

BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER



Hvor går byggeriet hen?
FRI 2. oktober 2024

Curt Liliegreen

Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk

Følg på LinkedIn



Realdania

I. Inflation og rente – den aktuelle status

Danmark har en "byggekrise", men ingen "boligmarkedskrise"

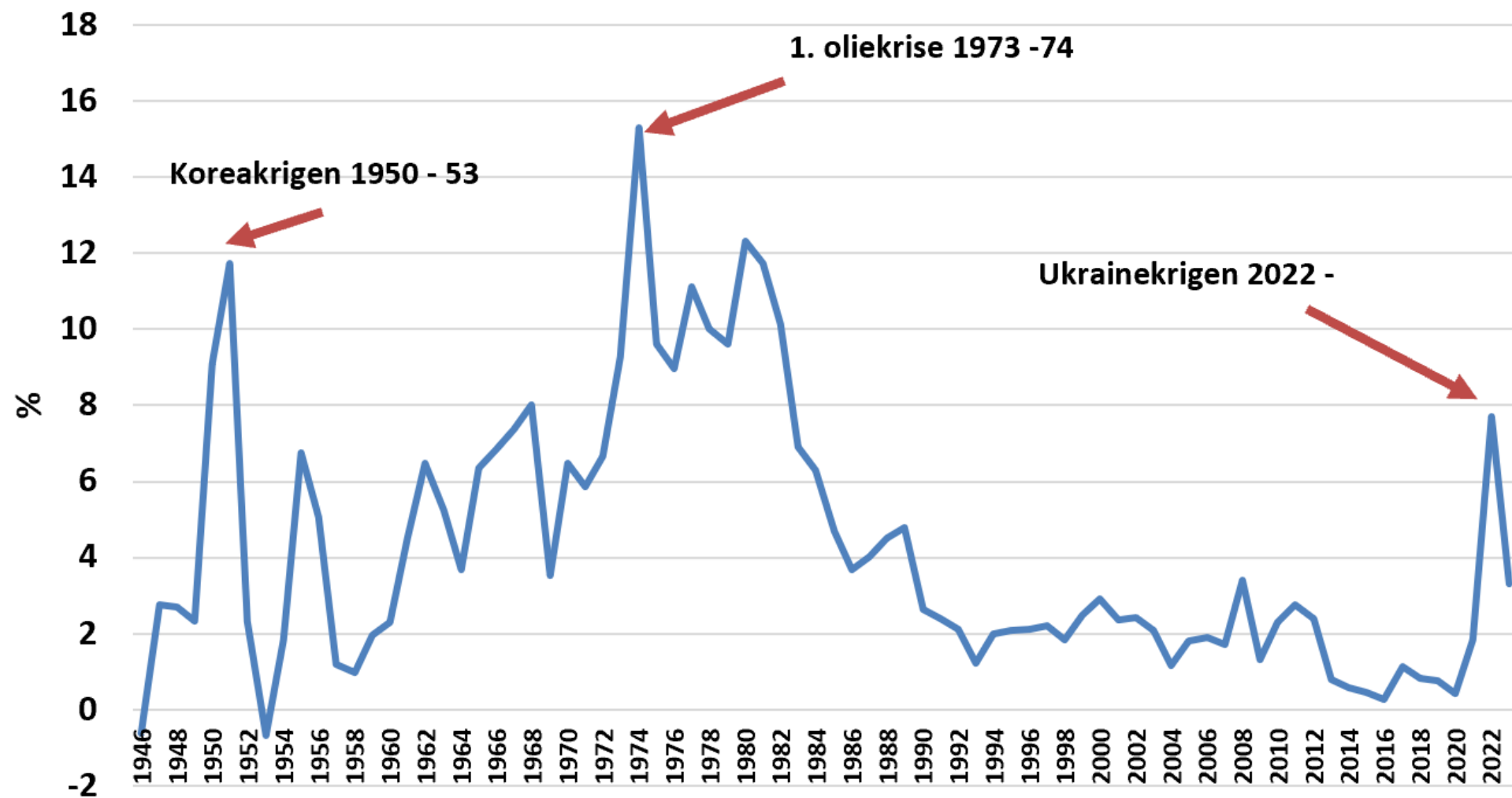
Økonomien er ramt af et klassisk udbudsside-chok, ikke af en overdreven efterspørgsel med opbygning af spekulative gevinster på boligmarkedet og bobler som i 2005-06

Forud for Finanskrisen 2008-09 gik en periode med stigende renter, der herefter kollapsede da krisen slog igennem

Vi har set den omvendte situation. Forud for Ukrainekrigen gik en periode med historisk lave renter, der herefter steg på kort tid, da inflationen kom

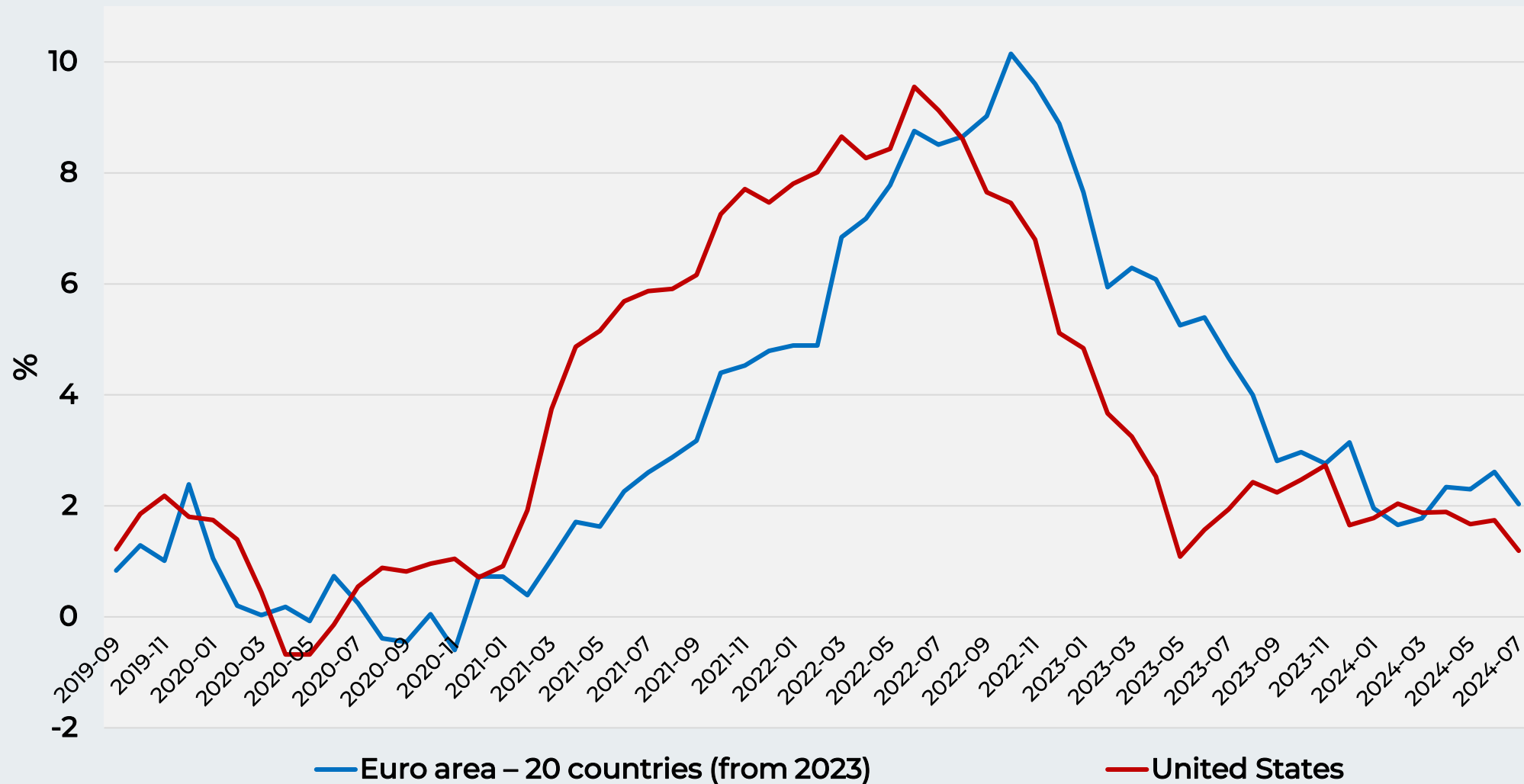
To modsatte situationer, der har givet meget forskelligartede forløb på boligmarkedet. Den høje beskæftigelse og indførelsen af den makroprudentielle regulering spiller også tungt ind

Årlig inflation i dansk forbrugerprisindeks og eksogene stød på udbudssiden af økonomien 1946 - 2024



