

NR 1, APRIL 2019  
I SAMARBETE MED TYRÉNS

# TMF:s MARKNADSRAPPORT

## Omvärldsbevakning



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

# SAMMANFATTNING

## KONJUNKTUREN FÖR BYGGBRANSCHEN

Byggbranschen har blivit allt mindre optimistisk under hösten 2018 och står nu och väger mellan optimism och pessimism. Detta kan bero på att bostadsmarknaden efter en tid av motgångar inte vänt upp, utan tvärtom, verkar träda in i en ny era av stillastående priser.

Troligen blir en avvaktande hållning rimlig. Konjunkturen är på det stora hela fortfarande god: BNP sägs ha toppat under 2018 men en tillväxttakt på 1,5% väntas under 2019. Räntan är alltså låg ur ett historiskt perspektiv men kommer så smått att börja öka.

Bostadsmarknaden för både nyproduktionen och andrahandsmarknaden har stått och stampat under en längre tid. Köpare och säljare har haft det svårt att mötas kring ett marknadsmässigt pris och utbudet av nyproduktion i riket var dubbelt så högt under mars 2019 jämfört med mars 2017, när bostadsmarknaden var på topp, enligt Boolis statistik.

På andrahandsmarknaden i Sverige såldes det dock tre gånger så många lägenheter under första kvartalet 2019 jämfört med 2018, vilket tyder på att marknaden har börjat fungera bättre. .

När det gäller nybyggnation av bostäder kommer troligen kommer många av de nyproduktionsprojekt som ligger ute nu behöva säljas klart innan byggandet kan ta fart igen. Vilken nivå vi landar på i slutändan återstår att se. Enligt Sveriges Byggindustrier kommer det att byggas 42 500 bostäder under 2019 vilket är två tredjedelar av vad som byggdes rekordåret 2017.

Vad gäller bostadspolitik misslyckades 2018 års blocköverskridande förhandlingar. Vissa politiska åtgärder som rör bostadsmarknaden fastslogs i Januariavtalet, men då avtalet i sig gav upphov till konflikter inom de tidigare politiska blocken verkar större blocköverskridande förhandlingar inte bli aktuellt för 2019 heller.

Till skillnad från bostadsbyggandet väntas bygginvesteringar inom både lokaler och anläggningar öka under prognosperioden. En tillväxt på fem respektive fyra procent är dock inte nog för att väga upp tappet i bostadsinvesteringar. 2019 väntas bygginvesteringarna totalt uppgå till 503 miljarder kronor jämfört med 520 året innan.

[-> Läs mer på sverigesbyggindustrier.se](https://sverigesbyggindustrier.se)

# OMVÄRLDSBEVAKNING

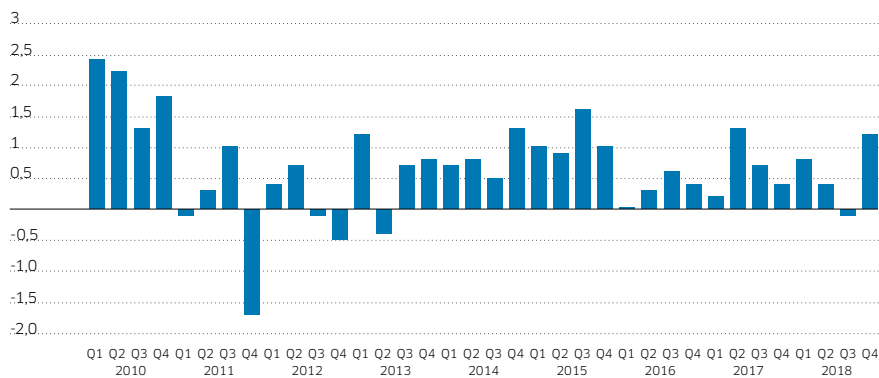
Vid förra marknadsrapporten i oktober 2018 undersöktes byggbranschens tillstånd och det konstaterades att många indikatorer pekade uppåt. Dock visade det sig att några indikatorer, framförallt de tidiga, vittnade om ett försämrat makroekonomiskt läge. Nu när utfallen för kvartal tre och fyra är klara, kan vi konstatera att det varningsfinger vi höjde i oktober bör vara fortsatt höjt.

