



DI ANALYSE

Nura Deveci, chefkonsulent
nnd@di.dk, 26192555

DECEMBER 2022

Høje renter og stor usikkerhed vil sænke aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen

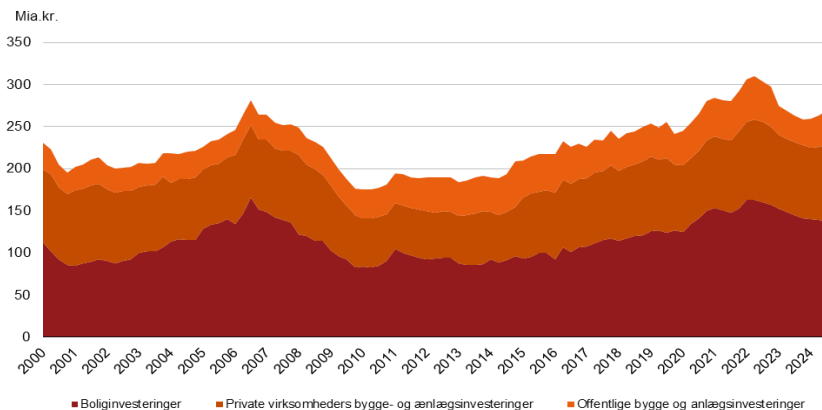
Stigende renter og væsentlige udfordringer med materialearprisstigninger har spredt usikkerhed og pessimisme i branchen, og derfor ventes det, at boliginvesteringer falder med 8,6 pct. i 2023 og 5,9 pct. i 2024. Byggebeskæftigelsen ventes at falde med cirka 10.000 personer i 2023 og yderligere 6.000 personer i 2024. Selvom der ventes et fald i aktiviteten i de kommende år, vil den dog stadig være på et højt niveau.

Forårsprognose nedjusteret primært på baggrund ugunstig udvikling i renter og priser

Prognosen viser en nedjustering i aktiviteten og et større fald beskæftigelsen forhold til vores prognose fra foråret. Nedjusteringen skyldes primært ugunstig udvikling i renten og priserne.

Aktiviteten i byggeri og anlæg ventes at falde i 2023

Bygge- og anlægsinvesteringerne i kædede 2021-priser sæsonkorrigeret årsniveau



Kilde: Danmarks Statistik og DI

Aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen ventes at falde fra højt niveau

Aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen ventes at falde i 2023 og 2024. Faldet i aktiviteten ventes at ske efter en periode, hvor aktiviteten i branchen har været ekstraordinært høj.

Det høje aktivitetsniveau i de sidste par år har især været drevet af stor efterspørgsel efter boliger og en række politiske tiltag, der øgede aktiviteten i branchen.

Bygge- og anlægsbranchen er i denne analyse afgrænset på samme måde som i Danmarks Statistik, dvs. udførende entreprenører og håndværkere og omhandler kun aktiviteterne i Danmark.

Høje inflation og usikkerhed er med til at dæmpe aktiviteten

Byggeaktiviteten og beskæftigelse er steget frem til 3. kvartal 2022, men stor usikkerhed, stigende renter og høj inflation vil være med til at dæmpe aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen i de kommende år. Der er stor usikkerhed i bygge- og anlægsbranchen på grund af stigende renter og høje materialepriser.

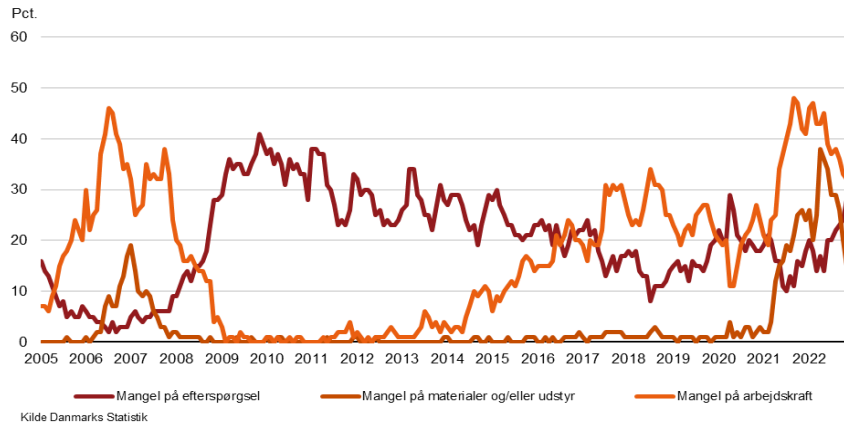
Materialepriserne steg voldsomt i foråret. Selvom priserne på en række materialer, der er relevante for branchen, er begyndt at falde igen, er de stadigvæk på et højt niveau. Det er især priserne på varer som jern, stål, træ, tømmer og betonelementer, der trækker priserne for byggematerialer opad. Men underliggende slår de eksplosive energiprisstigninger det seneste år igennem overalt i økonomien og dermed også i byggebranchen, da både produktion, import og transport er blevet dyrere.

Kapacitetspresset er aftagende...

Kapacitetspresset, der har præget branchen i den seneste tid, er ved at aftage. I foråret var det næsten halvdelen af bygge- og anlægsvirksomhederne, der oplevede produktionsbegrænsninger som følge af mangel på arbejdskraft, og godt en tredjedel oplevede produktionsbegrænsninger som følge af mangel på materialer. Men nu er andelen, der oplever produktionsbegrænsninger som følge af mangel på arbejdskraft faldet til knap en tredjedel, og ca. 15 pct. angiver mangel på materialer som produktionsbegrænsning. Samtidig er andelen af virksomheder, der angiver manglende efterspørgsel som produktionsbegrænsning, fordoblet siden foråret.

Manglen på medarbejdere og materialer aftager, mens manglen på efterspørgsel stiger

Produktionsbegrænsninger i bygge og anlæg, jan. 2005 - nov. 2022



Stigende renter vil dæmpe efterspørgslen efter boliger

Boliginvesteringerne steg kraftigt under coronakrisen, da nedlukningen og manglende forbrugsmuligheder kanaliserede penge ind i boligmarkedet. Men renterne er steget kraftigt siden årsskiftet, og de højere boligrenter lægger en dæmper på danskernes lyst til og mulighed for at købe bolig. Flere danskere end tidligere får svært ved at blive godkendt i banken på grund af de høje renter, og det sænker den i forvejen faldende efterspørgsel efter boliger.

