

BRANCHEFORENINGEN

**DANSKE
BYGGECENTRE**

Økonomisk kvartalsoversigt Juni 2017



Introduktion

Økonomisk kvartalsoversigt fra Danske Byggecentre giver et kort og koncentreret overblik over økonomiske forhold af betydning for branchen. Økonomisk kvartalsoversigt hed tidligere Øjebliksbillede. Publikationen henvender sig til alle interesserede, men er skrevet med særligt henblik på beslutningstagere i medlemsvirksomhederne.

Økonomisk kvartalsoversigt tilstræber fire gange årligt at præsentere senest tilgængelige informationer om fire emner:

- Hovedpunkter i den aktuelle diskussion om dansk økonomisk politik
- Den aktuelle situation i den samlede danske økonomi
- Den aktuelle situation i byggeriet og på ejendomsmarkedet i Danmark
- Den aktuelle udvikling i byggecentrenes omsætning

Desuden tilstræber vi at gå lidt mere i dybden med et særligt emne i hver udgave. I denne udgave er der sat tal på den regionale udvikling i byggeriet og på ejendomsmarkedet.

Økonomisk kvartalsoversigt bygger på materiale fra økonomi og indenrigsministeriet, Finansministeriet, De Økonomiske Råds formandskab (de såkaldte vismænd), Boligøkonomisk Videncenter og fra Danmarks Nationalbank samt på aktuelle tal fra Danmarks Statistik og Danske Byggecentres indsamling af data til belysning af udviklingen i medlemsvirksomhedernes omsætning. Denne indsamling af data forestås af IFO - Institut for Konjunkturanalyse.

Økonomisk kvartalsoversigt juni 2017 har fire afsnit:

1. Økonomisk politik i Danmark
2. Dansk økonomi - status og forventninger til udviklingen i 2017
3. Udviklingen i byggeriet og på ejendomsmarkedet nationalt og regionalt
4. Byggecentrenes omsætning

Økonomisk kvartalsoversigt er skrevet af Danske Byggecentres sekretariat - det må frit citeres og videreformidles mod behørig kildeangivelse.

Redaktionen er afsluttet 21. juni 2017.

1. Økonomisk politik i Danmark

Regeringen og folketinget indgik i november 2016 en aftale om et nyt system til offentlig ejendomsvurdering. I maj 2017 kom så en aftale om det fremtidige boligbeskatningssystem. Hermed er en meget væsentlig politisk usikkerhed, på et område med stor betydning for økonomien, blevet fjernet. Det er i sig selv positivt. Ud fra en økonomisk betragtning er der dog grund til at hæfte sig ved, at der med aftalerne lægges op til en fremtidig boligbeskatning, som ligger på et så lavt niveau, at den stadig indebærer en forvriddning, da investeringer i boliger fortsat vil blive favoriseret i forhold til investeringer i virksomheder.

Nationalbankdirektør Lars Rohde havde denne kommentar til aftalen om boligbeskatning:

"Med aftalen genindføres fra 2022 en sammenhæng mellem boligskatterne og boligernes værdi. Det har til den tid en stabiliserende effekt på boligpriserne og dermed samfundsøkonomien. Nogle elementer i aftalen trækker i modsat retning: I aftalens kapitel 5 lægges op til en ekstra proces, hvorefter boligbeskatningen sættes ned, hvis boligskatterne over tid er steget mere end forudsat. Det vil i givet fald ske i en situation med høje boligpriser og kan dermed udvande de positive stabiliserende effekter i aftalen. Indefrysning af fremtidige stigninger i boligskatten har i den sammenhæng mindre betydning, men trækker i samme retning. Den permanente skatterabat til eksisterende boligejere giver disse en stærk tilskyndelse til at blive boende og vil dermed mindske mobiliteten på boligmarkedet. Vi har i Danmark et velfungerende finansielt marked, som kan yde kredit til boligejere, der efter mærkbare stigninger i boligens værdi skal betale mere i boligskat. Det er derfor ikke oplagt med en indefrysning af den fremtidige boligskattestigning, der betyder, at staten agerer bank for husholdningerne." (udtalelse offentliggjort 3. maj 2017)

Sidste år fremlagde den daværende Venstre-regering en omfattende vækstplan - den første 2025-plan. Den viste sig umulig at skaffe politisk flertal for. Siden er regeringen blevet afløst af den nuværende treparti-regering. Den 30. maj 2017 fremlagde den så en ny 2025-plan - "Vækst og velstand 2025". Planens ambition er at øge væksten i Danmark, styrke og fastholde opsvinget på et højt niveau og sikre balance mellem den private og den offentlige sektor samtidig med, at den offentlige sektor kommer til at fylde en mindre del af den fremtidige økonomi.

Den nye 2025-plan vil i de kommende måneder danne baggrund for forhandlinger med folketingets partier om initiativer, som kan udmønte ambitionerne. Den vil også være grundlaget, når regeringen til august fremlægger sit forslag til finanslov for 2018.

Danske Byggecentre hilser planen velkommen. Det er godt, at regeringen fastholder sit ambitionsniveau og ikke stiller sig tilfreds med økonomisk vækst på det nuværende niveau. Vi er enige med regeringen i, at Danmark bør kunne gøre det bedre. Vi vil følge udmøntningen af den nye 2025-plan nøje.

