



# BYGGEFAKTA

BYGHERRE  
FORENINGEN

Bygherreforeningen i samarbejde med Byggefakta:

# Bygherrebarometeret 2024

## Trends og udvikling i byggeriet baseret på målinger efterår 2023

Billede: Niels Schirmer



# Om Bygherrebarometer

Udgiverne bag Bygherrebarometeret er Bygherreforeningen og Byggefakta.

Analysen i Bygherrebarometeret er primært baseret på Byggefaktas data omkring igangsættelse af byggeri i 2024. Desuden er inddraget en række andre analyser fra Byggefakta.

Desuden er indhentet data og tal fra forskellige officielle kilder. Herunder Danmarks Statistik, Nationalbanken 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 i Bygherrebarometer

Første del af barometeret er en analyse af byggeudviklingen for store byggeprojekter i 2024, som situationen ser ud i efteråret 2023.

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, aktiviteter fordelt på regioner, aktiviteter fordelt på bygherretyper, aktiviteter fordelt på typer af byggeri.

Rapportens anden del er en trendanalyse foretaget blandt landets bygherrer og developere. Her undersøger vi bygherrernes prioriteringer og udfordringer nu og det kommende år. Herunder bæredygtighed.

Data bygger på en spørgeskemaundersøgelse foretaget blandt Bygherreforeningens medlemmer i september 2023.

Den tredje 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 hentet fra forskellige officielle kilder som Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik mv.

## Indhold

1. Konklusioner
2. Byggeaktiviteter i pipeline for 2024
3. Realiseringsgrad for byggeri i 2023
4. Byggeaktiviteter i pipeline i 2024 fordelt på underområder
  - Udvikling i regioner, bygherretyper og typer af byggerier
  - Toplister i forhold til største projekter og største bygherrer i 2024
5. Trends blandt landets bygherrer – herunder bæredygtighed
6. Konjunkturudvikling
  - Udvikling i økonomien generelt
  - Økonomisk udvikling i byggebranchen
  - Udvikling i beskæftigelsen generelt og inden for byggebranchen

# 1. Konklusioner



## Overordnede konklusioner (1)

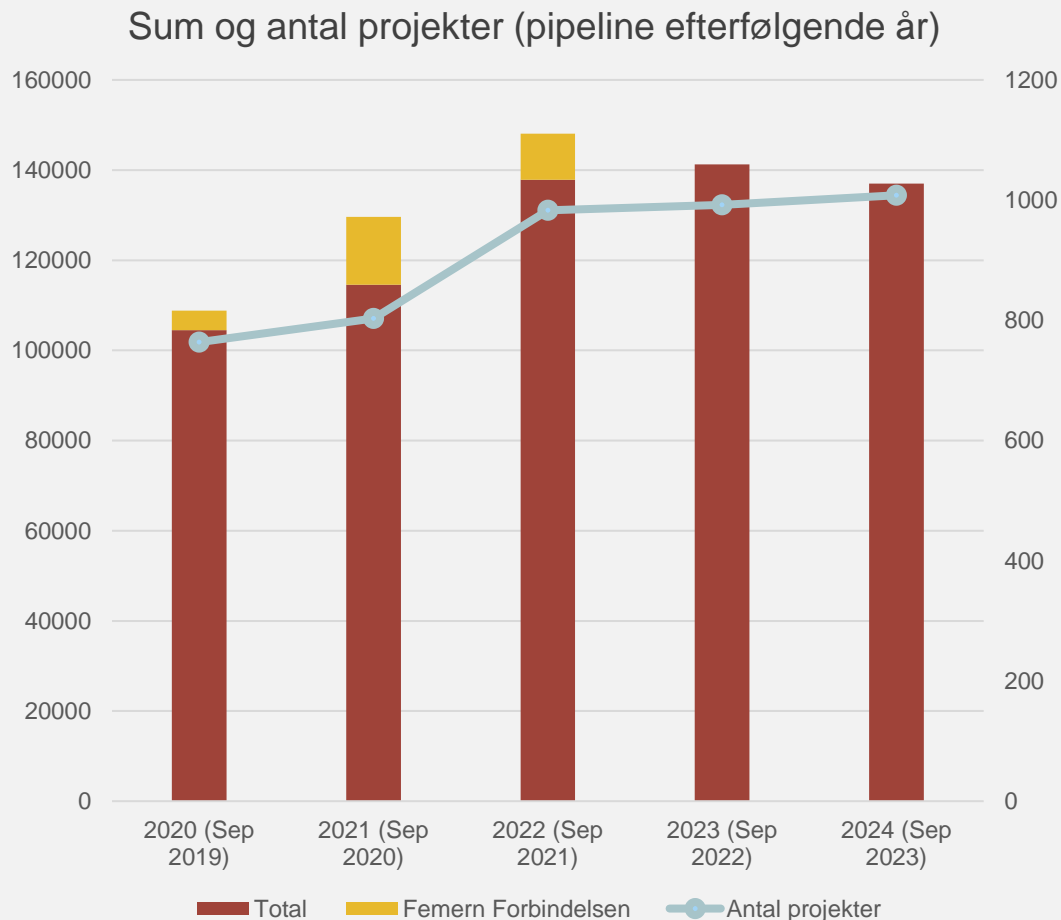
- Der er fortsat en stor pipeline af byggeprojekter i 2024 i forhold til perioden før corona i 2020. Men tendensen er nedadgående.
- Generelt drives udviklingen i 2024 af den grønne omstilling og især forskellige typer af energianlæg. Den grønne omstilling trækker det samlede niveau op. For øvrige typer projekter er der generelt mindre optimisme.
- Der er især fald i boligbyggeri på det private område, som er særligt udfordret af en høj rente. Det gælder også for erhvervsbyggeri, undtagen medico.
- Historisk lav gennemførelsesgrad i 2023. Kun 60 pct. af al planlagt byggeri blev gennemført.
- Sidste år blev der planlagt mange boligbyggerier, men mange af disse er ikke blevet realiseret. Det er både almene og private boliger, som ikke er blevet gennemført.
- Den lave realiseringsgrad kan muligvis rette sig en smule op i 2024. Der er markant færre bygherrer, som regner med at udskyde eller aflyse projekter i 2024 end på samme tidspunkt sidste år. I efteråret 2023 er det 26 pct., i 2022 var det 38 pct.
- 50% af bygherrerne forventer, at den økonomiske volumen af deres projekter vil være uændret det kommende år. Sidste år var det kun 38% som havde samme forventning. Set i lyset af forrige konklusion kan der være tegn på, at markedet er blevet lidt mere forudsigeligt og bygherrerne tilpasser sig situationen.
- Området for energi- og renovationsprojekter vokser særligt. Området stiger 35 pct. siden sidste pipeline. I alt fylder projekterne inden for dette område 20,6 mia. kr., hvilket er en firdobling på fire år.
- Listen over de største projekter er derfor præget af projekter inden for energi. Dog er der en relativt stor usikkerhed ifm. en meget stor pipeline for solcelleanlæg. Her er planlagt projekter for 7,5 mia. kr. i 2024. Mange af disse har udfordringer med myndighedsbehandlingen.

## Overordnede konklusioner (2)

- Der er færre meget store projekter på toplistens for 2024. De ti største planlagte projekter i 2024 er generelt noget mindre end i 2022.
- Der er en generel nedadgående trend for byggeri i de store byer. Sidste år var der en meget stor pipeline, men pipeline for 2024 er mindre optimistisk.
- Region Hovedstaden og Region Midtjylland går tilbage med hhv. 5 pct. og 27 pct.
- De mindre regioner, som traditionelt også er mindre i forhold til byggeri, går frem. Det gælder særligt Region Sjælland og Region Syddanmark, som vokser med 24 og 18 pct. Det er særligt energiprojekter, som fylder.
- Mange bygherrer har fortsat fokus på energioptimering. Men interessen er dalet en smule pga. de faldende energipriser.
- Det er primært strategi og efterspørgsel fra direktion og politikere, som driver bygherrernes bæredygtighedsindsats.
- Det ser ud til at udfordringerne med høje materialepriser er nedadgående. Dette har tidligere været en stor produktionsbegrænsning. Dog er både mangel på efterspørgsel og mangel på arbejdskraft væsentlige produktionsbegrænsninger.
- Rådgivernes ydelser opleves som en stigende udfordring – og det er særligt de certificerede rådgivere inden for brand og statik.
- Dokumentation og myndighedsbehandling ses også som en stigende udfordring.

## 2. Byggeaktiviteter for 2024

# Pipeline for 2024



Der er fortsat en stor pipeline af byggeprojekter i 2024 i forhold til perioden før corona i 2020. Dog har realiseringsgraden for de planlagte projekter været lav, da mange projekter de senere år er blevet udskudt. Det forventes til dels også at blive tilfældet i 2024.

## Grøn omstilling

Generelt drives udviklingen i 2024 af den grønne omstilling. Der er planlagt mange energi- og renovationsprojekter det kommende år for 20,6 mia. kr., hvilket er en stigning på 35 pct. siden sidste år. Området er firdoblet over de sidste fire år. Det er dog værd at holde sig for øje, at der er relativt stor usikkerhed pga. en meget stor pipeline for solcelleanlæg, som kan opleve udfordringer og forsinkelser ifm. myndighedsbehandling. For solceller er der planlagt projekter for 7,5 mia. kr. i 2024.

## Opbremsning i boligbyggeri

I efteråret 2022 var der mange boligbyggerier i pipeline. Mange af disse er ikke blevet realiseret. Og man kan forvente, at der fortsat er en høj usikkerhed for boligbyggerier i 2024. Generelt er der svære vilkår for både alment og privat boligbyggeri som følge af bl.a. den høje rente. Det almene byggeri har næsten været gået i stå og særligt i de store byer. Der er håb om, at en del projekter gennemføres i 2024, men det står stadig uvist.

## Færre store projekter

Der er generelt færre meget store projekter, som fylder i pipeline. Eksempelvis har Femern-forbindelsen været en stor driver i de tidligere års udvikling. Men også mange erhvervs- og boligprojekter har haft en betydelig størrelse. Disse er delvist fraværende i pipeline for 2024.



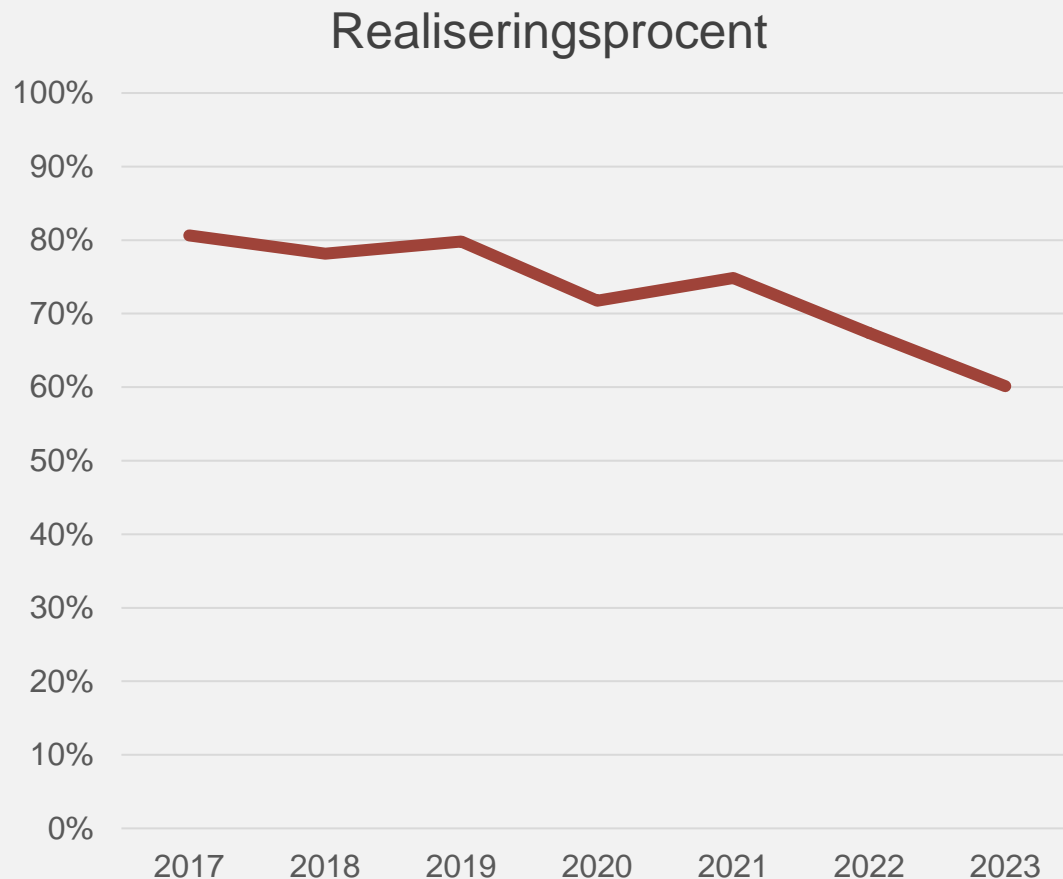
# Pipeline for 2024

Sum og antal projekter i tal

	<b>2020</b> (Sep 2019)	<b>2021</b> (Sep 2020)	<b>2022</b> (Sep 2021)	<b>2023</b> (Sep 2022)	<b>2024</b> (Sep 2023)
<b>Total</b>	<b>104520</b>	<b>114554</b>	<b>137874</b>	<b>141235</b>	<b>137038</b>
Femern Forbindelsen	4300	15100	10200	0	0
Antal projekter	764	803	983	992	1008

## 3. Realiseringsgrad i 2023

## Realiseringsgraden falder fortsat i 2023



År	Procent
2017	81 %
2018	78 %
2019	80 %
2020	72 %
2021	75 %
2022	67 %
2023	60 %

Realiseringsgraden for planlagte byggerier er igen faldet i 2023. Det betyder, at mange af de planlagte projekter, som stod til at blive realiseret i 2023, ikke er blevet til noget.

