



DANSKE  
ARKITEKT  
VIRKSOMHEDER

# ARKITEKTVIRKSOMHEDER RAMMES AF ALMENT BOLIGBYGGERI PÅ BUNDNIVEAU

AUGUST 2024

ANALYSE

# Arkitektvirksomheder rammes af alment boligbyggeri på bundniveau

Af Sebastian Kaldahl, cheføkonom  
[sk@danskeark.dk](mailto:sk@danskeark.dk), 29 38 68 85

August 2024

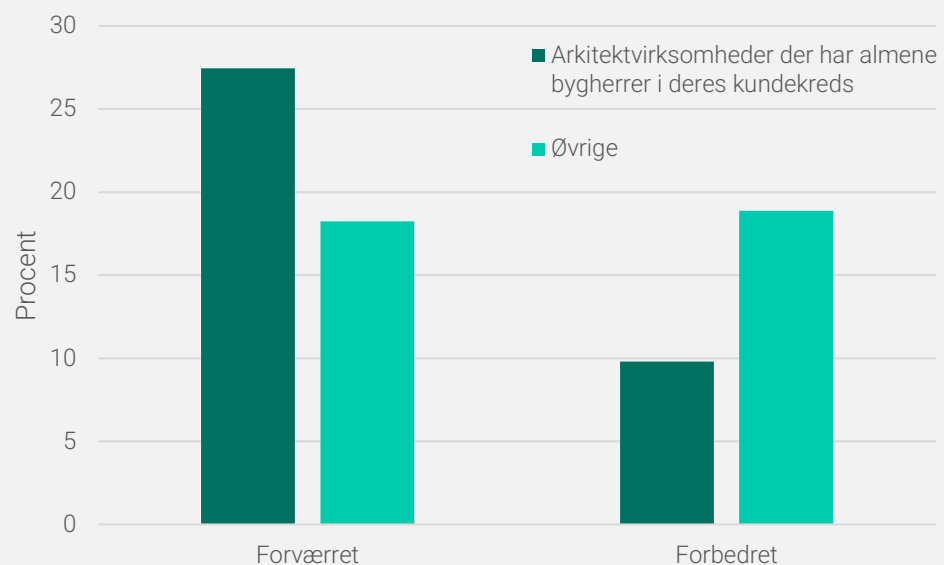
Hver fjerde arkitektvirksomhed, der er involveret i almene boligbyggerier, oplever at færre projekter sættes i gang. Nedgangen i det almene boligbyggeri skyldes især, at byggeomkostninger er steget dobbelt så meget som de almene boligforeningers økonomiske rammer i de seneste fire år. I 2023 blev der kun påbegyndt byggeriet af 570 almene boliger – det er tæt på det laveste niveau i næsten 75 år.

27 pct. af arkitektvirksomheder med almene bygherrer oplever at færre projekter kan realiseres

I en ny undersøgelse rapporterer 27 pct. af arkitektvirksomheder, der arbejder med almene bygherrer, at realiseringen af deres projekter er blevet forværret eller væsentligt forværret jf. figur 1. Dette skiller sig ud fra arkitektvirksomheder, der ikke arbejder med almene bygherrer men med andre typer af bygherrer. Her oplever kun 18 pct. af arkitektvirksomhederne disse udfordringer, og tilnærmelsesvis

Figur 1: Arkitektvirksomheder med almene bygherrer i deres kundekreds oplever i højere grad forværrede realiseringsgrader på deres projekter

Hvordan har realiseringsgraden af de projekter, som din virksomhed er involveret i, ændret sig inden for det seneste halve år? Svarmulighederne "Uændret" og "Ved ikke" er udeladt i figuren



Anm.: 210 virksomheder har svaret på undersøgelsen. Se faktaboks på side 4 for uddybning af metode.

Kilde: Danske Arkitektvirksomheders undersøgelse, juni 2024



ligeså mange oplever en forbedring i realiseringen af deres projekter. En cirka lige stor andel af arkitektvirksomheder med og uden almene bygherrer i deres kundekreds rapporterer en uændret realiseringsgrad (svarmuligheden er udeladt i figur 1).

