

Udsigt til flere bygge- og anlægsinvesteringer i de kommende år

Efter et lille fald i bygge- og anlægsinvesteringerne i 2015 ventes fremgang i år og næste år. Særligt det lave nybyggeri hæmmede investeringerne sidste år. Beskæftigelsen ved bygge og anlæg er dog steget, og branchens forventninger er fortsat stigende. Lave renter samt forventninger om stigende boligpriser og moderat økonomisk vækst ventes at give anledning til flere investeringer i de kommende år.

Af økonomisk konsulent Michael Meineche, mime@di.dk

Investeringerne i byggeri og anlæg ventes samlet set at være faldet med 1¼ pct. i 2015. Opbremsningen i 2015 kommer efter en stigning på 2 pct. i 2014. De kommende år ventes bygge- og anlægsinvesteringerne igen at stige, og der ventes en fremgang på 1¼ pct. i år og 3¼ pct. næste år¹.

Efterspørgsel og udbud i dansk økonomi

	Niveau 2014 Mia. kr.	2014	2015	2016	2017
		Procentvis mængdeændring			
Bruttonationalprodukt	1.942	1,3	1,0	1,2	1,8
Privat forbrug	927	0,5	2,1	2,3	2,5
Eksport af varer og tjenester	1.037	3,1	-0,6	1,3	3,1
Bygge- og anlægsinvesteringer	164	1,9	-1,2	1,2	3,3
Boliginvesteringer	80	3,1	-2,8	1,8	4,6
Øvrigt byggeri og anlæg	84	0,8	0,3	0,6	2,0
Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer	48	-3,6	0,6	1,2	2,8
Offentlige bygge- og anlægsinvesteringer	37	6,8	-0,6	-0,2	1,0

Kilde: Danmarks Statistik og DI

¹ Læs DI's prognose for hele økonomien her:
<http://publikationer.di.dk/dikataloger/610/>

Boliginvesteringer og private erhvervsinvesteringer ventes at stige moderat

Fremgangen ventes bl.a. at blive trukket af investeringer i boliger. Det er udsigten til stigende boligpriser i de kommende år – om end i et lavere tempo end tidligere – der giver anledning til forventninger om flere boliginvesteringer. Det øvrige byggeri samt anlægsinvesteringerne forventes samlet set også at bidrage til væksten om end i lidt lavere grad. Væksten trækkes ned af opbremsningen i de offentlige investeringer fra det meget høje niveau, de ligger på i dag. De private investeringer ventes i lidt højere grad at bidrage til væksten. Mange ledige erhvervslokaler betyder dog, at der ikke forventes store stigninger i erhvervsbyggeriet på den korte bane. Samtidig betyder udskydelsen af Femern-forbindelsen, at anlægsinvesteringerne kun ventes at bidrage til væksten i begrænset omfang.

Revision af investeringer i nationalregnskabet

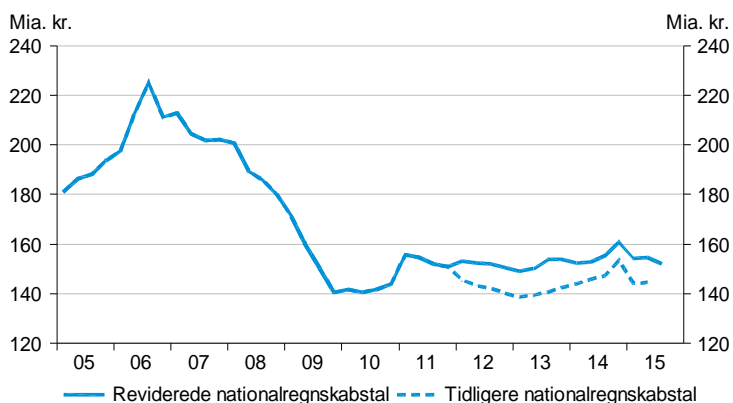
I forbindelse med offentliggørelsen af nationalregnskabet for 3. kvartal 2015 er der sket betydelige revisioner i vurderingerne af investeringer i byggeri og anlæg. Revisionerne påvirker tallene for investeringerne fra 2012 og frem.