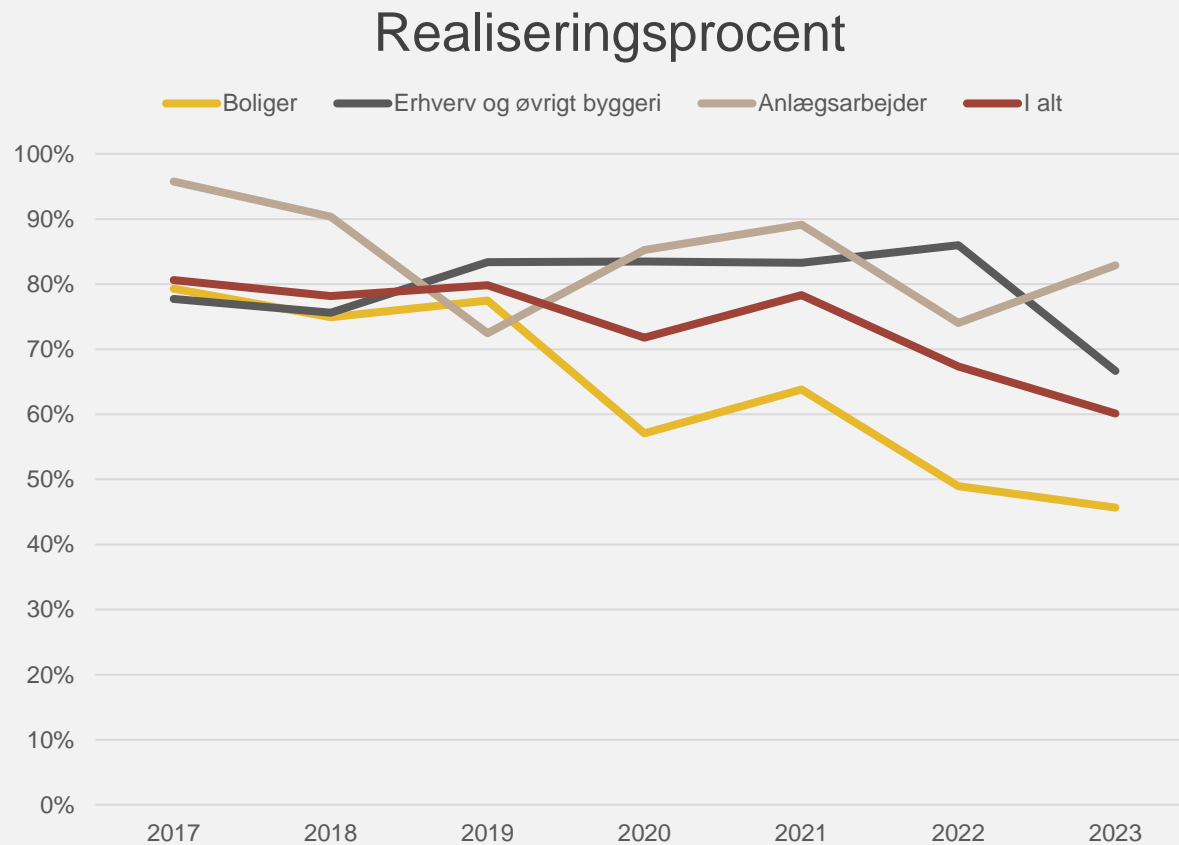
Der er altid færre projekter, som realiseres, end hvad der er planlagt. I 2023 har ambitionerne været meget høje, ligesom de var i 2022. Men i begge år er realiseringsgraden lav. Og i 2023 er den historisk lav og nede på blot 60 pct. mod 67 pct. året før, som også var lavt i forhold til de foregående år.

Siden 2020 har der været en kraftigt voksende pipeline for privat byggeri samt alment byggeri. Men realiseringen har tilsvarende været lavere de sidste par år end i perioden frem til 2019. Realiseringsgraden på boligbyggeri er nede på 48 pct.

Det er en udvikling, som vi nok skal tilbage til finanskrisen for at opleve. Dog bliver byggeprojekter ikke bremset under opførsel, men inden igangsættelsen. Og bygherrerne er så konsoliderede, at de har mulighed for at gennemføre de projekter, der er igangsat.



# Realiseringsprocent fordelt på typer af byggeri



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Boliger	79 %	75 %	77 %	57 %	64 %	49 %	46 %
Erhverv og øvrigt byggeri	78 %	76 %	83 %	83 %	83 %	86 %	67 %
Anlægsarbejder	96 %	90 %	72 %	85 %	89 %	74 %	83 %
I alt	81 %	78 %	80 %	72 %	78 %	67 %	60 %

## Realiseringsgrad opdelt på bygherretyper

Realisering	Almene	Offentlige	Private
2019	61 %	79 %	88 %
2020	58 %	87 %	73 %
2021	51 %	96 %	75 %
2022	34 %	70 %	77 %
2023	41 %	70 %	63 %

(De offentligt ejede selskaber ligger under privat)

De almene bygherrer er stadig udfordret af høje byggeomkostninger og har i 2023 en realiseringsgrad på blot 41 pct. Stigningen i forhold til 2022 viser, at bygherrerne er begyndt at tilpasse planerne til det højere prisniveau.

De offentlige bygherrer nåede en høj realiseringsgrad i 2020-2021 som følge af politiske tiltag i forbindelse med COVID-19. Siden er økonomien strammet til, hvilket har medført flere udskudte projekter.

De private bygherrer har generelt skubbet en større pipeline foran sig siden COVID-19. I 2023 er det særligt udskudte boligprojekter, der trækker realiseringsgraden ned. Dertil var der en stor pipeline af energianlæg (solcelleanlæg), hvoraf relativt mange projekter er udskudt.

## Realiseringsgrad opdelt i regioner

Realiseringsprocent	2023
Hovedstaden	51 %
Sjælland	83 %
Syddanmark	74 %
Midtjylland	55 %
Nordjylland	49 %
Hele landet	60 %

Realiseringsgraden i Hovedstaden og Midtjylland trækkes ned af boliger.

I Nordjylland er det primært forsinkede solcelleanlæg, der trækker meget ned.

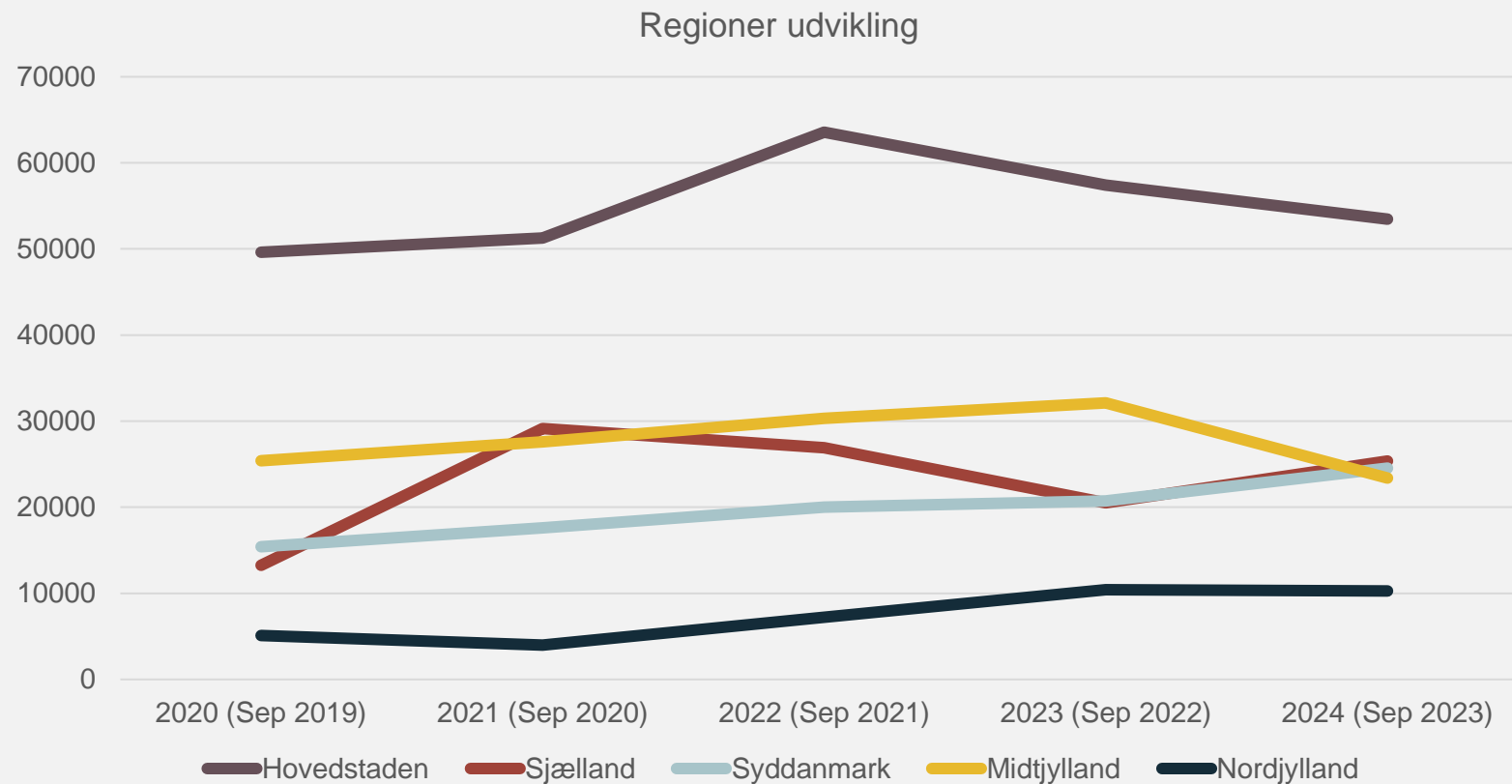
Sjælland er generelt mere positivt end gennemsnittet, men trækkes også op af Novo Nordisk i Kalundborg.

Syddanmark har en mere gennemsnitlig realiseringsgrad sammenlignet med de øvrige regioner i forhold til tidligere år, hvor den samlede realiseringsprocent for hele landet har været højere.



## 4. Byggeaktiviteter for 2024 fordelt på underområder

# Udvikling i regioner 2024



Der er nedgang i tre ud af fem regioner.

Syddanmark og Sjælland har som de eneste udsigt til en pæn stigning. Endda så stor at begge regioner overhaler Midtjylland, som plejer at have næstflest byggeaktiviteter.

Allerede i foråret 2023 så vi for første gang, at pipelinen for området omkring Aarhus var skrumpet ned til en fjerdeplads. Denne tendens fortsætter ind i 2024.

Det er de store regioner og de største byer, der står for de største fald, i og med at der generelt er en nedgang i bolig- og erhvervsbyggeri, især koncentreret omkring Aarhus og København.

Til gengæld er der stigende aktiviteter i de mere tyndt befolkede regioner, hvor der bl.a. investeres i forskellige former for energianlæg.

## Udvikling i regioner 2024 i tal

<b>Regioner</b>	<b>2020</b> (Sep 2019)	<b>2021</b> (Sep 2020)	<b>2022</b> (Sep 2021)	<b>2023</b> (Sep 2022)	<b>2024</b> (Sep 2023)	<b>Diff. Pct.</b> <b>2023-2024</b>
Hovedstaden	49611	51276	63557	57401	53464	-7 %
Sjælland	13246	29152	26922	20536	25376	24 %
Syddanmark	15429	17610	20030	20734	24539	18 %
Midtjylland	25410	27604	30320	32140	23393	-27 %
Nordjylland	5123	4012	7246	10425	10267	-2 %
Hele landet (ekskl. Femern)	104520	114554	137874	141235	137038	-3 %
<b>Hele landet</b>	<b>108819</b>	<b>129654</b>	<b>148074</b>	<b>141235</b>	<b>137038</b>	<b>-3 %</b>
<i>Femern Forbindelsen</i>	<i>4300</i>	<i>15100</i>	<i>10200</i>			



## Regioner i detaljer

### **København og Midtjylland går tilbage, mens Sjælland og Syddanmark går frem**

#### **Region Hovedstaden**

I Region Hovedstaden er der fald i bolig- og erhvervsbyggeriet. Til gengæld er der en del fjernvarmekonverteringer i pipeline, ligesom der er et stort energiprojekt på vej. I 2024 ser vi flere hotelprojekter efter et dyk på dette område de senere år.

#### **Region Syddanmark**

I Region Syddanmark er der flere boligprojekter i pipeline, end vi har set i tidligere år. Det er både private og almene boliger. En del af projekterne er planlagt til at starte i slutningen af 2024 og er usikre. Der er også en lille vækst for erhverv.

#### **Region Midtjylland**

I Region Midtjylland var der mange boliger planlagt for 2023. Mange af disse er udsat, hvor nogle derfor optræder i pipeline for 2024, men der er planlagt færre boliger til næste år. Der er lille fald i erhvervsbyggeriet og inden for energi og anlæg. På positivsiden kan nævnes, at byggeriet af Nyt Aarhus Stadion igangsættes for 650 mio. kr.

#### **Region Sjælland**

Region Sjælland har en fornuftig udvikling. Der er store projekter inden for energi og renovation. Regnemarkværket til 1 mia. kr., Vordingborg Biofuel til 1,5 mia. kr. samt solceller og andre biogasprojekter fylder en del. Bolig- og erhvervsbyggeriet holder desuden niveau.

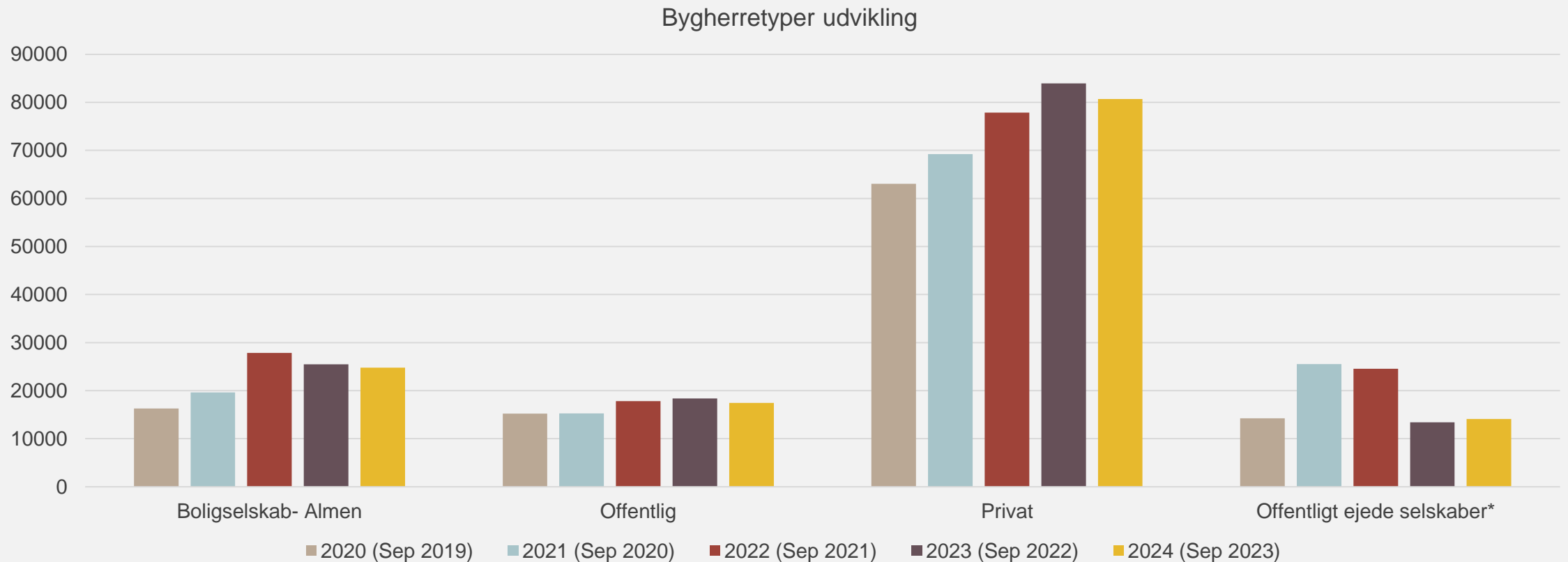
#### **Region Nordjylland**

Region Nordjylland oplever stagnation. Der er færre boligprojekter i pipeline. Det er bl.a. et fald i både privat nybyggeri og almene renoveringer. Omvendt trækker en del solcelle- og biogasanlæg pipeline op. Desuden er det værd at nævne udvidelse af Hirtshals Havn til 700 mio. kr. samt Aalborg Havvands-varmepumpeanlæg til 1 mia. kr.

