

NR 2, OKTOBER 2018
I SAMARBETE MED TYRÉNS

TMF:s MARKNADSRAPPORT

Analys och omvärldsbevakning



Hur kommer arkitekturpolicyn att påverka trä- och småhusbranschen?

Se sidan 2-3

Omvärldsbevakning

Se sidan 4-9



Hur kommer arkitekturpolicyn att påverka trä- och småhusbranschen?

Sverige har länge saknat en nationell plan för gestaltad livsmiljö värd namnet. När den föregående regeringens proposition *Politik för gestaltad livsmiljö* antogs av riksdagen i våras togs ett stort kliv mot målet att stärka arkitektens roll inom samhällsbyggnadssektorn och inte minst för Sverige som arkitektnation. Det innebär att de äldre nationella målen *Framtidsformer*, som gällt sedan 1998, nu har ersatts med nya mål. Men vad innebär de nya målen, och på vilket sätt kommer de att genomsyra trä- och småhusbranschen?

Estetiken har stor betydelse för hur människor upplever miljöer och byggnader. Är utformningen genomtänkt kan den bidra till att skapa identitet, trivsel, hemkänsla och välbefinnande. Men när det kommer till den här typen av kvalitetsaspekter är en allt för vanlig uppfattning att det alltid kostar extra att bygga med hög arkitektonisk kvalitet, eller i vardagstal att "bygga vackert".

I Sverige har blickarna länge varit vända mot länder som Danmark och Storbritannien, vilka setts som föregångare när det kommer till att kunna bidra med nationellt stöd i form av verktyg och metodrådgivning till den kommunala arkitekturpolitiken. Förhoppningen är att Sverige med den nya politiken ska kunna ta täten som Europas ledande arkitektnation.

Inom lagens ramar styrs förutsättningarna för arkitekten främst i lagen om offentlig upphandling, plan- och bygglagen och i miljöbalken.

Propositionen ger långsiktigt mål med vad politiken vill uppnå: att arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka den gemensamma miljön. Tillsammans med *Rådet för hållbara städer* och *strategin för levande städer* kommer propositionen bilda basen för arbetet med arkitektur och stadsutveckling i Sverige.

Remissvaren i den utredning som legat till grund för lagstiftningen präglades i stor utsträckning av en försiktig optimism. Flera remissinstanser, såväl branschorganisationer som olika myndigheter, välkomnade målsättningen om ett samlat grepp

kring den gestaltade livsmiljön. Samtidigt kritiserades utredningens förslag för att ha högt uppsatta mål utan att tillhandahålla tillräckligt med verktyg för att kunna uppnå dem.

Arbetet med att implementera de politiska målen har redan nått nästa fas. Boverket har fått en samordnande roll för politikområdet och tilldelats 15 miljoner i år för att kunna starta verksamheten.

En tillfällig riksarkitekt har anställts i väntan på att den mer permanenta organisationen tillsätts, vilket förväntas ske under hösten. Under året har även ett arbete påbörjats för att kartlägga hur kommunerna arbetar med översiktliga arkitekturprogram. Det är bland annat detta som kommer att ligga till grund för den kommande vägledningen inom området för offentlig sektor.

En byggnad blir aldrig bättre än sin beställare, och det är i projektets tidiga skede som möjligheten att påverka slutresultatet är som störst. Det innebär att blickarna nu förflyttas

till kommunerna, där den mesta av planeringen sker, och där de nationella målen i närtid kommer att sippra ned. Om vi jämför med dagens situation har många kommuner i brist på rättslig vägledning, och i gränslandet mellan översiktsplan och detaljplan, tagit fram en mängd olika styrdokument med oklar rättslig status, så som arkitekturprogram, kvalitetsprogram, gestaltningsprogram eller stadsbyggnadsvisioner. Styrdokument av denna karaktär har förvisso ett syfte, då de kan hjälpa kommunen att staka ut sin egen riktning. Dock ligger problemet i teorin här i maktförhållandet mellan en offentlig beställare och en privat utförare. På starka byggmarknader, så som i storstadsregionerna, kan kommunerna hänvisa till dessa styrdokument som del av sin kravuppfyllning



Det behöver inte kosta mer att bygga med hög kvalitet.



