



**Analyse: Bygherreaktiviteter
blandt bygherrer i 2022**
Bygherreforeningen 9. Maj 2022

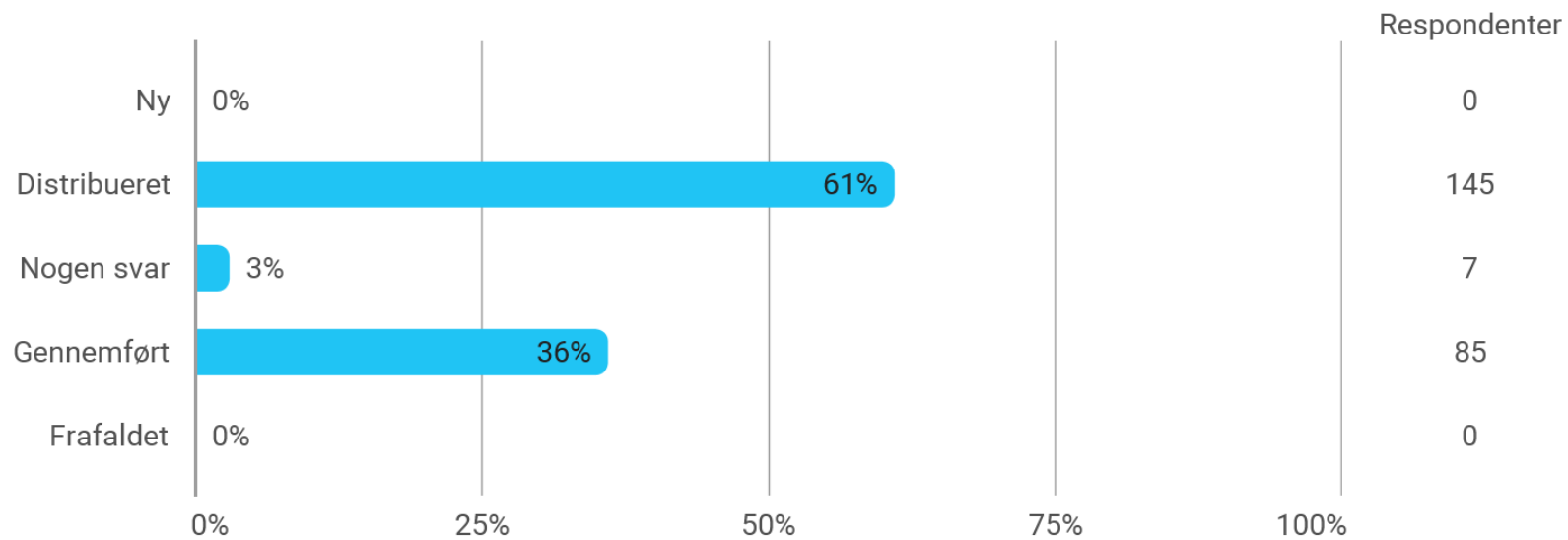
Baggrund og information om undersøgelsen

- Formålet med undersøgelsen er at tage temperaturen på sammenhængen mellem markedssituationen og aktivitetsniveauet blandt bygherrer. Særligt set i lyset af både de udfordringer coronapandemien samt krigen i Ukraine har medført for branchen i forhold til bl.a. adgang til materialer, energipriser mv.
- Undersøgelsen er baseret på en spørgeskemaundersøgelse udsendt til alle primære kontaktpersoner blandt Bygherreforeningens medlemmer, som er foreningens primære indgang til medlemmerne. Hvert medlem er blevet bedt om at svare én gang.
- Spørgeskemaundersøgelsen er udsendt til 230 kontakter i Bygherreforeningen. 85 har svaret på undersøgelsen
- Spørgeskemaundersøgelsen er gennemført ultimo april 2022 og analyseret første uge af maj 2022.
- Spørgeskemaundersøgelsen er suppleret med tal fra Byggefaktas Trendrapport for første kvartal 2022, der kvalificerer enkelte pointer. Læs mere her www.byggefakta.dk

