DI Analyse

April 2025

Joacim Madsen, Chefkonsulent, JMAD@di.dk

Et byggestop vil koste samfundet mere end 40 mia. kr. i 2030 – og klimaet vinder ikke på sigt

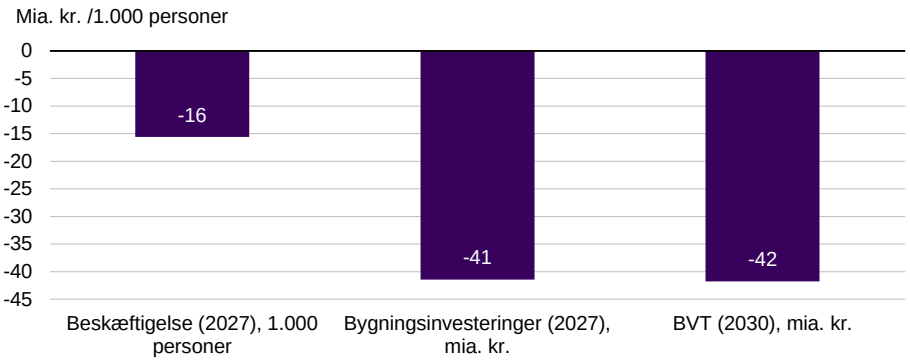
Der er fremført et forslag om et såkaldt byggestop, hvor nybyggeri skal forbydes af klimahensyn. Klimaeffekten heraf vurderes at forsvinde på langt sigt, mens det på kort sigt skønnes at give et økonomisk tilbageslag.

Byggestoppet koster 42 mia. kr. og 16.000 beskæftigede

Et byggestop vurderes at reducere dansk BVT med 42 mia. kr. i 2030. Derudover vil det forårsage 16.000 færre i beskæftigelse i 2027, hvor effekten er størst. Efter byggestoppet vil bygningerne alligevel blive bygget, så klimaeffekten forsvinder på langt sigt.

Et byggestop har negative økonomiske konsekvenser

Et byggestop skaber økonomisk tilbagegang og udskyder blot udledninger



Anm.:Der er regnet relativt til et forløb uden et byggestop
Kilde: DI på modellen MAKRO

Dansk Industri

Et byggestop vil ikke redde klimaet

Der skal findes nye løsninger til klimaudfordringen

I den aktuelle klimadebat er fokus rettet mod at identificere løsninger, der kan hjælpe Danmark med at opfylde sine ambitiøse klimamål. Det er essentielt at foretage en helhedsorienteret vurdering for at finde de mest effektive løsninger til implementering.

Et forslag er et såkaldt byggestop

En af de seneste foreslåede tiltag i debatten er indførelsen af et byggestop, hvor nybyggeri forbydes i en årrække med henblik på at prioritere genanvendelse af eksisterende bygninger. Selvom det kan fremstå som et fornuftigt klimatiltag, så vil det på langt sigt ikke have nogen klimaeffekt.

Det vil give kort sigtede reduktioner

På kort sigt vil byggestoppet helt givet medføre færre CO2-udledninger, da byggeriet naturligvis vil reducere sine emissioner, da renovering af eksisterende bygninger udleder mindre. Samtidig kunne man forestille sig, at der vil være aktivitet, som bliver droppet.

Men på sigt vil der mangle bygninger, hvorfor udledningerne bare udskydes

Imidlertid tager tiltaget ikke højde for den demografiske udvikling og den stigende velstand, som genererer en øget efterspørgsel efter boliger. Derfor vil et byggeforbud i meget høj grad kun udskyde behovet for nybyggeri og den tilhørende CO2-udledning. Man må derfor formode, at byggeriet indhenter efterslæbet, når byggestoppet ophører.

På kort sigt falder beskæftigelsen og BVT

I mellemtiden vil byggefagets beskæftigelse og dets underleverandører opleve markante fald i aktiviteten samtidigt med, at værdiskabelsen i Danmark (BVT) vil falde markant.

Et byggestop giver ikke de langsigtede effekter, som ellers er håbet

Samlet set vil et byggeforbud resultere i en periode med lavere beskæftigelse, lavere økonomisk vækst og lavere CO2-udledning, men på længere sigt vil CO2-udledningen være den samme. Tiltaget vil således skabe et midlertidigt økonomisk tilbageslag uden at løse det langsigtede problem. Disse konklusioner er baseret på beregninger foretaget med den makroøkonomiske model MAKRO, der blandt andet anvendes til konsekvensberegninger af Finansministeriet. Resultaterne fra modellen bliver uddybet nedenfor.