Inflation målt ved HICP-metoden i Eurozonen samt USA

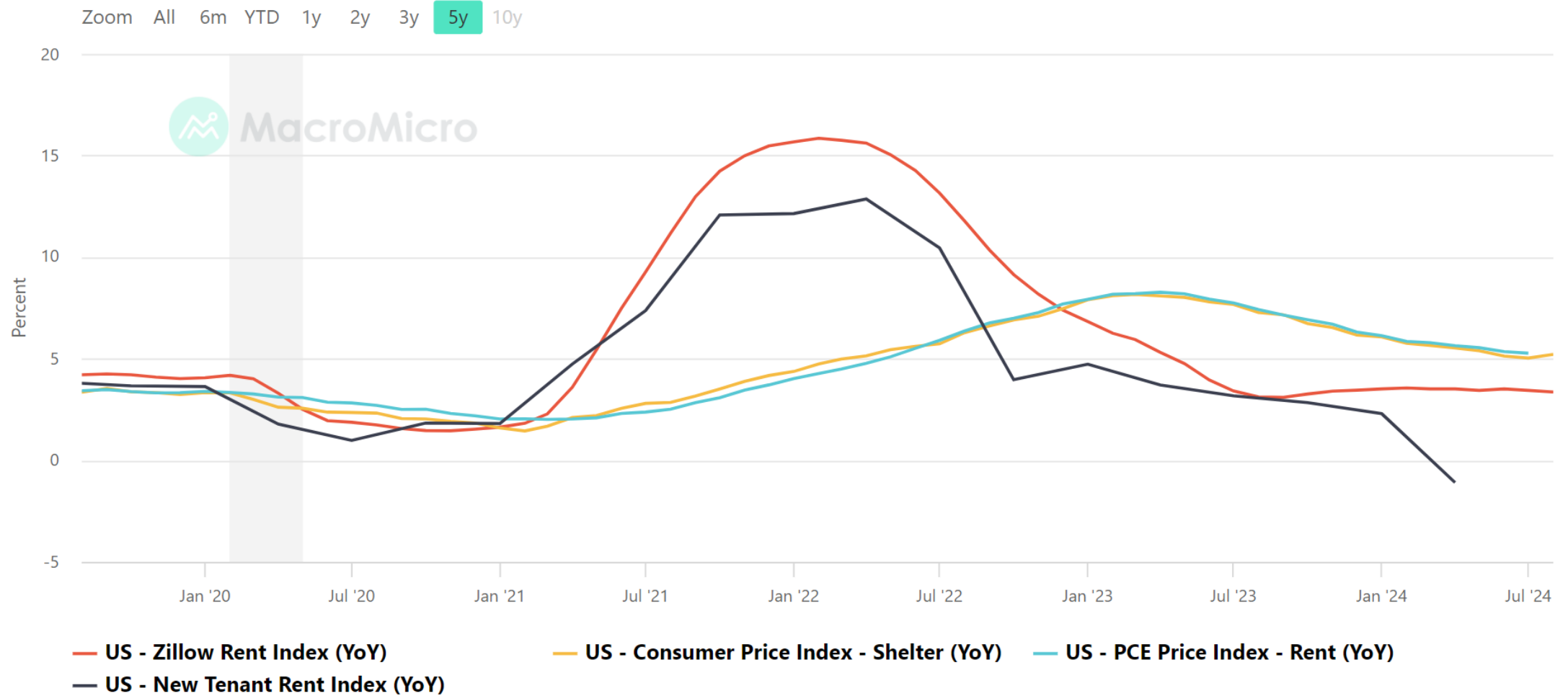
Kilde: Eurostat



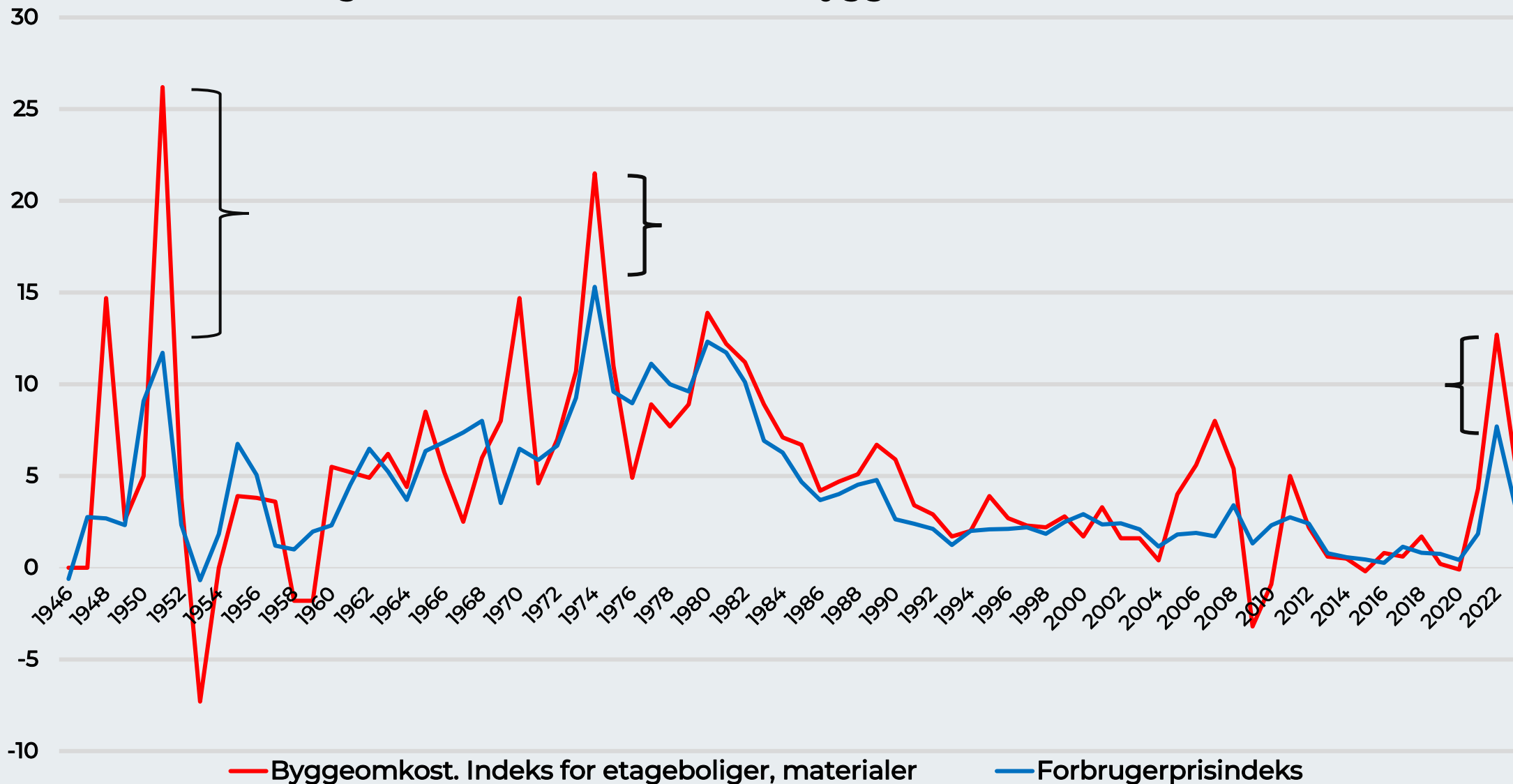
Den indbyggede lag-struktur i det amerikanske inflationsmål CPI-U

