



## Fortsatte høje renter presser dele af byggeriet

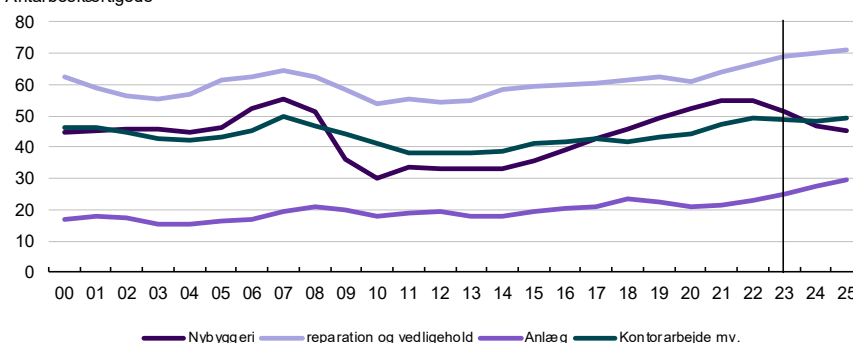
De høje renter har presset byggeriet i 2023, og det ventes at fortsætte ind i 2024. Boliginvesteringerne faldt i 2023 med 10,2 pct., og vi ser ind i et 2024, hvor rentenedsættelserne bliver mindre end ventet, så byggeaktiviteten vil fortsat være lav. I 2025 er der udsigt til rentesænkninger, som retter aktiviteten mod en blød landing.

Byggeriet har samlet set klaret sig fornuftigt i 2023. Boligbyggeriet har dog haft trænge kår pga. rentestigningerne. Beskæftigelsen og aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen er imidlertid fortsat høj, hvor særligt anlægsbyggeriet holder hånden under branchen, mens nybyggeriet ser ind i en klar afmatning. Samlet set ventes byggebeskæftigelsen at falde med 1.900 personer i 2024 for så at stige med 2.500 i 2025.

### Byggebeskæftigelsen falder, men anlæg holder hånden under

Beskæftigede i bygge- og anlægsbranchen 2000-2025, 1.000 personer

Antal beskæftigede



Kilde: Danmarks Statistik for 2000 til 2023 4. kv., DI for 2024 1. kv. til 2025

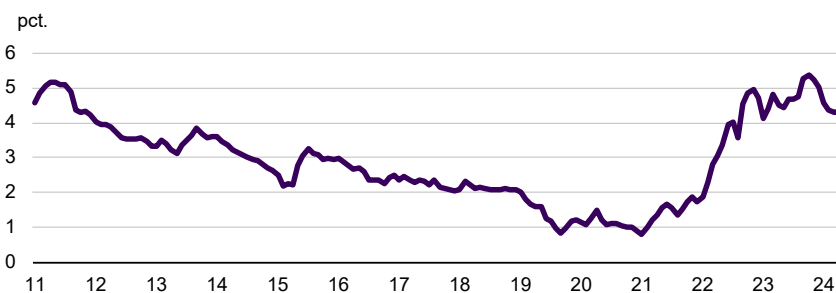
### Fra 6 til 3 forventede rentenedsættelser i 2024

#### Rentenedsættelserne lader vente på sig

Indeværende byggeprognose bærer særligt præg af, at renterne er steget siden 2021. I 2021 var den lange byggerente for realkredit på omkring 1 pct., men den er siden steget til ca. 5,3 pct. primo 2024. Forventningen ved indgangen til 2024 var, at renten skulle sættes ned 6 gange svarende til 1,5 pct.-point. På grund af en stærk amerikansk økonomi og en inflation i euro-området, som fortsat er lidt over 2 pct., er forventningen nu blot 3 rentenedsættelser svarende til 0,75 pct.-point i 2024.