Overordnet konklusioner

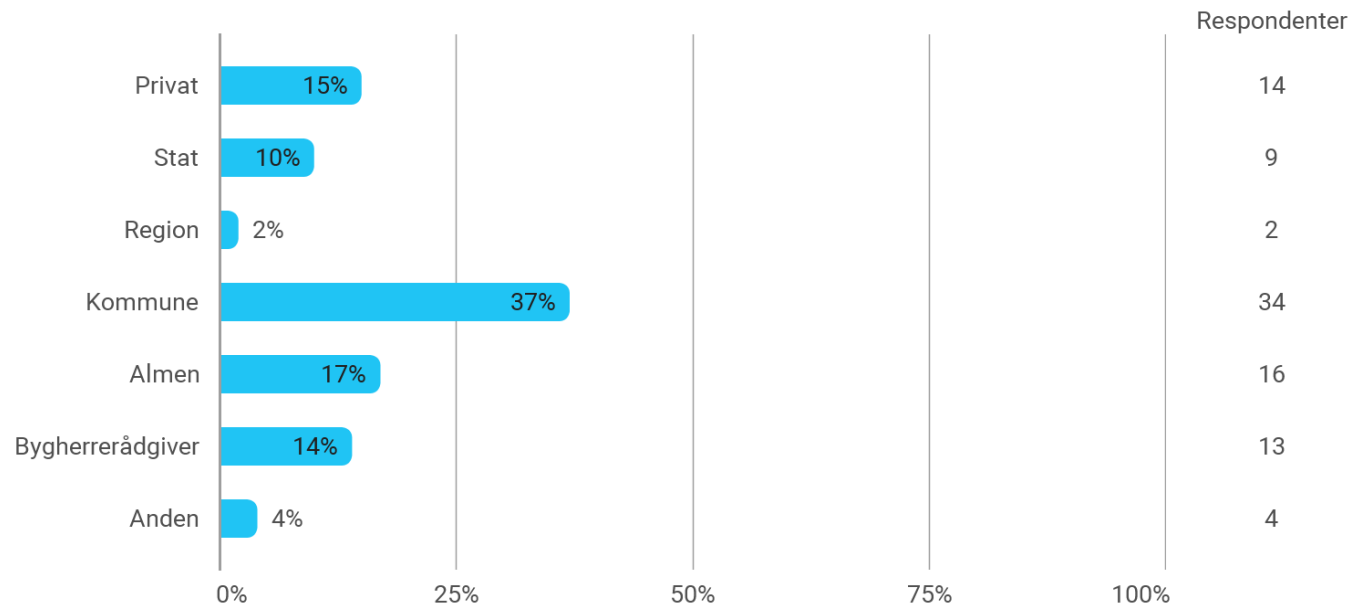
- Næsten halvdelen af alle medlemmer af Bygherreforeningen har stoppet projekter i år (44 pct). Dog forventer over halvdelen (52 pct.) at stoppe projekter resten af året.
- Langt de fleste angiver "budgetterne holder ikke" som primær årsag til byggestop. Hele 87 pct. angiver det som stop for byggeri de første måneder, og endnu flere (89 pct.) angiver det som grund for stop resten af året.
- I kommentarfeltet angiver mange bygherrer, at byggestop primært er koblet til de høje priser, som kommer ind fra entreprenørerne. Entreprenørerne giver højere priser, fordi der er usikkerhed omkring forsyningskæden og adgang til materialer. Flere angiver at usikkerheden i sig selv driver prisstigninger.
- Det er primært boliger, som aflyses. 51 pct. har aflyst boligbyggeri i 2022. Der er dog et lille fald for resten af året, hvor 45 pct. forventer at aflyse boligbyggeri. I stedet aflyser medlemmerne i stigende grad andre typer af byggeprojekter. Herunder plejeboliger.
- I første del af året er en del kontorbyggerier stoppet. Hele 15 pct. angiver, at de stopper kontorbyggeri. Kun 4 pct. angiver, at de aflyser kontorbyggerier resten af året.
- Det er primært almene bygherrer, som har aflyst projekter i den første del af året. Af dem, som aflyser, er 33 pct almene bygherrer. Der er dog en faldende tendens til stop i dette segment resten af året (23 pct.), hvorimod både kommuner og private ser ud til aflyse mere byggeri fremadrettet (Kommuner: 30 pct) (Private: 17 pct.).
- Det er primært projekter under 100 mio., som er blevet stoppet i de første måneder i 2022. I alt anslår 72 pct., at de har aflyst projekter for under 100 mio. kr. Resten af året ser det ud til, at den samlede enterprisesum over aflyste projekter stiger. Her svarer 67 pct., at de har aflyst projekter mellem 0 og 100 mio. kr. Til gengæld vokser antallet af bygherrer, som stopper projekter for over 100 mio. kr. fra 23 pct. til 30 pct.

Spørgeskemaundersøgelse blandt medlemmer



Kommentar:
Undersøgelsen er udsendt til 230 kontaktpersoner i Bygherreforeningen. 85 har svaret.

Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer du?

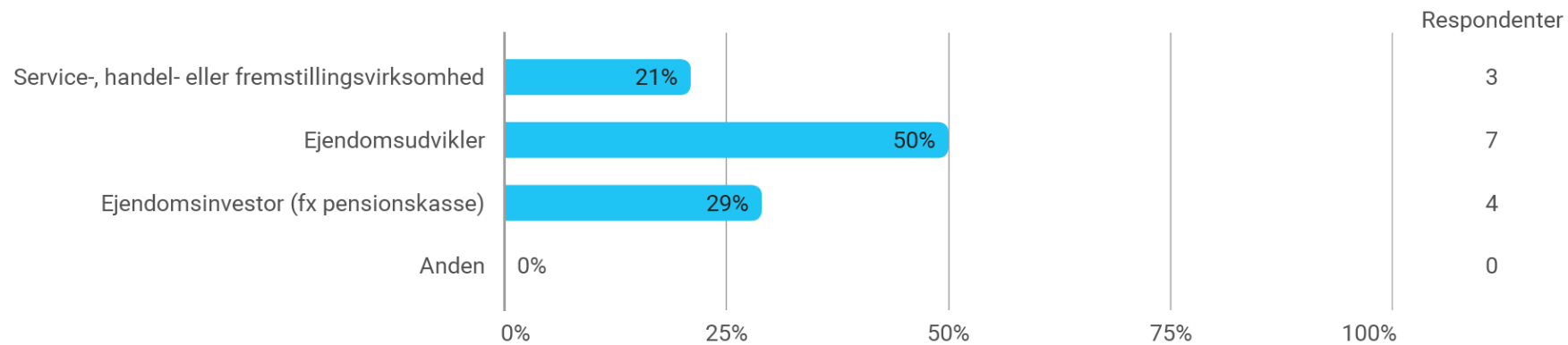


Kommentar:

34 kommuner har svaret på undersøgelsen efterfulgt af 14 private bygherrer. Besvarelserne flugter nogenlunde med medlemsfordelingen i Bygherreforeningen, der ser således ud:

Privat: 20 pct.
 Stat: 14 pct.
 Region: 2 pct.
 Kommune: 29 pct.
 Almen: 11 pct.
 Bygherrerådgiver: 22 pct.
 Øvrige: 2 pct.