2. Dansk økonomi - status og forventninger til udviklingen i 2017

I maj 2016 udsendte økonomi og indenrigsministeriet en ny udgave af Økonomisk Redegørelse, hvori det hedder:

"Dansk økonomi er inde i en periode med stabil vækst og stigende beskæftigelse. Der er samtidig et solidt fundament for fortsat fremgang med øget indenlandsk efterspørgsel - i form af privat forbrug og investeringer - og styrket eksport. BNP ventes at vokse med 1,7% i både 2017 og 2018...Fundamentet for fortsat fremgang er solidt. Det skal blandt andet ses i sammenhæng med de seneste års reformer, samt at en række ubalancer i dansk økonomi i store træk er afviklet...Boliginvesteringerne er også steget betragteligt, blandt andet drevet af stigende boligpriser, og fremgangen i boliginvesteringerne skønnes at kunne fortsætte i 2017 og 2018." (side 7-8)

Nationalbanken er enig i denne vurdering. Banken udsendte i marts 2017 en analyse med titlen "Balanceret fremgang i dansk økonomi", hvori det hedder:

"Dansk økonomi er inde i et balanceret opsving og bevæger sig gradvist ind i en højkonjunktur...Det reale BNP ventes i perioden 2017-19 at stige 1,6 pct. pr. år. Indikatorerne viser, at presset på arbejdsmarkedet stiger, især inden for bygge- og anlægserhvervet. Ophør af bolig-job-ordningen i 2018 vil bidrage til at mindske presset på bygge- og anlægsområdet...Forbrugerprisstigningerne er på vej til at blive normaliseret." (side 1-2)

Efter et 2016 uden stigninger i forbrugerpriserne venter banken en stigning på 1,4% i 2017. Den nye Økonomisk Redegørelse er stort set på linje hermed - den forventer forbrugerprisstigninger på 1,3%

Den seneste såkaldte vismandsrapport fra formandskabet for de økonomiske råd kom på gaden 30. maj, hvor overvismand Michael Svarer udtalte:

"Der er en reel fare for, at det kommer til at gå for stærkt i dansk økonomi. Finanspolitikken er i udgangspunktet passende, men det er risikabelt, hvis der i forbindelse med politiske forhandlinger bliver givet kortsigtede lempelser. Det vil øge presset på arbejdsmarkedet yderligere og samtidig bidrage til tiltagende boligprisstigninger. Vi mener derfor, at der er grund til at advare mod en lempelse af finanspolitikken på den korte bane." (pressemeddelelse 30. maj 2017)

Vismændene forventer vækst i BNP på godt 2% i 2017 og vækstrater af samme størrelsesorden i alle år frem mod 2025. Når det gælder finanspolitikken er det nu vismændenes vurdering, at den er solid - de bruger ligefrem betegnelsen "overholdbar" og bemærker, at det:

"...er en relativt ny situation, at Danmarks finanspolitik af såvel regeringen som formandskabet for Det Økonomiske Råd vurderes at være mærkbart overholdbar." (Diskussionsoplæg til Møde i det Økonomiske Råd 30. maj 2017 side 6)

Dansk økonomi trives, har det godt og er bundsolid. Det er der mange grunde til - nogle af dem er gennemgået i Øjebliksbillede marts 2017, hvortil vi henviser interesserede læsere.

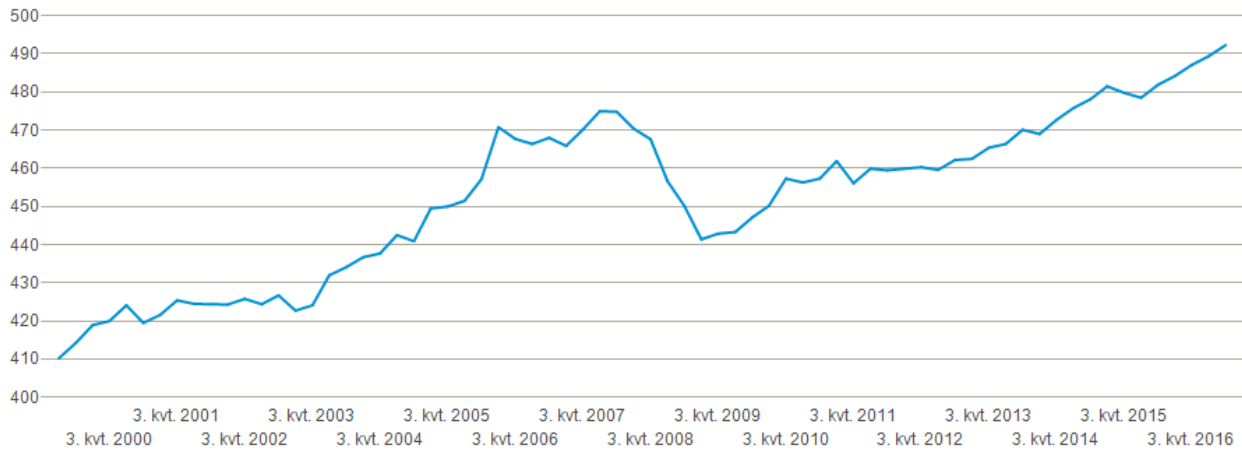
Der er på den anden side risici. De vigtigste af dem drejer sig om, hvad der kommer til at ske internationalt i resten af 2017 og derefter. Herom siger Nationalbanken:

"Det globale konjunkturbillede har generelt ikke ændret sig de seneste måneder, og dermed er afsættet for udviklingen i dansk økonomi fremadrettet som udgangspunkt også gunstigt. Den økonomiske fremgang er fortsat i de avancerede økonomier og den ledige kapacitet på arbejdsmarkedet er gradvist blevet reduceret...Samlet set ventes den globale BNP-vækst at stige lidt de kommende år, men der er betydelige risici, herunder øget protektionisme og geopolitiske risici." (Danmarks Nationalbank: Udsigter for dansk økonomi - marts 2017, side 12)

For at sætte de aktuelle vurderinger i perspektiv kan vi kaste et blik på, hvordan det danske bruttonationalprodukt (BNP) har udviklet sig kvartal for kvartal siden årtusindskiftet. Fra statistikbanken i Danmarks Statistik kan vi hente denne kurve:

Forsyningsbalance, Bruttonationalprodukt (BNP), beskæftigelse mv.

