

# Strategier i en lågkonjunktur - Hur bygg- och fastighetssektorn bemöter marknadsförändringar

*Av: Camilla Lindbäck och Victoria Heisterkamp*

**Pausade byggprojekt, varsel och svagare köpkraft är exempel på faktorer som signalerar en lågkonjunktur i bygg- och fastighetssektorn idag. Vilket strategiarbete krävs för att dämpa verksamhetsförluster? Och vilka konsekvenser får detta på samhällsutvecklingen?**

Bygg- och fastighetssektorn har under en längre period verkat efter en högkonjunktur, vilket har möjliggjort en hög produktion och ruljans. I och med efterföljerna av Covid-19 pandemin och Rysslands intåg i Ukraina och har det ekonomiska läget påverkats starkt under Q4 2022, vilket resulterat i en lågkonjunktur som beräknas att vara ihållande i flera år framöver. Historiskt har ekonomiska kriser medfört minskade bostadsinvesteringar och lägre sysselsättning, vilket även prognostiseras i dagens marknadsläge.

På grund av dagens höga inflations- och räntenivåer tillsammans med stigande materialpriser är det viktigare än någonsin att bygg- och fastighetsföretag tillämpar effektiva strategier. Genom en implementering av slagkraftiga verktyg kan verksamhetsförluster dämpas, vilket var studiens kärnfråga. Då bostadspolitiska styrmedel starkt påverkar strategiarbetet har denna synvinkel inkluderats. Huruvida hållbarhetsaspekten riskerar att nedprioriteras har även tagits i beaktning i studiens frågeställningar. Arbetet genomfördes med underlag från elva företag som är verksamma inom branschen.

Det identifierades bland annat i studien att både reaktiva och proaktiva strategier krävs för att möta dagens lågkonjunktur, där det sistnämnda har blivit allt svårare. På grund av ett instabilt världsläge blir konjunkturcyklerna i regel allt kortare vilket gör det mer ansträngt för företagen att påverka och kontrollera framtida utfall. Det reaktiva arbetet väger genom detta allt tyngre, där kostnadsminimering i många fall blir det primära fokuset.

Vidare behöver bostadspolitiska styrmedel utvecklas för att tydliggöra processen inom svensk bostadsutveckling. På nationell nivå finns det en avsaknad av en rikstäckande bostadspolitik, där bland annat subventioner både har hjälpt och stjalpt bostadsbyggandet. Sett till den lokala politiken utmanar planmonopolet företagens efterfrågan på flexibilitet i detaljplaneprocesser, där även en större långsiktighet önskas i den kommunala hanteringen. Resultatet visar även på en problematik gällande kunskapsbristen hos handläggare, kommunala särkrav samt vilka detaljplaner som ska prioriteras.

Företagens affärsstrategier liknar i stora drag varandra, främst när det kommer till segmentsspridning, pausade byggprojekt, varsel och selektering av projekt. Man kan således se ett mönster i hur företagen agerar i stort. Flera av strategierna har tillämpats till stor del på grund av behovet av kostnadsminimering. Det krävs att företag agerar återhållsamt i och med branschens låga vinstmarginaler under lågkonjunkturer. Däremot påvisar resultatet att detta äventyrar ett välfungerande hållbarhetsarbete. Vad gäller hållbarheten inom bostadspolitiken ställs idag höga krav genom bland annat EU-taxonomin, PBL, BBR och MB. Det finns en komplexitet kring de regelverk som företagen ska förhålla sig till, där ett stort tolkningsutrymme skapar förvirring vilket leder till långa ledtider och en indirekt kostnadsökning.

På grund av att privata företag behöver verka efter marknadsförutsättningar, finns det en förståelse för att de behöver dra i bromsen under lågkonjunkturer. Samtidigt finns det inget dyrare än att sluta bygga, både för företagen i sig och samhällsutvecklingen i stort. Däremot skapar en pressad ekonomi möjligheter till innovation där företagen tvingas utvecklas och effektiviseras för att gå rustade ur krisen. Endast framtiden kan visa på vilket strategiarbete som lämpade sig bäst för just denna kris.