Byggestoppet forudsættes at halvere investeringerne

Investeringer i boligkapital halveres

Det foreslåede byggestop indebærer, at nybyggeri skal forbydes i en periode (der regnes her med en periode på fem år). Hensigten med byggestoppet er imidlertid, at renovering af eksisterende bygninger skal øges. Derfor forudsættes det i beregningen, at investeringerne i byggeri kun falder med 50 pct., da halvdelen af faldet i nybyggeri modgås af en stigning i renoveringer.

Der er betydelig usikkerhed om antagelserne

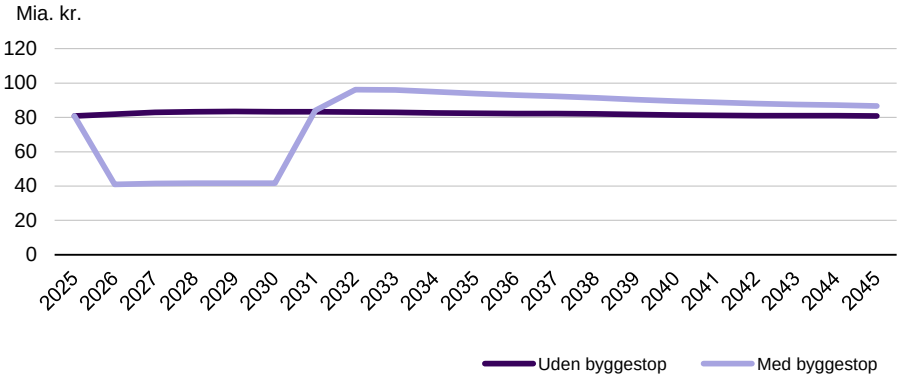
Det er vigtigt at påpege, at der er betydelig usikkerhed forbundet med disse antagelser, blandt andet kan aktiviteten skifte yderligere til renovering eller evt. anlægsinvesteringer. Effekten af byggestoppet vil desuden afhænge af varigheden af stoppet. Jo længere byggestoppet varer, desto større vil efterslæbet blive.

Investeringerne falder med ca. 40 mia. kr.

På baggrund af disse forudsætninger antages det, at investeringer i boligkapital vil falde fra lidt over 80 mia. kr. årligt til lige over 40 mia. kr. årligt i årene 2026-2030.

Investeringer i boligkapital halveres i fem år

Investeringerne halveres, da renoveringer dækker halvdelen af faldet



Anm. MAKRO er kun tilgængelig fra 2029 og frem. 2025 i figureren svarer derfor til 2029 i modellen.
Kilde: MAKRO og egne beregninger

Efterspørgslen er underliggende stigende

De reducerede boliginvesteringer i perioden 2026-2030 har den konsekvens, at der opstår mangel på boliger. Selvom husholdningernes indkomst er steget over de fem år, hvilket normalt ville øge efterspørgslen efter boliger, har de haft færre boliger at handle med. Samtidig vokser den danske befolkning, hvilket skaber et stigende behov for boliger.

Men byggestoppet reducerer antallet af bygninger

Disse to effekter øger efterspørgslen efter boliger, mens udbuddet af boliger er faldet i forhold til et scenarie uden et byggestop. Konsekvensen er en stigning i boligpriserne.

Når byggestoppet ophæves, vil der komme en stigning i byggeri

Når byggestoppet ophæves i 2031, vil de høje boligpriser medføre et byggeboom, hvor boliginvesteringerne stiger til 96 mia. kr. Dette svarer til cirka 13 mia. kr. over niveauet uden et byggestop. Boliginvesteringerne vil ligge højere fra 2031 og frem, indtil den samlede boligkapital når det niveau, den ville have haft uden et byggestop. Med andre ord vil der blive bygget mere fra 2031 og fremefter som følge af byggestoppet, end hvis byggestoppet ikke var blevet implementeret.

Udledningerne kommer bare på sigt

Som følge af ovenstående vil et byggestop ikke medføre reducerede udledninger på langt sigt, da de sparede udledninger på kort sigt bliver opvejet af øget byggeri, når byggestoppet ophæves.

Modellen rammer potentielt et for lavt antal boliger

Modellens resultater for indhentning af efterslæbet kan være undervurderet. Beregningen antager, at nybyggeri reelt kun er halveret i perioden 2026-2030, på grund af forudsætningen om, at halvdelen af aktivitetsnedgangen

modgås af flere renoveringer. Modellen antager derfor, at der blot bliver bygget halvt så mange bygninger i disse år. I virkeligheden vil der ikke blive bygget nogen bygninger i denne periode, hvilket betyder, at efterslæbet vil være større end forudsagt.

Det kan betyde, at der i virkeligheden kommer flere udledninger med et byggestop

I praksis vil dette medføre, at de samlede CO2-udledninger bliver større med et byggestop end uden. Dette skyldes, at de ekstra renoveringer i årene 2026-2030 udleder CO2, som ellers ikke ville være udledt. Samtidig skal antallet af bygninger indhente det tabte under byggestoppet, hvilket betyder udledninger i forbindelse med både renoveringer og nybyggeri.