Transaktion: **B.1*g Bruttonationalprodukt, BNP** | Prisenhed: 2010-priser, kædede værdier, (mia. kr.) | Sæsonkorrigeret: **Sæsonkorrigeret**



Sidste punkt på kurven er første kvartal 2017. Det bemærkes, at denne figur bygger på sæsonkorrigerede tal og at den viser BNP i faste priser, altså renset for virkningen af inflation. Ved brug af sæsonkorrigerede tal får man et klarere billede af udviklingstendensen

3. Udviklingen i byggeriet og på ejendomsmarkedet nationalt og regionalt

Det foregående afsnit beskrev den generelle økonomiske situation i Danmark. I dette afsnit ser vi på udviklingen i byggeriet og på ejendomsmarkedet. Byggecentrene handler primært med byggematerialer og værktøj til brug i byggeriet, så aktivitetsniveauet i byggebranchen er en meget afgørende faktor, når det drejer sig om at belyse, hvordan det ligger med byggecentrenes muligheder for at drive forretning.

Byggeriet er af en række grunde besværligt at beskrive og undersøge statistisk, og problemerne er størst, når det gælder tal for den nyeste udvikling, men et sted at starte er at se på beskæftigelsen i bygge- og anlægsbranchen. Den har været stigende siden 2014 og stigningen fortsætter, som man kan se af denne figur, der bygger på de nyeste tilgængelige tal fra Danmarks Statistik. Seneste tal er fra første kvartal i 2017:

Beskæftigede ved bygge og anlæg

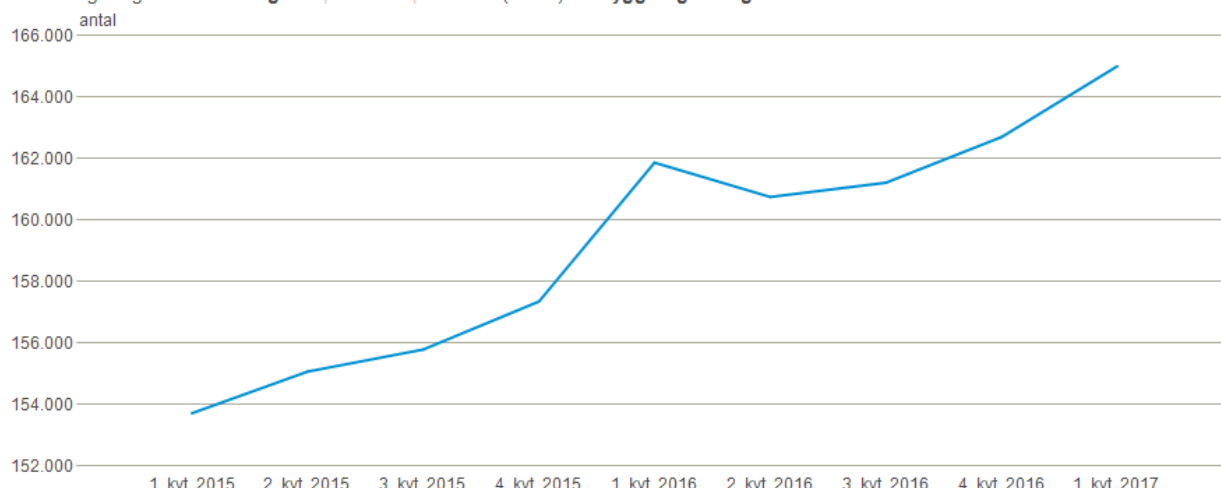
Branche (DB07): **F Bygge og anlæg** | Art: **I alt** | Sæsonkorrigeret: **Faktiske tal**



Denne kurve viser den samlede faktiske beskæftigelse indenfor bygge- og anlægssektoren, som den har udviklet sig igennem hele dette årtusinde. Faktiske tal er betryggende at arbejde med, men da vi taler om en branche, som er præget af betydelige sæsonsvingninger, kan man i stedet se på tal, der af Danmarks Statistik er korrigeret, så godt det nu er muligt, for disse svingninger. Sådanne sæsonkorrigerede tal kan give et klarere billede af udviklingstendensen. Hvis vi samtidig zoomer ind på de seneste års udvikling, får vi dette billede:

Beskæftigede ved bygge og anlæg

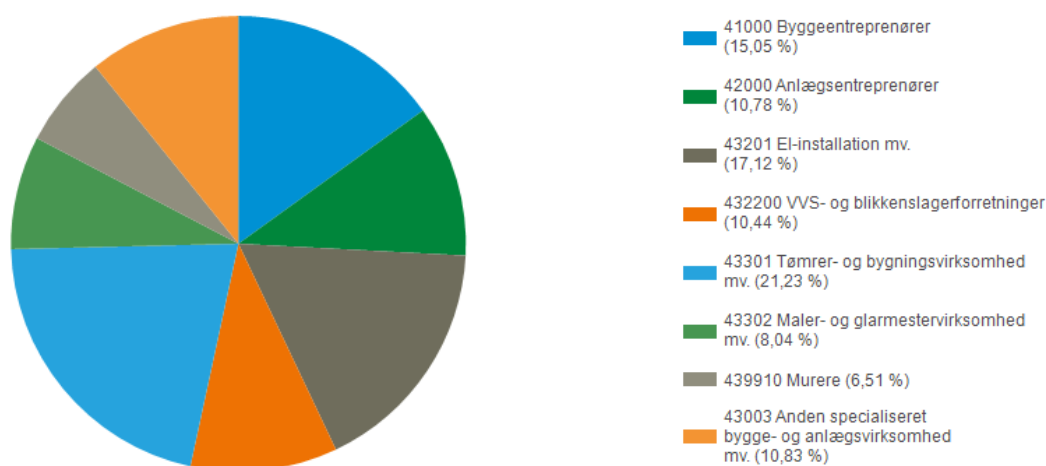
Sæsonkorrigering: Sæsonkorrigeret | Art: I alt | Branche (DB07): F Bygge og anlæg