## Regioner fordelt på procenter

<b>Regioner</b>	<b>2020 (Sep 2019)</b>	<b>2021 (Sep 2020)</b>	<b>2022 (Sep 2021)</b>	<b>2023 (Sep 2022)</b>	<b>2024 (Sep 2023)</b>
Hovedstaden	46 %	40 %	43 %	41 %	39 %
Sjælland	12 %	22 %	18 %	15 %	19 %
Syddanmark	14 %	14 %	14 %	15 %	18 %
Midtjylland	23 %	21 %	20 %	23 %	17 %
Nordjylland	5 %	3 %	5 %	7 %	7 %
Hele landet	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

# Udvikling for bygherretyper i 2024



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

## Bygherretyper udvikling 2024 i tal

Bygherretyper	2020 (Sep 2019)	2021 (Sep 2020)	2022 (Sep 2021)	2023 (Sep 2022)	2024 (Sep 2023)	Diff. Pct. 2023-2024
Boligselskab- Almen	16292	19639	27848	25489	24807	-3 %
Offentlig	15239	15265	17818	18384	17453	-5 %
Privat	63051	69242	77838	83933	80687	-4 %
Offentligt ejede selskaber*	14238	25508	24570	13429	14092	5 %
Total (ekskl. Femern)	104520	114554	137874	141235	137038	-3 %
<b>Total</b>	<b>108820</b>	<b>129654</b>	<b>148074</b>	<b>141235</b>	<b>137038</b>	<b>-3 %</b>

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

## Procentvis fordeling af aktiviteter mellem Bygherretyper i 2024

<b>Bygherretyper</b>	<b>2020 (Sep 2019)</b>	<b>2021 (Sep 2020)</b>	<b>2022 (Sep 2021)</b>	<b>2023 (Sep 2022)</b>	<b>2024 (Sep 2023)</b>
Boligselskab- Almen	15 %	15 %	19 %	18 %	18 %
Offentlig	14 %	12 %	12 %	13 %	13 %
Privat	58 %	53 %	53 %	59 %	59 %
Offentligt ejede selskaber*	13 %	20 %	17 %	10 %	10 %
<b>Total</b>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

# Bygherretyper udvikling 2024 i detaljer

## Almen

Pipelinen for 2024 er fortsat på et relativt højt niveau, selvom den falder 3 pct. i forhold til sidste år. Men boligselskaberne har fortsat udfordringer med høje priser, som bl.a. har betydet, at få af de planlagte byggeprojekter i 2023 blev realiseret. Regeringens håndsrækning til det almene gennem en pulje til støtte af byggeri af 1.400 boliger med forhøjet anskaffelsessum på 20 pct. vil dog give et boost i 2024-2025.

Sektoren er stadig præget af aktiviteter fra Grøn Boligaftale 2020. Men der kommer færre renoveringer til.

De almene bygherrer har stadig mange projekter i pipeline, men mange gennemføres ikke. Udsigten til flere midler fra puljen til støtte af byggeri med forhøjet anskaffelsessum kan måske hjælpe på realiseringen.

## Offentlig

De offentlige bygherrer har et uændret aktivitetsniveau. Sektoren er primært præget af anlægsprojekter ifm. Infrastrukturplan 2035, som primært omhandler nye motorveje. I 2024 er det bl.a. udbygning af eksisterende motorveje i Midtjylland omkring Aarhus, Vejle og Skanderborg.

Dernæst er der forskellige store projekter, som er planlagt til at starte op i 2024. Herunder starter renoveringen af Nationalbanken. Desuden har Forsvaret flere projekter på vej. Bl.a. på Svanemøllens Kaserne i København.

Kommunernes økonomi er presset, og det giver udfordringer nogle steder. Andre steder ser det stadig ud til, at det primært er anlægsloftet, der begrænser den kommunale anlægsaktivitet.

## Privat

Det private byggeri falder 4 pct. Det er ovenpå et ret stort fald i projekter, som ikke er blevet gennemført i 2023.

Der er primært et fald i boligbyggeriet. Særligt er der færre projekter, end da udviklerne i efteråret 2022 optimistisk troede på bedre vilkår i 2023. Disse gunstige vilkår er endnu ikke kommet, og meget planlagt byggeri er ikke blevet gennemført.

Der er desuden udsigt til færre erhvervsbyggerier inden for logistik og produktion. Kontorbyggeri fortsætter på nogenlunde samme lave niveau. Til gengæld er der vækst på medicoområdet, men det er lidt usikkert, hvor meget denne sektor fylder i pipelinen i 2024.

Der er stor vækst i private energiprojekter og forskellige anlæg til bl.a. produktion af vedvarende energi.

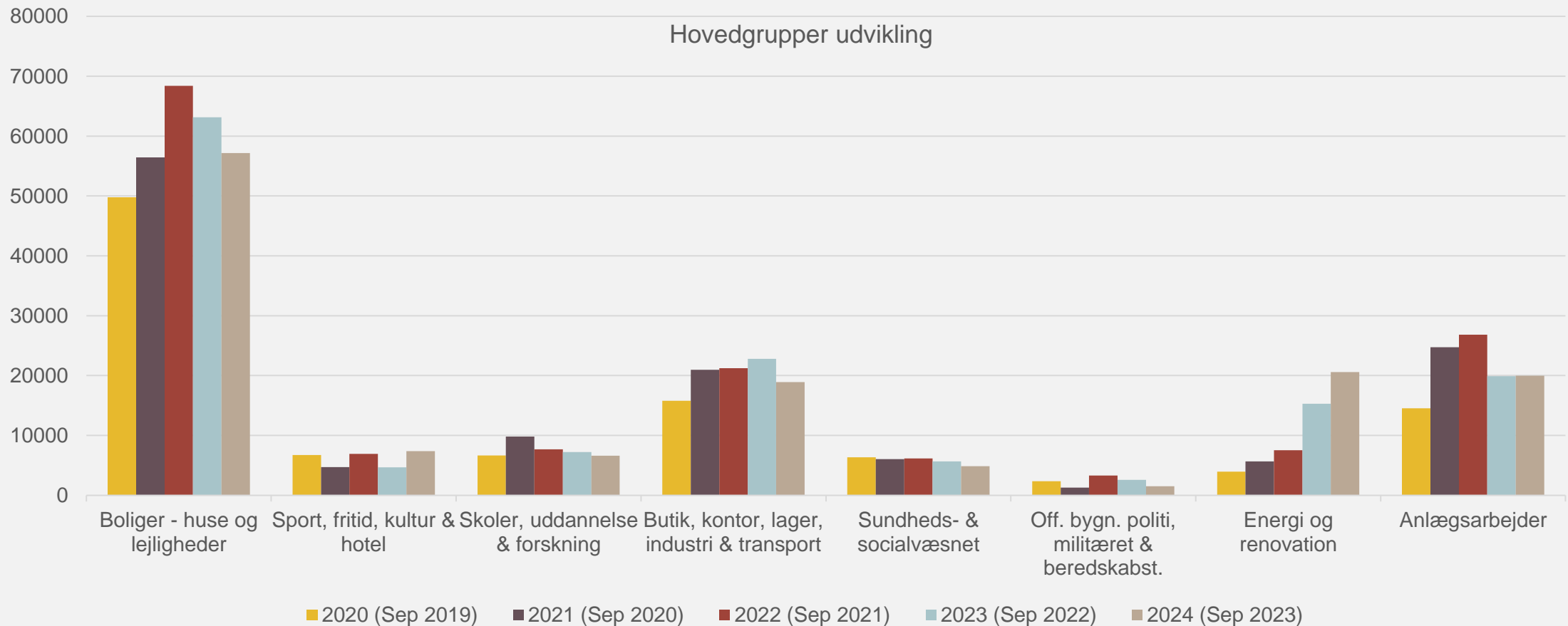
## Offentligt ejede selskaber

Her er der fortsat et meget højt aktivitetsniveau. Området stiger med 5 pct. Bl.a. har flere forsyningsselskaber gang i fjernvarmekonvertering, ligesom der investeres massivt i infrastrukturen til el samt CO2-fangst-anlæg.

I tidligere år har Femernprojektet fyldt meget i denne sektor. Dette projekt blev igangsat fra 2020 til 2022.



# Hovedgrupper udvikling 2024



## Udvikling i hovedgrupper i 2024

Hovedgrupper	2020 (Sep 2019)	2021 (Sep 2020)	2022 (Sep 2021)	2023 (Sep 2022)	2024 (Sep 2023)	Diff. Pct. 2023-2024
Boliger - huse og lejligheder	49776	56465	68420	63133	57176	-9 %
Sport, fritid, kultur & hotel	6714	4715	6932	4685	7393	58 %
Skoler, uddannelse & forskning	6638	9801	7671	7219	6629	-8 %
Butik, kontor, lager, industri & transport	15790	20986	21249	22786	18894	-17 %
Sundheds- & socialvæsnet	6339	6044	6148	5653	4851	-14 %
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	2358	1270	3316	2566	1524	-41 %
Energi og renovation	3963	5648	7511	15287	20601	35 %
Anlægsarbejder	14552	24726	26828	19906	19971	0 %
Total (ekskl. Femern)	104520	114554	137874	141235	137038	-3 %
Femern Forbindelsen	4300	15100	10200	0	0	
<b>Total</b>	<b>106130</b>	<b>129654</b>	<b>148074</b>	<b>141235</b>	<b>137038</b>	<b>-3 %</b>

Der er nedgang på de fleste områder. Særligt ser boligbyggeriet ud til at være på en nedadgående trend.

Eneste store undtagelse er energi- og renovationsområdet, der også i 2024 ser ud til at vokse voldsomt.

Sport, fritid, kultur og hotel vokser en del fra et lavt niveau, hvilket primært skyldes en række stadion-byggerier, svømmehaller samt hotelbyggeri.

\*) Difference mellem sum af HG og total i 2020. For procentfordeling har det meget lille betydning.

## Procentvis udvikling i hovedgrupper i 2024

Hovedgrupper	2020 (Sep 2019)	2021 (Sep 2020)	2022 (Sep 2021)	2023 (Sep 2022)	2024 (Sep 2023)
Boliger - huse og lejligheder	47 %	44 %	46 %	45 %	42 %
Sport, fritid, kultur & hotel	6 %	4 %	5 %	3 %	5 %
Skoler, uddannelse & forskning	6 %	8 %	5 %	5 %	5 %
Butik, kontor, lager, industri & transport	15 %	16 %	14 %	16 %	14 %
Sundheds- & socialvæsnet	6 %	5 %	4 %	4 %	4 %
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	2 %	1 %	2 %	2 %	1 %
Energi og renovation	4 %	4 %	5 %	11 %	15 %
Anlægsarbejder	14 %	19 %	18 %	14 %	15 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# Hovedgrupper udvikling forår 2024 i detaljer

**Boliger:** Ved indgangen til 2023 var der stadig en vis optimisme. Realiseringsgraden for i år ser dog ud til at være ekstremt lav for boligbyggeri. Reelt blev mange projekter derfor ikke igangsat. I 2024 ser vi et fald på 10 pct., hvilket indikerer en større grad af realisme i byggeriet.

Niveaue er stadig relativt højt. Hvis ikke byggeomkostninger og renter stiger yderligere, vil realiseringen alt andet lige blive højere.

**Sport, fritid, kultur & hotel:** Området stiger med 58 pct. fra et relativt lavt niveau. Det skyldes flere store offentlige kommunale projekter som fx nye stadion i Aarhus og Køge samt forskellige svømmehaller. Sidstnævnte kan blive udsat, hvis økonomien strammes i kommunerne. Hotelområdet er i fremgang pga. en række renoveringer og ombygninger.

**Skoler, uddannelse & forskning:** Der er fortsat lav aktivitet i kommunerne i forhold til bl.a. skolebyggeri i sammenligning med 2021 og 2022. Dog er der netop et nyt skoleudspil på vej, som kan øge aktivitetsniveauet. Det er dog tvivlsomt, om det får indflydelse på byggeriet i 2024.

I 2024 er der et fald i byggeri af forskningsaktiviteter fra private og selvejende institutioner. Politisk er der planer om investeringer i erhvervsskoler. Men disse kommer nok heller ikke i spil som byggeri allerede i 2024.

**Butik, kontor, lager, industri & transport:** De senere år har der været et meget højt niveau af projekter inden for lager og logistik samt medico. Men i 2024 falder området 17 pct. til et mere normalt leje. Det skyldes bl.a. færre investeringer i logistik- og produktionsfaciliteter. Desuden betyder den økonomiske udvikling i vores nabolande, at eksporten er mere usikker og investeringslysten i byggeri måske daler.

Kontorbyggeri fortsætter på samme moderate niveau, og der er en vis usikkerhed omkring medico-byggeri

**Sundheds- & socialvæsnet:** Området falder 14 pct. I 2024 er der ingen udsigt til større hospitalsprojekter, hvilket ellers har været dominerende for dette område. Til gengæld er der fremgang for plejeboliger. Både i den offentlige, almene og private sektor.

**Offentlige bygninger, politi, militæret & beredskabsstyrelsen:** Området har en lille tilbagegang på 6 pct. og ligger på et generelt lavt niveau. Området har bl.a. opstart på renoveringen af Nationalbanken og der er enkelte projekter i Forsvaret, men med en større usikkerhed.

**Energi og renovation:** Her ser vi igen i 2024 en rekordhøj pipeline. Området er firdoblet over de seneste fire år. Og det ser ud til at runde 20 mia. i 2024. Det er en vækst på 35 pct. siden sidste år.

Det er særligt en række megaprojekter inden for energi som fx CO2-fangst-anlæg og biogasanlæg. Desuden er der fortsat vækst i solcelleanlæg. Mange af disse er behæftet med en vis usikkerhed, da de er udfordret af en vis lokal modstand og kræver længere myndighedsbehandling.

**Anlægsarbejder:** I 2023 kom der gang i fjernvarmekonverteringen. Også mere end forventet inden året gik i gang. Og der er flere projekter i pipeline. Dertil kommer der en række større entrepriser i forbindelse med Infrastrukturplan 2035. Det er bl.a. en række motorvejsudvidelser. Desuden udbygger Energinet elnettet i Danmark. Området er uændret på et rimeligt niveau.

Området må dog siges at være noget påvirket af, at energipriserne igen er på et mere normalt leje end sidste år. Det kan have dæmpet motivationen for en del særligt fjernvarmeprojekter.

## Topliste over de største byggeprojekter i 2024

<b>Byggestart 2024</b>				
<b>Projekter - Hele landet</b>	<b>By</b>	<b>Byggestart</b>	<b>Afsluttet</b>	<b>Mio.</b>
VF Carbon Capture - Etablering af CO2 fangst anlæg	Glostrup	202408	202609	2.300
Vordingborg Biofuel - Opførelse af biogasanlæg	Vordingborg	202403	202602	1.500
Det nye Sølund - Opførelse af modelplejecenter, ungdomsboliger mv	København N	202401	202806	1.100
Regnemarkværket - Opførelse af vandværk	Bjæverskov	202402	202707	1.000
Aalborg Forsyning - Opførelse af havvandspumpeanlæg	Vodskov	202404	202509	1.000
Radsted/Grænge Solcellepark - Etablering af solcellepark	Sakskøbing	202408	202601	900
Karen Blixen Kvarteret - Gellerup - Opførelse af boliger	Brabrand	202410	203111	900
Solcellepark - Nord for Bouet - Etablering af solcellepark	Nørresundby	202401	202412	875
A.P. Møller Mærsk - Udvidelse af kontordomicil	København K	202405	202604	750
Hirtshals Havn 2.0 - Udvidelse af havnefaciliteter	Hirtshals	202412	202612	700

# Topliste over de største bygherrer i 2024

## Topliste for bygherrer: Byggestart 2024 og projekter +40 mio. kr.

	Bygherre - Hele landet	Antal Projekter	Mio. kr.
1	Kab S M B A	25	3.400
2	Vejdirektoratet	64	3.295
3	European Energy A/S	5	2.810
4	DAB	30	2.433
5	VF Carbon Capture A/S	1	2.300
6	I/S Vestforbrænding	7	2.080
7	HOFOR A/S	11	2.065
8	Domea.DK S.m.b.a	35	2.040
9	A. Enggaard A/S	7	2.015
10	Better Energy A/S	6	1.820
11	Lejerbo	26	1.788

Generelt er det energi- og anlægsbygherrer, som er aktive på listen over de største bygherrer. Det er seks ud af de største 11 bygherrer.

