

TMF:S MARKNADSRAPPORT

ANALYS OCH OMVÄRLDSBEVAKNING I SAMARBETE MED TYRÉNS

NR 1 | APRIL 2020



På uppdrag av TMF, Trä- och Möbelföretagen, genomför Tyréns halvårsvis omvärldsbevakning och omvärldsanalys. Detta nummer omfattar en uppdatering av det ekonomiska läget för byggsektorn.

Trä- och Möbelföretagen, TMF, är bransch- och arbetsgivarorganisationen för hela den träförädlade industrin och möbelindustrin i Sverige. TMF företräder cirka 700 medlemsföretag med omkring 30 000 anställda.

SAMMANFATTNING

KONJUNKTUREN FÖR BYGGBRANSCHEN

Värens konjunkturgenomgång visar på svårigheterna med prognoser. Å ena sidan har ekonomin visat på en del stabiliserande tendenser. Å andra sidan har coronaviruset lett till att prognoserna under våren kommer vara än mer osäkra till dess att vi har mer information om hur den svenska och globala ekonomin kommer att påverkas.

En av orsakerna till den svaga konjunkten är fortfarande bygginvesteringarna. De har tidigare varit låga i och med den osäkra bostadsmarknaden, vilket återigen bekräftas av ett minskat antal byggstarter och beviljade bygglov. Samtidigt existerar visst fog för att räntenivån ligger still eller kan komma att sänkas ytterligare.

Andrahandsmarknadspriserna går tydligt uppåt medan det stora utbudet av nyproduktion har fortsatt minska. Förändringar i den globala ekonomin har under årets första kvartal ännu inte återspeglats i de svenska bostadspriserna eller i antalet påbörjade lägenheter. Hushållens konfidensindikator har vänt upp från en negativ trend medan byggbranschens motsvarighet minskade från en positiv trend. Men trots att bostadsmarknaden fortsatt sin stabilisering finns det mycket stora orosmoln inom den globala ekonomin.

OMVÄRLDSBEVAKNING

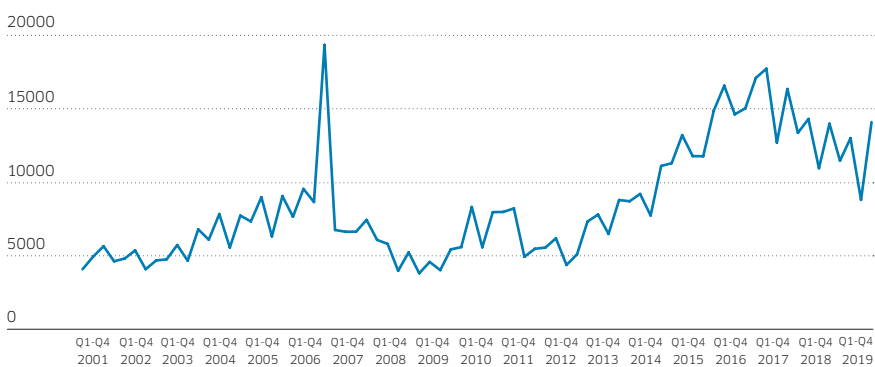
Den globala viruspandemin kommer troligtvis att påverka den svenska konjunkturen under lång tid framöver, frågan är bara hur? I vårens genomgång av byggkonjunkturen reder vi ut både ljusglimtar och varningstecken, men också där coronaviruset ännu inte har lämnat sitt avtryck fullt ut.

Byggandet

Efter avmattningen i byggsektorn 2017 har byggandet sjunkit markant. Det påbörjades 10 procent färre bostäder under 2019 jämfört med 2018. Orsaken var sjunkande bostadspriser. Något som i sin tur berodde på en kombination av åtstramningar inom kreditgivning och amorteringskrav, men även kreditinstitutens tolkningar av regelverken. Samtidigt som det existerade ett tillfälligt överutbud av nybyggda, relativt dyra och likriktade bostäder, råder en ihållande brist på planlagd mark för bostadsbebyggelse hos kommunerna.

