

## Udsigt til fremgang i byggeriet

Få nye byggerier betyder, at bygge- og anlægsinvesteringerne i dag ligger på et lavt niveau. Men der er udsigt til, at investeringerne i byggeri og anlæg vil stige moderat i de kommende år i takt med generel fremgang i økonomien, stigende boligpriser og færre ledige erhvervslokaler.

### Udsigt til moderat stigende investeringer

Investeringerne i byggeri og anlæg var omtrent uændrede i 2015, hvor de gik tilbage med 0,3 pct. I år ventes en lille fremgang på godt ½ pct., mens der til næste år ventes yderligere fremgang på 1¾ pct.

Den lille fremgang i år trækkes af investeringer i boliger, og stigende boligpriser betyder, at boliginvesteringerne ventes fortsat at kunne stige i 2017. Det øvrige byggeri trækkes ned af både de erhvervs-mæssige og de offentlige bygge- og anlægsinvesteringer i 2016. De erhvervs-mæssige investeringer i byggeri og anlæg ventes dog at stige

### Investeringer i byggeri og anlæg

	Niveau 2015	2015	2016	2017
	Mia. kr.	Procentvis mængdeændring		
Bygge- og anlægsinvesteringer	164	-0,3	0,6	1,7
Boliginvesteringer	80	-1,6	3,6	3,4
Øvrigt byggeri og anlæg	84	0,9	-2,3	0,0
Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer	47	-0,4	-3,0	2,2
Offentlige bygge- og anlægsinvesteringer	37	2,3	-1,5	-2,8

Kilde: Danmarks Statistik og DI

i 2017 i takt med stigende økonomisk aktivitet og en faldende mængde af ledige lokaler. Omvendt ventes de offentlige investeringer at falde yderligere fra det høje niveau, de ligger på i dag.

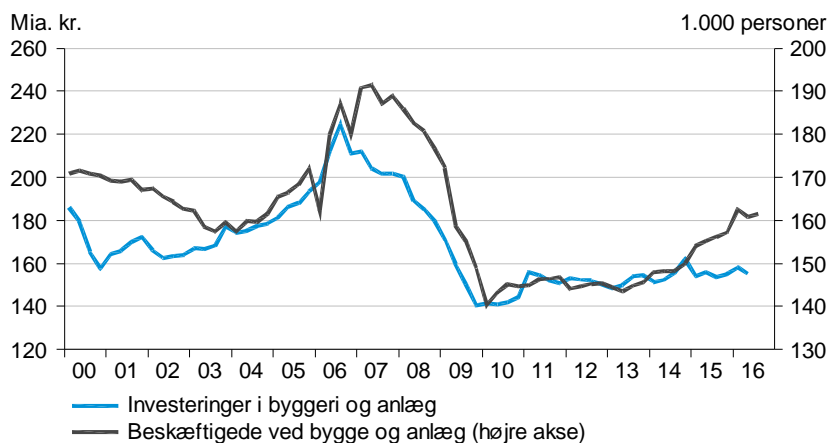
**Lavt niveau af byggeri pga. af overkapacitet**

Investeringerne i byggeri og anlæg har de seneste år ligget på et lavt men relativt konstant niveau. I første halvår af 2016 var mængden af bygge- og anlægsinvesteringer dermed stadig på omtrent samme niveau som i 2011. Det lave niveau af investeringer i byggeri skal dog ses i sammenhæng med de mange investeringer i byggeri, der blev foretaget i 00'erne. Dette har skabt en overkapacitet, der har begrænset behovet for at bygge nyt de seneste år.

**Stigende byggebeskæftigelse trods få investeringer**

På trods af, at der ikke har været fremgang i investeringerne, har beskæftigelsen i byggeriet vist fremgang de seneste år. Og i tredje kvartal af 2016 steg byggebeskæftigelsen igen en smule efter at være faldet i kvartalet inden. Der har altså været en stigende aktivitet i byggesektoren de seneste år, som ikke er fanget i investeringerne. Hvis fremgangen fortsætter, ventes det også at kunne ses som øgede investeringer i de kommende år.