De almene bygherrer har også planer om et højt aktivitetsniveau. Fire ud af 11 bygherrer er almene. Spørgsmålet er naturligvis, hvor mange projekter som rent faktisk kommer i gang.

Der er påfaldende få private bygherrer med fokus på bl.a. boligbyggeri på listen. Det er kun A. Enggaard A/S.



# Topliste over de største private bygherrer i 2024

## Topliste for private bygherrer: Byggestart 2024 og projekter +40 mio. kr.

Placering	Bygherre - Hele landet	Antal Projekter	Mio.
1	European Energy A/S	5	2.810
2	A. Enggaard A/S	7	2.015
3	Better Energy A/S	6	1.820
4	AG Gruppen A/S	7	1.519
5	Green2x ApS	1	1.500
6	Ikano Bolig A/S	5	1.445
7	Nordstern ApS	8	1.379
8	Npv A/S	5	1.313
9	Innovater A/S	11	1.190
10	Urban Partners A/S	7	1.144

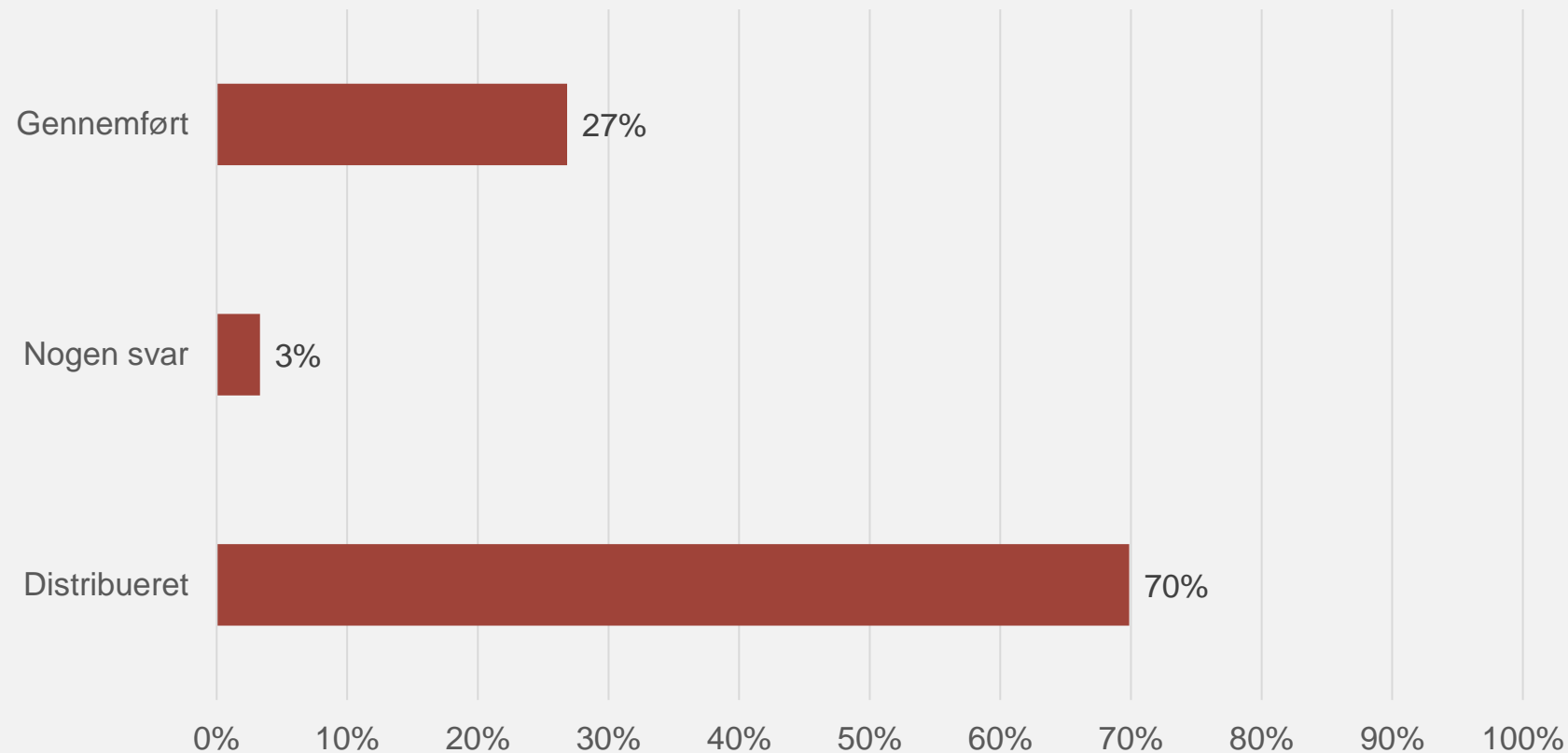
## Trends de kommende par år...

- Solceller, CO2-fangst og andre energi- og anlægsprojekter
- Sjælland og Syddanmark
- Infrastruktur
- Kaserne og militære anlæg
- Medico
- Folkeskoler
- Erhvervsskoler

- Boliger
- Erhvervsbyggeri generelt
- Region Hovedstaden og Midtjylland
- Hospitaler

## 5. Trends blandt landets bygherrer

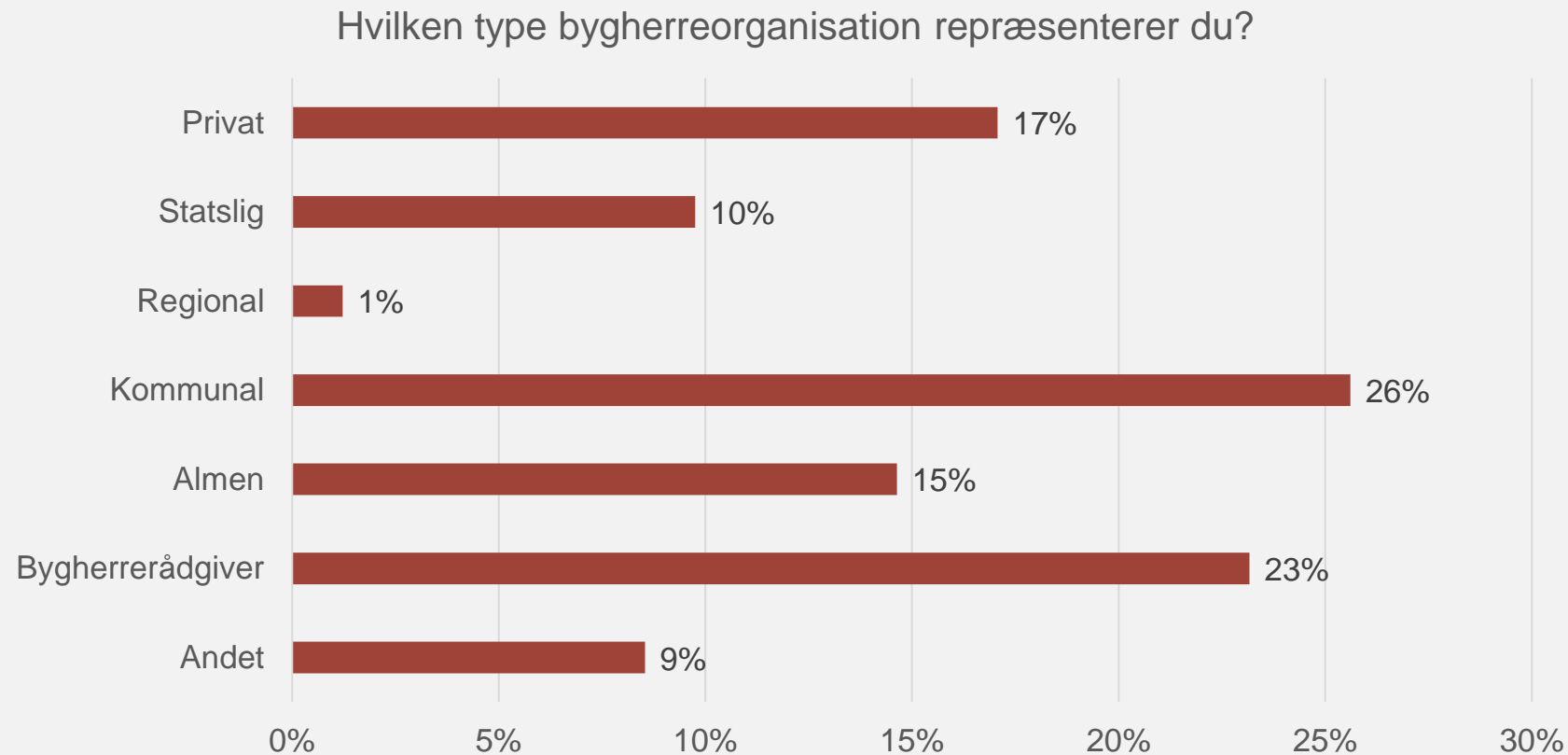
## Samlet status på respondenter



73 medlemmer af Bygherreforeningen har gennemført undersøgelsen.

Undersøgelsen var sendt ud til foreningens 272 medlemsorganisationer. Det giver en svarprocent på 27 pct.

## Fordeling af bygherretyper i undersøgelsen

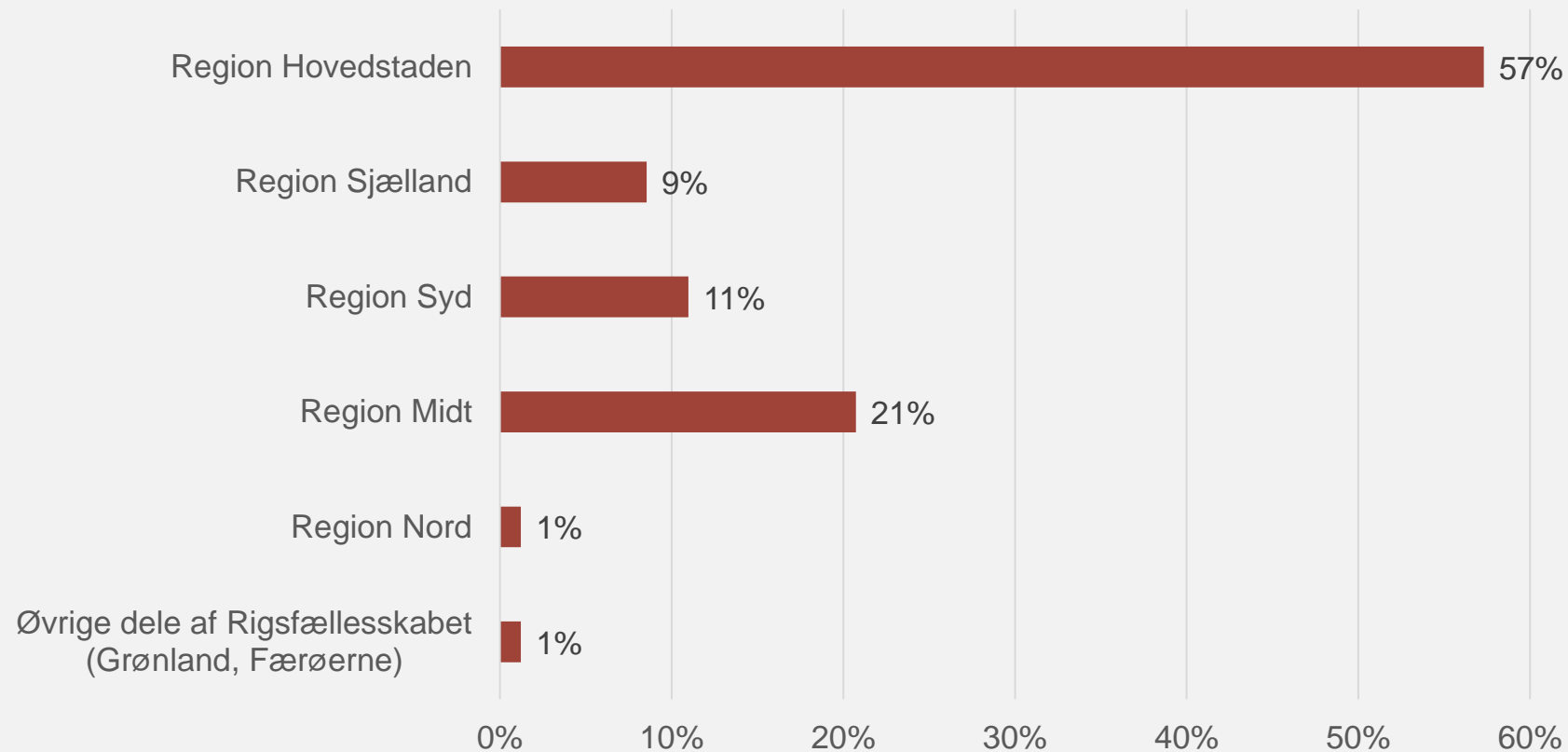


Der er en jævn fordeling af bygherretyper blandt respondenterne, som nogenlunde afspejler Bygherreforeningens medlemskreds.

Dog må det forventes, at de private bygherrer og developere er en smule underrepræsenterede i sammenligning med den faktiske aktivitet i markedet.

# Geografisk fordeling

Hvor i landet arbejder du?