...att premiera kvalitet kommer bidra till en mer välmående samhällsbyggnadssektor.

vilken utföraren bara har att förhålla sig till om de vill utföra projektet. På svagare byggmarknader däremot, såg en avfolkningskommun, kan starka byggaktörer vägra att uppfylla de styrdokument som inte är juridiskt bindande, vilket då kommunen har att förhålla sig till om de vill att deras idé ska genomföras.

Att vi har 290 olika planmonopol i Sverige behöver inte givet innebära att vi måste ha 290 olika delmarknader för gestaltningen. Att Boverket ska bistå kommunerna med kompetens och samordning genom erfarenhetsutbyte samt utarbeta vägledning och processtöd är därmed i grunden bra, inte bara för trä- och småhusbranschen, utan för byggsektorn i sin helhet. Det eftersom detta kan leda till att offentliga beställarorganisationer får stöd i att bli både bättre och tydligare gentemot utföraren när det kommer till krav på gestaltningen.

Att mål för en gestaltad livsmiljö har upprättats är en tidig milstolpe i ett långsiktigt arbete. Ställs målen bredvid de nyligen gjorda förändringarna i lagen om offentlig upphandling, som tillåter högre viktning av kvalitetsaspekter, kommer offentliga beställare nu att kunna ställa tydligare krav inom innovations- och kvalitetsinriktad upphandling. Det innebär även en minskad risk för att upphandlingsförfaranden konkurrensetsätts på ett icke önskvärt sätt, där till exempel timpriset styr snarare än resultatet.

Den nya arkitekturpolitiken befinner sig just nu i tonåren. Vägen igenom blir nog både lång och besvärlig, och få kan med säkerhet säga vad som kommer att komma ut på andra sidan av transformationen. Så småningom kommer det även vara rimligt att göra en uppföljning över hur enskilda branscher, som trä- och småhusbranschen, påverkas av de politiska målen. Gestaltningsfrågan är i det långa loppet central för alla långsiktiga aktörer. Att offentlig sektor ges tydligare förutsättningar att med en gemensam utgångspunkt premiera kvalitet kommer bidra till en mer välmående samhällsbyggnadssektor. I slutändan kommer det att gynna beställare, utförare och brukare.

TEXT: SIMON IMNER, TYRÉNS



Källor:

- Boverket (2018:26) *Aktuella planeringsfrågor i Sverige 2018*
- Boverket (2017:12) *Underlag till nationell arkitekturpolicy*
- Boverket (2014:24; 2015:24) *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna, del 1 och 2*
- Regeringens proposition 2017/18:110 *Politik för gestaltad livsmiljö*
- Regeringens proposition 1997/98:117 *Framtidsformer- Handlingsprogram för arkitektur, formgivning och design*
- *Gestaltad livsmiljö - en ny politik för arkitektur, form och design, SOU 2015:88*
- *Remissvar på SOU 2015:88*
- *Byggherrarna*
- *IQ Samhällsbyggnad*
- *Sveriges Arkitekter*
- *Sveriges Byggindustrier*
- *Sveriges Kommuner och Landsting*
- *Svenska Teknik- & Designföretagen*
- *Trä- och Möbelföretagen*
- *Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, FORMAS*
- *Kungliga tekniska högskolan*
- *Boverket*
- *Konkurrensverket*
- *Skatteverket*
- *Tillväxtverket*
- *Stockholms stad*
- *Göteborgs stad*
- *Region Skåne*
- *Länsstyrelsen Stockholm*
- *Riksantikvarieämbetet*
- *Sveriges Kommuner och Landsting (2016) Bygga vackert - Att bygga med kvalitet och estetiska värden*