Med vikande efterfrågan stod många projekt osålda, vilket innebar ett stort utbud av nyproduktionsprojekt. Detta utbud gjorde det svårt att lansera nya projekt och byggandet avtog därmed markant. Under 2019 påbörjades omkring 12 000 bostäder per kvartal, vilket är lågt i förhållande till toppen 2017, men något högre än 2018. Jämfört med det mer begränsade bostadsbyggandet under 2000-talet och tidiga 2010-talet, är byggandet fortfarande på en relativt hög årlig nivå.

1 Byggnad, alla bostäder, riket



Grafen visar det totala byggandet i riket per kvartal och mellan 2001K1 och 2019K4. Källa: SCB.



Ekonomisk tillväxt

Minskade bygginvesteringar, tillsammans med minskad konsumtion, bedöms ha varit en av de viktigare orsakerna till den svaga tillväxt vi såg under 2019. Ekonomin växte med 0,8 procent under 2019. Den stundande lågkonjunktur som många prognosmakare talade om under 2019 slog aldrig igenom i statistiken av ekonomisk tillväxt, men kan komma att göra det under 2020 – driven av Covid19-pandemin.

Nära på samtliga av de större prognosmakarna pekar på den globala pandemins kort- och långsiktiga effekter på ekonomin och tillväxten, samt att omfattningen av dessa är mycket osäkra. Historiskt har epidemier av liknande slag som covid-19 fått kortvariga ekonomiska effekter och mycket av den minskade aktiviteten i produktionen har kunnat återhämtas när länder fått kontroll över utbrotten. Med tanke på den kinesiska ekonomins storlek och betydelse för de globala värdekedjorna, kan dock följd effekterna bli större än tidigare annat. Samtidigt är konsumtionen av tjänster större i dag, vilket kan vara svårare att återhämta. Coronavirusets effekt på ekonomin har lagts på toppen av osäkerhetshögen, där handelshinder, Brexit, en svag krona och en redan försvagad global konjunktur har samlats. För att konjunkturen ska förbättras krävs därmed ökad konsumtion, investeringar eller en expansiv finans- eller penningpolitik.

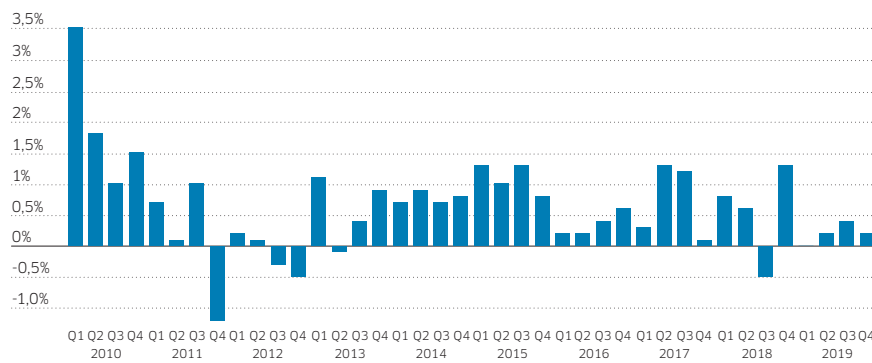
Den 16 mars presenterade regeringen och samarbetspartierna ett krispaket som kan omfatta över 300 miljarder kronor. Kortfattat innebär krispaketet följande: Korttidspermittering införs för att minska arbetsgivares lönekostnader med hälften genom att staten står för en större kostnad. Staten tar över sjuklöneansvaret i två månader. Företag kan få anstånd med betalning av arbetsgivaravgifter, preliminärskatt på lön och mervärdesskatt som redovisas på kvartals- eller månadsbasis. Utöver regeringens åtgärder har Riksbanken meddelat att de lånar ut upp till 500 miljarder kronor till företagen via bankerna för att säkerställa kreditförsörjningen. Samtidigt har Finansinspektionen meddelat att de sänker den kontryckliga kapitalbufferten till noll.

