

Indledning

Denne opdatering af konjunkturanalysen fokuserer på 2015 og 2016. Der er i forhold til analysen fra februar i år ændret i skønnet for beskæftigelsen, især ved reparation og vedligeholdelse. Der er også justeringer i skønnet for nybyggeriet, da Danmarks Statistik har foretaget store revisioner af byggestatistikken for de senere år. Og så har den tyske myndighed endnu ikke besluttet at godkende Femern Bælt forbindelsen, hvilket medfører, at der til næste år formentlig ikke vil blive nogen nævneværdig anlægsaktivitet ved dette projekt. Analysen er udarbejdet af chefanalytiker Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri.

Konjunkturanalysen kort fortalt

Det går bedre for dansk økonomi. Den økonomiske vækst er tiltaget gennem de seneste par år, og Finansministeriet, Nationalbanken og Vismændene venter stigende vækst både i 2015 og 2016. På arbejdsmarkedet er beskæftigelsen stigende, og der er også positiv reallønsudvikling. Boligmarkedet er også blevet bedre, idet der er et stigende antal handler og også stigende priser.

Bygge- og anlægsaktiviteten er meget afhængig af udviklingen i samfundsøkonomien, så det er glædeligt, at der er fremgang, men frem til sommeren i år har de samlede bygge- og anlægsinvesteringer imidlertid ligget på det samme niveau som i de seneste år.

Der er fremgang på boligmarkedet i de større byer, hvilket medfører mere nybyggeri og også flere renoveringer i takt med stigningen i bolighandlerne.

Erhvervsbyggeriet er gennem de senere år blevet reduceret til et historisk lavt niveau, men i takt med at konjunkturerne vender, vil vi også se fremgang i byerhvervenes nybyggeri.

Det offentlige byggeri er domineret af regionernes investeringer i nybyggeri og renoveringer af hospitaler og af statens investeringer i nybyggeri og renoveringer af universiteter samt af kommunernes investeringer i folkeskoler, dagsinstitutioner og på ældreområdet. Det påbegyndte nybyggeri er ved at stabilisere sig på et højt niveau, hvorefter der er udsigt til stigning til næste år.

Aktiviteten ved reparation og vedligeholdelse bliver stimuleret af de mange renoveringsprojekter inden for den almene boligsektor og af fremgang i antallet af bolighandler samt af genindførelsen af BoligJobordningen. De private renoveringer er stigende, men det vil i stor udstrækning blive opvejet af fald i renoveringerne af de almene boliger.

I år stiger investeringerne i anlæg, men til næste år er der udsigt til fald på grund af dels aftagende investeringer på vejområdet og dels udskydelse af anlægsarbejderne med Femern Bælt projektet.

Bygge- og anlægsaktiviteten er ikke jævnt fordelt ud over landet, men derimod koncentreret om hovedstaden og de større byer, hvor der er flere store projekter, som typisk bliver udført af de større og mellemstore virksomheder. Samtidig hermed oplever mange mindre virksomheder, at markedet er reduceret til et lavere niveau end i årene før, finanskrisen satte ind.

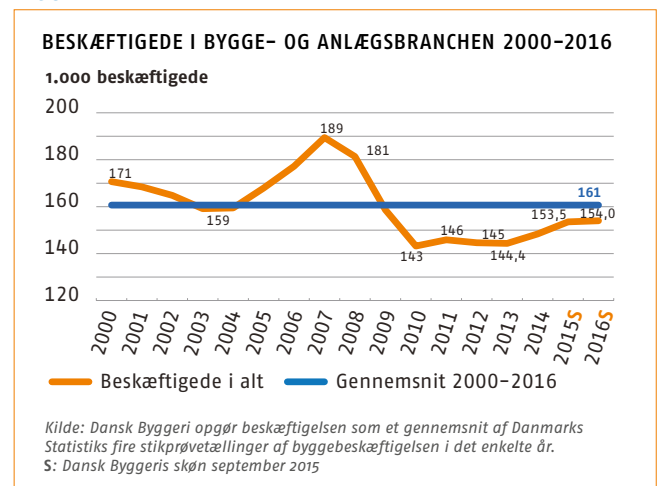
Beskæftigelsen

Vi skønner nu, at den samlede beskæftigelse i bygge- og anlægsbranchen vil stige i år med ca. 5.000 arbejdere, funktionærer og mestre til et niveau på ca. 153.500 beskæftigede. Se oversigten med beskæftigelsen fordelt på aktivitetsområder i tabel 2 øverst på bagsiden.

