshus | Kontor | Affär | Hotell/rest. | Skola | Kultur/hälsa/sport | Sjukvård | Industri/lager | Trafik/kom. | Annat | Totalt |
|--------|----------|-----------|--------------|------------|--------|-------|--------------|-------|--------------------|----------|----------------|-------------|-------|--------|
| 2011VT | 999 | 1 212 | 123 | 143 | 239 | 582 | 110 | 85 | 94 | 40 | 640 | 85 | 32 | 4 384 |
| 2011HT | 629 | 938 | 86 | 102 | 221 | 226 | 45 | 97 | 57 | 367 | 664 | 69 | 35 | 3 536 |
| 2012VT | 664 | 960 | 79 | 106 | 333 | 209 | 32 | 117 | 112 | 80 | 604 | 97 | 34 | 3 427 |
| 2012HT | 587 | 957 | 76 | 76 | 147 | 178 | 71 | 58 | 89 | 20 | 467 | 55 | 43 | 2 824 |
| 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 | 4 068 |
| 2014HT | 937 | 1 623 | 156 | 92 | 328 | 68 | 51 | 154 | 66 | 58 | 399 | 128 | 45 | 4 105 |
| 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 | 4 754 |
| 2016VT | 1 414 | 2 107 | 236 | 161 | 139 | 180 | 80 | 290 | 70 | 35 | 672 | 93 | 62 | 5 539 |
| 2016HT | 1 267 | 2 364 | 245 | 138 | 217 | 203 | 37 | 196 | 38 | 35 | 806 | 141 | 27 | 5 714 |
| 2017VT | 1 385 | 2 914 | 275 | 200 | 379 | 170 | 71 | 228 | 120 | 27 | 960 | 181 | 47 | 6 957 |
| 2017HT | 1 252 | 2 010 | 221 | 141 | 114 | 159 | 20 | 202 | 118 | 139 | 571 | 72 | 34 | 5 053 |
| 2018VT | 1 204 | 1 830 | 249 | 149 | 217 | 183 | 38 | 185 | 117 | 129 | 658 | 127 | 40 | 5 126 |
| 2018HT | 987 | 2 186 | 286 | 126 | 357 | 158 | 135 | 231 | 103 | 40 | 690 | 142 | 29 | 5 470 |
| 2019VT | 1 224 | 1 703 | 218 | 182 | 282 | 194 | 109 | 229 | 111 | 53 | 1 039 | 210 | 33 | 5 587 |
| 2019HT | 992 | 1 570 | 210 | 132 | 229 | 90 | 61 | 142 | 82 | 31 | 946 | 165 | 30 | 4 680 |
| 2020VT | 1 195 | 2 063 | 254 | 171 | 371 | 107 | 107 | 349 | 125 | 21 | 680 | 94 | 24 | 5 561 |
| 2020HT | 1 140 | 1 987 | 247 | 159 | 199 | 113 | 13 | 239 | 174 | 10 | 1 023 | 125 | 13 | 5 442 |
| 2021VT | 1 577 | 2 403 | 152 | 290 | 166 | 156 | 38 | 226 | 244 | 48 | 1 351 | 194 | 60 | 6 905 |
| 2021HT | 1 362 | 2 609 | 133 | 204 | 211 | 124 | 22 | 192 | 168 | 33 | 1 402 | 146 | 70 | 6 676 |
| 2022VT | 1 407 | 2 226 | 86 | 264 | 296 | 125 | 64 | 239 | 165 | 134 | 1 647 | 123 | 42 | 6 818 |
| 2022HT | 910 | 1 360 | 88 | 155 | 267 | 76 | 46 | 176 | 44 | 39 | 1 306 | 110 | 31 | 4 608 |

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglov per halvår mellan 2011VT och 2022HT. 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. Källa SCB.

Avslutande reflektioner

Det senaste året präglas av början på en stundande lågkonjunktur som vi förmodligen kommer se den fulla effekten av under 2023. Lågkonjunktoren skiljer sig från tidigare kriser i modern tid, då den drivs av den globala penningpolitiken som via höjda räntor kylvor av ekonomin och den skenande inflationen och på så vis för oss in i en recession. Hur framgångsrik inflationsbekämpningen är de kommande månaderna kommer vara avgörande för hur djup och långvarig lågkonjunktoren blir.



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.