DI Analyse

Joacim Madsen, Chefkonsulent
JMAD@di.dk, +45 2872 2872

DECEMBER 2023

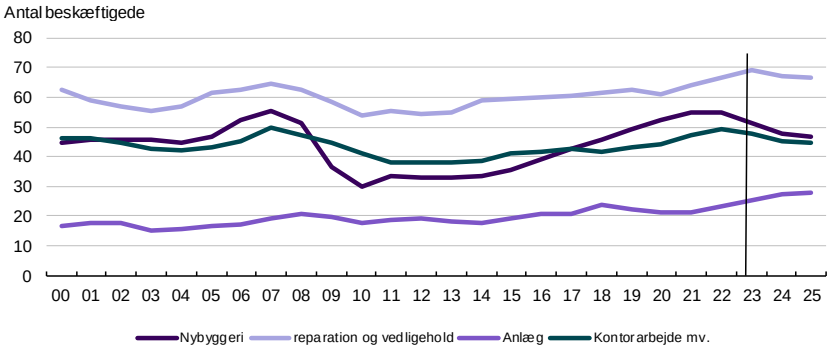
Høje renter reducerer byggeaktiviteten

De høje renter har presset byggeriet i 2023. Boliginvesteringerne ventes i hele 2023 at falde med 12 pct. I 2024 og 2025 ventes udviklingen stabiliseret. Byggebeskæftigelsen ventes at være uændret i 2023 efterfulgt af et fald i 2024 på 6.000 personer. I 2025 ventes beskæftigelsen at falde med yderligere 2.000 personer.

Forventningerne til 2023 og 2024 er lavere, men vi forventer en blød landing på et fortsat fornuftigt niveau

Prognosen nedjusterer forventningerne til bygge- og anlægsaktiviteten en anelse i forhold til forårsprognosen. Det skyldes dels, at renteforøgelserne har sat sig kraftigere end ventet i boligbyggeriet, og dels peger nye oplysninger på markant lavere påbegyndt byggeaktivitet for både boliger og erhvervsbyggeri. I 2024 og 2025 ventes den samlede aktivitet stabiliseret, mens den historisk høje byggebeskæftigelse forventes at aftage en anelse.

Byggebeskæftigelsen falder, men anlæg holder hånden under
Beskæftigede i bygge- og anlægsbranchen 2000-2025, 1.000 personer



Kilde: Danmarks Statistik for 2000 til 2023 3. kvt., DI for 2023 3. kvt. til 2025

DI Byggeri

Byggeaktiviteten vil fortsat være på et historisk højt niveau

Fortsat høj byggeaktivitet på trods af ventet afmatning

Den samlede bygge- og anlægsaktivitet vil dog på trods af det skønnede fald igennem 2023 og 2024 være på et højt niveau set i et historisk perspektiv. Derfor er det heller ikke forventningen, at bygge- og anlægsbranchen samlet set ser ind i en periode med krisetilstande. I stedet forventer vi en blød landing for bygge- og anlægsbranchen og for dansk økonomi som helhed. Derfor skønnes aktiviteten i 2024 kun at blive marginalt lavere end aktiviteten i 2023, mens aktiviteten i 2025 vil være tilbage på niveau med 2023.

Anlægsinvesteringer holder aktiviteten oppe. Der ventes lavere renter i 2024

Når vi forventer en blød landing for bygge og anlægsbranchen, så skal det blandt andet ses i lyset af, at anlægsinvesteringerne holder hånden under den samlede aktivitet. Samtidigt ventes renterne også at falde i løbet af 2024 og især 2025, hvilket forventes at virke understøttende for aktiviteten i byggeriet ultimo 2024 og i 2025.

Beskæftigelsen er fortsat høj, men ventes at falde frem mod 2025

Byggebeskæftigelsen vil aftage en anelse i de kommende år

Byggebeskæftigelsen befinder sig i øjeblikket på et historisk højt niveau. På trods af et kraftigt fald i boliginvesteringerne i 2023, er byggebeskæftigelsen i 3. kvartal 2023 på niveau med 2022. Det vil kræve meget store fyringsrunder i 4. kvartal 2023, hvis beskæftigelsen for hele året 2023 skulle falde mærkbart. Så på trods af de begyndende svage signaler ventes byggebeskæftigelsen at falde med bare 300 personer. I 2024 ventes de svage signaler at træde mere igennem, og derfor skønnes beskæftigelsen at falde med 6.000 personer. I 2025 ventes beskæftigelsen at falde med yderligere 2.000 personer. Beskæftigelsesfaldene i både 2024 og 2025 skyldes, at den påbegyndte aktivitet er faldet i 2023, så der er færre byggeprojekter til at erstattte de igangværende projekter i takt med, at de færdiggøres.

