



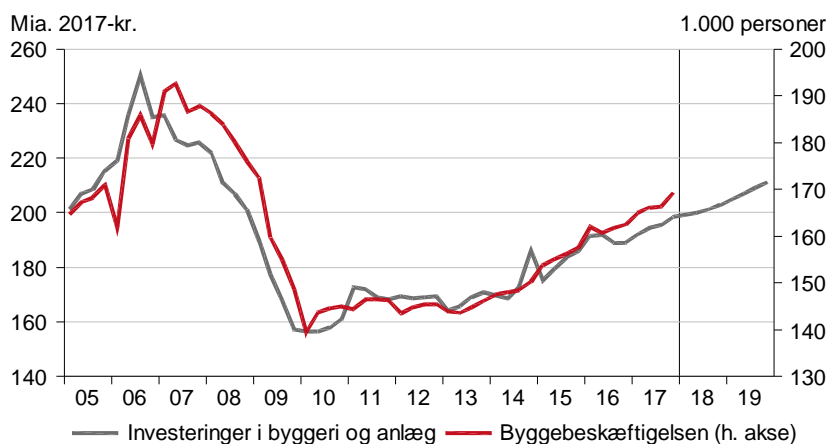
Mere byggeri, men medarbejdermangel truer

Byggeriet er i fremgang, og udviklingen ventes at fortsætte i de kommende år. Der er udsigt til vækstrater i investeringerne på 3-3½ pct. i 2018 og 2019. Det er stigende huspriser og færre ledige erhvervslokaler, der ventes at give anledning til mere byggeri. Mangel på medarbejdere truer dog, særligt inden for visse dele af byggeriet.

Vækst i byggeriet på 3-3½ pct. i 2018 og 2019

Der er godt gang i byggeriet herhjemme, og det forventes at fortsætte i år og næste år. Bygge- og anlægsinvesteringerne ventes at vokse med 3 pct. i 2018 og godt 3½ pct. i 2019.

Fremgang i byggeriet
Sæsonkorrigeret årsniveau



Kilde: Danmarks Statistik

De samlede investeringer i byggeri og anlæg steg tre pct. sidste år, og beskæftigelsen i byggeriet nåede i fjerde kvartal op på 169.000 personer. Det var særligt flere investeringer i boliger, som trak fremgangen.

Forventninger til bygge- og anlægsinvesteringerne

	2017 Mia. kr.	2017 Pct. mængdeændring	2018	2019
Bygge- og anlægsinvesteringer i alt	196	2,9	3,0	3,6
- Boliginvesteringer	98	4,8	4,1	4,1
- Øvrige bygge- og anlægsinvesteringer	98	1,0	1,9	3,1

Kilde: Danmarks Statistik og DI

Der bygges flere nye boliger

Boliginvesteringerne, som udgør halvdelen af de samlede bygge- og anlægsinvesteringer, steg knap fem pct. sidste år. Både i indeværende og næste år ventes vækstrater på lige over fire pct.

Udsigt til mere boligbyggeri...

Det er investeringer i nye boliger, der har drevet fremgangen i boliginvesteringerne, både i 2017 og årene inden. Fremgangen i boligbyggeriet betyder, at investeringerne i nybyggeri nu er omtrent lige så store som investeringerne i reparationer. Det er første gang siden 2008. Fremadrettet ventes der særligt at blive investeret mere i nybyggeri.