**Byggeomkostninger er steget med cirka 20 pct. siden 2020...**

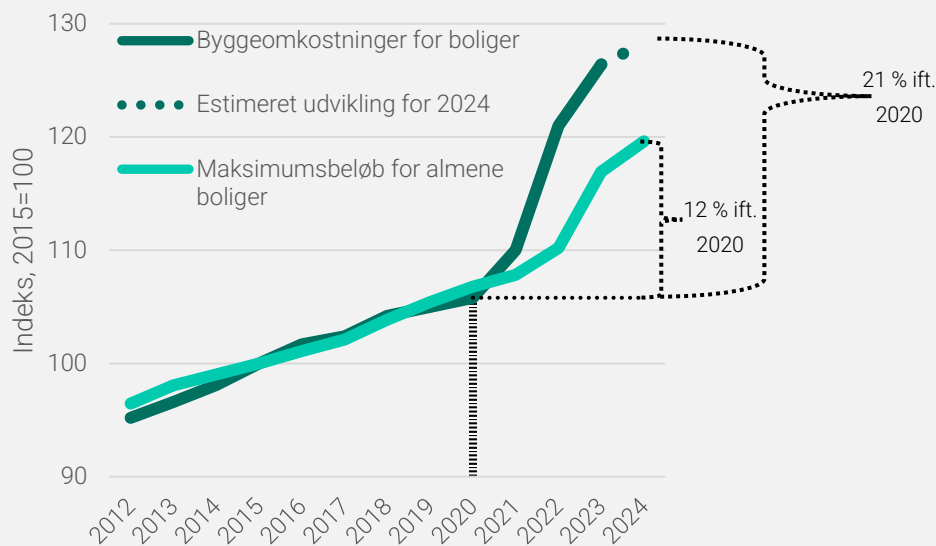
Årsagen til at de almene bygherrer oplever lave realiseringer på deres projekter skal især ses i lyset af to faktorer. For det første er prisstigninger på mange byggematerialer steget markant siden 2020. Fx er prisen på varer af stål og træ cirka 25 pct. højere i dag end ved udgangen af 2020, og det kan have indvirkning på de priser, som bygherrerne i sidste ende skal betale for deres byggerier. Siden 2020 er byggeomkostningerne, som både tager højde for materialepris- og lønstigninger, steget med godt 20 pct. jf. figur 2.

**... og de almene bygherrers maksimumsbeløb er ikke fulgt med**

Derimod af de maksimumsbeløb, som de almene bygherrer er underlagt i godkendelsen af deres byggeprojekter, ikke fulgt med disse prisstigninger jf. figur 2. Maksimumsbeløbet er steget med 12 pct., og derved er byggeomkostningerne næsten fordoblet i forhold til maksimumsbeløbene, og det presser økonomien i de almene byggeprojekter.

**Figur 2: Byggeomkostningerne er næsten steget dobbelt så meget som de almene boligsekskabers maksimumsbeløb siden 2020**

Sammenligning af udviklingen i byggeomkostningerne for boliger og de almene boligsekskabers maksimumsbeløb



Anm.: Se faktaboks på side 4 for uddybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik, Social- og Boligstyrelsen og Danske Arkitektvirksomheder

**Der blev igangsat meget få almene boligprojekter i 2023...**

Når det er sværere at få økonomien til at hænge sammen for de almene byggeprojekter, er der risiko for, at projekter opgives eller udsættes, og derved kan det have indvirkning på antallet af påbegyndte byggerier. Som vist i figur 3 blev der i 2023 kun igangsat byggeri af 753 almene boliger, og selvom der inden for de

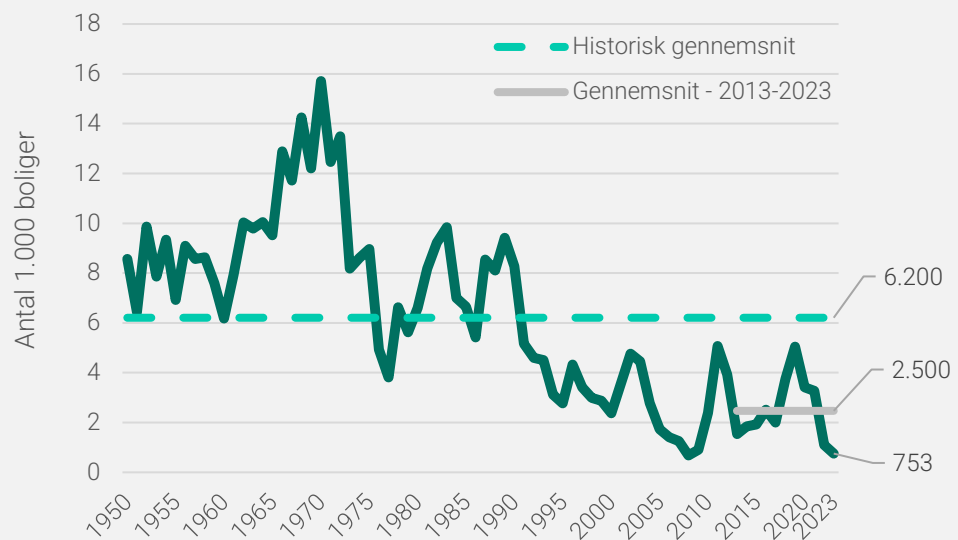
seneste 15 år har været år med næsten lige så lave niveauer, er 2023 det næstlaveste i 75 år. Det er kun i 2008, at der er blevet påbegyndt færre almene boliger.