Revisionerne opjusterer niveauet for bygge- og anlægsinvesteringerne i alle de påvirkede år. Både investeringer i boliger, øvrigt byggeri og anlæg er opjusteret. Samlet set er niveauet for investeringerne revideret op med knap 10 mia. kr. i 2014 (årets priser). Samtidig er den reale vækst i 2014 nedjusteret fra omtrent 5 pct. til 2 pct.

Revisionerne af de historiske data for investeringerne i byggeri og anlæg har ikke selvstændigt betydet ændringer i DI's forventninger til den fremtidige udvikling i investeringerne.

Revision af bygge- og anlægsinvesteringer

Bygge- og anlægsinvesteringer, sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



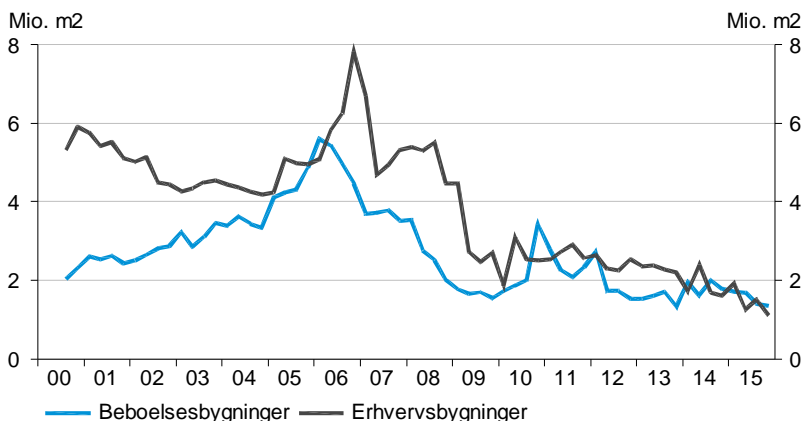
Kilde: Danmarks Statistik

Lavt nybyggeri hæmmer investeringerne

Lavt niveau af nybyggeri

Investeringerne i byggeri og anlæg er de seneste år blevet holdt nede af få investeringer i nybyggeri, og det har også været tilfældet i 2015. Ifølge statistikkerne blev der sidste år påbegyndt en historisk lav mængde af nybyggeri. Det er både for boliger og erhvervsbygninger, at nybyggeriet er på et lavt niveau og viste fald sidste år.

Lavt niveau af påbegyndt byggeri
Sæsonkorrigeret årsniveau, korrigeret for forsinket indberetning



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 4. kv. 2015

Faldet i mængden af påbegyndt byggeri fortsatte i andet halvår af 2015. Det påbegyndte byggeri registreres normalt i investeringerne i de efterfølgende kvartaler. Hvis man skal tro statistikken for det påbegyndte byggeri, er der således ikke udsigt til stigende investeringer i nybyggeri i slutningen af 2015 eller starten af 2016. Der er dog visse usikkerheder omkring statistikken for det påbegyndte byggeri i øjeblikket (se boks på s. 4).

Reparationer holder hånden under boliginvesteringerne

Positive forventninger til boligbyggeriet

Zoomer man ind på boliginvesteringerne, er de samlet set faldet igennem de første tre kvartaler af 2015, hvilket hovedsageligt skyldes netop det faldende nybyggeri. Omvendt har reparationerne vist fremgang i løbet af 2015. På trods af lidt udsving undervejs er det reparationerne, der har udgjort størstedelen af boliginvesteringerne de seneste år.

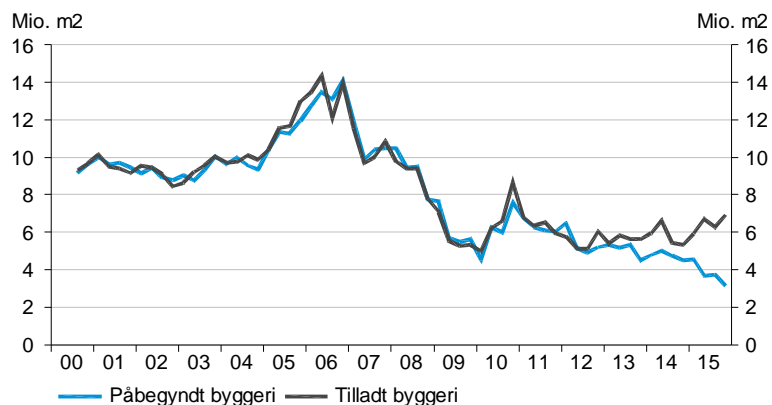
Usikkerhed omkring statistikken for nybyggeri

Danmarks Statistik gør opmærksom på, at opgørelsen af den seneste byggeaktivitet skal tages med forbehold, da datagrundlaget er usikkert. Det skyldes primært forsinkede indberetninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Danmarks Statistik forsøger at korrigere for dette, men skønnet er behæftet med usikkerhed, da der ikke er noget fast mønster i forsinkelserne.