Den usædvanligt milde vinter har løftet niveauet på alle områder, og den ekstraordinært høje aktivitet ved renoveringerne af almene boliger er fortsat langt ind i det indeværende år. Beskæftigelsen ved reparation og vedligeholdelse er også stimuleret af de mange offentlige renoveringer samt af de mange renoveringer, som er affødt af fremgangen i bolighandlerne.

Der er i 2016 udsigt til en lille opgang i den samlede beskæftigelse. Det dækker over stigende beskæftigelse ved nybyggeri og ved reparation og vedligeholdelse, mens beskæftigelsen ved anlægsvirksomhed vil falde.

FIGUR 1

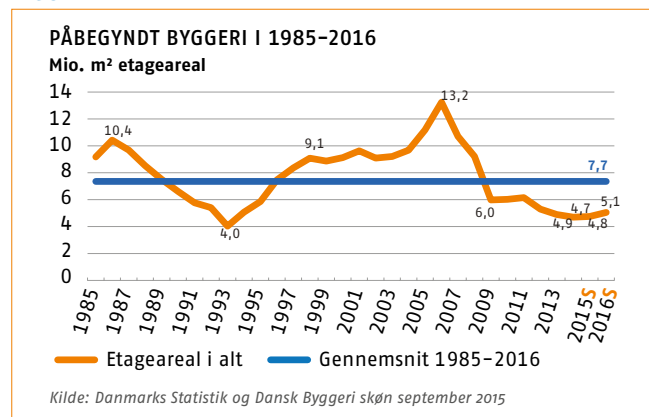


Nybyggeriet

Dansk Byggeri forudser fremgang i nybyggeriet i både 2015 og 2016 fra det historisk lave niveau i 2014. Til næste år vil der blive påbegyndt 5,05 mio. m² mod 4,7 mio. m² i fjor. Som det fremgår af tabel 5, forventer vi stigende i boligbyggeri i år og til næste år, mens erhvervsbyggeriet vil falde i år og stige til næste år. Påbegyndelserne af bygninger til kultur og institutioner (undervisning og hospitaler) vil stige i 2016.

Når man i tabellen sammenligner de aktuelle tal for det påbegyndte etageareal med niveauerne i de forudgående år, er det meget tydeligt, at nybyggeriet er reduceret til et meget lavt niveau.

FIGUR 2



Der er stadigvæk store forsinkelser, foruden fejl, i indberetningerne til Bygnings- og Boligregistret, og Danmarks Statistiks opdaterer derfor løbende byggestatistikken.

I Dansk Byggeris konjunkturanalyser viser vi udelukkende vore skøn for de endelige niveauer. For eksempel er det samlede etageareal i 2011 blevet revideret fra 4,5 mio. m² ved offentliggørelsen i februar 2012 til godt 6,1 mio. m² ved offentliggørelsen i august 2015. Vi skønner, at niveauet i 2011 vil slutte på 6,15 mio. m². Det vil med andre ord sige, at niveauet bliver justeret op med 1,6 mio. m² eller med 36 % i forhold til de først offentliggjorte tal.

