

# Bygherrebarometer 2022

ANALYSE AF UDVIKLING OG TRENDS I  
BYGGEBRANCHEN 2022 OG 2023

 BYGGEFAKTA

BYGHERRE  
FORENINGEN

## **BYGHERREBAROMETER**

Udgiverne bag Bygherrebarometeret er  
Bygherreforeningen  
Byggefakta

Analysen i Bygherrebarometeret er primært baseret på Byggefaktas data omkring igangsættelse af byggeri i 2023. Desuden er inddraget en række andre analyser som fx "Trends for byggebranchen Q2 2022", der er udgivet af Byggefakta. Desuden er indhentet data og tal fra forskellige officielle kilder. Herunder Danmarks Statistik, Nationalbanken, Finansministeriet mv.

Yderligere informationer om Bygherrebarometeret, kontakt:

Jesper Malm, områdechef i Bygherreforeningen

Mette Linneboe Pedersen, kommunikations- og marketingchef i Byggefakta

Bygherrebarometeret kan downloades på Bygherreforeningens hjemmeside [www.bygherreforeningen.dk](http://www.bygherreforeningen.dk) eller hos Byggefakta [www.byggefakta.dk](http://www.byggefakta.dk)

Billedrettigheder tilhører Kontraframe ApS

# Indhold

<b>Introduktion</b>	<b>4</b>
<b>DEL 1 - Hovedpointer for Bygherrebarometeret</b>	<b>6</b>
<b>DEL 2 - Pipeline for byggeri i 2023</b>	<b>9</b>
<b>DEL 3 - Trendanalyse blandt landets bygherrer</b>	<b>19</b>
<b>DEL 4 - Konjunkturanalyse</b>	<b>35</b>



## INTRODUKTION

Byggeriet er landets fjerdestørste branche med en samlet omsætning på omkring 328 mia. kr. og omkring 195.000 ansatte<sup>1</sup>. Branchen har stor indvirkning på landets samlede økonomi og har stor betydning for resten af samfundet gennem de byggerier, som opføres. 5.000 mia. kr., eller omkring 80 pct. af vores nationale formue, er placeret i fysiske bygninger og anlæg.

Byggeriet griber ind i stort set alle brancher og spiller en direkte eller indirekte rolle i mange af vores samfundsmæssige og politiske prioriteringer inden for både klima, energi og velfærd.

## BYGHERRERNE IGANGSÆTTER BYGGERI

Igangsættelsen af byggeri i Danmark sker via landets bygherrer. Det er herfra, der indkøbes byggeprojekter, og herfra byggeriet ofte driftes og vedligeholdes. I Danmark skønner vi, at der findes mere end 400 professionelle bygherrer, som løbende investerer i byggeri og anlægsprojekter. Denne gruppe består af bl.a. pensionskasser, developere, kommuner, regioner, statslige organisationer og almene boligorganisationer. Og disse organisationer står for omkring halvdelen af alle byggeinvesteringer. Resten sker via privatpersoner og andre engangsbygherrer.

## BAROMETER OVER NÆSTE ÅRS UDVIKLING

Løbende udfordres byggebranchen af forskellige strukturelle og økonomiske udsving. Det kan være stigende materiale- og energipriser, lovgivning på energiområdet eller andre ting, som spiller en væsentlig rolle for branchens og særligt bygherrenes prioriteringer.

Bygherrebarometeret giver et aktuelt overblik over den økonomiske og aktivitetsmæssige udvikling i byggebranchen og herunder et konkret indblik i byggeriets byggepipeline. Det er et overblik over summen af bygge- og anlægsprojekter, der er planlagt til at gå i gang inden for de kommende 12 måneder med en projektsum på over 40 mio. kr., hvoraf de fleste igangsættes af professionelle og institutionelle bygherreorganisationer.

Bygherrebarometeret udgives for at give byggebranchen et større indblik i de projekter, der er på vej, og sikre, at de forskellige aktører i højere grad planlægger og tilrettelægger deres aktiviteter i forhold til den aktuelle udvikling i samfundet og bygge- og anlægsbranchen.

Bygherrebarometeret er udgivet i samarbejde mellem Bygherreforeningen og Byggefakta.

---

<sup>1</sup> Danmarks Statistik 2022: "Omsætning i byggeri og anlæg (BYGOMS2)" og "Beskæftigede ved bygge og anlæg (BYG1)"

## INDHOLD I BAROMETERET

Første del af barometeret er en opsamling på hovedpointer og centrale konklusioner. Anden del af analysen giver et overblik over byggepipelinen i Danmark for det kommende år. Her gives et overblik over den planlagte udvikling de kommende 12 måneder. Konkret har barometeret fokus på de store projekter på over 40 mio. kr., fordi det ofte er dem, som er dagsordensættende for byggebranchens aktivitetsniveau. Netop 40 mio. kr. er valgt, da det er grænsen for, hvornår de offentlige bygherrer skal anvende udbudsloven. Tallene er leveret af Byggefakta.

Her belyser vi følgende emner:

- Samlet byggeaktivitet
- Realiseringsgrad
- Aktivitet fordelt på regioner
- Aktiviteter fordelt på bygherretyper
- Aktiviteter fordelt på typer af byggeri
- Toplister: Største projekter og bygherrer i 2023

I vores analyser er der henvisninger til andre analyser. Herunder "Trends for byggebranchen Q2 2022" samt andre udgivelser og analyser fra Byggefakta.

Rapportens tredje del, trendanalysen, er en opsamling på en undersøgelse, der er foretaget blandt landets bygherrer, hvor der spørges ind til særlige udfordringer nu og det kommende år. Data bygger på en spørgeskemaundersøgelse foretaget blandt Bygherreforeningens medlemmer i starten af september 2022 suppleret med en række telefoninterviews.

Den fjerde del er en konjunkturanalyse, hvor der ud fra gængse officielle analyser skabes et overblik over den økonomiske og beskæftigelsesmæssige udvikling i Danmark. Tallene her er leveret af forskellige officielle kilder som fx Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik mv. Her behandler vi følgende emner:

- Udvikling i økonomien generelt
- Økonomisk udvikling i byggebranchen
- Udvikling i beskæftigelsen generelt og inden for byggebranchen

God læselyst!

# DEL 1

# Hovedpointer i Bygherrebarometeret

## REKORDMANGE BYGGEPROJEKTER PLANLAGT

2023 fremstår som et meget optimistisk, men også meget usikkert år. Byggeriet ser ind i et år med mange planlagte projekter. Pipeline for byggeri over 40 mio. kr. i 2023 er 141 mia. kroner. Det er et mindre fald i forhold til pipeline i 2022, men stadig et meget højt niveau. Endda højere end sidste år hvis vi trækker Femern-forbindelsen ud af opgørelsen for 12 måneder siden, da den må betragtes som en ekstraordinært stor enkeltinvestering. Pipeline følger nogle år med meget høje tal og stor optimisme og meget tyder på, at denne optimisme bibeholdes trods udfordringer med bl.a. stigende priser på materialer og energi samt rentestigninger.

## MANGE PROJEKTER ER USIKRE

Omvendt må vi antage, at det er usikkert, om den store pipeline også resulterer i rekordmange igangsatte projekter. Blandt landets bygherrer siger 38 pct., at de vil aflyse projekter næste år, og over en fjerdedel svarer, at de ikke ved, om de skal aflyse. Usikkerheden er altså stigende i forhold til en trendanalyse foretaget af Bygherreforeningen tidligere i år<sup>2</sup>. Desuden er det værd at bemærke, at antallet af udskudte og aflyste projekter i 2022 er bemærkelsesværdigt højere end de foregående år. Prisstigninger og rentestigninger har gjort, at kun 64 pct. af alle projekter er blevet igangsat som planlagt. Så selvom pipeline for i år var historisk høj, så ender vi sandsynligvis på et markant lavere niveau. Meget tyder på, at det nok også vil ske i 2023.

## ALMENE AFLYSER MEST

I 2022 er det særligt almene bygherrer, som har aflyst projekter. Kun en tredjedel af de almene byggeprojekter er blevet realiseret i år, selvom sektoren har haft meget store byggeambitioner. Igen i 2023 har boligforeningerne relativt høje ambitioner. Men da priserne fortsat er høje, kigger vi nok ind i et år, hvor denne sektor fortsat vil skubbe en del byggeprojekter foran sig. Blandt denne gruppe bygherrer forventer hele 58 pct. at udskyde projekter det kommende år, og 33 pct. ved endnu ikke, om de skal udskyde.

## USIKKERHEDEN MINDST BLANDT DE PRIVATE

For de private har 2022 været et nogenlunde normalt år trods udfordringer overordnet set. Man har gennemført nogenlunde lige så mange af de planlagte projekter som de foregående år. Nogle bygherrer i denne gruppe har naturligvis været påvirket af branchens udfordringer de forløbne år, men tendenserne trækker i flere retninger. En række milliardbyggerier inden for data, logistik og produktion er igangsat tidligere end forventet, så den samlede realiseringsprocent er ikke faldet mærkbart. Yderligere er det værd at bemærke, at netop denne gruppe fremstår mindst usikre. I spørgeskemaundersøgelsen blandt de private bygherrer svarer kun 5 pct., at de ikke ved, om de må aflyse projekter de kommende år pga. prisstigninger. Det er også den gruppe, hvor flest ikke regner med at aflyse eller udskyde. Næsten halvdelen regner med at gennemføre deres projekter.

<sup>2</sup> Bygherreforeningen, maj 2022: <https://bygherreforeningen.dk/prisstigninger-foerer-til-aflyste-byggerier-hos-halvdelen-af-landets-bygherrer/>

## UDFORDRINGER OMKRING PRISSTIGNINGER BEKYMRER MEST

Stigende priser vanskeliggør arbejdet for mange bygherrer. 73 pct. af alle bygherrer angiver da også prisstigninger på materialer som en primær udfordring det kommende år. Dernæst kommer beslægtede udfordringer som fx lange leveringstider og materialemangel med 52 pct. samt budgetoverskridelser med 44 pct. Med andre ord ser vi ind i et 2023, hvor bygherrerne forventer, at udfordringer forårsaget af bl.a. problemer i forsyningskæderne efter coronapandemien samt krigen i Ukraine fortsætter ind i 2023.

## ENERGI OG GRØN OMSTILLING I VOLDSOM VÆKST

Det tyder på, at 2023 bliver året, hvor byggeriet for alvor tager fat i den grønne omstilling. Årets højdespringer i forhold til byggerityper er energianlæg. Der er i 2023 planer om at igangsætte byggeri for 15,3 mia. kr. inden for kategorien "Energis og renovation". Det er dobbelt op i forhold til 2022 og fire gange så meget som pipelinen i 2020. Fire ud af landets ti største byggeprojekter beskæftiger sig med at udbygge landets vedvarende energiformer eller sænke CO<sub>2</sub>-udledningen i Danmark. Største projekt er således et nyt Power-to-X-anlæg i Esbjerg, som skal omdanne strøm til fx brint.

## STADIG MEGET LOGISTIK OG DATACENTRE

De seneste år har vi set en nærmest eksplosiv udvikling inden for byggeriet af logistik- og datacentre. Et område hvor gennemførselsgraden har været meget høj i 2022. Området går i 2023 fra et højt til et endnu højere niveau. Særligt vil der næste år være et højt niveau for logistik og produktionsbyggeri. Med rækken af byggerier i milliardklassen har erhvervsbyggeriet udviklet sig over al forventning i 2022. Pipelinen af projekter for 2023 peger på et fortsat højt niveau, men det bliver næppe en gentagelse af 2022.

## STADIG PRIVATE BOLIGINVESTERINGER

De private opfører stadig mange boligprojekter. Særligt i de store byer. I Hovedstaden falder niveauet en smule, mens der er fremgang i Aarhusområdet. Udviklingen er særligt drevet af de institutionelle investorer, som fortsat ser boligbyggeri som attraktive investeringer. Disse aktører har ledig kapital. Og selvom tiderne er mere usikre, så har de en længere investeringshorisont end mange andre og kan godt se ud over en potentiel krise i økonomien.

Den demografiske udvikling tilsiger fx, at der fortsat er mangel på boliger særligt i de store byer, ligesom særligt ældre efterspørger nye boligformer. Og ud fra den betragtning vil boliger placeret de rigtige steder fremstå som en langsigtet god investering.

## BÆREDYGTIGHED VOLDER HOVEDBRUD

Bæredygtighed er den største udfordring blandt landets bygherrer, som ikke decideret er koblet op på den økonomisk usikre situation. Hele 42 pct. angiver bæredygtighed som en primær udfordring i 2023. Det hænger sammen med, at den grønne dagsorden er meget aktuel hos landets bygherrer, men afspejler måske også, at mange er usikre på, hvordan den skal håndteres. Fx mødes alle større bygherrer med nye CO2-krav fra nytår om bl.a. at foretage LCA-beregninger på nybyggeri på over 1.000 m<sup>2</sup>. Den slags udfordringer fylder.

Det er særligt kommunerne, som angiver bæredygtighed som en udfordring. Det kan bl.a. hænge sammen med, at det er svært at finde kompetencerne og midlerne til at håndtere de nye krav.

## ALMENE ER MEST OPTAGET AF BÆREDYGTIGHED

Det er de regionale og almene bygherrer, som går foran i forhold til at efterspørge bæredygtige løsninger fra rådgivere, entreprenører og andre samarbejdspartnere. Dernæst kommer de private og de kommunale bygherrer. De statslige bygherrer ligger markant lavere. Det er svært at give en entydig forklaring på dette forhold. Måske er det kendetegnende, at de statslige byggeprojekter er mere distanceret fra marked, brugere og/eller demokratiske beslutningsprocesser. Der ligger ikke på samme måde et folkeligt eller markedsmæssigt pres på de statslige bygherrer til at opprioritere bæredygtigheden.

## FOKUS PÅ ENERGIOPTIMERING

I forhold til bæredygtighed er det særligt energioptimering, som landets bygherrer har fokus på i deres løsninger. Det er oplagt pga. den aktuelle energikrise i Europa. Her er penge at spare for de pågældende organisationer. Men det er naturligvis også et område, som har direkte indvirkning i forhold til CO<sub>2</sub>-udledningen og de ambitioner, som findes på dette område. Vi må endda forvente, at dette fokus bliver endnu større, i takt med at energikrisen og prisernes høje niveau varer ved.

## TRENDS

Følgende er de trends, som Bygherrebarometeret skitserer. Pilende afspejler en opadgående eller nedadgående tendens. Ikke bare i 2023, men også i årene, der kommer.

### ↑ OP

- Logistik
- Industri og produktionsbyggeri
- Solceller, Power-to-X og andre energiprojekter
- Boliger i Midtjylland
- Infrastruktur
- Kontorbyggeri
- Energoptimering

### ↓ NED

- Almene boliger
- Skoler
- Hospitaler
- Kaserner og andet offentligt byggeri
- Kultur- og fritidsbyggeri
- Hoteller

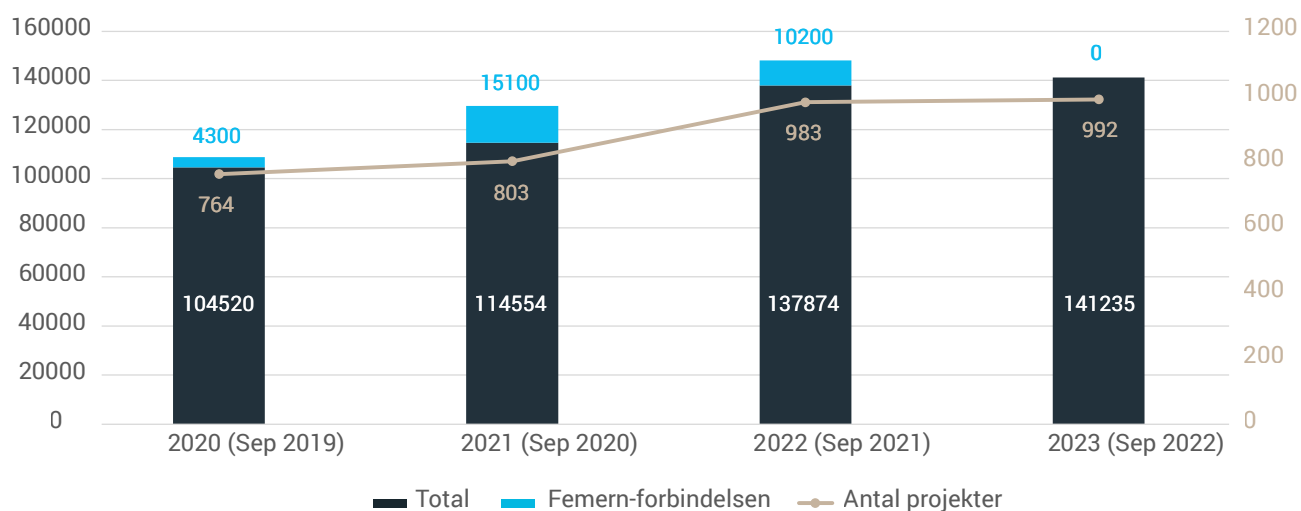
# DEL 2

## Pipeline for byggeri i 2023

Anden del af Bygherrebarometeret er en oversigt over projektsummen på de byggerier over 40 mio. kr., som er planlagt til at starte op i 2023. Erfaringsmæssigt bliver en

væsentlig del af projekterne i pipelineen forsinket, og en mindre del annulleres. Til sammenligning vises den tilsvarende pipeline for 2020, 2021 og 2022.

