



## Byggeriet fortsætter frem de kommende år

Byggeriet er i fremgang, og investeringerne i byggeri og anlæg steg pænt i 2016. DI tror på fortsat fremgang i byggeriet i de kommende år i takt med at boligpriserne stiger, og virksomhederne får brug for nye lokaler. Mangel på arbejdskraft kan dog blive en udfordring.

Der var pæn fremgang i bygge- og anlægsinvesteringerne sidste år, hvor de steg 6,9 pct. Fremgangen i investeringerne ventes at fortsætte i både 2017 og 2018 i takt med generel fremgang i økonomien.

**DI forventer fremgang i bygge- og anlægsinvesteringerne**  
Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2016-priser



Kilde: Danmarks Statistik og DI

## Økonomisk aktivitet og bygge- og anlægsinvesteringer

	2016	2016	2017	2018
	Mia. kr.	Procentvis mængdeændring		
<b>Bruttonationalprodukt</b>	<b>2.061</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>
Eksport af varer og tjenester	1.094	1,7	4,4	2,7
Privat forbrug	979	1,9	2,1	2,7
Bygge- og anlægsinvesteringer	187	6,9	1,1	3,1
Boliginvesteringer	92	11,0	1,4	4,0
Øvrigt byggeri og anlæg	95	3,3	0,8	2,3
- Erhvervenes bygge- og anlægsinvesteringer	55	5,8	2,3	3,8
- Offentlige bygge- og anlægsinvesteringer	40	0,2	-1,2	0,2

Kilde: Danmarks Statistik og DI

Stigningen i bygge- og anlægsinvesteringerne i 2016 skyldtes især stor fremgang i starten af året. Efterfølgende var der dog en opbremsning, som betyder, at investeringerne starter 2017 fra et lavere niveau. Selvom der fremadrettet ventes fremgang i investeringerne, kan væksten derfor ikke forventes at blive lige så høj for 2017 samlet set.

### Udsigt til flere bygge- og anlægsinvesteringer i 2017 og 2018

DI venter en stigning i bygge- og anlægsinvesteringerne på godt en pct. i 2017 og godt tre pct. i 2018. Forventningerne om flere investeringer understøttes af troen på fortsat stigende huspriser i takt med øget realløn og beskæftigelse, hvilket vil stimulere boliginvesteringerne. Desuden vil færre ledige erhvervslokaler – i takt med generelt øget aktivitet og eksport – give anledning til flere erhvervsbyggerier.

### Særligt boligbyggeriet er i fremgang

#### Fremgang i boliginvesteringerne

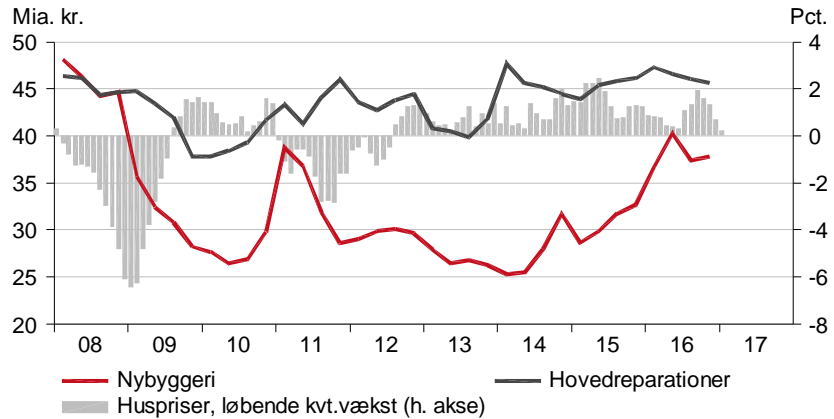
Det var særligt boliginvesteringerne, som sikrede fremgang i byggeriet sidste år. Boliginvesteringerne udgør omtrent halvdelen af bygge- og anlægsinvesteringerne og steg med 11 pct. i 2016. DI venter en fremgang i boliginvesteringerne på 1½ pct. i indeværende år og fire pct. næste år.

Med en stigning på næsten 25 pct. var det, i modsætning til tidligere, hovedsageligt investeringer i nybyggeri, der drev udviklingen i de samlede boliginvesteringer. Den voldsomme stigning i nybyggeriet af boliger kommer efter en årrække, hvor nybyggeriet har været meget lavt.

