



Lavet i samarbejde med BL

Effekter af boliginvesteringer i almene boliger

De samfundsøkonomiske effekter af investeringer i almene boliger kan beregnes på flere måder. Det afhænger af, hvilke investeringer der foretages, og over hvilken tidshorizont. Analysen her giver et bud på, hvilke samfundsøkonomiske effekter der er for forskellige almene investeringer, samt en vurdering af, hvor hensigtsmæssigt det vil være at øge investeringerne i den nuværende økonomiske situation.

af cheføkonom **Sofie Holme Andersen** og stud.polit. **Sebastian Schwartz**

15. maj 2024

Analysens hovedkonklusioner

- Boliginvesteringer for 1 mia. kr. kan øge beskæftigelsen med omkring 1.000 personer.
- Inflationen påvirkes nærmest ikke af almene boliginvesteringer.
- Almene boliginvesteringer kan bruges til at stabilisere økonomien ved en lavkonjunktur.
- Der er for øjeblikket ikke brug for at øge produktionen i den samlede økonomi, men bygge- og anlægssektoren kunne godt bruge lidt mere aktivitet.

Kontakt

Cheføkonom

Sofie Holme Andersen

Mobil 61 27 58 24

sha@ae.dk

Kommunikationschef

Jesper Kirkbak

Mobil 50 73 71 34

jk@ae.dk

Effekten på beskæftigelsen afhænger af, hvilken investering der foretages

Når der foretages boliginvesteringer, så skabes der aktivitet flere steder i økonomien. For det første skabes der aktivitet i den givne branche, der udfører investeringen. Det være sig både, når investeringen forekommer som nybyggeri, og når investeringen forekommer som renovering. Det er blot to forskellige brancher – hhv. nybyggeri samt professionel reparation og vedligehold – der får aktiviteten. Men for at kunne bygge nyt eller renovere skal der også bruges materialer. Det betyder, at flere investeringer af denne art også betyder øget omsætning i tømmerhandlen, i træindustrien og på teglværket.

Denne ekstra produktion og tilhørende ekstra beskæftigelse kan man beregne i en input-outputmodel. Det er dog ikke muligt at skille almene boliginvesteringer fra andre boliginvesteringer i den sammenhæng. Aktivitetsvæksten må dog forventes at være den samme, om der skal udskiftes vinduer i en almen ejendom eller i en privat ejendom, når ejendommene ellers er sammenlignelige.

Aktivitetseffekterne fremgår af Tabel 1. Der er lavet regneeksempler med 1 mia. kr., som kan skaleres, ligesom der er lavet med 12 mia. kr., der er det beløb, som Landsbyggefonden fik lov at bruge i 2020 for at afbøde coronaeffekterne.

Beskæftigelsen stiger samlet med 950 personer, hvis man bruger 1 mia. kr. på nybyggeri, mens den stiger med ca. 1.200 personer, hvis man renoverer for 1 mia. kr.

Der er størst aktivitetseffekt i den øvrige økonomi, hvis man bygger nyt. Det skyldes, at der går en større del af udgifterne til materialer, mens det ved renovering i højere grad er arbejdskraft. Det betyder også, at beskæftigelseseffekten er højere, hvis man bruger pengene på renovering frem for nybyg.

Produktionsværdien stiger med mere end 1 mia. kr. i begge tilfælde, fordi råvarer, halvfabrikata mv. tæller med i alle led. Værditilvæksten vil derimod være 1 mia. kr.

TABEL 1

Investeringer i nybyggeri og professionel reparation og vedligehold

Tabellen viser den samlede stigning i produktionsværdien og beskæftigelsen på tværs af alle brancher ved en investering hhv. 1 eller 12 mia. kr. i enten nybyggeri eller professionel reparation og vedligehold i 2019.

	Nybyggeri	Professionel reparation og vedligehold
Vækst ved investering på 1 mia. kr. yderligere:		
Samlet produktionsværdi	1,2 mia. kr.	1,2 mia. kr.
Samlet beskæftigelse	950 personer	1.200 personer
Vækst ved investering på 12 mia. kr. yderligere:		
Samlet produktionsværdi	14,7 mia. kr.	14,3 mia. kr.
Samlet beskæftigelse	11.400 personer	14.900 personer

Tabel: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) • Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik.

https://www.datawrapper.de/_/Rv03r/?v=5

Almene boliginvesteringer øger beskæftigelsen, men ikke inflationen

Ligesom boliginvesteringer skaber aktivitet flere forskellige steder i økonomien, så har den aktivitet også konsekvenser andre steder i økonomien. Mere aktivitet betyder højere beskæftigelse, hvilket betyder højere indkomst og dermed et større forbrug. For at få disse effekter med kan man lave en beregning i den makroøkonometriske model ADAM.