US - Rent CPI vs. New Tenant & Zillow Rent Indices

MacroMicro.me | MacroMicro

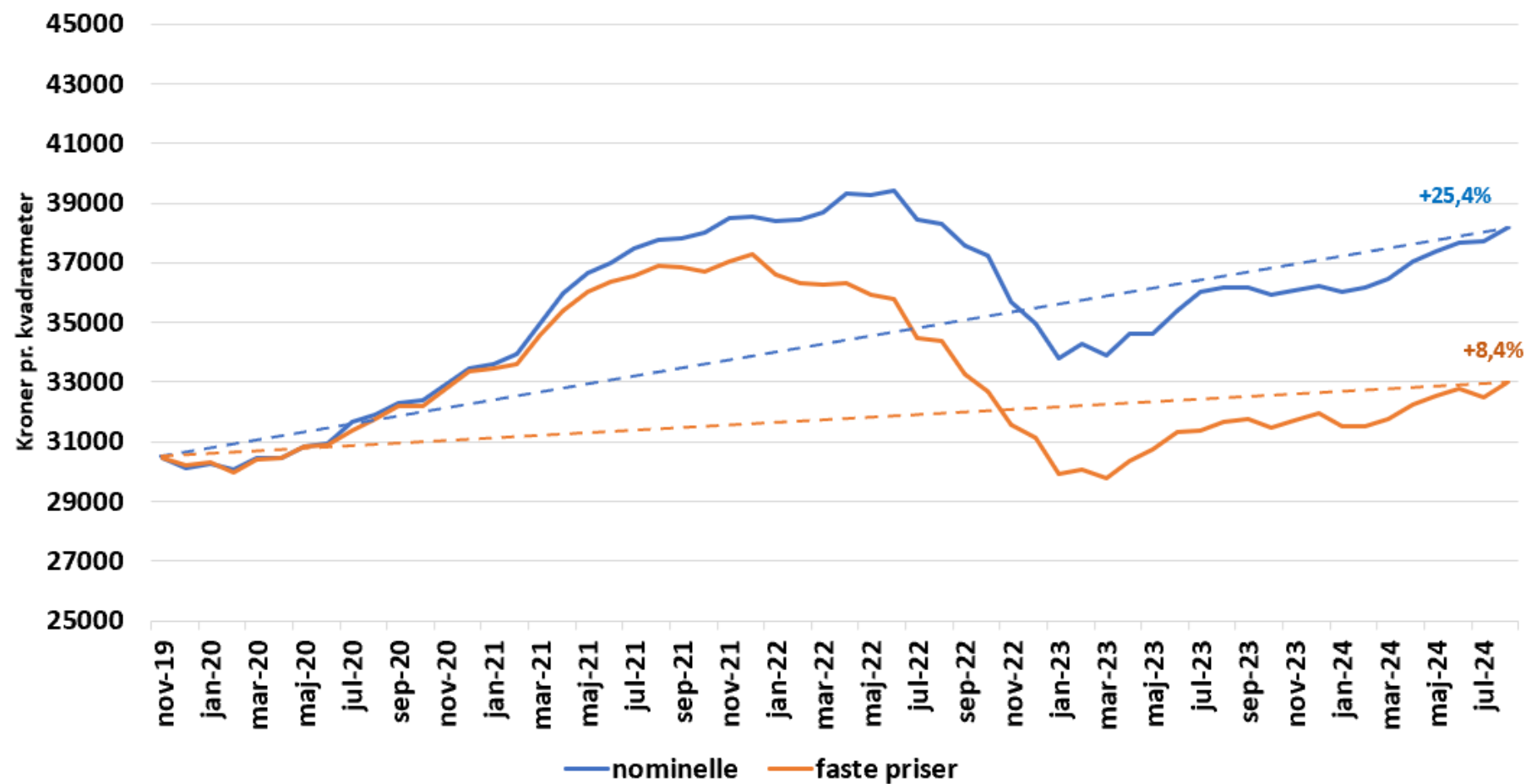


Årlig inflation i % overall samt i byggematerialer 1946-2023



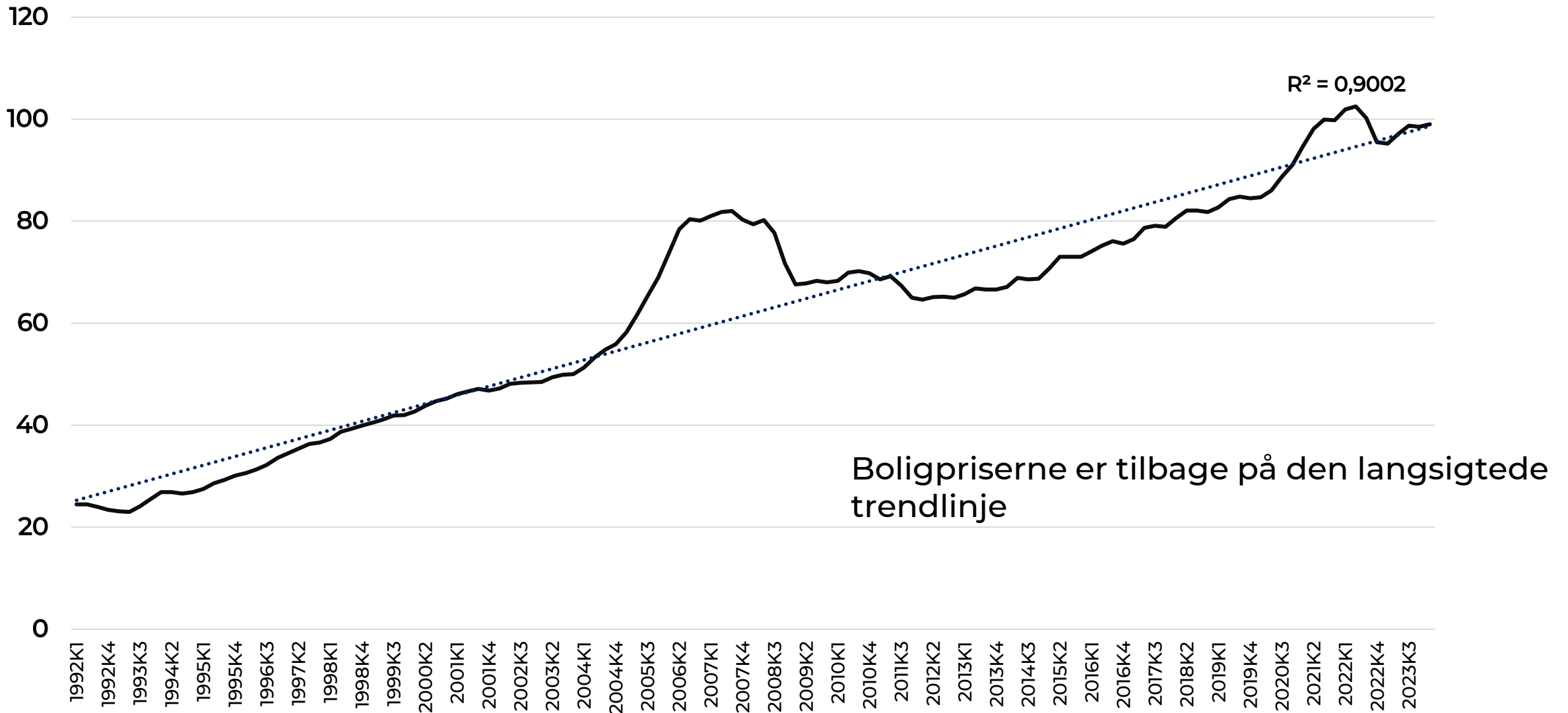
Nominelle og reale kvadratmeterpriser på enfamiliehuse i Landsdel Københavns omegn nov. 2019 - august 2024

