

REGIMESKIFT I BYGGEBRANCHEN

ANALYSE

Der er udsigt til markant mindre aktivitet i byggeriet. Salgspriserne falder, materialepriserne stiger, og mangel på efterspørgsel er nu byggeriets største udfordring. Det er en farlig cocktail, der peger på et kritisk regimeskift for dansk byggeri.



Regimeskift i byggebranchen

Dato: 24. januar 2023

Prisen på byggematerialer er steget voldsomt, antallet af nystartede byggeprojekter falder, virksomhederne føler sig mest begrænset af manglende efterspørgsel og udviklingen i byggeomkostningerne er nu større end salgspriserne. Situationen for bygge- og anlægsbranchen ser altså helt anderledes ud i 2023, end den gjorde i 2022, og det har store konsekvenser for den fremtidige aktivitet i byggeriet.

Hovedpointer fra undersøgelsen:

- Virksomhederne oplever faldende tilbudspriser ved licitationen samtidig med, at materialeomkostningerne forbliver rekordhøje.
- Antallet af nyopførte enfamiliehuse, som er den mest konjunkturstable type byggeri, er faldet gennem hele 2022.
- I januar 2022 blev der månedligt opført 15.347 enfamiliehuse, men i september 2022 var antallet faldet til 11.059.
- Omkostningerne ved at bygge enfamiliehuse overhalede salgspriserne i tredje kvartal af 2022.
- 28 pct. af virksomhederne vurderer, at mangel på efterspørgsel er en produktionsbegrænsning.
- Dermed vurderer bygge- og anlægsbranchen for første gang siden 2016, at manglen på efterspørgsel er den største produktionsbegrænsning, hvis der ses bort for april 2020, som var påvirket af corona.
- Kommunernes anlægsbudget til håndværkerydelser mm. falder realt set med 9 pct. i 2023

Andel af virksomheder, som er begrænset af mangel på efterspørgsel:

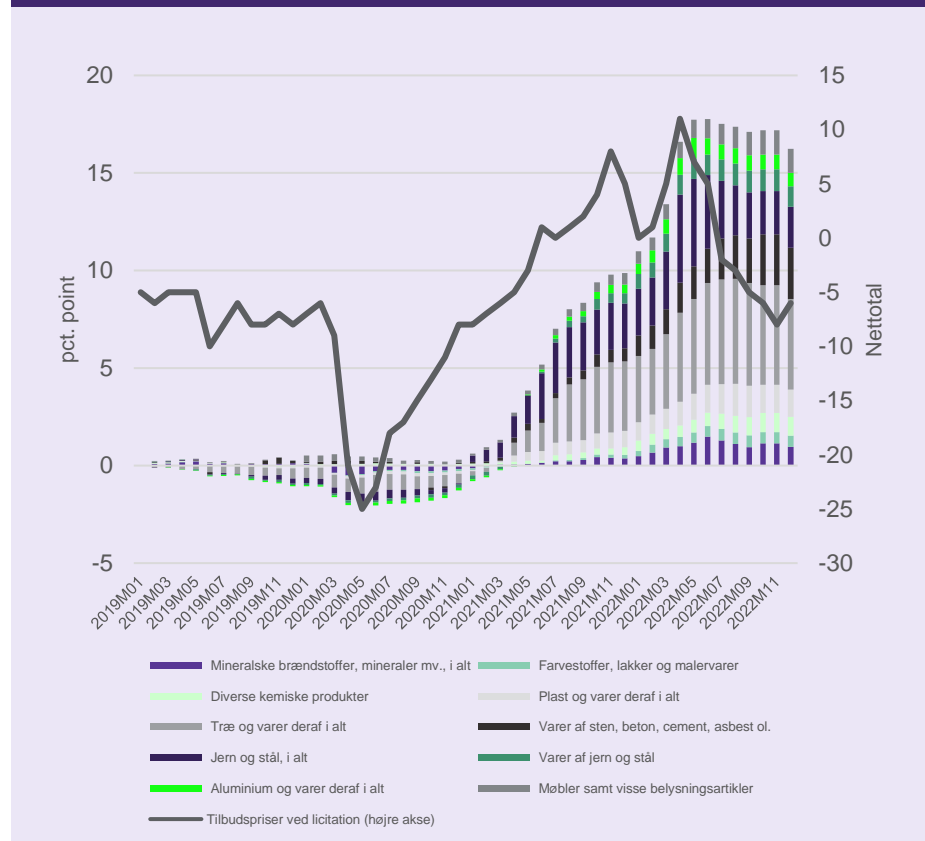
28 pct.