Karakteristik af de private udviklere

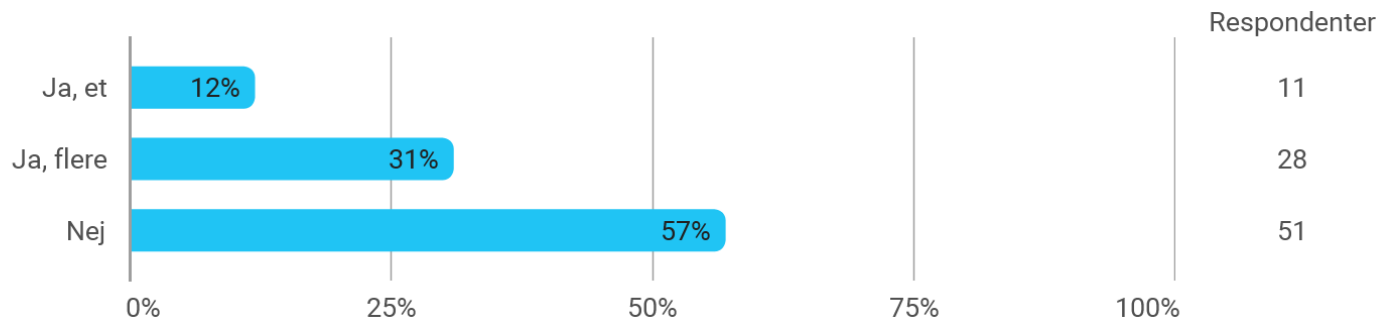


Kommentar:

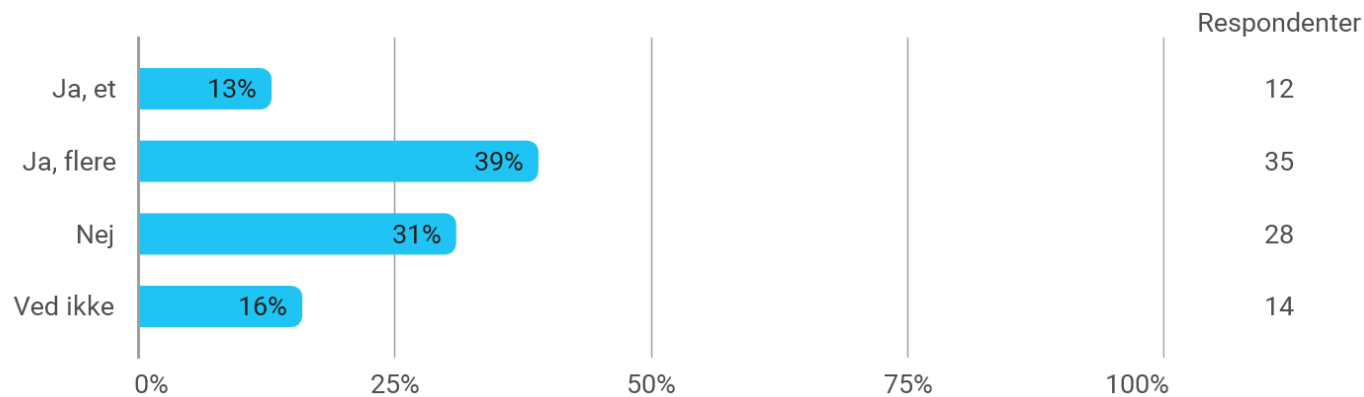
De private bygherrer består af både fremstillings og servicevirksomheder, udviklere og ejendomsinvestorer.

Aflyste projekter 2022

1. Har din organisation måtte stoppe projekter pga. prisstigninger i år?



2. Er der projekter, som I forventer at sætte på hold eller helt stoppe pga. prisstigninger i år?



Kommentar:

43 pct. af landets bygherrer har stoppet et eller flere byggeprojekter i år som følge af prisstigninger.

Forventningerne til resten af 2022 er, at 52 pct. regner med, at de skal aflyse eller udskyde et eller flere projekter.

Særligt er der flere, som regner med at aflyse flere projekter. Her er en stigning fra 31 pct. til 39 pct.

Desuden er der en vis grad af usikkerhed i byggeaktiviteter resten af året.

16 pct. svarer, at de ikke ved, om der skal sættes projekter på pause eller helt aflyses

Hvem stopper projekter?

Kommentar:

Det er primært de almene bygherrer, som har stoppet projekter i første del af 2022. Flere af dem arbejder inden for meget faste budgetter og har ikke umiddelbart mulighed for at hæve budgetterne. De almene er efterfulgt af kommuner (26 pct.) og dels de private (13 pct.).

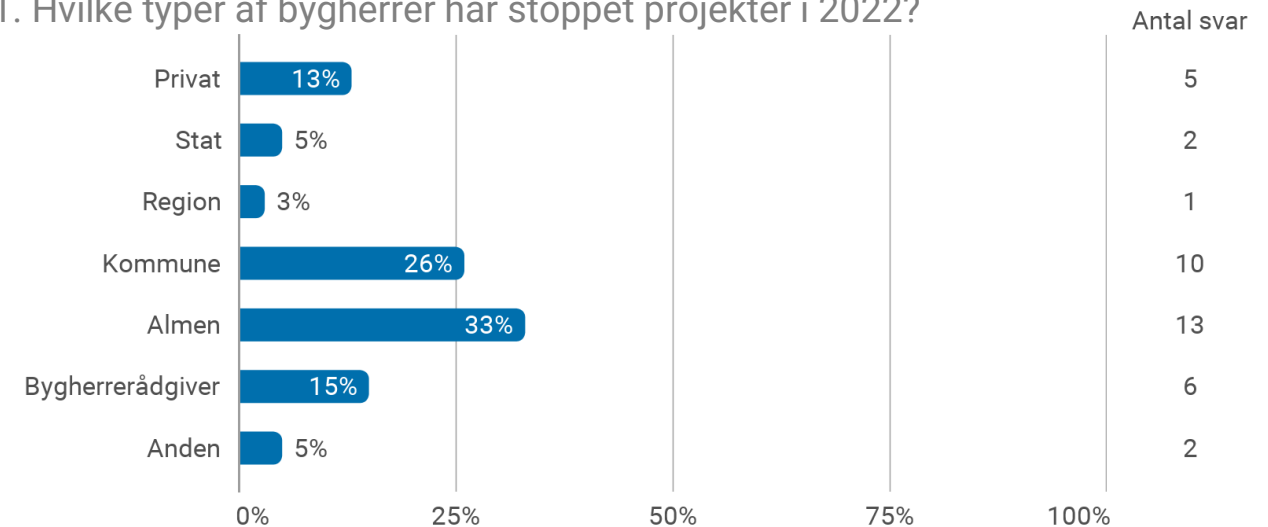
Hos bygherrerådgiverne angiver 17 pct., at der er stoppet byggeri. Denne gruppe er dog ikke så relevant som markør, da denne gruppe ofte arbejder alle tre kategorier af bygherrer.

