

LEICHTE BELEBUNG DER BAUKONJUNKTUR IN WESTEUROPA ERWARTET

Die Bauwirtschaft belebt sich in Westeuropa nur langsam. 1998 stieg das Bauvolumen in 15 westeuropäischen Ländern im Durchschnitt um nur 1½%; 1999 wird sich das Wachstum auf 2½% beschleunigen und im Jahre 2000 auf 2% leicht zurückgehen. Dies sind die Ergebnisse der jüngsten Euroconstruct-Konferenz, die Ende 1998 in Berlin präsentiert wurden.

Die europäische Bauwirtschaft entwickelt sich Ende der neunziger Jahre sehr unterschiedlich: In Westeuropa verläuft die Konjunkturbelebung bis 1998 sehr mäßig und gewinnt erst 1999 etwas an Tempo. In den Ländern Ost-Mitteleuropas beschleunigt sich das Wachstum in der Bauwirtschaft deutlich stärker. Während das westeuropäische Bauvolumen 1999 und 2000 um rund 2% pro Jahr wächst, wird in Ost-Mitteleuropa mit einer jährlichen Steigerung um rund 6% gerechnet.

In Österreich koppelt sich die Bauwirtschaft von der westeuropäischen Entwicklung ab. Nachdem sie in den neunziger Jahren stets besser abgeschnitten hatte als in Westeuropa, ist 1999/2000 eine Trendumkehr zu erwarten: 1999 wird sich das Wachstum der österreichischen Bauwirtschaft – nach den Boomjahren und dem darauffolgenden Rückgang im Wohnungsneubau – tendenziell abschwächen und im Jahre 2000 mit 1,5% erstmals seit Anfang der neunziger Jahre schwächer sein als in Westeuropa.

Nach dem Konjunkturinbruch Mitte der neunziger Jahre blieb die westeuropäische Bauwirtschaft deutlich hinter der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung zurück. Erst 1999 wird sie mit +2½% ähnlich stark wachsen wie das Bruttoinlandsprodukt. Impulse erhält die Bauwirtschaft derzeit überwiegend vom Renovierungs- und Modernisierungssektor sowie vom Wirtschaftsbau. Der Wohnungsneubau wird sich nach deutlichen Rückgängen etwas erholen; der Tiefbau profitiert von der Lockerung der Budgetrestriktionen, da der Konsolidierungsdruck in den meisten westeuropäischen Ländern mit dem Erreichen der Konvergenzkriterien zum Eintritt in die Europäische Währungsunion etwas nachgelassen hat.

Auch die leichte Zunahme der persönlich verfügbaren Einkommen wirkt positiv auf Investitionsentscheidungen. Angesichts der rückläufigen Tendenz der Arbeitslosigkeit wächst das Vertrauen in die Stabilität der westeuropäischen Wirtschaft, wengleich es durch die jüngste Konjunkturabschwächung wieder etwas

Aufbereitung und Analyse der Daten
erfolgten mit Unterstützung von
Monika Dusek.

Übersicht 1: Reales Bauvolumen in Westeuropa

	1998	1999	2000
	Veränderung gegen das Vorjahr in %		
Große Länder			
Deutschland	- 1,9	+ 1,3	+ 1,5
Frankreich	+ 1,8	+ 2,7	+ 1,8
Italien	+ 2,8	+ 3,2	+ 1,0
Großbritannien	+ 2,1	+ 1,8	+ 2,5
Spanien	+ 5,0	+ 4,0	+ 3,0
Kleine Länder			
Schweiz	+ 0,5	+ 1,6	+ 2,7
Schweden	+ 5,6	+ 5,4	+ 5,5
Niederlande	+ 1,7	+ 1,8	+ 1,2
Österreich	+ 3,0	+ 2,0	+ 1,5
Belgien	+ 4,0	+ 4,0	+ 2,2
Finnland	+11,0	+ 4,0	+ 1,0
Dänemark	+ 0,9	- 2,7	- 1,5
Norwegen	-10,0	- 1,8	+ 4,2
Irland	+ 9,2	+ 5,7	+ 4,5
Portugal	+ 4,7	+ 2,9	+ 4,4
Insgesamt	+ 1,6	+ 2,4	+ 2,1
Wohnungsneubau	- 1,7	+ 0,7	+ 2,1
Wirtschaftsbau	+ 3,5	+ 3,0	+ 1,5
Öffentlicher Hochbau	+ 1,0	+ 2,0	+ 1,3
Tiefbau	+ 2,4	+ 2,0	+ 2,0
Renovierung und Modernisierung	+ 2,7	+ 3,4	+ 2,2