### PIPELINE FOR BYGGERI PÅ OVER 40 MIO. KR. I 2023 (SEPT.)



	2020 (Sep 2019)	2021 (Sep 2020)	2022 (Sep 2021)	2023 (Sep 2022)
Total (mio. kr.)	104520	114554	137874	141235
Femern-forbindelsen (mio. kr.)	4300	15100	10200	0
Antal projekter (mio. kr.)	764	803	983	992

Den samlede pipeline for byggeriet ser ud til at falde en smule i 2023 til lidt over 141 mia. kr. Men det er kun, fordi Femernprojektet ikke igangsætter store anlægsprojekter det kommende år. Det resterende byggeri vokser en smule fra rekordåret 2022.

Det er måske overraskende taget de mange udfordringer, som er kommet til de seneste år, i betragtning – herunder stigende materialepriser, stigende renter, krig i Ukraine og forsyningsudfordringer. Men det ser ud til, at bygherrerne

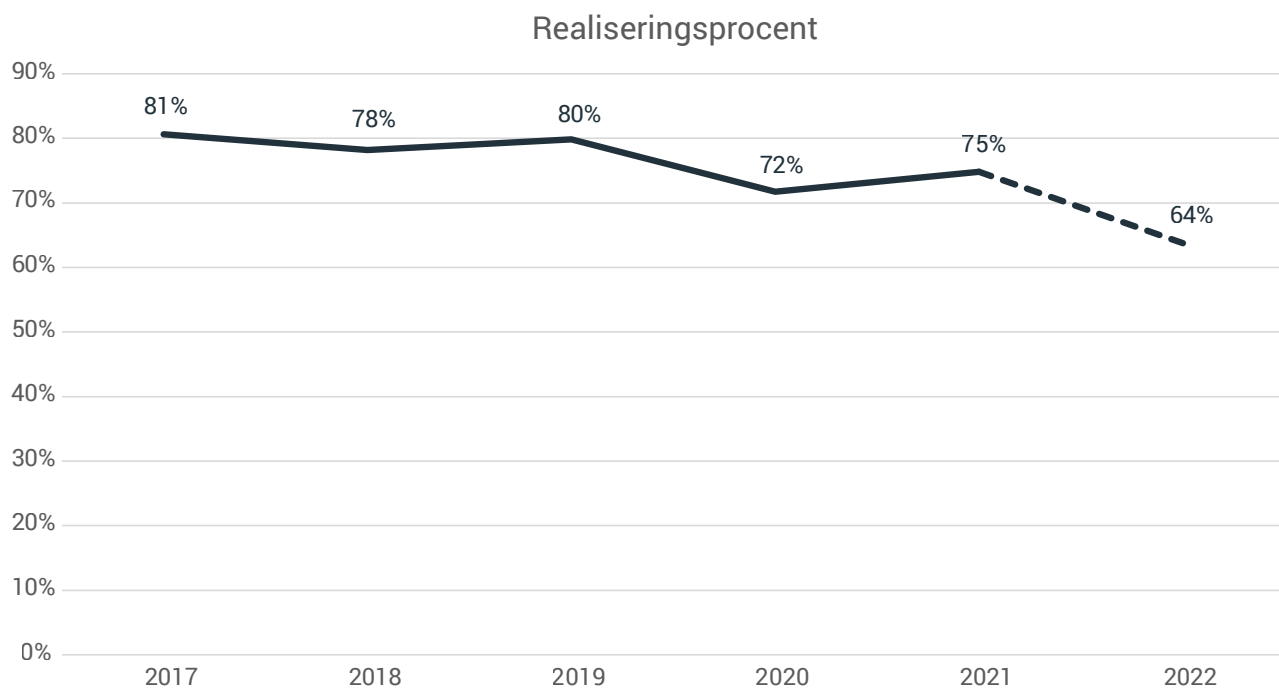
planlægger at igangsætte de projekter, som allerede er projekteret og klar til at blive sat i gang. Det betyder altså en historisk høj aktivitet på i alt 141.235 mia. kr. Det er over niveauet inden finanskrisen og rammer samme optimistiske niveau, som vi havde på samme tidspunkt sidste år.

Spørgsmålet er naturligvis, hvor mange af disse projekter, der rent faktisk bliver til noget. Der sker altid forsinkelser, udskydelser og i værste fald aflysninger.

## REALISERINGSGRAD

Ser vi nærmere på realiseringsgraden - altså det antal af projekter, som rent faktisk er blevet igangsat som planlagt - er det påfaldende, at den falder til 64 pct. i år mod 75 pct. i 2021. Byggefakta spår, at der i 2022 vil blive gennemført markant færre af de planlagte projekter end de foregående år.

Grafen viser summen af projekter, der er igangsat i de enkelte år, i forhold til summen af projekter, der var planlagt i september året før (ekskl. Femern-forbindelsen).



År	Procent
2017	81%
2018	78%
2019	80%
2020	72%
2021	75%
2022	64%

Vi kan se, at op til 2019 har summen af de realiserede projekter udgjort ca. 80% af de planlagte projekter.

Selvom byggebranchen blev mindre påvirket af COVID-19 end andre brancher, satte pandemien sit tydelige aftryk på 2020. En del projekter, særligt i Hovedstaden, blev udsat, og selvom der blev igangsat mere byggeri i 2021 end i de foregående år, er andelen af realiserede projekter ikke på niveau med årene fra 2017 til 2019.

Pipelinen for 2022 var rekordstor, men nye udfordringer for branchen medfører en rekordlav realiseringsprocent. Særligt ser det ud til, at realiseringsprocenten falder en del i andet halvår.

### Almene udskyder mest

Det er særligt de almene bygherrer, der oplever udskydelser. Generelt har de flere tidskrævende processer med politisk behandling og evt. beboerinddragelse, der kan skabe

forsinkelser. Derudover er de økonomiske rammer ofte ikke så fleksible. Det gør det vanskeligt at håndtere de aktuelle prisstigninger. Dette kombineret med, at pipelinen, som følge af målrettet indsats for bekæmpelse af ghettoer i Danmark (også kaldet "Ghettopakken") og Grøn Boligaf-tale 2020, er vokset kraftigt, betyder, at sektoren oplever et fald i de faktisk realiserede projekter. Således realiserede de almene bygherrer ca. to tredjedele af deres projekter i 2017. I 2022 var det blot en tredjedel, der blev sat i gang som planlagt.

### Den offentlige realiseringsgrad falder også

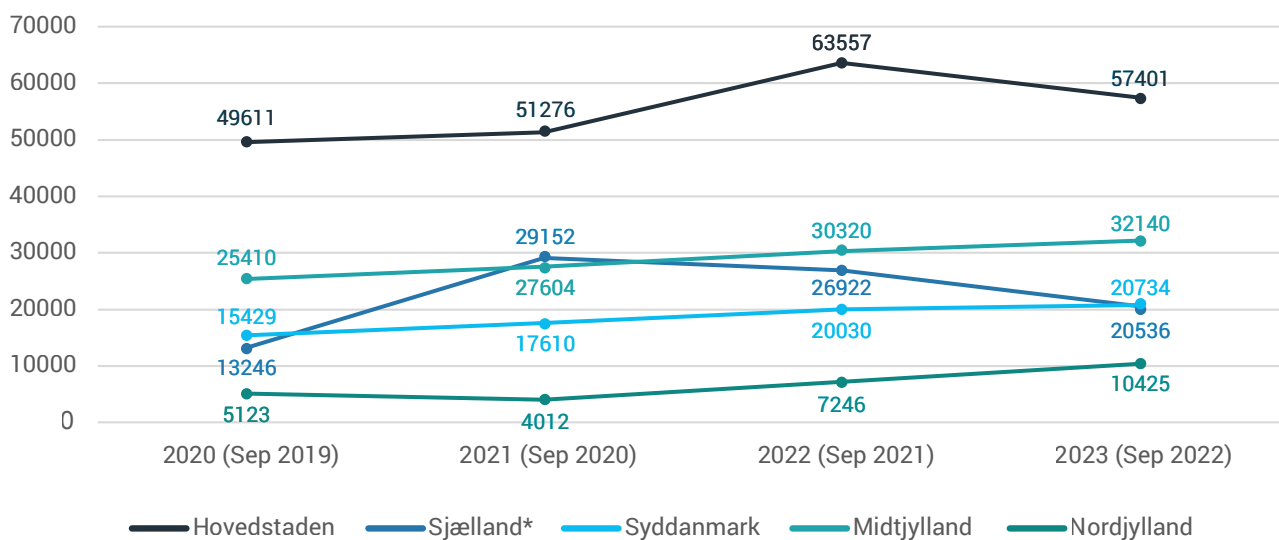
De politiske tiltag under coronapandemien gjorde, at det offentlige omvendt havde en ekstremt høj realiseringsgrad i 2020 og 2021. Og generelt har staten den højeste realiseringsprocent af alle. Men alle offentlige bygherrer oplever et kraftigt fald i 2022. Samlet falder realiseringsprocenten fra ca. 90 pct. i 2020-2021 til 63% i 2022.

### Erhvervsbyggerier trækker det private op

For de private bygherrer har realiseringsgraden været stigende frem til 2019, hvor den var på næsten 90 pct. Der var høj aktivitet. Flere oplevede, det var nemt at skaffe finansiering, og der blev bl.a. bygget mere spekulativt, hvor projekterne blev solgt, inden de blev bygget.

Men det faldt under coronapandemien til ca. 75 pct. i 2020. Og de private bygherrer har også været påvirket af branchens udfordringer i 2022, men tendenserne trækker i flere retninger. En række milliardbyggerier inden for data, logistik og produktion er igangsat tidligere end forventet, så den samlede realiseringsprocent er ikke faldet mærkbart.

## BYGGEPIPELINE: UDVIKLING I REGIONER



\*Udsving på Sjælland er påvirket særligt i 2021 af Femern-forbindelsen

Regioner	2020 (Sep 2019)	2021 (Sep 2020)	2022 (Okt 2021)	2023 (Sep 2022)	Diff. Pct. 2022-2023
Hovedstaden	49611	51276	63557	57401	-10%
Sjælland	13246	29152	26922	20536	-24%
Syddanmark	15429	17610	20030	20734	4%
Midtjylland	25410	27604	30320	32140	6%
Nordjylland	5123	4012	7246	10425	44%
Hele landet (ekskl. Femern)	104520	114554	137874	141235	2%
Hele landet	108819	129654	148074	141235	-5%
Femern-forbindelsen	4300	15100	10200	0	-100%

Aktivitetsniveauet i Hovedstaden ser ud til at dale med 10 pct. i forhold til sidste års forudsigelser og ender på 57,4 mia. kr. Dog er der stadig mange planer om boligbyggerier. Herunder store almene nybyggerier og renoveringsprojekter, som havde svært ved at komme i gang i 2022.

Spørgsmålet er naturligvis, om projekterne realiseres i 2023, selvom enkelte projekter har fået ekstra finansiering som følge af en aftale i Folketinget i september 2022. Med aftalen blev rammebeløbet for det almene byggeri midlertidigt hævet, hvilket muliggør gennemførelse af en række byggeprojekter med samlet 1400 boliger.

I Region Hovedstaden går det private boligbyggeri en smule ned. Der er ikke mange aktuelle byggegrunde tilbage tæt på Københavns centrum. Disse kan først sættes i spil om nogle år. Det gælder bl.a. nye byggefelter i Nordhavn, Jernbanebyen og på Refshaleøen.

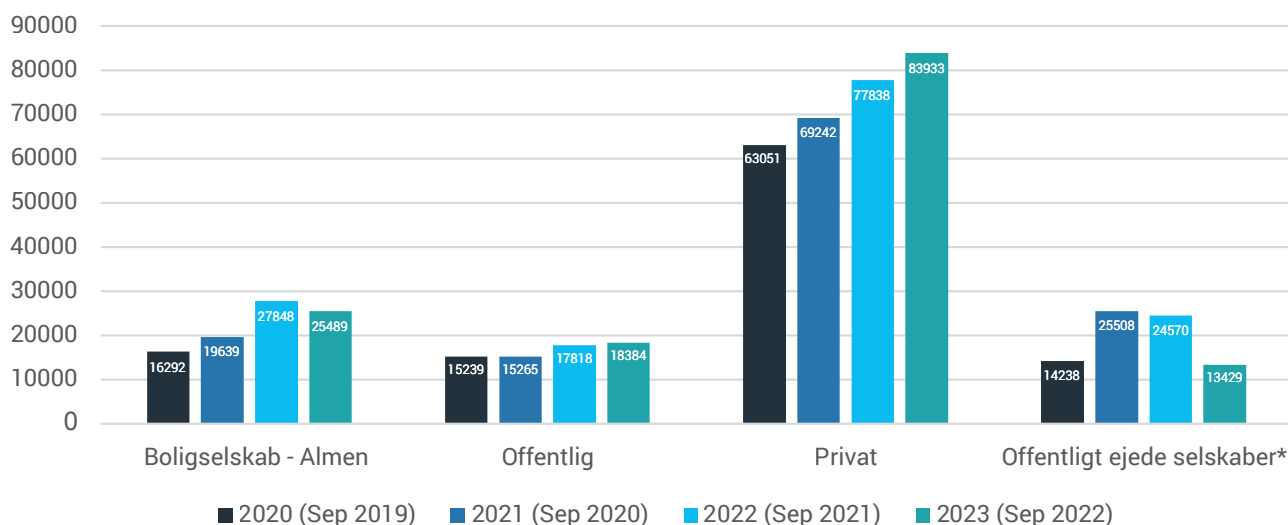
I Midtjylland er der både flere muligheder og optimisme. Her stiger pipeline 6 pct. til 32 mia. kr. Her er der fortsat fremgang i boligprojekterne. Særligt tæt på Aarhus. Også på Sjælland er der fremgang, hvis man ikke tæller Femern-forbindelsen med. Der er særligt en del erhvervsbyggerier som fx logistik, produktionsfaciliteter og datacentre. Dele af Sjælland er blevet et mere attraktivt investeringsområde pga. udsigten til en stærkere infrastruktur med bl.a. mere motorvej samt forbindelse til Tyskland via Femern-forbindelsen.

I Region Syddanmark er pipelinen lidt større for 2023 end 2022. Det skal dog bemærkes, at store datacentre og logistikcentre har medført mere igangsat byggeri i 2022 end forventet. Området er i 2023 påvirket positivt af en del meget

store datacentre og energiprojekter. Det er såkaldte mega-projekter. Bl.a. findes to af de største projekter, som igangsættes næste år, i denne region. Det er H2 Energy, der opfører et Power-to-X-anlæg i Esbjerg til 3 mia. kr. samt et solcelleanlæg i Lem til 1,4 mia. kr.

Nordjylland går frem med hele 44 pct., og det forventes, at der igangsættes byggeri i regionen for 10,5 mia. kr. Området er positivt påvirket af en række solcelleprojekter. I Nordjylland er der tradition for at bygge mere alment end i resten af landet. Over halvdelen af byggerierne har været almene i flere år. Men i 2023 ser det ud til, at der kommer flere private investeringer end ellers.

## BYGGEPIPELINE: UDVIKLING I BYGHERRETYPER



Bygherretyper	2020 (Sep 2019)	2021 (Sep 2020)	2022 (Okt 2021)	2023 (Sep 2022)	Diff. Pct. 2022-2023
Boligselskab - Almen	16292	19639	27848	25489	-8%
Offentlig	15239	15265	17818	18384	3%
Privat	63051	69242	77838	83933	8%
Offentligt ejede selskaber*	14238	25508	24570	13429	-45%
Total (ekskl. Femern)	104520	114554	137874	141235	2%
Total	108820	129654	148074	141235	-5%

\* Omfatter Femern Bælt A/S, By & Havn A/S, forsyningsselskaber, letbaneselskaber m.m..

### Lille dyk i det almene

De almene bygherrer har knap så mange byggeplaner, som for et år siden, hvor der var historisk høje byggeambitioner. Mange byggeprojekter kunne ikke realiseres pga. prisstigninger. Men de almene bygherrer har ikke givet op og er nu klar til at give det et forsøg igen i 2023 med en pipeline på 25,5 mia. kr. Det er lidt mindre end sidste år, men næsten 9 mia. kr. højere end pipeline for 2020.