Sammenlignes der med forventninger til resten af året, er det påfaldende at tallet for kommunerne stiger til 30 pct. samt 17 pct. for de private. Mens det almene falder en smule.

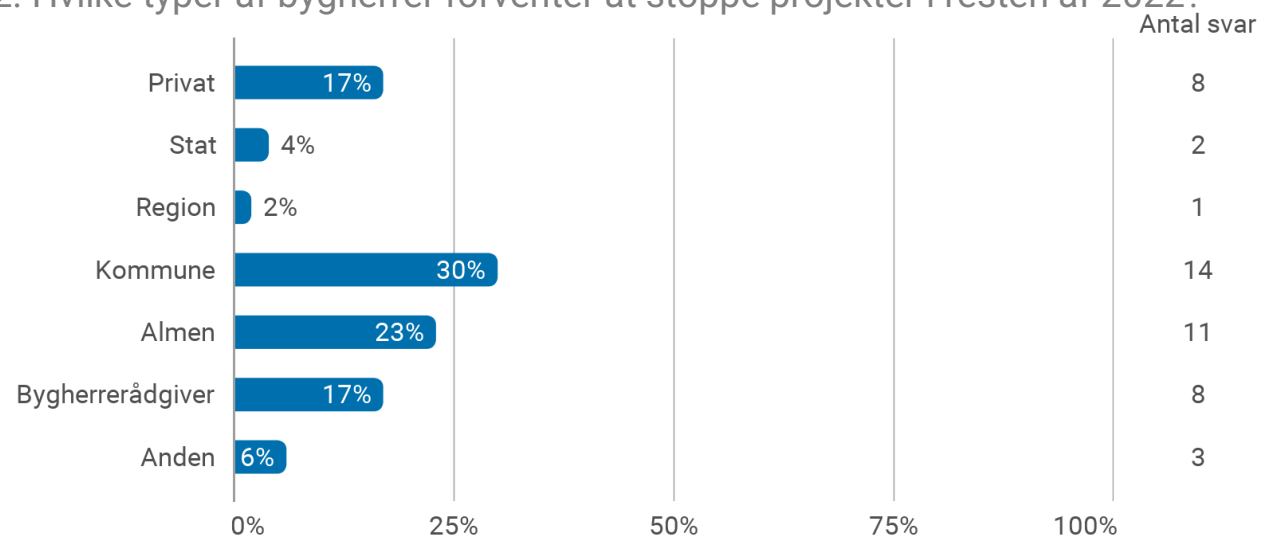
Noget tyder på, at det almene måske har været tidligere ude og tage aktivt stilling til situationen og har aflyst projekter og at kommuner og de private følger efter.

For de private er der også en generel markedsbetragtning i forhold om projekter gennemføres eller sættes på pause eller måske aflyses. Bl.a. er der et generelt renteniveau og evt. afmatning i boligmarkedet, der kan have stor indflydelse på lysten til at fortsætte sine aktiviteter.