## Ekonomisk tillväxt

Kvartal tre 2018 hade Sverige för första gången sedan 2013 ett kvartal av negativ tillväxt i säsongsrensad och realvärdesberäknad BNP. Efterföljande kvartal visade dock på en tydlig återgång till tillväxtvärden och endast ett kvartal av minskande BNP räknas inte som en konjunkturedgång enligt gängse definitioner. Enligt SCB:s publikation Sveriges Ekonomi - Statistiskt perspektiv var det minskad konsumtion samt minskningar i lager- samt bostadsinvesteringar som bidrog till fallet.

[>> Läs mer på konj.se](#)

### 1 Ekonomisk tillväxt per kvartal procentuell ändring av BNP sedan föregående kvartal



Grafen visar den procentuella förändringen av bruttonationalprodukten (BNP) mellan varje kvartal mellan 2010R1 och 2018R4. Källa: SCB.



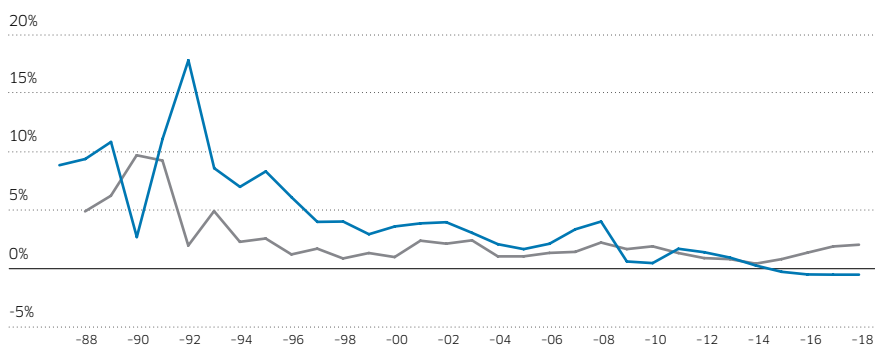
Foto: Shutterstock

## Räntan

En tillväxt på 1,7% är likvärd en avmattning jämfört med 2017 då ekonomin växte med 2,9%. Trots detta valde Riksbanken att under sitt decembermöte smått höja reporäntan med en kvarts procent till -0,25%. Riksbankens beslut grundade sig på att inflationsmålet den senaste tiden hållits. Dock var inte beslutet enhälligt: bland annat ställde sig inte vice riksbankschef Per Jansson bakom beslutet. Sedan december har reporäntan varit oförändrad, och nästa höjning väntas under andra halvåret 2019.

>> [Läs mer på riksbank.se](https://www.riksbank.se)

### 2 Styrränta och inflation, procent



Grafen visar årsgenomsnittet av riksbankens styrränta per år samt inflationen beräknad utifrån KPIF mellan 1987 och 2018. Styrräntan utgörs av marginalränta 1990-1993 och reporänta 1994-nu. Källa: Riksbanken och SCB.

■ Styrränta  
■ Inflation (KPIF)

Bolåneräntorna förefaller inte ha påverkats nämnvärt av räntebeslutet i december, vilket indikerar att marknaden förväntade sig detta beslut. Ett-års-räntan ligger ungefär på samma nivå som tre-månaders-räntan, något som indikerar att marknaden förväntar sig en liten justering under året, precis i linje med vad Riksbanken talat om.