Investeringerne i nybyggeri bremsede dog op i anden halvdel af 2016. Og mængden af byggetilladelser og påbegyndt boligbyggeri faldt desuden i 1. kv. 2017. Derfor kan væksten i boliginvesteringerne ikke forventes at blive lige så høj i år som sidste år, selvom der forventes en moderat fremgang fremadrettet.

**Boliginvesteringer og huspriser**

Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



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

Boliginvesteringerne, både nybyggeri og reparationer, hænger tæt sammen med udviklingen på boligmarkedet. Højere boligpriser gør det mere rentabelt at bygge nyt, og øget friværdi kan anvendes til at renovere boligen. Desuden renoveres boliger ofte i forbindelse med flytning.

Boligpriserne har været stigende de seneste år – særligt i Hovedstaden – men priserne er steget i hele landet. Selvom der er blevet bygget mere i hele landet, har de stigende hus- og lejlighedspriser i København medført, at en stadig større andel af boligbyggeriet finder sted i Hovedstaden, da det har været mere attraktivt at bygge her<sup>1</sup>.

**Boliginvesteringerne forventes at stige i takt med øget beskæftigelse og realløn**

Boligpriserne forventes fortsat at stige i hele landet i de kommende år, i takt med at både realløn og beskæftigelse ventes at stige. DI forventer, at den private lønmodtagerbeskæftigelse vil sætte rekord i 2018<sup>2</sup>. Det giver anledning til forventninger om flere boliginvesteringer. Prisstigningerne er dog aftaget en smule, og fremover forventes prisstigningerne at være lidt lavere, end vi tidligere har set. Renterne er allerede nede på et historisk lavt niveau, og de forventes ikke at falde meget mere. På den lidt længere bane ventes de at stige igen. Højere bidragssatser og regulerende opstramning på boligmarkedet bidrager også til at dæmpe prisstigningerne.

<sup>1</sup> Læs uddybende om byggeriet i DI-analyse: Boligbyggeriet i fremgang

<sup>2</sup> Læs DI's prognose: Beskæftigelsen sætter ny rekord

Også det øvrige byggeri og anlæg i fremgang

Høje anlægsinvesteringer - men de ventes ikke at stige meget mere

### Udsigt til lidt flere erhvervsbyggerier

Det øvrige byggeri og anlæg (ud over boliger) steg også sidste år godt 3¼ pct. I 2017 ventes en fremgang på ca. en pct., og næste år ventes en fremgang på 2¼ pct.

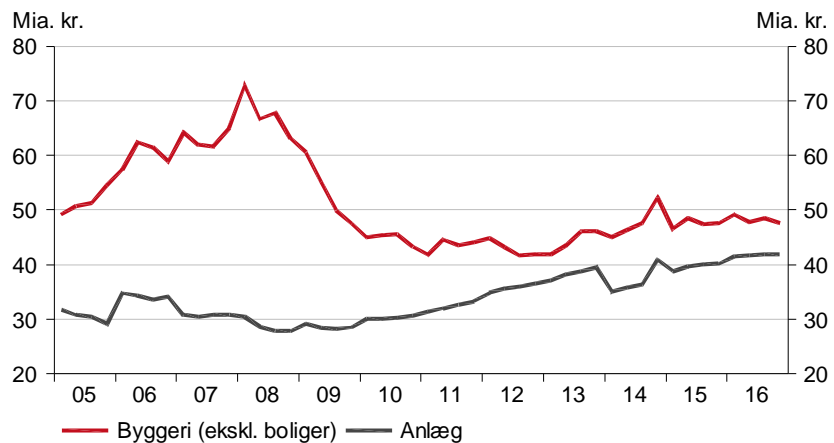
Det øvrige byggeri og anlæg består både af private og offentlige investeringer i *bygninger* som fabrikker, kontorlokaler og institutioner samt *anlægsarbejder* i form af eksempelvis metrobyggeri, baner og veje.

Det var anlægsarbejder, der hovedsageligt drev fremgangen i de øvrige bygge- og anlægsinvesteringer sidste år, mens byggeriet (ekskl. boliger) steg mindre.