Nye teknologier kan reducere udledningerne

Omvendt kan der være positive klimagevinster, hvis udskydelsen af nybyggeri medfører, at mere klimavenlige teknologier, byggeteknikker og materialer bliver anvendt. Eksempelvis vil en betonkonstruktion, som bygges med beton fra et værk med CCS-teknologi[1] i 2031 udlede mindre CO2 end en tilsvarende konstruktion produceret i 2026 uden CCS-teknologi.

Håb er ikke en klimaløsning

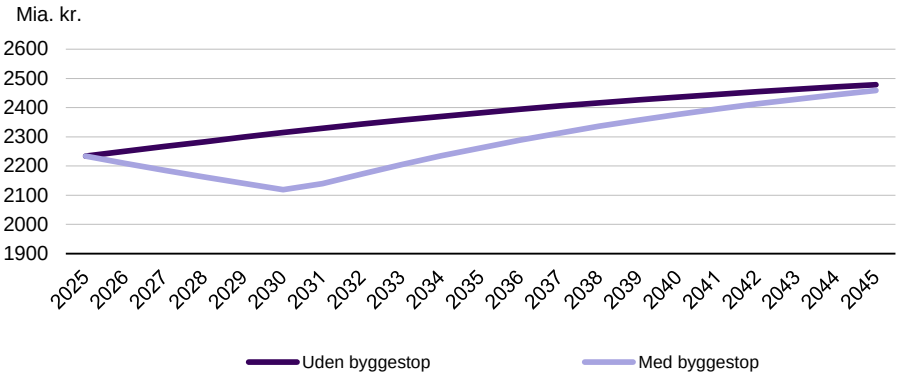
Dog vil sådanne positive effekter være baseret på et håb om, at fremtiden bringer nye teknologier med sig. Håb er imidlertid ikke en solid klimaløsning. Gode klimaløsninger bør baseres på aktuelle, gennemprøvede teknologier og metoder, der kan udbredes til andre brancher og sikre en konkret og effektiv indsats for at reducere CO2e-udledningerne. Hvis alle brancher gennemførte et produktionsstop, ville dansk økonomi blive særdeles hårdt ramt.

Der kan opstå kapacitetsbegrænsninger, når byggestoppet ophæves

Det bemærkes, at en konsekvens af byggestoppet kan være, at byggebranchen rammer kapacitetsbegrænsninger, når nybyggeri muliggøres igen. Det kan blive svært at finde den rette og tilstrækkelige arbejdskraft, hvis flere byggeentreprenører beslutter sig for at bygge samtidigt. Derudover kan der opstå mangel på byggematerialer. En kombination af mangel på arbejdskraft og tiltagende efterspørgsel på materialer vil derfor medføre en fordyrelse af byggeri, sammenlignet med situationen uden et byggestop.

[1] CCS-teknologi indebærer metoder, som kan opsamle CO2 fra en fabriks produktion af fx byggematerialer, herunder særligt cement og beton.

Boligmængden vil falde som konveksevens af et byggestop
Samlet boligkapital i dansk økonomi



Kilde: DI på MAKRO

Samfundsøkonomiske konsekvenser.

De samfundsøkonomiske konsekvenser er her målt ved BVT og beskæftigelse

De samfundsøkonomiske konsekvenser af et byggestop omfatter blandt andet beskæftigelseseffekter og BVT-effekter. Der er imidlertid også andre samfundsøkonomiske faktorer. Eksempelvis kan en reduktion i nybyggeri skabe øget ulighed på boligmarkedet, da stigende boligpriser kan udelukke nogle førstegangskøbere. De højere boligpriser kan desuden føre til øgede produktionsomkostninger for virksomheder, hvilket kan forårsage inflation. Sidstnævnte effekt er indarbejdet i beregningerne, men den er ikke eksplicit udpenslet i indeværende notat.