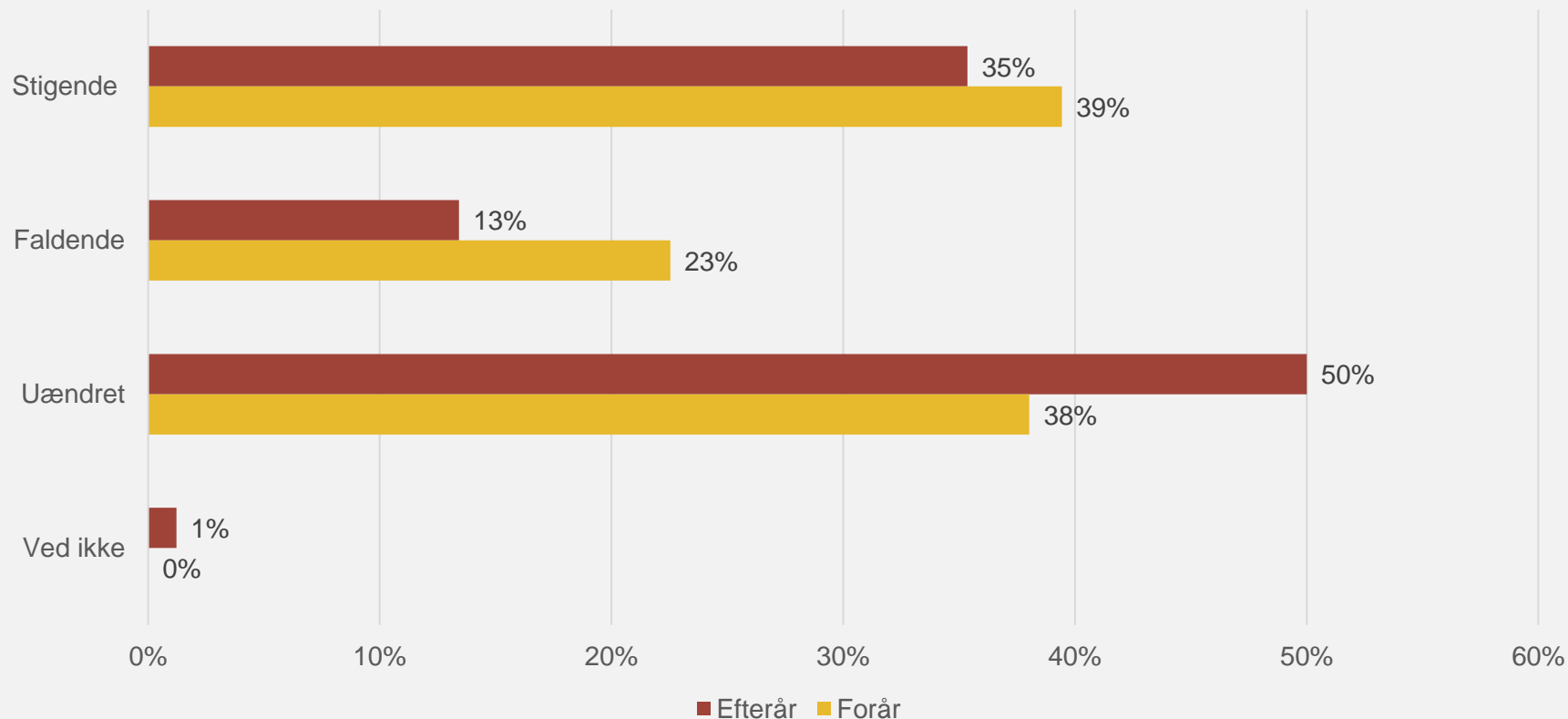
Hovedparten af respondenterne er lokaliseret i enten Region Hovedstaden (over halvdelen) eller Region Midtjylland.

Det afspejler også nogenlunde aktivitetsniveauet i landet.



## Økonomisk volumen af projekter i 2024

Hvilke forventninger har du til økonomisk volumen af kommende projekter i din organisation de næste 12 måneder?



Halvdelen af bygherrerne forventer, at den samlede økonomiske volumen af deres projekter vil være uændret over de næste 12 måneder. Det taler for en stabilisering af markedssituationen hos bygherrerne. I foråret havde 38 pct. samme forventning.

Andelen af bygherrer som forventer faldende aktivitet er faldet. Her er det i dag 14 pct. I foråret 2023 år var det 23 pct.

Der er et lille fald i andelen af bygherrer, der forventer stigende aktivitet. I foråret 2023 var det 39 pct., der forventede stigende aktivitet, nu er det 35 pct.

## Citater om økonomisk volumen af projekter i 2024

**”** Der er fortsat en del projekter under forberedelse, herunder i tro og håb om, at prisniveauer for anlægsudgifter igen bliver overkommelige inden for de maksimale anskaffelsesbudgetter.

**Bygherrerådgiver**

**”** Den grønne omstilling stiller store krav til det fremtidige elnet, hvorfor der de næste 12 måneder (og årene derefter) vil ske en stigning i økonomisk volumen af kommende projekter.

**Statslig bygherre**

**”** Anlægsbudget 2024 er på under det halve af et normalt år.

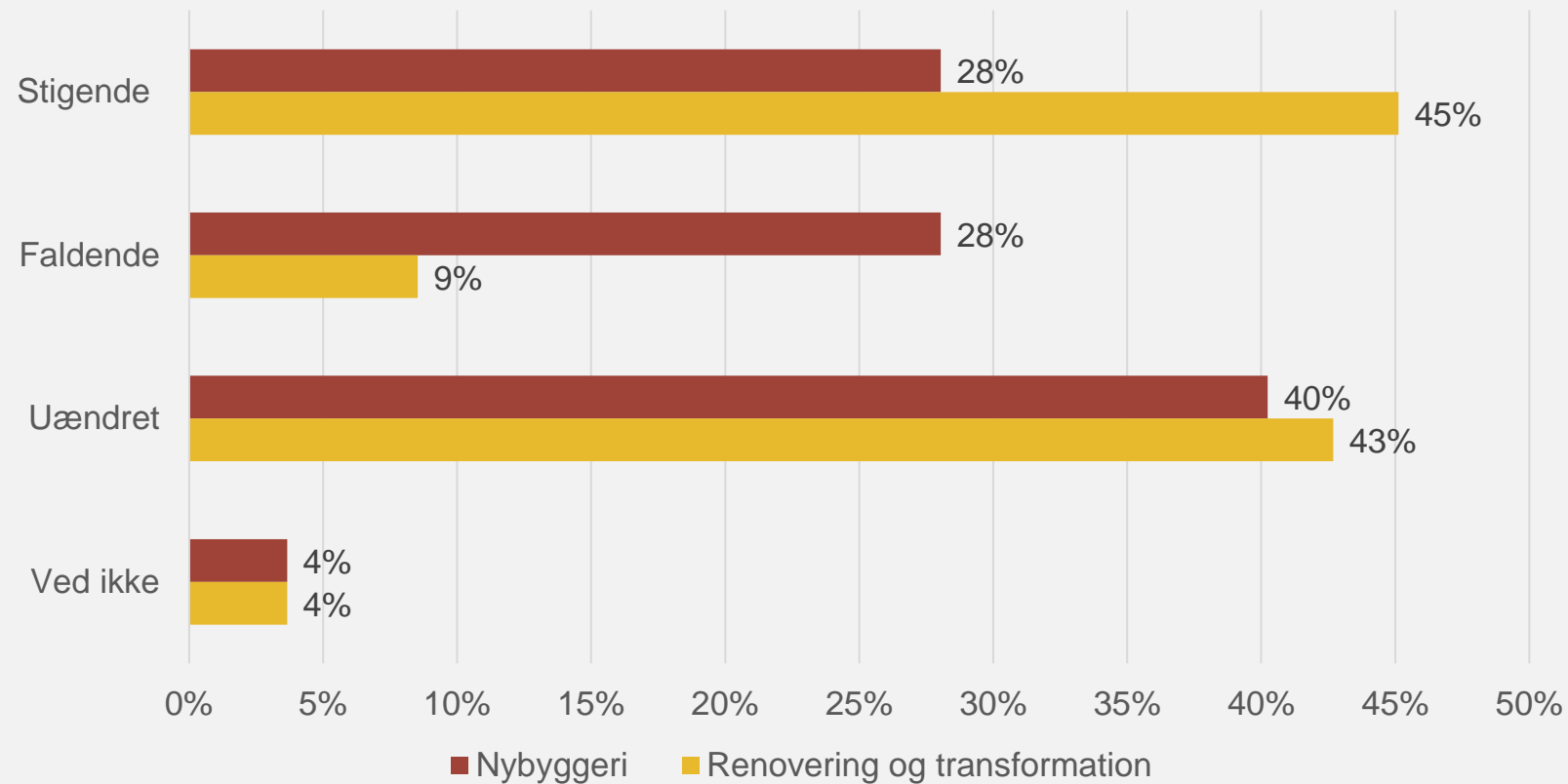
**Kommunal bygherre**

**”** Stigende renter betyder faldende investeringslyst hos investorer og presser økonomien på byggelånsrenten.

**Bygherrerådgiver**

## Udvikling i nybyggeri i forhold til renovering

Hvad er dine forventninger til fordelingen af projekter i din organisation inden for henholdsvis nybyggeri og renovering og transformation de kommende 12 måneder?



Den generelle tendens er fortsat, at renovering er stigende og nybyggeri faldende.

Renovering og transformation er formentlig stigende pga. usikkerhed i markedet og hos de kommunale og almene medlemmer pga. anlægsloft og rammebeløb, der begrænser muligheden for at agere, når priserne er høje.

Desuden kan der være en begyndende tendens til i højere grad at ville transformere frem for at bygge nyt i mange offentlige organisationer, herunder kommuner.

# Bygherrernes forventede udfordringer



Hvad forventer I vil være jeres primære udfordringer de kommende 12 måneder?  
(Prioritér udfordringerne fra 1-5, hvor 1 = ikke udfordret og 5 = meget udfordret)

Kvalitet i rådgiveres ydelser er bygherrernes største udfordring med en score på 3,6. Det tyder på, at det særligt er udfordringerne med at finde certificerede rådgivere og kvaliteten i deres ydelser, som er en særlig udfordring.

Dernæst er bygherrerne udfordret af budgetoverskridelser med en score på 3,5, hvilket de seneste år har været en gennemgående udfordring

Med en score på 3,3 er både dokumentation og myndighedsbehandling en ny topudfordring for landets bygherrer. I forbindelse med den grønne omstilling stilles der i stigende grad krav om dokumentation, hvilket flere kan opleve svært og til tider bureaukratisk. Myndighedsbehandling i forbindelse med bl.a. byggesagsbehandling er en udfordring mange steder. Særligt i København har mange bygherrer ventet længe med at få de nødvendige godkendelser og tilladelser.

Det er bemærkelsesværdigt, at hverken finansiering eller prisstigninger på materialer er blandt de største udfordringer. Det var det i starten af året, hvilket måske indikerer, at man er begyndt en tilvænnning til bl.a. et højere renteniveau.

# Bygherrernes forventede udfordringer

## Forår 2023

1. Budgetoverskridelser ved udbud (3,8)
2. Finansiering af projekter (3,5)
3. Prisstigninger på materialer (3,5)
4. Kvalitet i rådgiveres ydelser (3,5)
5. Kvalitet i entreprenørers ydelser (3,3)

## Efterår 2023

1. Kvalitet i rådgiveres ydelser (3,6)
2. Budgetoverskridelser ved udbud (3,5)
3. Kvalitet i entreprenørers ydelser (3,3)
4. Dokumentation (3,3)
5. Myndighedsbehandling (3,3)
6. Kvalitet i entreprenørers ydelser (3,3)

## Citater om udfordringer

” Vi er særligt udfordret af elinfrastruktur til biler og varmepumper.”

**Kommunal byggherre**

” Vi er særlig udfordret af de certificerede rådgivere. De er dyre, svære at få fat på og deres arbejde bærer præg af livrem og seler.

**Kommunal byggherre**

” Vi er udfordret ift. transformation. Vi har mange bygninger, som vi godt kunne transformere til især daginstitutioner. Men vi kan ikke komme igennem med det pga. lovkrav, især ift. brand.

**Kommunal byggherre**

” Vi har haft et par gode licitationer, hvor vi har ramt targetprisen. Men fordi renten er steget i mellemtiden, er økonomien stadig presset. Det gør det svært at lave bæredygtigt eller energivenligt byggeri, ud over hvad der kræves i bygningsreglementet, inden for de økonomiske rammer. På afsluttede byggerier har vi desuden haft store udfordringer med kvaliteten af rådgiveres arbejde, tilsyn og dokumentation.

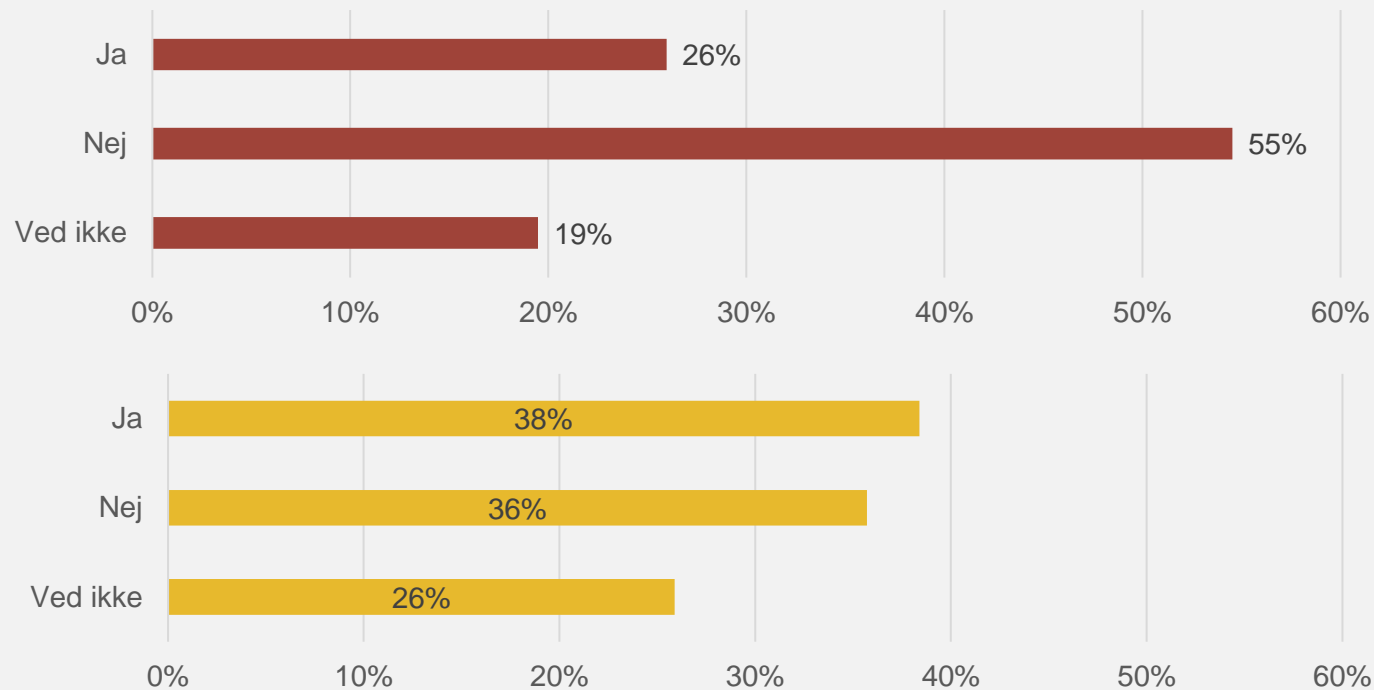
**Almen byggherre**

” Der kommer ikke nok tekniske specialister fra uddannelsesinstitutionerne. Det udfordrer hele branchen på levering og kvalitet, desværre.

**Bygherrerådgiver**



## Forventede aflysninger og udskydelser



### Forventninger til 2024 (efterår 2023)

Er der projekter, som I forventer at aflyse eller udskyde pga. udfordringer i markedet (fx prisstigninger) de kommende 12 måneder?

### Forventninger til 2023 (efterår 2022)

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

I efteråret 2023 er der markant flere, som ikke regner med at aflyse projekter de kommende 12 måneder end sidste år. Mens det var 36 pct. for et år siden er det 55 pct. i dette efterår. Det kan tyde på, at uforudsigeligheden for, hvad der igangsættes er blevet mindre.

## Citater om forventede udskydelser

” Det er anlægsrammen, der meget dikterer prioritering af projekter.