#### Renten kommer fra et historisk højt niveau

Den lange byggerente for realkredit



Anm.: Observationer for den lange obligationsrente for realkredit er den gennemsnitlige rente for måneden pba. ugentlige

Kilde: Finans Danmark

### For lave renteforventninger reducere aktiviteten i 2024, mens 2025 ventes uændret

Når bygge- og anlægsprojekter planlægges, tages der højde for den forventede rente som en omkostning i projektet. Dem, som forventede rentefald ved indgangen til 2024, ser nu ud til at blive skuffede. Det betyder, at nogle planlagte projekter ikke længere er rentable, hvorfor de enten aflyses eller udskydes til et tidspunkt med (forventet) lavere renter. Konsekvensen for byggeprognosen er dermed, at aktiviteten vil være lavere i 2024 end tidligere skønnet, mens 2025 formentligt bliver på omtrent samme niveau som ventet inden renteskydelserne.

Gangen i indeværende notat er som følger. Først præsenteres de tre komponenter for de samlede investeringer. Først er det investeringerne i boligbyggeriet, dernæst erhvervsbyggeriet sammen med anlægsbyggeriet. Det tredje og sidste element til de samlede investeringer er de offentlige bygge- og anlægsinvesteringer. Til sidst i

prognosen gennemgås skønnet for den samlede byggebeskæftigelse. En opsummering af de enkelte skøn er vist i nedenstående tabel.

	Niveau			
	2023	2023	2024	
	Mia. Kr.	Procentvis mængdeændring		
Boliginvesteringer	141	-10,2	-1,1	2,3
Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer	102	3,0	0,5	1,9
Offentlige bygge- og anlægsinvesteringer	51	2,8	4,5	2,2
Bygge- og anlægsinvesteringer samt boliginvesteringer i alt	294	-3,8	0,5	2,2
Byggebeskæftigelse (antal personer)	194.000	400	-1.900	2.500

Kilde: Danmarks Statistik og DI

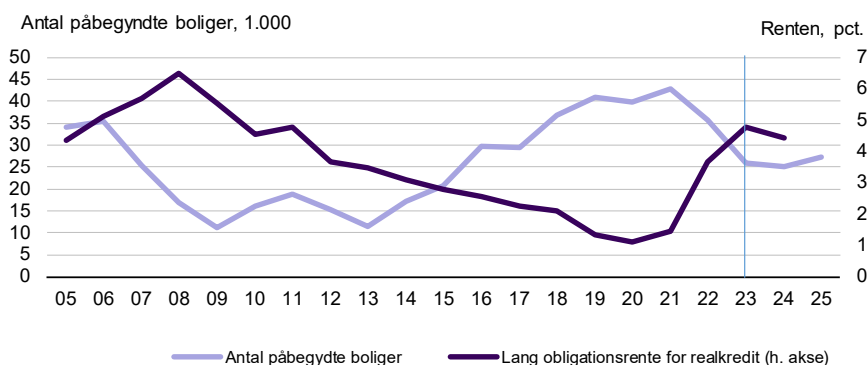
**Boligbyggeriet er særligt rentefølsomt og er faldet i 2023**

### 1. Boliginvesteringerne holdes nede i lyset af høje renter

Som nævnt er boligbyggeriet yderst følsomt over for renteutviklingen, hvilket har forårsaget et stort fald i boliginvesteringerne på 10,2 pct. i 2023. Det påbegyndte boligbyggeri er ligeledes faldet støt siden 2021 med ca. 40 pct. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at 2021 var et historisk godt år for boligbyggeriet, hvorfor 2023 alligevel ender som et gennemsnitligt år samlet set, jf. figuren nedenfor.