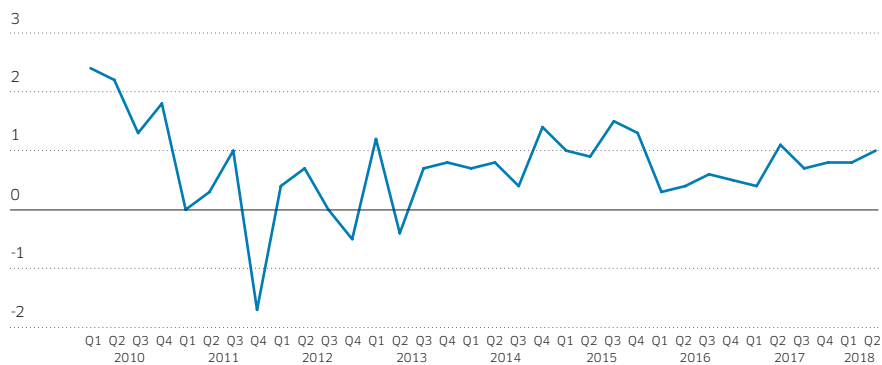
Ekonomisk tillväxt

Sverige är inne i en ihållande högkonjunktur. Ända sedan finanskrisen under 2008–2009 har tillväxten varit övervägande positiv, och endast vid fem tillfällen har tillväxten varit negativ under ett helt kvartal. Den genomsnittliga tillväxttakten sedan andra kvartalet 2009 har varit 0,7% per kvartal eller motsvarande 2,3% per år.

Även om det pratas mycket om en stundande nästkommande lågkonjunktur finns det inga tecken på en sådan om man utgår från statistiken över Sveriges bruttonationalprodukt (BNP). Det senaste utfallet, för andra kvartalet 2018, var BNP 1%, vilket utgör en hög tillväxttakt både i ett historiskt perspektiv samtidigt som det även överträffade de senaste tre kvartalens tillväxttakt. Vid det förra kvartalet, kvartal 1 år 2018, var det framförallt investeringarna som bidrog till tillväxten – så som varit fallet under flera år.

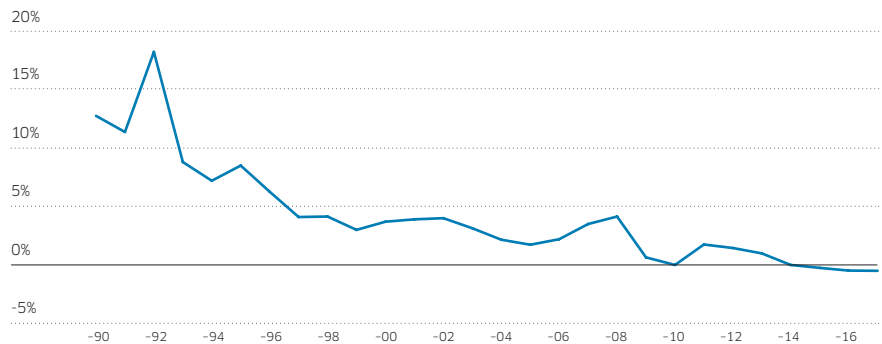
[>> Läs mer på konj.se](#)

1 Ekonomisk tillväxt procentuell ändring av BNP sedan föregående kvartal



Grafen visar den procentuella förändringen av bruttonationalprodukten (BNP) mellan varje kvartal mellan 2010k1 och 2018k2. Källa SCB.

2 Styrränta, andel %



Grafen visar årsgenomsnittet av riksbankens styrränta per år mellan 1990 och 2016. Styrräntan utgörs av marginalränta 1990-1993 och reporänta 1994-nu. Källa Riksbanken

Räntan

Räntan är sedan andra kvartalet 2016 alltså minus en halv procent. Riksbanken noterar att inflationsmålet nu är uppfyllt men att det behövs fortsatt expansiv penningpolitik för att inflationen skall bestå. Om ekonomin fortsätter att vara stark och det sätter avtryck i prisnivåerna, kan riksbanken börja lätta på det penningpolitiska stödet och höja räntan. Enligt riksbankens egen bedömning går räntan upp under 2019 till ett årsgenomsnitt på 0,1% och under 2020 till 0,4%. Detta är dock riksbankens egna bedömning vilket i sig utgör ett typ av styrmedel i och med att räntekurvan kan påverka förväntningarna och därmed finansiella beslut.

