

BYGGEOMKOSTNINGER



KØBENHAVNS KOMMUNE • NOVEMBER 2005

- Udvikling i byggesektoren
- Kapacitetspres
- Byggeomkostninger
- Konjunkturbarometer
- 12 måneders prognose

1 Indledning

Sadolin og Albæk er af Københavns Kommune blevet bedt om at udfærdige en analyse, der beskriver den historiske og kommende udvikling i byggeomkostninger.

Analysen skal benyttes til at afdække omkostningsudviklingen for nybyggeri i de kommende 12 måneder i forbindelse med Københavns Kommunes løbende budgettering af byggeinvesteringer i institutioner m.v.

Analysen baseres på data indsamlet fra Danmarks Statistik, Dansk Byggeri, Bygge-, Anlægs- og Trækartellet (BAT) samt Sadolin og Albæks markedsviden om byggesektoren.

Datagrundlaget for udarbejdelse af analysen baseres overordnet på tal for bygge- og anlægssektoren.

2 Udvikling og status i bygge- og anlægssektoren

Antallet af påbegyndte etagemeter i Danmark har i perioden 2001-2004 været aftagende, hvilket er en konsekvens af den generelle økonomiske afmatning. Især erhvervsbyggeriet har været moderat, hvorimod boligbyggeriet har bidraget positivt til den samlede udvikling.

I 2005 har den samlede bygge- og anlægssektor mærket en markant fremgang i beskæftigelsen, der er øget med 6.065 personer over de første tre kvartaler. Dette kan sammenlignes med en stigning i 2004 på samlet 1.769 personer. Beskæftigelsen inden for anlægsvirksomhed har igennem en årrække ligget nogenlunde stabilt, hvorfor beskæftigelsesudviklingen for den samlede sektor primært påvirkes af byggeri og reparationer, etc.

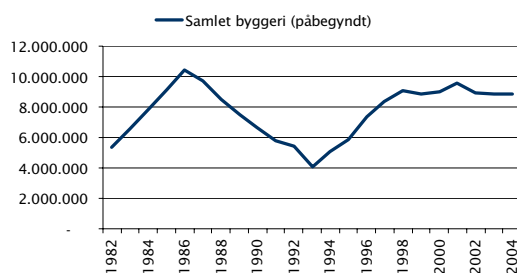
Udviklingen i 2005 har været mest markant i årets to første kvartaler for herefter at udjævnes i 3. kvartal. Den massive fremgang i årets før-

ste kvartaler skyldes primært orkanen, der indtraf 8. januar 2005. Bygge- og anlægssektoren har efterfølgende mærket en markant fremgang inden for reparation og vedligeholdelse. Samtidig har regeringens skattelettelser fra foråret 2004 haft en positiv effekt på de private boligejeres boligvedligeholdelsesforbrug i 2005.

Dansk Byggeri forventer, at antallet af påbegyndte etagemeter inden for bolig- og erhvervsbyggeri i hele landet er øget med henholdsvis 4,8% og 1,2% i 2005.

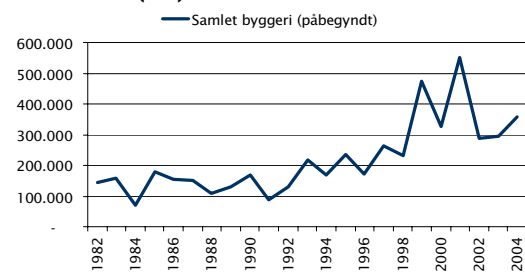
I København har markedet i 2004 vist tegn på bedring, og antallet af påbegyndte etagemeter er i perioden 2003-2004 steget med 21%. Især nybyggeriet af private boliger er med til at trække aktiviteten op, mens erhvervsbyggeriet fortsat lider under det massive byggeboom i 2000-2002 og heraf efterfølgende tomgang. Tomgangen i erhvervsjendomme har været faldende i 2005, og grundsalget, især i Ørestad, ser ud til at blive højt i forhold til tidligere år. Derfor forventes den positive udvikling i København at kunne fortsætte i 2005-2006.