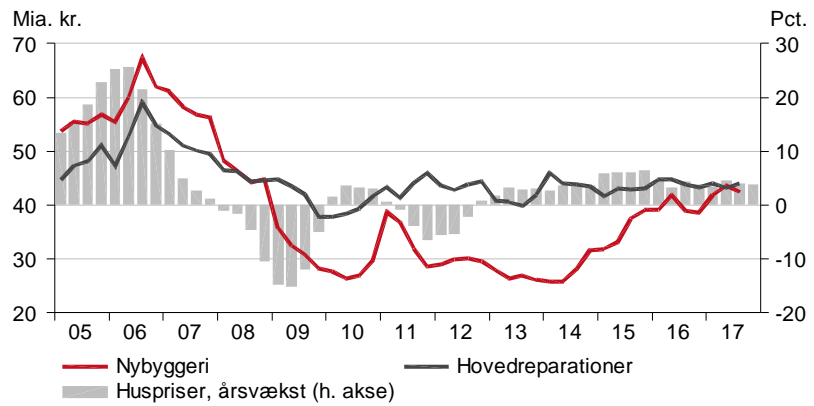
... i takt med stigende huspriser

Både nybyggeri og reparationer af boliger hænger sammen med udviklingen på boligmarkedet, da højere boligpriser gør det mere rentabelt at bygge nyt, og øget friværdi kan bruges til at sætte boligen i stand. Boligpriserne er steget de seneste år, og prisstigningerne har efterhånden bredt sig til hele landet. Boligpriserne ventes fortsat at stige i de kommende år, i takt med at endnu flere kommer i arbejde, og reallønnen ventes at stige. Det vil også give anledning til flere boliginvesteringer.

Priserne på boliger ventes ikke at stige så meget, som vi tidligere har set, blandt andet fordi højere bidragssatser og regulerende opstramning på boligmarkedet er med til at dæmpe prisstigningerne. I takt med at der bliver bygget mere nyt, vil udbuddet af nye boliger i særligt København også være med til at dæmpe prisstigningerne.

Boliginvesteringer og huspriser

Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



Anm.: Huspriser angiver prisen på enfamiliehuse i løbende priser
 Kilde: Danmarks Statistik

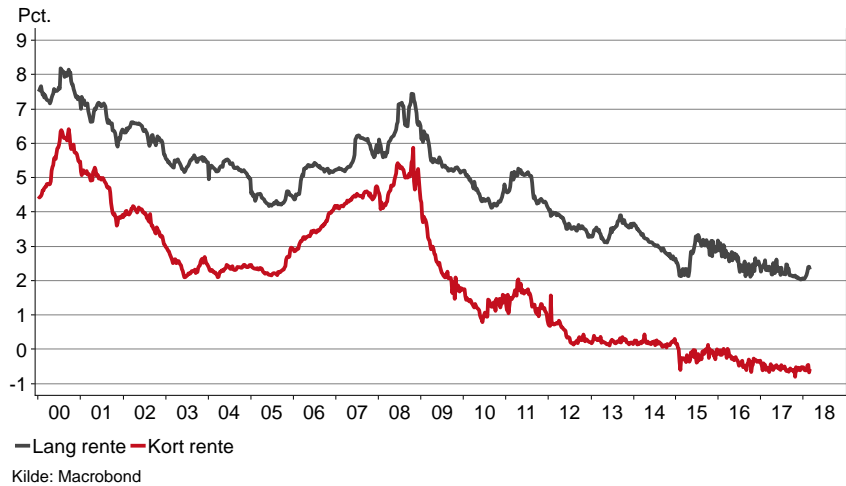
Lave renter må efterhånden forventes at stige

Ultralave og faldende renter har også bidraget til, at boligpriserne er steget de seneste år. Renter på 2-2½ pct. på et 30-årigt lån med fast rente og korte renter i det negative territorie har betydet, at danskerne har kunnet købe bolig for flere penge. Desuden har mange husejere lagt lån om til lavere rente, og de har i den forbindelse både øget deres rådighedsbeløb og kunnet låne yderligere i deres friværdi.

Renterne kan dog ikke forventes at falde meget mere, tværtimod må de efterhånden forventes at stige, når bl.a. ECB's opkøbsprogram udfases fra efteråret 2018. Samtidig ser vi en bedring i europæisk økonomi, hvilket igen gør det mere eftertragtet at investere andetsteds end i Danmark. Danmark og danske realkredit obligationer er ekstraordinært eftertragtede, når der er økonomisk usikkerhed i Eurolandene. Det får kursene på realkreditobligationer til at stige, og renterne til at falde. Det er en situation, som danskerne ikke i samme grad ventes begunstiget af fremadrettet. Det vil også lægge en dæmper på boligmarkedet.