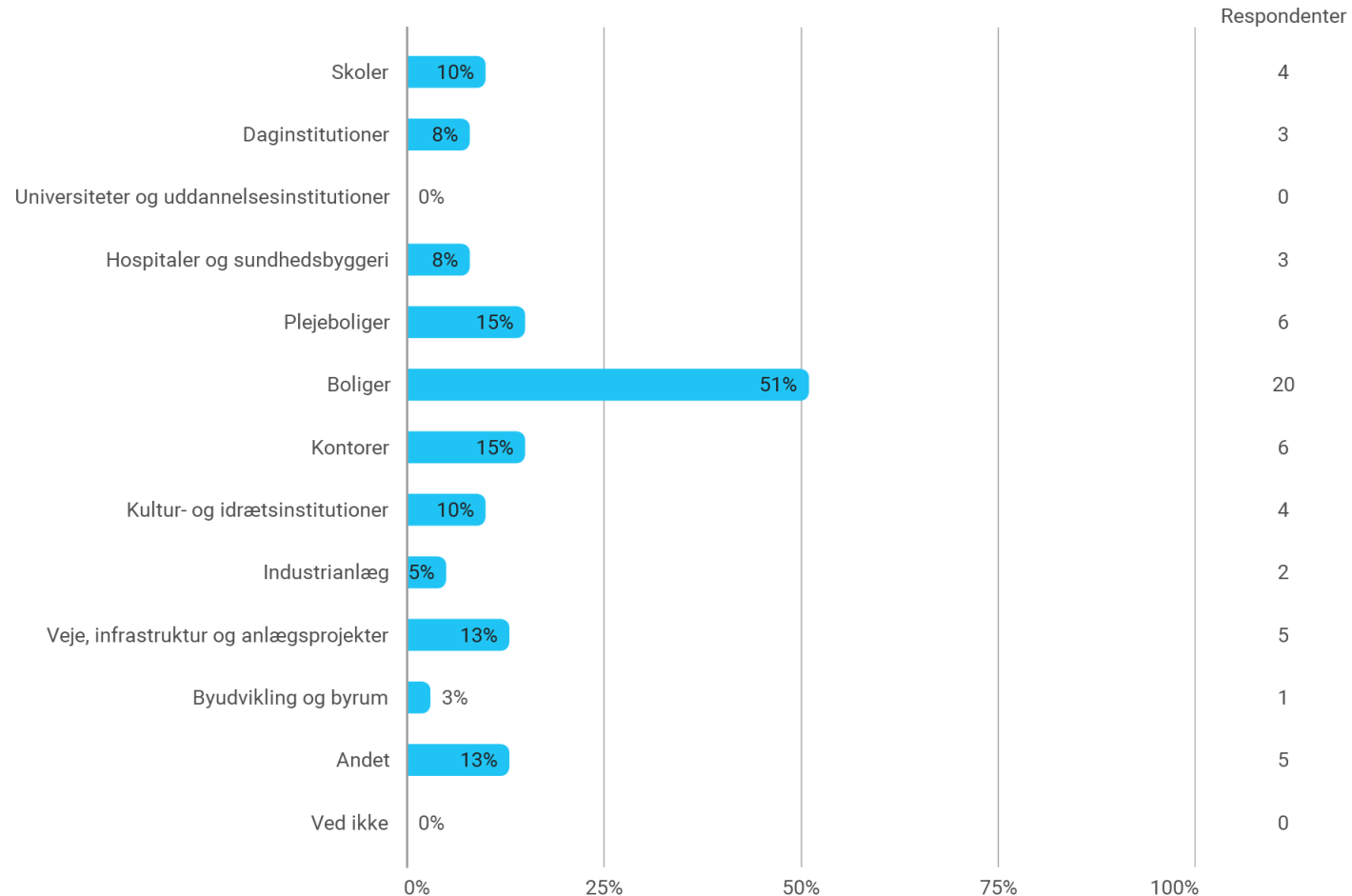
1. Hvilke typer af bygherrer har stoppet projekter i 2022?



2. Hvilke typer af bygherrer forventer at stoppe projekter i resten af 2022?



Hvilken type af projekt(er) har I måttet stoppe?



Kommentar:

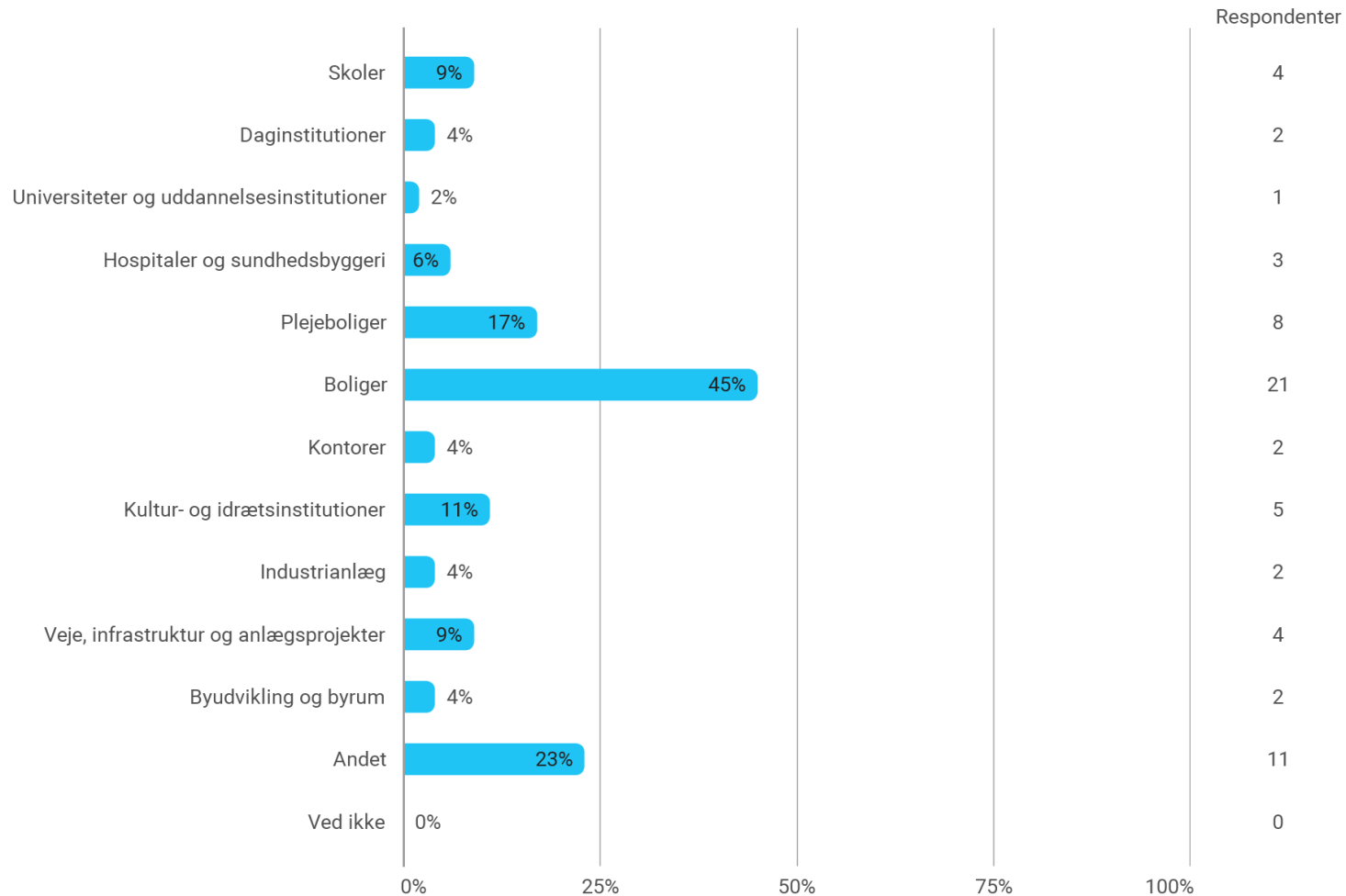
Det er primært boliger, som er blevet aflyst eller sat på pause de første måneder af 2022. Det er over halvdelen af alle byggerier. Det flugter naturligvis godt i forhold til, at det særligt er de almene, som har haft svært ved at få budgetterne til at hænge sammen.