Spørgsmålet er dog, om 2023 bliver et år, hvor mange almene byggeprojekter igen bliver udskudt. Som nævnt tidligere i rapporten, havde den almene sektor en markant lavere realiseringsprocent i 2022 end de foregående år.

Og selvom sektoren har fået ekstra finansiering til omkring 1400 boliger som følge af en aftale i Folketinget i september 2022, så er der fortsat en stor usikkerhed i markedet, hvilket påvirker priserne. Meget taler derfor for, at 2023 også bliver et vanskeligt år for de almene bygherrer. En del vil blive udskudt, som man har for vane at gøre i sektoren.

De almene bygherrer har ikke tradition for at skrinlægge og helt aflyse projekter trods ændrede markedsforhold. Det er ganske almindeligt, at projekterne gemmes til bedre tider.

### Private har travlt

De private bygherrer ser ud til fortsat at have travlt i 2023. Her er en stigning på 8 pct. Boligdelen er fortsat positiv inden for det private, og så ser vi bl.a. fra Byggefaktas "Trends for byggebranchen Q2 2022", at erhvervsbyggeriet nærmest er eksploderet i 2022 og fortsætter på et pænt højt niveau i 2023.

Bl.a. bygges der mange logistikcentre, men der er også en tendens til opførelse af meget industri- og produktionsbyggeri. Bl.a. ligger Topsøe A/S højt på listen. Og i de senere år har kategorien også været positivt påvirket af en række byggerier i medicinalindustrien.

Spørgsmålet er, om der er en tendens til, at der i stigende grad udvikles produktionsfaciliteter på dansk jord frem for i fx Asien, fordi forsyningskæderne har været udfordret de

seneste år, bl.a. under coronapandemien. Det er dog nok en udvikling, som først for alvor kan aflæses om nogle år.

Kategorien af private bygherrer har de senere år været positivt påvirket af opførelsen af en række datacentre. Herunder bl.a. centre opført af Meta og Microsoft. Dette område falder en del i 2023.

De private opfører desuden stadig mange boligprojekter. Det er særligt drevet af de institutionelle investorer, som fortsat ser boligbyggeri som attraktive investeringer. Disse aktører har ledig kapital. Og selvom tiderne er mere usikre, så har de en længere investeringshorisont end mange andre og kan godt se ud over en potentiel krise i økonomien.

Den demografiske udvikling tilsiger fx, at der fortsat vil være mangel på boliger særligt i de store byer, ligesom særligt ældre efterspørger nye boligformer. Og ud fra den betragtning vil boliger placeret de rigtige steder fremstå som en langsigtet god investering.

#### Offentlige falder

De offentlige bygherrer går ind i en svær tid. Der er godt nok

en lille vækst i pipeline, som primært er båret af en række offentlige infrastrukturprojekter. Det er bl.a. udvidelsen af motorvejen mellem Vejle og Skanderborg.

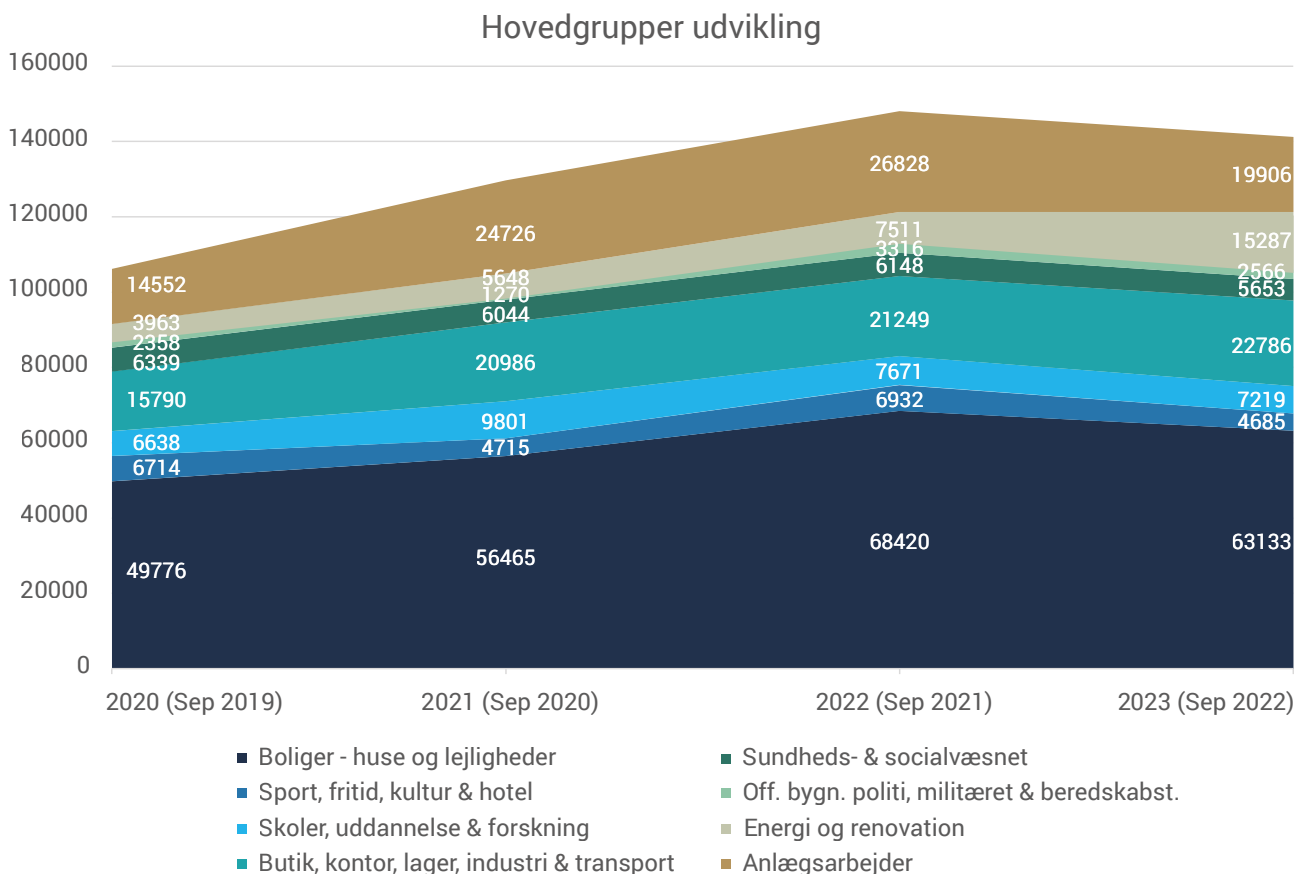
Det offentlige havde en lav realiseringsgrad i 2022. Der er ikke noget, som tyder på, at den bliver nævneværdig højere i 2023. Særligt ikke i kommunerne, som presses af en strammere økonomisk virkelighed og bl.a. stigende energipriser.

Kommunerne kommer fra et meget optimistisk scenarie for både 2021 og 2022, hvor der pga. coronapandemien blev allokert flere midler til kommunale byggeprojekter.

#### Offentligt ejede selskaber stiger

Kategorien af offentligt ejede selskaber tæller virksomheder og organisationer som forsyningsselskaber, By & Havn, Femern mv. De havde en historisk høj pipeline i 2021 og 2022 pga. igangsættelse af store kontrakter på Femern-forbindelsen. I 2023 er det især forsyningsselskaberne, der driver udviklingen. Herunder bl.a. en række vandværker i hovedstadsregionen, Lynetteholmen fase 2 samt CO2-fangst-anlæg til 1,7 mia. kr., som opføres af I/S Vestforbrænding.

## BYGGEPIPELINE: UDVIKLING I HOVEDGRUPPER



Hovedgrupper	2020 (Sep 2019)	2021 (Sep 2020)	2022 (Sep 2021)	2023 (Sep 2022)	Diff. Pct. 2022-2023
Boliger – huse og lejligheder	49776	56465	68420	63133	-8%
Sport, fritid, kultur & hotel	6714	4715	6932	4685	-32%
Skoler, uddannelse & forskning	6638	9801	7671	7219	-6%
Butik, kontor, lager, industri & transport	15790	20986	21249	22786	7%
Sundheds- & socialvæsnet	6339	6044	6148	5653	-8%
Off. Bygn. Politi, militæret & beredskabst.	2358	1270	3316	2566	-23%
Energi og renovation	3963	5648	7511	15287	104%
Anlægsarbejder	14552	24726	26828	19906	-26%
Total (ekskl. Femern)	104520	114554	137874	141235	2%
Femern Forbindelsen	4300	15100	10200	0	
Total	106130	129654	148074	141235	-5%

Ser vi nærmere på udviklingen i de forskellige hovedgrupper for 2023, er det påfaldende, at pipelinen for boliger falder i forhold til niveauet i 2022, hvilket primært kan forklares ved et fald i alment boligbyggeri. Desuden kunne pipelinen i 2022 betegnes som en anelse ekstrem. Særligt havde det almene store planer, som ikke blev realiseret. Med andre ord er pipelinen for 2023 på boligområdet stadig høj. Og den er i høj grad drevet af de institutionelle investorer som fx pensionselskaber og kapitalfonde.

Sport og fritid havde også et meget højt niveau i 2022 med bl.a. etablering af et par feriecentre. Bl.a. et ved Nordborg på Als. Det giver et markant fald i pipeline fra 2022 til 2023. Desuden er der meget få hotelbyggerier i pipelinen for 2023, ligesom det kommunale kultur- og fritidsbyggeri fortsætter på et lavt niveau.

Der er en generel nedgang inden for skoler, uddannelse og forskning. Kommunerne fik under COVID-19 lov til at sætte gang i flere skoleprojekter, som gav en høj pipeline i 2021, og en del af disse projekter er fortsat i gang. Bl.a. har Københavns Kommune haft et højt aktivitetsniveau. Området er også præget af et fravær af selvejende statslige uddannelsesinstitutioner. Fx har DTU og Bygningsstyrelsen haft en del uddannelsesbyggerier, som er i gang eller er færdige.

Der er en mindre fremgang i kategorien butik, kontor, lager, industri og transport på 7 pct. Området går fra et højt til et

endnu højere niveau. Særligt vil der næste år være et højt niveau for logistik- og produktionsbyggeri. Dertil har DSB fx også planer om at opføre værksteder og vedligeholdelsesfaciliteter for 1,75 mia. kr.

Udviklingen sker oven på et 2022, hvor der har været en nærmest eksplosiv udvikling inden for byggeriet af logistik- og datacentre. Her har gennemførelsesgraden været meget høj i 2022. Det var fx et datacenter opført af Meta, virksomheden bag Facebook, til over 2 mia. kr., samt et par pharmabyggerier. Dertil igangsatte Københavns Lufthavn også et udskudt stort byggeprojekt, som blev sat på pause, da coronapandemien brød ud og trafiktallene styrteddykkede.

I Byggerbarometeret sidste år så vi et fald i opførelsen af kontorejendomme. Der er ikke en opadgående tendens i 2023. Men forventningen fra Byggefakta er, at der igen begynder at komme efterspørgsel efter godt og fleksibelt kontormiljø. Fraværet er ikke en blivende tendens.

Inden for sundheds- & socialvæsnet ligger lidt færre projekter. Der skal bygges flere plejeboliger, men de store hospitalsbyggerier, der ellers har domineret billedet, er nu sat i gang og skal færdiggøres. Og her har regionerne en del udfordringer med at få de sidste ender til at mødes. Det virker ikke til, der er ressourcer til at sætte nye projekter i gang.

Inden for offentligt byggeri sker et væsentligt dyk på 23 pct.

Dog har området et pænt niveau i 2023. Kategorien kommer fra et højt niveau i 2022 domineret af en række kaserneprojekter samt opførelse af faciliteter til udflyttede statslige institutioner, herunder fx "WoodHub" i Odense. Her er ikke så meget i pipeline længere.

Energi og renovation er årets højdespringer. Her fordobles byggevolumen i 2023 fra 7,5 mia. kr. til over 15 mia. kr. Området er domineret af en række gigaprojekter, som skal sikre den grønne omstilling. Det er bl.a. et Power-to-X-anlæg i Esbjerg, en del solcelleanlæg, forskellige forsyningsprojekter samt tre nye vandværker på Sjælland. Området oplever en enorm vækst, og med de energipriser, som vi lige nu oplever i Danmark og resten af Europa, må vi formode, at gennemførelsesgraden er højere her end for andre typer af byggerier. Dermed kan vi se frem til flere energiprojekter, selvom mange bygherrer fra interviews bemærker, at både lovgivning og myndighedsbehandling er udfordrende. Særligt i forhold til solcelleanlæggene.

Længere ude i horisonten spår Byggefakta, at der vil komme forskellige projekter, som styrker elnettet og infrastruktur omkring de mange energianlæg, og som sikrer udnyttelsen af de nye energiformer. Desuden vil der komme flere CO2-fangstanlæg.

Inden for anlæg er der et markant fald, der primært skyldes, at der ikke igangsættes store kontrakter på Femern i 2023 i modsætning til de foregående år. Dog må 2023 siges stadig at have et fint niveau. I pipeline er nogle af de første projekter fra regeringens infrastrukturplan med motorvejsudvidelse mellem Vejle og Skanderborg. Meget tyder på, at Vejdirektoratet får travlt de kommende år. Desuden startes der i 2023 også op på en del jernbaneanlæg, og udbygningen af fjernvarmenettet fylder en del.

## TOPLISTE

Nedenstående er lister over de største projekter, største bygherrer på tværs af offentlige og private samt en liste over de største private bygherrer.

Toplisterne er generelt kendetegnet ved, at der igangsættes mange store energiprojekter, og der er et fravær af meget store boligprojekter.

### STØRSTE PROJEKTER MED BYGGESTART I 2023:

Projekter - Hele landet	By	Byggestart	Afsluttet	Mio.
H2 Energy - PTX - Opførelse af fabrik PtX	Esbjerg Ø	202310	202411	3.000
6070 E45 Vejle – Skanderborg - Udbygning af motorvej	Skanderborg	202310	202612	2.100
I/S Vestforbrænding - Etablering af CO2-fangst-anlæg	Glostrup	202308	202509	1.700
Topsoe - Herning - Opførelse af fabrik	Herning	202303	202503	1.500
Danmarks Nationalbank - Renovering af bank	København K	202311	202906	1.450
Energipark Aalborg - Etablering af solcelleanlæg	Aalborg	202310	202409	1.400
GreenGo Energy - Gestenge - Etablering af solcelleanlæg	Lem St	202306	202309	1.400
DSB nye vedligeholdelsesfaciliteter, Næstved - Opførelse af togværksteder	Næstved	202301	202506	1.300
Lynetteholmen - Fase 2 - Etablering af ø	København K	202310	202704	1.250
Karrévarteret - Opførelse af boliger, parkeringshus og fælleshuse	Albertslund	202311	202610	1.115

## TOPLISTE FOR BYGHERRER: BYGGESTART 2023 OG PROJEKTER +40 MIO. KR.

<b>Bygherre - Hele landet</b>	<b>Antal Projekter</b>	<b>Mio.</b>
H2 Energy Esbjerg ApS	1	3.000
Kab S M B A	28	2.772
DAB	25	2.693
Vejdirektoratet	33	2.597
DSB	4	2.565
Udviklingsselskabet By & Havn I/S	12	2.327
I/S Vestforbrænding	6	2.231
Nrep A/S	11	2.188
Domea.Dk S.M.B.A.	42	2.115
Greengo Energy A/S	4	2.000

## TOPLISTE FOR PRIVATE BYGHERRER: BYGGESTART 2023 OG PROJEKTER +40 MIO. KR.

<b>Bygherre - Hele landet</b>	<b>Antal Projekter</b>	<b>Mio.</b>
H2 Energy Esbjerg ApS	1	3.000
Nrep A/S	11	2.188
Greengo Energy A/S	4	2.000
Haldor Topsøe A/S Katalysator-Divisionen	1	1.500
Birch Ejendomme Holding ApS	11	1.485
Ikano Bolig A/S	6	1.408
Eurowind Energy A/S	1	1.400
A. Enggaard A/S	6	1.263
PensionDanmark Ejendomme P/S	6	1.125
Npv A/S	4	1.120
PKA Ejendomme I I/S	4	929
Coop Danmark A/S	8	925
Taulov Dryport A/S	2	850



## DEL 3

# Trendanalyse blandt landets bygherrer

Tredje del af rapporten dykker ned i aktuelle trends og tendenser blandt landets professionelle bygherrer. Konklusionerne bygger på en spørgeskemaundersøgelse foretaget blandt Bygherreforeningens medlemmer, der tæller landets store offentlige, private og almene bygherrer – samt bygherrerådgivere.