Rekordhøje materialeomkostninger og lavere licitationspriser

Inflationen har sat sig særligt i byggeriets materialeomkostninger samtidig med, at flere oplever, at tilbudspriserne ved licitationen er faldet. I nedenstående figur ses vækstbidragene til udviklingen i materialepriserne på venstre akse og udviklingen i tilbudspriserne ved licitation i nettotal på højre akse. Tilbudspriserne på byggeriet steg fra midten af 2020 og frem, og nåede sit toppunkt i april 2022, jf. virksomhedernes vurdering. Men siden da er de faldet. Samtidig er materialepriserne steget med over 15 pct. siden januar 2019, hvoraf størstedelen af væksten først kom i starten af 2021 og i perioden frem. Det er især prisudviklingen i jern og stål og i træ og varer deraf i alt, der trækker håndværkernes omkostninger op.

Mens flere og flere oplever faldende tilbudspriser ved licitation, forbliver materialeomkostningerne rekordhøje

Udviklingen i tilbudspriserne ved licitation givet i nettotal og i vækstbidragene til materialepriserne i byggeriet i perioden 2019-2022



Kilde: SMVdanmark pba. Danmarks Statistik

Figur 1

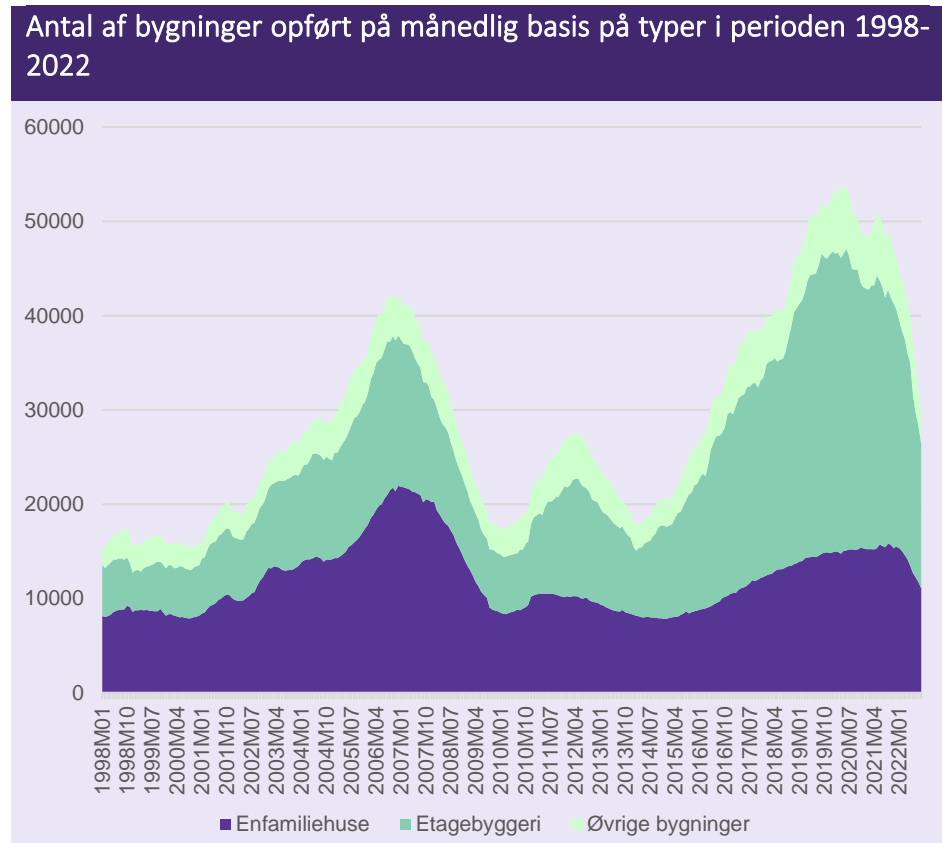
Anm.: Varegrupper, som udgør mindre end 1 pct. af byggeriets samlede vareindkøb er sorteret fra. Derfor repræsenterer ovenstående varekurv kun 80 pct. af branchens forbrug. Varernes andele af byggeriets totale forbrug stammer fra 2018, hvor tallene senest er opgjort. Der tages derfor forbehold for, at pristigningerne kan resultere i varesubstitution.