Beskæftigelsen falder på kort sigt, men stiger på længere sigt

Beskæftigelsen falder med 16.000 i 2027

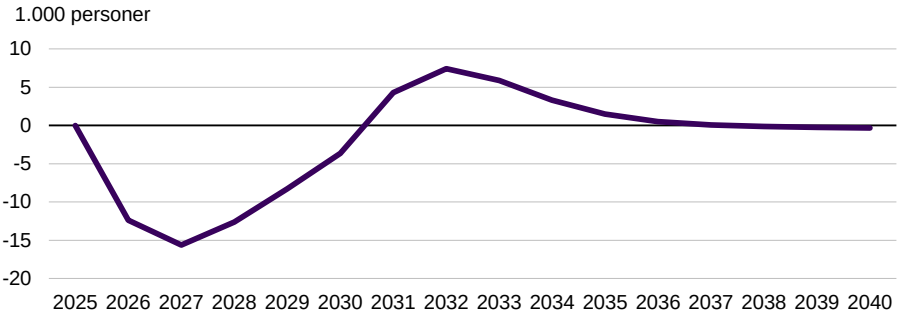
Reduktionen af boliginvesteringerne forventes at mindske beskæftigelsen med 16.000 personer i 2027. Dette skyldes primært et fald i beskæftigelsen i byggebranchen samt hos underleverandører til byggebranchen. Den samlede beskæftigelse i byggebranchen udgør ca. 190.000 personer i dag, hvor en effekt på 16.000 personer kan virke lav. Men den begrænsede effekt skyldes, at mange arbejdere inden for byggebranchen finder beskæftigelse i andre sektorer.

Når byggestoppet ophæves stiger beskæftigelsen med 7.500 personer

Når byggestoppet ophæves, vil bygningsinvesteringerne overstige niveauet i grundscenariet uden et byggestop. Som følge heraf vil beskæftigelsen stige i en periode med op til 7.500 personer, da der skal bygges mere end oprindeligt planlagt i årene efter 2031.

Beskæftigelsen falder med 16.000 pba. byggestoppet

Forskel i beskæftigelsen mellem scenariet med og uden byggestop



Kilde: DI på MAKRO

BVT falder på kort sigt, men stiger på længere sigt

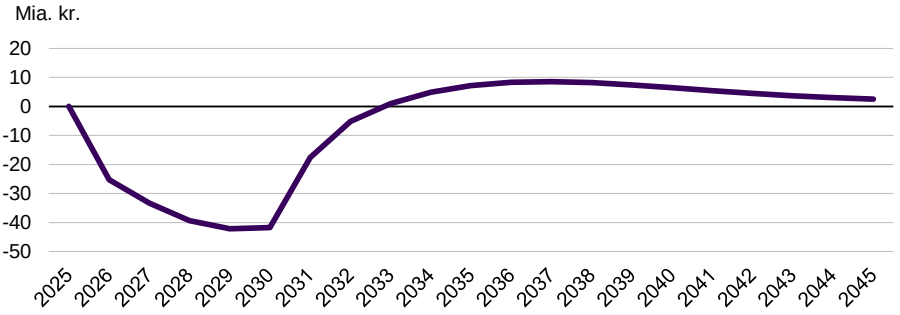
Færre byggerier reducere værdiskabelsen

Et byggestop vil have negative konsekvenser for økonomiens produktionskapacitet. Dels vil produktionen i byggesektoren blive reduceret, og dels vil det medføre et fald i produktionen i andre sektorer, da bygninger er et produktionsinput. F.eks. kan der opstå mangel på lagerplads og kontorpladser.

BVT falder med 42 mia. kr. i 2030

Som konsekvens vil et byggestop medføre et fald i bruttoværditilvæksten (BVT) på 42 mia. kr. i 2030. Efter 2031, når byggestoppet ophæves, vil de øgede bygningsinvesteringer løfte den økonomiske aktivitet, hvilket vil resultere i, at BVT stiger over niveauet i grundscenariet uden et byggestop. På helt langt sigt vil BVT være omtrent på samme niveau med eller uden et byggestop.

BVT-falder som konsekvens af færre investeringer
Forskel mellem stødforløbet med byggestop og grundforløbet



Kilde: DI på MAKRO

Et byggestop vil ikke hjælpe klimaet

Samlet set vil et byggestop medføre et økonomisk tilbageslag på kort sigt, idet beskæftigelsen og værdiskabelsen i Danmark vil falde. Samtidig vil det resultere i færre kortsigtede CO2-udledninger. Når byggestoppet ophæves, vil der opstå ekstra økonomisk aktivitet i en periode, hvor efterslæbet af byggerier skal indhentes. I denne periode vil både beskæftigelsen, værdiskabelsen og CO2-udledningerne stige. Ud fra disse resultater vurderes det, at et byggestop vil have betydelige samfundsøkonomiske konsekvenser på kort sigt, men det vil ikke løse den langsigtede udfordring med CO2e-udledningerne.

I stedet bør man satse på genanvendelse og nye teknologier

I stedet bør der fokuseres på teknologiske muligheder for at bygge mere bæredygtigt. Genbrug af gamle byggematerialer kan være en central vej til mere bæredygtigt byggeri, samtidig med at der bygges med henblik på, at bygningerne skal kunne anvendes i længere tid. Desuden kan CCS-teknologi på sigt afhjælpe nogle af de betydelige udledninger fra cement-, stål- og betonproduktion.