Renoveringsaktivitet vil aftage fra højt niveau

Renoveringsmarkedet er et af de områder, som bliver kraftigt påvirket af stigende renter og usikkerhed. Forbrugerne ventes at træde kraftigt på bremsen i de næste par år, og alt unødvendig renovering kan blive udsat. Renoveringsmarkedet vil dog stadigvæk udgøre en betydelig del af boliginvesteringerne, da boligejere, der har købt ny bolig, oftest vil foretage boligforbedringer efterfølgende, og der er stadig en del, der har købt ny bolig under corona, som ikke har fået renoveret endnu. Dertil kommer de høje energipriser, der formodentlig vil tilskynde flere boligejere til at foretage investeringer i energibesparende tiltag.

På den baggrund skønner vi, at boliginvesteringerne samlet set efter en stigning på 6,7 pct. i 2022, vil falde med 8,6 pct. i 2023 og falde yderligere 5,9 pct. i 2024.

Usikkerhed om prisudviklingen og rentestigninger vil dæmpe erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer

Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer er også steget kraftigt i de seneste år og ligger fortsat på et højt niveau. Med stigende renter samt høje energi- og materialepriser er det forventningen, at byggeaktiviteten for bygninger og anlæg vil falde i 2023 og 2024. Udrulning af fjernvarme, grøn omstilling af forsyningsområdet, Femern

Bælt-forbindelsen, vedligeholdelse af veje samt infrastruktur-planen vil dog trække i den modsatte retning på anlægsfronten og bidrage positivt til bygge- og anlægsinvesteringerne i de kommende år.

Erhververnes bygge- og anlægsinvesteringer forventes at stige med 7,9 pct. i 2022 og falde med 7,5 pct. i 2023. I 2024 ventes de at stige med 3,0 pct.

De offentlige *bygge- og anlægsinvesteringer* ventes at stige med 6,7 pct. i 2022 og derefter falde hele 34,4 pct. i 2023 for derefter at stige igen med 18,1 pct. i 2024.

Samlet set skønnes bygge- og anlægsinvesteringerne at falde med -12,5 pct. i 2023 og -0,1 pct. i 2024 efter en vækst på 7,0 pct. i 2022.

Forventninger til udviklingen i bygge- og anlægsbranchen

	Niveau	2021	2022	2023	2024
	2021				
	Mia. kr.	Procentvis mængdeændring			
Boliginvesteringer	151	9,9	6,7	-8,6	-5,9
Øvrige bygge- og anlægsinvesteringer	134	7,7	7,5	-16,8	7,1
- Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer	87	7,8	7,9	-7,5	3,0
- Offentlige bygge- og anlægsinvesteringer	47	7,6	6,7	-34,4	18,1
Bygge- og anlægsinvesteringer i alt	285	8,9	7,0	-12,5	-0,1
Byggebeskæftigelse (antal personer)	187.300	8.700	5.500	-9.800	-6.000

Kilde: Danmarks Statistik og DI

Byggebeskæftigelsen ventes at falde i 2023 og 2024 fra et højt niveau

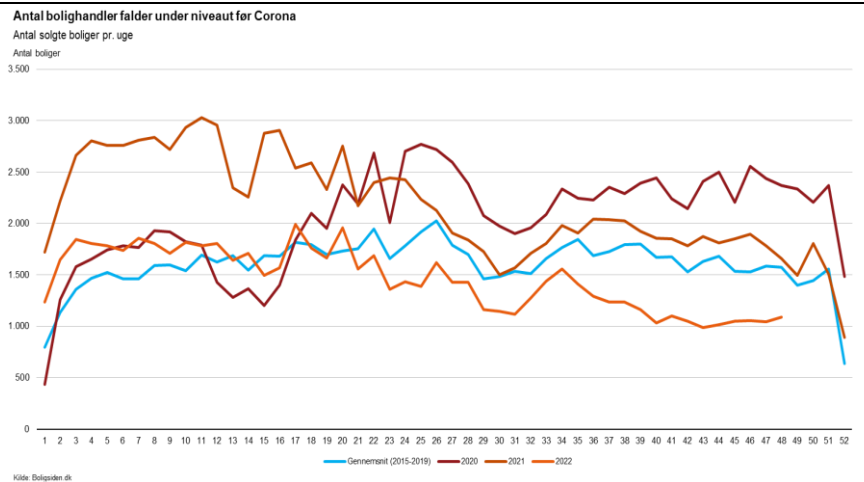
Med afsæt i skønnene for aktiviteten i byggebranchen skønnes byggebeskæftigelsen at stige med ca. 5.500 personer i 2022. I 2023 ventes faldet i aktiviteten at føre til et fald i byggebeskæftigelsen på ca. fem pct., svarende til knap 10.000 beskæftigede og falde med yderligere 6.000 personer i 2024. Faldet i både 2023 og 2024 skal blandt andet ses i lyset af, at den ekstraordinært høje aktivitet i nybyggeri og renoveringsmarkedet ventes at aftage. Derimod vil beskæftigelsen inden for anlægsområdet stige i begge år.

1. Boligmarkedet

Udviklingen på boligmarkedet er vendt

I 2020, 2021 og starten af 2022 lå boligsalget på et ekstraordinært højt niveau, men det er nu vendt igen. Boligsalget er begyndt at falde, udbuddet af boliger til salg er stigende, liggetiderne sniger sig opad og priserne er begyndt at falde.

Der ventes en dalende udvikling på boligmarkedet. Afmatningen ses blandt andet ved, at handelsaktiviteten på boligmarkedet nu er faldet til under niveauet fra årene før corona, jf. nedenstående figur.



Stigende renter er også en vigtig faktor, der dæmper efterspørgslen efter boliger

Stigende renter påvirker efterspørgslen efter boliger i høj grad. Det er blevet dyrere at låne penge. Også boligudgifterne er steget som følge af de stigende energipriser, hvilket gør det sværere at blive godkendt af banken. Den høje inflation har medført blandt andet lavere rådighedsbeløb hos boligkøbere samt øget usikkerhed vedrørende boligmarkedet og boligpriserne.

Nye ejendomsvurderinger kan også være med til at afkøle boligmarkedet

Boligskattereformen skal træde i kraft fra januar 2024. En forudsætning for boligskattereformen er et nyt ejendomsvurderingssystem, som skal sikre mere retvisende og gennemskuelige vurderinger. Nye boligkøbere fra 2024 vil i modsætning til nuværende boligejere ikke få skatterabat, og når skatterne begynder at følge ejendomsværdien, ventes det at dæmpe efterspørgslen efter boliger.