**Investeringer og aktivitet i bygge og anlæg**  
Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 2. kv. 2016 og 3. kv. 2016 (beskæftigelse)

**Fremgang i boliginvesteringerne**

**Stigende boliginvesteringer ved indgangen til 2016**

Boliginvesteringerne udgør knap halvdelen af de samlede bygge-og anlægsinvesteringer. Boliginvesteringerne steg ved indgangen til 2016 og ligger højere, end de gjorde for et år siden. Det er både reparationer og nybyggeri, der har bidraget til væksten i år. Særligt

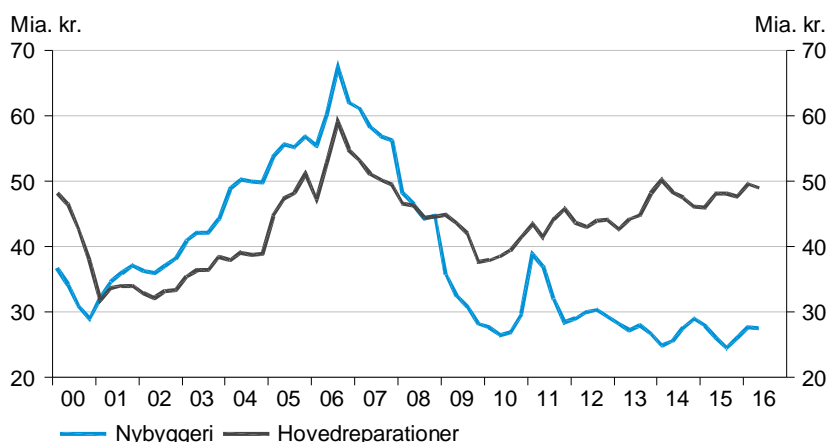
nybyggeriet viste pæn fremgang ved indgangen til 2016, selvom det stadig ligger på et lavt niveau.

**Reparationer holder hånden under boliginvesteringerne**

Reparationerne udgør i dag størstedelen af boliginvesteringerne, og de har holdt hånden under boliginvesteringerne siden 2010. Set over det seneste år har reparationer fortsat bidraget positivt til investeringerne.

**Boliginvesteringer**

Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 2. kv. 2016

**Boligpriserne påvirker boliginvesteringerne**

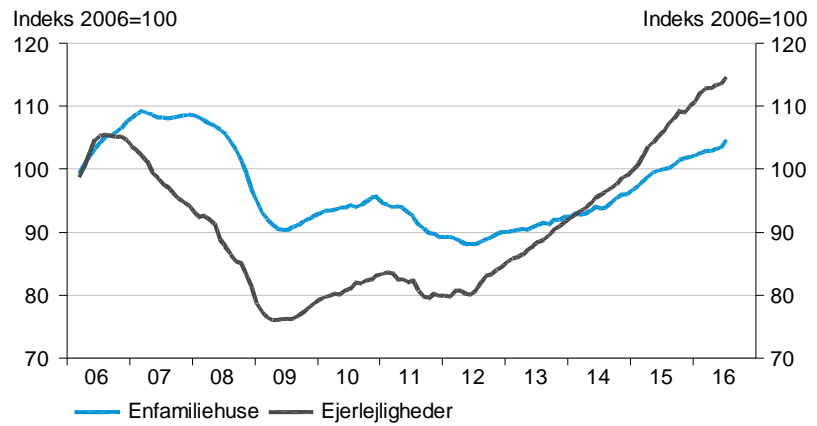
Både nybyggeri og reparationer er afhængige af boligpriserne og udviklingen på boligmarkedet. Højere boligpriser gør det både mere rentabelt at bygge nyt, og øget friværdi kan desuden anvendes til renovering af boligen. Desuden investeres der ofte i boligen i forbindelse med flytning. Dette har betydet, at der historisk har været en tæt sammenhæng mellem boligpriserne og investeringer i boliger. Denne sammenhæng har dog ikke været så tydelig de seneste år.

**Boligpriserne stiger...**

Priserne på boliger har været stigende de seneste år, og på trods af udsving i enkelte måneder er de generelt fortsat op i løbet af 2016. I juli var prisen på enfamiliehuse 6 pct. højere end ét år tidligere, mens priserne på lejligheder var steget med 8 pct.

**Prisudviklingen på boligmarkedet**

Sæsonkorrigeret, 3 mdr. gns.