Boligbyggeriet

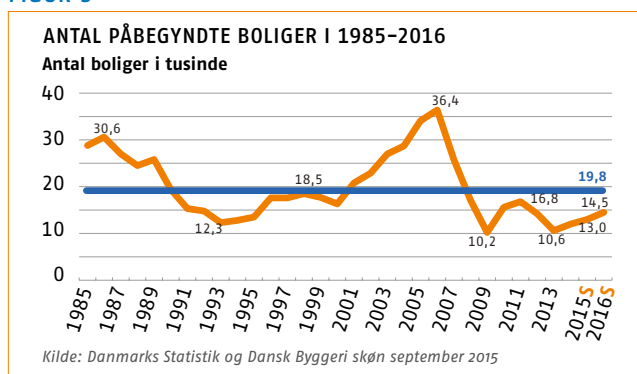
Nybyggeriet af boliger har været stigende siden 2013, men der er tale om en moderat stigning fra et meget lavt niveau. I fjor steg påbegyndelserne med 1.400 boliger, og i år regner vi med en stigning på 1.000 boliger, hvorefter vi forudsiger en vækst på 1.500. I så fald vil der til næste år blive påbegyndt 14.500 boliger mod kun 10.600 i 2013.

Fremgangen i boligbyggeriet skyldes hovedsageligt vækst i det private byggeri, mens der kun er en svag vækst i det almene byggeri. Se tabel 4 på bagsiden.

Det er vanskeligt at vurdere det aktuelle niveau for det påbegyndte boligbyggeri på grund af de mange forsinkelser og fejl i registreringerne. I februar 2012 oplyste Danmarks Statistik, at der var påbegyndt 10.840 boliger i 2011, men tre og et halvt år senere, dvs. i august 2015, er tallet for de påbegyndte boliger i 2011 justeret op med 5.900 boliger eller med 55 % til 16.700 boliger.

Ifølge de først offentliggjorte tal blev der i 1. halvår i år påbegyndt 400 flere boliger end i 1. halvår i fjor, og på den baggrund vurderer vi, at der i 2015 som helhed er en stigning på ca. 1.000 boliger.

FIGUR 3



Det private boligbyggeri

Nybyggeriet af private boliger er på et lavt niveau. Det skal ses i sammenhæng med, at der har været et stort udbud af boliger i forhold til efterspørgslen, men nu er der fremgang at spore. Antallet af handler er steget, mens udbuddet er faldet, og derfor oplever vi nu stigende boligpriser, så det bliver mere attraktivt at bygge nyt.

I alle fem regioner er antallet af handlede helårsboliger således vokset, når man i 1. kvartal 2015 sammenligner det seneste års handler (perioden 2. kvartal 2014 – 1. kvartal 2015) med antallet af handler i det tilsvarende forudgående år (perioden 2. kvartal 2013 – 1. kvartal 2014).

Det private boligbyggeri ventes at stige fra 8.000 boliger i 2013 til 10.500 i 2016. I hovedstadsområdet og i Aarhus er udviklingen på boligmarkedet bedre end i de øvrige egne, og derfor er det især i de største byer, at der er vækst i byggeriet.

Det almene boligbyggeri

Nybyggeriet af almene boliger, dvs. almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, er på ca. 3.500 påbegyndte boliger både i 2014 og i 2015. Da der er et stort behov for flere boliger, og da det kommunale indskud til grundkapital er sat ned fra 14 % til 10 % fra 1. juli 2012 frem til udgangen af 2016, må der være udsigt til en opgang i påbegyndelserne til næste år.

Erhvervsbyggeriet

Erhvervsbyggeriet er reduceret til ukendelighed i takt med finanskrisen og lavkonjunkturen, som også har affødt mange tomme bygninger. På baggrund af den forløbige byggestatistik vurderer vi, at der i 2014 blev påbegyndt ca. 0,26 mio. m² fabrikker og værksteder og ca. 0,65 mio. m² bygninger til administration, handel, lager og liberale erhverv. Nybyggeriet af avlsbygninger i landbruget er også blevet hårdt ramt. Det påbegyndte landbrugsbyggeri var ca. 0,75 mio. m² i fjor. Ved alle tre segmenter var nybyggeriet i 2014 reduceret til 1/3 af niveauerne, før krisen satte ind.

Omfanget af nybyggeriet af erhvervsbygninger afhænger især af forventningerne til afsætningen og produktionen sammenholdt med den aktuelle udnyttelse af produktionskapaciteten.