Udviklingen på boligmarkedet påvirker danskernes privatøkonomi

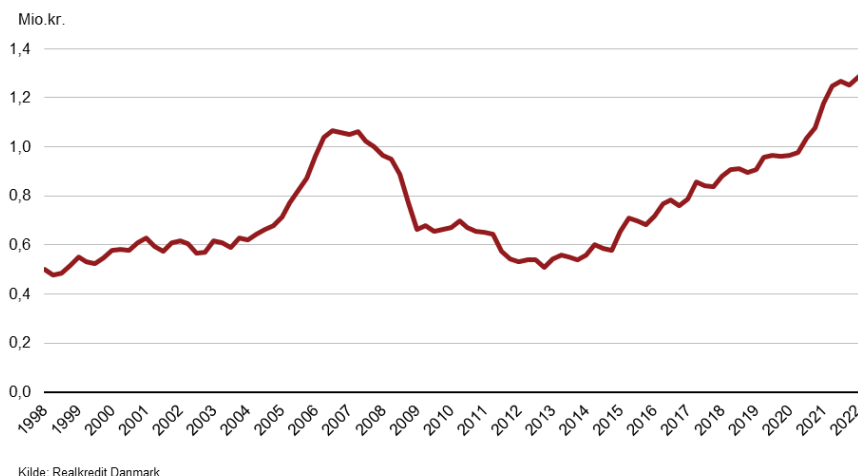
Udviklingen på boligmarkedet har stor betydning for danskernes privatøkonomi, da prisudviklingen på boligmarkedet påvirker friværdien. Stigende boligpriser og større afdrag på boliggyld skaber øget friværdi, som husholdningerne kan omsætte til lån i enten boligprojekter eller andet forbrug. Høje friværdier gør desuden boligmarkedet mere robust, så boligejerne kan tåle et prisfald uden at blive overbelånt. Derimod vil fald i boligpriser over en periode skabe usikkerhed og gøre folk tilbageholdende med at bruge penge, og det påvirker dansk økonomi.

Usikkerheden om udviklingen på boligmarkedet er på nuværende tidspunkt meget høj. Rentestigninger og den høje inflation kan føre til en hårdere opbremsning på boligmarkedet end ventet. Der er nu udbredte forventninger om, at boligpriserne kommer til at falde. Finansministeriet forventer i deres økonomiske redegørelse fra august, at boligpriserne vil falde med 4,8 pct. i 2023. Og efterårsrapporten fra De Økonomiske Råd skønner et fald i boligpriser fra 2022 til 2024 på 20 pct.

Men ser man på den samlede prisudvikling de seneste år, står ejerne fortsat med en markant forøget friværdi, jf. figuren nedenfor. Boligpriserne er steget med over 20 pct. på landsplan, siden corona lukkede landet ned. Desuden er beskæftigelsen meget høj og boligbyrden stadigvæk relativt lav, på trods af stigende renter og boligudgifter. Der er dog store geografiske forskelle på, hvordan boligbyrden har udviklet sig. Den er især steget i Hovedstadsområdet. Det vil - alt andet lige - også være med til at holde hånden under boligmarkedet.

Parcelhusejernes friværdier er steget betragteligt de seneste år

Udvikling i den gennemsnitlige friværdi for parcelhuse, 1.kvt. 1998 - 2. kv. 2022



Boligbyggeriet ventes at falde i prognoseperioden

Boligbyggeriet har toppet

1.1 Boligbyggeriet

Boligbyggeriet har været den primære drivkraft i aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen siden 2013. Og siden 2018 er der blevet bygget rekordmange boliger. Den store aktivitet har bl.a. været drevet af den demografiske udvikling samt af, at flere er flyttet til storbyer. Samtidig er der flere og flere, der bor alene.

Boligbyggeriet toppede i 2019 og har stadig været højt frem til i år. Men stigende renter og høje materialepriser samtidig med stor usikkerhed om økonomien gør, at boligbyggeriet vil falde betydeligt i prognoseperioden.

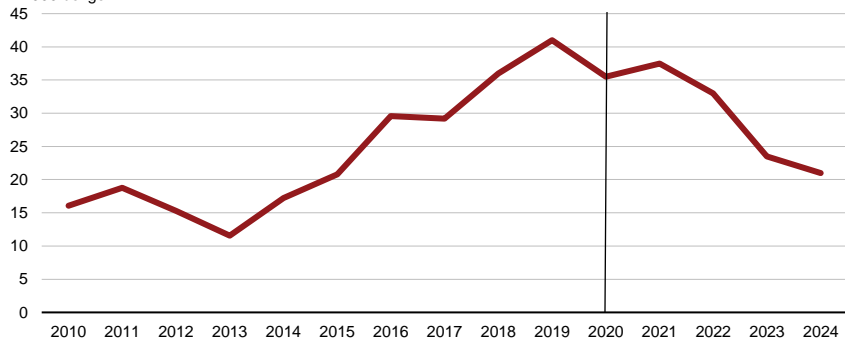
Etagebyggeriet var på et ekstraordinært højt niveau i 2018-2021, hvor der i gennemsnit blev bygget ca. 20.000 boliger pr. år, men det ventes at falde kraftigt fra og med 2023.

Forstyrrelser i forsyningskæderne og stigende materialepriser er også med til at udskyde eller annullere en væsentlig del af de almene boliger, som skulle starte i 2022 og 2023. Der er nemlig makspriser for, hvor meget almene boliger må koste. Men et flertal i Folketinget har vedtaget, at 1.400 almene boliger kan sættes i gang ved, at der åbnes mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan godkende en anskaffelsessum, som er op til 20 pct. højere end maksimumsbeløbet. Maksimumsbeløbet forhøjes desuden ekstraordinært med 5,5 pct. for at tage højde for prisudviklingen siden årsskiftet 2021/22.

Udviklingen i boligbyggeriet

Antal påbegyndte boliger, 2010 - 2024

1.000 boliger



Anm.: Niveauerne for 2020 er opjusteret på baggrund af historiske erfaringer. Tal for 2021-2024 er DI's egen skøn
 Kilde: Danmarks Statistik og DI

Der ventes et kraftigt fald i boligbyggeriet

Boligbyggeriet toppede i 2019 med ca. 41.000 boliger. Det er aftaget lidt i de efterfølgende år. Vi vurderer, at der i 2022 er blevet påbegyndt 33.000 boliger, hvorefter der sker et yderligere kraftigt fald i 2023 til ca. 24.500 boliger og 21.000 påbegyndte boliger i 2024.