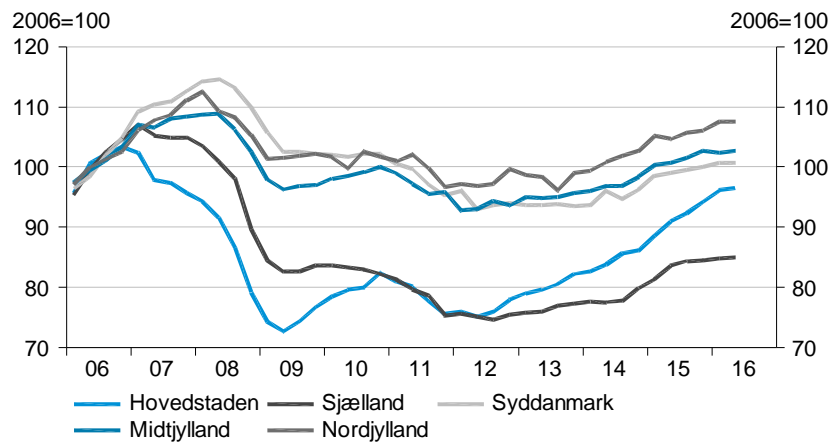
Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. jul. 2016

**... i hele landet**

Prisstigningerne på boligmarkedet har været at finde i hele landet. De største stigninger har været i Hovedstaden, men i alle regioner har der været stigende priser på enfamiliehuse det seneste år. Lave renter, stigende realindkomster og øget beskæftigelse har været med til at danne grundlag for en bred funderet fremgang på boligmarkedet.

**Prisen på enfamiliehuse fordelt på regioner**

Sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 2. kv. 2016

**Fortsat stigende boligpriser, ventes at understøtte investeringer**

Boligpriserne ventes fortsat at stige i prognoseperioden, og det ventes at understøtte til flere investeringer i boliger, herunder også nybyggeri, i de kommende år.

Prisstigningerne ventes dog af flere årsager at blive lidt lavere, end vi har set de seneste år. Renterne har de seneste år været faldende, og er i dag på et historisk lavt niveau. Det positive bidrag herfra ventes at aftage, da renterne ikke kan forventes at falde meget yderligere, og på sigt forventes at stige. Samtidig vil øgede bidragssatser og opstrammende regulering, der bl.a. sætter højere krav til boligkøberes udbetalingsandel, isoleret set bidrage til at dæmpe prisstigningerne.

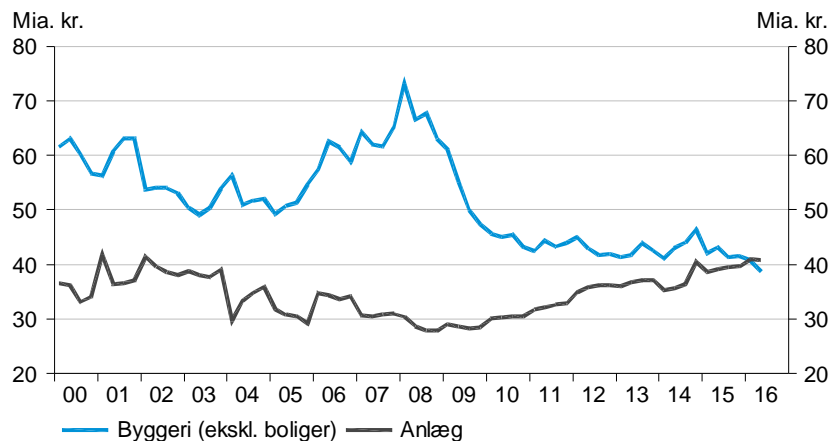
På længere sigt vil prisudviklingen i høj grad afhænge af udformningen af et nyt boligbeskatningssystem. Både det samlede beskatningsniveau af boliger og indretningen af boligskattesystemet kan have potentiel stor effekt på prisudviklingen og stabiliteten i denne.

**Erhvervsbyggeriet er lavt**

**Øvrigt byggeri faldt i første halvdel af 2016**

Det øvrige byggeri ud over boliger ligger på et lavt niveau, og det har vist fortsat faldende tendens i første halvdel af 2016. Det skyldes særligt faldende privat erhvervsbyggeri. Udviklingen i det påbegyndte byggeri viser ikke tegn på, at årets tredje kvartal vil blive meget bedre.