Beskæftigelsen i renovation og vedligehold ventes at falde…

Under den samlede udvikling i byggebeskæftigelsen gemmer sig modsatrettede bevægelser for de enkelte byggeområder. Renovering og vedligehold har siden Corona-nedlukningen bidraget til en kraftig beskæftigelsesvækst, som har været drevet af de mange boligkøb under nedlukningen. Typisk foretages større renoveringer og vedligehold i forbindelse med boligkøbet. Boligsalget har været aftagende den seneste tid, hvorfor det høje beskæftigelsesniveau forventeligt ikke vil fortsætte ind i 2024 og 2025.

... og det forventes ligeledes for nybyggeriet

Beskæftigelsen i nybyggeriet er steget år for år siden 2014. Det har været en periode med historisk lave renter, som har gjort det billigt at bygge boliger. I samme periode er boligpriserne steget støt. I dag er renterne mange gange højere samtidigt med, at boligpriserne er faldet siden 2021. Det har ledt til et betydeligt fald i nybyggeriet i 2023 og et fald i beskæftigelsen. Vi forventer yderligere fald i beskæftigelsen i nybyggeriet frem mod 2025.

Anlægsbeskæftigelsen holder hånden under den samlede beskæftigelse

Anlægsbeskæftigelsen ventes at holde hånden under den samlede byggebeskæftigelse, da der fortsat er store infrastrukturprojekter de kommende år. Forsyningssektoren ventes at investere mere og mere i den grønne omstilling i form af udbygning af fjernvarme, elnet etc., så de ambitiøse klimamålsætninger opnås. Dertil kommer projekter som Femern-bælt forbindelsen og Lynetteholm, udbygning af transportinfrastrukturen, samt vedligehold af veje og anden infrastruktur.

Novo Nordisk byggeri bidrager med 3.000 beskæftigede

Novo Nordisk, som er en selvstændig vigtig faktor for dansk økonomi, har i november 2023 meldt ud, at de påbegynder udvidelser af deres produktion i Kalundborg. Det er ventet, at byggeriet vil beskæftige 3.000 personer årligt frem til 2029. Der må ventes en grad af usikkerhed og udsving pr. år afhængigt af de konkrete opgaver i forbindelse med byggeriet, såsom planlægning, arkitektarbejde, støbning af fundament mv. Det er i prognosen forudsat, at Novo Nordisks byggeri bidrager positivt til den samlede byggebeskæftigelse, men med mindre end de 3.000 beskæftigede, som deres byggeri isoleret set beskæftiger. Det skal ses i lyset af, at bygge- og anlægsvirksomheder har rekrutteringsudfordringer, hvorfor nogle af de 3.000 medarbejdere alternativt havde været i arbejde alligevel på andre anlægsprojekter.

Aftagende påbegyndt boligbyggeri

Det påbegyndte boligbyggeri peger kraftigt ned i 2023…

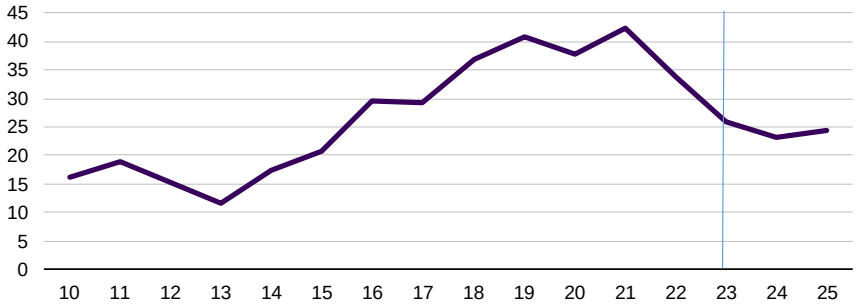
Det påbegyndte byggeri af boliger er faldet støt siden 2021. I 3. kvartal 2023 er der påbegyndt 39 pct. færre boliger end i 2021. I 2021 var aktiviteten imidlertid på et meget højt niveau. Derfor ventes 2023 til trods at blive et gennemsnitligt år. Faldet igennem 2022 og 2023 skal formentligt ses i sammenhæng med to forhold. Dels aftog de høje boligpriser igennem 2022 og starten af 2023. Og dels er renterne steget betydeligt, og der er forventninger om lavere renter i 2024 og 2025. Den høje rente har to effekter; dels stoppes nogle planlagte byggeprojekter, da de med de høje renter ikke er

rentable, og dels udskydes nogle projekter til et senere tidspunkt med udsigten til faldende renter de kommende år. Vi forventer, at udskudte projekter i kombination med nye projekter vil stabilisere det påbegyndte byggeri i 2024 og 2025.