Nybyggeri af boliger vil falde kraftigt fra højt niveau

Det er især enfamiliehuse, der vil blive ramt, da det er blevet dyrere at bygge og låne penge. Desuden er udbuddet af eksisterende boliger steget gennem 2022 - om end fra et lavt udgangspunkt – så der nu er flere boliger at vælge imellem. Vi forventer, at antallet af nybyggede parcelhuse i 2022 bliver på 4.500 og falder yderligere til 4.000 i 2023. Antallet af række-, kæde- og dobbelthuse vil ligge på ca. 6.500 boliger i 2022 og falde til 4.000 i 2023 henholdsvis 3.500 i 2024. Antallet af påbegyndte etageboliger ventes at ligge på 16.000 i 2022, 12.000 i 2023 og 10.500 i 2024.

2. Erhvervsbyggeri

Aktiviteten i erhvervsbyggeriet ventes at falde fra højt niveau

Erhververnes bygge- og anlægsinvesteringer har ligget på et højt niveau i de seneste år. Men nu vender udviklingen. Stigende renter og høje priser har ført til pessimisme i erhvervslivet. I de seneste måneder har der været et markant fald i erhvervstilliden, hvilket

afspejler en forværring af virksomhedernes forventninger til den fremtidige aktivitet.

Høje energipriser kan give anledning til store investeringer i energi-besparende renoveringer, men det ventes, at de høje renter og den øgede usikkerhed vil trække virksomhedernes investeringerne i byggeri og anlæg ned i de kommende år.

Selvom vi forventer, at investeringerne i erhvervsbyggeriet vil aftage i den nærmeste fremtid, vil de stadigvæk være på et højt niveau.

Tabellen nedenfor viser vores forventninger til erhvervsbyggeri i de kommende år, og de enkelte elementer er uddybet i de følgende afsnit.

Påbegyndt erhvervsbyggeri i 2016-2023 i 1.000 m²

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Erhvervsbyggeri i alt	2.460	2.470	2.660	2.810	2.760	3.030	2.560	2.340	2.540
Landbrug	940	800	960	990	990	1.100	960	960	960
Fabrikker og værksteder	340	350	380	410	420	430	350	300	350
Administration, handel og lager	920	940	930	990	950	1.050	850	780	850
I øvrigt	350	380	400	420	400	430	350	300	350

Anm.: Niveauerne for 2019-2021 er opjusteret på baggrund af historiske erfaringer. Tal for 2021 - 2024 er DI's skøn

Kilde: Danmarks Statistik og DI

Med krigen i Ukraine går landbruget usikre tider i møde

2.1 Landbrug¹

De usikre tider i samfundet og økonomien har stor indvirkning på landbruget. Landbruget har gennem 2022 været præget af en stor stigning i omkostningerne til blandt andet foder, gødning, brændstof og elektricitet. Allerede gennem 2021 var omkostningerne begyndt at stige, men stigningerne tog fart med Ruslands invasion af Ukraine, der er storeksportør af korn, gødning, solsikkeolie og andre landbrugsprodukter. Derudover påvirkes landbruget også af højere renteomkostninger.

Grøn omstilling spiller en vigtig rolle i landbrugs investeringer

Udover de svingende markedsforhold spiller den grønne omstilling en betydelig rolle i landbruget. Ifølge Aftale om grøn omstilling af dansk landbrug² er der udsigt til nye kvælstof- og klimainvesteringer. En del af finansieringen findes inden for de eksisterende landbrugsstøtteordninger, men der er også fundet nye midler til investering og udvikling af landbrugsteknologi til at nedbringe landbrugets udledninger. En del af midlerne kompenserer dog for udtagning af arealer, hvilket kan begrænse landbrugsproduktionen og derved også behovet for fremtidige landbrugsinvesteringer.

¹ Dette afsnit er skrevet med input fra SEGES. Konklusionerne er dog DI's egne.

² Se mere: <https://fm.dk/media/25215/aftale-om-groen-omstilling-af-dansk-landbrug.pdf>

Landbruget er præget af forskellige trends

I planteproduktionen forventes indtjeningen at være tilstrækkelig høj til at kunne opretholde et normalt investeringsniveau, mens griseproducenterne vil være mere tilbageholdende med at investere. Højere omkostninger og ikke tilsvarende stigning i griseproducenters salgspriser har svækket deres indtjening, og det vil i sidste ende sætte sig i færre investeringer.

Meget usikre udsigter for griseproducenter

Udsigterne for 2023 er ekstremt usikre på nuværende tidspunkt, men de indtjeningsmæssige forudsætninger for investeringer i griseproduktionen er ganske beskedne, og derfor skønnes lave investeringer i både 2022 og 2023.

Også i mælkeproduktionen forventes indtjeningen at være tilstrækkelig høj. Deres investeringer forventes dog at ligge på et relativt lavt niveau, idet politiske omstændigheder dæmper investeringstilbøjeligheden. Først og fremmest gælder det udsigten til en CO₂-afgift, men også den seneste EU-reform (CAP2027) og Aftale om grøn omstilling af dansk landbrug indebærer øgede udgifter og større usikkerhed for mælkeproducenterne.

Samlet set forventer vi, at nybyggeriet af landbrugslokaler bliver på 0,96 mio. m² pr. år fra 2022 til 2024.

Andelen af ledige lokaler inden for fabrikker og værksteder falder yderligere

2.2 Fabrikker og værksteder

Industrien har været gennem nogle gode år med stigende omsætning. Ser man på andelen af ledige lokaler til lager og produktion over de seneste to år, så er andelen halveret fra 2,6 pct. i oktober 2020 til 1,3 pct. i oktober 2022, jf. figuren på næste side. Og den "naturlige" ledighedsprocent/tomgang er ikke nul, da ikke alle lokaler er tidssvarende og imødekommer de behov, som virksomhederne efterspørger i dag.