I juli 2015 viste Oline-ED Statistikken, at der var knap 2,3 mio. m² ledige kontorlokaler (0,05 mio. m² mindre end på samme tid året før) og 0,8 mio. m² ledige detailhandelslokaler (0,03 mio. m² mere end året før) samt godt 3,4 mio. m² ledige lager- og produktionslokaler (godt 0,3 mio. m² mindre end året før).

Sammenlagt udgjorde det ledige etageareal dermed 6,5 mio. m² i juli i år mod 6,9 mio. m² i juli i fjor. De ledige lokaler har ikke samme kvalitet. Nogle lokaler er klar til indflytning, og andre er modne til nedrivning, mens andre lokaler bør blive renoveret, så de kan leve op til kravene til moderne arbejdspladser.

Med forbehold for den usikre byggestatistik, ser det ud til, at erhvervsbyggeriet når ned på en bundrekord i år, hvorefter nybyggeriet i byerhvervene vil gå frem i takt med de bedre konjunkturer.

Det samlede landbrugsbyggeri vil formentlig gå lidt tilbage til næste år i betragtning af erhvervets vanskelige økonomiske vilkår.

Nybyggeriet af institutioner

Nybyggeriet af universiteter, hospitaler og institutioner holder hånden under byggeaktiviteten, men statens, regionernes og kommunernes samlede investeringer i nybyggeri og hovedreparationer har i de senere år ligget på et fladt niveau ifølge Danmarks Statistik.

Det vil sige, at på trods af statens medfinansiering via Kvalitetsfonden af regionernes og kommunernes projekter og på trods af Kickstarten kan der ikke frem til og med 1. kvartal 2015 påvises signifikant vækst i de samlede investeringer i nybyggeri og hovedreparationer, som er afholdt af kategorien offentlig forvaltning og service! Vi forventer imidlertid, at det påbegyndte etageareal har en stigende tendens både i år og til næste år.

Reparation og vedligeholdelse

I de senere år har de private boligejere holdt kraftigt igen med at renovere deres boliger, men i takt med det stigende antal bolighandler, hvor man "shiner" huset eller lejligheden op både før og efter handelen, er der indtruffet en opgang i aktiviteten i forbindelse med forbedringer og maling mv.

Bortset fra 1. halvår 2015 har der også været en lang række mindre projekter takket være BoligJobordningen.

Landsbyggefonden giver tilsagn om støtte til lån til: udbedring, forbedring, ombygning og sammenlægning af almene boliger. I de senere år er der aftalt fremrykning og udvidelser af investeringsrammen. De stimulerende foranstaltninger har medført en stigning i renoveringerne af de almene boliger i 2013 og 2014, men fra sommeren 2015 vil aktiviteten falde gennem de næste par år.

Denne negative effekt vil formindske de positive effekter af

den gode udvikling på boligmarkedet og af genindførelsen af BoligJobordningen.

Det private erhvervsliv synes at holde igen med at renovere, og det hænger bl.a. sammen med de mange tomme bygnin-ger, der som nævnt ovenfor andrager 6,5 mio. m².

Beskæftigelsen ved reparation og vedligeholdelse vil være stigende både i år og til næste år.

Anlægsvirksomhed

Aktiviteten ved anlægsvirksomhed har været stigende som følge af de mange store projekter, som er spredt ud over mange år. Der er samtidig meget lav aktivitet ved byggemodning på grund af det lave nybyggeri. Byggemodning var tidligere et stort markedssegment for anlægsbranchen.

På energiområdet er der stigende investeringer, dog er der fald i varmforsyning i 2016.

Investeringerne i den trafikale infrastruktur er præget af fald i investeringerne på vejområdet, især i statens veje, mens Banedanmark har stigende investeringer. Investeringerne i Metro Cityringen kulminerer i år. Tyskerne har endnu ikke besluttet at godkende Femern Bælt forbindelsen, så i 2016 vil der formentlig ikke blive nogen nævneværdig anlægsaktivitet udover afslutningen af de igangværende broentrepriser, der er en del af landanlæggene.

Investeringerne på miljøområdet kulminerer i år, idet der til næste år er fald i vandforsyning og spildevandsanlæg.