Beregningen viser effekten af at øge boliginvesteringerne med 1 mia. kr. i et enkelt år. I første år stiger BNP med 1,1 mia. kr. og beskæftigelsen med 900 personer. Det fremgår af Tabel 2. Det fremgår også, at selv hvis man øger boliginvesteringerne til almene boliger svarende til niveauet under corona, så er effekten på inflationen afrundet nul. Mekanismen på inflationen er som følger. Når boliginvesteringerne stiger, så øges efterspørgslen. Det øger antallet af beskæftigede og sænker antallet af arbejdsløse. Når arbejdsløsheden falder, vil lønkravene blive større. Når lønnen er højere end før, vil virksomhederne have flere omkostninger, og de vil derfor sætte deres priser op. Det vil øge inflationen. Der er dog mange led fra boliginvesteringer til inflation, og derfor er effekten i sidste ende meget lille.

Akkumuleret over de første to år er BNP 1,3 mia. kr. større, når boliginvesteringerne øges midlertidigt med 1 mia. kr. Den akkumulerede effekt på beskæftigelsen er 1.150 personer over de første to år.

I ADAM kan der ikke skelnes mellem effekten fra nybyggeri og professionel reparation og vedligehold, da der kun indgår bygge- og anlægsbranchen samlet. Effekten bliver derfor et vægtet gennemsnit over alle de berørte brancher, herunder også anlægsbranchen, der har et noget lavere beskæftigelsesindhold end nybyggeri og professionel reparation og vedligehold.

TABEL 2

Almene boliginvesteringer øger aktiviteten uden at øge inflationen

Tabellen viser effekten af at øge boliginvesteringerne med hhv. 1 og 12 mia. kr.

	1 mia. kr.		12 mia. kr.	
	År 1	År 2	År 1	År 2
BNP	1,1 mia. kr.	0,2 mia. kr.	12,7 mia. kr.	2,6 mia. kr.
Forbrugerpriser	0,00 procentpoint	0,00 procentpoint	0,03 procentpoint	0,04 procentpoint
Beskæftigelse	900 personer	250 personer	11.100 personer	2.900 personer

Tabel: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) • Kilde: AE på baggrund af egne beregninger på ADAM

https://www.datawrapper.de/_/Mbp2w/

Der er ikke brug for stimuli til økonomien nu, men det vil heller ikke være et problem

Af beregningerne i de to foregående afsnit fremgår det, at øget renovering af almene boliger eller nybyggeri af almene boliger vil øge aktiviteten i økonomien.

For nuværende er dansk økonomi i en transitionsperiode fra en højkonjunktur mod en mere neutral konjunktursituation. Arbejdsmarkedet er dog stadig flyvende. Som sådan er der derfor ikke noget, der tilsiger, at der skulle være behov for at øge aktiviteten gennem flere boliginvesteringer på nuværende tidspunkt. Potentielt ville det faktisk kunne kaste yderligere brænde på bålet i forhold til den samlede beskæftigelse, hvor der fortsat meldes om betydelig mangel på arbejdskraft.

Et sted i økonomien er aktiviteten dog lidt på tilbagetog. Det er netop i boliginvesteringerne, der er blevet ramt af de stigende renter. Det forventes ifølge AE's seneste økonomiske prognose¹ at fortsætte igennem 2024, og først derefter forventes aktiviteten i bygge- og anlægssektoren at tage til igen.

Det er i høj grad i bygge- og anlægssektoren, at eventuelle øgede boliginvesteringer vil vise sig. Over halvdelen af beskæftigelseseffekten fra de ovenstående beregninger vil finde sted i bygge- og anlægsbranchen, der for tiden har både faldende beskæftigelse og produktion.

¹ <https://www.ae.dk/prognose/2024-02-prognose-oekonomisk-afmatning-fra-et-historisk-staerkt-udgangspunkt>

Det er også relevant at indregne en tidshorisont i projekterne. Sætter man projekterne i gang i dag, er der nok nogle af dem, hvor der først skal inddrages ingeniører og arkitekter, og først senere i projektet sætter man spaden i jorden. Det kan det være fordelagtigt at få lavet de indledende manøvrer, så man netop er klar til at sætte spaden i jorden, når en lavkonjunktur viser sig.

Der er ikke brug for stimuli til den samlede økonomi for øjeblikket, men effekten på inflationen er ubetydelig, og det vil derfor ikke være et problem, så længe man ikke skruer alt for højt op for de almene investeringer på én gang.

Metode: Sådan har vi gjort

Input-outputberegningen er lavet på Danmarks Statistiks IO-tabeller på 117 brancher fra 2019, der er senest tilgængelige dataår. Resultaterne er korrigeret for pris- og produktivitetsudvikling siden 2019.

ADAM-beregningen er lavet på den makroøkonometriske model ADAM, version april 2023. Der er taget udgangspunkt i et stød i 2023. Der er ændret i boligkapitalapparatet samt investeringerne i lejeboliger.