>> [Läs mer på nordea.com](#)

>> [Läs mer på regeringen.se](#)

>> [Läs mer på konj.se](#)

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



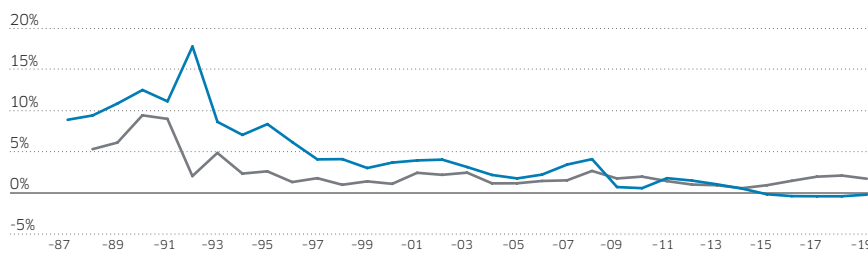
Grafen visar den procentuella förändringen av bruttonationalprodukten (BNP) mellan varje kvartal mellan 2010K1 och 2019K2. Källa: SCB.

Räntan

Styrräntan, som höjdes en kvarts procent i början av 2019, ligger i skrivande stund på 0 procent. Riksbankens prognos är att Sveriges tidigare starka konjunktur har balanserats och att utsikterna för inflationen och konjunkturen är oförändrade. Fallande energipriser till följd av en varm vinter, väntas dämpa inflationen för året och Riksbanken bedömer att inflationsmålet på 2 procent kan vara nära att uppnås. Lågräntemiljön, som tidigare bedömts ha större konsekvenser på hushållens belåning, kan vid coronavirusets följd effekter agera ett stöd som förhindrar en större nedgång i bostadspriserna. Reporäntan förväntas av Riksbanken vara kvar på 0 procent under nästan hela prognosperioden. Nordea har i sin februariprognos argumenterat för att det i dagsläget finns litet stöd för en ränteökning.

>> [Läs mer på riksbank.se](#)

3 Styrrenta och inflation, procent



Grafen visar årsgenomsnittet av Riksbankens styrrenta per år, samt inflationen beräknad utifrån KPIF mellan 1987 och 2019. Styrrentan utgörs av marginalränta 1990-1993 och reporänta 1994-nu. Källa: Riksbanken och SCB.

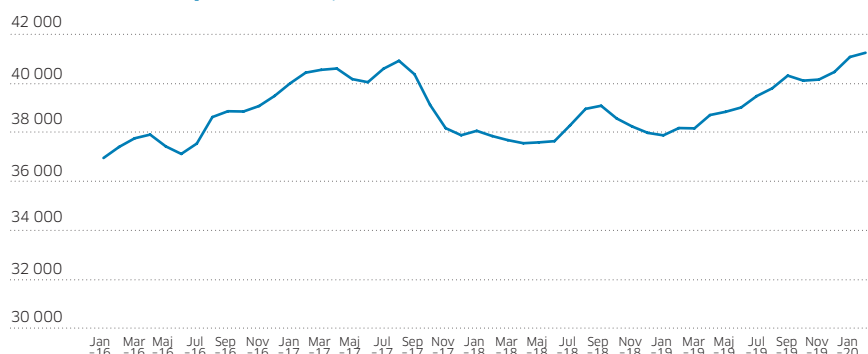
■ Styrrenta
 ■ Inflation (KPIF)

Bostadspriser

Bostadsmarknaden visar fortsatt positiva tendenser och den positiva prisutvecklingen har hållit i sig under 2019. Prisnivån på bostadsrätter har nu passerat de tidigare rekordnivåerna innan priset på en bostadsrätt bara nästan 1 procent över den tidigare noterade toppnivån. För småhuspriserna är siffrorna ännu mer positiva: Nuvarande K/T-talen överträffar redan K/T-talen på toppen. Under februari 2020 ökade priserna på bostadsrätter med +2 procent i riket och villapriserna ökade med +1 procent. Årstakten fortsätter att öka och ligger nu på +9 procent för bostadsrätter och +6 procent för villor. Även antalet sålda bostäder ökar jämfört med för ett år sedan.