Q: WIFO; Euroconstruct, Berlin, 1998. 1999, 2000: Prognose (Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1998).

gedämpft wurde. Auch der starke Rückgang des europäischen Zinsniveaus begünstigt die Bauinvestitionen – sie sind jene Nachfragekomponente, die gewöhnlich am stärksten auf Zinsänderungen reagiert. Trotz der kurzfristigen Belebung der Bauwirtschaft werden in den meisten Ländern die Überkapazitäten des Sektors nicht ausgelastet sein.

Von der Konjunkturbelebung der vergangenen Jahre hat die europäische Bauwirtschaft kaum profitiert. Der Anteil des Sektors am Bruttoinlandsprodukt ist im letzten Jahrzehnt tendenziell gesunken. Seit 1991 blieb die Bauwirtschaft Jahr für Jahr hinter der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zurück, erst 1999 wird sie annähernd im gleichen Tempo expandieren wie die Gesamtwirtschaft. Der Anteil des Bauvolumens am Bruttoinlandsprodukt wird bis zum Jahre 2000 auf 10% sinken, nach 11½% Anfang der neunziger Jahre.

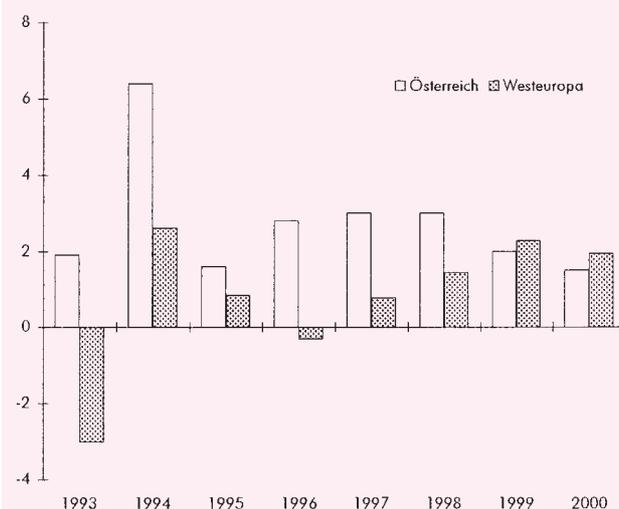
Das westeuropäische Bauvolumen wird für die 15 Euroconstruct-Länder¹⁾ 1999 auf 744 Mrd. ECU geschätzt. Den größten Teil trägt der Renovierungs- und Modernisierungssektor mit rund 34,8% bei, vor dem Wohnungsneubau mit 24,9%, dem Tiefbau mit 21% sowie dem Nichtwohnbau mit 19,1%. Das Bauvolumen wird in Europa bis zum Jahre 2000 voraussichtlich auf 777 Mrd. ECU steigen.

Innerhalb der Bauwirtschaft Westeuropas zeichnet sich eine deutliche Strukturverschiebung ab. Tendenziell

¹⁾ Euroconstruct ist ein europäisches Netzwerk von Bau- und Konjunkturforschungsinstitutionen aus 19 Ländern (z. B. Deutschland, Italien, Frankreich, Großbritannien, Österreich, Ungarn, Tschechien, Slowakei, Polen), die regelmäßig die Entwicklungstendenzen des europäischen Baumarktes analysieren und prognostizieren.