Dog er det værd at bemærke at en del offentlige byggeri, som fx plejeboliger (15 pct.), skoler (10 pct.) mv., ser ud til at have været ramt af prisstigninger.

Desuden fylder aflyste veje, infrastruktur og anlægsprojekter også en del (13 pct.). Det samme gælder kontorbyggeri med 15 pct.

Note: kategorien andet dækker bl.a. over større vedligeholdelsesarbejder, ventilationsrenovering, ombygning af skoler, detailhandel

Hvilken type af projekt(er) forventer I at stoppe?



Kommentar:

I resten af 2022 er det også primært boliger, som rammes af aflysninger. Dog er der færre som forventer stop på boligbyggeri (45 pct.) i forhold til andelen, som allerede har stoppet byggeri i de første måneder af året (51 pct.). Et fald på 6 pct.

Noget kunne derfor tyde på, at man inden for boligbyggeri allerede har reageret på prisstigningerne. Det kan bl.a. være inden for det almene område. Inden for offentligt velfærdsbyggeri, som plejeboliger, skoler mv, er billedet af udviklingen i byggestop mere broget. Her kan man se frem til flere aflysninger på plejeboliger men færre på fx daginstitutioner.

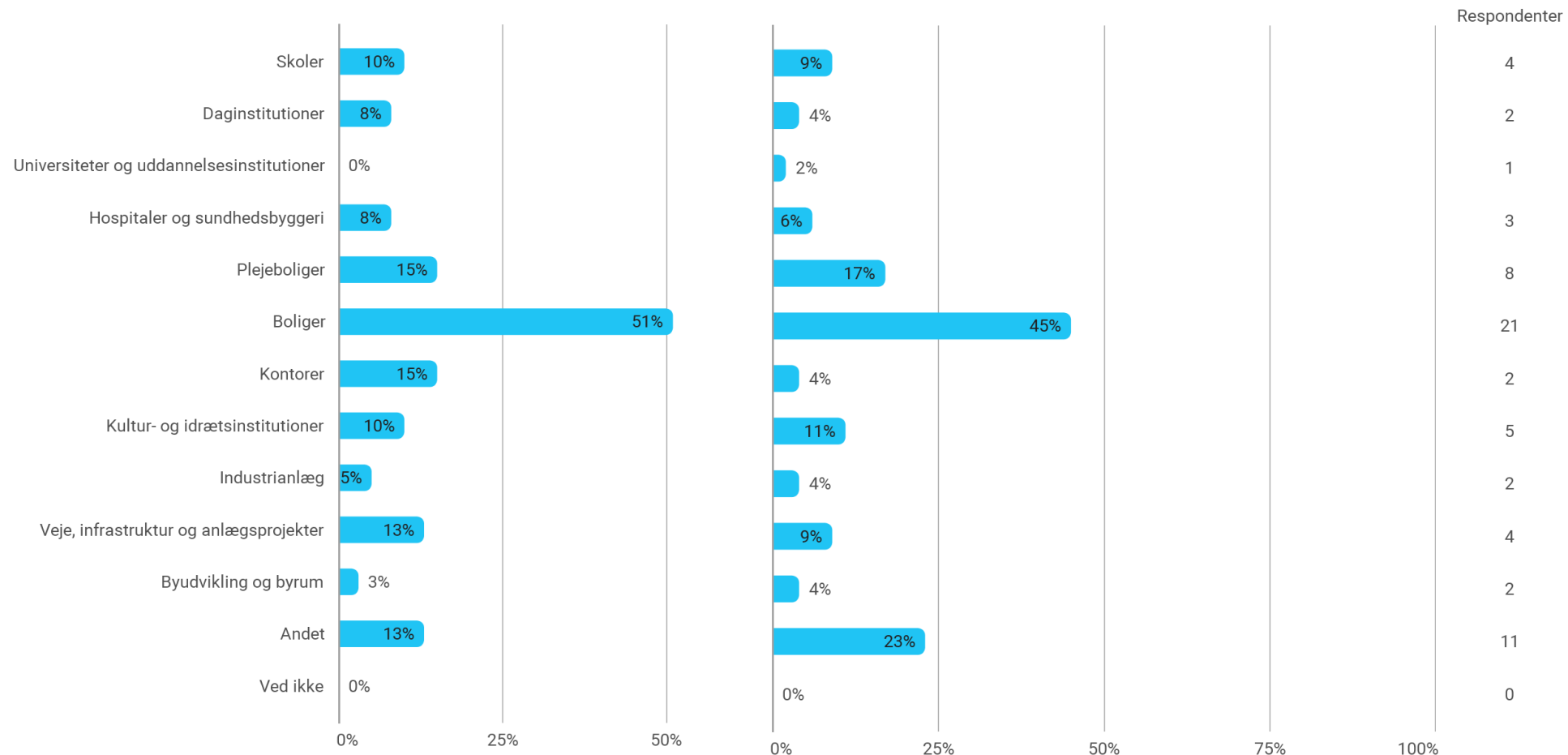
Kontorbyggeri ser ud til at falde en del. Noget tyder derfor på, at man i de første måneder af året har fået aflyst de byggerier, man gerne ville på dette område. Dette område falder 11 pct.