Historisk har det påbegyndte byggeri fulgt mængden af tilladt byggeri tæt. Siden 2013, og særligt i 2015, har der dog været en afvigende tendens, hvor det indberettede nybyggeri er afvejet fra det tilladte byggeri. Ifølge den første opgørelse for hele året faldt mængden af påbegyndt byggeri med 21 pct. i 2015. Omvendt steg mængden af tilladt byggeri med 11 pct. Det kan derfor sagtens forholde sig sådan, at mængden af påbegyndt byggeri er undervurderet i de seneste år, hvilket også vil betyde, at vurderingerne af investeringerne kan være for lave.

Påbegyndt og tilladt byggeri i alt

Sæsonkorrigeret årsniveau, korrigeret for forsinket indberetning

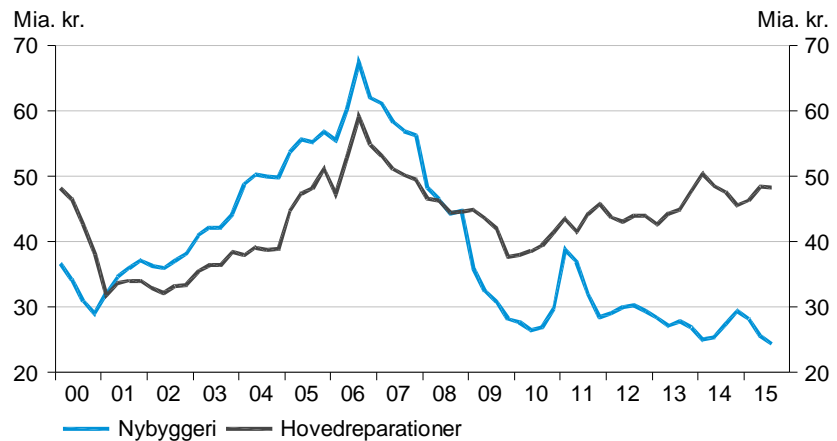


Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 4. kv. 2015

I denne analyse anvendes de offentliggjorte data fra Danmarks Statistik som bedste bud på, hvordan byggeriet har udviklet sig. DI følger dog løbende udviklingen og revisioner af data tæt.

Boliginvesteringer

Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 3. kv. 2015

Boliginvesteringerne hænger tæt sammen med boligpriserne

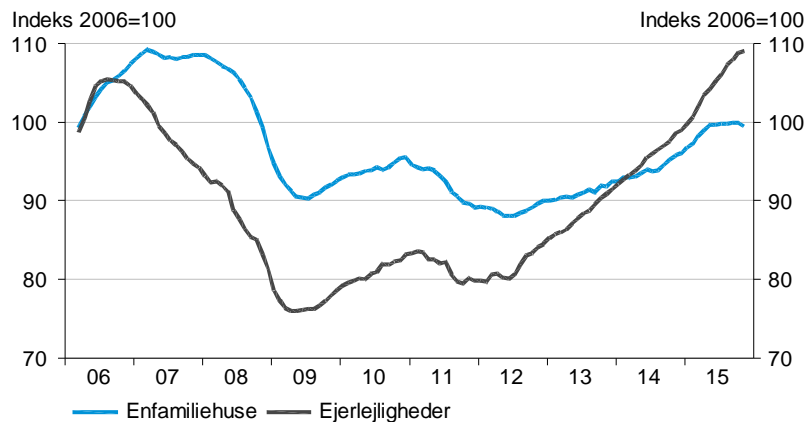
Boliginvesteringerne, både nybyggeri og reparationer, er i høj grad styret af aktiviteten på boligmarkedet og boligpriserne, da højere boligpriser bl.a. gør det mere rentabelt at bygge nyt. Desuden kan øget friværdi anvendes til renovering af boligen, samtidig med at der ofte investeres i boligen i forbindelse med flytning. Historisk set har der således været en tæt sammenhæng mellem boligpriserne og boliginvesteringerne.