Kilde: Boligsiden

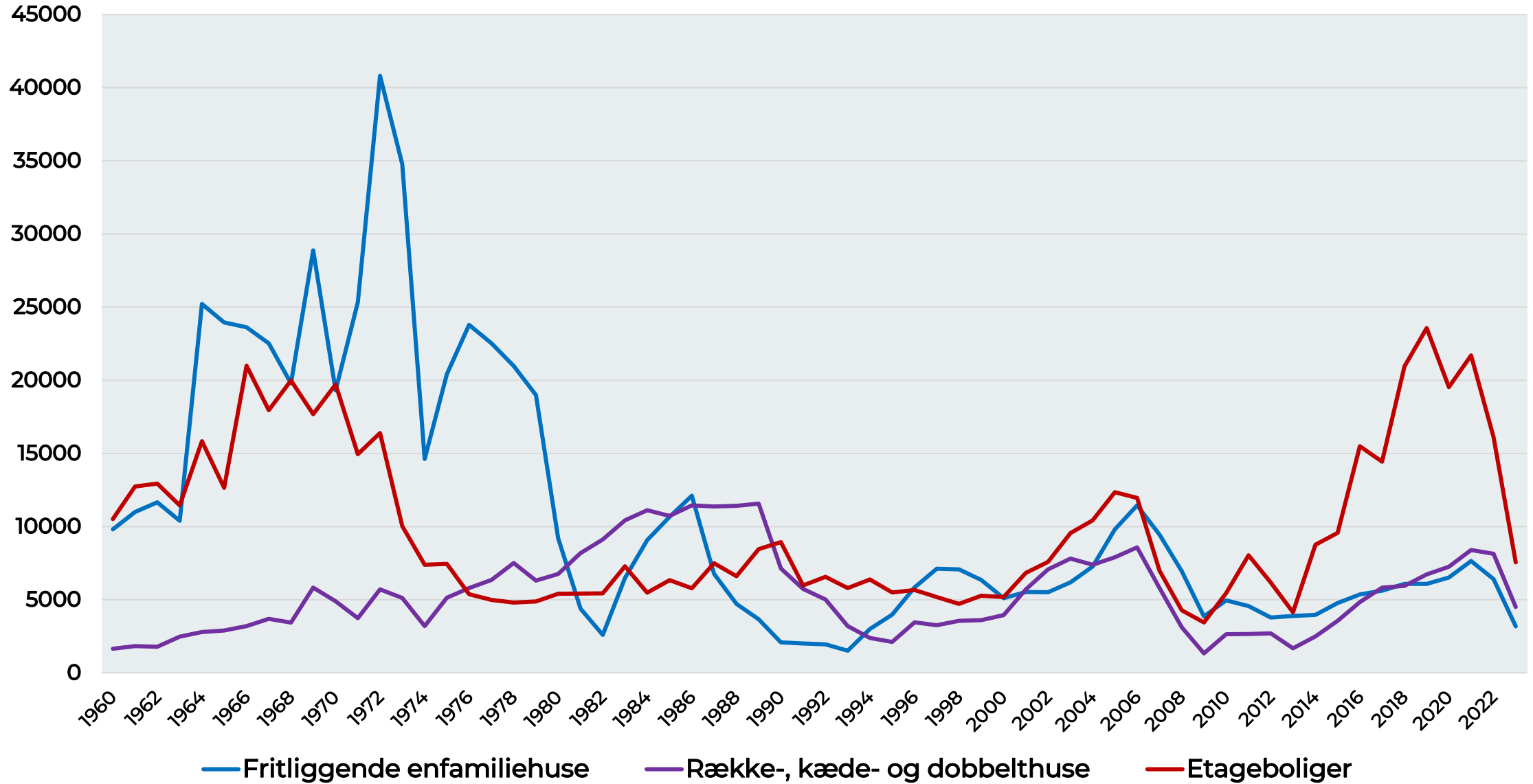


Indeks for enfamiliehuspris K1 1992 - K1 2024, 2022 = 100

Statistikbanken, tabel EJ56



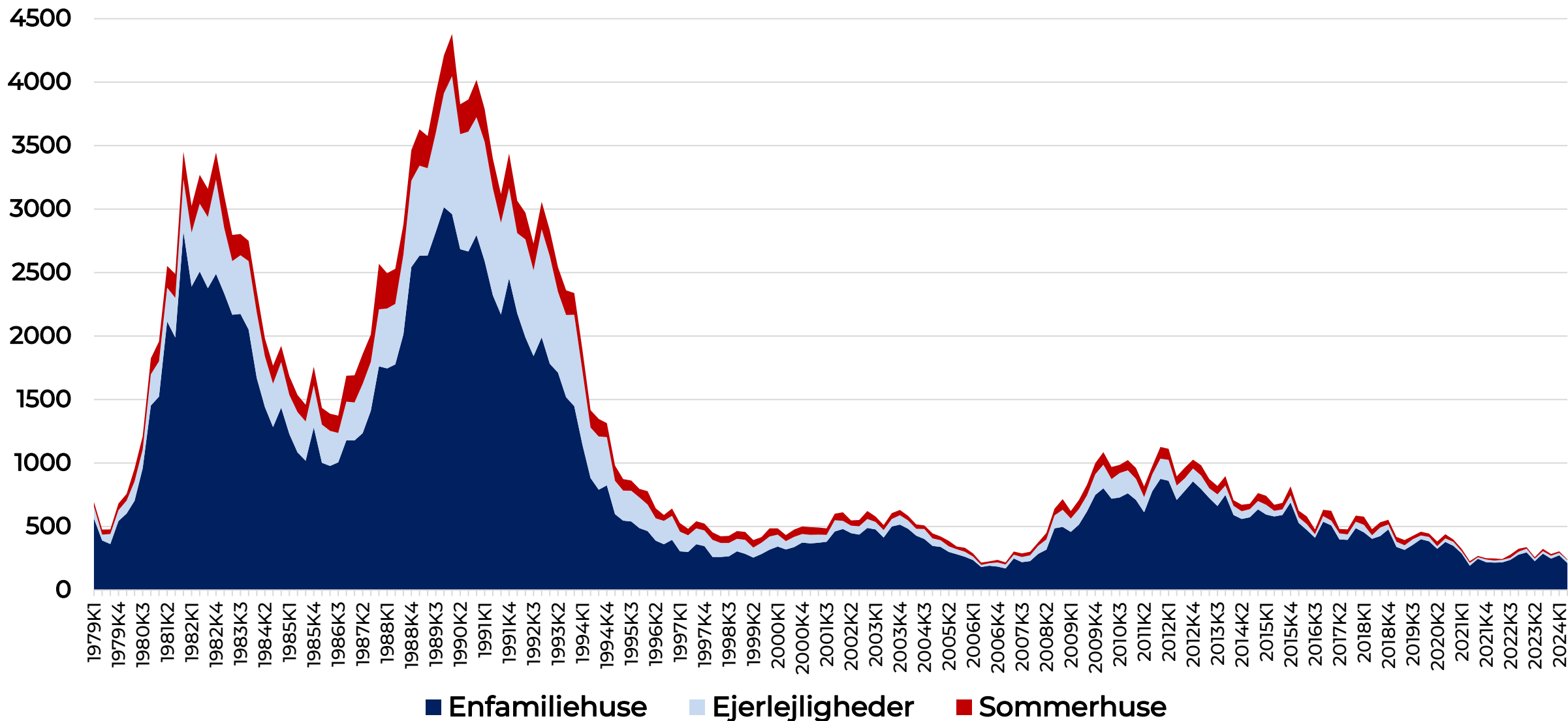
Påbegyndt boligbyggeri 1980 – 2023, Statistikbanken, tabel BYGV05A



- Den almene sektor er slået ud af udgiftsstigninger kombineret med rammebeløbet
- Parcelhussektoren er ramt af rentestigningen. Men sektoren kan reagere hurtigt, når billedet vender – men stigningspotentialer er begrænset
- Privat etageboligbyggeri og investeringer i udlejningsejendomme ramt af renten, afsmitning på afkastkrav, materialeprisstigninger, overudbud i en række byer og spirende politisk usikkerhed om sektoren – men den fundamentale business case er stadig overordnet sund på længere sigt
- Efter en kort til mellemlang krise vil de fundamentale ubalancer på boligmarkedet slå igennem og på ny drive investeringerne op

Bekendtgjorte tvangsauktioner K1 1979 – K2 2024

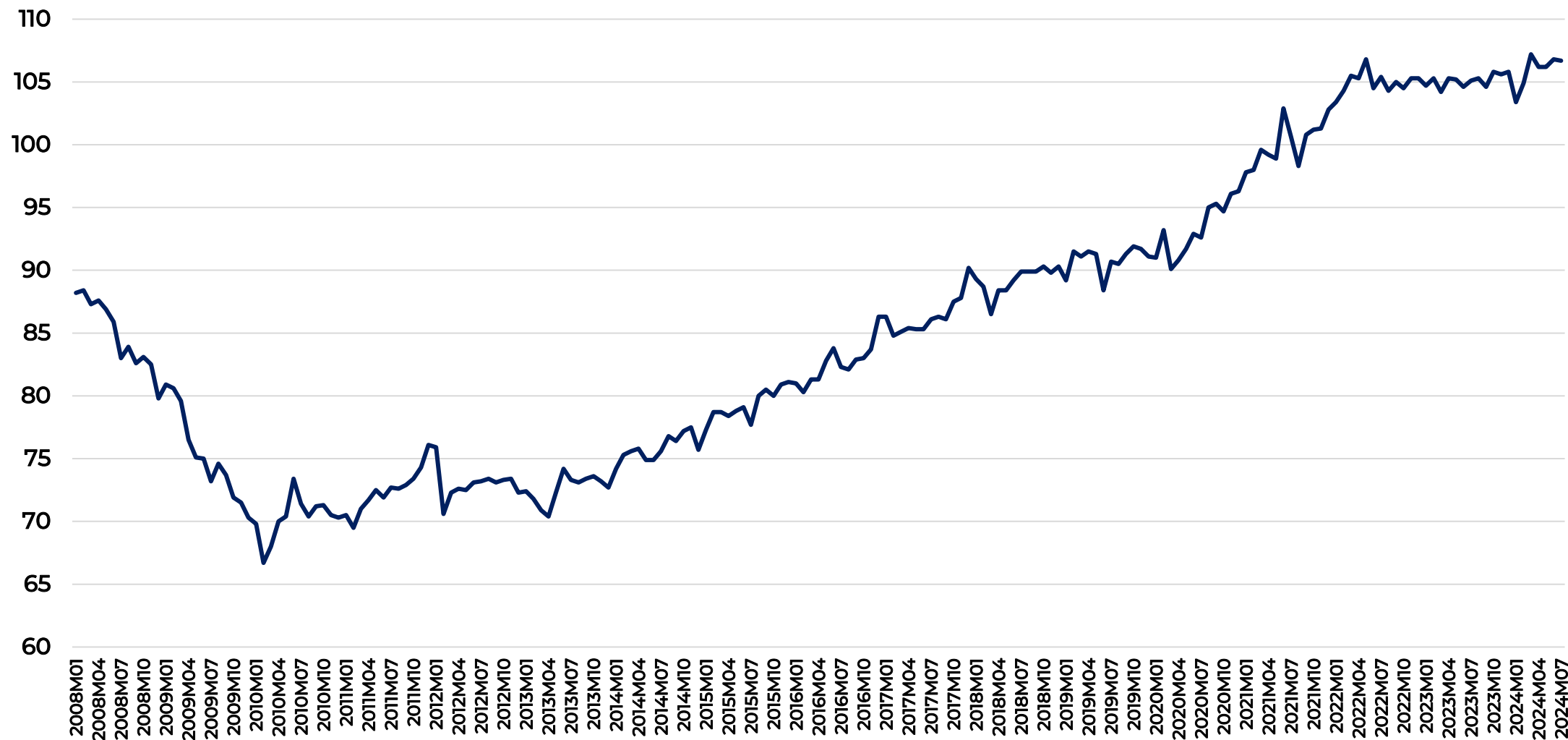
Statistikbanken, tabel TVANG2



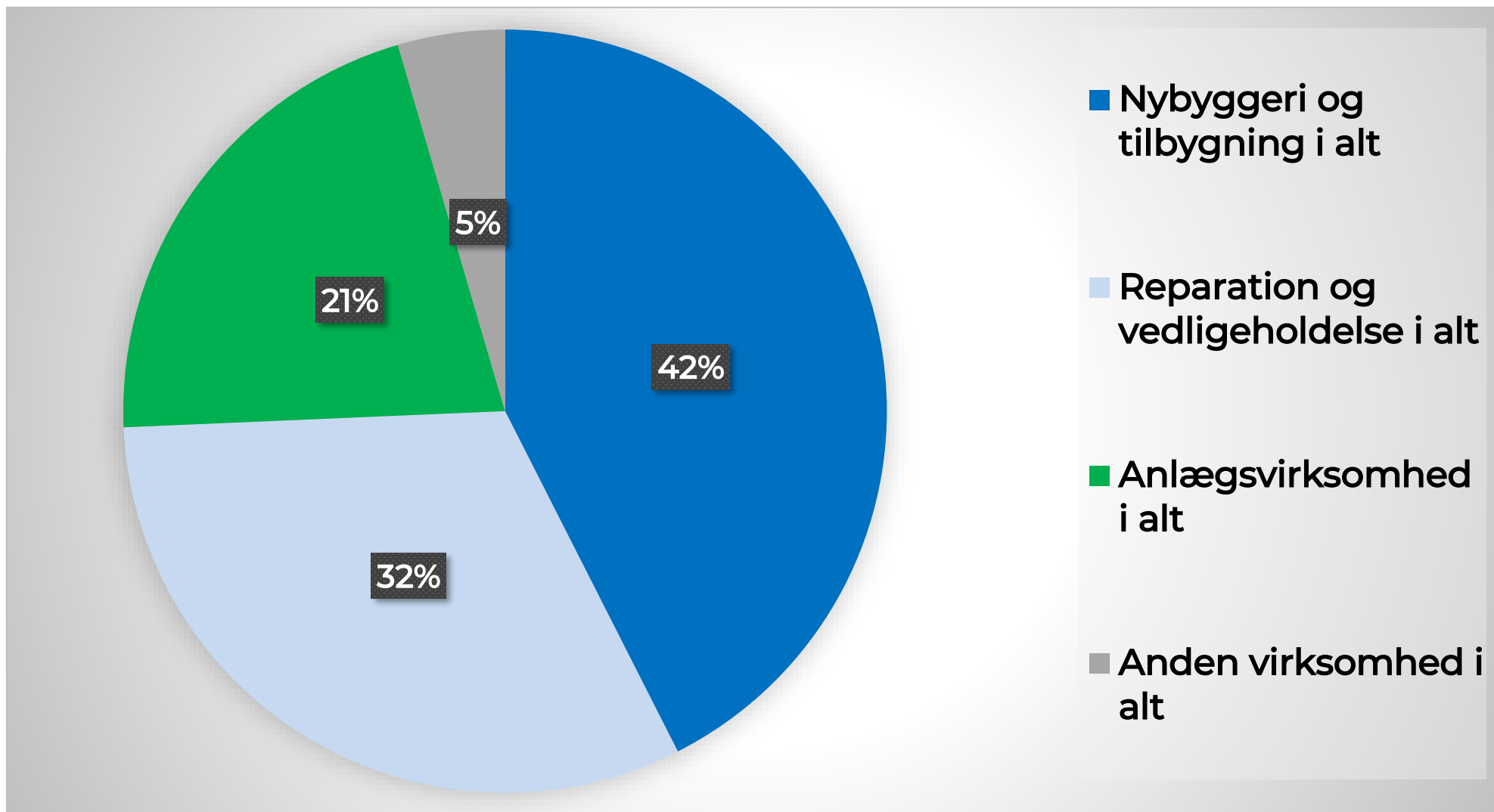
II. Bygge- og anlægssektoren – et hurtigt overblik