Renter på danske realkreditobligationer

Realkreditrådets benchmark-renter



Offentlige investeringer er steget

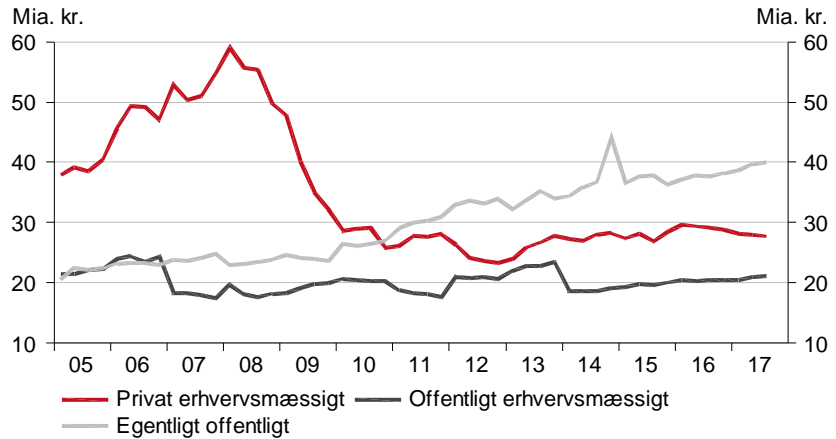
De øvrige bygge og anlægsinvesteringer (ud over boliger) steg én pct. sidste år. Vækstraterne ventes at stige til to pct. i år og tre pct. næste år.

Offentlige byggerier på højt niveau, men begrænset vækst fremadrettet

Fremgangen i det øvrige byggeri og anlæg det seneste år skyldes især, at de offentlige investeringer er steget. Særligt de egentlige offentlige investeringer (f.eks. institutioner og veje) har bidraget væsentligt til fremgangen. Men også de erhvervsmæssige investeringer, som er offentligt initierede (f.eks. metro- og baneinvesteringer), er steget. Fremadrettet ventes både de egentligt offentlige og de offentligt initierede investeringer at forblive på et højt niveau, men der ventes ikke megen yderligere vækst.

Investeringer i byggeri og anlæg (ekskl. boliger)

Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



Kilde: Danmarks Statistik, sidste obs. 3. kv. 2017

De private erhvervmæssige bygge- og anlægsinvesteringer (f.eks. virksomhedernes investeringer i fabrikker og kontorlokaler) ligger fortsat på et lavt niveau, og de bidrog ikke til væksten i 2017¹.

Færre ledige erhvervslokaler vil give flere erhvervsbyggerier

Selvom virksomhederne er begyndt at tage flere tomme lokaler i brug, har det endnu ikke sat rigtig gang i erhvervsbyggeriet. Der forventes dog at komme mere gang i det fremover, da virksomhederne vil blive nødt til at bygge nyt, i takt med at udnyttelsesgraderne stiger, og der ikke længere er så mange tomme lokaler til rådighed. Dog kan det nye ejendomsvurderingssystem ligge en dæmper på den forventede fremgang i erhvervsbyggeriet².

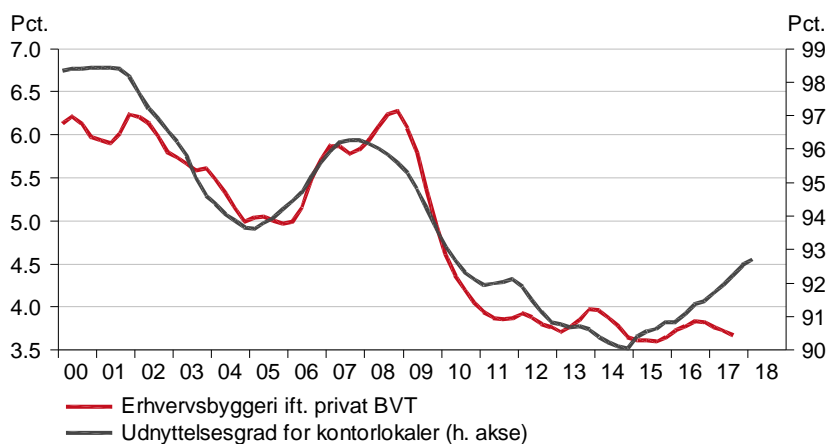
Særlige krav til bygninger kan gøre nybyggeri nødvendigt på trods af ledige lokaler