Kategorien "Andet" dækker bl.a. over vandinstallationer, studieboliger, hotel, større vedligeholdelsesprojekter, vinduesrenovering mm, udbud af stålkonstruktion, detailhandel, øvrig erhverv, såsom restaurant, brinksikring med jernspuns i vandløb

Sammenligning mellem allerede stoppet byggeri og forventet stoppet byggeri i 2022

Allerede stoppet i 2022

Forventet stoppet resten af 2022



Entreprisesummer på stoppede projekter

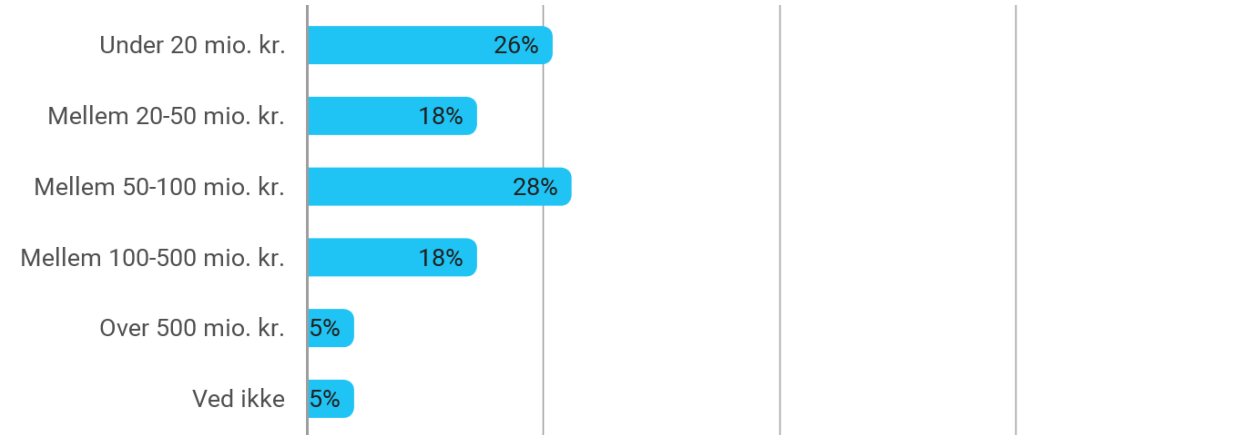
Kommentar:

I årets første måneder er der klart flest, som har aflyst projekter for under 100 mio. I alt anslår 72 pct., at de har aflyst projekter for under 100 mio. kr. I resten af året ser det ud til, at beløbende bliver større. Her svarer 67 pct., at de har aflyst projekter mellem 0 og 100 mio. kr. Til gengæld er antallet af bygherrer, som stopper projekter for 100 mio. kr. og derover, vokset fra 23 pct. til 30 pct.

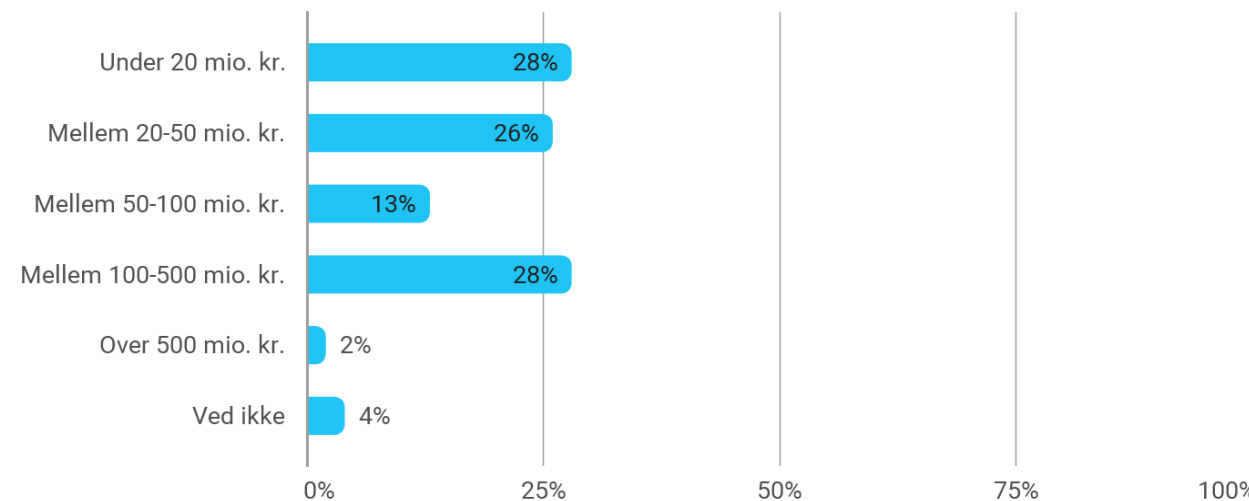
Denne tendens flugter også fint med tal bl.a. fra Byggefaktas trendanalyse, som viser, at der i første kvartal har været meget travlt i branchen. Men at der sker et vist fald i byggeaktiviteter resten af 2022 i forhold til det forventede aktivitetsniveau.

I deres nye prognose for 2022 anslår de et fald på 10 mia. fra prognoserne i slutningen af 2021.

1. Hvor store var de samlede entreprisesummer på stoppede projekter?



2. Hvor store er de samlede entreprisesummer, for projekter I forventer at stoppe?



Sammenligning mellem aflyste projekter i de første 4 måneder af 2022 sammenlignet med resten af året.

Kommentar:

Udfordringerne med at holde budgetterne angives som den største enkeltstående grund til, at byggeri er blevet stoppet (87 pct). Særligt må det forventes, at bygherrer med politiske budgetter har svært ved at møde den nye markedssituation. Det gælder særligt de almene og offentlige bygherrer.