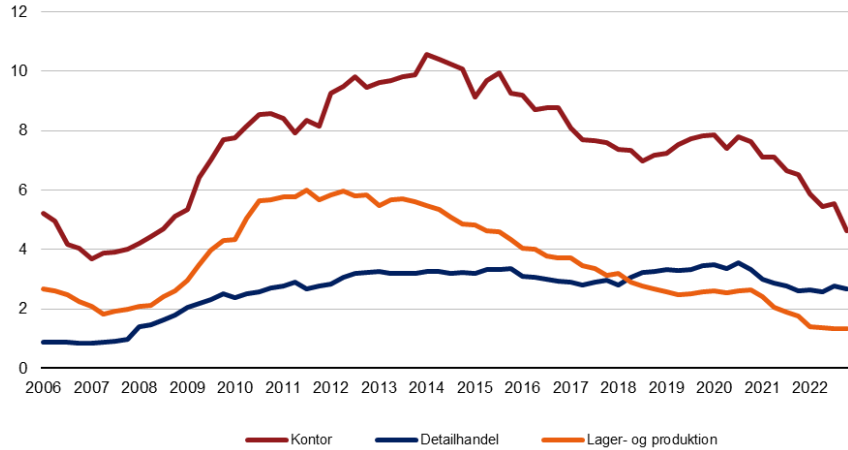
Den faldende udbudsprocent gør det sværere at finde egnede lokaler end tidligere for en virksomhed, der vil udvide produktionen. Men nu er renterne og byggeomkostningerne høje, og derfor er det dyrt at bygge nyt og dermed også dyrere at leje. Derfor skønnes det, at flere vil renovere eksisterende bygninger og tage dem i brug.

Samlet set forventer vi, at nybyggeriet af fabrikker og værksteder er på 0,35 mio. m² i 2022 faldende til 0,30 mio. m² i 2023 for derefter at stige igen til 0,35 mio. m² i 2024.

Lav ledighedsprocent for erhvervslokaler

Ledighedsprocenten efter type af erhvervslokaler, jan. 2006 - okt. 2022

Pct



Kilde: Ejendomstovet.dk

2.3 Administration, handel og lager

Andelen af ledige kontorlokaler er faldet med tre procentpoint fra oktober 2020 til oktober i år, således at andelen er faldet fra 7,6 pct. til 4,6 pct. i perioden. Højkonjunktur og høje byggeomkostninger har været med til at øge efterspørgslen efter eksisterende kontorlokaler.

Stabilt lav ledighedsprocent hos detailhandel

Inden for detailhandlen er ledighedsprocenten også faldende og ligger på 2,7 pct. Selvom andelen af ledige erhvervslokaler har ligget på et stabilt lavt niveau de seneste mange år, har genåbningen af samfundet efter coronanedlukningerne haft en positiv effekt på detailhandlen, hvor andelen af ledige lokaler er faldet fra 3,3 pct. i oktober 2020 til 2,7 pct. oktober 2022.

Når man sammenholder disse tendenser, så forventer vi, at omfanget af nybyggeri af lokaler til administration, handel og lager vil ligge på ca. 0,85 mio. m² i 2022, 0,78 mio. m² i 2023 og stige igen til ca. 0,85 mio. m² i 2024.

Grøn omstilling, udrulning af fjernvarme vil give højere anlægsinvesteringer

3. Anlægsmarkedet

På anlægsmarkedet ventes det, at forsyningen inden for vand og spildevand, energi og digital infrastruktur trækker aktiviteten op. Blandt andet på grund af den grønne omstilling forventes det, at der vil blive foretaget flere investeringer de kommende år. Også regeringens ønske om at udrulle fjernvarme til flere husstande vil skabe en del aktivitet i 2023 og frem mod 2030.

Færre investeringer i trafikområdet

På baneområdet er aktiviteten svagt stigende. Med åbningen af Metro Cityringen og Nordhavnsmetro falder aktiviteten også for metrobyggeriet. Der er dog stadigvæk en del aktivitet fra byggeriet af

Infrastrukturplan vil opretholde aktiviteten i branchen

Sydhavnsmetroen, og aktiviteten inden for letbanerne stiger også, hvor der bygges i Ring 3 ved København.

Regeringen har indgået en bred Aftale om Infrastrukturplan 2035, hvor man blev enige om at bruge ca. 106 milliarder kroner på investeringer i infrastrukturen over 15 år.³ Ifølge aftalen afsættes der ca. 52 mia.kr. til vejområdet, 45 mia. kr. til jernbaneområdet og ca. ni mia. kr. til øvrige infrastrukturprojekter. På trods af høje renter og prisstigninger på materialer fastholdes den forventede stigning i vejinvesteringerne. Dermed ventes det ikke, at anlægsbranchen rammes af på samme måde som nybyggeri og renoveringsmarkedet.

Den nedadgående trend i tabellen nedenfor er præget af, at rammen for offentlige bygge- og anlægsinvesteringer falder betydeligt i 2023. Samtidigt er der lidt usikkerhed omkring timingen af nogle af de store anlægsprojekter. Også er der usikkerhed omkring, hvor meget fjernvarmeudrulning kommer til at fylde.

Samlet set forventer vi i, at aktiviteten inden for anlægsområdet stiger med 14 pct. i 2022 efterfulgt af stigning på cirka en pct. i 2023 og stige yderligere med fire pct. i 2024.

³ Se mere her: [Aftale om Infrastrukturplan 2035 \(trm.dk\)](https://trm.dk)

Udvalgte anlægsprojekter 2017-2024, mio. kr., 2021-priser

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Varmeforsyning	5.000	4.850	5.550	5.300	6.550	6.450	6.700	5.950
Energinet.dk	3.050	5.850	4.950	6.300	8.000	6.750	7.900	9.300
Energi i alt	8.050	10.750	10.550	11.600	14.600	13.200	14.550	15.250
Vejdirektoratet: Anlæg	2.450	2.600	2.300	1.850	1.450	2.000	3.100	4.400
Kommuner: Anlæg af veje	4.500	3.950	3.500	3.500	4.000	3.800	2.650	2.600
Kommunale havne	250	300	350	450	400	300	550	250
Baner	5.650	6.200	4.900	5.400	5.750	6.100	6.200	6.750
Metro Cityring, Nordhavs- og Sydhavsmetro	2.900	3.400	3.100	2.300	1.850	1.250	1.000	1.650
Letbaner	750	700	600	950	1.250	1.200	1.600	1.350
Femern Bælt-forbindelsen	0	0	50	950	4.150	6.150	6.300	6.300
Femern jernbane- og landanlæg (bane)	500	2.500	3.500	1.700	650	7.750	0	0
Fjordforbindelsen Frederikssund	450	850	750	0	0	0	0	0
Trafik i alt	17.500	20.500	19.050	17.050	19.500	28.550	21.400	23.200
Kystbeskyttelse	100	150	150	250	250	250	200	200
Spildevandsanlæg	6.000	5.300	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Vandforsyning	1.750	2.100	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550
Miljø i alt	7.850	7.550	6.650	6.800	6.800	6.800	6.750	6.750
Jordforsyning/Byggeomdning	1.750	2.300	1.650	1.850	1.450	1.750	2.000	1.450
Fritidsområder	250	250	300	300	350	350	250	250
Byggeomdning og fritidsområder	1.950	2.550	1.900	2.200	1.800	2.100	2.950	3.000
Digital infrastruktur	6.900	7.550	7.200	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800
Digital infrastruktur i alt*	6.900	7.550	7.200	8.800	8.800	8.800	8.800	8.800
Udvalgte anlægsprojekter i alt	42.250	48.850	45.400	46.450	51.550	59.450	54.500	57.050
Vejdirektoratet: Drift og vintertjeneste	850	900	850	750	800	900	900	850
Vedligeholdelse af kommunale veje	5.250	5.200	4.700	5.250	4.950	4.600	4.450	4.350
Drift og vedligeholdelse af veje i alt	6.050	6.050	5.550	6.050	5.750	5.500	5.350	5.200