**Kommunal byggherre**

” Vi har flere renoveringshelhedsplaner, som vi enten bremser eller venter med at sende til behandling ved Lands-byggefonden. Vi kan ikke få pris og kvalitet til at hænge sammen, når vi ønsker flere boliger med tilgængelighed og samtidig har fokus på bæredygtighed.

**Almen byggherre**

” Nej, tværtimod er der projekter, som har ligget stille i 1-2 år pga. budget-overskridelser ifm. udbud og som godt kan holde licitationen i dag.

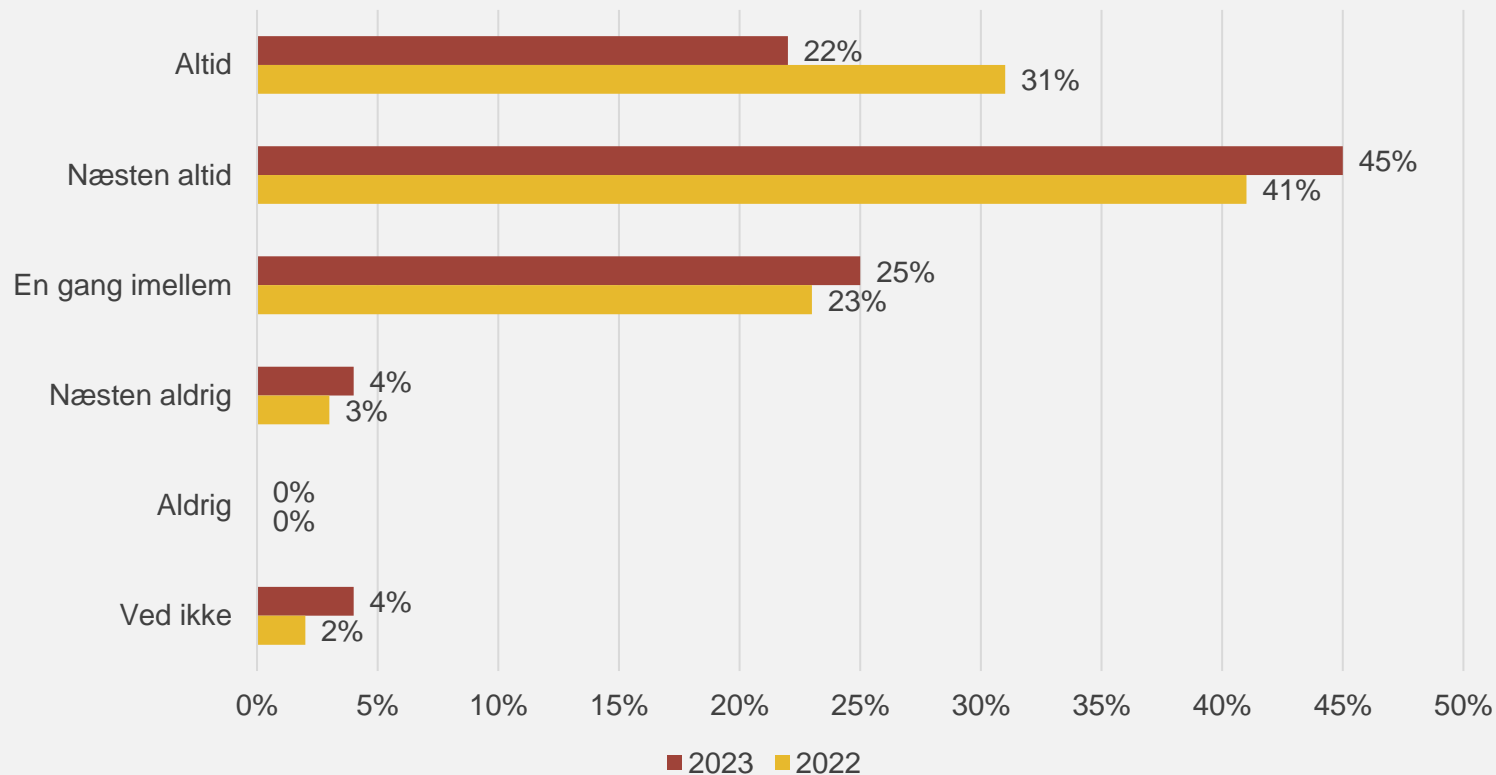
**Bygherrerådgiver**

” Vi er presset pga. pasningsgarantien. Derfor er vi tvunget til at gennemføre projekterne.”

**Kommunal byggherre**

## Efterspørgsel efter bæredygtighed

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

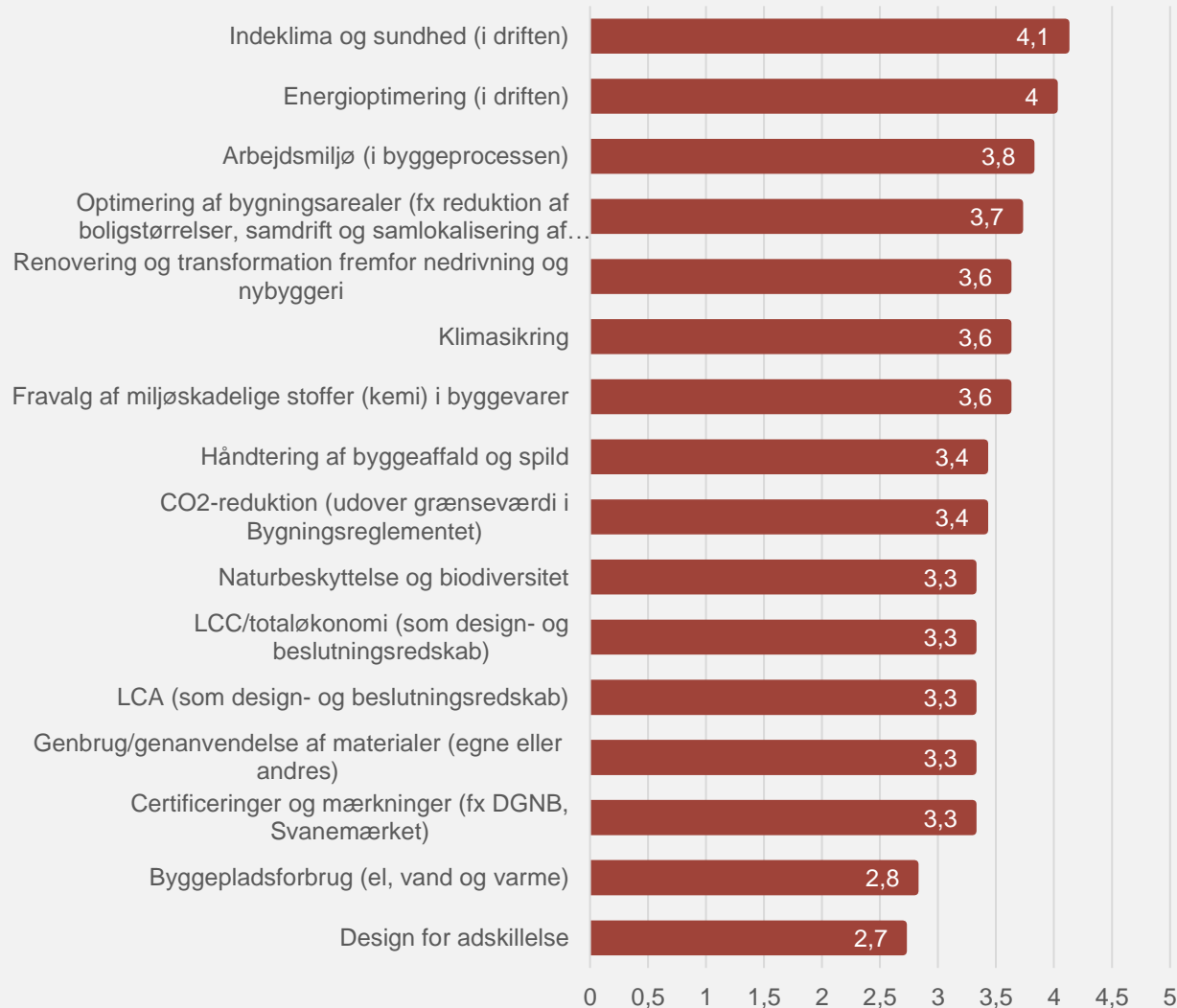


67 pct. af bygherrerne efterspørger altid eller næsten altid bæredygtige løsninger. Det er et fald på 5 procentpoint siden sidste år.

25 pct. efterspørger det kun en gang imellem og 4 pct. næsten aldrig.

Der er et mindre fald i efterspørgslen. Og uanset er det bemærkelsesværdigt, at området ikke stiger mere trods en markant øget bevågenhed på mere bæredygtigt byggeri.

# Prioritering af bæredygtighedsindsats



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

(Prioriter tiltagene fra 1-5, hvor 1 = lav prioritet og 5 = høj prioritet)

Bygherrerne prioriterer indeklima meget højt. Området har fået en score på 4,1. Dernæst kommer energioptimering med en score på 4,0 efterfulgt af indeklima med 3,9 og arbejds miljø med en score på 3,8. Optimering af bygningsarealer får en score på 3,7.

De øverste prioriteringer adskiller sig ikke væsentligt fra de hidtidige målinger. Det er dog interessant, at renovering og transformation samt klimasikring fastholder deres placering på listen. Disse to områder er i stigende grad en prioritering for landets bygherrer. Desuden er fravalg af miljøskadelige stoffer (kemi i byggevarer) et nyt opmærksomhedsområde med en score på 3,6.

Energi optimering var et stort fokus for et år siden. Måske på grund af høje energipriser. Dette område er faldet noget.

Håndtering af byggeaffald er faldet fra en top 3 i foråret 2023 til en 8. plads i efteråret 2023.

Generelt har bæredygtighedstiltag fået øget opmærksomhed. Tiltagene får generelt en højere score. Gennemsnittet for et halvt år siden var 3,35. I efteråret er det 3,45.

## Bæredygtighedstiltag (topprioriteringer over tid)

### Prioritering efterår 2022

1. Energoptimering (4,3)
2. Arbejdsmiljø, indeklima og sundhed (4,1)
3. Klimasikring (3,8)
4. Affaldshåndtering af byggeaffald (3,8)
5. LCA-beregning som design- og beslutningsredskab (3,6)

### Prioritering forår 2023

1. Arbejdsmiljø, indeklima og sundhed (4,2)
2. Energoptimering (4,2)
3. Affaldshåndtering af byggeaffald (3,6)
4. Bedre udnyttelse af bygningsarealer (3,6)
5. Klimasikring (3,5)
6. Renovering og transformation fremfor nedrivning og nybyg (3,5)

### Prioritering efterår 2023

1. Indeklima og sundhed (4,1)
2. Energoptimering (4,0)
3. Arbejdsmiljø (3,8)
4. Optimering af bygningsarealer (3,7)
5. Renovering og transformation fremfor nedrivning og nybyg (3,6)
6. Klimasikring (3,6)
7. Fravalg af miljøskadelige stoffer (kemi) i byggevarer (3,6) (ny)

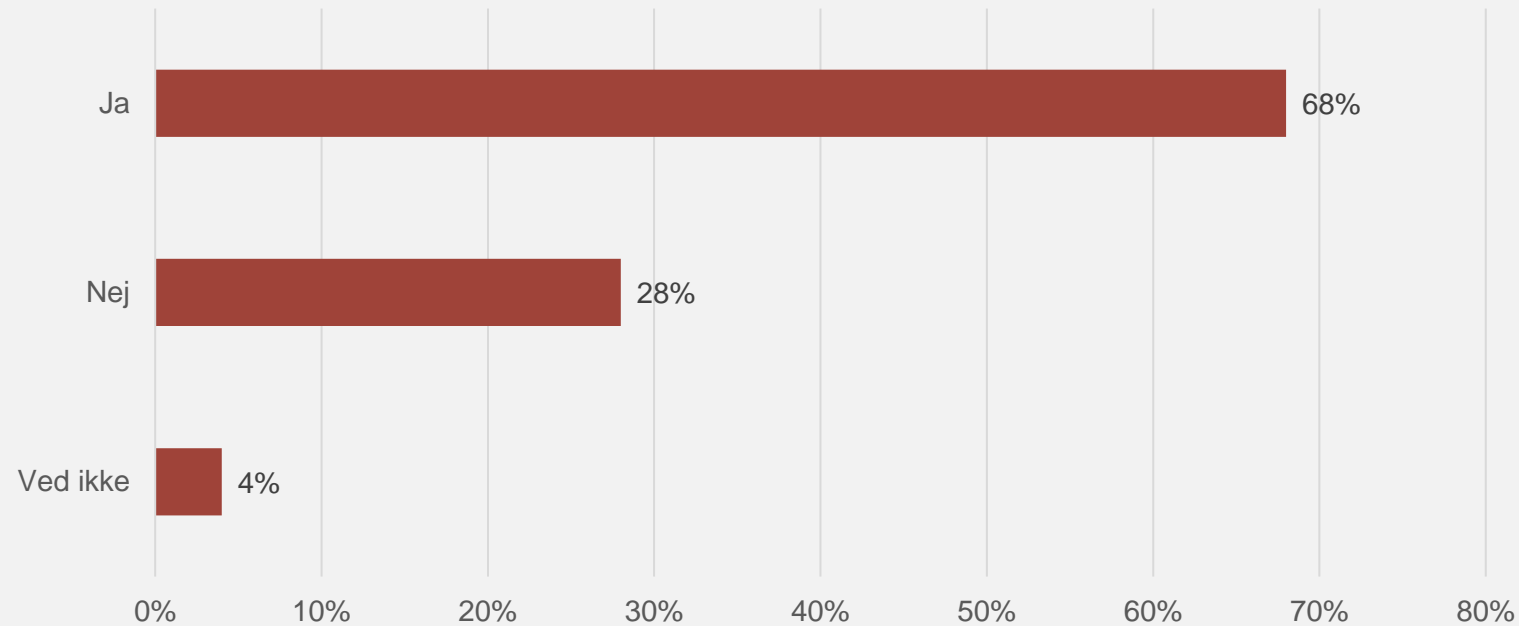
## Citater om bæredygtighedstiltag

” Vi arbejder ikke med certificeringer, da vi oplever, at det er alt for dyrt. I stedet bruger vi pengene på at gøre mange af de samme tiltag, dog uden at dokumentere det via certificering.  
***Privat bygherre***

” Ved nedrivning ifm. nybygninger genanvendes materialer - hvis det er muligt.  
***Kommunal bygherre***

# Bæredygtighedsstrategier

Har I en bæredygtighedsstrategi (eller lignende, fx bæredygtighedspolitik) for ejendomme/anlæg/byggeri i organisationen?



Over 2/3 af bygherrerne har en bæredygtighedsstrategi eller lignende.