Opbremssning i boligpriserne de seneste måneder

Boligpriserne har generelt været stigende de seneste år. I første omgang primært omkring de store byer, men efterhånden har udvikling bredt sig til resten af landet. De lave renter i starten af 2015 gav anledning til kraftigt stigende boligpriser. Men stigningstakterne på særligt enfamiliehuse aftog dog i takt med, at renterne igen steg en smule, og de seneste måneder er huspriserne faldet lidt.

Prisudviklingen på boligmarkedet

Sæsonkorrigeret, 3 mdr. gns.



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. nov. 2015

Forventninger om moderat stigende boligpriser giver anledning til flere investeringer

Renterne er dog fortsat relativt lave, og boligpriserne forventes fortsat at stige i 2016 og 2017 samlet set, selvom det bliver i et mere afdæmpet tempo. Herunder kan bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder, der betød, at boligkøbere fra 1. november 2015 selv skal stille med 5 pct. af finansieringen, være med til at dæmpe prisstigningerne. I takt med at boligpriserne forventes at stige, venter vi også stigende boliginvesteringer i de kommende år. Særligt i takt med at boligpriserne stiger uden for de større byer, ventes boliginvesteringerne at stige, da det især er i disse områder, der er plads til at bygge nyt.

Mange offentlige investeringer understøtter byggeriet

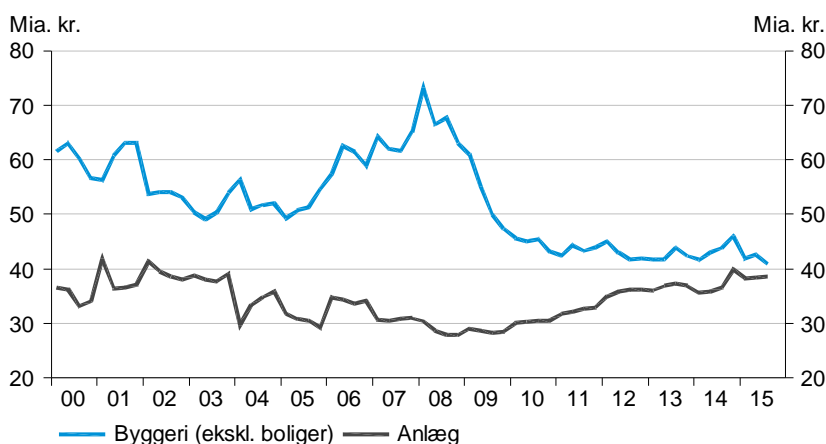
Mange ledige erhvervslokaler hæmmer byggeriet

Byggeriet ud over boliger ligger på et lavt niveau, hvilket særligt skyldes få investeringer i privat erhvervsbyggeri. Omvendt ligger de offentlige investeringer i dag på et højt niveau, og det har holdt hånden under byggeriet de seneste år.

Ledige erhvervslokaler begrænser behovet for erhvervsbyggeri

Antallet af tomme erhvervslokaler er fortsat højt, særligt for kontorlokaler, selvom ledighedsprocenterne har vist en nedadgående tendens. Derfor kan det erhvervsmæssige nybyggeri ikke for alvor forventes at stige i den allernærmeste fremtid. Omvendt kan ibrugtagning af de tomme erhvervslokaler give anledning til renovering af de eksisterende bygninger, hvilket også kan give aktivitet. Efterhånden som aktiviteten i økonomien ventes at stige, vil det desuden igen blive nødvendigt at bygge nyt.

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



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 3. kv. 2015

Anlægsinvesteringerne ventes i begrænset omfang at bidrage til væksten i de kommende år

Modsat byggeriet har anlægsinvesteringerne holdt hånden under investeringerne de seneste år. Anlægsinvesteringerne består både af offentlige investeringer, eksempelvis veje, samt private anlægsinvesteringer. De fleste private anlægsinvesteringer er dog offentligt initierede, f.eks. metro og baner, og disse har i høj

grad bidraget til udviklingen de seneste år. De offentligt initierede anlægsinvesteringer ventes dog kun i begrænset omfang at bidrage til væksten i investeringerne i de kommende år. Det skyldes bl.a. udskydelsen af Femern-forbindelsen.

Stigende beskæftigelse og højere forventninger i byggeriet

Investeringer og produktion står i stampe...