Oversigten viser de budgetterede udgifter til investeringer på udvalgte områder. Da projekterne som bekendt har en projekteringsfase og en fase for udførelse af entrepriserne, svarer omsætningen i anlægsbranchen ikke til udviklingen i de anførte investeringer. Beskæftigelsen ved anlægsvirksomhed ventes at kulminere i år.

TABEL 1

UDVALGTE ANLÆGSSEGMENTER 2014-2016 OPGJORT I MIO. KR. 2015-PRISER

	2014R	2015B	2016S
Varmeforsyning	4.200	5.500	5.100
Energinet.dk	3.000	2.900	4.600
Energi i alt	7.200	8.400	9.700
Vejdirektoratet: Anlæg (netto)	3.200	2.600	2.500
Kommuner: Anlæg af veje	3.900	3.550	3.500
Nyanlæg af veje i alt	7.100	6.150	6.000
Baneinvesteringer	6.100	7.400	7.000
Metro Cityring	4.400	4.400	3.100
Femern Bælt og landanlæg	1.900	2.500	500
Trafik i alt	19.500	20.450	16.600
Vandforsyning	1.700	1.900	1.800
Spildevandsanlæg	6.000	6.700	6.500
Miljø i alt	7.700	8.600	8.300
Byggemodning	1.000	1.000	1.000
I alt	35.400	38.450	35.600

Vejdir.: Vejvedligehold	1.150	1.200	700
Kommuner: Vejvedligehold	5.200	5.200	5.100
Drift og vedligehold i alt	6.350	6.400	5.800

Nøgletal

TABEL 2

BESKÆFTIGEDE VED BYGGE- OG ANLÆGSVIRKSOMHED

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015S	2016S
Nybyggeri	55.600	51.100	36.100	30.100	33.500	33.000	33.100	33.200	34.500	36.000
Reparation og vedligeholdelse	64.700	62.500	58.400	53.900	55.200	54.300	55.000	58.600	59.000	60.000
Anlægsvirksomhed	19.500	20.500	19.900	18.000	19.100	19.300	18.100	17.700	19.000	17.000
Andet arbejde	7.000	7.000	5.800	4.800	4.400	3.800	4.200	5.000	5.500	5.500
Kontorarbejde	27.800	26.800	25.400	24.100	23.600	23.300	23.800	24.600	25.500	25.500
Ikke på arbejde*	14.800	13.400	13.200	12.300	10.000	10.900	10.200	9.200	10.000	10.000
Beskæftigede i alt	189.400	181.400	158.600	143.200	145.800	144.600	144.400	148.300	153.500	154.000

* Ikke på arbejde på grund af dårligt vejr, ferie, sygdom og undervisning samt strejke