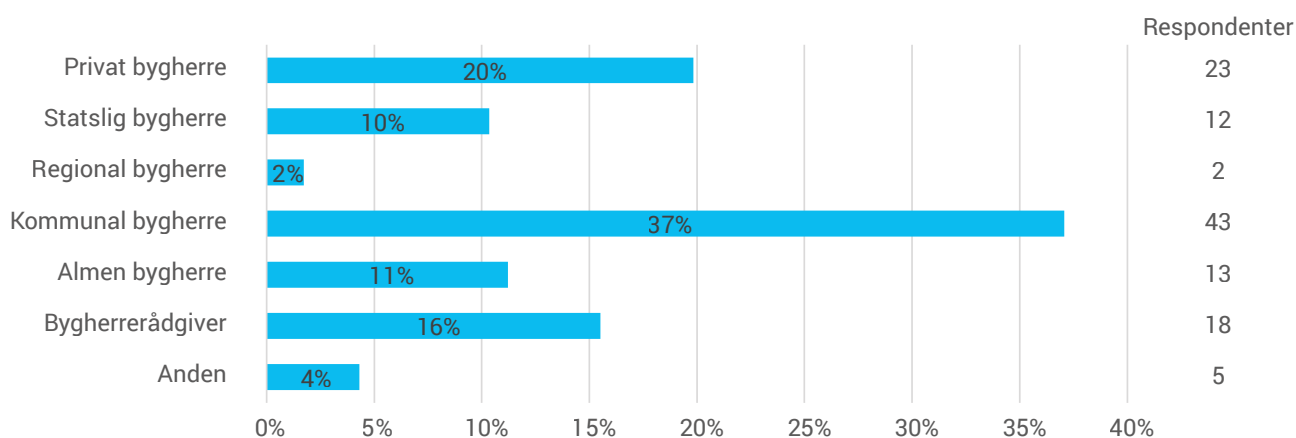
103 ud af foreningens 250 medlemmer har svaret på alle spørgsmål i spørgeskemaundersøgelsen, hvilket er over 40 pct. af medlemsskaren. 15 har svaret på udvalgte spørgsmål. Undersøgelsen er foretaget i slutningen af august og starten af september som en del af foreningens årlige medlemsundersøgelse. Desuden er undersøgelsen suppleret med enkelte kvalitative interviews.

### Præsentation af bygherrerne

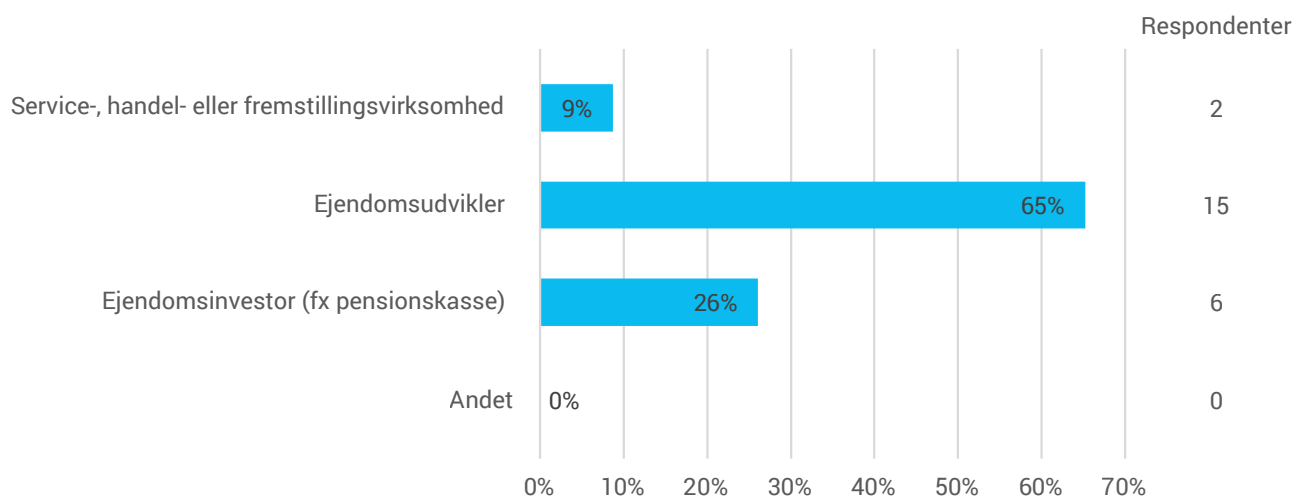
Fordelingen blandt forskellige typer af bygherrer i nedenstående figur svarer nogenlunde til medlemsfordelingen i Bygherreforeningen. Eneste større forskel er, at der er færre bygherrerådgivere, som har besvaret undersøgelsen, end hvad der er medlemmer i foreningen, mens de kommunale besvarelser er lidt overrepræsenterede. I medlemsskaren er 29 pct. kommuner, og 22 pct. er bygherrerådgivere. I denne undersøgelse er 37 pct. af besvarelserne fra kommuner, og 16 pct. er bygherrerådgivere.

Vi har i undersøgelsen også spurgt nærmere ind til de private bygherrer. Den største kategori er ejendomsudviklere med 65 pct., efterfulgt af ejendomsinvestorer (herunder pensionselskaber) som er 26 pct.

Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer I/du?



### Hvis privat - vælg:

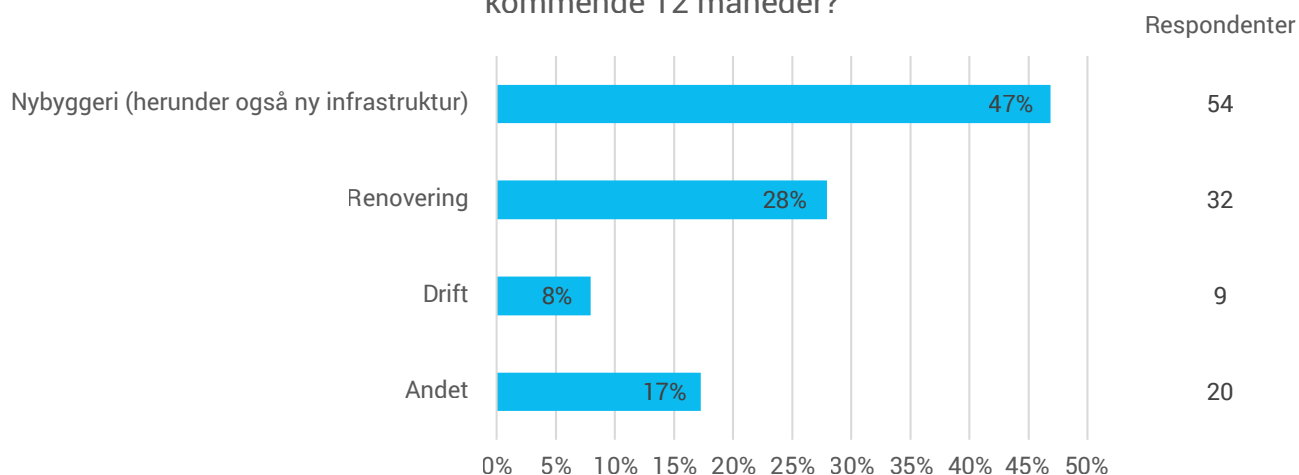


## TYPER AF PROJEKTER

Nybyggeri fylder mest blandt landets bygherrer, hvilket ikke er overraskende i et travlt marked. Renoveringsopgaver er traditionelt også en stor opgave i branchen – og

fylder almindeligvis omkring halvdelen af den samlede omsætning for branchen.

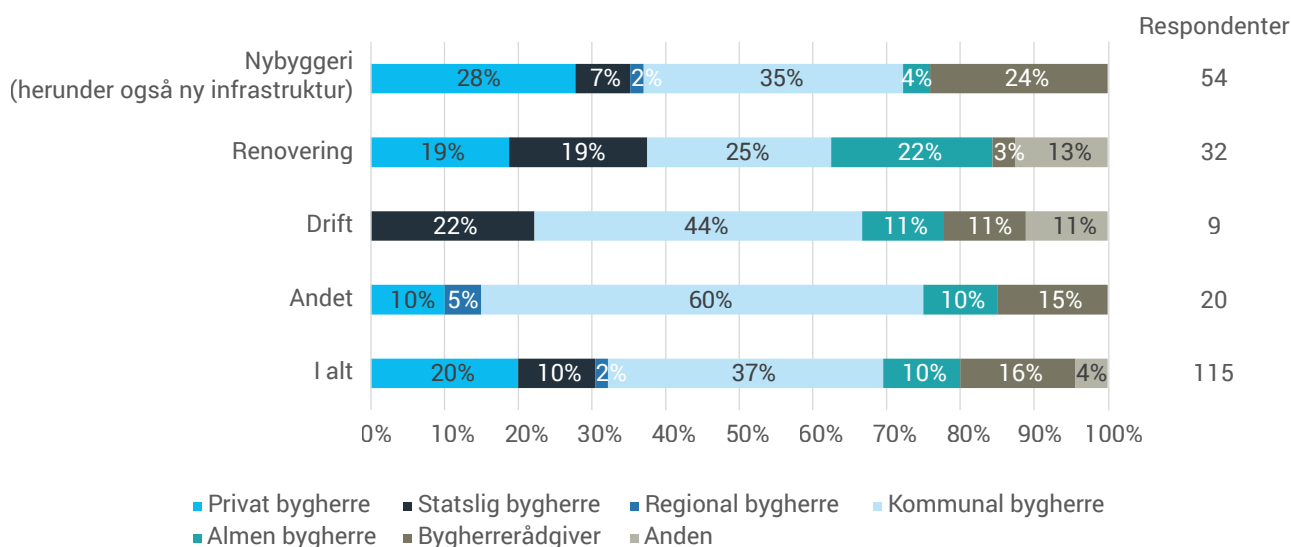
### Hvilken slags byggeprojekter står I primært overfor de kommende 12 måneder?



Ser man nærmere på, hvordan aktiviteterne fordeles sig blandt forskellige bygherretyper, ser vi, at nybyggeri primært sker blandt private samt kommunale, regionale og statslige bygherrer. De almene har

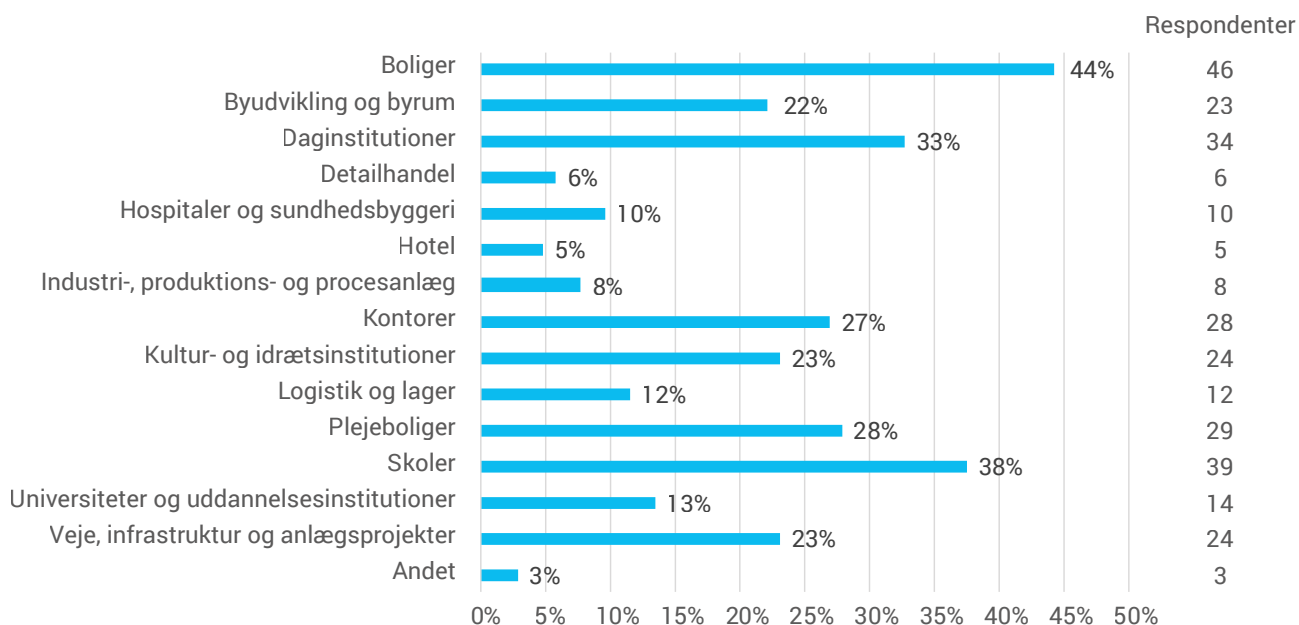
meget lidt nybyggeri, men vil primært arbejde med renovering det kommende år. De private bygherrer har ingen større driftsmæssige projekter det kommende år.

## Hvilken slags byggeprojekter står I primært overfor de kommende 12 måneder? Krydset med: Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer I/du?



## TYPER AF BYGGERI

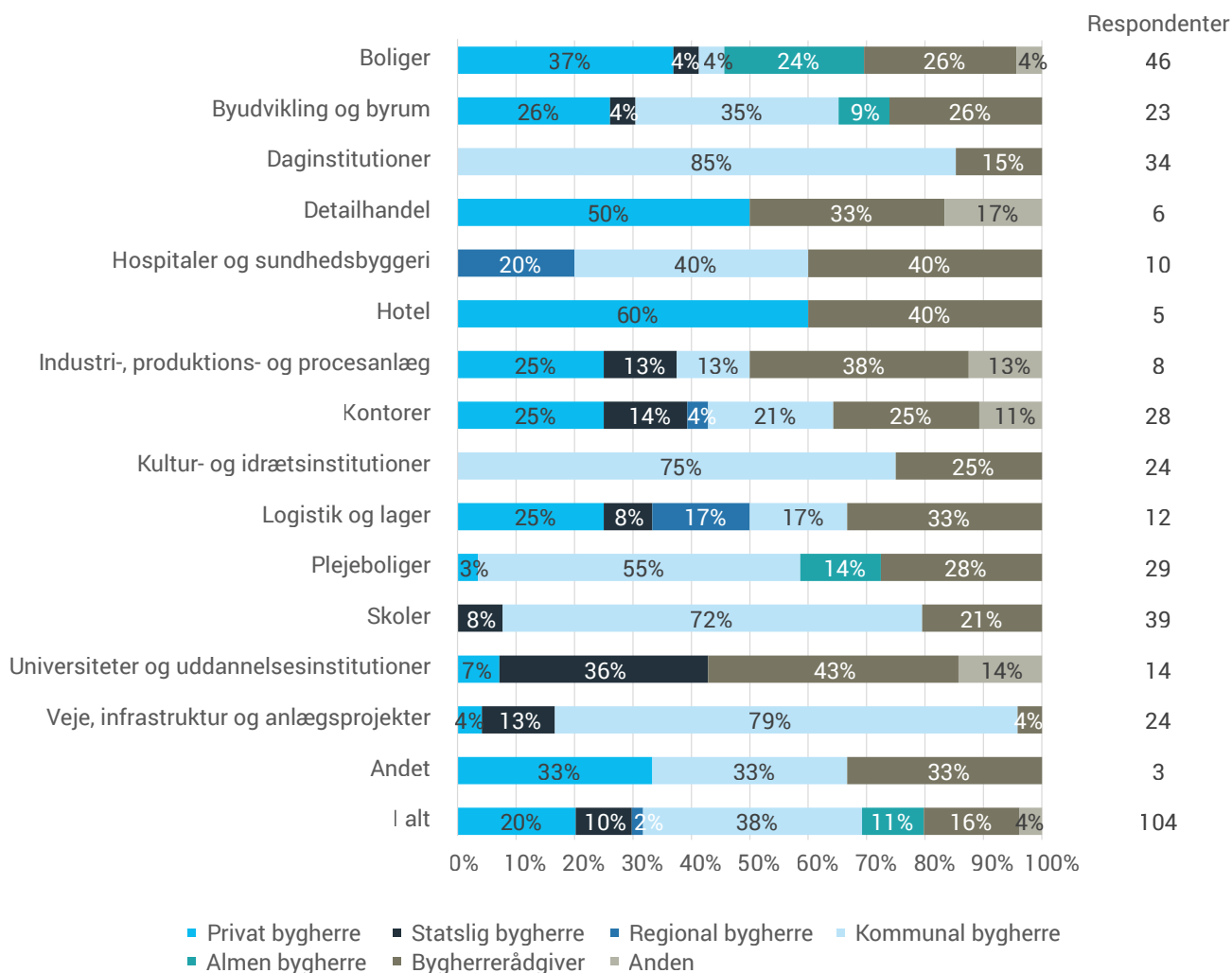
### Hvilke typer byggeri står I primært overfor de kommende 12 måneder? (Vælg gerne flere)



Boliger er den type byggeri, som fylder mest hos landets bygherrer. Dernæst er det forskellige typer af klassiske velfærdsbyggerier, som fylder, som skoler, plejeboliger og

daginstitutioner. Den faktiske volumen på planlagt byggeri aflæses nok bedst ved at studere pipelinen, som er beskrevet tidligere i rapporten.