Tendensen peger klart og markant opad: bygge- og anlægsbranchen er inde i et opsving og opsvinget er fortsat i første kvartal 2017. Den opmærksomme læser vil spørge sig selv, hvor meget af det, der skyldes stigende anlægsaktivitet. Svaret er, at anlægsarbejde ikke fylder meget i beskæftigelsen, hvilket man kan se af den næste figur (som også er hentet hos Danmarks Statistik):

Beskæftigede ved bygge og anlæg

Sæsonkorrigering: Faktiske tal | Art: I alt | Tid: 1. kv. 2017 | Branche (DB07)



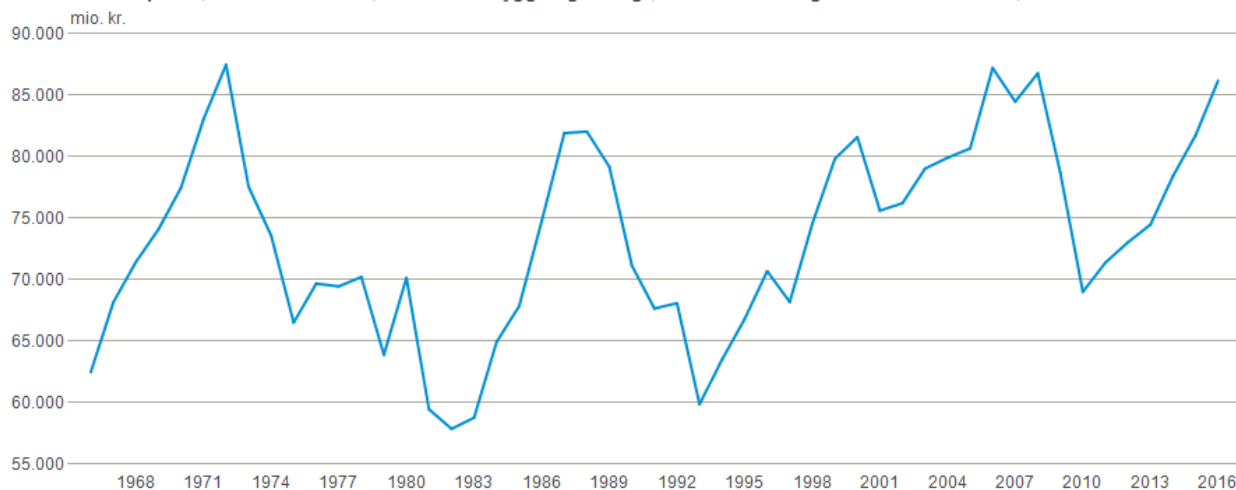
Det samlede antal beskæftigede er en god indikator, som desuden har den store fordel, at tallene hurtigt bliver tilgængelige. Men det er selvfølgelig kun en blandt flere mulige indikatorer.

En anden mulighed er at se på den økonomiske værdi, der skabes i bygge- og anlægsbranchen. Det kan fx gøres ved at se på bygge- og anlægsbranchens bruttoværditilvækst, som forkortes BVT. BVT er lig med bruttonationalproduktet i basispriser og opgøres for det enkelte erhverv som produktionen i basispriser minus forbrug i produktionen i køberpriser. For samfundet som helhed kan bruttoværditilvæksten også opgøres som bruttonationalproduktet i markedspriser minus produktskatter, netto. BVT er et mål for den samlede økonomi i et land eller en branche renset for skatter og afgifter.

Hvis vi lægger ud med et kig på det lange historiske perspektiv, ser det således ud:

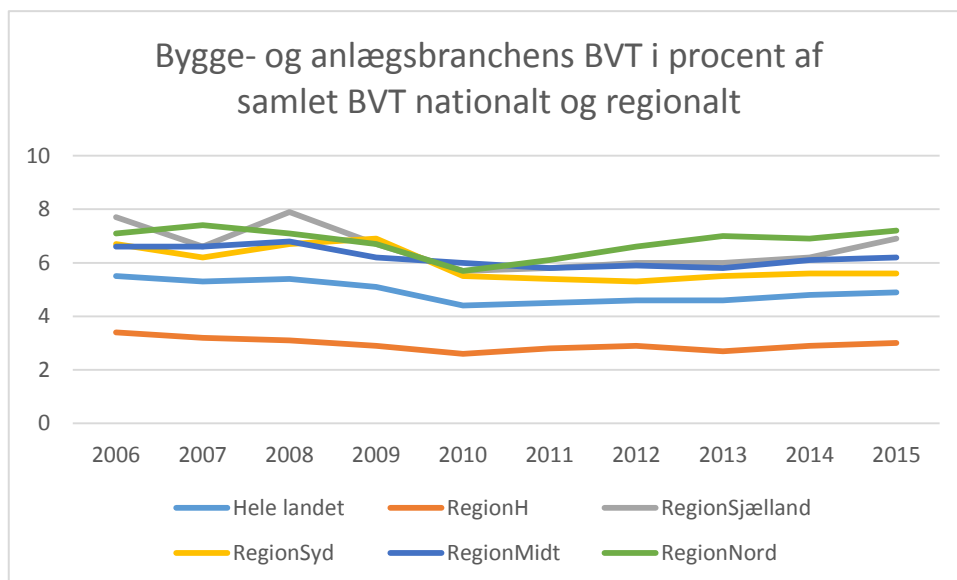
1-2.1.1 Produktion, BVT og indkomstdannelse (10a3-gruppering)

Prisenhed: 2010-priser, kædede værdier | Branche: F Bygge og anlæg | Transaktion: B.1g Bruttoværditilvækst, BVT



Denne kurve viser udviklingen i faste priser (renset for inflation) helt tilbage til 1968. Man bemærker hvor svingende forløbet har været, men også at vi er på et historisk toppunkt, som kan måle sig med såvel toppen lige før finanskrisen i 2008, som med toppen lige før den første oliekrise i 1973.