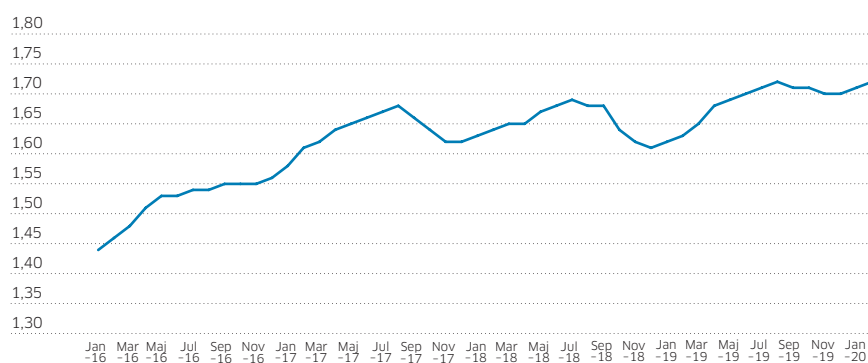
[>> Läs mer på maklarstatistik.se](#)

4 Bostadsrättspriser i riket, kr/kvm



Grafen visar det genomsnittliga priset för en kvadratmeter bostadsrätt i Sverige per månad mellan januari 2016 och februari 2020. Källa: maklarstatistik.

5 Småhuspriser i riket, K/T-tal

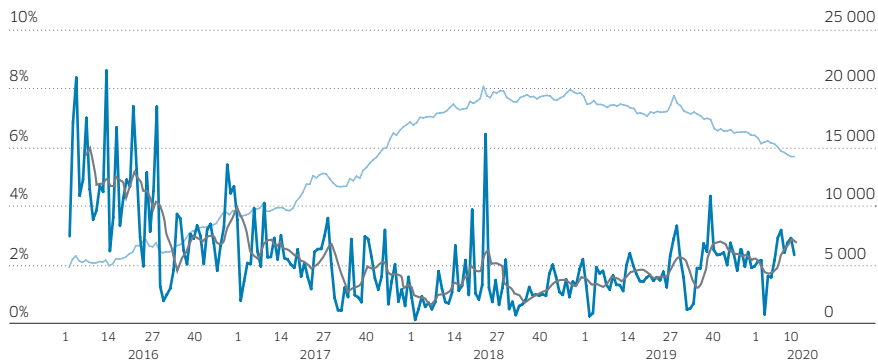


Grafen visar det genomsnittliga K/T-talet för småhus i Sverige per månad mellan januari 2016 och februari 2020. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa: maklarstatistik.

Marknadstendenser

Vid en närmare granskning av statistik över bostadsmarknaden framgår att utbudet, som stadigt ökade under 2016 – 2017 för att sedan plana ut under 2018, minskade under 2019. Utbudet är lägre, annonstiderna är kortare och framförallt storstadsregionerna har återhämtat sig. Trots att utbudet är mindre än tidigare finns det dock flera tendenser på att marknaden har återhämtat sig. Fler bostadsrätter säljs, vilket bedöms ha en positiv effekt på nyproduktionsmarknaden.