Abbildung 1: Bauvolumen in Europa

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct, Berlin, 1998.

wächst der Modernisierungs- und Renovierungssektor, der Wohnungsneubau verliert an Bedeutung: In den achtziger Jahren betrug der Anteil der Wohnbauproduktion 30%, derzeit nur noch knapp 25%. Der Tiefbau, der im Laufe der neunziger Jahre bis 1997 an Gewicht verlor, erholt sich wieder – insbesondere durch die Lockerung der Budgetrestriktionen und die Impulse aus dem Ausbau der europäischen Infrastrukturnetzwerke. Der Wirtschaftsbau, vor allem der Büro- und Industriebau wird sich angesichts eines ausreichenden Angebotes in den kommenden Jahren nur mäßig beleben.

Die Entwicklung der westeuropäischen Bauwirtschaft wird 1999/2000 vom Nichtwohnbau sowie vom Modernisierungs- und Renovierungssektor getragen. Hier werden jährliche Wachstumsraten von 2½% bis 3½% erwartet. Der Wohnungsneubau wird sich nach dem kräftigen Rückgang des Jahres 1998 (-1,7%) 1999 und 2000 leicht erholen; 1999 wird die Neubauproduktion im Durchschnitt um 0,7% und im Jahr 2000 um 2,1% wachsen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen wird in den hier berücksichtigten 15 westeuropäischen Ländern allerdings nach rund 1,91 Mill. 1998 im Jahre 2000 nur noch 1,83 Mill. betragen.

Die fünf großen europäischen Länder – Deutschland, Frankreich, Italien, Großbritannien und Spanien – erwarten für 1999 ein durchschnittliches Wachstum, während die Bauwirtschaft in Finnland, Irland, Schweden, Belgien und Portugal überdurchschnittlich expandiert. Einbußen erleidet der Bausektor in Norwegen und Dänemark; in Norwegen wird erst im Jahr 2000 ein positives Ergebnis erwartet. In Deutschland dürfte die Krise der letzten Jahre langsam überwunden werden. Auch in der Schweiz ist nach jahrelangen Rückgängen 1999 wieder mit geringfügigen Wachstumsraten zu rechnen.

Übersicht 2: Produktion der einzelnen Baupartien

Real

	1998		1999		2000	
	Österreich	West-europa	Österreich	West-europa	Österreich	West-europa
	Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Wohnungsneubau	- 2,0	- 1,7	- 2,5	+ 0,7	- 3,0	+ 2,1
Wirtschaftsbau	+ 4,0	+ 3,5	+ 3,0	+ 3,0	+ 2,0	+ 1,5
Öffentlicher Hochbau	+ 2,0	+ 1,0	+ 2,7	+ 2,0	+ 1,5	+ 1,3
Tiefbau	+ 5,0	+ 2,4	+ 2,6	+ 2,0	+ 3,1	+ 2,0
Renovierung und Modernisierung	+ 5,4	+ 2,7	+ 4,5	+ 3,4	+ 3,7	+ 2,2
Insgesamt	+ 3,0	+ 1,6	+ 2,0	+ 2,4	+ 1,5	+ 2,1

Q: WIFO; Euroconstruct, Berlin, 1998. Westeuropa: Durchschnitt der 15 Euroconstruct-Länder. 1999, 2000: Prognose (Österreich: WIFO-Prognose vom Dezember 1998).

In Schweden ist nach dem starken Einbruch der letzten Jahre nun eine Stabilisierung erreicht. In Irland verläuft die Baukonjunktur von allen hier untersuchten Ländern am dynamischsten, wengleich sich das Wachstum etwas abgeschwächt hat.