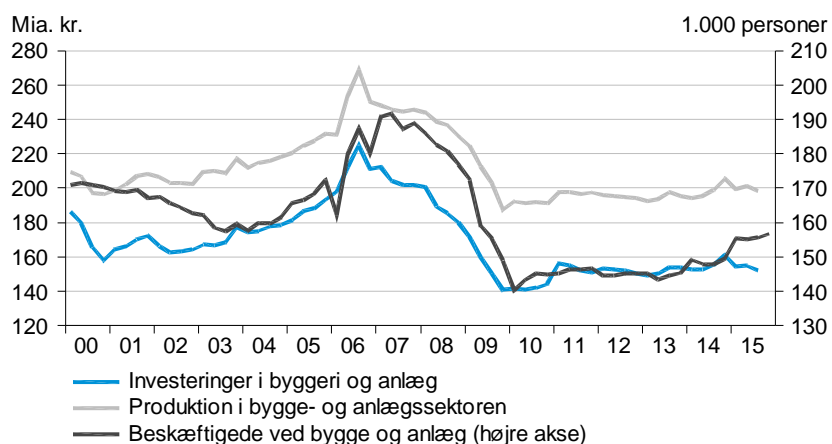
Zoomer man lidt ud og ser på den samlede aktivitet i byggeriet, er investeringerne i byggeri og anlæg siden krisen forblevet på et relativt lavt niveau. På trods af stigningen i 2014 har faldet i løbet af 2015 bragt investeringerne tilbage på det samme niveau som tidligere år. Produktionen i bygge og anlæg har i store træk fuldt udviklingen i investeringerne, men de er ikke faldet helt så meget i løbet af de første tre kvartaler af 2015.

... men byggeriet fastholder beskæftigelsen

På trods af det seneste mindre tilbageslag i bygge- og anlægsinvesteringerne har beskæftigelsen inden for bygge og anlæg fastholdt den positive udvikling gennem 2015. Dette kan indikere, at bygge- og anlægsvirksomhederne venter højere aktivitet i den kommende tid, og at de derfor holder på medarbejderne. Det kan også skyldes, at de oplever en aktivitet nu, som først bliver registreret i investeringerne senere.

Investeringer og aktivitet i bygge og anlæg

Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



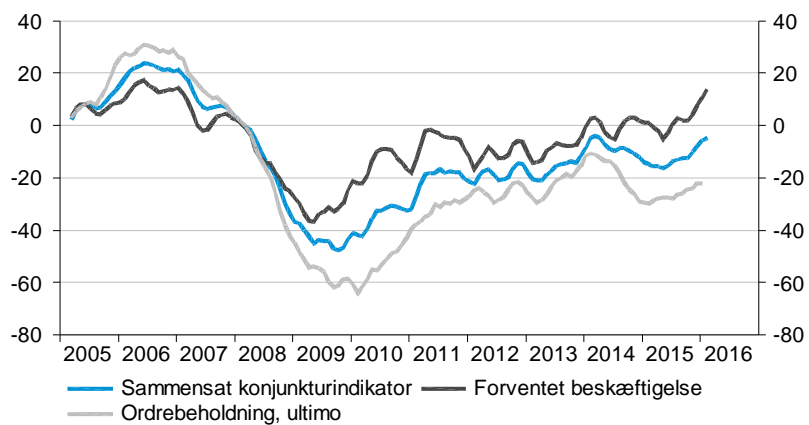
Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 3. kv. 2015 og 4. kv. 2015 (beskæftigelse)

Bygge- og anlægsvirksomhederne tror på fremtiden

Humøret i byggeriet har da også vist en stigende tendens de seneste måneder, og virksomhederne inden for bygge og anlæg har positive forventninger til beskæftigelsen i starten af 2016. Byggevirksomhederne forventer således ikke, at beskæftigelsen skal ned i den nærmeste fremtid. Vurderingerne af ordrebeholdningen har samtidig vist en støt opadgående tendens siden starten af 2015. Samtidig viser resultater fra DI's Virksomhedspanel fra december 2015, at medlemmerne af DI Byg har positive forventninger til både omsætning og beskæftigelse for hele 2016 i forhold til 2015.

Konjunkturindikator for bygge og anlæg

Sæsonkorrigerede netttotal, 3 mdr. gns.



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. feb. 2016