Produktionsindeks for bygge- og anlægssektoren jan. 2008 – juli 2024

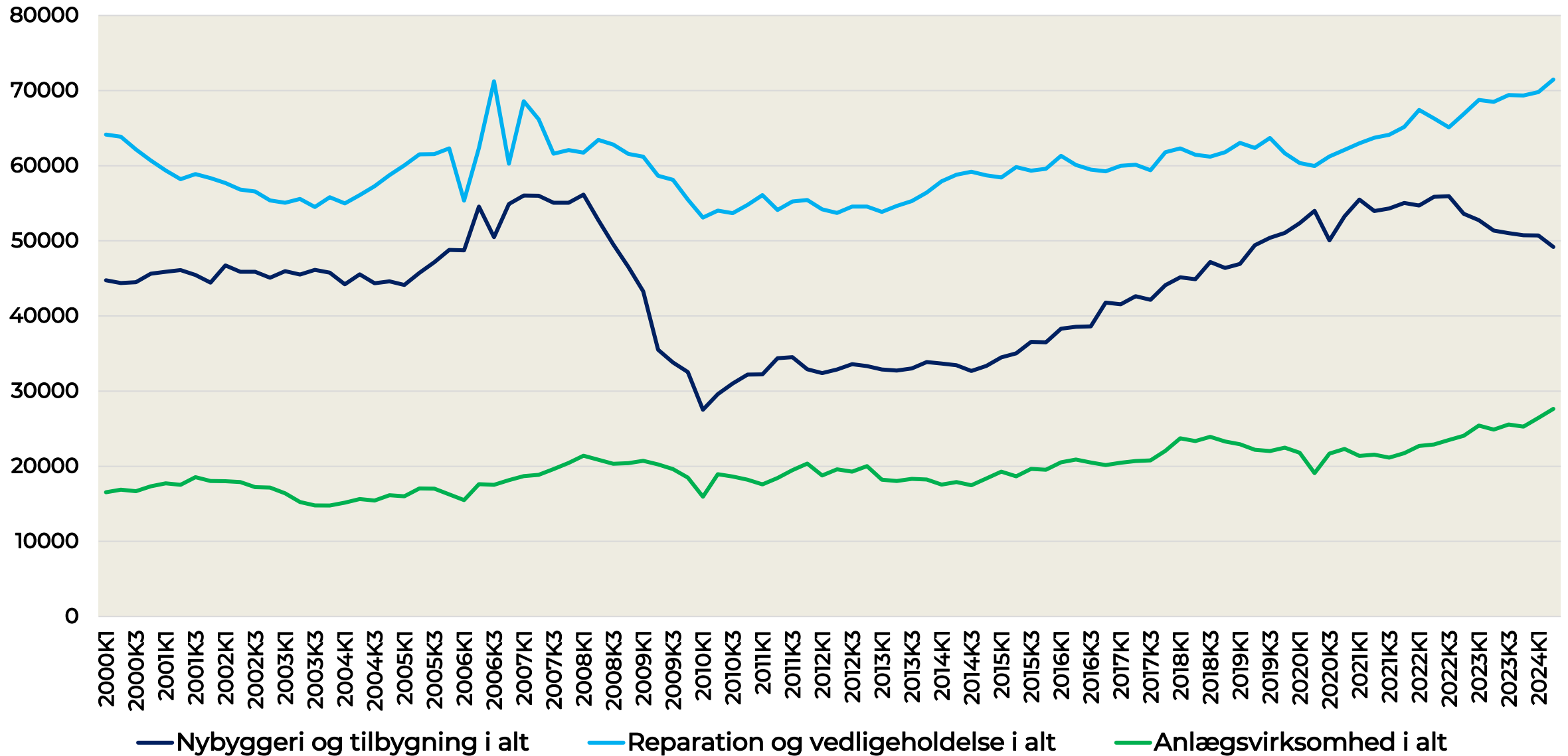
Præsterede arbejdstimer, 2021 = 100



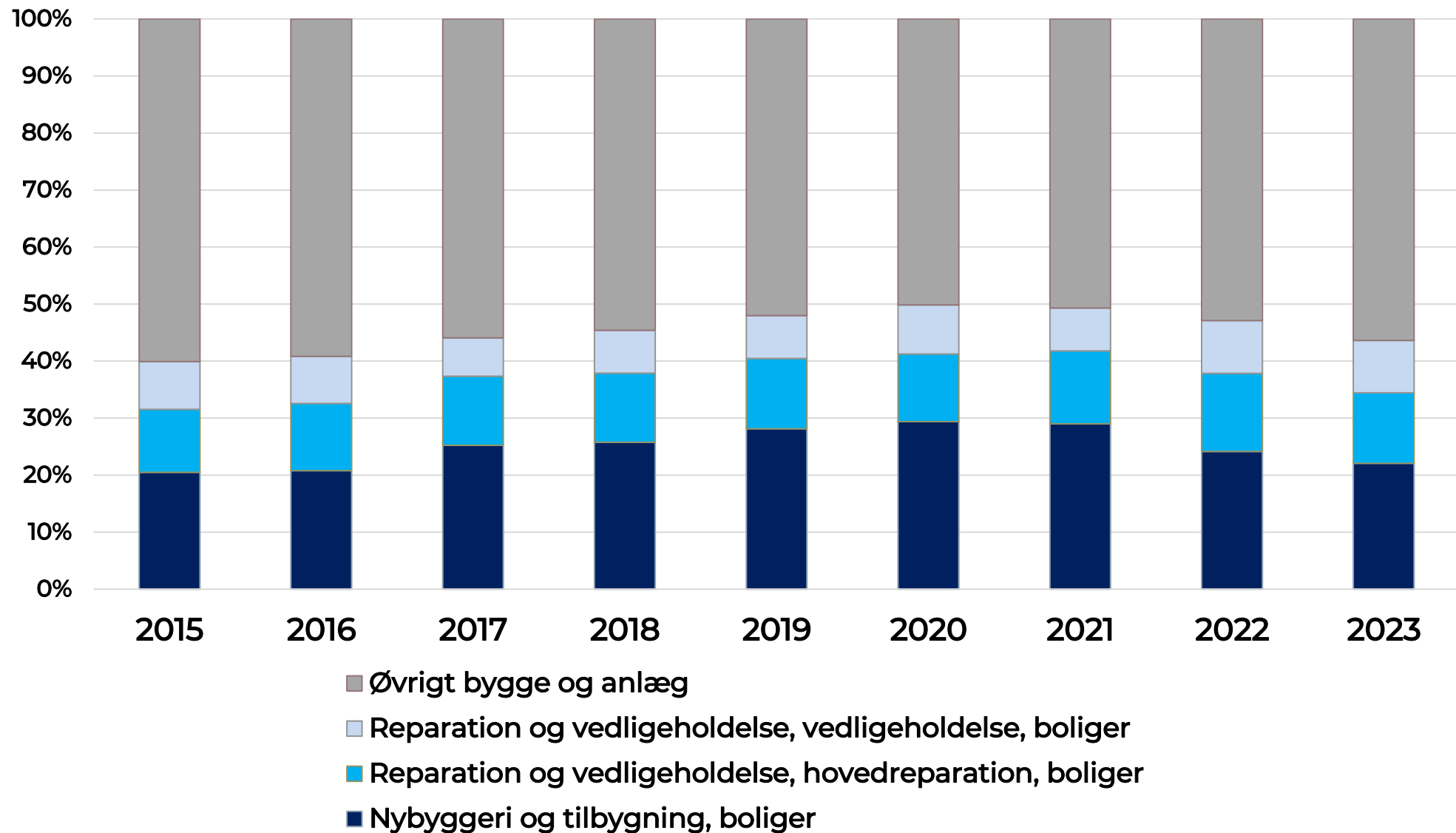
Bygge- og anlægssektoren – sammensætning på delmarkeder ud fra omsætning i 2023 (368,5 milliarder kr. i alt)