Anm.: 2015 til 2020 er regnskabstal. 2021 er budgettal, mens 2022 og 2024 er budgetoverslag og skøn.

Anm.: Det formodes at ca. en tredjedel til halvdelen af investeringerne i digital infrastruktur vedrører anlægsområdet.

Kilde: Dansk Fjernvarme, Energinet.dk, Finansloven, Danmarks Statistik, Metroselskabet, Transport- og Boligministeriet, Byggefakta, BaneDanmark, Darva, Forsyningssekretariatet, Energistyrelsen og DI

Seneste periode har været præget af høje aktivitet på renoveringsmarkedet

Der ventes stort fald i renoveringsaktiviteten

4. Reparation og vedligeholdelse

Perioden fra 2020 til 2022 har været præget af meget høj aktivitet på markedet for renovering og vedligehold. Ekstraordinært høj handelsaktivitet på boligmarkedet har genereret en hel del renoveringsopgaver på det private boligmarked, da der oftest renoveres i forbindelse med køb eller salg af boligen. Også renoveringen af almene boliger finansieret af Landsbyggefonden har hævet aktivitetsniveauet.

I 2023 og 2024 forventer vi, at renoveringsaktiviteten falder, hvilket skyldes flere faktorer. For det første er den høje handelsaktivitet, som vi har set de seneste år, faldet betydeligt tilbage til under niveauet før corona. Og færre handler betyder mindre renoveringsaktivitet. Men da flere af boligejerne, der har købt bolig under corona, fortsat ventes at foretage boligforbedringer på disse, vil renovering af private boliger stadigvæk udgøre en betydelig del af boliginvesteringerne. For det andet vil høj inflation, stigende renter og materialepriser få flere boligejere til at udskyde ikke nødvendige byggeprojekter.

Fokus på grøn omstilling kan give incitament til renovering af boligen

Stigende energipriser og strukturelt fokus på grøn omstilling (inklusive EU's genopretningsplan⁴) vil formodentlig øge omfanget af energiforbedringer. Energirenoveringer både private såvel som offentlige vil sikre, at bunden ikke går ud af renoveringsmarkedet. Især stor aktivitet med udskiftning af gas/oliefyr til varmepumper vil holde hånden under renoveringsmarkedet.

Grøn boligaftale 2020 har givet et ekstraordinært løft i renoveringsaktiviteten

Med *Grøn boligaftale 2020* blev der afsat 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering af almennyttige boliger frem mod 2026. Aktiviteten ventes at blive fordelt mere over perioden fra 2020-2026. De almene boliger, der står i renoveringskøen, består hovedsageligt af ejendomskomplekser og rækkehuse opført før 1980. Der er der ved tale om ældre bygninger, der blev bygget, før man stillede krav til bygningernes energiforbrug. Men for at dæmpe kapacitetspresset i bygge- og anlægsbranchen har regeringen valgt at udskyde renoveringsprojekter for ca. 2 mia. kr. i den almene boligsektor.

DI forventer på den baggrund en stigning i aktiviteten på markedet for reparation og vedligeholdelse af boliger på ca. 2,5 pct. i 2022 og et fald på henholdsvis 6,9 og 3,3 pct. i 2023 og 2024.

Vi skønner, at aktivitet på markedet for offentlig reparation og vedligeholdelse vil stige med cirka to pct. 2022 efterfulgt af et fald på cirka 30 pct. 2023 og stige igen med 15 pct. i 2024. Bygningsreparation skønnes at stige med 0,5 pct. i 2022 og falde med to pct. i både 2023 og i 2024.

Erhvervslivet er tilbageholdende med at renovere

Erhvervslivets renoverings- og vedligeholdelsesaktivitetsniveau skønnes at vokse med 2,5 pct. i 2022 og falde med tre pct. i 2023 for derefter at stige igen med 2,5 pct. i 2024.

Byggebeskæftigelsen ventes at falde fra 2023 – men fra et meget højt niveau

5. Beskæftigelsen inden for byggeri og anlæg

I de seneste år er der sket en markant stigning i bygge- og anlægsbeskæftigelsen. Fra 2015 og frem til 2022 er beskæftigelsen steget med cirka 37.000 personer. I år forventer vi, at der vil være 192.800 beskæftigede i branchen. Det er en stigning på 5.500 personer fra 2021. I 2023 forventer vi, at bygge- og anlægsbeskæftigelsen vil falde med 9.800 personer som følge af fald i blandt andet renoveringsmarkedet og nybyggeri. I 2024 ventes det, at byggebeskæftigelsen falder med yderligere 6.000 personer til ca. 177.000, hvilket fortsat er over gennemsnittet fra år 2000 til 2022.