Figur 1 Påbegyndt byggeri i Danmark (m²)

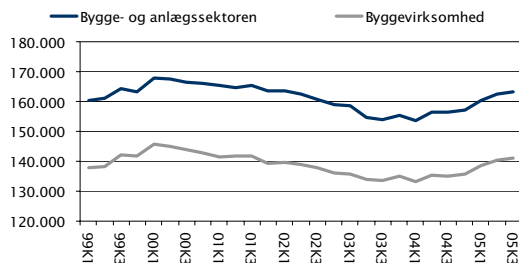


Kilde: Danmarks Statistik

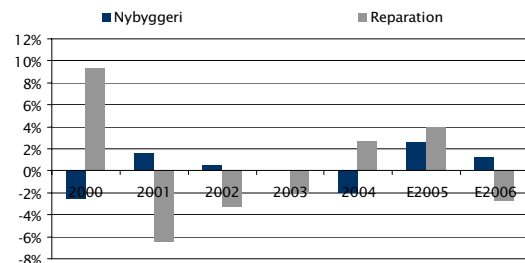
Figur 2 Påbegyndt byggeri i Københavns Kommune (m²)



Kilde: Danmarks Statistik

Figur 3 Beskæftigede i bygge- og anlægssektoren (sæsonkorrigeret)

Kilde: Danmarks Statistik

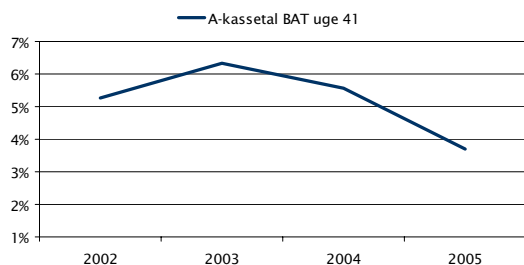
Figur 4 Udviklingen i beskæftigelsen indenfor nybyggeri og reparation

Kilde: Dansk Byggeri

3 Kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren

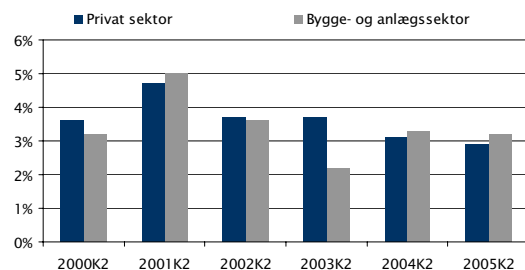
Den massive fremgang i beskæftigelsen i bygge- og anlægssektoren forventes ikke at kunne fortsætte ind i 2006, da reparationer som følge af orkanen i januar 2005 ikke længere vil påvirke efterspørgslen. Dansk Byggeri forventer, at beskæftigelsen vil falde med ca. 1.500 personer.

Ledigheden inden for bygge- og anlægssektoren er faldet i 2004-2005. Den faldende ledighed har endnu ikke bevirket et massivt pres på time-lønningerne i sektoren, der dog igennem de 2 seneste år er steget kraftigere end lønningerne i den private sektor generelt.

Figur 5 Ledighed BAT-Kartellet (bygge, anlæg og træ)

Kilde: BAT-kartellet

Anm.: BAT-kartellet inkluderer A-kasserne: B&R, El, 3F, TIB, Murere, Malere og Metal

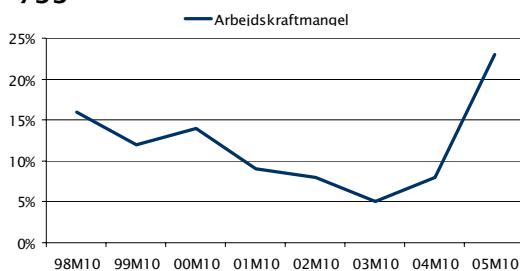
Figur 6 Timelønsudvikling i bygge- og anlægssektoren kontra den private sektor

Kilde: Danmarks Statistik

På trods af, at timelønningerne i bygge- og anlægssektoren ikke for alvor er kommet under pres, er det vor opfattelse, at den marginale lønomkostning i sektoren er steget væsentligt i 2005. Dette har været en konsekvens af, at arbejdsgivere har haft svært ved at rekruttere kvalificeret arbejdskraft, og at overarbejdskvoten som en konsekvens er steget.