Byggeaktiviteten et faldet markant

Stort fald i byggeaktiviteten

Byggeri af enfamiliehuse er den mest stabile form for byggeri, hvorimod etagebyggeri er mere konjunkturfølsomt. Det er derfor bekymrende, at antallet af opførte enfamiliehuse begyndte at falde i 2022, ligesom antallet af opført etagebyggeri og øvrige bygninger også faldt.

I perioden fra 2014 til 2021 var der ellers stor vækst i dansk boligbyggeri. Især antallet af nye opførte etagebygninger voksede stærkt fra 7.187 bygninger i januar 2014 til 21.157 bygningerne i januar 2022. For enfamiliehuse var udviklingen 8.265 opførte bygninger i januar 2014 til 15.347 bygninger i januar 2022. Men allerede i september 2022 var antallet af opførte etagebygninger faldet til 15.341, og antallet af opførte enfamiliehuse var faldet til 11.059. Aktiviteten faldt altså i løbet 2022. Man skal helt tilbage til 2017 for at nå det samme niveau for månedlig opførsel af enfamiliehuse. Det varslers ilde for bygge- og anlægsbranchen.



Kilde: SMVdanmark pba. Danmarks Statistik

Figur 2

Manglende efterspørgsel indtager førstepladsen som største produktionsbegrænsning

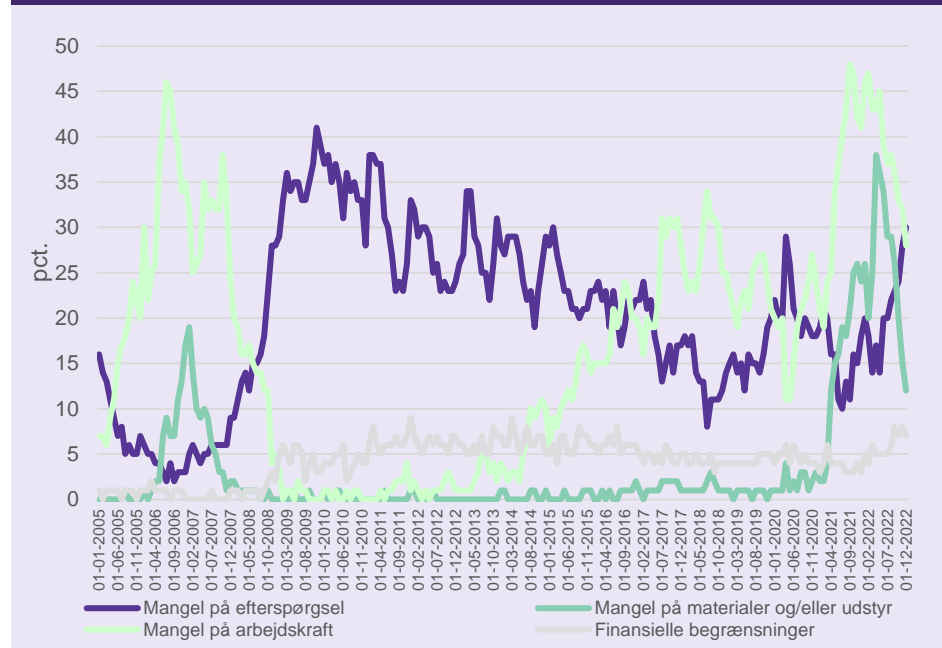
Der er et regimeskift på vej i byggeriet. For første gang siden 2016 er den største produktionsbegrænsning for bygge- og anlægsbranchen manglende efterspørgsel blandt kunderne. Det er dog bortset fra under den første coronanedlukning, hvor virksomhederne kortvarigt vurderede, at manglende efterspørgsel var mere begrænsende end mangel på arbejdskraft. Ellers har andelen af bygge- og anlægsvirksomheder, der vurderede, at mangel på efterspørgsel var en produktionsbegrænsning, været støt faldende siden 2009.