6 Utbud och försäljning av nyproduktion

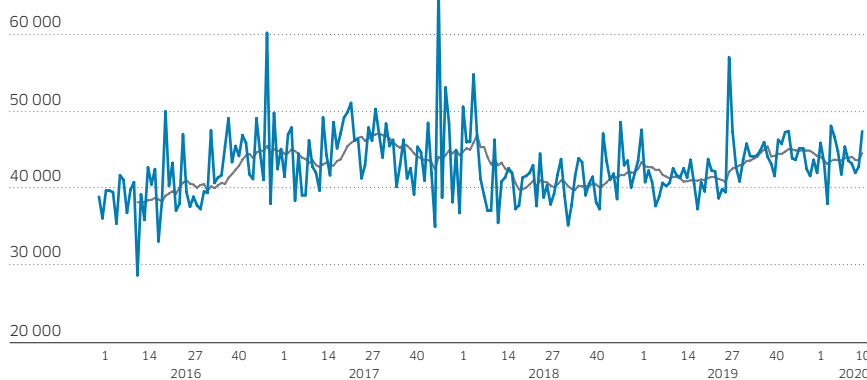


Grafen visar utbudet av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, samt försäljningen av nyproducerade lägenheter i flerbostadshus som andel av utbudet, per vecka sedan 2016. Andelen sålda redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna. Källa: Booli Pro.

■ Andel sålda
■ Utbud
■ Glidande andel sålda

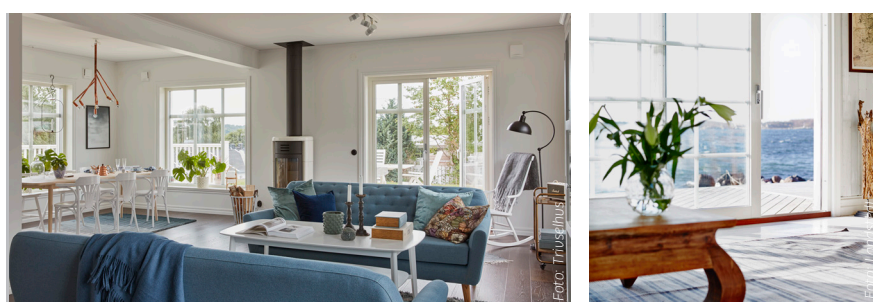
Samma tendens avseende utbudet går att se i priserna på nybyggda lägenheter. Priserna på nyproduktion följde inte nedgången i andrahandsmarknaden och låg länge högt under stora delar av 2017 och 2018. Dock går det nu att se att priserna justerats till en mer balanserad nivå, något som i sin tur inneburit en ökad säljtakt. Ågarmarknaden, som sedan höstens analys visat på stabiliserade tendenser i prisutvecklingen, kan dock komma att påverkas negativt av börsrasen som skett under mars månad. Det finns ett tydligt samband mellan bostadspriser och börs över tid, men när det kommer till förändringarna från månad till månad är dock sambanden noll. Frågan här är om den globala ekonomins efterverkningar leder till en långsam kräftgång eller ett "hack i kurvan" för bostadspriserna.

7 Kvadratmeterpris på såld nyproduktion



Grafen visar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på sålda nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, per vecka sedan 2016. Statistiken redovisas som glidande medelvärde (12 veckor) för att tydligare visa tendenserna. Källa Booli Pro.