Selvom en stor del af anlægsinvesteringerne bogføres som private, er en stor del dog offentligt initierede. Det gælder eksempelvis metrotroen og baneinvesteringer. Både disse og egentligt offentlige investeringer, f.eks. veje, ligger på et højt niveau. Anlægsinvesteringerne ventes i de kommende år at blive på det nuværende høje niveau, men de ventes ikke at bidrage væsentligt til yderligere vækst fremadrettet, da hovedparten af disse investeringer allerede er i gang, og fordi det offentlige ikke forventes at igangsætte nye større projekter i de kommende år.

#### Investeringer i byggeri (ekskl. boliger) og anlæg

Sæsonkorrigeret årsniveau, kædede 2010-priser



Kilde: Danmarks Statistik

Det lave niveau af øvrigt byggeri skyldes særligt, at der ikke bygges meget nyt erhvervsbyggeri. Mængden af påbegyndt og tilladt byggeri ligger fortsat lavt i 1. kv. 2017 og tyder ikke på stor fremgang i nybyggeri i den nærmeste tid.

**Færre ledige erhvervslokaler vil give flere erhvervsbyggerier**

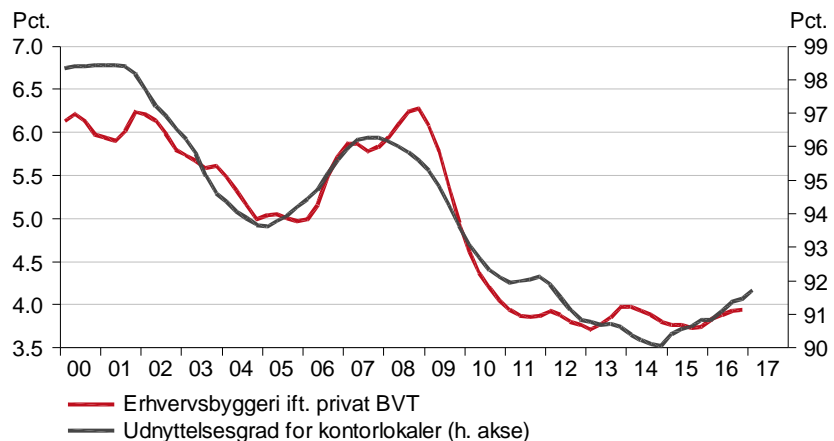
Det lave niveau af erhvervsbyggeri hænger i høj grad sammen med, at der fortsat er mange ledige erhvervslokaler, som følge af generel økonomisk afmatning efter krisen, og som konsekvens af, at der blev bygget rigtig mange kontorlokaler før finanskrisen.

I takt med at den økonomiske aktivitet stiger, og virksomhederne bl.a. nyder godt af stigende eksport, vil udnyttelsen af erhvervslokalerne også forventes at stige, og dermed behovet for flere erhvervsbyggerier. Derfor forventes en moderat fremgang i erhvervsbyggeriet fremadrettet.

**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 med ledig kapacitet. Det kan betyde, at virksomheder er nødsaget til at bygge nyt frem for at udnytte ledige lokaler. Alternativt kan det kræve større renoveringer af ledige lokaler, før de kan udnyttes. Dette vil ligeledes give anledning til flere investeringer.

**Udnyttelsesgrad og investeringskvote i erhvervsbyggeri**  
4 kv. gns.



Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Ejendomsmæglerforening

Det offentlige byggeri ligger i dag på et højt niveau, modsat det private. Mængden af offentligt byggeri faldt dog en smule sidste år og ventes ikke at stige yderligere i de kommende år.

## Tro på fremgang hos byggebranchen

På trods af enkelte udsving har der den seneste tid været generel fremgang i byggebranchen, både hvad angår beskæftigelse og omsætning, som fortsat steg i 1. kv. 2017.

### De danske byggevirk-somheder har stigende forventninger

Det vidner om en branche i fortsat fremgang, og forventningerne til fremtiden har da også været stigende blandt virksomhederne herhjemme. Det er både ordrer og beskæftigelse, som de danske byggevirk-somheder generelt ser mere og mere positivt på. Også i bran-chen er der altså en tro på, at den fremgang, vi har set den seneste tid, kan fortsætte.