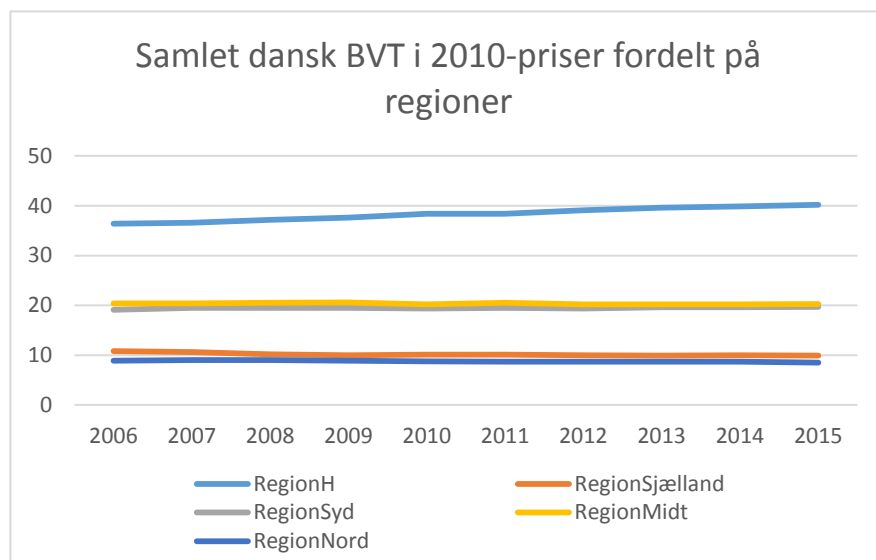
BVT i bygge- og anlægsbranchen kan også bruges til at belyse, hvor meget branchen fylder i den samlede danske økonomi. Det korte svar er: ikke meget. Bygge- og anlægsbranchen er et beskedent hjørne, som i 2006 stod for 5,5% af den samlede danske BVT. I 2010 var det tal faldet til 4,4%. Tallene er hentet i statistikbanken hos Danmarks Statistik, hvor man også kan finde opgørelser af BVT for de enkelte regioner i Danmark. Med det som udgangspunkt kan man tegne dette billede:



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Det er slående, at bygge- og anlægsbranchen i hovedstadsregionen udgør en mindre del af den samlede økonomi, mens dens vægt i de fire øvrige regioner ligger over landsgennemsnittet. Det

samlede BVT fordeler sig regionalt på følgende måde:



Også denne kurve bygger på tal fra Danmarks Statistik og egne beregninger. Der er regnet på tal for BVT opgjort i 2010-priser for at sikre, at tallene kan sammenlignes over tid. De nyeste tal er for 2015, derfor går kurverne ikke længere frem. Medlemmer af Danske Byggecentre, som ønsker at se nærmere på tal og beregninger, er velkomne til at rekvirere dem (send en mail til bbo@bdb.dk).

Kurverne illustrerer, at Danmark er et lille land, hvor der indenfor det valgte tidsrum ikke sker voldsomme regionale forskydninger. Dog er det klart at se, at hovedstadsregionen ganske stille øger sin vægt i den samlede økonomi. Region Sjælland og Region Nord taber svagt i vægt, mens Region Midt og Region Syd ligger meget stabilt, når det gælder deres forholdsmæssige vægt i økonomien.

Ejendomsmarkedet

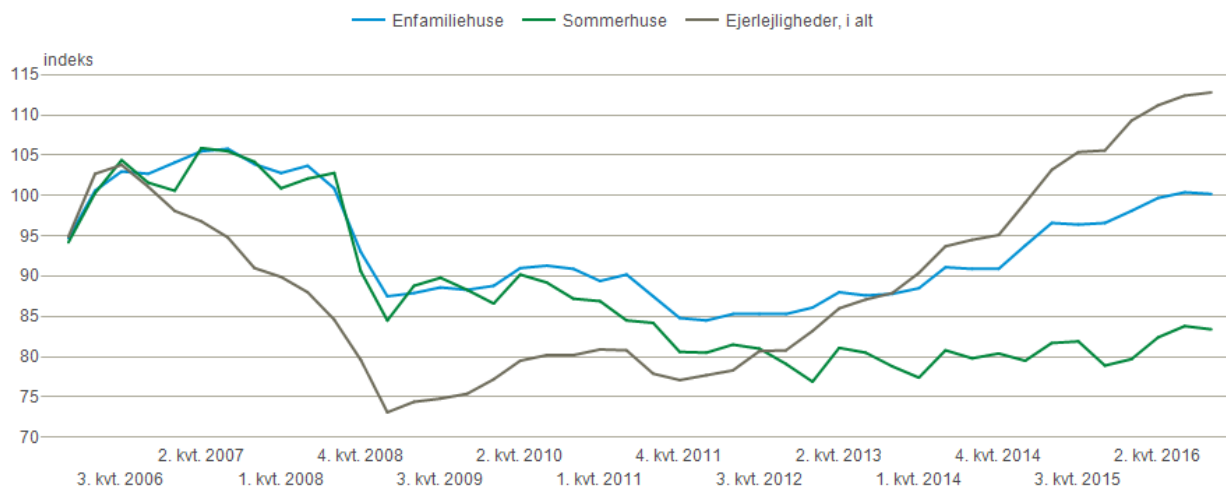
Ejendomsmarkedet i Danmark har været præget af stigende priser igennem flere år, en tendens som indtil videre ser ud til at fortsætte. Danmarks Statistik beregner tre prisindeks for ejendomssalg fire gange årligt med 2006 som indeks 100. De tre indeks omfatter salg af enfamiliehuse, salg af sommerhuse og salg af ejerlejligheder. Det er værd at bemærke, at omkring 70% af ejerlejlighederne ligger i hovedstadsområdet (en oplysning som fremgår af side 8 i "Udsigter for dansk økonomi - marts 2017" som er udsendt af Danmarks Nationalbank).