### Påbegyndte boliger er faldet og skønnes at holde sit lavere niveau

Antal påbegyndte boliger sammenholdt med realkreditrenten, 2005-2025



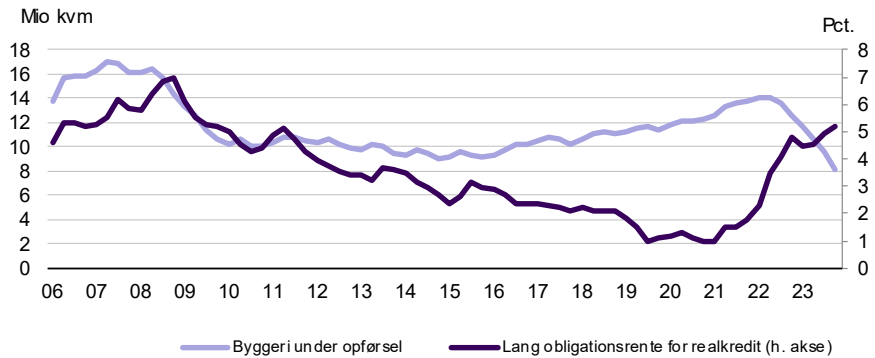
Anm.: Der er data for renten frem til maj 2024  
Kilde: Finans Danmark, DST og DI's skøn

**Faldet skyldes faldende boligpriser og højere renter**

Faldet igennem 2022 og 2023 skal formentligt ses i sammenhæng med to forhold. Dels aftog de høje boligpriser igennem 2022 og starten af 2023, og dels påvirker renteutviklingen det påbegyndte byggeri negativt i de seneste år, jf. figuren nedenfor.

### Byggeri under opførelse peger nedad mens renten stiger

Renten er steget siden 2022 og har gjort det dyre at bygge



Kilde: Danmarks Statistik og Finans Danmark

**Det lave antal påbegyndte boliger i 2023 trækker ned i aktiviteten for 2024**

Det aftagende påbegyndte boligbyggeri i 2023 ventes at trække ned i boliginvesteringerne i 2024, da der er færre aktive projekter i gang. Det samme vil gøre sig gældende i 2025, men med forventninger til en lavere rente skønnes det, at boliginvesteringerne stiger en anelse.

**Renoveringsaktivitet vil aftage fra højt niveau**

Renoveringsmarkedet har indtil videre holdt hånden under boliginvesteringerne, men de vil også være påvirket af højere renter og lavere friværdier. Renoveringsmarkedet vil dog stadigvæk udgøre en betydelig del af boliginvesteringerne fremover, da udbuddet af boliger ser ud til at stige primo 2024 samtidigt med, at boligpriserne ventes at stige. Dertil kommer også energirenoveringer, som bliver mere attraktive ovenpå de seneste års store udsving i energiprisen.

**Boliginvesteringerne ventes at falde med 1,1 pct. i 2024, mens tige med 2,3 pct. i 2025**

På den baggrund skønner vi, at **boliginvesteringerne** vil falde med **1,1 pct.** i 2024. I 2025 forventes en moderat fremgang på **2,3 pct.**

## 2. Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer er i to tempi

### 2.1. Påbegyndt erhvervsbyggeri falder

**Det påbegyndte erhvervsbyggeri rammer historisk lavt niveau**

Udviklingen for det påbegyndte erhvervsbyggeri viser samme tendenser som antal påbegyndte boliger. Med de seneste tal for 4. kvartal 2023 peger det påbegyndte erhvervsbyggeri på et fald på omkring 42 pct. mellem 2022 og 2023. Det er fra et højt niveau, men faldet er så stort, at niveauet for 2023 peger ind i historisk lav aktivitet. Der kan dog være usikkerhed omkring de rapporterede tal, hvorfor faldet for nu tages med en vis forsigtighed.

**Skiftende økonomisk aktivitetsniveau skaber usikkerhed**

Dansk erhvervsliv har længe været inde i et opsving, hvor der (fraset corona-årene) har været fremgang år for år. I 2022 og 2023, hvor renterne steg kraftigt, har industriproduktionen udenfor medicinalindustrien dog været aftagende. Det gav sig fx udslag i et fald i erhvervsinvesteringerne på 4,6 pct. i 2023. De første tal for 2024 peger dog på, at industriproduktionen gradvist vender pilen opad igen, men der skønnes i DI's forårsprognose for dansk økonomi fortsat et fald i erhvervsinvesteringerne på 1,8 pct. for 2024.