[>> Läs mer på riksbank.se](#)

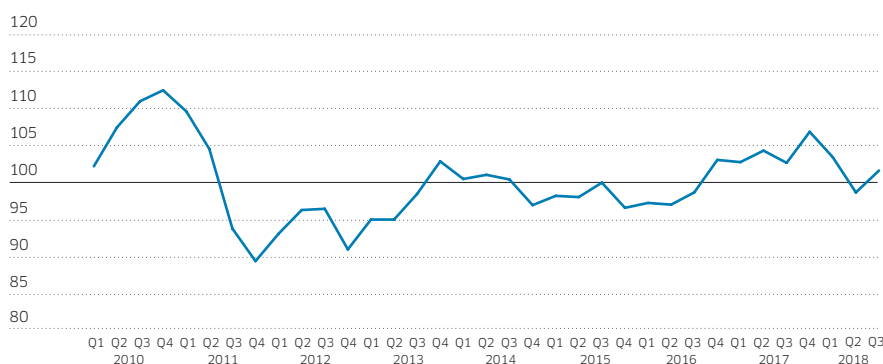


Foto: Hjälpvårdshus



Hushållen inledde året med en pessimistisk syn på ekonomin, men den har nu vänt uppåt igen.

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. Källa Konjunkturinstitutet.

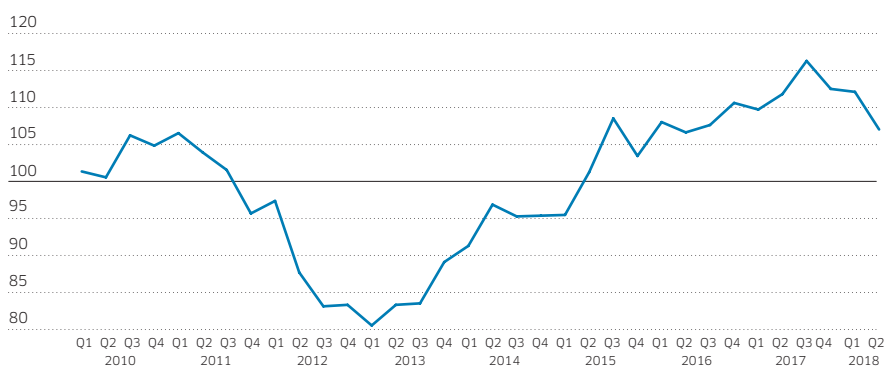
Hushållens förtroende för ekonomin

Den låga räntan bidrar rimligtvis till att det förblir fortsatt attraktivt att investera, men att investeringar, och då framförallt bostadsinvesteringar, fortsätter att driva tillväxten är förenat med osäkerhet. Detta märks bland annat i hushållens konfidensindikator som visar på en mer pessimistisk bild. Indexet inledde högt detta decennium, i och med återhämtningen efter finanskrisen 2008-2009, men var pessimistiskt (index under 100) under första hälften av 2010-talet.

Sedan 2016 har dock hushållen varit allt mer positiva och konfidensindikatorn kulminerade i slutet av 2017. Efter det har hushållens förtroende för ekonomin fallit för att återigen vara pessimistisk andra kvartalet 2018. Den senaste månaden som utgör det ofullständiga tredje kvartalet 2018, visar dock återigen på optimism.

>> [Läs mer på konj.se](#)