Desuden stiller en moderne, automatiseret og højproduktiv produktion store krav til indretning og placering af bygninger. Det kan i nogle tilfælde gøre det vanskeligt at udnytte eksisterende bygninger. Derfor kan virksomhederne blive nødt til at bygge nyt frem for at udnytte ledige lokaler. Alternativt kan det kræve større renoveringer af ledige lokaler, før de kan udnyttes.

¹ Baseret på årets første tre kvartaler.

² DI analyse: Skattesæk på vej til virksomhederne

Udnyttelsesgrad og investeringskvote i erhvervsbyggeri
4 kv. gns.



Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Ejendomsmæglerforening

Særligt mange byggevirksomheder begrænses af mangel på medarbejdere...

Stigende mangel på medarbejdere

Fremgangen i økonomien og den øgede beskæftigelse har betydet, at der allerede er en væsentlig del af de danske virksomheder, som har svært ved at finde nye medarbejdere. Det er særligt tilfældet i byggeriet, hvor næsten hver fjerde virksomhed, 23 pct., angiver mangel på medarbejdere som en begrænsning. For industri- og servicevirksomheder er tallene henholdsvis 9 og 16 pct.

Særligt inden for visse dele af byggeriet er det svært at finde medarbejdere. Næsten hver tredje virksomhed inden for el-installation, 32 pct., er begrænset af manglende adgang til medarbejdere. Det hænger naturligvis tæt sammen med, at der i El-faget kun er 1,3 pct. fuldtidsledige i pct. af samlede forsikrede. Inden for både VVS- og blikkenslagerforretninger samt anden specialiseret bygge- og anlægsvirksomhed er andelen af virksomheder, der begrænses af arbejdskraft, 27 pct.

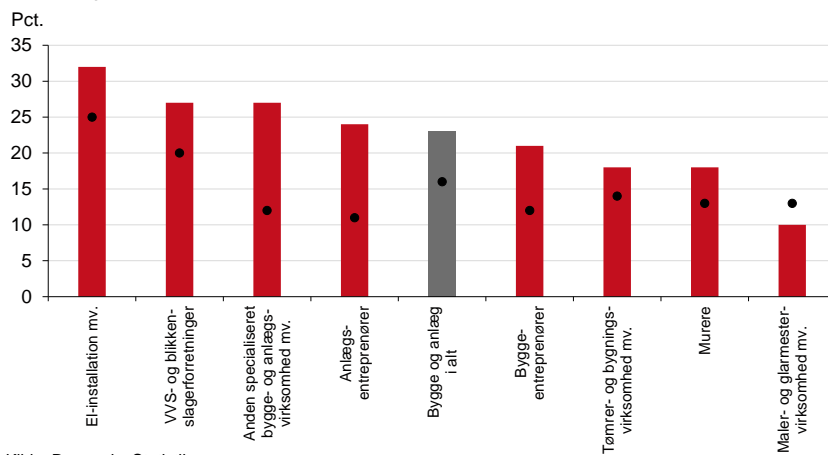
... og udfordringen bliver kun større

Ydermere er andelen af virksomheder, der begrænses af manglende medarbejdere, steget over det seneste år inden for næsten alle dele af byggeriet³. Med udsigt til endnu mere gang i byggeriet i de kommende år, må det forventes, at manglen på medarbejdere i branchen kun vil blive endnu mere udbredt.

³ I februar 2018 ift. samme måned året før. I løbet af 2017 var den samlede andel af byggevirksomheder, som blev begrænset af arbejdskraftmangel,

Mangel på medarbejdere i byggeriet

Andel af virksomheder, der angiver mangel på arbejdskraft som begrænsning, februar 2018
 Prikker angiver svar for februar 2017



Kilde: Danmarks Statistik

højere (31 pct. i november 2017), men andelen er naturligt nok faldet lidt i vintermånederne.