**Investeringer i byggeri (ekskl. boliger) og anlæg**  
Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 2. kv. 2016

**Anlægsinvesteringerne har bidraget til vækst**

De samlede investeringer i anlæg (både offentlige og private) har derimod vist generel fremgang de seneste år og ligger også i første halvår af 2016 højere end for ét år siden. Dermed har anlægsinvesteringerne holdt hånden under bygge- og anlægsinvesteringerne de seneste år, og anlægsinvesteringerne udgør i dag en større andel af investeringerne end byggeriet (ekskl. boliger).

Anlægsinvesteringerne består både af egentligt offentlige investeringer, eksempelvis veje, og private anlægsinvesteringer. De fleste private anlægsinvesteringer er dog offentligt initierede, eksempelvis metroen og baner. Disse offentligt initierede investeringer har bidraget positivt til udviklingen de seneste år. Men de forventes dog kun i begrænset omfang at bidrage til væksten i investeringerne i de kommende år. Det skyldes bl.a. udskydelsen af Femern-forbindelsen.

**Overkapacitet hæmmer byggeriet...**

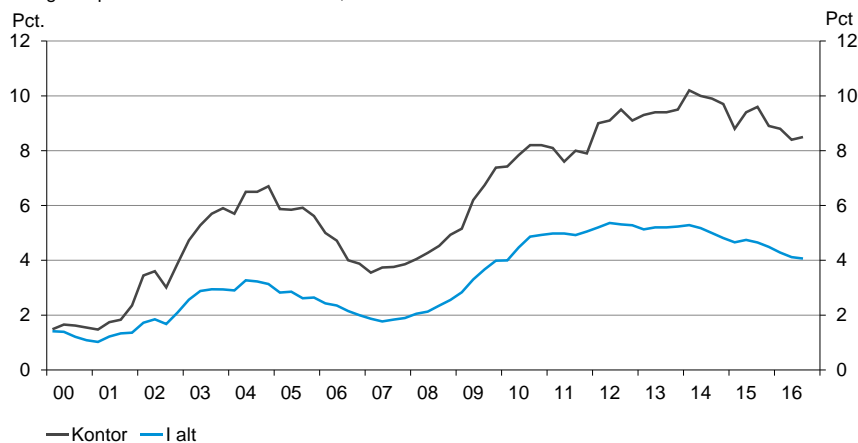
Det private erhvervsbyggeri ligger i dag på et lavt niveau. Der blev investeret meget i byggeri i årene frem til 2008, og dette har skabt en overkapacitet, som stadig hæmmer byggeriet i dag.

**... og kommer til udtryk i mange ledige erhvervslokaler**

Overkapaciteten kan blandt andet genfindes i mængden af tomme erhvervslokaler, der har været høj i de seneste år. Antallet af tomme kontorlokaler toppede forrige år på over 10 pct. Siden er antallet af ledige erhvervslokaler faldet. Og den faldende tendens er fortsat ind i 2016.

**Antallet af tomme lokaler er på vej ned**

Ledighedsprocenter for erhvervslokaler, hele landet



Kilde: Dansk Ejendomsmæglerforening, sidste obs. 3. kv. 2016

**Udsigt til stigende erhvervsbyggeri, når antallet af ledige lokaler falder**

**Byggevirksomhederne har lidt lavere forventninger**

Udsigten til generel økonomisk vækst betyder, at mængden af tomme erhvervslokaler ventes af falde yderligere. Det giver også anledning til forventninger om, at erhvervsbyggeriet vil stige fra det nuværende lave niveau, efterhånden som der bliver brug for flere erhvervslokaler.