4 Byggindustrins barometerindikator, 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. Källa Konjunkturinstitutet.

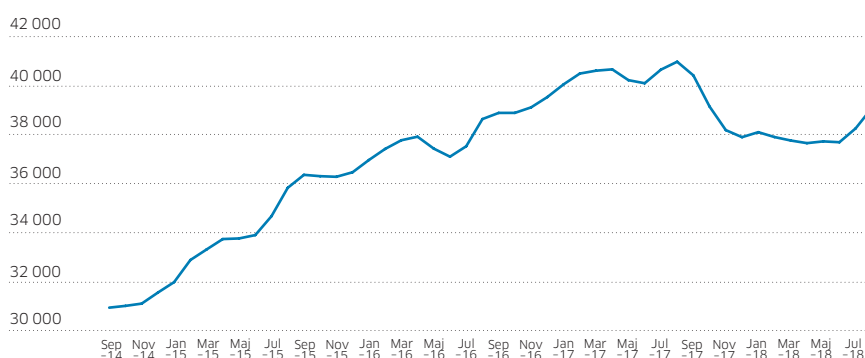
Byggindustrins förtroende för ekonomin

Byggindustrins förtroende för ekonomin påminner om hushållens förtroende under 2010-talet. Efter en relativt hög nivå i början av decenniet föll konfidensindikatorn kraftigt ner till en lägsta nivå på 80 under 2013. Efter detta ökade förtroendet för ekonomin hos byggindustrin och sedan början av 2015 är indextalen över 100. Efter en topp 2017 har nu optimismen avtagit vilket kan förklaras av de mättnadstendenser som går att se i vissa segment på vissa marknader.

[>> Läs mer på konj.se](#)

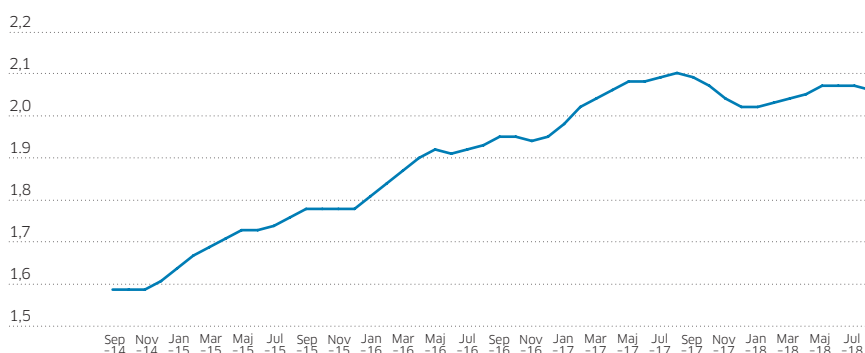


5 Bostadsrättspriser i riket, kr/kvm



Grafen visar det genomsnittliga priset för en kvadratmeter bostadsrätt i Sverige per månad mellan september 2014 och augusti 2018. 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 augusti 2018. K/T-talet, även kallat köpeskillingskoefficient är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Källa mäklarstatistik.

Bostadspriser

Trots en fortsatt optimistisk syn på marknadsläget hos byggindustrin, märks problemen mer när vi granskar andra indikatorer.

Priserna på bostadsrätter började falla i september 2017. Sedan toppen sommaren 2017 har sedan priserna fallit från nästan 41 000 kr/kvm till strax under 37 700 kr/kvm, ett fall på ca 8%. Sedan juni i år har dock priserna återigen börjat öka och mäklarna vittnar om en positiv stämning på marknaden. Under två månader i rad ökar priserna och det förefaller vara mer än bara en säsongsvariation. Sådana orter där prisfallet varit extra tydligt, som till exempel Örebro, Uppsala och Stockholm visar nu på ökande bostadsrättspriser.

Tyréns erfar dock att förtroendet hos byggbranschen är fortsatt lågt i dessa orter som alla har ett stort utbud av osålda nyproduktionslägenheter. Även om andrahandsmarknaden börjar leva igen i dessa regioner kommer det ta lång tid innan nyproduktionsmarknaden är sig själv igen.

Småhuspriserna, mätt som köpeskillingskoefficient (K/T-tal), uppvisar en liknande bild även om dessa är mindre volatila: Prisfall från september 2017 och därefter en viss återhämtning.