**I 2025 ventes der en afklaring på det økonomiske aktivitetsniveau**

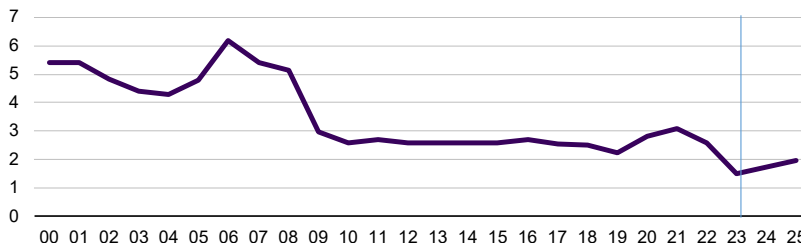
Det skiftende økonomiske aktivitetsniveau sammen med de fortsat høje renter ventes at skabe usikkerhed for erhvervenes byggebeslutninger i 2024. I 2025 ventes en afklaring på renterne sammen med den økonomiske aktivitet, hvorfor byggeaktiviteten vil begynde at stige igen.

**Novo Nordisk trækker erhvervsbyggeriet op i 2024**

Novo Nordisk er en selvstændig vigtig faktor for væksten i dansk økonomi, herunder også for erhvervsbyggerierne i Danmark. Novo Nordisk har annonceret byggeaktivitet på i alt 170.000 kvm ved udgangen af 2023, som trækker det skønnede erhvervsbyggeri op i 2024.

### Påbegyndt erhvervsbyggeri faldt i 2023 men ventes at komme sig

Sæsonkorrigerede tal  
Mio. m<sup>2</sup>



Anm.: Seneste observation er 4. kvartal 2023. DI skønner for 1. kvartal 2024 til . kvartal 2025  
Kilde: Danmarks Statistik

**Anlægsinvesteringer holder hånden under den samlede aktivitet**

## 2.2. Anlægsinvesteringerne ventes at holde hånden under den samlede bygge- og anlægsaktivitet de kommende år.

Anlægsbyggerierne ventes ufortrødent at fortsætte sin historiske fremgang, hvor store projekter holder hånden under den samlede byggeaktivitet. Derfor er det ikke forventet, at branchen samlet set kommer til at se ind i en kriseperiode. Anlægsbyggeriet er typisk ikke så rentefølsomt som boligbyggeriet, hvorfor de fortsat høje renter ikke har lige så stor betydning for anlægsbyggeriet på den korte bane.

**Store anlægsprojekter fortsætter på trods af stigende renter**

Anlægsinvesteringerne består i store træk af større anlægsinvesteringer såsom fjernvarme, grøn omstilling af forsyningsområdet, Femern Bælt-forbindelsen, Lynetteholm, vedligeholdelse af veje samt projekterne fra infrastrukturplanen. Det er langsigtede projekter, som ventes at bidrage positivt til den samlede aktivitet de kommende år.

**Bygge- og anlægsinvesteringerne skønnes at stige med 0,5 pct. i 2024 og 1,9 pct. i 2025**

Erhververnes bygge- og anlægsinvesteringer skønnes på den baggrund at stige med **0,5 pct.** i 2024 og stige yderligere med **1,9 pct.** i 2025.

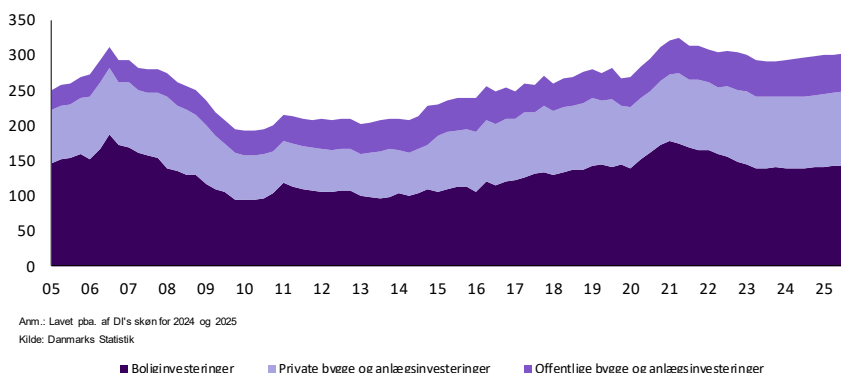
**Offentlige bygge- og anlægsinvesteringer skønnes at stige med 4,5 i 2024 og 2,2 pct. i 2025**