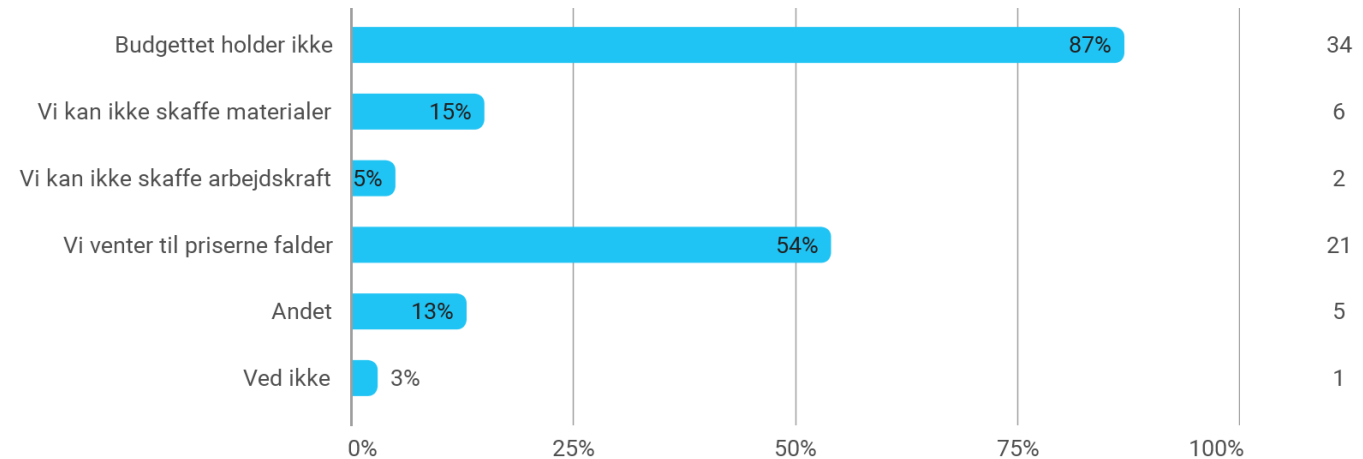
Budgetusikkerheden ser blot ud til at forsætte i 2022. 89 pct forventer, at dette bliver grunden til forventet stop for byggeri.

Det er bemærkelsesværdigt, at 54 pct. angiver, at de venter til priserne falder for årets første måneder, og at dette tal falder til 34 pct.

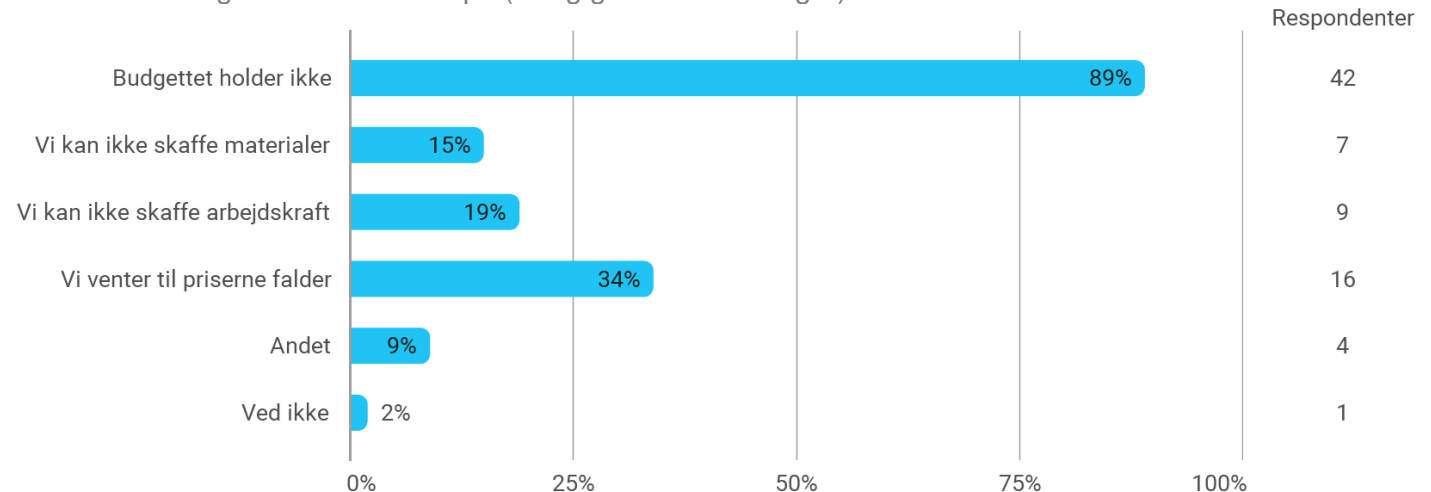
Mange bygherrer har været i en afventende situation, hvor man ser tiden og markedsudviklingen an. Denne afventende tilgang ser ud til at klinge af. Projekterne gennemføres enten eller aflyses helt.

Det er interessant, at 19 pct. angiver mangel på arbejdskraft som årsag til byggestop for resten af 2022. Branchen er udfordret på manglen på hænder, hvilket naturligvis også kan presse priserne. Også dette bør indregnes, som faktor i en evt. faldende aktivitet.

1. Hvad er årsagen til stop? (Vælg gerne flere årsager)



2. Hvad er årsagen til forventet stop? (Vælg gerne flere årsager)



Præsentation af Bygherreforeningen

- Branche-/interesseorganisation, der varetager bygherrernes interesse, og som arbejder på udvikling af værdiskabende byggeri.
- 234 offentlige, almene og private medlemmer, hvis medarbejdere omfatter mere end 3.500 af byggeriets vigtigste beslutningstagere
- Foreningen leverer modspil og medspil til andre brancheorganisationer og relevante styrelser/ministerier
- Formålet er at fremme en positiv, samfundsansvarlig udvikling i dansk byggeri