BAUWIRTSCHAFT WÄCHST IN OST-MITTELEUROPA KRÄFTIG

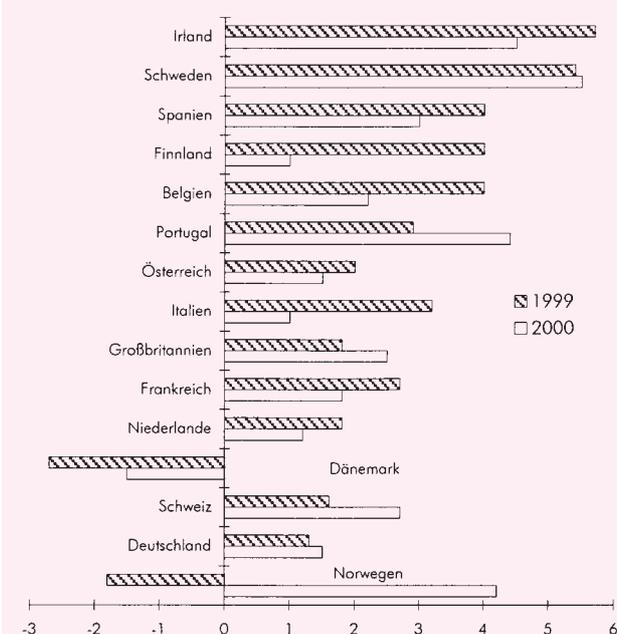
Während sich die Bauwirtschaft in Westeuropa auf einem nur mäßigen Wachstumspfad befindet, wächst sie in Ost-Mitteleuropa dynamisch. 1999 und 2000 beschleunigt sich die Entwicklung weiter. Mit etwa +6% im Durchschnitt der beiden Jahre expandiert die Bauwirtschaft deutlich stärker als in Westeuropa (etwa +2%).

Die Bauwirtschaft wuchs in Ost-Mitteleuropa in den vergangenen Jahren etwa viermal so dynamisch wie im Westen. Die Impulse gehen vor allem vom Tiefbau und von Infrastrukturbauten aus sowie auch vom Wirtschaftsbau. Der Wohnungsbau, der ein besonders niedriges Niveau erreicht hat, wird sich in den nächsten zwei Jahren etwas beleben, während der Renovierungs- und Sanierungsbereich weiterhin schwach bleibt. 1998 wuchs die Bauwirtschaft in Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Polen im Durchschnitt um 5½%, für 1999 wird eine Rate von +6% erwartet, 2000 könnte eine weitere Wachstumsbeschleunigung auf knapp 7% eintreten.

Die Infrastrukturinvestitionen stiegen vor allem in Tschechien und Polen in den vergangenen Jahren stark. Die monetäre Krise hatte aber in Tschechien seit 1998 eine deutliche Verringerung der Infrastrukturausgaben zur Folge, während die Investitionen in die Infrastruktur in Polen ungebrochen wachsen. Auch in Ungarn werden vor dem Hintergrund des angestrebten EU-Beitritts die Infrastrukturinvestitionen angekurbelt. In der Slowakei dürften sich die Infrastrukturinvestitionen aufgrund der Maßnahmen der neuen Regierung zur Budgetsanierung

Abbildung 2: Prognose des Bauvolumens in Europa für 1999 und 2000

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct, Berlin, 1998.

in den nächsten zwei Jahren abschwächen. In allen ostmitteleuropäischen Staaten genießen die Projekte zum Anschluß an das transeuropäische Verkehrsnetz Priorität. Auch die Investitionen in die Wasserwirtschaft und die Telekommunikation expandieren kräftig.

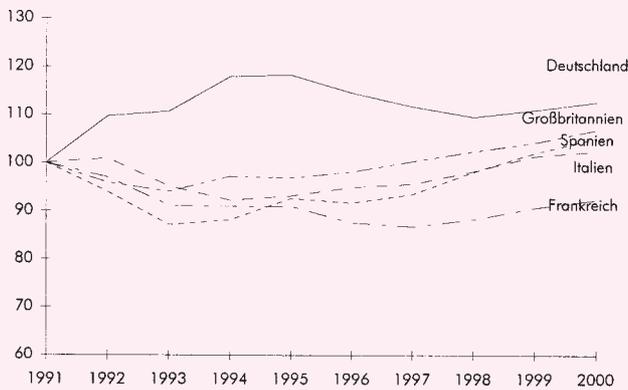
ÖSTERREICHS BAUWIRTSCHAFT BLEIBT HINTER DER WESTEUROPÄISCHEN ENTWICKLUNG ZURÜCK

Nachdem die Bauwirtschaft in Österreich bis 1998 rascher gewachsen war als der westeuropäische Durchschnitt, ist 1999 eine Trendumkehr zu erwarten. Nach einem realen Produktionszuwachs von etwa 3% 1998 wird 1999 mit einer Abschwächung auf +2% und im Jahre 2000 auf +1,5% gerechnet, während die Baukonjunktur sich in Westeuropa 1999/2000 belebt und mit +2,3% bzw. +2% ein kräftigeres Wachstum aufweist.