Beskæftigede ved byggeri og anlæg K1 2000 – K2 2024, delmarkeder

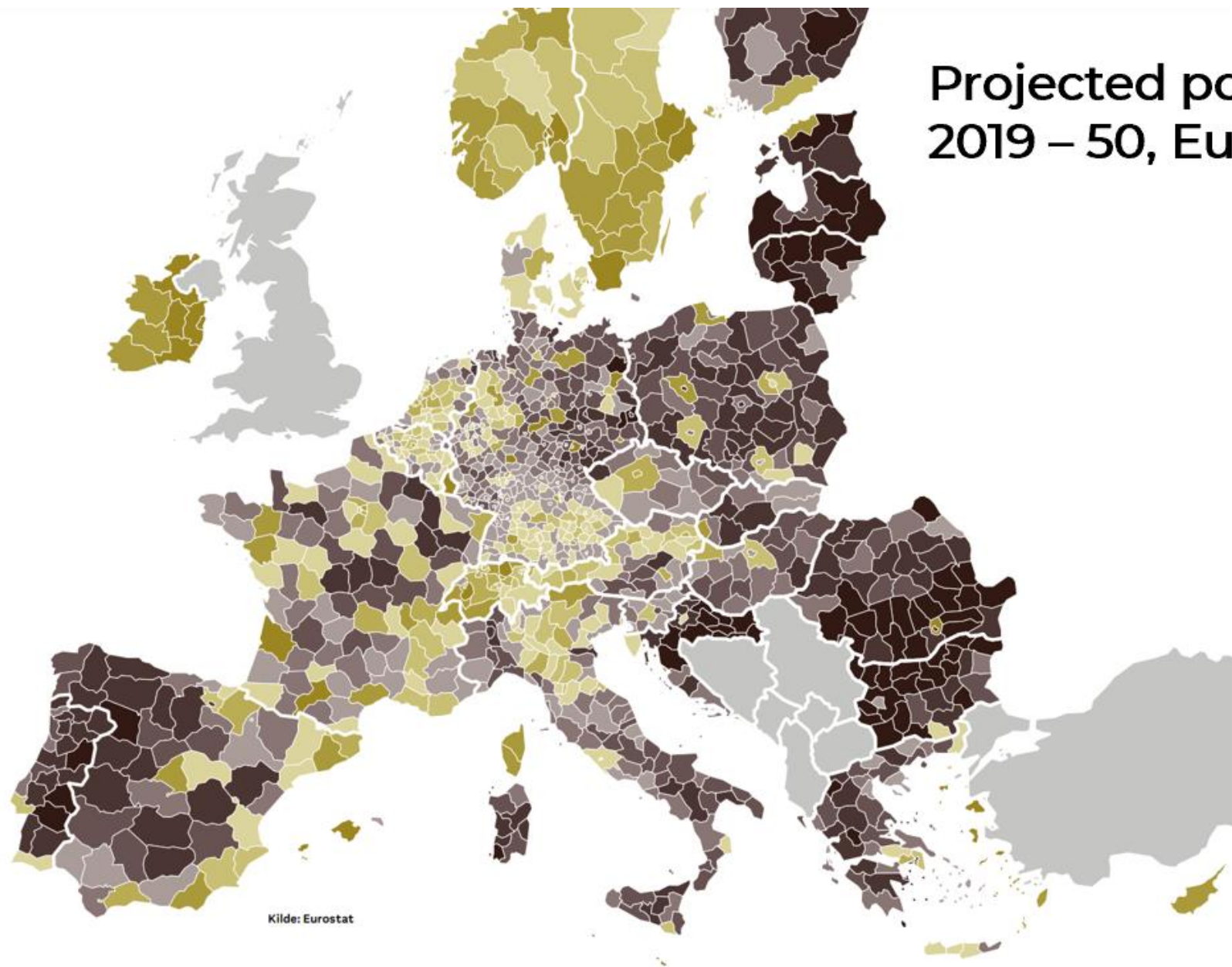


Udvikling i omsætning ved byggeri og anlæg 2015 – 2023



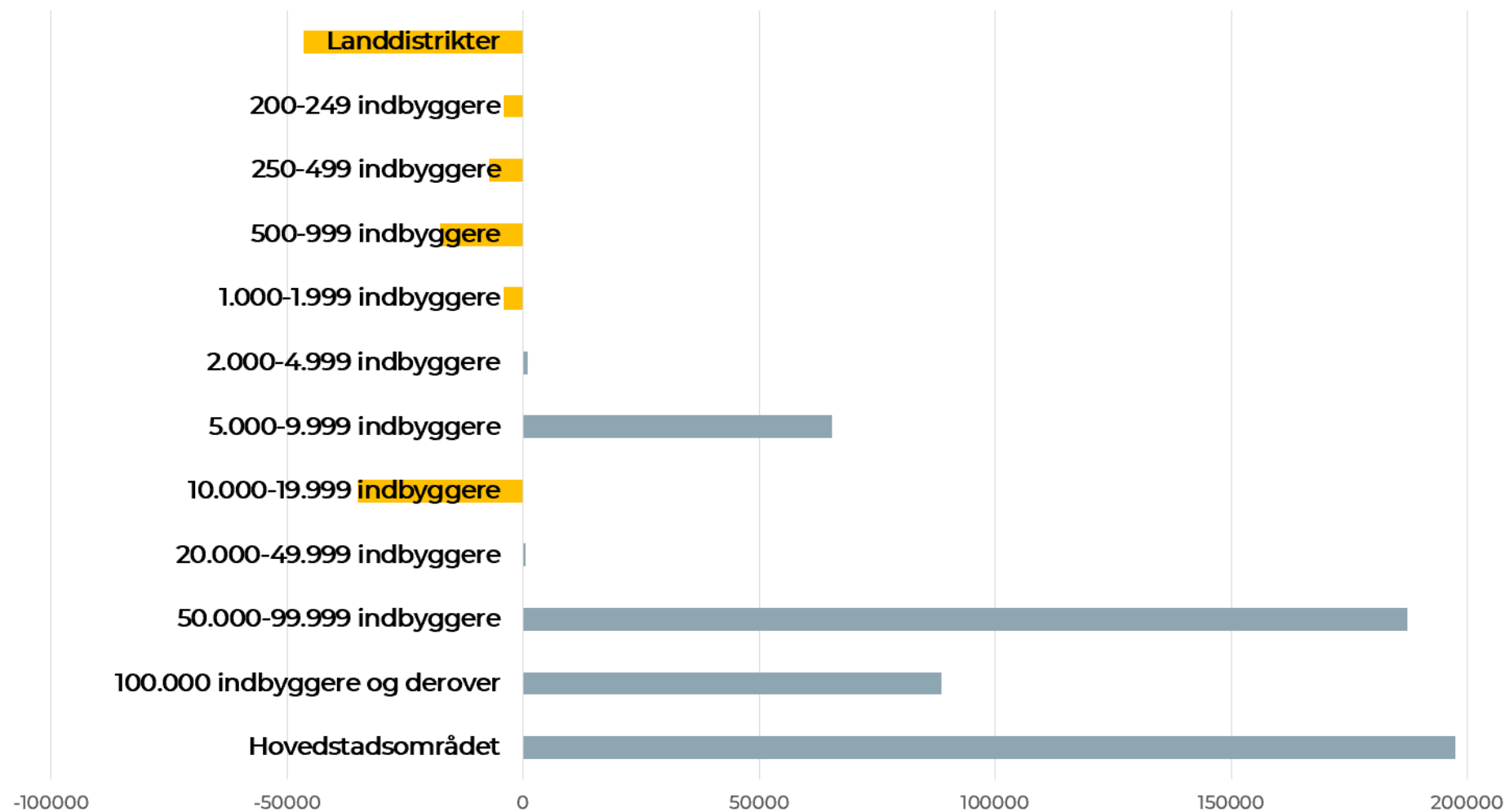
III. Forandringer i boligmarkedet – strukturelle forandringer bag og hvad de vil betyde for boligbyggeriet