### Hvilke typer byggeri står I primært overfor de kommende 12 måneder? Krydset med: Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer du?



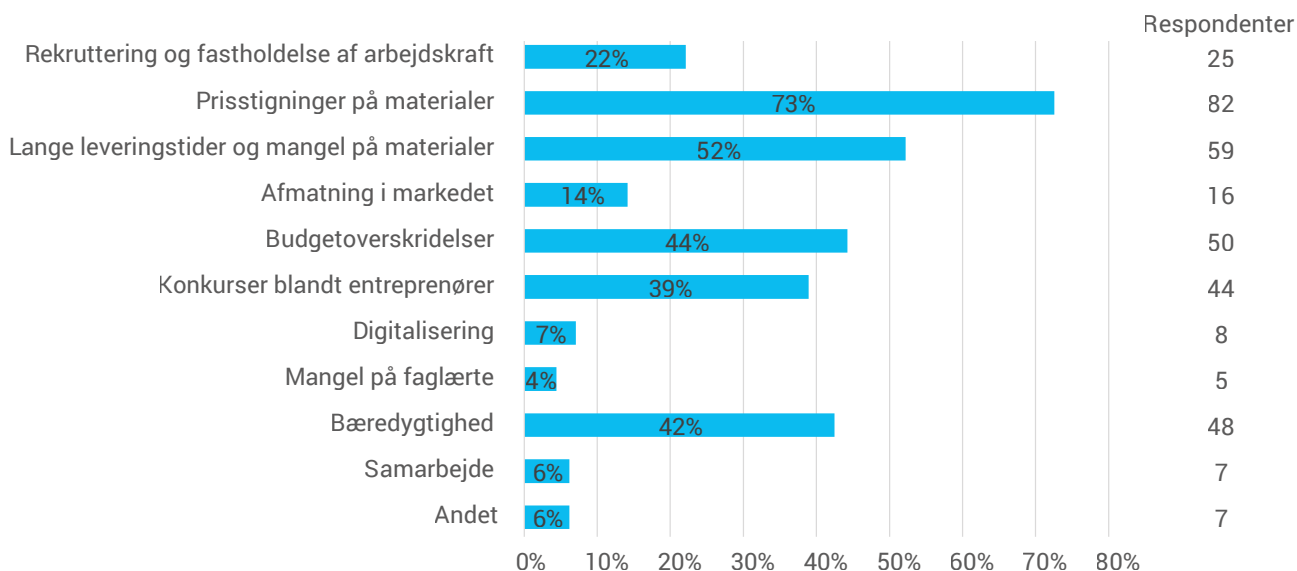
Ser vi nærmere på hvilke typer af bygherrer, som er aktive inden for de forskellige typer af byggerier, så er det ikke overraskende, at det primært er de private og almene, som står bag opførelse af boliger, mens det primært er kommunerne, som står bag de forskellige former for velfærdsbyggeri som fx skoler og daginstitutioner. Dog skal man læg-

ge mærke til at en enkelt privat bygherre og og at også de almene bygherrer er aktive i opførelse af plejeboliger.

Bygherrerådgiverne er på mange forskellige typer af projekter. Men de synes typisk ind til opgaver af enten private, almene eller offentlige kunder.

## UDFORDRINGER

Hvad forventer I vil være jeres primære udfordringer de kommende 12 måneder? (Vælg gerne flere)



Landets bygherrer er primært udfordret af de følger, som prisstigninger på materialer og energi medfører. 73 pct. angiver, at de er udfordret af prisstigninger på materialer, 52 pct. er udfordret af lange leveringstider og mangel på materialer og 44 pct. udfordres af budgetoverskridelser.

Sidst men ikke mindst svarer 39 pct., at de regner med at blive udfordret af konkurer blandt entreprenører, der jo også er en afledt effekt af prisstigninger. Der er en del entreprenører, som i 2022 er blevet fanget i opgaver og kontrakter med en økonomi, der er så stram, at den rammer hele virksomheden og dens likviditet. Denne situation kan ramme bygherrerne dobbelt hårdt. For det forsinkes et projekt at finde nye entreprenører, og alt andet lige bliver prisen også højere.

Hele 42 pct. af landets bygherrer svarer, at de også er udfordret i forhold til bæredygtighed. Det relativt høje tal indikerer, at den grønne dagsorden er meget aktuell hos landets bygherrer, og at de måske stadig ikke er helt sikre på, hvordan den skal håndteres. Alle større bygherrer mødes med nye CO2-krav fra nytår om bl.a. at foretage LCA-beregninger på nybyggeri på over 1.000 m<sup>2</sup>. Den slags nye omfattende krav fylder i bevidstheden.

Til gengæld svarer kun 7 pct., at de er udfordret af digitalisering, hvilket kan synes overraskende, da digitalisering og bæredygtighed ofte knyttes tæt sammen. Der ligger typisk mange potentialer og muligheder for både energiopti-

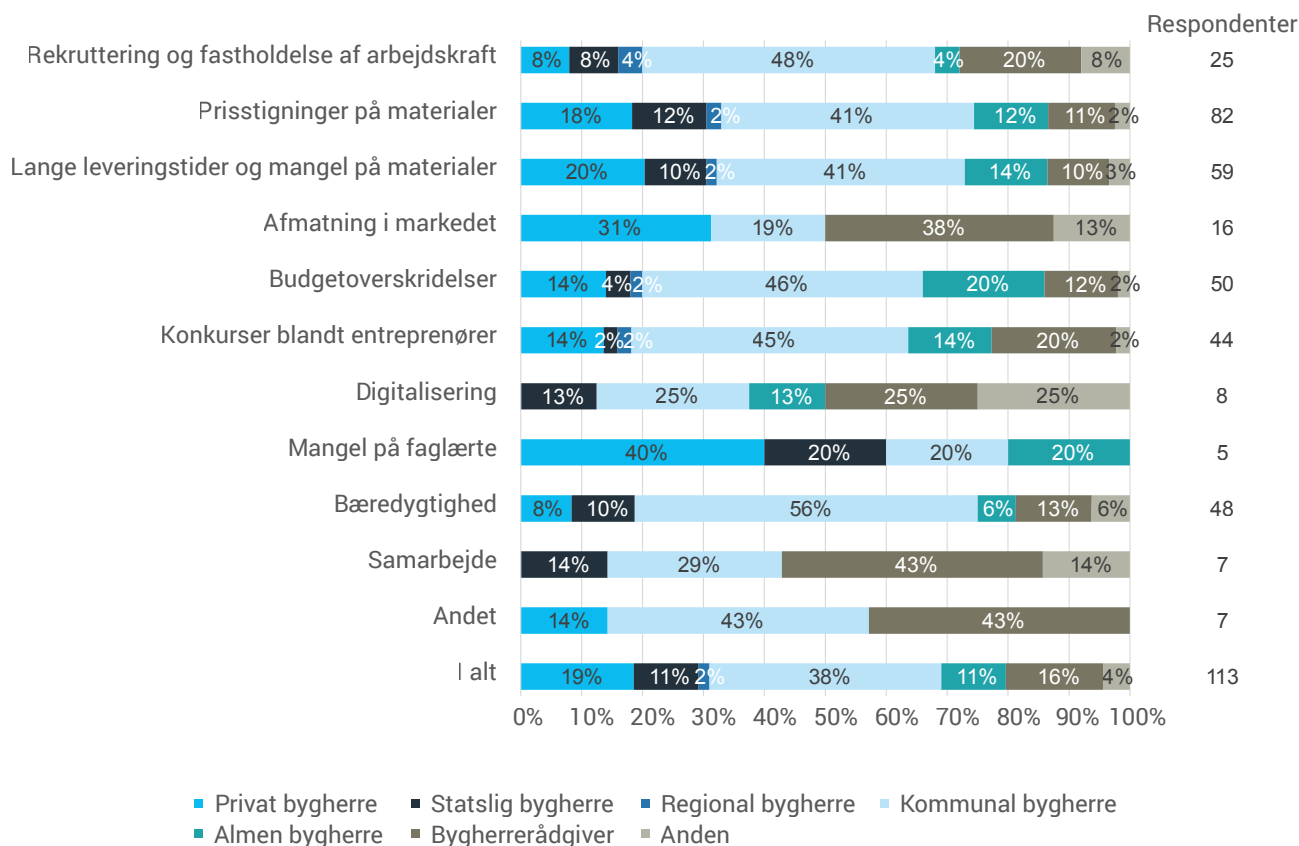
mering samt øget produktivitet ved en øget digitalisering.

Det er interessant, at kun 14 pct. svarer, at de er udfordret af en afmatning i markedet. Noget tyder måske på, at bygherrerne er klar til at indrette sig efter en ny økonomisk situation med øgede priser og højere rente. Enkelte svarer i de skriftlige kommentarer, at de ser udfordringer i forhold til energikrisen og efterspørgslen efter nye energiløsninger.

Dog skal man måske tage det forbehold, at der, siden undersøgelsen blev iværksat (i slutningen af august og starten af september) er sket en del med renteniveauet, som kan have gjort, at særligt de private bygherrer er en smule mere opmærksomme på markedet. I hvert fald kan et øget renteniveau gøre, at enden til at rejse finansiering til større byggeprojekter bliver mere vanskelig.

En anden forklaring kan være, at bygherrerne ikke finder den aktuelle opbremsning skelsættende. Branchen har de seneste år haft udfordringer med stor travlhed grænsende til overophedning. Så et aktivitetsdyk har været ventet og måske ligefrem efterspurgt. Dette kan måske underbygges ved, at udfordringen med at rekruttere og fastholde arbejdskraft vurderes relativt lavt. Blot 22 pct. mener, rekruttering er en udfordring, selvom der er mangel på kvalificeret arbejdskraft i branchen, og at mange bygherrer oplever rekrutteringsproblemer. Måske tror man på et aktivitetsdyk, og at det i sig selv vil lette på rekrutteringsudfordringen.

## Hvad forventer I vil være jeres primære udfordringer de kommende 12 måneder? Krydset med: Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer I/du?



Dykker vi ned i udfordringerne fordelt på forskellige bygherrer, så ser vi, at de kommunale bygherrer naturligvis fylder meget, fordi de også er den største gruppe af respondenter. Alligevel er det bemærkelsesværdigt, at 56 pct. af dem, som er udfordret af bæredygtighed, er kommuner. Derefter kommer rekruttering og fastholdelse af arbejdskraft. Her kommer 48 pct. af besvarelserne fra de kommunale bygherrer.

De private besvarelser fylder særligt meget inden for mangel på faglærte og afmatning i markedet. Her fylder de private henholdsvis 40 pct. og 31 pct. af besvarelserne, mens de udgør 20 pct. af hele populationen.

De private ser ud til i mindre grad end de andre bygherrer at være påvirket af aktuelle prisstigninger, selvom udfordringer omkring "afmatningen i markedet" nok også kan siges at være en konsekvens af prisstigninger. Bygherrerådgiverne er den gruppe, som er mest bekymret for afmatningen i markedet.

I undersøgelsen har vi ikke spurgt konkret ind til finansiering. Men vi ved fra samtaler med flere medlemmer, at særligt private bygherrer oplever øgede udfordringer med at skaffe kapital til deres projekter. Stigende rente og øgede udgifter til blandt andet materialer presser de eksisterende business cases, og det er ikke i samme grad muligt at få enderne til at mødes. Måske er der også en faldende lyst på kapitalmarkederne til at investere i byggeri.

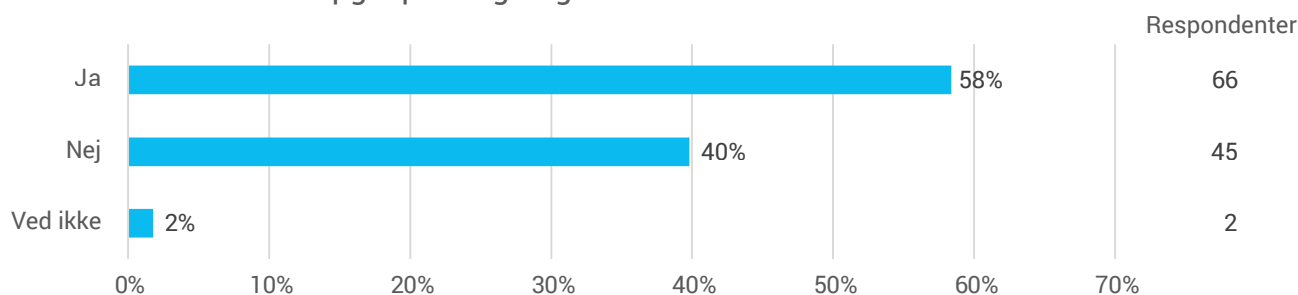
For de almene fylder budgetoverskridelser en del. Her udgør de almene bygherrer 20 pct. af respondenterne, selvom de kun udgør 11 pct. af populationen.

## UDSKUDTE PROJEKTER DET SENESTE ÅR

Bygherreforeningen gennemførte i foråret 2022 en undersøgelse blandt landets bygherrer om betydningen af prisstigninger i forhold til gennemførelse af byggeprojekter. Dengang sagde 52 pct. af medlemmerne, at de regnede med at aflyse eller flytte projekter resten af året som følge af prisstigninger.

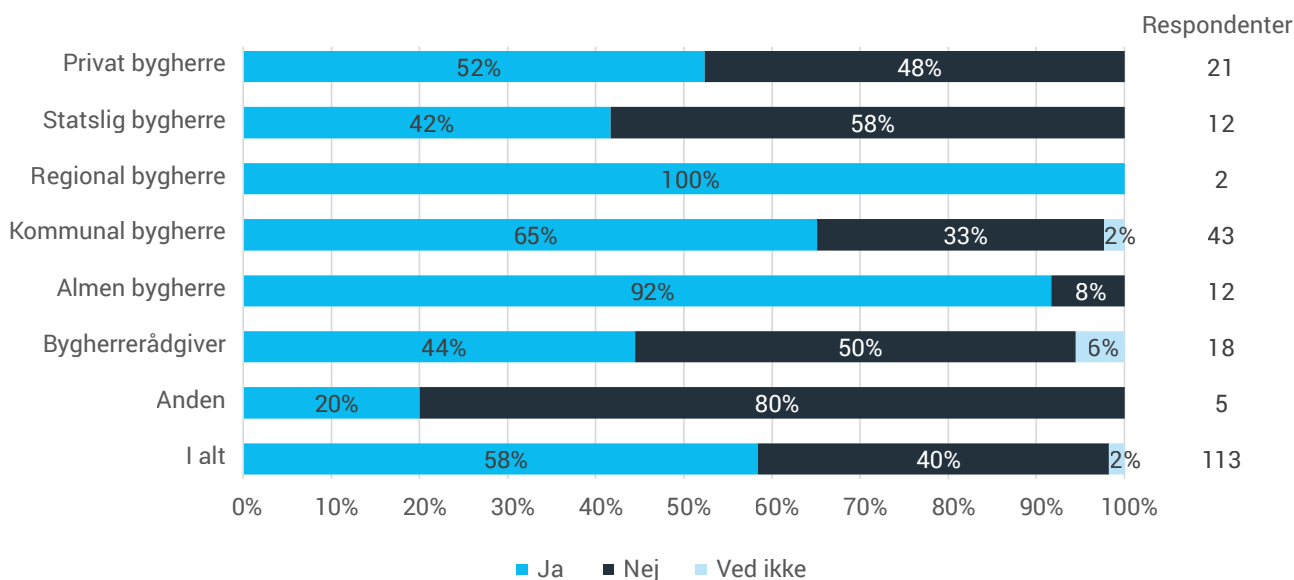
Vi har nu igen spurgt ind til aflyste og udskudte projekter. Nu siger hele 58 pct. af bygherrerne, at de har aflyst eller udskudt projekter inden for det seneste år pga. prisstigninger. Noget tyder altså på, at forudsigelserne så ud til at holde stik.

### Har din organisation måttet aflyse eller udskyde projekter pga. prisstigninger de sidste 12 måneder?



### Har din organisation måttet aflyse eller udskyde projekter pga. prisstigninger de sidste 12 måneder?

Krydset med: Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer I/du?