Nur aufgrund der Sonderfaktoren des günstigen Wetters zu Jahresbeginn und steuerlicher Begünstigungen für den Sanierungs- und Modernisierungsbau entwickelte sich die Bauwirtschaft in Österreich 1998 noch recht günstig. In der ersten Jahreshälfte 1998 wurde die Bauproduktion deutlich ausgeweitet, im 2. Halbjahr zeichnete sich allerdings eine merkliche Abschwächung ab, die sich 1999 fortsetzen wird. Sie geht vor allem auf die rückläufige Nachfrage im Wohnungsneubau zurück. Da die Investitionen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich aufgrund der steuerbegünstigten Auflösung der

Abbildung 3: Das Bauvolumen in den großen Ländern Westeuropas

1991 = 100, real



Q: Euroconstruct, Berlin, 1998.

Mietzinsreserven 1999 noch rege sind, wird der Sanierungssektor in Österreich etwa doppelt so rasch wachsen wie im Durchschnitt der westeuropäischen Länder. Der Wohnungsneubau wird sich hingegen in den westeuropäischen Ländern 1999 stabilisieren und im Jahr 2000 leicht zunehmen; während er in Österreich stark schrumpft. Der Wirtschaftsbau hat sich in Westeuropa bereits etwas belebt; in Österreich werden 1999 mit +3% ähnliche Wachstumsraten erwartet wie im Durchschnitt der westeuropäischen Länder. Der Tiefbau wächst nach deutlichen Rückgängen in den vergangenen Jahren in Österreich etwas stärker als in Westeuropa.

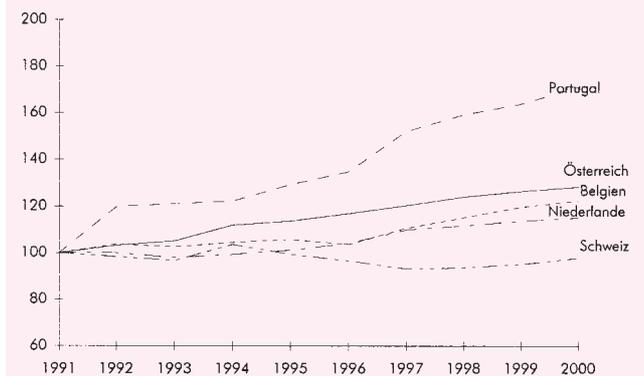
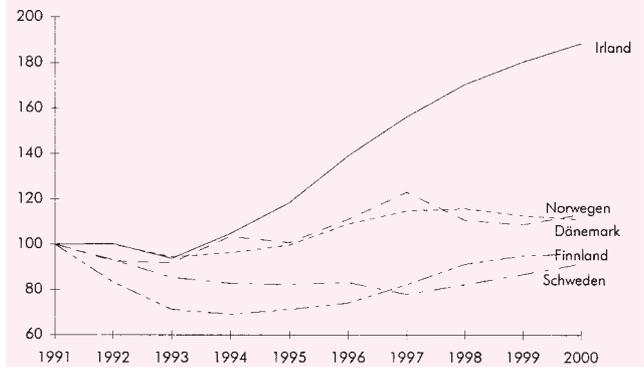
WOHNBAU: NEUBAUPRODUKTION SCHRUMPT DEUTLICH

In Österreich erlitt der Wohnungsneubau – nach einer Phase starker Expansion in der ersten Hälfte der neunziger Jahre – 1998 erstmals deutliche Produktionseinbußen. 1997 wurden 56.900 Wohnungen bewilligt, nach 65.400 im Jahre 1996. 1999 wird ein Rückgang auf 50.000 erwartet; bis zum Jahre 2000 könnte sich die Zahl der bewilligten Wohnungen sogar auf 44.000 verringern.