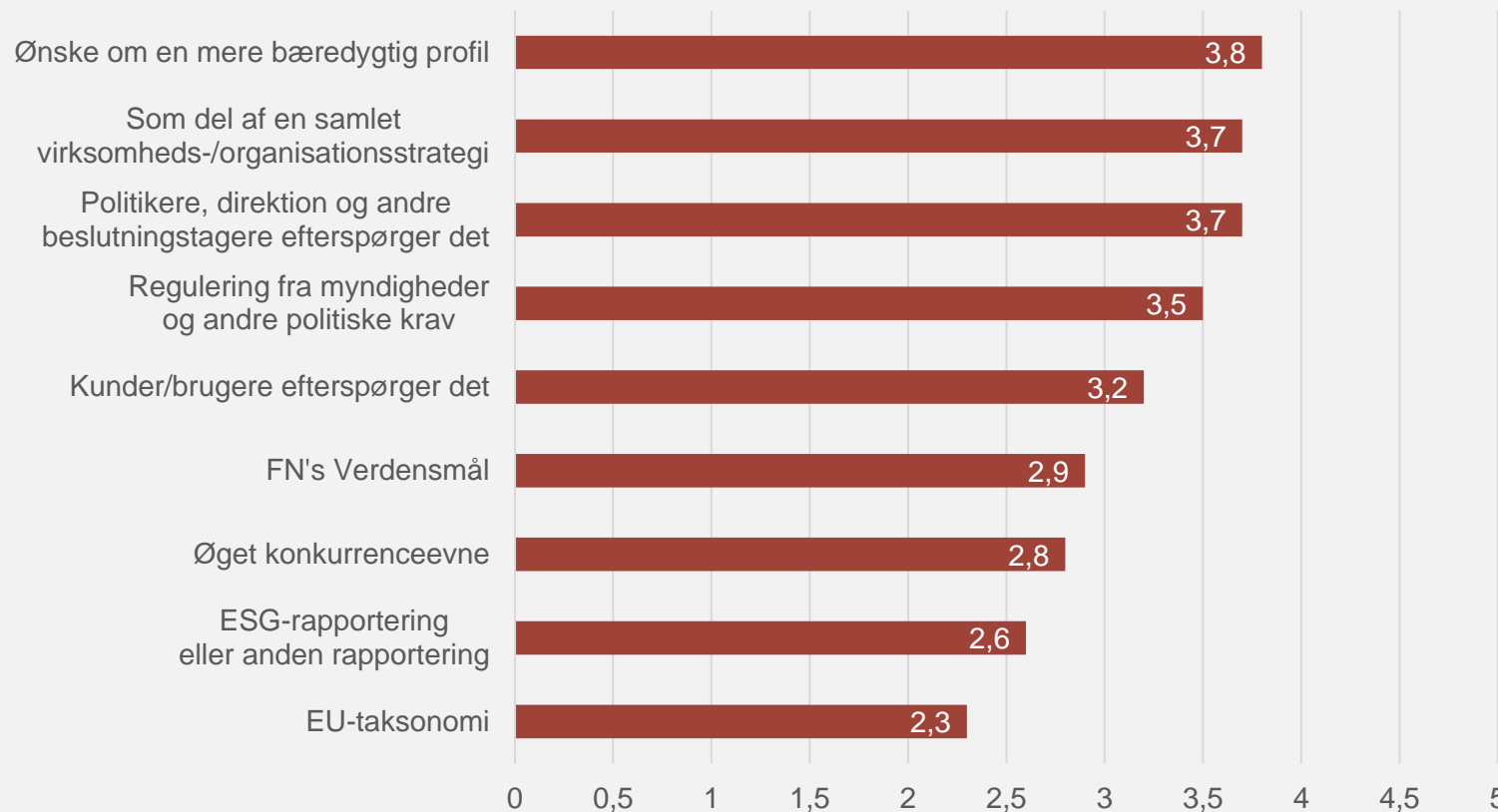
Der er stadig knap 1/3, der ikke har fået lagt de strategiske og organisatoriske rammer for deres arbejde med at skabe mere bæredygtigt byggeri.

Flere angiver i kommentarer, at de har en strategi eller politik på trapperne.

Tallene har ikke udviklet sig væsentligt siden sidste måling i foråret 2023.

# Hvad driver bygherrerne bæredygtighedsindsats?

## Hvad driver jeres bæredygtighedsindsats?



Det er primært de strategiske beslutninger og efterspørgsel fra direktion, politikere og andre beslutningstagere, der driver bæredygtighedsindsatsen hos bygherrerne.

Det er ofte overvejelser omkring omdømme og "license to operate", som driver udviklingen, lyder det fra landets forskellige bygherrer. Dernæst er det overvejelser og indretning af bygherrerollen i relation til virksomhedens eller organisationens samlede strategi. Denne har scoren 3,7, hvilket er den samme score som efterspørgsel fra politikere, direktion og andre beslutningstagere får.

ESG-rapportering og afrapportering på EU-taksonomien scorer lavest. Desuden er det interessant, at bæredygtighedsindsatsen ikke er drevet af ønsket om en øget konkurrenceevne.



## Citater om bygherrerne bæredygtighedsindsats

”Bæredygtighedstiltag, her særligt genbrug- og ejendomsoptimering (flere i færre huse), drives af økonomien.”  
**Kommunal bygherre**

”Vi øver os i bæredygtighed på mange måder, men mangler at gøre det til noget, vi gør hver gang.”  
**Kommunal bygherre**

# 6. Konjunkturer

## Nationalbanken om Danmarks økonomi i 2024

**Nationalbanken:**  
Afdæmpet vækst i BNP  
i 2024 grundet  
rentestigninger (1,3 %)

- Inflationen forventes at tage til igen i 2024
- Lønstigninger bidrager til inflationen
- Fald i beskæftigelse på 40.000 personer fra slutningen af 2023 og frem til udgangen af 2025
- Boligpriserne stiger på tværs af Danmark

## Afmatning i byggeriet

### DI Byggeri (jun. 2023)

Stigende renter og materialeprisstigninger betyder mindre efterspørgsel efter boliger.

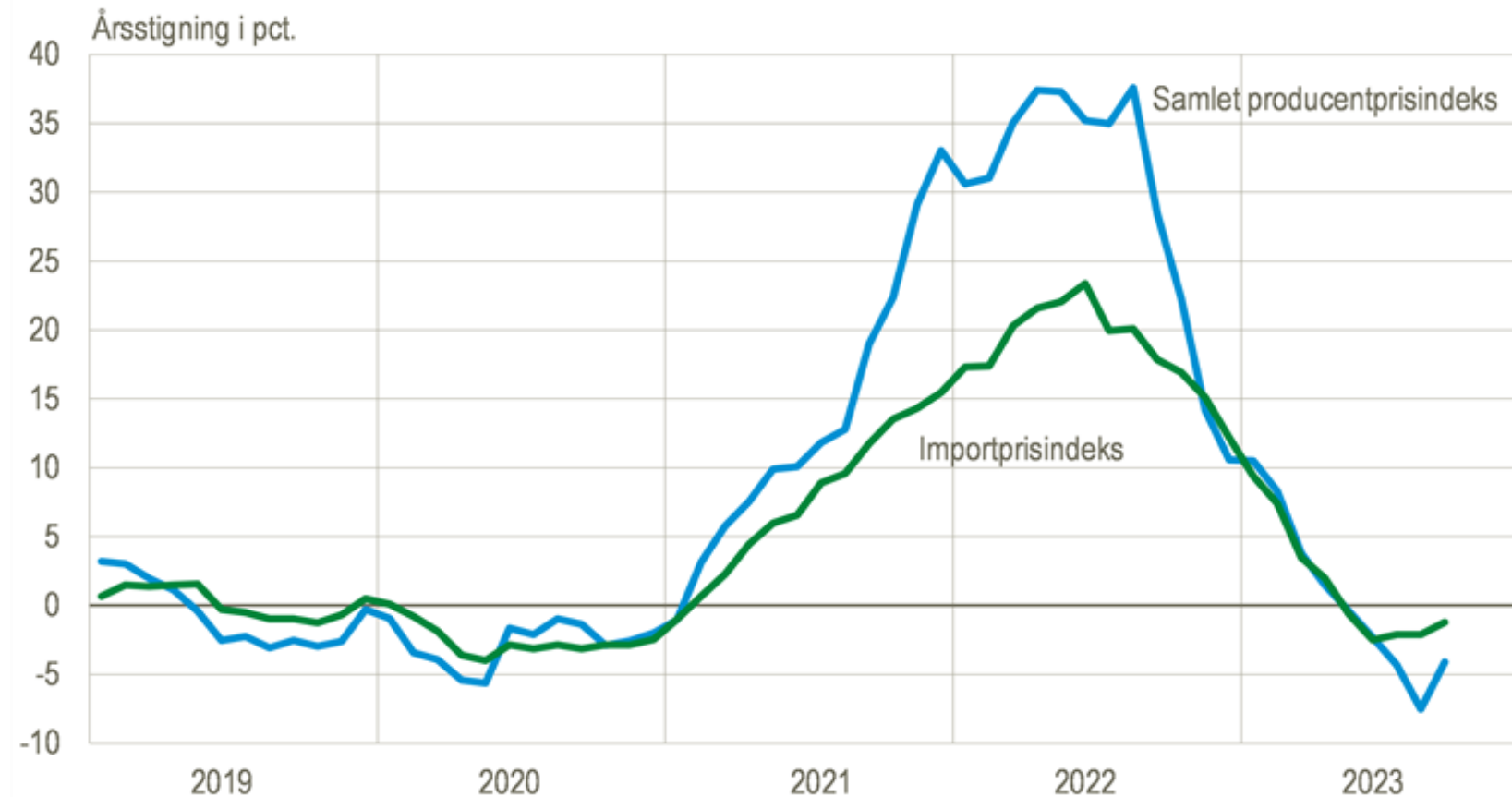
Forventet vækst i bygge- og anlægsinvesteringer:  
(Vækst i 2022: 8,2 %)  
2023: -4,9 %  
2024: -1,1 %

### Danmarks Statistik (sep. 2023)

-10 % fald i byggeaktivitet målt i antal påbegyndte byggede m<sup>2</sup> fra første til andet kvartal i 2023.

# Priserne holder sig nogenlunde lavt

## Producent- og importprisindeks for varer



### Energi bag fald i producentpriser på årsbasis for femte måned i træk

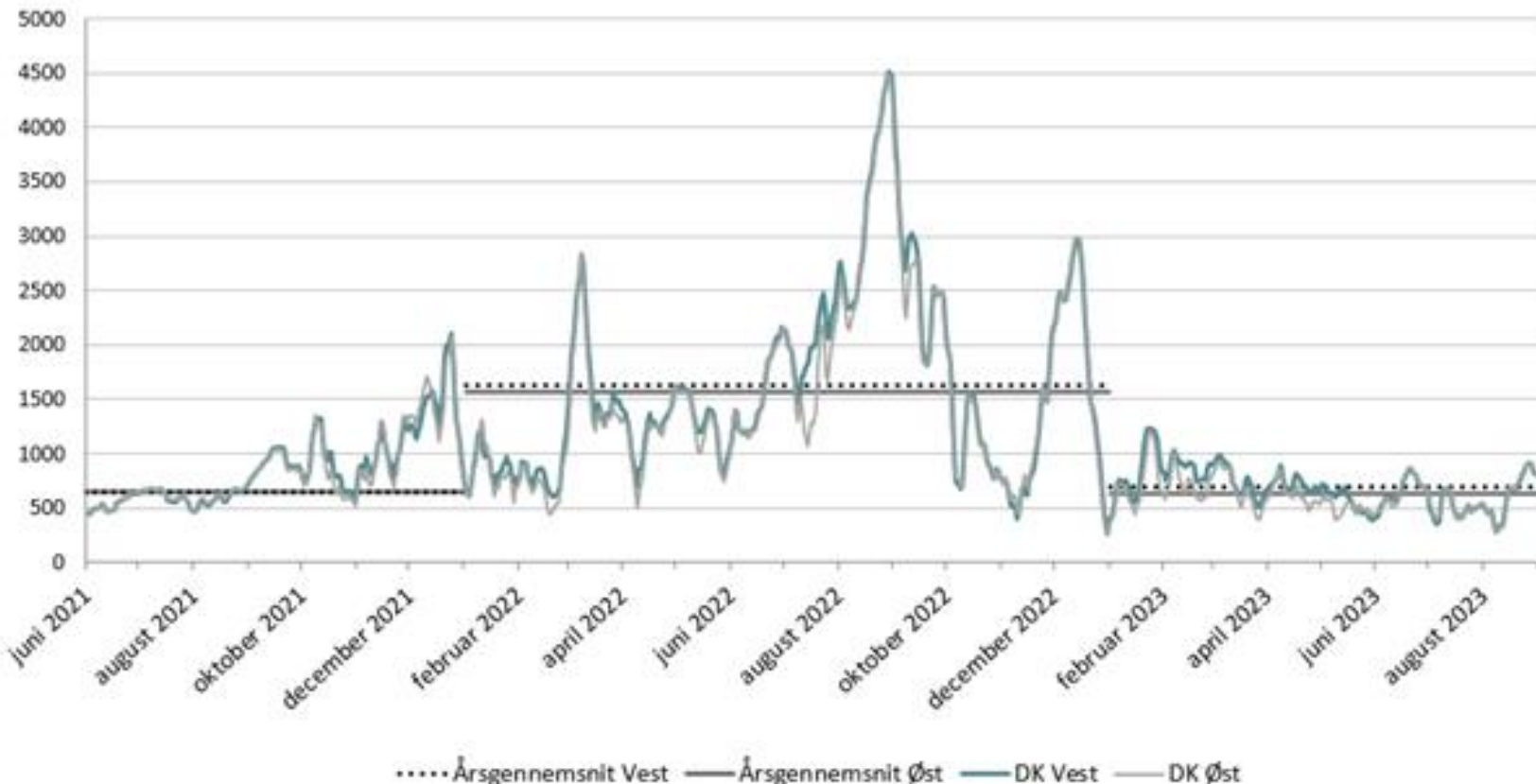
I september 2023 faldt producentprisindekset for varer med 4,1 pct. sammenlignet med samme måned sidste år. Det er femte måned i træk med fald. Faldet er drevet af et markant fald i energiforsyning på 64 pct., mens råstofindvinding stiger med 20,9 pct. og industri med 0,8 pct. Hovedgrupperne udgør hhv. 5,8, 3,8 og 89,6 pct. af det samlede producentprisindeks.