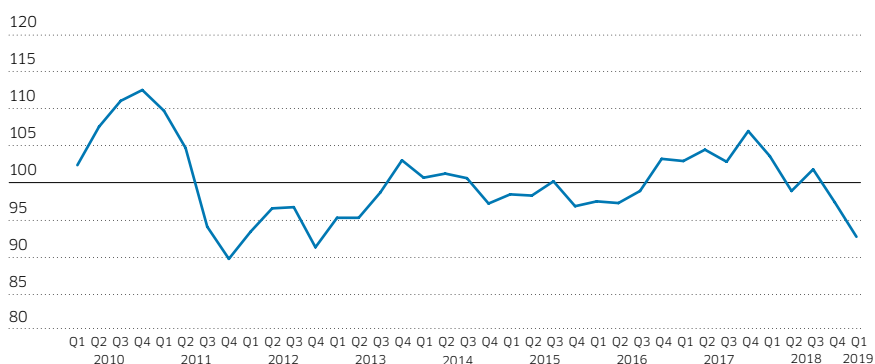


Foto: Marbodal



Hushållens förtroende för ekonomin faller, men industrin är fortsatt positiv

### 3 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. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Data för 2019R1 avser januari och februari. Källa Konjunkturinstitutet.

## Hushållens förtroende för ekonomin

Hushållens förtroende för ekonomin faller, samtidigt som näringslivet, och i synnerhet industrin, är fortsatt positiv. Hushållen har rimligen en del att bekymra sig för som förklarar nedåtgången: en osäker bostadsmarknad, politisk splittring och en regering som tog lång tid på sig för att tillträda. Mest negativa är hushållen i sin syn på ekonomin om 12 månader. En dyster syn på utvecklingen kan givetvis ha negativa konsekvenser på realekonomin, dels genom de ekonomiska beslut som hushållen tar, dels genom de politiska strömningar som frodas i en sådan samhällssyn.

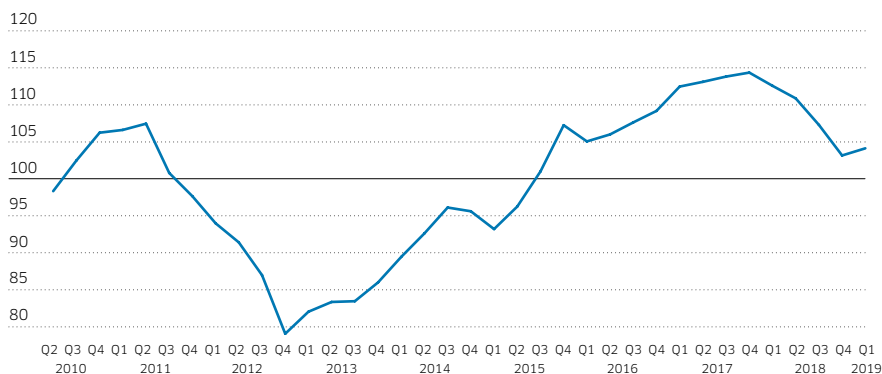
>> [Läs mer på konj.se](#)

## Byggindustrins förtroende för ekonomin

Precis som för hushållen har byggindustrins förtroende för ekonomin minskat den senaste tiden, men är fortfarande svagt positivt. Konfidensindikatorn började falla sista kvartalet 2017, ungefär samtidigt som marknadspriserna på bostäder började falla. Att indikatorn sedan 2017 inte varit under 100 är anmärkningsvärt, men den avvaktande hållning branschen uppvisar just nu är fullt rimlig givet läget på marknaden. Data för de senaste två månaderna indikerar en eventuell uppgång.

[>> Läs mer på konj.se](#)

### 4 Byggindustrins barometerindikator, index



Grafen visar byggindustrins barometerindikator vilket är ett genomsnitt av nettotalen för fyra frågor: orderstocken, nulägesomdömet, antal anställda och förväntningarna. Dataserien har medelvärde 100 och standardavvikelse 10. Data för 2019k1 avser januari och februari. Källa Konjunkturinstitutet.