■ Andel sålda
■ Glidande andel sålda

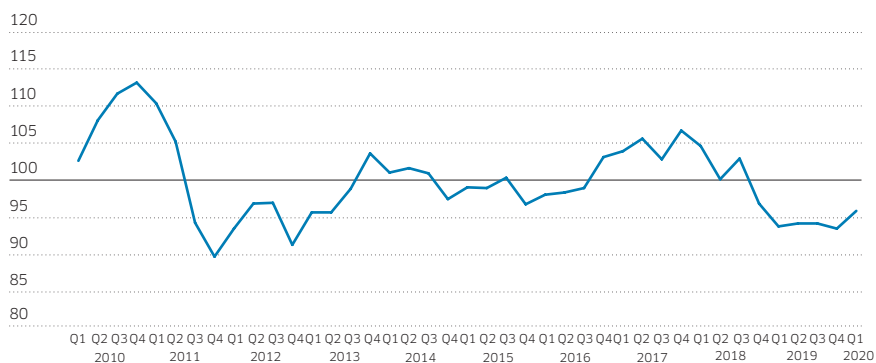


Hushållens förtroende för ekonomin

Ljsglimtarna på bostadsmarknaden tycks ha påverkat hushållen i positiv riktning under 2020 års inledande två månader. Hushållens konfidensindikator är fortfarande negativ, men har påbörjat en positiv trend som beror på en mer positiv syn på den egna ekonomin. Det är möjligt att arbetsmarknaden påverkas negativt under kvartal 1 då ovan nämnda makroekonomiska händelser kan leda till lägre inkomstnivåer och högre arbetslöshet. Om arbetsmarknaden påverkas så negativt som vissa bedömare tror, är det inte sannolikt att hushållen förblir positiva den närmsta tiden.

[>> Läs mer på konj.se](#)

8 Hushållens konfidensindikator, index

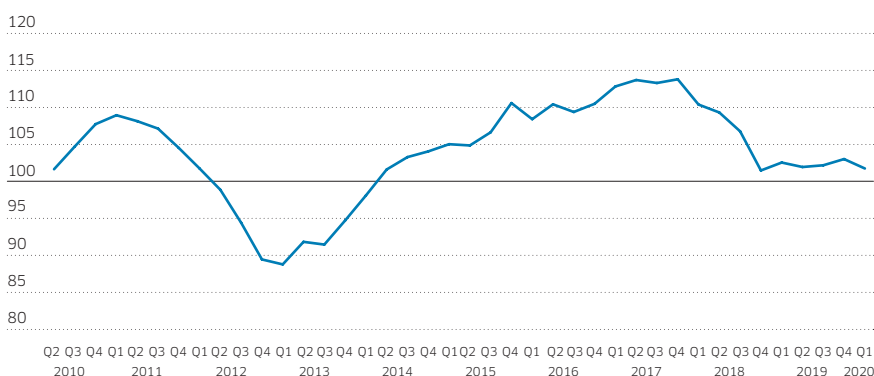


Grafen visar hushållens konfidensindikator, vilket är ett genomsnitt av nettototalen för fyra frågor: om den egna och svenska ekonomin, i nuläget respektive tolv månader framåt, samt frågan om det är förmånligt att köpa kapitalvaror nu. Data för 2019K3 avser juli och augusti. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Källa Konjunkturinstitutet.

Byggindustrins förtroende för ekonomin

Byggindustrins förtroende ökade något det sista kvartalet 2019, för att sedan minska under 2020 års första två månader. Förtroendet har dalat sedan 2017, men är fortfarande på en positiv nivå. Eventuellt kan stabiliseringen peka på en svagt positiv hållning till ekonomin. Även här är det troligen de positiva signalerna från bostadsmarknaden som ligger bakom att nedgången bromsats upp.

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 2020 avser januari och februari. Källa Konjunkturinstitutet.