Kilde: [Danmarks Statistik](#)

# Prisen på energi er faldet

## Elprisen - Nord Pool

DKK pr. MWh



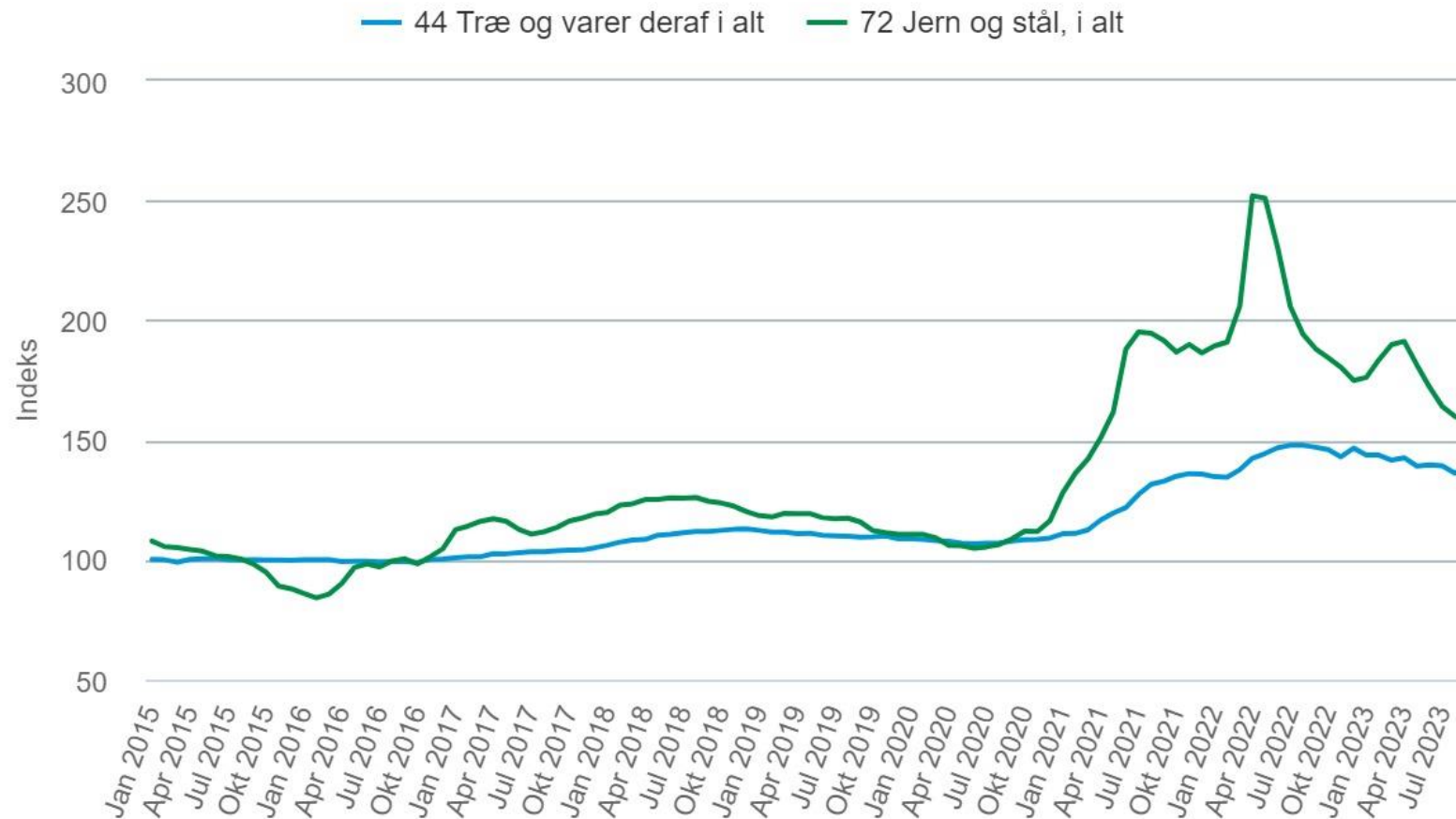
Anm.: Data er spotpriser, der er udglattet til syv dages gennemsnit, sidste observation er d. 7. september 2023.  
Kilde: Data er hentet fra Energinet, der baserer sig på data fra Nord Pool, EEX, Nasdaq OMX og DI-beregninger

Kilde: [DI Energi](#), 21.09.2023

# Prisudvikling på træ, jern og stål

## Prisindeks for indenlandsk vareforsyning (2015=100)

Enhed: Indeks | Varegruppe:



### Jævn prisudvikling

Prisen på træ har haft en nogenlunde jævn prisudvikling uden voldsomt store stigninger eller fald det sidste halvandet års tid.

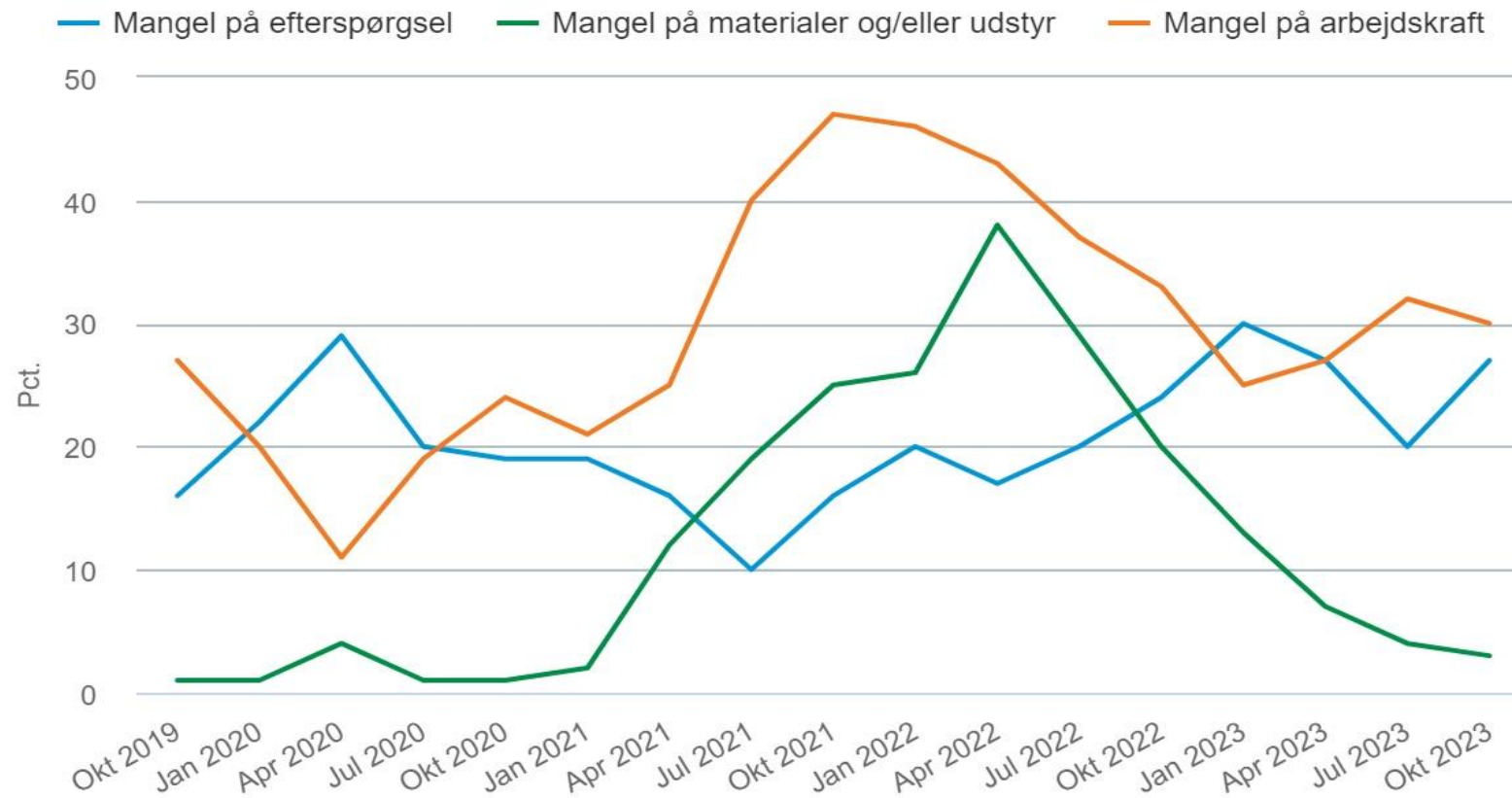
Jern- og stålpriserne har været mere svingende, og er lige nu faldende. Prisen er gået fra indeks 188 til indeks 158 fra september 2022 til september 2023 – et fald på 15,8 pct.

Kilde: [Danmarks Statistik](#) – prisindeks for indenlandsk vareforsyning

# Mangel på efterspørgsel er en begyndende produktionsbegrænsning

## Produktionsbegrænsninger i bygge og anlæg

Branche (DB07): F Bygge og anlæg | Type:



### Manglen på efterspørgsel stiger

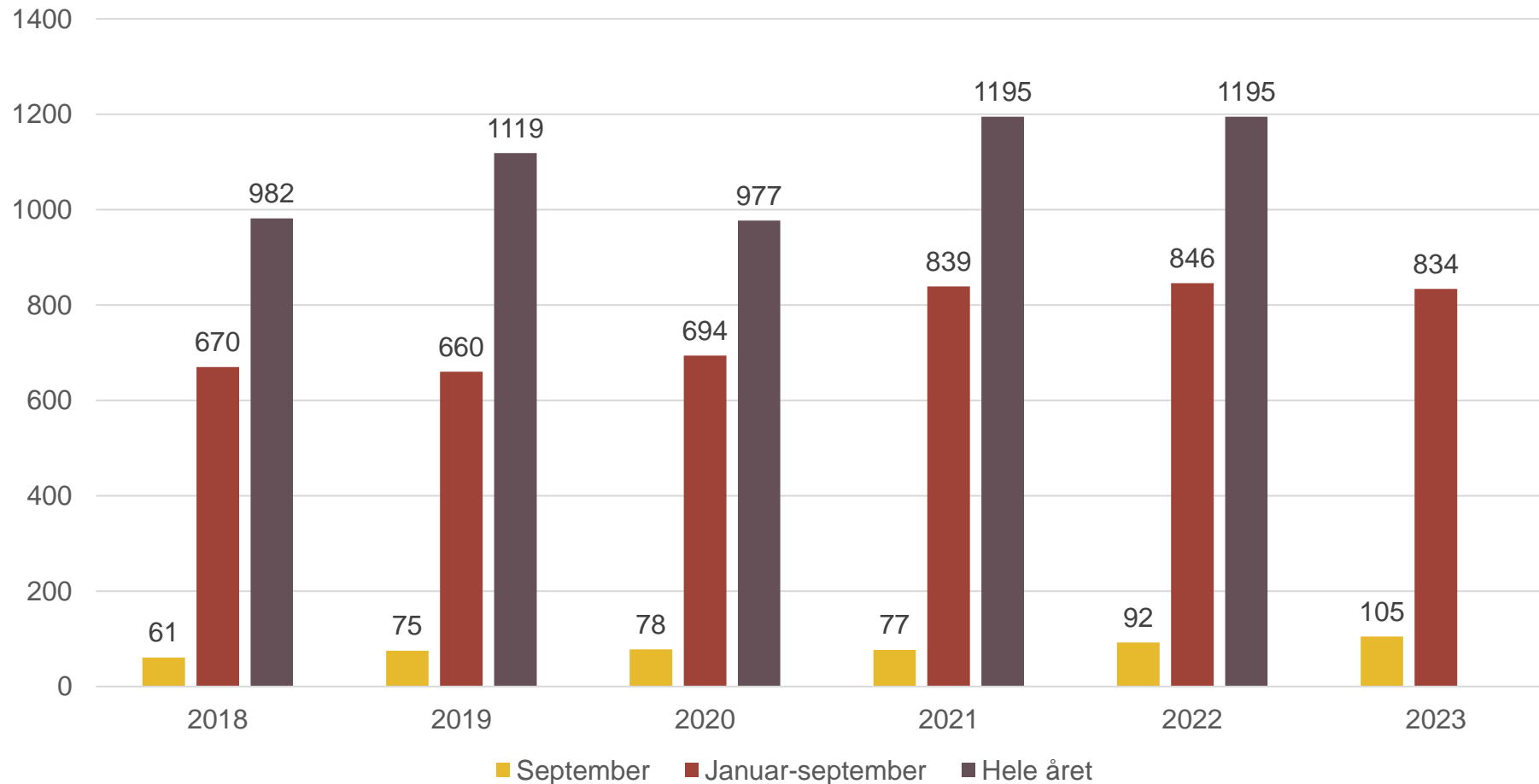
Det sidste kvartal melder flere virksomheder i bygge- og anlægsbranchen om mangel på efterspørgsel – i juli 2023 meldte 20 pct. af virksomhederne om mangel på efterspørgsel, mens det i oktober 2023 var 27 pct.

Manglen på arbejdskraft ser omvendt ud til at være stigende, dog med et mindre fald fra juli 2023 (32 pct.) til oktober 2023 (30 pct.). Det særlige sammenfald ses især hos anlægsentreprenørerne, hvor mere end hver femte virksomhed melder om både mangel på arbejdskraft og mangel på efterspørgsel.

Kilde: [Danmarks Statistik](#) – produktionsbegrænsninger i bygge og anlæg

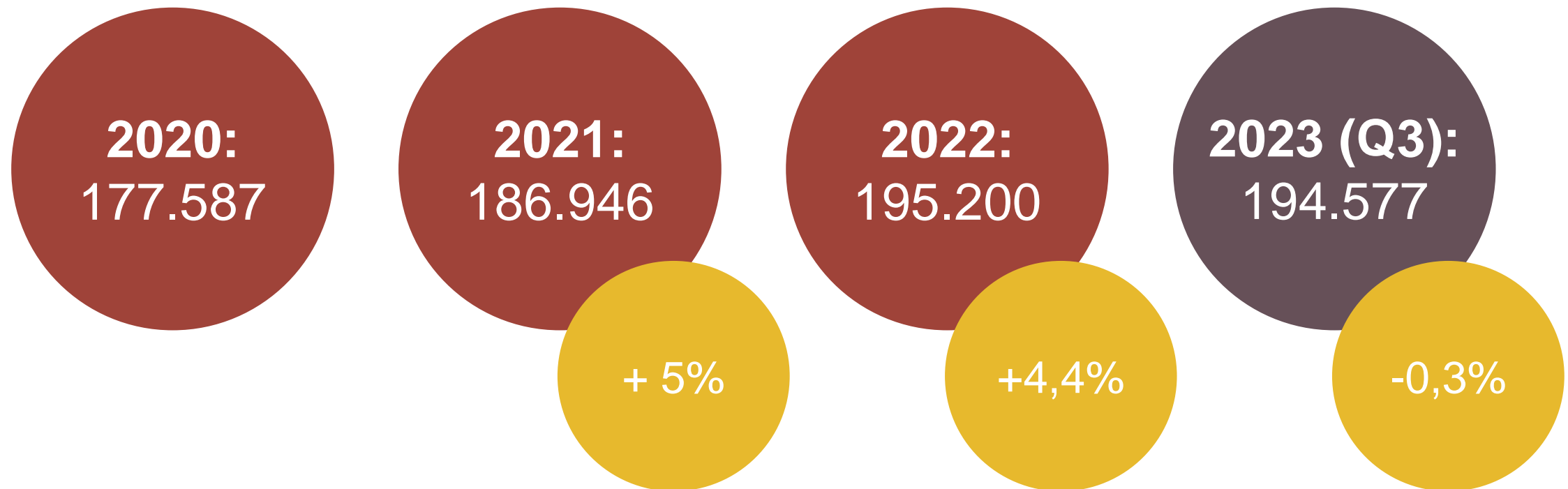


## Højt, men stabilt niveau af konkurser i bygge- og anlægsbranchen



Kilde: [Danmarks Statistik](#) - erklærede konkurser efter branche

## Lille fald i beskæftigelse i byggeriet



# Fortsat stigning i udenlandsk arbejdskraft i byggebranchen

- 2010: 8.574  
(4.277 fuldtidsbeskæftigede)
- 2015: 28.184  
(10.947 fuldtidsbeskæftigede)
- 2020: 42.779  
(18.022 fuldtidsbeskæftigede)
- 2022: 57.259  
(24.797 fuldtidsbeskæftigede)
- 2023 (forår 2023):  
35.923  
(24.157 fuldtidsbeskæftigede)
- 2023 (efterår 2023):  
38.212  
(25.547 fuldtidsbeskæftigede)

Kilde: Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering – jobindsats.dk



BYGGEFAKTA

BYGGERE  
FØRENINGEN