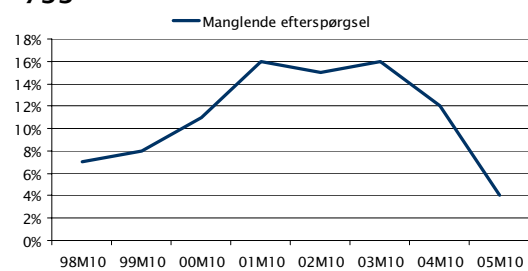
Ledigheden inden for bygge- og anlægssektoren er nu på et niveau, der må karakteriseres som strukturel ledighed, hvorfor dannelse af flaskehalse må anses som et reelt problem i fremtiden. I oktober 2005 rapporteredes således, at arbejdskraftmangel udgjorde 23% af årsagerne til produktionsbegrænsninger. Dette er en stigning i forhold til samtidige produktionsbegrænsninger i tidligere år, hvor tallet generelt har ligget under 10% siden 2001. Samtidig er manglende efterspørgsel som årsag til produktionsbegrænsninger faldet kraftigt. Denne tendens gjorde sig også gældende medio 2005, hvorfor det på daværende tidspunkt kan konstateres, at produktionsbegrænsninger ikke havde forårsaget et markant opadgående pres på lønningerne i sektoren.

Figur 7 Produktionsbegrænsninger i byggeriet



Kilde: Danmarks Statistik

Figur 8 Produktionsbegrænsninger i byggeriet



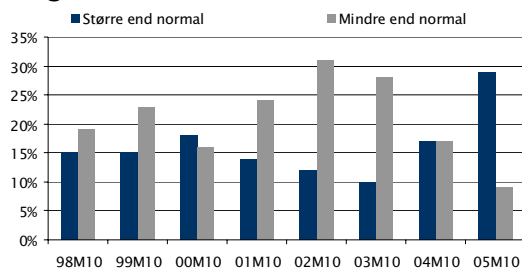
Kilde: Danmarks Statistik

På sigt vil flaskehalse i bygge- og anlægssektoren kunne føre til produktionsprisstigninger forårsaget af øget timelønspres i sektoren.

4 Udviklingen i konjunkturbarometret og byggeomkostningerne

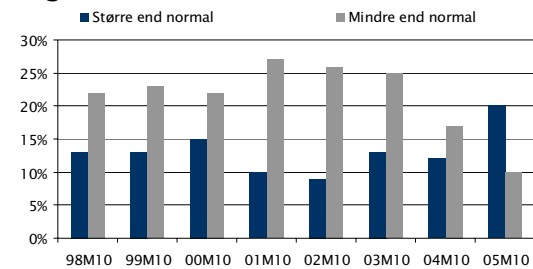
Ordrebeholdningerne overstiger på nuværende tidspunkt en volumen, som man i branchen karakteriserer som normal. Konjunkturbarometeret for bygge- og anlægssektoren viser, at udviklingen forventes at fortsætte ind i 2006, og andelen, der forventer højere end normal omsætning, overstiger nu andelen, der forventer lavere omsætning.

Figur 9 Konjunkturbarometer for bygge- og anlægssektoren (ordrebeholdning)



Kilde: Danmarks Statistik

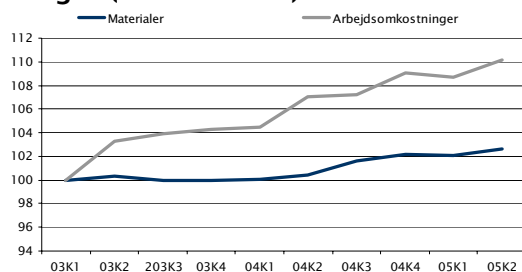
Figur 10 Forventninger til næste 3 måneders omsætning i bygge- og anlægssektoren



Kilde: Danmarks Statistik

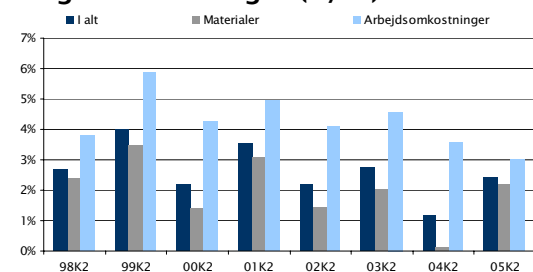
Den faldende ledighed i bygge- og anlægssektoren har bevirket, at omkostningerne til arbejdskraft i sektoren er forøget relativt til omkostningerne til materialer. Samlet set har byggeomkostningerne udvist en gennemsnitlig årlig stigning på 3,1% i løbet af de seneste 18 år.