### Lidt lavere forventninger til den nærmeste fremtid

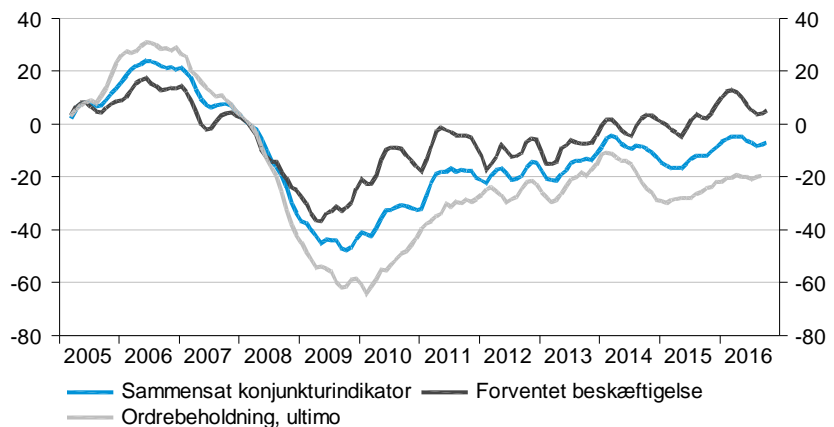
Når byggevirksomhederne selv kigger i krystalkuglen, er forventningerne til den nærmeste fremtid blevet lidt mere negative. Forventningerne har ellers været stigende igennem en periode, men de seneste måneder er dette ophørt. Forventningerne til omsætningen i byggeriet er stagneret, og samtidig forventer byggevirksomhederne ikke, at beskæftigelsen skal stige så meget som tidligere.

Medlemmerne i DI Byg har lignende forventninger, når de bliver spurgt i DI's Virksomhedspanel. Her er de samlede forventninger i fjerde kvartal gået en smule tilbage i forhold til kvartalet før.

De lidt lavere forventninger hos byggevirksomhederne er i overensstemmelse med, at investeringerne i byggeri og anlæg gik en smule tilbage i årets andet kvartal, og at indikatorerne også peger på et lille fald i tredje kvartal. Udsigten til generelt stigende økonomisk aktivitet, stigende boligpriser og faldende ledighedsprocenter for erhvervslokaler peger dog på, at investeringerne i byggeri herhjemme igen kan forventes at stige i de kommende år.

#### Konjunkturindikator for bygge og anlæg

Sæsonkorrigerede netttotal, 3 mdr. gns.



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. okt. 2016

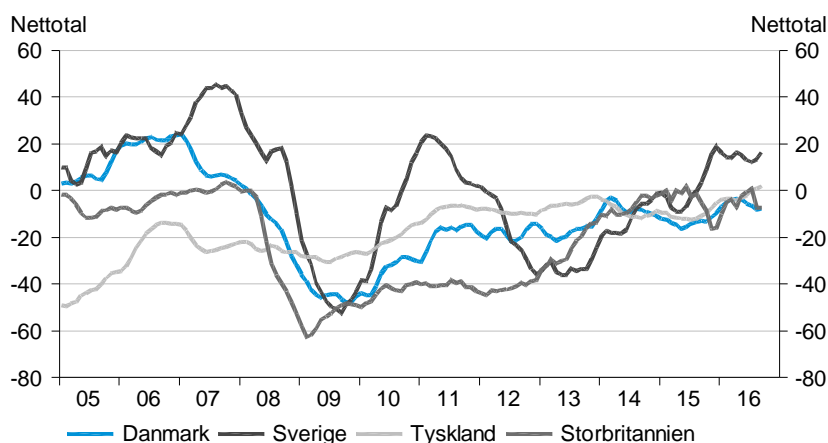
**Pæne forventninger hos byggevirksomheder i Sverige og Tyskland...**

Ser vi til vores nabolande, er der pæne forventninger hos byggevirksomhederne – særligt i Sverige og Tyskland. I Tyskland har forventningerne i byggeriet vist generel fremgang det seneste år og er nu blevet positive, mens forventningerne i Sverige har været positive det seneste års tid. Væksten i bl.a. Sverige ventes dog at falde i 2017, hvilket også kan påvirke byggeriet negativt.

**... men usikkerhed i UK efter beslutningen om Brexit**

I Storbritannien er forventningerne påvirket af den generelle usikkerhed, der hersker efter briternes beslutning om at forlade EU. Omtrent 7 pct. af den danske eksport af byggematerialer går til Storbritannien. Hvis usikkerheden omkring Brexit betyder, at der investeres mindre i byggeri i Storbritannien i de kommende år, kan det derfor komme til at ramme danske virksomheders eksport af byggematerialer.

**Byggevirksomheders forventninger til aktiviteten**  
Sæsonkorrigeret, 3 mdr. glidende gennemsnit



Kilde: Danmarks Statistik og Macrobond, sidste obs. sep. 2016