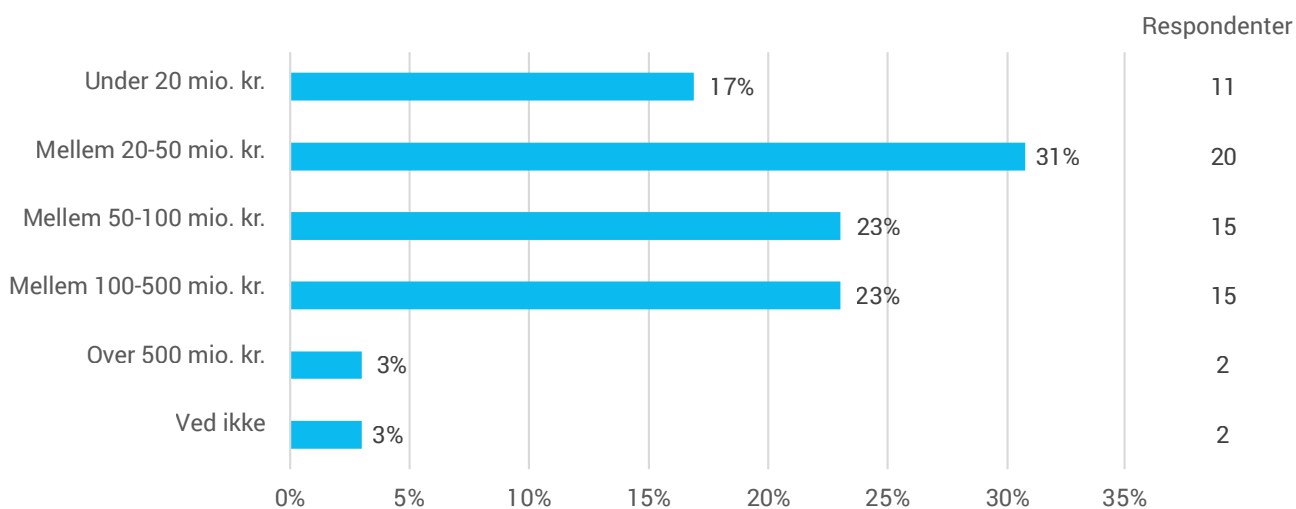


Det er særligt de regionale (dog har kun to svaret) og almene bygherrer, som svarer, at de har måttet udskyde eller aflyse projekter. Hele 100 og 92 pct. i disse grupper har stået i den situation, at de måtte parkere bygge- eller renoeringsprojekter som følge af prisstigninger. Herefter er det de kommunale bygherrer med 65 pct. Særligt de almene og de kommunale bygherrer er kendetegnet ved at være låst af politiske aftaler, hvilket godt kan have stor indvirkning på udskydelserne. Det almene har aftaler med Landsbyggefonden om loft på økonomien. Og kommunerne skal holde sig inden for anlægsloftet.

Blandt de statslige bygherrer er det kun 42 pct., som har aflyst og udskudt byggeprojekter, efterfulgt af de private. Her er det lidt over halvdelen med 52 pct. Begge bygherrer er karakteriseret ved ikke at have samme politiske stramhed omkring ekstrafinansiering på byggeprojekter.

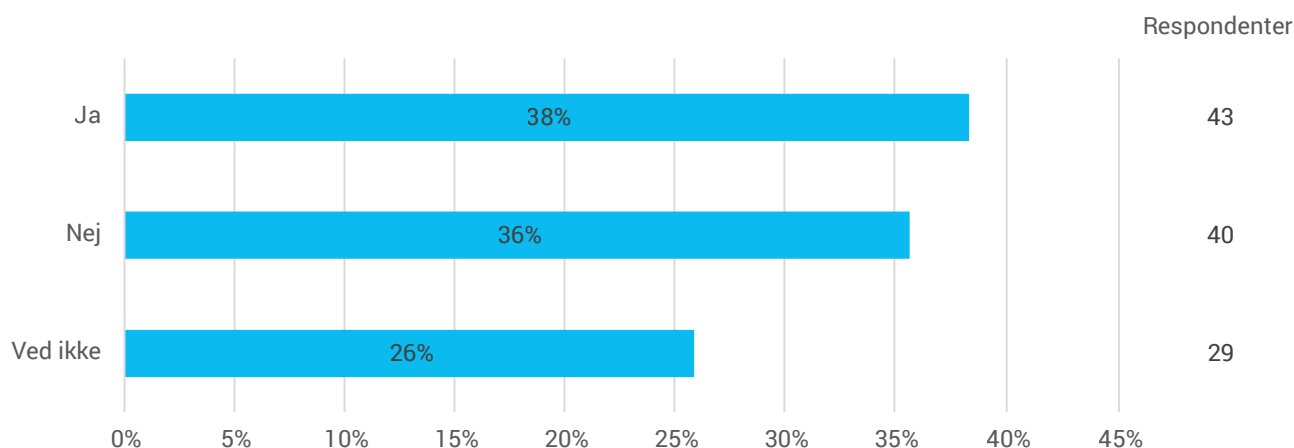
Ser man nærmere på enterprisesummerne for de aflyste eller udskudte projekter ser vi, at de er kommet på alle niveauer og størrelser.

### Hvor stor var den samlede enterprisesum for stoppede projekter?



## UDSKUDTE PROJEKTER DET KOMMENDE ÅR

Er der projekter, som I forventer at aflyse eller udskyde pga. prisstigninger de kommende 12 måneder?



Ser vi nærmere på, hvad bygherrerne forventer sig de kommende 12 måneder, er det markant, at færre bygherrer regner med udskudte eller aflyste projekter. 38 pct. forventer, de ikke går videre med allerede planlagte projekter.

Der vil naturligvis altid være projekter, som ikke bliver til noget. Og umiddelbart er det påfaldende, at tallet er mindre end foråret 2022, hvor 52 pct. forventede aflysninger eller udskydelser.

Umiddelbart kunne man tænke, at situationen har normaliseret sig en smule i forhold til foråret, som fremstod en anelse kaotisk med voldsomme materialeprisstigninger. Altså at landets bygherrer i samarbejde med deres entreprenører har fundet nye løsninger i forhold til materialer eller finansiering.

Dog er der 26 pct., som siger, at de simpelthen ikke ved, om der kommer aflysninger eller udskydelser, hvilket indikerer en høj grad af usikkerhed. Tallet er større end i foråret 2022, hvor kun 16 pct. svarede "ved ikke".

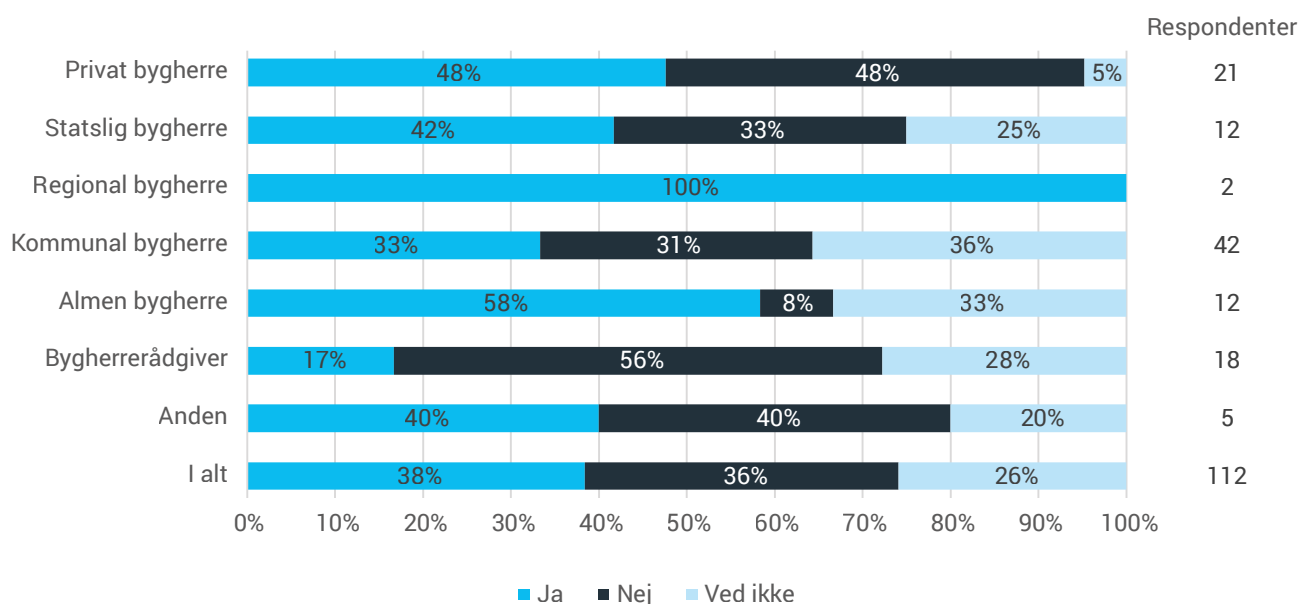
36 pct. regner ikke med at aflyse. Det er lidt flere end i foråret 2022, hvor 31 pct. mente, de ikke ville aflyse projekter.

En umiddelbar konklusion må være, at markedet på nogle måder er ved at indrette sig efter en ny økonomisk virkelighed, og det fører til færre aflysninger. Enten bliver projekterne ikke igangsat, eller også findes der en ny økonomi i dem.

Dog er det vigtigt at hæfte sig ved den store usikkerhed, som besvarelserne også afspejler. Mange ved ikke, om de skal aflyse, fordi de nok ikke kan gennemskue udviklingen og konsekvenserne af bl.a. stigende energipriser, inflation og rentestigninger.

## Er der projekter, som I forventer at aflyse eller udskyde pga. prisstigninger de kommende 12 måneder?

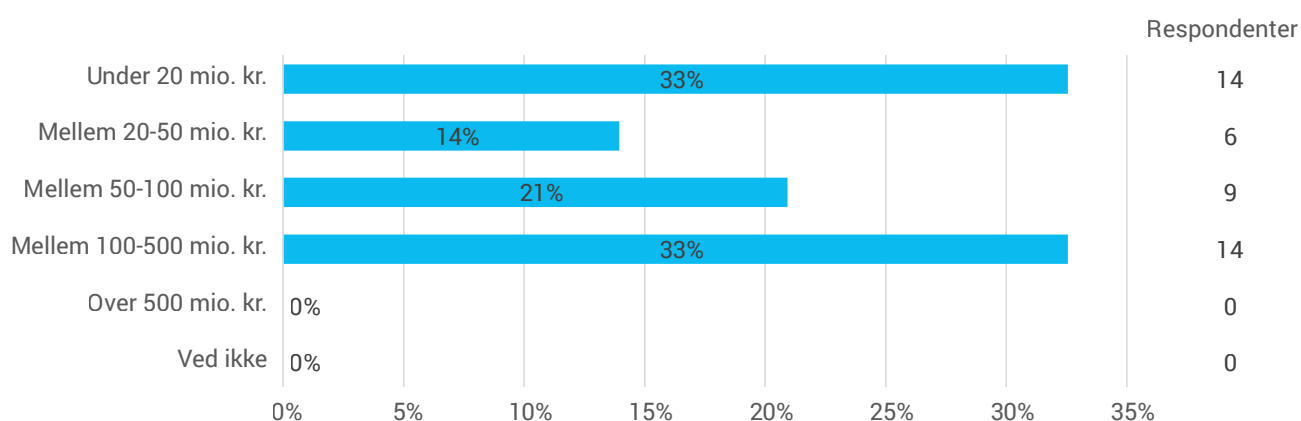
Krydset med: Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer du?



Umiddelbart knytter usikkerheden sig mest til de kommunale og almene bygherrer, som nok har sværest ved at finde ekstra finansiering. 36 pct. blandt kommunerne og 33 pct. blandt de almene bygherrer svarer "ved ikke". Det er også de almene, der sammen med de regionale bygherrer forventer at aflyse mest. 100 pct. blandt de regionale bygherrer og 58 pct. blandt de almene forventer at aflyse. Hos de private er der også mange forventede aflysninger. Hele 48 pct. mener, de vil aflyse eller udskyde projekter. Kun 5 pct. svarer "ved ikke".

Kigger man på enterprisesummen på de projekter, som forventes at blive stoppet, så er der ikke et tydeligt mønster. Dog er der ingen megaprojekter, som ser ud til at blive udskudt eller aflyst. Og der er flere små projekter i sammenligning med, hvad der allerede er stoppet de seneste 12 måneder.

## Hvor stor forventer du, den samlede enterprisesum bliver, for de projekter, der stoppes?



## BÆREDYGTIGHED

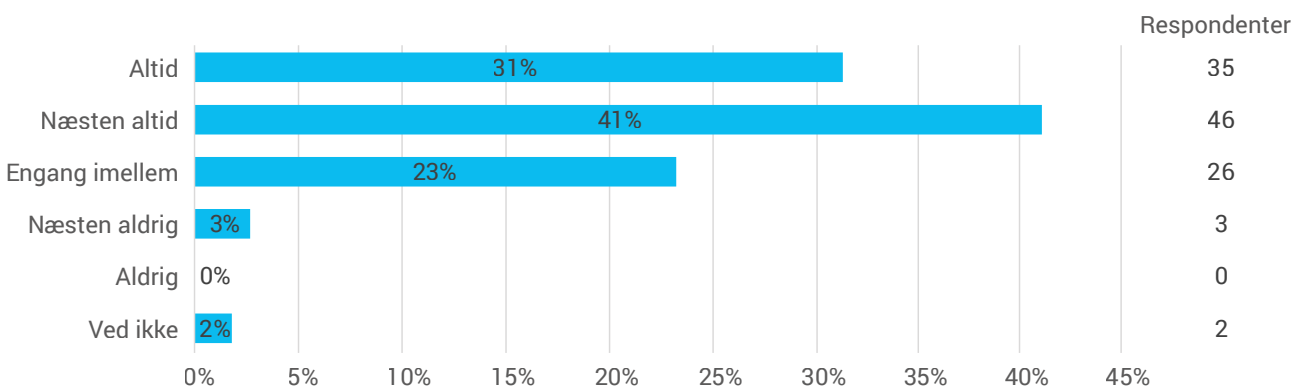
Mange bygherrer udfordres af bæredygtighed. Sidste år viste Byggefaktas tal, at der i pipeline for 2022 var en lille vækst i bæredygtighedstiltag i planlagte projekter, men at andelen af planlagte certificeringer steg markant.

I dette års måling svarer 42 pct. af landets bygherrer, at bæredygtighed er en udfordring. Derfor har vi også spurgt ind til bygherrerens efterspørgsel efter bæredygtighed.

Konkret har vi spurgt ind til efterspørgslen efter bæredygtige løsninger som en indikator på, hvor højt det bliver prioriteret. Og her svarer 72 pct. at de altid eller næsten altid efterspørger bæredygtighedstiltag. Kun 3 pct. svarer aldrig eller næsten aldrig.

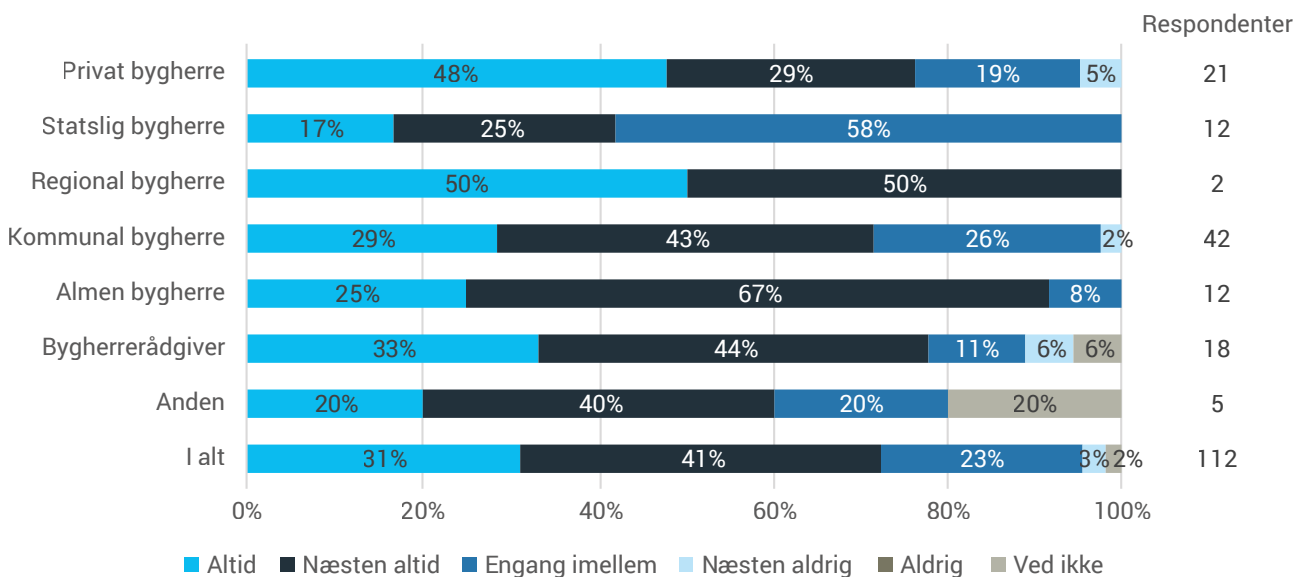
Dette indikerer, at der er et stort fokus på bæredygtighed, og at bygherrerne ruste op på dette område.