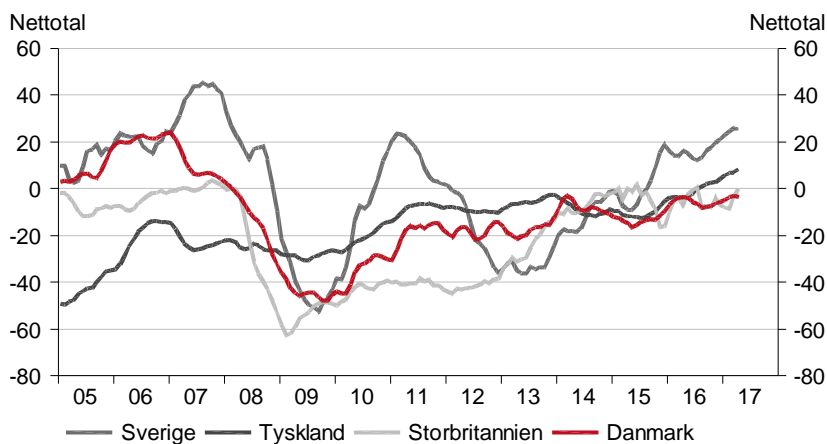
### Udenlandske byggevirk-somheder tror på frem-gang

Samme billede ses i vores nabolande. Både i Sverige og i Storbritan-nien har forventningerne været stigende i længere tid, og i begge lande ligger forventningerne i dag på et højt niveau. I Storbritannien har forventningerne ligget mere fladt, men også her er forventnin-gerne faktisk på et fornuftigt niveau.

Generelt nyder vores nabolande godt af, at der generelt i Europa er spirende fremgang i økonomien. Det giver en øget tro på fremtiden og gør det mere attraktivt at investere i byggeri.

### Byggevirk-somheders forventninger til aktiviteten

Sæsonkorrigeret, 3 mdr. gns.



Kilde: Danmarks Statistik

## Mangel på medarbejdere kan blive en udfordring

Fremgangen i økonomien herhjemme har ført til øget beskæftigelse. DI forventer, at fremgangen fortsætter i de kommende år, så den

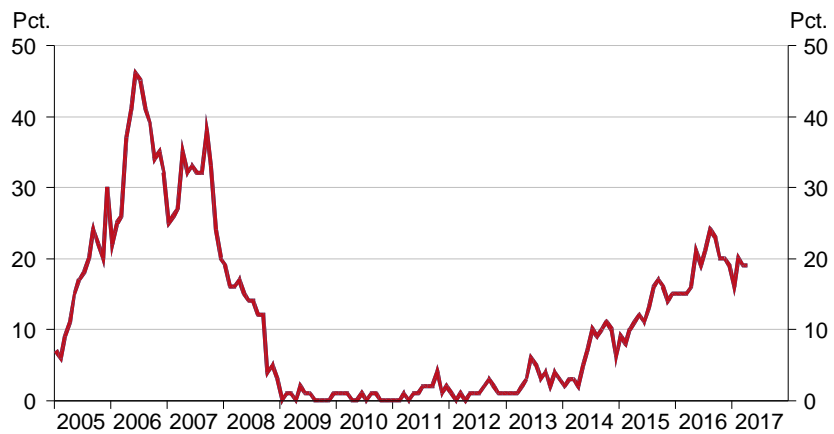
samlede lønmodtagerbeskæftigelse vil nå rekordniveau i 2018<sup>3</sup>. Det betyder dog, at det bliver fortsat sværere for virksomhederne at få fat i de dygtige medarbejdere, som de har brug for – bl.a. dygtige faglærte.

**Byggeriet melder om mangel på arbejdskraft**

Problemet med at skaffe kvalificerede medarbejdere er også et problem, der rammer byggeriet. En stor del af byggevirksomhederne melder allerede i dag om mangel på arbejdskraft, selvom manglen endnu ikke er oppe på det niveau, man så i midten af 00'erne.

**Mangel på arbejdskraft i bygge og anlæg**

Andel af virksomheder, der melder om mangel på arbejdskraft



Kilde: Danmarks Statistik

**Nødvendigt at få flere ind på arbejdsmarkedet**

For at undgå udbredte mangelsituationer, som vil kunne bremse væksten fremadrettet, er det afgørende, at der bliver iværksat reformer, der får flere mennesker med ind på arbejdsmarkedet – både på den korte bane og på længere sigt. Det har DI konkrete forslag til i sin 2025-plan<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Læs DI's prognose: Beskæftigelsen sætter ny rekord

<sup>4</sup> Læs DI's 2025-plan: Et Danmark i vækst og balance