For husene nåede indeks toppen før finanskrisen i tredje kvartal 2007 med indeks 105,8. Bunden blev ramt i første kvartal 2012 med indeks 84,5. Senest tilgængelige tal er for første kvartal 2017, hvor indeks lå på 100,2.

Ejerlejligheder toppede før finanskrisen i tredje kvartal 2006 med 103,8. De ramte bunden i første kvartal 2009, hvor indeks var nede på 73,1. Første kvartal 2017 blev endnu et kvartal med rekordniveau: 112,8. Priser på ejerlejligheder er steget uafbrudt siden begyndelsen af 2009 og er historisk høje. Den samlede udvikling ser således ud:

Prisindeks for ejendomssalg (2006=100)

Område: Hele landet | Ejendomskategori:

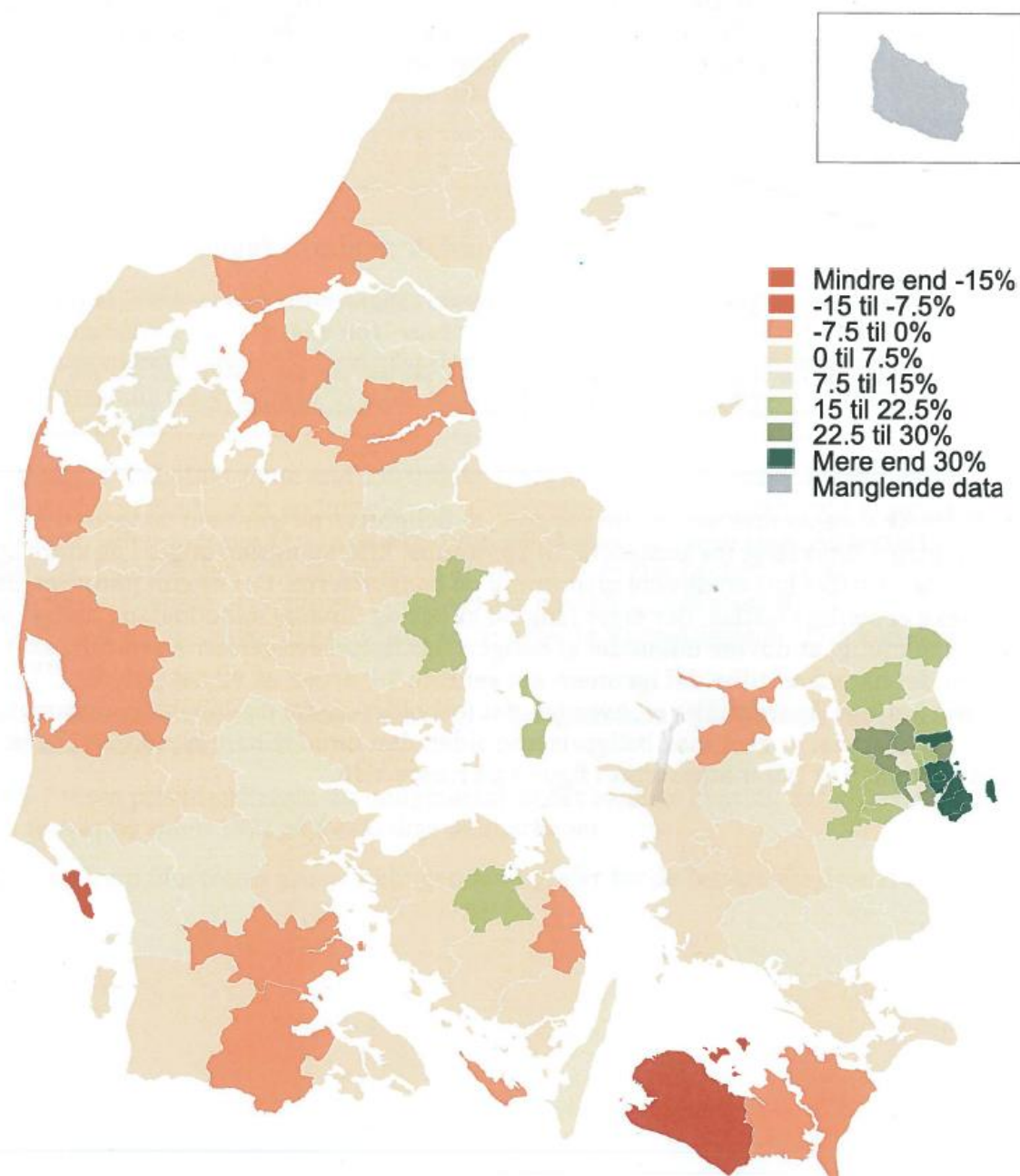


Det er værd at understrege, at den nationale statistik dækker over store geografiske forskelle. Boligøkonomisk Videncenter påpeger i en ny publikation:

"...at boligpriserne igennem længere tid har bevæget sig meget forskelligt fra kommune til kommune. Efterspørgslen stiger i de store byer og falder på landet, hvilket har en direkte afsmitning på boligpriserne. Det er kun naturligt, da udbuddet ikke er særlig elastisk...Det er således stadig Københavnsområdet og storbyerne, der har drevet boligpriserne på landsplan frem siden bunden i 2012. Ca. 15% af landets kommuner har endda oplevet fortsatte prisfald siden 2012." (Nyhedsbrevet Bolig&Tal nummer 11, udsendt maj 2017)

Boligøkonomisk Videncenter offentliggør løbende en række forskellige prisindeks for boliger. En række af dem er sammenfattet i et Danmarkskort, som kan ses på næste side.