### Hvor ofte efterspørger din bygherreorganisation bæredygtige løsninger fra rådgivere, entreprenører og andre samarbejdspartnere?



### Hvor ofte efterspørger din bygherreorganisation bæredygtige løsninger fra rådgivere, entreprenører og andre samarbejdspartnere?

Krydset med: Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer I/du?



Når man ser nærmere på, hvilke aktører, som efterspørger bæredygtighed, så ser vi tydeligt, at det i høj grad er regionerne, og de almene bygherrer som går forrest. 100 pct. af regionerne og 92 pct. af de almene siger, at de efterspørger bæredygtighed altid eller næsten altid. Dernæst kommer de private bygherrer samt kommunerne med henholdsvis 77 pct. og 72 pct. I bunden ligger de statslige bygherrer. Her siger 42 pct., at de altid eller næsten altid efterspørger bæredygtighed. Men 58 pct. svarer, det kun er en gang imellem.

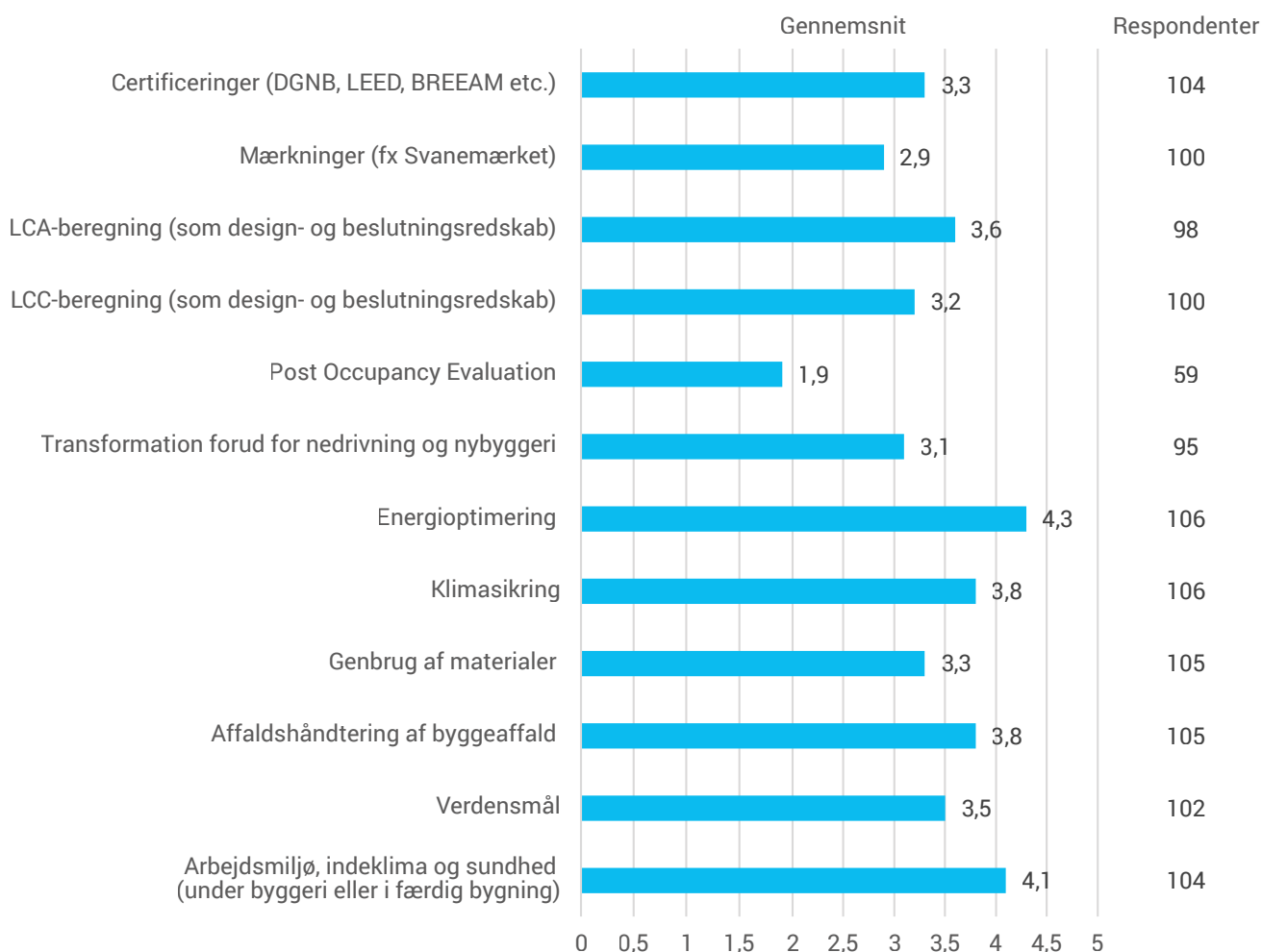
Det er dog vigtigt at nævne, at besvarelsen ikke siger noget om effekten af det fokus, man har på bæredygtighed. Kun at det efterspørges som ydelse i markedet blandt landets bygherrer.

### Bæredygtighedstiltag

Vi har desuden spurgt ind til, hvordan de prioriterer en række forskellige bæredygtighedstiltag ud fra en score fra 1 til 5, hvor 1 er slet ikke og 5 er i høj grad.

## Hvordan prioriterer I følgende bæredygtighedstiltag i jeres kommende projekter?

1 = slet ikke, 5 = høj prioritering



Besvarelserne viser, at særligt energioptimering fylder en del. Området har fået en score på 4,3. Det er oplagt set i lyset af den aktuelle energikrise, Europa befinder sig i, og energiprisernes himmelflugt.

Desuden fylder arbejdsmiljø, sundhed og indeklime også med en score på 4,1. Lavest prioriteret er Post Occupancy Evaluation med en score på 1,9.

Vi har desuden set nærmere på et par af de forskellige ind-

satsområder, og hvordan bygherrerne prioriterer udvalgte bæredygtighedstiltag.

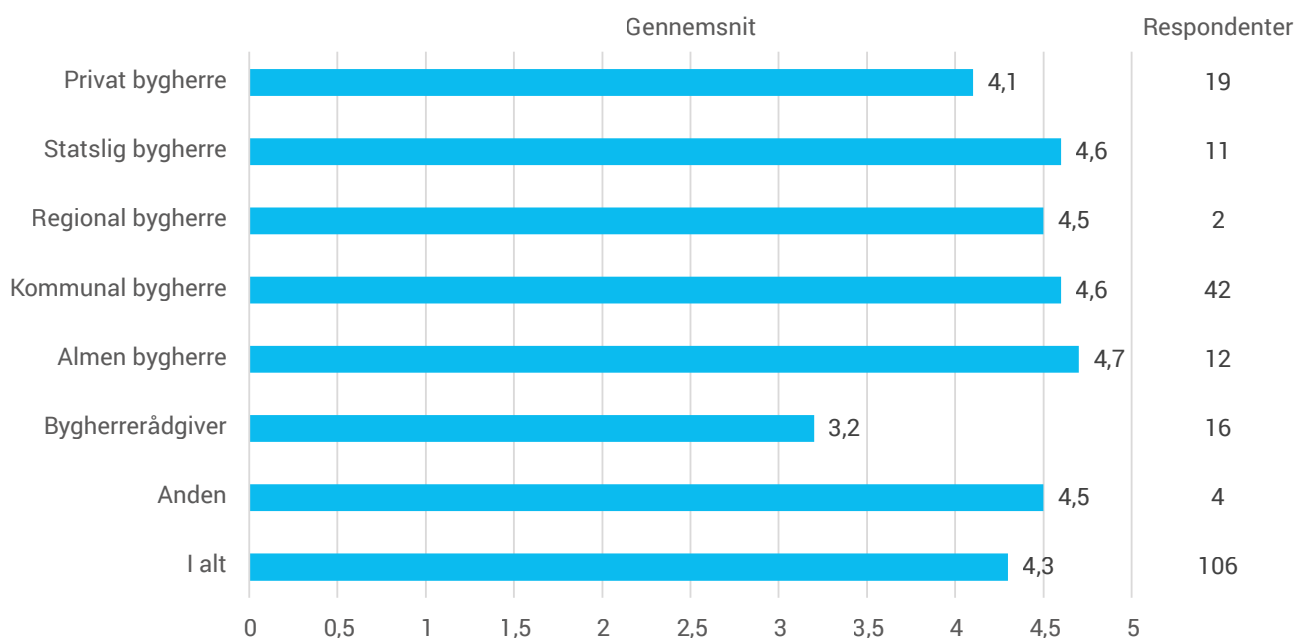
### Energioptimering

Ser vi nærmere på energioptimering, er det særligt de almene bygherrer, som har teten. I gennemsnit vurderer de deres egen indsats til at ligge på 4,7 ud af fem muligt. Generelt vurderer alle bygherretyper dog området højt. Kun de private halter lidt bagefter med en score på 4,1. Rådgiverne er knap så relevante i denne sammenhæng.

## Hvordan prioriterer I energioptimering i jeres kommende projekter?

1 = slet ikke, 5 = høj prioritering

Hvilken type bygherreorganisation repræsenterer I/du?

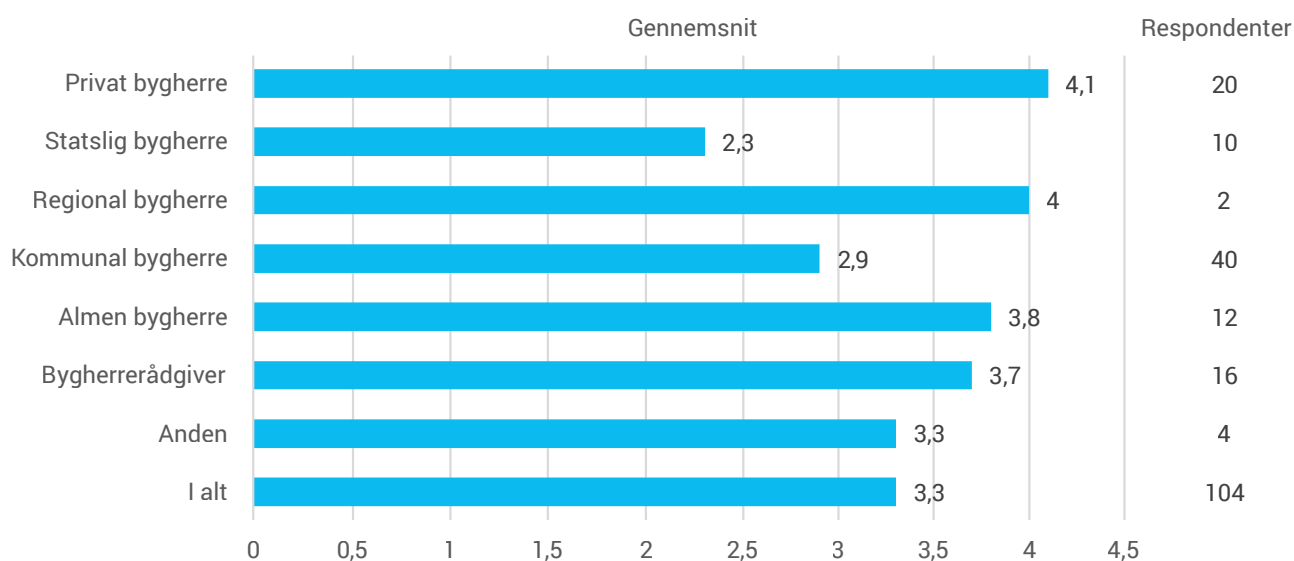


### Certificeringer

Ser vi nærmere på certificeringer, er det bemærkelsesværdigt, at det særligt er de private og de regionale bygherrer, som vægter dette område højest med en score på henholdsvis 4,1 og 4,0. Omvendt prioriterer kommuner og sta-

ten området lavere med en score på 2,9 og 2,3. Vi ved fra sidste års Bygherrebarometer, at de private bygherrer ofte ser certificering som et konkurrenceparameter. Omvendt ønsker de offentlige bygherrer ikke at betale for den ekstraydelse.

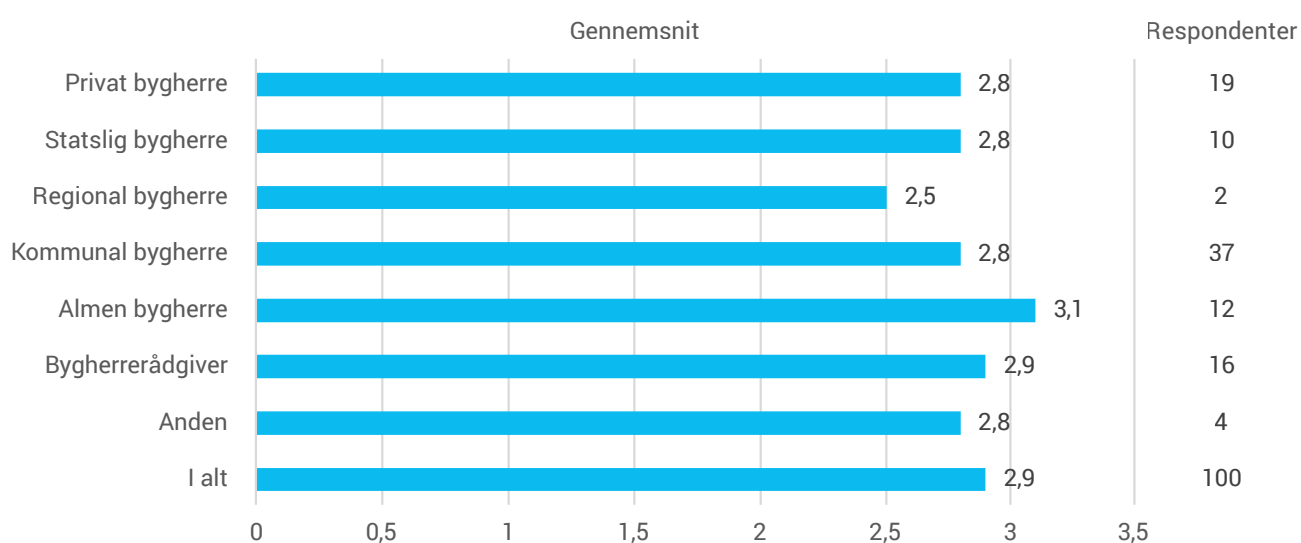
Hvordan prioriterer I certificeringer (DGNB, LEED, BREEAM etc.) i jeres kommende projekter?  
1 = slet ikke, 5 = høj prioritering



**Mærkning**

Generelt prioriteres mærkningsordninger relativt lavt i forhold til andre bæredygtighedstiltag. Det er måske lidt overraskende de almene bygherrer, som prioriterer området højest.

Hvordan prioriterer I mærkninger (fx Svanemærket) i jeres kommende projekter?  
1 = slet ikke, 5 = høj prioritering



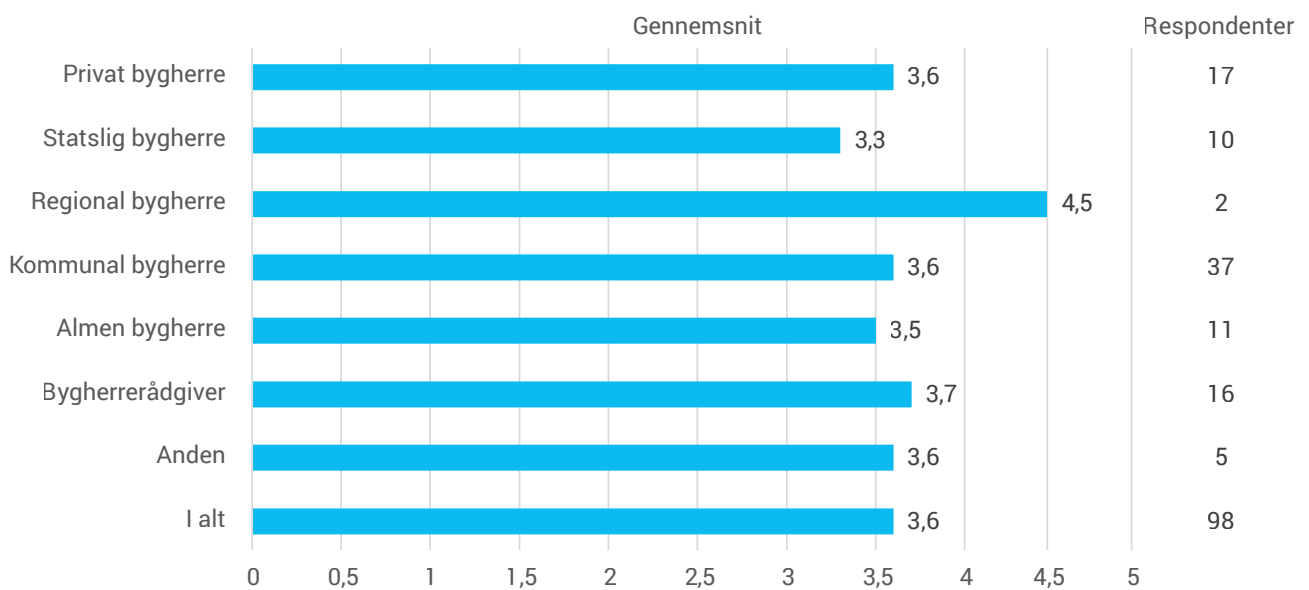
### LCA-beregning

LCA-beregninger prioriteres i gennemsnit lidt højere end fx mærkningsordninger, men fokus netop på dette område må dog stadig karakteriseres som beskedent. Og det er

selvom LCA-beregninger allerede fra nytår er obligatorisk på nybyggeri over 1000 m<sup>2</sup>. De statslige prioriterer området lavest, og de regionale prioriterer det højest.