Fra midt 2020 og gennem 2022 vurderede virksomhederne, at deres største produktionsbegrænsninger var mangel på arbejdskraft og mangel på materialer og udstyr. Men fra midten af 2022 vender trenden. Andelen der vurderede, at manglende arbejdskraft og manglende materialer var en produktionsbegrænsning, faldt drastisk fra deres topunkt til december 2022 med henholdsvis 20 og 25 procentpoint. I stedet steg bekymringen for manglende efterspørgsel, og i slutningen af 2022 blev manglende efterspørgsel vurderet som den største produktionsbegrænsning.

Det er altså første gang i over et årti, at virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen vurderer, at manglende efterspørgsel er den største produktionsbegrænsning.

Mangel på efterspørgsel er nu byggeriets mest begrænsende udfordring

Udviklingen i produktionsbegrænsningerne for branchen bygge- og anlægsbranchen i perioden 2005-2022



Kilde: SMVDanmark på pba. Danmarks Statistik

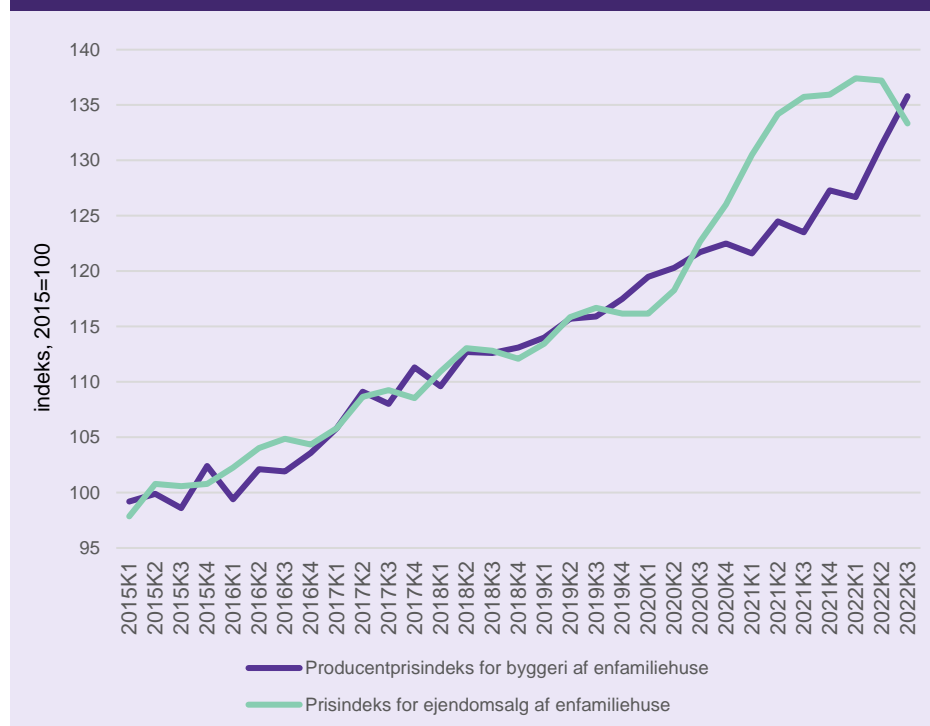
Figur 3

Udviklingen i omkostningerne ved nybyg har overhalet salgspri- serne

Udviklingen i omkostningerne ved nybyg er større end salgspri- serne

Efter to år hvor producentprisindekset for byggeri af enfamiliehuse har ligget under prisindekset for ejendomssalg af enfamiliehuse, overha- lede udviklingen i producentprisindekset i tredje kvartal af 2022. Det betyder, at udviklingen i omkostningerne ved nybyg af enfamiliehuse nu er højere end salgspri- serne. Dermed falder byggevirksomhedernes incitament til at bygge nye huse, og det vil lægge en dæmper på frem- tidig aktivitet i bygge- anlægsbrancherne.

Indekseret udvikling i omkostninger og salgspri- ser for enfamiliehuse i perioden 2015-2022



Kilde: SMVdanmark pba. Danmarks Statistik

Figur 4

Kommunernes anlægsbudgetter skrumper