Figur 11 Byggeomkostningsindeks for boliger (2003K1=100)



Kilde: Danmarks Statistik

Figur 12 Udviklingen i byggeomkostningerne for boliger (%/år)



Kilde: Danmarks Statistik

5 Udvikling i byggeomkostningerne de næste 12 måneder

Det forventes, at den høje aktivitet i påbegyndt byggeri, i forhold til senere år, vil fortsætte ind i 2006.

Aktiviteten i reparationer er allerede aftaget i årets 3. kvartal, og sektoren forventer generelt, at denne udvikling vil fortsætte i 2006.

Konjunkturbarometret udtrykt ved sektorens nuværende stilling og forventninger til de kommende måneders omsætning viser, at en større andel af branchen forventer en udvikling, der overstiger normalen i forhold til en udvikling, der ligger under normalen.

Ifølge Sadolin & Albæks viden, laves der ikke officielle prognoser for byggeomkostninger. Dansk Byggeri laver prognoser for mængden af påbegyndt byggeri og for produktionsværdien af det samlede byggeri opgjort til faste priser.

De forventede prisstigninger i bygge- og anlægssektoren estimeres på basis af stigningen i produktionsværdien, reguleret til løbende priser. Stigningen i produktionsværdien kan opdeles i en mængdestigning og en prisstigning. Væksten i byggeomkostningerne for 2006 estimeres således via værdistigningen af byggeinvesteringerne fratrukket mængdestigningen i påbegyndt byggeri.

Figur 13 Estimeret udvikling i byggeomkostningerne (produktionsværdi) i 2006

		E2005	E2006
Byggeinvesteringer i alt (faste 2003-priser - mia. kr.)	(Værdi)	94,4	94,6
Byggeinvesteringer i alt (løbende priser - mia. kr.)	(Værdi)	97,3	99,6
Byggeinvesteringer i alt (årlig stigning)	(Værdistigning)	7,1%	2,3%
- Byggeri i alt (påbegyndt)	(Mængdestigning)	2,6%	0,2%
= Byggeomkostninger - estimeret	(Prisstigning)	4,5%	2,1%

Kilde: Dansk Byggeri, Danmarks Statistik og egne beregninger

På baggrund af Dansk Byggeris forventede værdi- og mængdestigninger i byggeriet estimeres byggeomkostningerne til at stige med 4,5% i 2005 og 2,1% i 2006.

Disse estimater er baseret på data for hele landet. Det er Sadolin & Albæks opfattelse, at omkostningerne i København i 2005 er steget relativt mere end i hele landet under ét. Dette er en konsekvens af, at påbegyndt byggeri har været hurtigere til at udvise en stigende tendens i København i forhold til på landsplan.

Det vor opfattelse, at marginalomkostningerne til lønninger i bygge- og anlægssektoren som følge af produktionsbegrænsninger er steget i 2005. Dette er en generel tendens, der kan spores på landsplan.

Derfor er det vor opfattelse, at omkostningsstigningerne estimeret på baggrund af tal fra Dansk Byggeri skal tillægges 5-10 procent point for at tegne et reelt billede af udviklingen i 2005. Således estimeres byggeomkostningerne til at være steget med 10-15% i 2005. I 2006 er det vor opfattelse, at estimatet bør tillægges 1-5 procentpoint for at afspejle det fortsatte kapacitetspres i sektoren. Således estimeres byggeomkostningerne til at være steget med 3-7% i 2006.

Den svagere omkostningsudvikling i 2006 i forhold til 2005, skal bl.a. ses i lyset af, at reparationer som følge af orkanen i januar 2005 ikke længere påvirker aktiviteten i 2006. Den lave ledighed i bygge- og anlægssektoren er en usikkerhedsfaktor for 2006, og skulle der opstå flaskehalse og efterfølgende lønpres, kan byggeomkostningerne stige yderligere.

* * *

København, november 2005
Sadolin & Albæk

Morten Schultz
Cand.polit.

Kaare Christensen
Cand.polit.