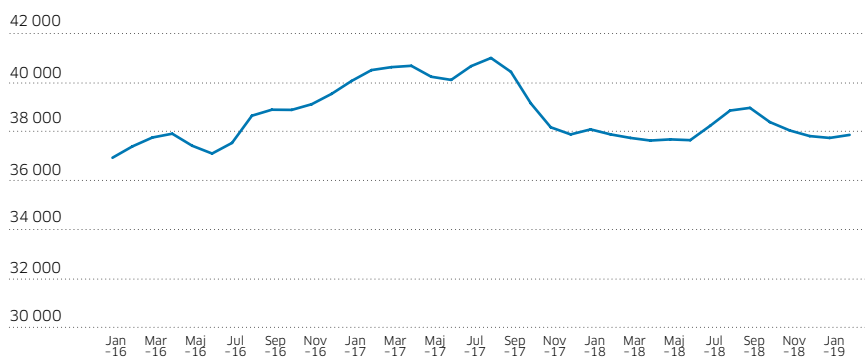
## Bostadspriser

Efter prisnedgången 2017 startade vad som såg ut som en återhämtning under hösten 2018. Återhämtningen kom dock av sig, och vi är åter på en platå kring 38 000 kronor för en kvadratmeter bostadsrätt i riket, vilket är samma nivå som vi var på under våren i fjol. Småhuspriserna, mätt som köpeskillingskoefficient (K/T-tal), uppvisar samma bild.

Om det sker en prisökning under sensommaren i år är det nog rimligt att påstå att bostadspriserna har hittat en normalnivå och endast varierar med utbud och efterfrågan på ett säsongsmässigt sätt. För den som vant sig vid evigt stigande priser kan detta verka oroväckande, men stabila priser brukar i längden innebära en förutsägbar och överskådlig spelplan samt möjligheter att göra långsiktiga investeringsbeslut, vilket är sunt för ekonomin som helhet.

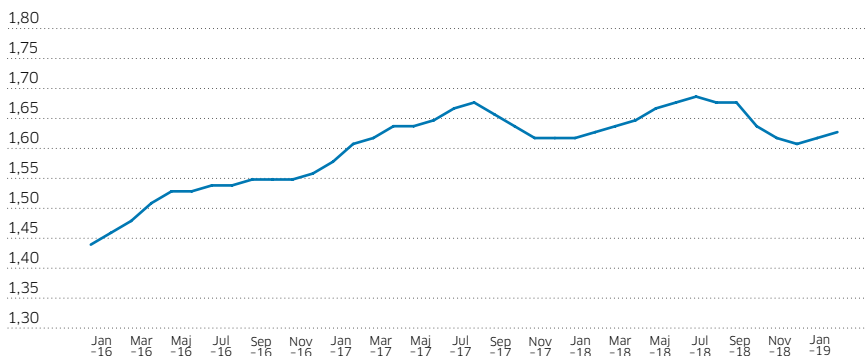
>> [Läs mer på maklarstatistik.se](#)

### 5 Bostadsrättspriser i riket, kr/kvm



Grafen visar det genomsnittliga priset för en kvadratmeter bostadsrätt i Sverige per månad mellan september 2014 och februari 2019. Källa mäklarstatistik.

### 6 Småhuspriser i riket, K/T-tal



Grafen visar det genomsnittliga K/T-talet för småhus i Sverige per månad mellan september 2014 och februari 2019. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa mäklarstatistik.