Kommunernes anlægsbudget til håndværkerydelser mm. i 2023 ligger på 17,5 mia. Det svarer til et fald på 3 pct. Tager man højde for prisstigningerne, falder anlægsbudgetterne med 9 pct. sammenlignet med sidste år. Det er ovenikøbet et konservativt skøn, idet skønnet for bygge- omkostningerne for 2023 ikke adskiller sig fra den generelle pris og løn-deflator i det offentlige på trods af, at byggeomkostningerne i lø- bet af de seneste 2 år er steget mere end den generelle pris og løn-de- flator.

Indekseret udvikling i omkostninger og salgspriser for enfamiliehuse i perioden 2015-2022



Kilde: SMVdanmark pba. Danmarks Statistik

Figur 5

Anm.: De udvalgte områder i den kommunale kontoplan er anlægsudgifter (dranst 3) på hovedkonto 0-6 på følgende arter: Art 4.5 – Entreprenør- og håndværkerydelser, Art 4.9 – Øvrige tjenesteydelser, Art 5.9 – Øvrige tilskud (anlægstilskud til selvejende institutioner mv.). Derudover er funktion 8.32.24 (Indskud i landsbyggefond) på dranst 5 medtaget.

Konklusion og politikforslag

Efter et regimeskift i byggebranchens vilkår, ser virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen ind i nye og hårdere tider. Inflationen har sat sig tydeligt i materialepriserne, salgspriserne er faldet og kundernes manglende efterspørgsel bekymrer.

Derfor opfordrer SMVdanmark bl.a. til, at kommunerne fokuserer på at forkorte sagsbehandlingstiden for byggesager. En tidligere analyse fra SMVdanmark viser nemlig, at der bliver spildt 2,1 millioner dage årligt på unødigt lang sagsbehandling i byggesager. Hvis kommunerne skærer i sagsbehandlingstiden, vil det puste markant til aktiviteten i bygge- anlægsbranchen.

Derudover kan kommunerne med stor fordel indføre en fast track ordning for særligt at reducere byggesagsbehandlingstiden for grønne initiativer såsom energieffektiviserende byggeri.

Politikerne kan desuden hjælpe bygge- og anlægsbranchen ved ikke at skære unødvendigt hårdt i det offentliges anlægsinvesteringer for derved at bruge bygge- og anlægsbranchen som stødpude for den aktivitet, der skal trækkes ud af økonomien for at dæmpe inflationen.

Kontakt

Konsulent Lasse Lundqvist, tlf. 41 29 20 09, Lundqvist@SMVdanmark.dk.

SMVdanmark, januar 2023.