### 3. Positivt offentligt bidrag til øget bygge- og anlægsaktivitet

De offentlige bygge- og anlægsinvesteringer steg med 2,8 pct. i 2023, hvilket var ca. 7 mia. kr. mindre end planlagt for året. Vi forudsætter, at de offentlige bygge- og anlægsinvesteringer i 2024 lander på det skønnede niveau i Økonomisk Redegørelse december 2023. På grund af det lave niveau i 2023 bliver væksten mellem 2023 og 2024 forholdsvist høje **4,5 pct.** I 2025 skønnes væksten lidt lavere på **2,2 pct.**, hvilket ligger sig opad skønnet fra Økonomisk Redegørelse december 2023.

#### Faldende bygge- og anlægsaktivitet i 2023 med gradvis tilbagevenden

Bygge- og anlægsinvesteringer i kædede 2023-priser  
Ma. kr. Sæsonkorrigeret årsniveau



**Byggebeskæftigelsen sætter rekord**

### 5. Byggebeskæftigelsen vil aftage en anelse i de kommende år

Byggebeskæftigelsen er fortsat med at sætte rekorder de seneste år. Ved udgangen af 2023 var knap 196.000 personer i beskæftigelse i bygge- og anlægsbranchen, hvilket er 3.200 personer mere end ved udgangen af 2022. Der er således fortsat fremgang på arbejdsmarkedet på trods af, at nybyggeriet har faldende aktivitet og beskæftigelse.

**Reparationer og vedligehold skønnes at styrke beskæftigelsen**

Den samlede beskæftigelsesfremgang skyldes hovedsageligt, at renovering og vedligehold samt anlæg har bidraget positivt. Siden Corona-nedlukningen er reparation og vedligehold steget ovenpå de mange huskøb, som blev foretaget under nedlukningen. Typisk foretages større renoveringer og vedligehold i forbindelse med boligkøb. Boligsalget har været aftagende den seneste tid ovenpå de mange handler under corona, hvorfor der kan komme en mere rolig

periode for reparationer og vedligehold. Dog viser de seneste tal, at udbuddet af boliger stiger i starten af 2024 sammenlignet med 2023. Samtidigt forventer Nationalbanken boligprisstigninger på 3,7 pct. i 2024. Det betyder, at der formentligt både er købelyst og tilgængelige boliger. Derfor bør vi ikke se markante fald i beskæftigelsen for reparationer og vedligehold foreløbigt.

**Beskæftigelsen inden for nybyggeri er faldet**

Nybyggeriet har mellem 2014 og 2022 leveret det største bidrag til stigningen i byggebeskæftigelsen svarende til 21.700 personer. Det var en periode, hvor renterne var historisk lave, og boligpriserne fortsatte med at stige. I 2023 så vi for første gang et fald i beskæftigelsen inden for nybyggeri på 3.500 personer, hvilket lå i naturlig forlængelse af det store fald i aktiviteten. Det er imidlertid kun et fåtal, som er endt i ledighed. Det skyldes blandt andet mangel på arbejdskraft i andre brancher, og at nogle internationale medarbejdere er udrejst.