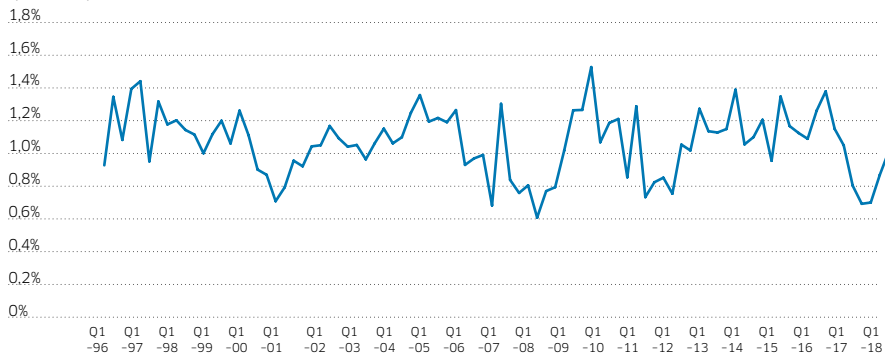
## Bygglov

De beviljade byggloven, som sjönk under slutet av 2017 och i början av 2018, har nu återvänt till positiva tillväxttal. Nivån vid slutet av 2018 var något högre än vad den var i slutet av 2017, men likväl 18% lägre än vid slutet av 2016. Avmattningen på bostadsmarknaden har bidragit till ett lägre byggande och färre bygglovsansökningar. Många nyproduktionsprojekt är ute till salu, till priser som sattes för en ökande marknad, och medan dessa är ute till försäljning är viljan att starta nya projekt låg. Bakom allt detta finns dock en fortsatt god planberedskap och ett underliggande behov av att utöka och förnya Sveriges bostadsbestånd. Så fort de pågående projekten äntligen är borta ur systemet förväntar vi oss att byggandet drar igång igen med förnyad kraft, men givetvis anpassat till den nya marknadsituationen.

[>> Läs mer på byggtermometern.se](#)

### 7 Bygglov totalt, kvm årlig procentuell förändring

Q1 1996-Q4 2018



Grafen visar årlig procentuell förändring i antal kvadratmeter beviljade bygglov i riket per kvartal mellan 1996k1 och 2018k4. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa SCB



Vi förväntar oss att byggandet drar igång igen med förnyad kraft".

Foto: Shutterstock







Foto: B&B Station



Foto: Hjälpmedelshus



Foto: Edsbywerken

**Tabell 1** Bygglov totalt, tusen kvm

2010 VT-2018 HT

	Småhus	Flerbost.	Specialbost.	Fritidshus	Kontor	Affär	Hotell/rest.	Skola	Kultur/underhållsbort	Sjukvård	Industri/lager	Trafik/kom.	Annat	Totalt
<b>2010VT</b>	1 084	965	81	126	50	218	114	87	128	31	661	53	41	<b>3 641</b>
<b>2010HT</b>	962	872	74	94	91	197	43	121	204	22	403	172	30	<b>3 284</b>
<b>2011VT</b>	999	1 211	123	143	240	580	110	87	95	40	640	84	32	<b>4 385</b>
<b>2011HT</b>	631	937	86	101	221	225	46	95	57	367	663	69	36	<b>3 536</b>
<b>2012VT</b>	666	961	79	106	333	209	32	118	113	81	604	97	34	<b>3 430</b>
<b>2012HT</b>	585	956	76	77	124	178	71	58	89	19	468	55	42	<b>2 799</b>
<b>2013VT</b>	691	1 195	133	108	191	285	61	126	86	42	495	114	26	<b>3 553</b>
<b>2013HT</b>	676	1 280	92	84	201	125	15	140	55	7	584	75	21	<b>3 355</b>
<b>2014VT</b>	920	1 225	191	94	202	154	38	164	131	100	684	121	41	<b>4 064</b>
<b>2014HT</b>	935	1 603	148	92	316	68	51	154	66	58	399	128	45	<b>4 061</b>
<b>2015VT</b>	1 154	1 814	234	126	185	104	72	142	69	109	595	74	54	<b>4 733</b>
<b>2015HT</b>	1 047	2 001	188	126	114	121	34	100	79	15	645	81	111	<b>4 662</b>
<b>2016VT</b>	1 404	2 094	212	162	139	180	80	225	70	35	668	93	62	<b>5 423</b>
<b>2016HT</b>	1 243	2 357	130	138	217	203	36	192	38	35	802	137	27	<b>5 555</b>
<b>2017VT</b>	1 369	2 876	215	201	338	159	50	224	130	28	960	181	47	<b>6 778</b>
<b>2017HT</b>	1 236	1 998	173	138	111	196	20	197	110	140	582	72	34	<b>5 008</b>
<b>2018VT</b>	1 129	1 724	241	144	198	165	38	171	112	14	624	123	28	<b>4 712</b>
<b>2018HT</b>	818	2 117	183	106	285	144	89	179	86	6	586	127	24	<b>4 749</b>

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglov per halvår mellan 2010VT och 2018HT. 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](http://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](mailto:robin.svensen@tyrens.se) samt [simon.imner@tyrens.se](mailto:simon.imner@tyrens.se)