Projected population change in % 2019 – 50, Eurostat



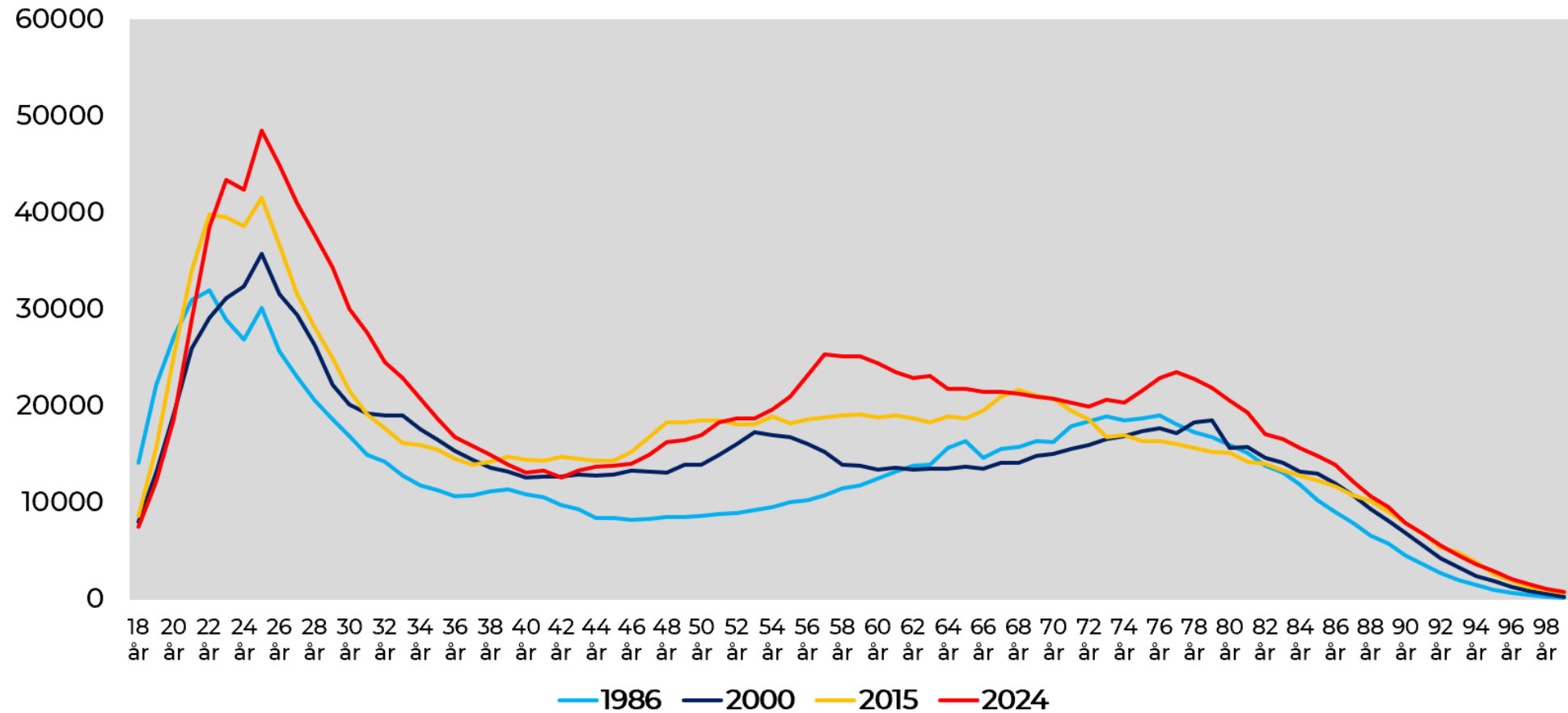
Kilde: Eurostat

Ændring i befolkning fra 2010 til 2024 efter bystørrelse, Statistikbanken, tabel BY2 – Urbaniseringen fortsætter



Stadig flere singler – og det er ikke kun de helt unge samt ældre

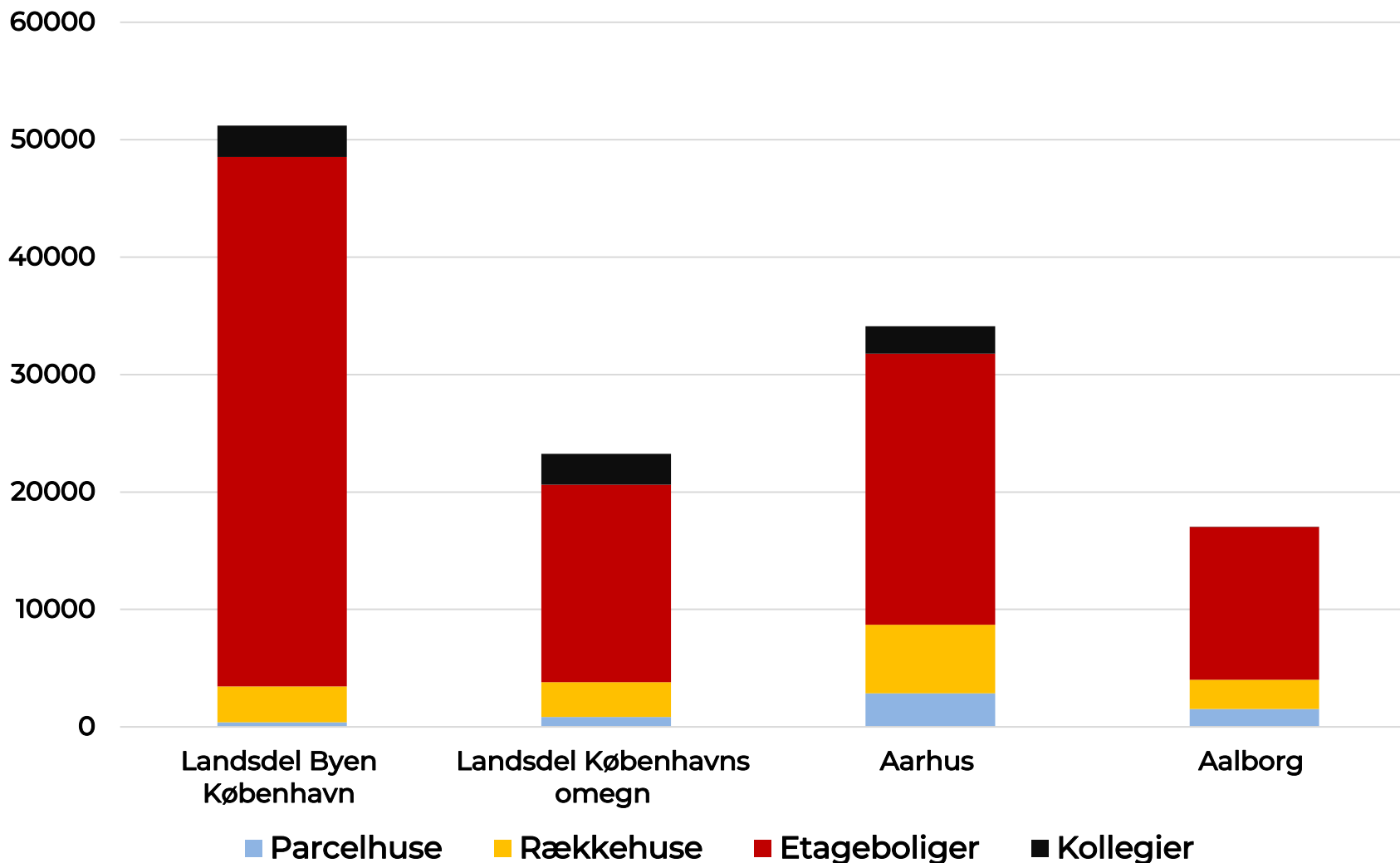
Antal familier på 1 person i hele Danmark
Statistikbanken, tabel FAM100N



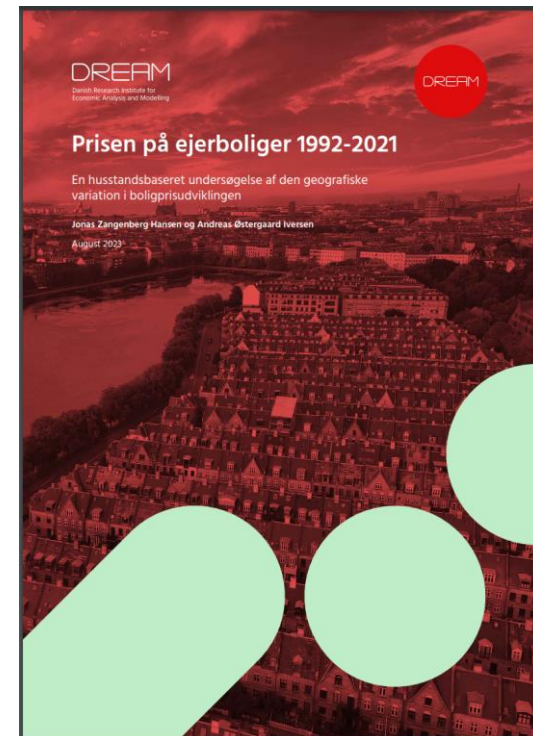
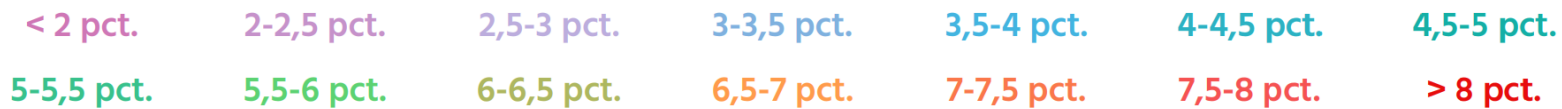
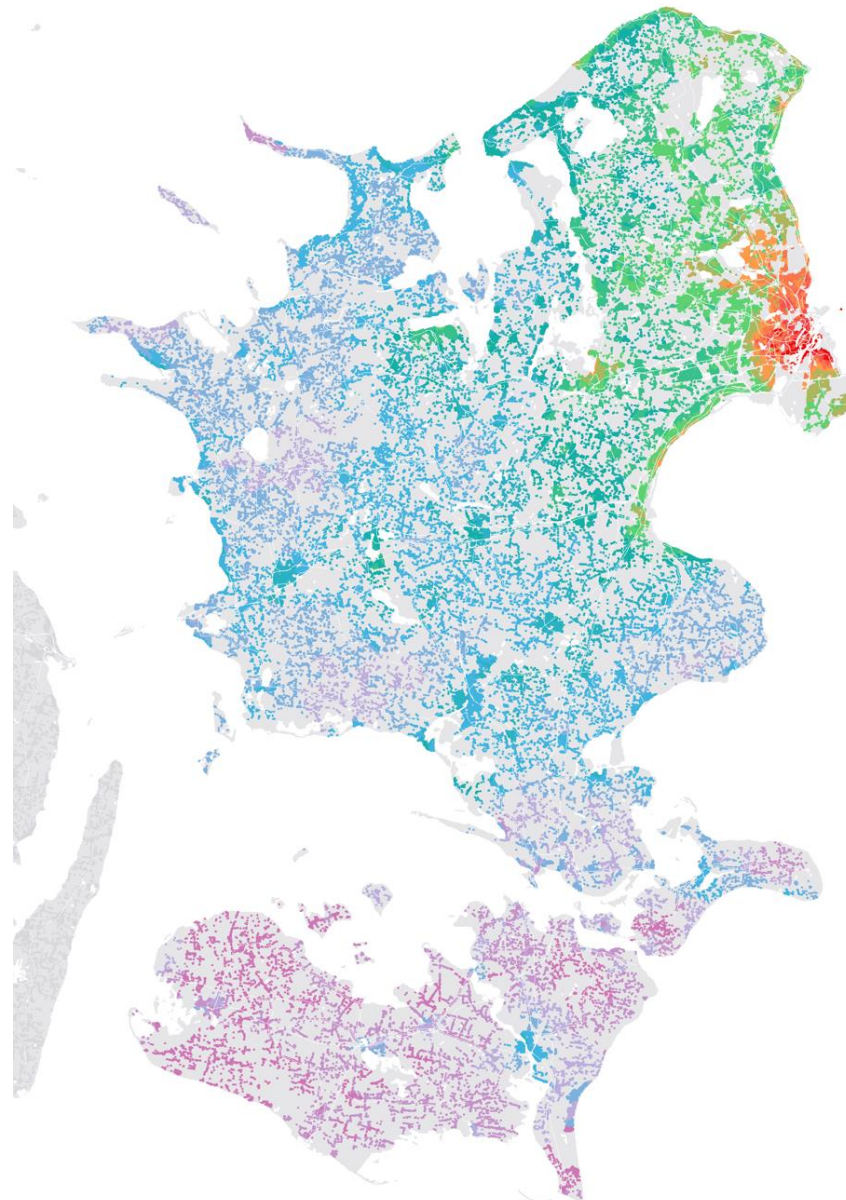
Lavt udbud af enfamiliehuse til salg og begrænset nettotilvækst i vækstområderne er med til at holde priserne på enfamiliehuse oppe