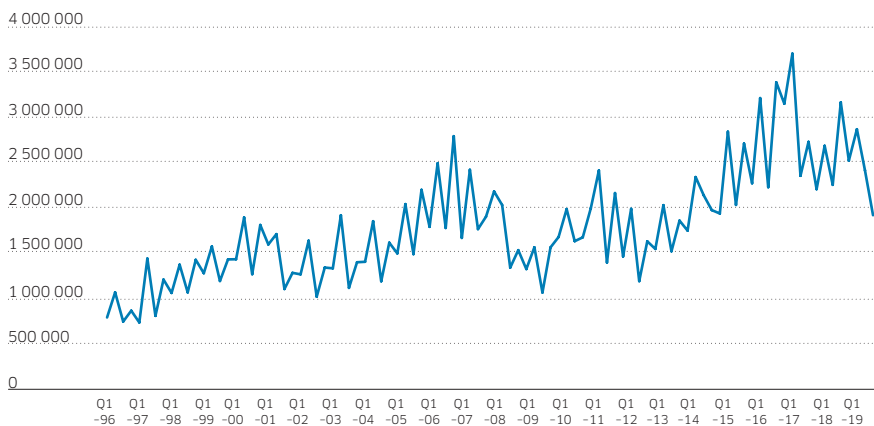
Bygglov

År 2019 visades ingen ihållande ökning av byggloven sedan toppen 2017. Jämfört med 2018 beviljades under 2019 färre bygglov för bostäder, men fler för kommersiella lokaler och industri.

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

10 Bygglov totalt, kvm

Q1 1996-Q4 2019



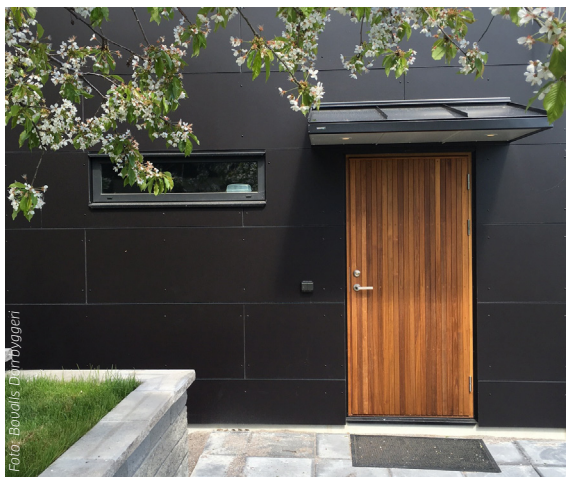
Grafen visar årlig procentuell förändring i antal kvadratmeter beviljade bygglov i riket per kvartal mellan 1996K1 och 2019K4. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa SCB

Tabell 1 Bygglov per byggnadstyp, tusen kvm

2010 VT-2019 HT

	Stadsbhus	Flerbost.	Specialbost.	Fritidshus	Kontor	Affär	Hotell/rest.	Skola	Kultur/vårdh./sport	Sjukvård	Industr/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	495	114	26	3 553
2013HT	676	1 280	92	84	201	125	15	140	55	7	584	75	21	3 355
2014VT	920	1 225	191	94	202	154	38	164	131	100	684	121	41	4 064
2014HT	935	1 603	148	92	316	68	51	154	66	58	399	128	45	4 061
2015VT	1 154	1 814	234	126	185	104	72	142	69	109	595	74	54	4 733
2015HT	1 047	2 001	188	126	114	121	34	100	79	15	645	81	111	4 662
2016VT	1 404	2 094	212	162	139	180	80	225	70	35	668	93	62	5 423
2016HT	1 243	2 357	130	138	217	203	36	192	38	35	804	137	27	5 555
2017VT	1 369	2 876	215	201	338	159	50	224	130	28	960	181	47	6 778
2017HT	1 236	1 998	173	138	111	196	20	197	110	140	582	72	34	5 008
2018VT	1 181	1 788	254	148	190	180	38	185	117	13	655	125	30	4 904
2018HT	962	2 179	253	125	357	158	132	223	102	40	690	142	29	5 391
2019VT	1 142	1 683	182	172	258	191	105	203	101	54	1 031	207	32	5 362
2019HT	864	1 448	183	112	235	89	58	138	76	31	897	147	28	4 307

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglov per halvår mellan 2010VT och 2019HT. Det är en viss eftersläpning i rapporteringen, vilket gör att det senaste årets siffror brukar vara underskattade. Enligt SCB är det senaste kvartalet i genomsnitt 30 procent för lågt, medan ett år gamla data i genomsnitt är 1 procent 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 Robin Svensén och Simon Imner. Kontakt med författarna kan fås via mejl: robin.svensen@tyrens.se samt simon.imner@tyrens.se