Hvordan prioriterer I LCA-beregning (som design- og beslutningsredskab) i jeres kommende projekter?

1 = slet ikke, 5 = høj prioritering





# DEL 4

## Konjunkturanalyse

Følgende er en kortfattet opsummering på de generelle økonomiske udsigter for byggebranchen.

Byggeriet er landets fjerdestørste branche og har derfor stor indvirkning på landets økonomi, ligesom den generelle økonomiske udvikling har stor betydning for byggeriet.

Det følgende afsnit er en gennemgang af forskellige analyser og prognoser, som fremhæver nogle highlights over den økonomiske, strukturelle og politiske udvikling i og omkring byggebranchen de kommende år.

Afsnittet indeholder følgende elementer:

- Udvikling i økonomien generelt
- Økonomisk udvikling i byggebranchen
- Udvikling i beskæftigelsen

### UDVIKLING I ØKONOMIEN GENERELT

Der hersker en stor usikkerhed omkring fremtidsudsigterne for dansk økonomi de kommende år. De forskellige analyser svinger mellem at være en smule optimistiske til at være relativt pessimistiske.

Seneste rapport fra Nationalbanken "Udsigter for dansk økonomi" fra september 2022 påpeger, at de nuværende prisstigninger forbliver høje i 2023.<sup>3</sup>

Inflationen både i Danmark og i udlandet er på sit højeste i 40 år. Udsigten til høje prisstigninger på el og gas over vinteren bidrager til, at inflationen ventes at forblive høj også ind i 2023. Den høje inflation har betydet, at renterne er steget markant.

De stigende renter lægger, sammen med forringet købekraft blandt husholdningerne, en dæmper på økonomien i udlandet og herhjemme. Nationalbanken forventer negativ økonomisk vækst i Danmark i 2023. I De Økonomiske Råds nyeste vismandsrapport fra oktober 2022 forventes væksten at stå nærmest stille de næste tre år, og at BNP i

slutningen af 2024 vil svare til BNP i slutningen af 2021.<sup>4</sup>

Høj inflation og højere renter vil også føre til prisfald på boligmarkedet og dæmpe lysten til at investere i privat boligbyggeri. Nationalbanken forventer fald i boligpriserne på 6 pct. Der vil selvfølgelig være regionale og lokale udsving.

Finansministeriet forventer opbremsning i økonomien i andet halvår af 2022 i "Økonomisk Redegørelse, august 2022". Dog forventer ministeriet også en lille fremgang i BNP på 0,8 pct. i 2023. Finansministeriet forventer, at inflationen fortsætter ind i 2023, men vil klinge en smule af og ligge på 7,3 pct for året.<sup>5</sup>

### LILLE FALD I LEDIGHED

Forventningerne om en stagnerende økonomi, eller måske ligefrem en økonomi i tilbagegang, spås også at påvirke beskæftigelsesniveauet, som lige nu er meget højt. De Økonomiske Råd anslår, at beskæftigelsen frem til slutningen af 2023 vil falde med over 100.000 personer.

### ØKONOMISK UDVIKLING I BYG- GEBRANCHEN

De generelle økonomiske udsigter må siges at kunne skabe panderynker i byggebranchen. Det seneste år har prisstigninger på særligt energi og fødevarer spillet en stor rolle for inflationen i dansk og europæisk økonomi. Desuden er renterne steget. Det kan ikke undgå at påvirke byggeriet.

Omsætningen i bygge- og anlægsbranchen lå ifølge Danmarks Statistik på 96,5 mia. kr. i andet kvartal 2022 - en stigning på 13% i forhold til samme kvartal sidste år.

3 Nationalbanken, september 2022: <https://www.nationalbanken.dk/da/publikationer/Sider/2022/09/Udsigter-for-dansk-oekonomi--Presset-i-oekonomien-boer-daempes.aspx>

4 De Økonomiske Råd, oktober 2022: [https://dors.dk/files/media/rapporter/2022/e22/diskussionsoplaeg/e22\\_diskussionsoplaeg.pdf](https://dors.dk/files/media/rapporter/2022/e22/diskussionsoplaeg/e22_diskussionsoplaeg.pdf)

5 Finansministeriet, august 2022: [https://fm.dk/media/26276/oekonomisk-redegoerelse-august-2022\\_web.pdf](https://fm.dk/media/26276/oekonomisk-redegoerelse-august-2022_web.pdf)

6 Danmarks Statistik, oktober 2022: <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelses/nyt/GetPdf.aspx?cid=39844>

Anlægsvirksomhed er steget med 19 pct., nybyggeri med 15 pct. og reparation og vedligeholdelse med 9 pct.<sup>6</sup>

Inden for byggeriet blev man i starten af 2022 overrasket over kraftige prisstigninger på bl.a. stål og træ. Det har udfordret branchen. Her et halvt år senere ser billedet en anelse mere broget ud.

Ifølge Danmarks Statistiks "Prisindeks for indenlandsk vareforsyning" så er priserne på fx jern og stål aftagende. I september 2022 var priserne på jern og stål faldet med 3,1 pct. ift. august 2022 og med 1,8 pct. ift. august 2021. Omvendt er prisen på sten, beton, cement mv. svagt stigende. I september var prisen steget med 0,4 pct. ift. august 2022 og med 13,6 pct. ift. september 2021.

Priserne på træ har også været svagt stigende hele året indtil nu. Prisen er steget med 10,7 pct. fra september 2021 til samme tidspunkt i år. Dog ser det ud til, at priserne har stabiliseret sig lige nu, da prisen ikke steg fra juli til august i år, og fra august til september er den faldet med 0,5 pct.<sup>7</sup>

Stigende priser på energi har også presset branchen og vil fortsat gøre det.

Samlet set vurderer Danmarks Statistik, at byggeomkostningerne fortsat er stigende: De samlede omkostninger

ved nyt boligbyggeri steg i 2. kvartal 2022 med 3,6 pct. Samlede materialeomkostninger steg med 3,8 pct. og arbejdsomkostninger med 3,1 pct. Mellem 2. kvartal 2021 og 2. kvartal 2022 er de samlede byggeomkostninger steget med 9 pct.<sup>8</sup>

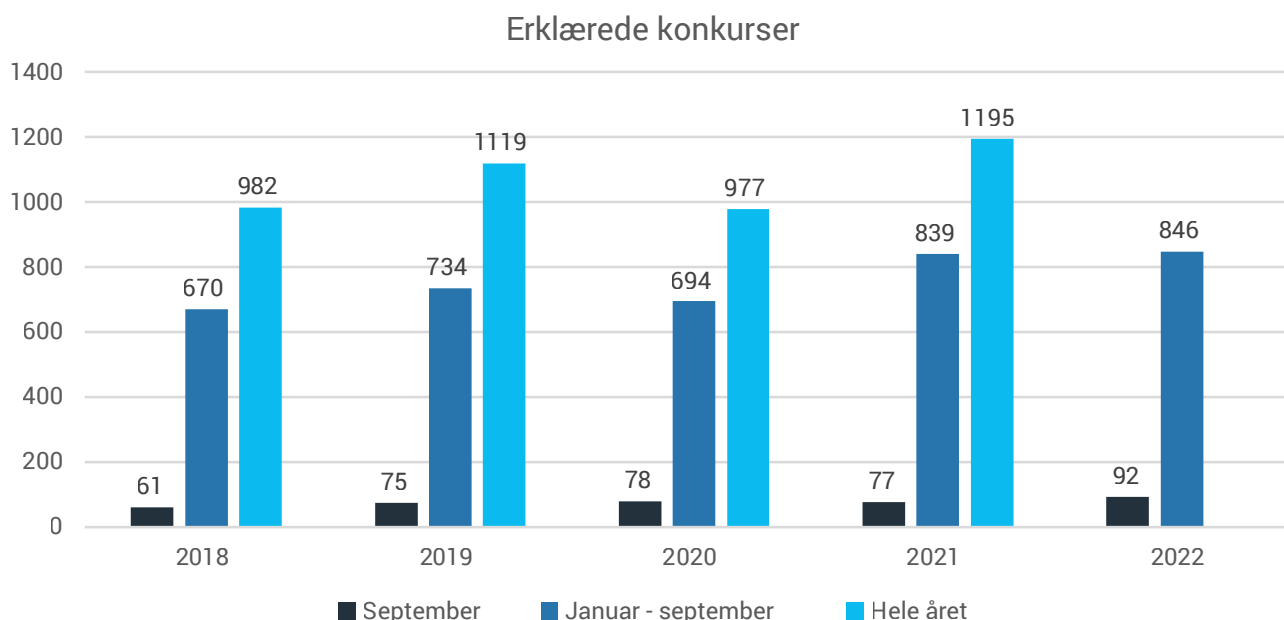
Ifølge analyser fra DI Byggeri bør branchen berede sig på en afmatning i bygge- og anlægsaktiviteterne som følge af prisstigninger og pres på forsyningskæderne. Branchen har set ind i en stor efterspørgsel på arbejdskraft, så opbremsningen kan på den positive side fjerne det store pres på branchen<sup>9</sup>.

DI Byggeri ser begrænsede vækstmuligheder de kommende år, fordi produktionen er begrænset som følge af mangel på materialer og arbejdskraft. Desuden forventer man, at stigende renter vil påvirke efterspørgslen efter boliger negativt – danskerne vil kunne låne mindre og dermed være mindre tilbøjelige til at efterspørge ny bolig.

DI forventer i alt en mindre stigning i bygge- og anlægsinvesteringerne på 0,4 pct. i 2022 og et fald på 2,5 pct. i 2023.

## KONKURSER

Antallet af konkurser ses ofte som en indikator for en positiv eller negativ udvikling for byggebranchens aktivitets-



Kilde: Danmarks Statistik

7 Danmarks Statistik, 2022: "PRIS1115: Prisindeks for indenlandsk vareforsyning"

8 Danmarks Statistik, september 2022: <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=35862>

9 DI Byggeri, juni 2022: <https://www.danskindustri.dk/arkiv/analyser/2022/6/byggeprognose-forar-2022---bygge-og-anlgsbranchen-tager-en-puster/>

niveau. Kigger vi på antal erklærede konkurser i bygge- og anlægsbranchen over en femårig periode, er tallet isoleret for september 2022 i sammenligning med tidligere år lidt højere.<sup>10</sup>

Kigger vi på antal konkurser over en femårig periode og samlet for året, er antallet af konkurser indtil videre i 2022 relativt højt og har samme høje niveau som sidste år. Det vidner om, at en del af leverandørerne i byggeriet befinder sig i et udfordrende marked. Om vi i 2022 kommer til at se flere konkurser end sidste år er svært at sige på nuværende tidspunkt, også selvom der i år har været massiv medieomtale omkring særligt en række konkurser blandt mellemstore entreprenørvirksomheder.

## BESKÆFTIGELSE I BYGGERIET

Ifølge Danmarks Statistik var der i tredje kvartal 2022 195.200 beskæftigede i branchen. Antallet af beskæftigede i branchen har været stigende de senere år og ligger fortsat højt<sup>11</sup>.

I Danmarks Statistiks konjunkturbarometer fra september 2022 melder 36 pct. af virksomhederne om mangel på arbejdskraft. Det er et lille fald fra august i år, hvor 38% manglede arbejdskraft, og et markant fald fra september sidste år, hvor manglen på arbejdskraft lå på 48 pct.<sup>12</sup>

DI Byggeri forventer et fald i byggebeskæftigelsen på ca. 2300 personer i 2022 og 4500 i 2023 som følge af den faldende aktivitet i nybyggeri- og renovering. Til gengæld forventes anlægsbeskæftigelsen at stige både i 2022 og 2023. Grøn omstilling og ønsket om at blive fri af russisk gas forventes at få anlægsinvesteringer inden for vand, spildevand, energi, fjernvarme og digital infrastruktur til at stige.<sup>13</sup>

Væksten i antallet af medarbejdere i byggebranchen har de senere år været båret af udenlandsk arbejdskraft. I juli 2022 var 30.494 udenlandske statsborgere beskæftiget i bygge- og anlægsbranchen (heraf var 23.360 fuldtidsbeskæftiget). Til sammenligning var der i 2021 26.985 udenlandske medarbejdere ansat i branchen og året inden i 2020 var tallet 23.076 personer. Tilbage i 2015 var der blot 14.631 personer ansat i den danske byggebranche.<sup>14</sup>

---

10 Danmarks Statistik: "KONK4 - Erklærede konkurser efter branche"

11 Danmarks Statistik: "BYG1: Beskæftigede ved bygge og anlæg efter branche (DB07), art og sæsonkorrigering"

12 Danmarks Statistik, september 2022: <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=40005>

13 DI Byggeri, juni 2022: <https://www.danskindustri.dk/arkiv/analyser/2022/6/byggeprognose-forar-2022---bygge-og-anlgsbranchen-tager-en-puster/>

14 Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering (Jobindsats.dk): <https://jobindsats.dk/databank/arbejdsmarked/udenlandsk-arbejdskraft/udenlandsk-arbejdskraft-i-danmark/udenlandske-statsborgere-med-lonindkomst-i-danmark-opholdsgrundlag-statsborgerskab-brancher/>

# Kilder

**Byggefakta (2022):** "Trends for byggebranchen Q2 2022" <https://www.byggefakta.dk/download/trends-for-byggebranchen>

**Bygherreforeningen (2022):** "Prisstigninger fører til aflyste byggerier hos halvdelen af landets bygherrer" <https://bygherreforeningen.dk/prisstigninger-foerer-til-aflyste-byggerier-hos-halvdelen-af-landets-bygherrer/>

**Danmarks Statistik (2022):** "BYG1: Beskæftigede ved bygge og anlæg efter branche (DB07), art og sæsonkorrigering" <https://www.statistikbanken.dk/byg1>

**Danmarks Statistik (2022):** "KONK4 - Erklærede konkurser efter branche" <https://www.statistikbanken.dk/KONK4>

**Danmarks Statistik (2022):** "Nyt fra Danmarks Statistik nr. 351: Beskæftigede ved bygge og anlæg 3. kv. 2022" <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=39844>

**Danmarks Statistik (2022):** "Nyt fra Danmarks Statistik, nr. 304: Byggeomkostningsindeks for boliger 2. kv. 2022" <https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=35862>

**Danmarks Statistik (2022):** "Omsætning i byggeri og anlæg (BYGOMS2)" <https://www.statistikbanken.dk/BYGOMS2>

**Danmarks Statistik (2022):** "Prisindeks for indenlandsk vareforsyning" <https://www.statistikbanken.dk/PRIS1115>

**De Økonomiske Råd:** "Dansk Økonomi, efterår 2022" <https://dors.dk/vismandsrapporter/dansk-oekonomi-efteraar-2022>

**DI Byggeri (2022):** "Byggeprognose forår 2022" <https://www.danskindustri.dk/arkiv/analyser/2022/6/byggeprognose-forar-2022---bygge--og-anlagsbranchen-tager-en-puster/>

**Finansministeriet (2022):** "Økonomisk Redegørelse, august 2022" [https://fm.dk/media/26276/oekonomisk-redegørelse-august-2022\\_web.pdf](https://fm.dk/media/26276/oekonomisk-redegørelse-august-2022_web.pdf)

**Nationalbanken (2022):** "Udsigter for dansk økonomi - september 2022" <https://www.nationalbanken.dk/da/publikationer/Sider/2022/09/Udsigter-for-dansk-oekonomi---Preset-i-oekonomien-boer-daempes.aspx>

**Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering - jobindsats.dk (2022):** "Udenlandsk arbejdskraft: Udenlandske statsborgere med lønindkomst i Danmark (Opholdsgrundlag, statsborgerskab, branche)" <https://jobindsats.dk/databank/arbejdsmarked/udenlandsk-arbejdskraft/udenlandsk-arbejdskraft-i-danmark/udenlandske-statsborgere-med-lonindkomst-i-danmark-opholdsgrundlag-statsborgerskab-branche/>