Vækst i boligmasse 2010 – 2024 fordelt på anvendelse

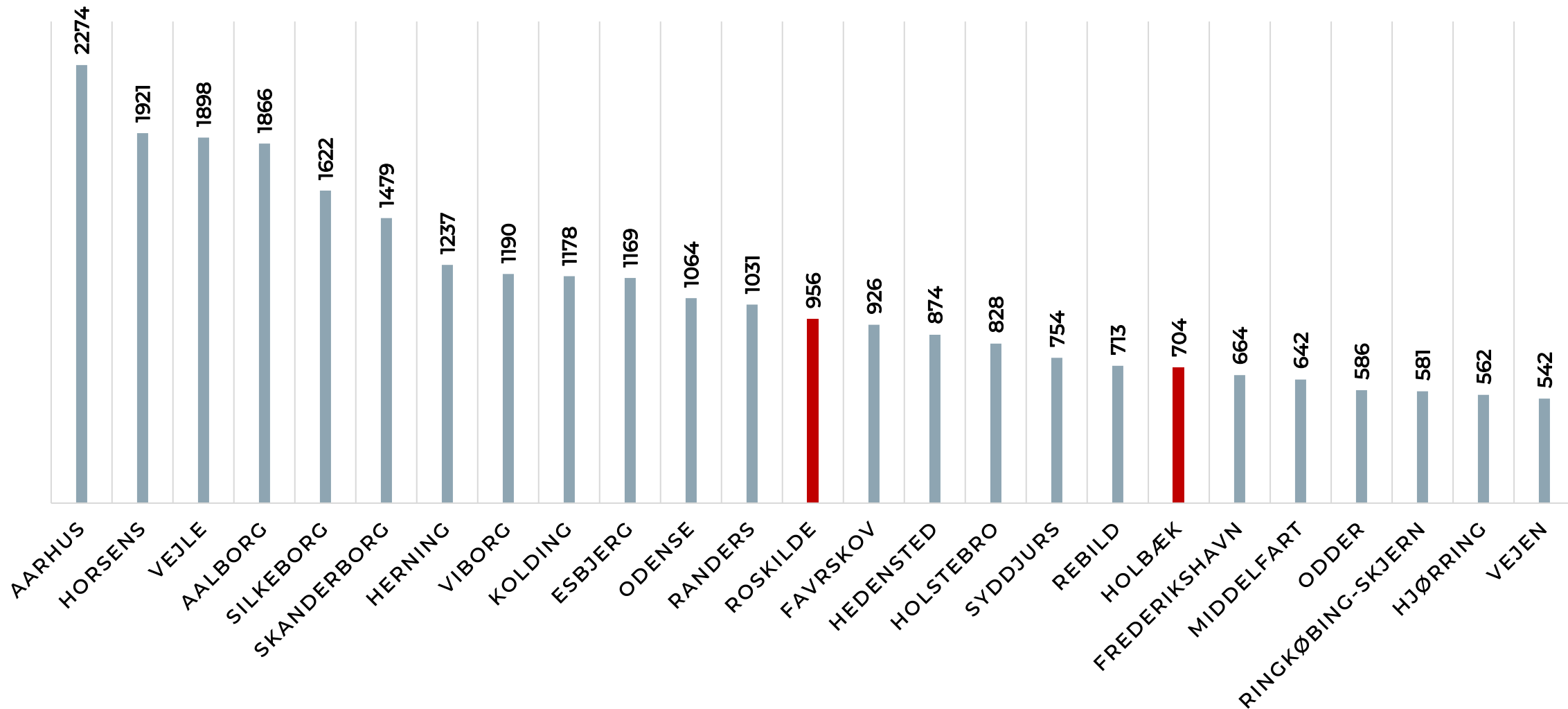
Statistikbanken, tabel BOL101



Gennemsnitlig årlig prisstigning på ejerboliger fra 1992 - 2021

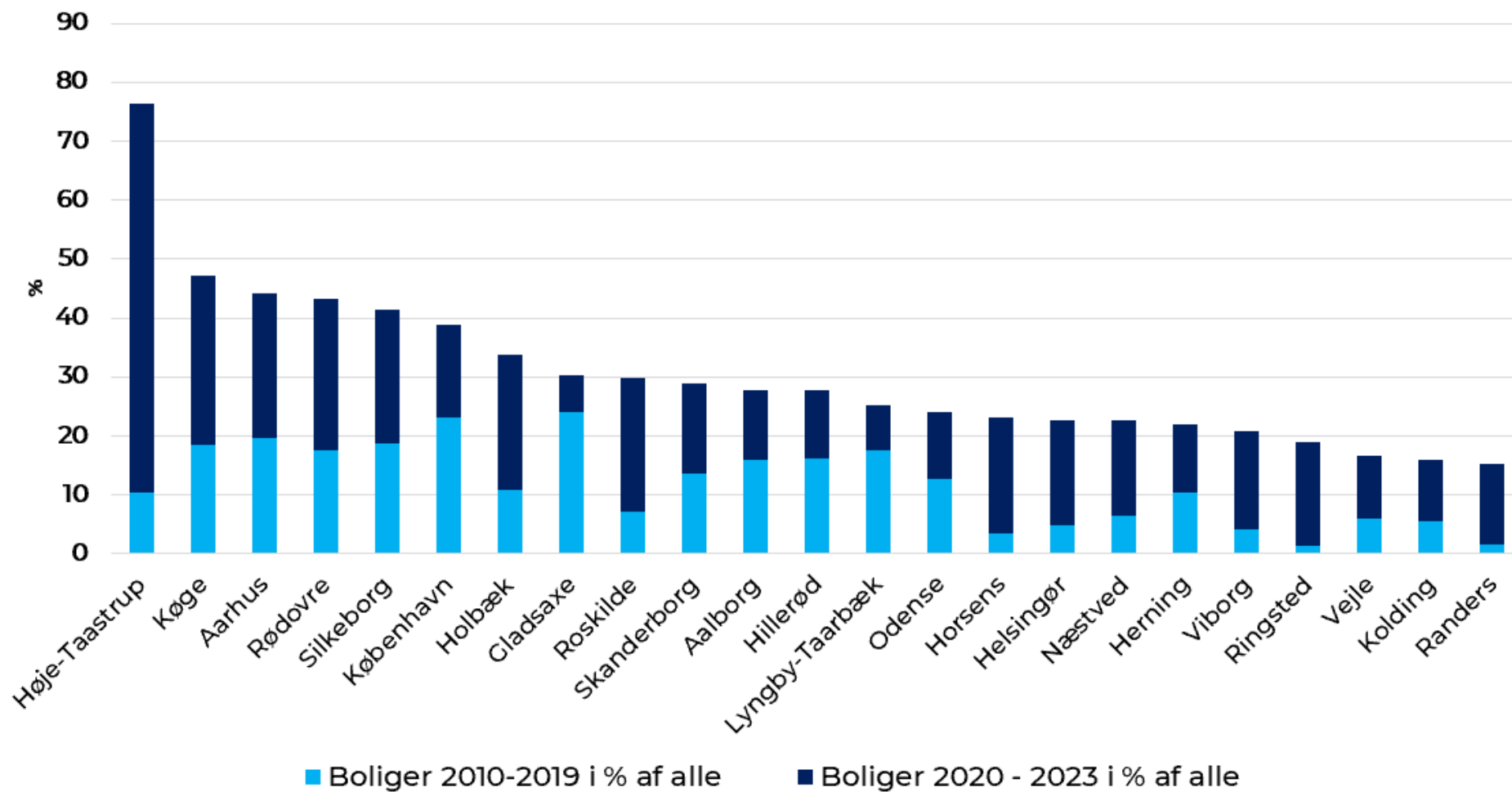


SAMLET ANTAL PÅBEGYNDTE PARCELHUSE 2015K1-2024K2 IKKE KORRIGERET FOR FORSINKELSER, BYGV22



Private etageboliger ejet af selskaber - Andel af disse som er opført i de senere år

Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel BOL101



Ændring i andel parcelhuse 2018-2040
i procentpoint