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

Bygglov

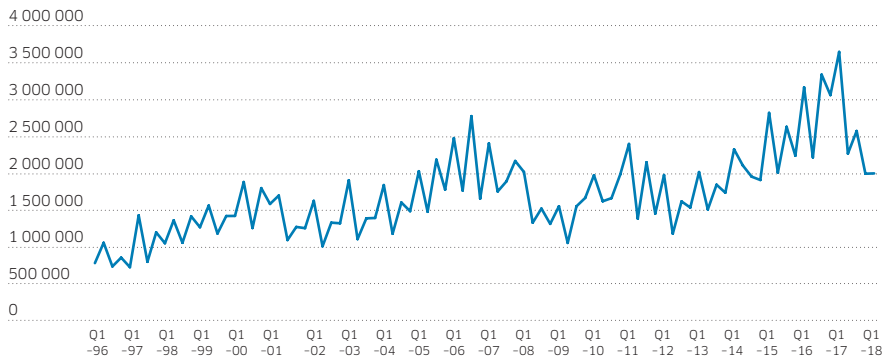
Den verkliga stämningen i byggbranschen syns som bäst när vi studerar antalet beviljade bygglov. Om den generella ekonomin överträffar förväntningarna, ser konfidensindikatorerna mindre optimistiska ut: priserna har faktiskt backat men byggloven har stört dykt. Även här var brytpunkten sommaren 2017 då antalet kvadratmeter beviljade bygglov topade. Sedan dess har antalet kvadratmeter nästan halverats. Byggloven är en mycket tidig indikator i affärscykeln när det gäller bygginvesteringar och effekterna på den reala ekonomin släpar. Det är otvivelaktigt så att med få kvadratmeter bygglov, blir det få kvadratmeter byggprojekt och vi kommer se en markant nedgång i bygginvesteringarna. Byggloven är dock osäkra då det är en eftersläpning i rapporteringen. Men även efter justering för den bedömda eftersläpningen ligger byggloven 30% lägre andra kvartalet 2018, jämfört med samma kvartal 2017.

Vilken effekt detta får på ekonomin och på byggandet återstår att se, men situationen är definitivt värre än vad både tillväxtkurvor och konfidensindikatorer ger sken av.

[>> Läs mer på byggtermometern.se](#)

7 Bygglov totalt, kvm

Q1 1996-Q1 2018



Grafen visar den totala bruttoarean i kvadratmeter i beviljade bygglov i riket per kvartal mellan 1996k1 och 2018k2. Statistiken är justerad för eftersläpning för de sista fyra kvartalen. Källa SCB



Situationen är värre än vad tillväxtkurvor och indikatorer visar.





Foto: Skandibörn



Foto: Bedo gallerio



Foto: Beromegruppen

Att det är färre bygglov i år jämfört med samma period förra året kommer sannolikt att leda till en markant nedgång i bygginvesteringarna.

Tabell 1 Bygglov totalt, kvm

2010-2018, VT-HT

	Småhus	Flerbost.	Specialbost.	Fritidsbost.	Kontor	Affär	Hotell/rest.	Skola	Kultur/underhållsbort	Sjukvård	Industri/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	690	1 196	133	108	191	285	61	125	86	42	495	114	26	3 553
2013HT	675	1 280	92	84	201	125	15	140	55	8	584	75	21	3 355
2014VT	920	1 226	192	94	202	154	37	164	131	100	684	120	41	4 063
2014HT	936	1 605	148	92	316	68	51	153	65	58	399	128	45	4 062
2015VT	1 153	1 808	234	126	185	104	72	142	74	109	595	74	54	4 732
2015HT	1 046	1 995	175	125	115	120	34	101	78	15	645	82	111	4 642
2016VT	1 405	2 087	206	162	139	177	79	224	71	35	668	92	62	5 407
2016HT	1 248	2 360	130	138	216	203	40	191	38	35	803	130	27	5 559
2017VT	1 360	2 866	204	196	338	159	47	222	130	27	938	178	47	6 713
2017HT	1 210	1 938	169	136	108	145	20	185	108	140	579	72	34	4 844
2018VT	986	1 460	204	128	188	139	19	128	86	14	516	102	23	3 994

Tabellen visar antal tusen kvadratmeter bruttoarea i beviljade bygglov per halvår mellan 2010VT och 2018VT. 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 Robin Svensén och Simon Imner. Kontakt med författarna kan fås via mejl: robin.svensen@tyrens.se samt simon.imner@tyrens.se