Beskæftigelsen inden for nybyggeri ventes at falde

Inden for nybyggeri vurderer vi, at beskæftigelsen i år vil være på 55.200 personer. Det er en stigning på cirka 500 personer i forhold

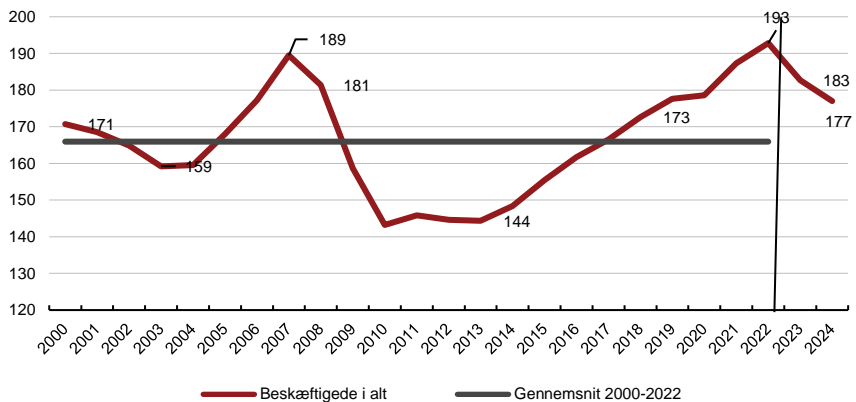
⁴ Læs mere om EU's genopretningsplan her: https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe_da

til 2021. I 2023 forventes der et større fald på cirka 2.700 beskæftigede inden for nybyggeri, så den lander på 52.500 beskæftigede. I 2024 ventes der et yderligere fald på cirka 3.000 personer. Aktiviteten og beskæftigelsen inden for nybyggeri vil dog stadigvæk være på et højt niveau. Faldet skal blandt andet ses i lyset af de stigende renter og høje byggeomkostninger.

Byggebeskæftigelsen ventes at falde fra højt niveau

Beskæftigede i bygge- og anlægsbranchen 2000-2024, 1.000 personer

Antal beskæftigede



Kilde: Danmarks Statistik for 2000-2022 2.kv. DI for 2022 3 - 4.kv og 2023-2024

Beskæftigelsen inden for reparation og vedligeholdelse ventes at stabilisere sig på højt niveau

Inden for reparation og vedligeholdelse har der været en markant vækst i beskæftigelsen i 2021 blandt andet på grund af *Grøn bolig-aftale 2020*, højere anlægsloft i kommuner og regioner samt Bolig-jobordning og højere renoveringsaktivitet hos boligejere. I takt med at aktiviteten fra *Grøn bolig-aftale 2020* aftager fra 2022, fald i boligsalget og mindre renoveringsaktivitet hos private på grund af høj inflation og rentestigninger skønnes faldende beskæftigelse inden for reparation og vedligeholdelse.

Vi skønner, at beskæftigelsen inden for reparation i 2022 er på omkring 65.500 og vil falde med 4.500 personer til næste år. I 2024 skønnes et yderligere fald på 2.000 til 59.000 personer. Niveaulet vil dog stadigvæk være højt.

Udrulning af fjernvarme og Femern Bæltforbindelsen vil give fremgang i beskæftigelsen inden for anlæg

I anlægsbranchen forventer vi en stigning i beskæftigelsen fra 2021 til 2022 på cirka 1.700 personer. Vi forventer en yderligere stigning på 300 personer i 2023 og en stigning på 1.000 personer i 2024, således at beskæftigelsen inden for anlægsområdet kommer op på 24.500 personer i 2024. Stigningerne skyldes primært udrulning af fjernvarme, Femern Bælt-forbindelsen samt aktivitet fra infrastrukturaftalen.

Beskæftigede ved bygge- og anlægsvirksomhed i 2016-2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nybyggeri	39.300	42.500	45.900	49.400	52.400	54.700	55.200	52.500	49.500
Reparation	59.900	60.200	61.700	62.700	60.800	63.900	65.500	61.000	59.000
Anlæg	20.500	21.000	23.600	22.400	21.200	21.500	23.200	23.500	24.500
Andet arbejde	7.100	7.200	7.400	7.100	7.300	8.200	8.200	8.000	7.500
Kontorarbejde	25.400	26.100	25.500	26.800	27.300	28.600	30.100	28.000	27.000
Ikke på arbejde *	9.400	9.500	8.500	9.300	9.600	10.600	10.600	10.000	9.500
I alt	161.700	166.500	172.600	177.700	178.600	187.300	192.800	183.000	177.000

Anm.: * Ikke på arbejde pga dårligt vejr, ferie, sygdom, undervisning o.l.

Kilde: Danmarks Statistik og DI

Byggebeskæftigelsen ventes at falde

Prognosen viser, at presset på byggebeskæftigelsen vil dæmpes i 2023 og 2024 som følge af høj inflation, stigende renter og usikkerhed. Vores vurdering er, at vi går fra et brandvarmt arbejdsmarked til et mere køligt arbejdsmarked i bygge- og anlægssektoren.

6. Produktionsværdien

Produktionsværdien viser værdien af den samlede aktivitet i branchen og medtager både værdiforøgende aktivitet og vedligeholdelse. Produktionsværdien er derved et nærtbeslægtet begreb til omsætning. Vi forventer en stigning i den professionelle bygge- og anlægsaktivitet målt ved produktionsværdien på 8,2 pct. i 2022 og et fald på 3,3 pct. i 2023. I 2024 ventes et fald på 0,2 pct. Alle stigningstakter i dette afsnit er i løbende priser.

I 2022 ventes en stigning i nybyggeri på 2,2 pct., og i 2023 og 2024 forventes der en tilbagegang inden for nybyggeri på henholdsvis cirka 15 og syv pct.

I anlægsbranchen ventes der i 2022 en stigning i produktionsværdien på 5,6 pct. I 2023 forventes der en stigning på 4,5 pct. og et stigning på 4,6 pct. i 2024.

Vi vurderer, at den høje aktivitet på renoveringsmarkedet begynder at falde i de kommende år. De private boligejere vil undgå unødvendig renovering på grund af høje renter og stor usikkerhed. Men renoveringsrammerne i Landsbyggefonde vil være med til at holde hånden under renoveringsmarkeder. For selvom midlerne er afsat med tyngden i 2020 og 2021, så kommer den primære aktivitetsmæssige effekt først lidt senere - og mere jævnt fordelt over perioden 2020-2026. I 2022 ventes der en vækst i produktionsværdien på cirka ni pct. I 2023 vil den falde med cirka to pct. for dernæst at stige med ca. halv pct. i 2024.

Ordforklaring

Produktionsværdi

Produktionsværdien er et udtryk for den økonomiske aktivitet uden fradrag af forbrug af materialer (f.eks. beton eller træ) og hjælpestoffer (f.eks. en kran eller et stillads) i produktionen. Der er tale om al aktivitet ved nybyggeri, nyanlæg og hovedreparationer samt ved almindelig reparation og vedligeholdelse af bygninger og anlæg. Produktionsværdien bliver opgjort i basispriser, dvs. uden moms og afgifter. Oversigten over produktionsværdien viser det samlede bygge- og anlægsmarked.