Die drastische Rücknahme der Neubautätigkeit ist eine Folge der außerordentlich starken Ausweitung der Wohnungskapazitäten in den vergangenen Jahren. Der Nachholbedarf junger Haushalte und die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum durch die Ostöffnung ließen die Wohnbautätigkeit seit Anfang der neunziger Jahre stark expandieren. Sowohl der Geschoßbau als

Abbildung 4: Das Bauvolumen in den kleinen Ländern Westeuropas

1991 = 100, real



Q: Euroconstruct, Berlin, 1998.

auch der Ein- und Zweifamilienhausbau wurden forciert. Der Nachholbedarf konnte so bis 1998 bei weitem gedeckt werden; derzeit herrscht in verschiedenen Segmenten ein Überangebot, Leerbestände nehmen zu, und es besteht ein deutlicher Druck auf die Preise. Vor allem Wohnungen mit ungünstiger Infrastruktur und Verkehrsanbindung am Stadtrand sind nur schwer zu vermieten. Im Jahre 1997 wurde mit 58.000 fertiggestellten Wohnungen der Höchstwert erreicht, nach 36.000 im Jahre 1990. 1998 wird bereits mit einem Rückgang auf 55.000 gerechnet, und bis zum Jahr 2000 könnte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sogar auf 49.000 Einheiten sinken.

Der Geschoßbau wird in den nächsten Jahren stärker zurückgehen als der Ein- und Zweifamilienhausbau (von 35.000 Einheiten 1997 auf 29.000 im Jahre 2000). Die gemeinnützigen Wohnbauträger nehmen in Österreich im Rahmen des Geschoßbaus, insbesondere des Mietwohnungsbaus, eine bedeutende Stellung ein. Sie haben ihre Neubauleistung 1998 erstmals seit Anfang der neunziger Jahre deutlich gedrosselt (1997 21.900 Wohnungen, 1998 17.000).

Der Rückgang der Neubauleistung wird auch im Ein- und Zweifamilienhausbau spürbar sein. Die Darlehensvergabe insbesondere der Bausparkassen wird heuer

Übersicht 3: Entwicklung der Bauwirtschaft in Ost-Mitteuropa

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	Veränderung gegen das Vorjahr in %					
Bruttoinlandsprodukt						
Tschechien	+ 6,4	+ 3,9	+ 1,0	- 1,9	+ 0,5	+ 2,0
Slowakei	+ 6,8	+ 6,6	+ 6,5	+ 5,2	+ 3,0	+ 3,5
Ungarn	+ 1,5	+ 1,3	+ 4,4	+ 5,5	+ 4,8	+ 5,0
Polen	+ 7,0	+ 6,1	+ 6,9	+ 6,0	+ 5,5	+ 5,5
Bauvolumen						
Tschechien	+ 8,5	+ 4,7	- 3,9	- 4,5	+ 1,0	+ 2,0
Slowakei	+ 2,8	+ 3,7	+ 9,2	+ 7,3	- 3,5	+ 7,0
Ungarn	+ 3,0	+ 1,1	+ 7,0	+ 7,0	+ 9,0	+ 9,0
Polen	+ 5,6	+ 3,0	+12,2	+ 9,0	+ 8,0	+ 7,5

Q: WIFO; Euroconstruct, Berlin, 1998. 1999, 2000: Prognose.

merklich verringert und es ist ein verstärkter Trend zu Sanierungs- und Modernisierungsleistungen festzustellen. In einigen Bundesländern stehen neue Förderungsgesetze zur Diskussion, die Investitionen vom Neubau vermehrt in Sanierungs- und Modernisierungsleistungen lenken sollen. Die niedrigen Zinsen und die stabile Wirtschaftslage begünstigen die Investitionstätigkeit der privaten Haushalte.

SCHWACHE BELEBUNG IM WIRTSCHAFTS- UND BÜROBAU

Der Wirtschafts- und Bürobau erholt sich in Österreich langsamer als im europäischen Durchschnitt. Die Belebung begann 1997/98 und wird sich bis 2000 abgeschwächt fortsetzen.

Die gute Industriekonjunktur und die ausgezeichnete Ertragslage der Unternehmen begünstigten 1998 die Investitionsentscheidungen der Unternehmer. Auch von den niedrigen Zinsen gehen positive Impulse auf das Investitionsklima aus. Dämpfend wirken hingegen 1999 die Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten und die Wirtschaftskrise bei Handelspartnern in Asien und Rußland.