TABEL 3

PRODUKTIONSVÆRDI VED BYGGE- OG ANLÆGSVIRKSOMHED I MIA. KR. I 2015-PRISER

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015S	2016S
Boliger										
Nybyggeri	39,7	31,1	19,0	16,0	21,4	16,2	14,0	13,8	14,9	16,0
Professionel hovedreparation	27,8	27,5	26,2	24,7	28,8	29,6	31,1	34,4	33,1	33,5
Boligbyggeri i alt	67,5	58,6	45,2	40,7	50,2	45,8	45,1	48,2	48,0	49,5
Erhvervsbygninger										
Nybyggeri	28,2	31,4	20,6	14,9	14,6	11,3	10,5	9,6	9,5	9,5
Professionel hovedreparation	11,6	13,3	9,2	6,4	5,7	4,9	5,1	5,7	5,5	5,5
Erhvervsbyggeri i alt	39,8	44,7	29,9	21,3	20,3	16,2	15,6	15,3	15,0	15,0
Offentlige bygninger										
Nybyggeri	12,1	12,9	13,5	12,6	12,9	12,7	12,1	14,1	13,5	14,0
Professionel hovedreparation	2,4	2,1	2,6	3,0	2,8	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0
Offentligt byggeri i alt	14,6	15,0	16,1	15,6	15,7	15,7	15,1	17,0	16,5	17,0
Nybyggeri i alt	79,9	75,5	53,1	43,5	48,9	40,2	36,7	37,5	38,0	39,5
Prof. hovedreparation i alt	41,9	43,0	38,0	34,2	37,4	37,5	39,3	43,1	41,6	42,0
Prof. byggeinvesteringer i alt	121,8	118,4	91,1	77,7	86,3	77,7	76,0	80,6	79,6	81,5
Prof. bygningsreparation	31,6	30,3	30,3	30,5	29,8	29,9	29,6	29,7	29,5	30,0
Prof. byggeaktivitet	153,3	148,8	121,4	108,2	116,1	107,6	105,6	110,3	109,1	111,5
Anlæg										
Nyanlæg	25,1	25,7	25,2	27,0	28,9	26,4	29,3	29,5	30,0	29,0
Anlægsreparation	25,5	21,9	23,2	22,1	20,5	21,2	22,0	21,4	21,5	21,0
Anlægsaktivitet i alt	50,6	47,6	48,4	49,1	49,4	47,6	51,4	50,9	51,5	50,0
Prof. bygge- og anlægsaktiv. i alt	203,9	196,4	169,8	157,4	165,6	155,2	156,9	161,2	160,6	161,5
Gør-det-selv og sort arbejde	41,0	35,4	32,6	31,3	30,8	31,1	31,1	31,9	32,0	32,0
Øvrigt produktion, herunder eksport	13,2	17,0	14,4	12,2	10,4	9,2	9,3	9,0	9,0	9,0
Bygge- og anlægsaktivitet i alt	258,1	248,8	216,8	200,9	206,8	195,5	197,3	202,2	201,6	202,5

TABEL 4

ANTAL PÅBEGYNDTE BOLIGER

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015S	2016S
Fritliggende enfamiliehuse	9.400	6.900	3.800	4.900	4.500	3.700	3.800	3.500	3.700	4.000
Række-, kæde- og dobbelthuse	5.900	3.100	1.300	2.500	2.700	2.700	1.700	2.000	2.200	2.500
Lejligheder i flerfamiliehuse	10.500	7.100	5.100	8.200	9.600	7.800	5.100	6.500	7.100	8.000
Boliger i alt	25.800	17.100	10.200	15.600	16.800	14.200	10.600	12.000	13.000	14.500
Heraf: Almene boliger	2.900	2.100	2.400	4.800	8.600	6.000	2.700	3.400	3.500	3.900
Private boliger	22.900	15.000	7.800	10.800	8.200	8.200	7.900	8.600	9.500	10.600

TABEL 5

PÅBEGYNDTE BYGGERI I 1.000 M²

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015S	2016S
Helårsbeboelse	3.700	2.680	1.660	2.200	2.300	1.900	1.520	1.650	1.750	1.900
Fabrikker & værksteder	850	890	300	310	290	360	290	260	250	300
Administration, handel & lager	1.850	1.950	1.100	930	980	660	670	650	600	650
Øvrige byerhverv	390	340	250	340	280	310	230	270	250	250
Landbrug	2.320	1.930	1.350	900	1.080	1.010	980	750	750	700
Erhvervsbyggeri i alt	5.410	5.110	3.000	2.480	2.630	2.340	2.170	1.930	1.850	1.900
Kultur & institutioner	290	270	390	410	390	370	480	450	450	500
Bygninger i øvrigt	1.290	1.160	930	930	830	690	730	670	700	750
Heraf: Sommerhuse	350	310	180	220	180	150	140	150	150	160
Garager, carporte, udhuse	760	700	590	580	520	440	470	430	540	500
Byggeri i alt	10.690	9.220	5.980	6.020	6.150	5.300	4.900	4.700	4.750	5.050

S Dansk Byggersi skøn. For de seneste år har Dansk Byggeri skønnet for påbegyndte boliger og påbegyndt etageareal på grundlag af de foreløbige byggestatistikker. Kilden til de øvrige tal for 2007-2014 er Danmarks Statistik.