Når vi trækker den estimerede værdi af gør det selv-arbejde og sort arbejde samt øvrig produktion (f.eks. eksport) fra produktionsværdien ved bygge- og anlægsvirksomhed i alt, får vi produktionsværdien for den professionelle indenlandske bygge- og anlægsproduktion.

Nybyggeri

Helårsbeboelse	<ul style="list-style-type: none"> • Stuehuse til landbrugsejendomme • Parcelhuse • Række-, kæde- og dobbelthuse • Etageboliger • Kollegier • Døgninstitutioner • Anden helårsbeboelse
Landbrug	<ul style="list-style-type: none"> • Avls- og driftsbygninger
Fabrikker og værksteder	<ul style="list-style-type: none"> • Fabrikker og værksteder mv.
Administration	<ul style="list-style-type: none"> • Bygninger til kontor, handel, lager og offentlig administration mv.
Øvrigt	<ul style="list-style-type: none"> • El-, gas-, vand- og varmekærker • Anden bygning til produktion • Transport- eller garageanlæg • Bygninger anvendt til hotel og restauration mv. • Uspecificeret transport og handel
Kultur & institutioner	<ul style="list-style-type: none"> • Bygninger anvendt til bibliotek, kirke og museum mv. • Bygninger anvendt til undervisning og forskning mv. • Bygninger anvendt til hospital mv. • Bygninger anvendt til daginstitutioner • Uspecificeret institution
Bygninger i øvrigt	<ul style="list-style-type: none"> • Sommerhuse • Uspecificeret ferieformål • Idrætshaller og klubhuse • Kolonihavehuse • Garager • Carporte • Udhuse • Uspecificeret fritidsformål • Ikke fordelt eller uoplyst

Nøgletal

Antal påbegyndte boliger 2016 - 2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Fritliggende enfamiliehuse	5.360	5.800	6.500	7.300	7.500	8.000	7.000	4.500	4.000
Rækkehuse	4.833	5.900	6.000	7.000	7.000	7.000	6.500	4.000	3.500
Etagebyggeri	15.402	14.500	20.000	22.000	17.000	18.500	17.000	13.000	10.500
Øvrigt	3.979	3.000	3.500	3.700	4.000	4.500	4.000	3.000	3.000
I ALT	29.574	29.200	36.000	40.000	35.500	38.000	34.500	24.500	21.000

Anm.: Niveauerne for 2019-2021 er opjusteret på baggrund af historiske erfaringer. Tal for 2022 og 2024 er DI's skøn

Kilde: Danmarks Statistik og DI

Påbegyndt byggeri i 2016-2024 i 1.000 m²

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Helårsbeboelse	3.230	3.340	3.910	4.160	3.790	3.990	3.540	2.460	2.180
Erhvervsbyggeri i alt	2.460	2.470	2.660	2.810	2.760	3.030	2.560	2.340	2.540
Landbrug	940	800	960	990	990	1.100	960	960	960
Fabrikker og værksteder	340	350	380	410	420	430	350	300	350
Administration, handel og lager	920	940	930	990	950	1.050	850	780	850
Øvrigt i alt	350	380	400	420	400	430	350	300	350
Kultur & institutioner	440	300	400	420	440	450	410	300	390
Bygninger i øvrigt	860	760	790	820	860	910	760	680	700
Heraf: Sommerhuse	170	190	210	230	260	300	210	210	210
Garager, carporte og udhuse	330	400	420	470	470	470	410	380	350
Byggeri i alt	6.990	6.860	7.750	8.210	7.850	8.380	7.270	5.780	5.820

Anm.: Niveauerne for 2019-2021 er opjusteret på baggrund af historiske erfaringer. Tal for 2022 - 2024 er DI's skøn

Kilde: Danmarks Statistik og DI

Produktionsværdi ved bygge- og anlægsvirksomhed i 2016-2024, mia. kr., løbende priser

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nybyggeri	60,6	72,0	76,2	82,9	96,1	108,3	110,7	93,6	87,0
Boliger	21,6	27,8	31,0	34,4	48,9	55,7	55,7	45,3	38,3
Erhverv	20,2	26,2	26,9	27,7	24,2	26,9	27,6	24,7	25,3
Offentligt	18,8	18,0	18,4	20,8	23,0	25,7	27,4	23,6	23,5
Hoved- og bygningsreparation	79,8	80,7	84,1	85,6	85,6	95,9	104,9	103,1	103,6
Hovedrep. af boliger	33,1	34,7	36,4	39,0	35,0	40,6	44,7	43,3	42,8
Hovedrep. af erhvervsbygn.	8,3	8,9	9,4	6,9	6,2	5,8	6,4	6,4	6,7
Hovedrep. af offentlige bygn.	5,9	4,4	4,7	4,0	4,8	4,5	4,9	3,6	4,2
Bygningsreparation	32,5	32,6	33,6	35,7	39,6	45,1	48,8	49,7	49,7
Professionel byggeaktivitet i alt	140,3	152,6	160,3	168,4	181,8	204,2	215,6	196,7	190,5
Anlæg	63,2	61,0	62,7	62,6	69,7	69,7	81,1	84,8	88,7
Nyanlæg	44,2	40,7	42,6	42,5	46,0	46,0	56,6	59,4	63,4
Anlægsreparation	19,0	20,3	20,1	20,1	23,7	23,7	24,5	25,4	25,4
Professionel bygge- og anlægsaktivitet i alt	203,5	213,6	223,0	231,0	251,4	273,9	296,7	281,5	279,3
Gør-det-selv og sort arbejde	29,6	32,3	34,2	36,4	38,9	41,1	44,3	45,9	46,9
Øvrig produktion (herunder eksport)	30,9	37,0	54,7	28,9	29,0	29,6	31,9	33,1	33,8
Bygge- og anlægsaktivitet i alt	264,0	282,9	311,9	296,3	319,4	344,6	372,9	360,6	360,0

Faste 2. kvartal 2022-priser

Professionel bygge- og anlægsaktivitet i alt	242,2	248,4	251,4	254,2	275,6	294,3	295,8	270,3	262,7
Bygge- og anlægsaktivitet i alt	309,7	324,1	346,3	321,5	345,1	365,1	366,5	341,4	333,9

Kilde: Danmarks Statistik for 2016 - 2021, DI for 2022-2024