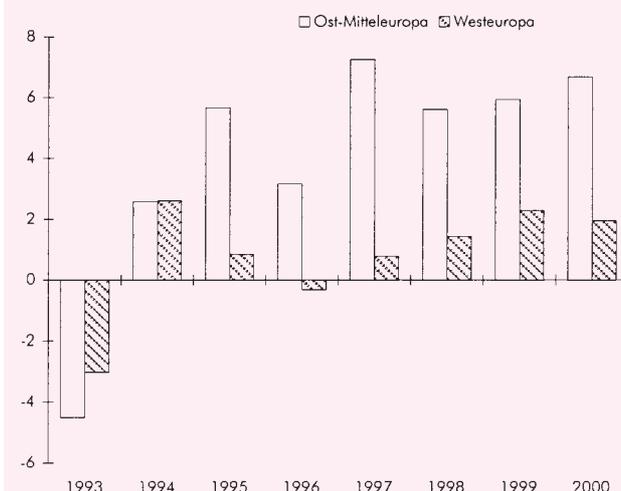
ÖFFENTLICHER HOCHBAU UND TIEFBAU WIEDER KRÄFTIGER

Die öffentlichen Investitionen werden – nach der deutlichen Einschränkung durch die Maßnahmen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte – nicht mehr so restriktiv dotiert. Im Laufe des Jahres 1998 waren im öffentlichen Tiefbau, aber auch im öffentlichen Hochbau deutliche Produktionszuwächse zu verzeichnen. Forciert werden Bauinvestitionen im Bildungssektor und in sonstigen öffentlichen Gebäuden.

Ausgehend von einem recht niedrigen Niveau verzeichnet der Tiefbau 1998 bis 2000 wieder stärkere reale Produktionszuwächse. Insgesamt steht dem Ausbau der Schieneninfrastruktur ein Finanzierungsvolumen von 143 Mrd. S zur Verfügung. Davon sollen jährlich 12 Mrd. S zum Einsatz kommen, 1998 wurden rund 10 Mrd. S investiert.

Abbildung 5: Entwicklung des Bauvolumens in Ost-Mitteuropa und Westeuropa

Reale Veränderung gegen das Vorjahr in %



Q: Euroconstruct, Berlin, 1998.

Das Projekt „Lainzer Tunnel“ – eine Verbindung von West- und Südbahn in Wien – sowie der vierspurige Ausbau der Westautobahn sollen nun in Angriff genommen werden. Zu großen Bahnprojekten wie dem „Semmering-Basistunnel“ stehen politische Entscheidungen noch aus. Große Infrastrukturprojekte sind derzeit in Österreich meist wegen ökologischer Einwände und wegen der geringen Akzeptanz in der Bevölkerung nur schwer zu realisieren.

Mit zunehmender Integration in den europäischen Wirtschaftsraum ist es für Österreich besonders wichtig, die bestehende Verkehrsinfrastruktur an das transeuropäische Verkehrsnetz anzubinden. So ist etwa die derzeit diskutierte Strecke Wien-Schwechat-Sopron als erste Etappe einer österreichischen Hochleistungsstrecke zu sehen, die den Wiener Flughafen an das Fernstreckennetz anbinden würde. Auch käme einer Umfahrung der Stadtautobahn im Raum Wien aus verkehrspolitischen Überlegungen hohe Priorität zu.

RENOVIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSSEKTOR BOOMT

In Österreich boomt derzeit der Renovierungs- und Modernisierungssektor. Vor allem durch die steuerbegünstigte Auflösung der Mietzinsreserven für Althäuser wird die Investitionstätigkeit privater Hausbesitzer stark stimuliert. Die ursprünglich bis Ende 1998 geplante Aktion wurde bis Ende 1999 verlängert, sodaß weiterhin mit verstärkten Investitionen im Wohnhaussanierungs- und Modernisierungsbereich gerechnet werden kann.