Påbegyndte boligbyggerier falder til et lavere niveau de kommende år

Sæsonkorrigerede tal

1.000 boliger



Anm.: Seneste observation er 3. kvartal 2023. 4. kvartal 2023 til 2025 er DI's skøn
Kilde: Danmarks Statistik

Boliginvesteringerne vil aftage fra et højt niveau

Stigende renter vil dæmpe efterspørgslen efter boliger

Boliginvesteringerne steg kraftigt under Coronakrisen, da nedlukningen og manglende forbrugsmuligheder kanaliserede penge ind i boligmarkedet. De højere boligrenter og materialeomkostninger lægger dog nu en dæmper på danskernes lyst til og mulighed for at købe bolig. Med markant højere renter og en uændret husstandsindkomst kan der lånes mindre end tidligere. Renterne har ser dog ud til at have nået toppen. Derfor er det forventningen, at boliginvesteringerne stabiliseres i 2024, mens der ventes en lille fremgang i 2025.

Renoveringsaktivitet vil aftage fra højt niveau

Renoveringsmarkedet har indtil videre holdt hånden under boliginvesteringerne men vil også være påvirket af højere renter og lavere friværdier. 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 usikkerhed om de fremtidige

energipriser, der formodentlig fortsat vil tilskynde boligejere til at foretage investeringer i energibesparende tiltag.

På den baggrund skønner vi, at boliginvesteringerne vil falde med 12 pct. i 2023 og med 1 pct. i 2024. I 2025 forventes en svag fremgang på 2 pct.

Påbegyndt erhvervsbyggeri falder

... Det samme er tilfældet for erhvervsbyggeriet

Udviklingen for det påbegyndte erhvervsbyggeri viser samme tendenser som nybyggeriet af boliger. Med de seneste tal for 3. kvartal 2023 peger nybyggeriet på et fald på omkring 25 pct. Det er fra et højt niveau, så det påbegyndte erhvervsbyggeri ventes at falde til lige under niveauet for før Corona.

Større usikkerhed den kommende tid med lavere økonomisk aktivitet

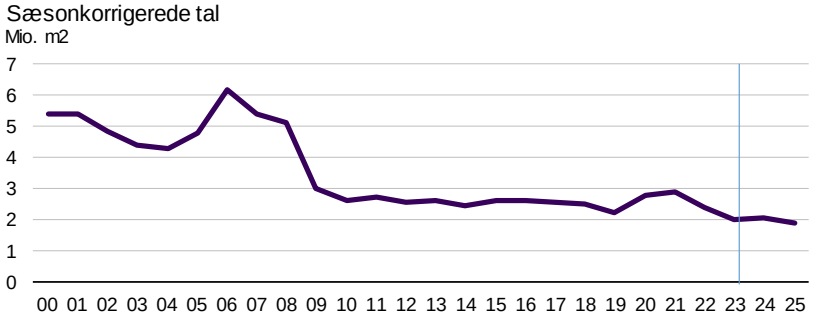
Faldet kan dels forklares af de højere renter, men der er også større usikkerhed i økonomien end tidligere. Danmark er på vej ud af en højkonjunktur. Det samme gælder vores nabolande og typiske samhandelspartnere. Derfor kan større byggeinvesteringer blive udsat indtil, at virksomhederne har en bedre indsigt i indtjeningen for den kommende tid.

Novo Nordiskes byggeri bidrager til øget aktivitet

I øjeblikket er dansk økonomis vækst i to tempi. Mens dele af erhvervslivet oplever tilbagegang, har andre fremgang. Ikke mindst medicinalindustrien – anført af Novo Nordisk – har set en forrygende vækst og er nu Europas mest værdifulde virksomhed målt på markedsværdi. Det er forudsat i byggeprognosen, at Novo Nordiskes byggeri, som er omtalt ovenfor, bidrager positivt til den samlede byggeaktivitet fra 2024, da byggeriet blev igangsat medio november 2023.