Figur 1 – Prisudviklingen for enfamiliehuse fra 2012 til 2016 i landets kommuner



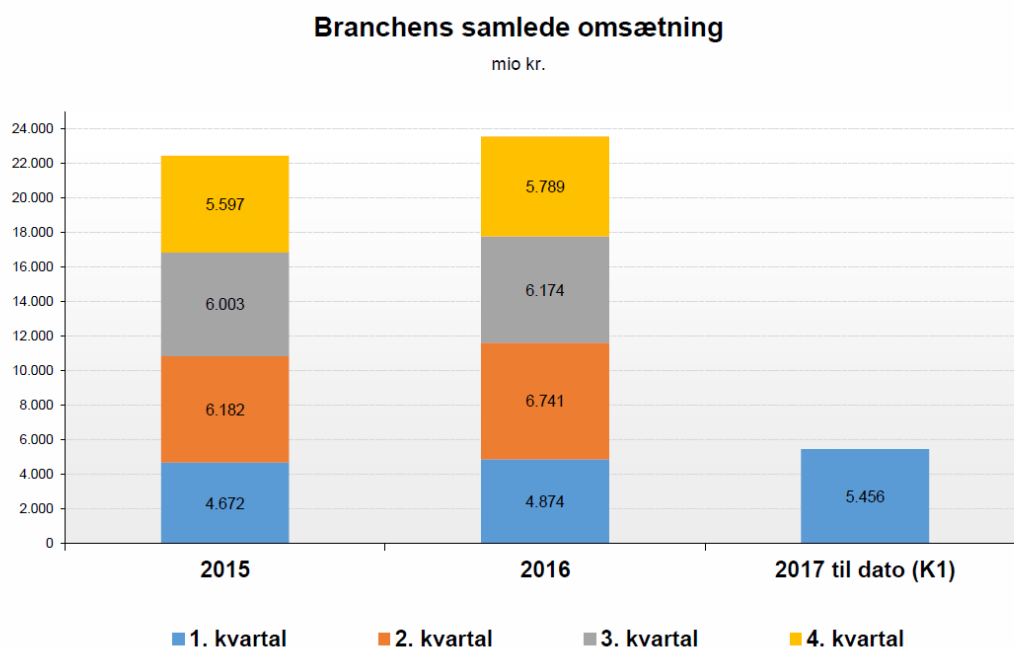
Nationalbanken skrev i december 2016 om den aktuelle udvikling på ejendomsmarkedet. Citatet blev bragt i sidste Øjebliksbillede, men er værd at gentage her:

”Priserne på enfamiliehuse stiger fortsat men årstigningstakten er dæmpet en smule...Prisen på parcel- og rækkehuse lå i september 4 pct. over niveauet året før, mens ejerlejligheder var steget med knap 7 pct. Især i de store byer er stigningstakten i prisen på ejerboliger fortsat høj. Prisniveauet på ejerlejligheder i København er højt i forhold til indkomst- og renteniveau. Dertil kommer en risiko for, at prisudviklingen er drevet af selvopfyldende forventninger. Samtidig er rentefølsomheden højere end for landet som gennemsnit. Det gør det københavnske boligmarked sårbart over for pludselige rentestigninger... Omsætningen af enfamiliehuse målt ved antallet af tinglyste handler sat i forhold til boligmassen har ligget stabilt igennem 2016. Det gælder både enfamiliehuse og ejerlejligheder”. (Kvartalsoversigt 4. kvartal 2016 side 34-35)

4. Byggecentrenes omsætning

IFO - Institutet for Opinionsanalyse A/S indsamler på vegne af Danske Byggecentre aktuelle tal for omsætningen blandt samtlige medlemsvirksomheder. Tallene indsamles fire gange årligt ved henvendelse direkte til i alt 15 indberetningsansvarlige hos de største medlemmer af Danske Byggecentre, som tilsammen repræsenterer 340 forretninger. Danske Byggecentre har 375 forretninger som medlemmer. Tallene præsenteres i en særlig branchestatistik, som udsendes direkte til medlemsvirksomhederne til deres fortrolige orientering. De vigtigste punkter præsenteres og perspektiveres i det følgende, som er henvendt til alle interesserede.

Den senest tilgængelige statistik dækker udviklingen i 2015, 2016 og første kvartal 2017:



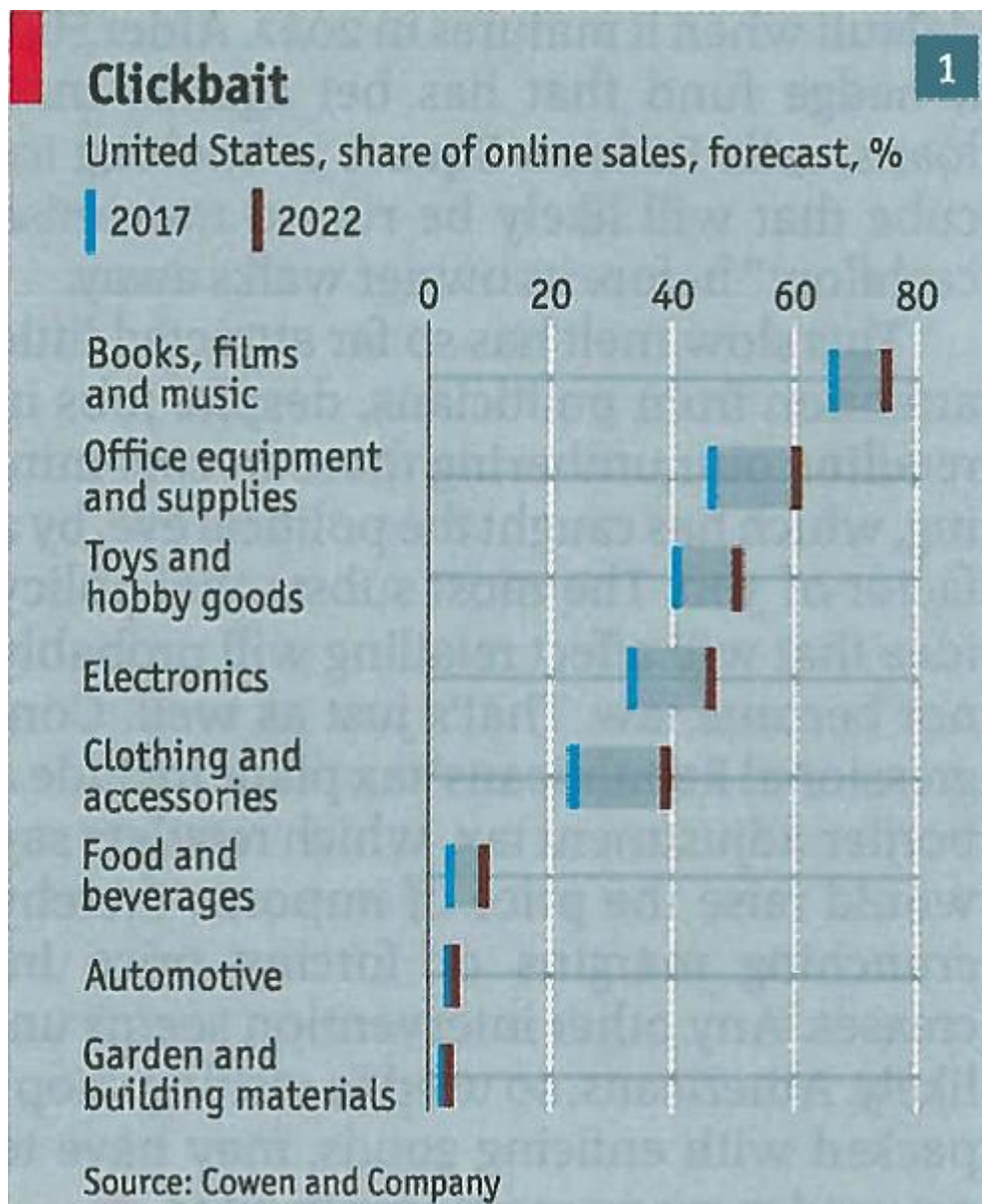
Hvis man sammenligner 2015 med 2016 steg omsætningen med 1,13 milliard kroner svarende til en stigning på 5%. Det flugter meget godt med udviklingen i byggeriet i Danmark. En årlig stigning på 5% svarer til, at omsætningen vokser til det dobbelte på lidt over 14 år.

Hvis man sammenligner omsætningen i første kvartal 2016 med omsætningen i første kvartal 2017 er stigningen på hele 12%. Det er en virkelig markant vækst i omsætningen. En årlig stigning på 12% svarer til, at omsætningen vokser til det dobbelte på lidt over 6 år.

Det er salget til professionelle kunder, som driver væksten i omsætning. Sammenligner vi K1 2016 med K1 2017, er andelen af omsætningen fra professionelle kunder steget fra 73,6% til nu 76,5% mens andelen af salg til private er faldet fra 26,4% til nu 23,5%.

Omsætning fra e-handel udgør en minimal del af branchens samlede omsætning: I 2015 udgjorde den 1,12% af den samlede omsætning svarende til 251 mio. kr. I 2016 steg andelen en smule til 1,34% (en omsætning på 315 mio. kr.) I første kvartal 2017 står omsætning fra e-handel for 1,14% svarende til en omsætning på 62 mio. kr.

Hvad fremtiden vil bringe er i sagens natur et åbent spørgsmål. I det meget velanskrevne engelske ugemagasin The Economist har vi fundet et bud på forventninger til udvikling i e-handel i forskellige sektorer i den amerikanske økonomi, som er tankevækkende at kaste et blik på:



Der er selvfølgelig kun tale om et informeret gæt og amerikanske tendenser modsvarer ikke nødvendigvis danske tendenser, men forskellene på de forskellige sektorer er iøjnespringende.

Alle tal i omsætningsstatistikken er i sagens natur i løbende priser. Selvom prisudviklingen i Danmark har været meget lav de senere år, er der en prisudvikling. Derfor kan man spørge, hvor meget af stigningen i omsætningen, som alene afspejler prisudviklingen.

For at belyse dette spørgsmål kan man kigge på byggeomkostningsindeks for boliger, som opgøres af Danmarks Statistik på kvartalsbasis. Dette indeks har år 2015 som indeks 100. Indekset er sammensat af et indeks for arbejdsomkostninger og et indeks for materialer.

Indeks for omkostninger til materialer for 2015 og 2016 ser således ud:

KVARTAL	INDEKS
2015 K1	99,2
2015 K2	100,0
2015 K3	100,3
2015 K4	100,5
2016 K1	100,7
2016 K2	100,7
2016 K3	100,9
2016 K4	101,3

Indeks for første kvartal 2017 foreligger endnu ikke.

Et simpelt gennemsnit af indeks for året for henholdsvis 2015 og 2016 ser således ud:

2015	100,0
2016	100,9

Som man ser, har der været en stigning i omkostningsindekset fra 2015 til 2016 på 0,9%. Det er væsentligt mindre end de 5%, som omsætningen er steget med. For så vidt som dette indeks er et relevant mål for prisudvikling i forhold til byggecentrenes omsætning, kan man konkludere, at der har været en stigning i omsatte mængder på 4,1%.

Danmarks Statistik laver også et indeks over udviklingen i forbrugerpriserne - forbrugerprisindekset. Dette indeks opgøres månedligt med 2015 som indeks 100.

I januar 2015 var det 98,8, hvilket i januar 2016 var steget til 99,4 svarende til en årlig stigning på 0,6% I januar 2017 var det 100,3 svarende til en årlig stigning på 0,9%

I april 2015 var forbrugerprisindekset 100,3 hvilket det også var i april 2016. Der var med andre ord ingen udvikling i priserne i denne sammenligning. I april 2017 var det steget til 101,4 svarende til en årlig stigning på 1,1%

Inflationen er med andre ord fortsat meget lav, hvilket sætter en fremgang på 12 procent i omsætning i relief.