Auch soll auf die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des „Gürtelprojekts“ in Wien verstärktes Augenmerk gelegt werden. Stadterneuerungs-

projekte sollen Priorität erhalten. Thermische Gebäudesanierungen gekoppelt mit umfassenden Sanierungs-

und Modernisierungsmaßnahmen können künftig zusätzliche Beschäftigungsimpulse auslösen.

Modest Rally Expected for Western European Construction Industry – Summary

Towards the end of the 1990s, the construction industry in Western Europe is showing some signs of reviving, while its counterpart in Austria is losing its dynamism. CEECs, on the other hand, have been experiencing strong and sustained growth rates for the first time since restructuring.

According to findings of the recent Euroconstruct Conference, construction volume in real terms grew by just 1.5 percent in 15 Western European countries in 1998. Their growth rate will accelerate to 2.5 percent in 1999 and then abate to 2 percent in 2000. In the CEE countries, construction industries are set to achieve annual growth rates of 6 percent. In contrast, the construction industry in Austria will move in a distinctly different direction: after constantly recording better rates than Western Europe throughout the 1990s, the trend will reverse in 1999-2000. At growth rates of 2 percent in 1999 and 1.5 percent in 2000, the Austrian construction industry will, for the first time in the 1990s, grow at a slower pace than its equivalent in Western Europe.

In Western Europe, positive momentum is contributed by the renovation and modernisation sector and from private non-residential construction. New housing construction is slowly recovering in Western Europe, while a massive contraction is to be expected in Austria in the wake of a residential building boom. In Western Europe and Austria alike, infrastructure construction and civil engineering are profiting now that budget restrictions are eased and the massive consolidation pressure has been relieved in most European countries after they have met the convergence criteria for EMU.

In Western Europe, a slight rise in disposable incomes has had a favourable effect on investment decisions. Declining unemployment is strengthening confidence in the stability of the European economy. Plunging interest rates throughout Europe similarly favour investment in construction. Of all the demand components it is construction investment which as a rule responds most strongly to changes in interest rates. Yet in spite of the short-term revival, most countries have surplus capacities which put a damper on investment decisions in Western Europe.

Altogether the building industry in Western Europe was not able to profit much from the upswing of the past years. Its share of GDP tended to shrink in the past decade: By 2000, it will be only 10 percent, while it was still 11.5 percent in the early 1990s. Generally a

clear shift can be seen in the structure of the European construction industry: renovation and modernisation are on the winning side, while new residential construction is losing out.

In Austria, the construction industry has until recently grown as compared to Western Europe, achieving a real production growth of about 3 percent in 1998. For 1999, its growth is expected to be down to 2 percent and for 2000 to 1.5 percent.

It was only due to extraordinary factors (favourable weather at the start of the year and tax breaks for renovation and modernisation) that the Austrian construction industry was still expanding in 1998. In the first half of 1998, overall production expanded markedly, but slowed down noticeably in the second half, a trend that will continue in 1999. A major cause is the declining demand for new housing. After briskly expanding in the first half of the 1990s, new residential construction suffered distinct production losses for the first time in 1998. In 1997, building permits were issued for 56,900 new homes, as compared to 65,400 in 1996. The number of building permits is expected to decline to 50,000 in 1998-99 and could well drop to 44,000 in 2000.

In contrast to new housing, the renovation and modernisation sector is booming in Austria. But with tax breaks scheduled to be terminated at the end of 1999, there will no longer be a special incentive for investment. Non-residential construction will pick up, as industries are enjoying a boom and profits will drive investment decisions. The low interest rates similarly send a positive signal to the investment climate. Civil engineering will turn around now that the budgetary restrictions have been lifted. Nevertheless, the dampening effect emanating from new housing construction will have a negative impact on the construction industry in general.

At 3 percent, the growth rate for the Austrian construction industry in 1998 was just slightly lower than GDP growth (3.3 percent). The gap will widen somewhat in 1999-2000. At 2 percent in 1999 and 1.5 percent in 2000, the construction industry will grow more slowly than industry in general (2.8 and 2.6 percent, respectively). The Austrian construction industry will receive its main momentum from the positive development of non-residential construction, civil engineering, and the renovation and modernisation sector in general, so that it should be able to compensate the decline in new housing construction for the next two years.