Påbegyndt erhvervsbyggeri falder i 2023, men stabiliseres herefter

Sæsonkorrigerede tal



Anm.: Seneste observation er 3. kvartal 2023. DI skønner for 4. kvartal 2023 til 2025
Kilde: Danmarks Statistik

Højere renter vil også dæmpe erhvervenes byggeaktivitet

Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer falder fra højt niveau

Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer er steget kraftigt i de seneste år. Selv i de første to kvartaler af 2023 er der fortsat fremgang i investeringerne til trods for langt færre påbegyndte byggerier. Det peger på, at byggeaktiviteten forsætter med at være høj i 2023. Men i takt med, at de igangværende projekter færdiggøres, vil der være færre projekter de kommende år. Sammen med de høje renter er det forventningen, at byggeaktiviteten for bygninger og anlæg vil falde i 2024. Udrulning af fjernvarme, grøn omstilling af forsyningsområdet, Femern Bælt-forbindelsen, vedligeholdelse af veje samt infrastruktur-planen vil trække i den modsatte retning på anlægsfronten og bidrage positivt til bygge- og anlægsinvesteringerne i de kommende år.

Erhververnes bygge- og anlægsinvesteringer skønnes at stige med 0,8 pct. i 2023. I 2024 ventes et fald på 0,5 pct., mens der ventes en moderat fremgang på 1,5 pct. i 2025.

Kommunernes anlægsrammer øges gradvist i 2024 og 2025

De offentlige bygge- og anlægsinvesteringer steg med 9,7 pct. i 2022, mens der blev aftalt et fald i anlægsrammen for kommunerne og regionerne på 8,1 pct. i 2023. Dog viser budgetterne for 2023 indtil videre, at kommunerne formentligt overskrider deres del af anlægsrammen med 20 pct. Det vil være en historisk stor overskridelse, som vil reducere faldet i anlægsinvesteringerne til -1,5 pct. Vi skønner et lidt større fald på 3 pct., idet der er tale om forholdsvist

Offentlig aktivitet trækker bidrager positivt til bygge-aktiviteten

tidlige budgetopgørelser. I 2024 og 2025 ventes de offentlige bygge- og anlægsinvesteringer at stige med hhv. 1,9 pct. og 3,1 pct. på baggrund af et aftalt løft af den kommunale anlægsramme.

Udsigt til fald i de samlede bygge- og anlægsinvesteringer

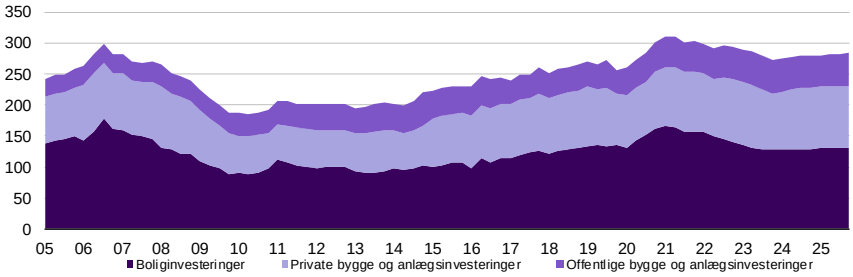
Samlet set skønnes bygge- og anlægsinvesteringerne at falde med 7,1 pct. i 2023, mens aktiviteten falder 0,3 pct. i 2024. I 2025 ventes en positiv vækst på 2,0 pct.

	Niveau 2022	2023	2024	2025
	Mia. Kr.	Procentvis mængdeændring		
Boliginvesteringer	148	-12,0	-1,0	2,0
Øvrige bygge- og anlægsinvesteringer	147	-2,2	0,3	2,0
- Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer	97	0,8	-0,5	1,5
- Offentlige bygge- og anlægsinvesteringer	50	-8,1	1,9	3,1
Bygge- og anlægsinvetseringer i alt	295	-7,1	-0,3	2,0
Byggebeskæftigelse (antal personer)	194.000	-300	-6.000	-2.000

Faldende bygge- og anlægsaktivitet i 2023 med gradvis tilbagevenden

Bygge- og anlægsinvesteringer i kædede 2022-priser

Mia. kr. Sæsonkorrigeret årsniveau



Anm.: Lavet pba. af DI's skøn for 2023, 2024 og 2025

Kilde: Danmarks Statistik

For et mere dybdegående indblik i byggeprognosen og detaljerne for de enkelte områder henvises der til bilaget på hjemmesiden. Her findes yderligere information om boligmarkedet, erhvervsbyggeriet, reparationer og vedligehold, byggebeskæftigelsen, produktionsværdien ved bygge og anlægsvirksomheder og de bagvedliggende renteforventninger.