**Beskæftigelsen inden for nybyggeri forventes at falde pga. høje renter**

I 2024 ventes beskæftigelsen at falde med yderligere 4.900 personer for at rette sig ind til det lavere aktivitetsniveau. De kraftigt reducerede påbegyndte byggerier af både boliger og erhvervsbyggeri bidrager til, at der formentligt også i 2025 kan være begrænset brug for beskæftigede i nybyggeriet. Derfor skønnes 2025 også at indebære et mindre fald på 1.100.

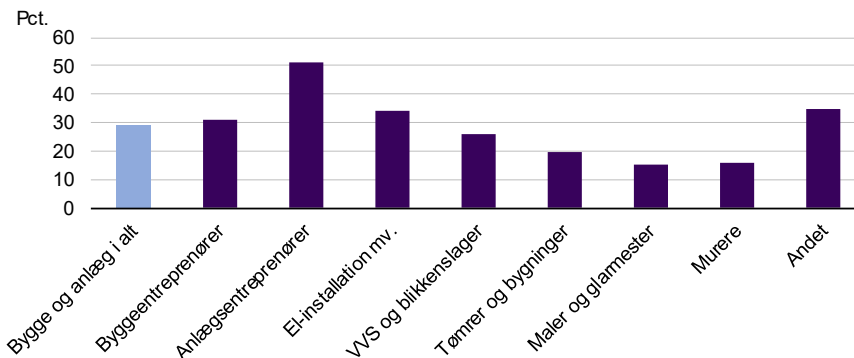
**Anlægsbeskæftigelsen holder hånden under den samlede beskæftigelse, så den kun ventes at falde med 1.900 i 2024 og stige med 2.500 i 2025.**

Anlægsbeskæftigelsen ventes at holde hånden under den samlede byggebeskæftigelse, da der fortsat er store infrastrukturprojekter de kommende år. Forsyningssektoren ventes at investere mere og mere i den grønne omstilling i form af udbygning af fjernvarme, elnet etc., så de ambitiøse klimamålsætninger opnås. Dertil kommer projekter som Femern-bælt forbindelsen og Lynetteholm, udbygning af transportinfrastrukturen, samt vedligehold af veje og anden infrastruktur. Det betyder, at det især er anlægsbranchen, som fortsat oplever mangel på arbejdskraft, jf. figuren nedenfor. Beskæftigelsen inden for anlæg skønnes at stige med 2.400 personer i 2024 og med yderligere 1.800 i 2025. Dermed ventes der kun en **mindre nedgang i den samlede byggebeskæftigelse på 1.900 personer i 2024**, mens der ventes en **stigning på 2.500 personer i 2025**.



### Mangel på arbejdskraft fordelt på underbrancher

Procent af virksomheder, der beretter om mangel på arbejdskraft



Kilde: Danmarks Statistik

### Novo Nordisk byggeri bidrager med 3.000 beskæftigede

Novo Nordisk, som er en selvstændig vigtig faktor for dansk økonomi, har i november 2023 meldt ud, at de påbegynder udvidelser af deres produktion i Kalundborg. Det er ventet, at byggeriet vil beskæftige 3.000 personer årligt frem til 2029. Der må ventes en grad af usikkerhed og udsving pr. år afhængigt af de konkrete opgaver i forbindelse med byggeriet, såsom planlægning, arkitektarbejde, støbning af fundament mv. Det er i prognosen forudsat, at Novo Nordisks byggeri bidrager positivt til den samlede byggebeskæftigelse, men med mindre end de 3.000 beskæftigede, som deres byggeri isoleret set beskæftiger. Det skal ses i lyset af, at bygge- og anlægsvirksomheder har rekrutteringsudfordringer, hvorfor nogle af de 3.000 medarbejdere alternativt havde været i arbejde alligevel på andre anlægsprojekter.

For et mere dybdegående indblik i byggeprognosen og detaljerne for de enkelte områder henvises der til bilaget på hjemmesiden. Her findes yderligere information om boligmarkedet, erhvervsbyggeriet, reparationer og vedligehold, byggebeskæftigelsen, produktionsværdien ved bygge og anlægsvirksomheder og de bagvedliggende renteforventninger.