... og der er 4.300 færre igangsættes end for bare fem får siden

I 2019 blev der påbegyndt byggeri af godt 5.000 almene boliger, hvilket er cirka 4.300 flere end i 2023. Sammenlignet med gennemsnittet for perioden 2013-2023 er niveauet i 2023 cirka 1.700 boliger lavere. I en historisk kontekst skiller tallet sig endnu mere ud, men det skal især ses i lyset af det økonomiske opsving og store byggeboom af almene boliger i 1960'erne.

**Figur 3: Antallet af påbegyndte almene boliger er tæt på laveste niveau nogensinde**

Antal påbegyndte byggerier af almene boliger, 1950-2023



Anm.: De to gennemsnit er afrundet til nærmeste 100 i dataetiketterne.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

## Faktaboks: Sådan har vi gjort

- Analysen tager udgangspunkt i en undersøgelse, som er foretaget af Danske Arkitektvirksomheder i perioden 11. juni til 22. juni 2024. 210 arkitektvirksomheder har svaret på undersøgelsen, og de dækker tilsammen en beskæftigelse på knap 3.200. Det svarer til cirka en tredjedel af den samlede beskæftigelse i arkitektbranchen.
- Det er muligt i undersøgelsen at angive flere typer af kunder. Arkitektvirksomheder kan både have almene boligselskaber som kunder samt andre typer af bygherrer. Det er ikke muligt på baggrund af undersøgelsen at isolere almene boligselskaber yderligere. Se bilaget på næste side for uddybning.
- Ift. figur 1 så har 63 pct. af arkitektvirksomheder med almene boligselskaber som bygherrer angivet svarmuligheden "Uændret", hvor det er 60 pct for virksomheder med øvrige bygherrer. 3 pct. af virksomheder med øvrige bygherrer har angivet "Ved ikke". Disse er udeladt i figuren. Svarmulighederne "Forværret" og "Forbedret" bestod i de oprindelige spørgsmål med en svarmulighed, der hed "Betydelig forværret" og "Betydelig forbedret". Disse er slå sammen med hhv. "Forbedret" og "Forværret" i figur 1.
- Maksimumsbeløbet er den øvre økonomiske grænse for, hvad et alment byggeri må koste, og grænsen kan variere i forhold til boligtype og geografisk placering. Beløbet reguleres en gang årligt. I 2020 ændrede man ordningen, og de nye regler skulle tage højde for, at det er dyrere at opføre mindre boliger. Tilstrækkeligt fremskredne projekter fra før den nye ordning er dog ikke indbefattet, og derved er der i skrivende stund to ordninger (man kan læse mere om de enkelte detaljer [her](#)).
- I figur 3 er maksimumsbeløbet beregnet på baggrund af den gamle ordning (som blev ændret i 2020 jf. ovenstående punkt), da det med denne ordning er muligt at vise en længere tidsserie. I en grafisk illustration vil det ikke være muligt at adskille den nye og gamle ordning, da de relativt set næsten har bevæget sig identisk. Der er gjort brug af et simpelt gennemsnit på tværs af boligtyper og geografisk placering.
- Der i beregningen af maksimumsbeløbet ikke taget højde for midlertidige ordninger, som de seneste år har medført, at de økonomiske rammer i det almene boligbyggeri er blevet lempet og har muliggjort visse byggeprojekter.
- Bygeomkostningerne i figur 2 er vist på baggrund af årsgennemsnit. Dette har ikke været muligt for 2024, da der i skrivende stund kun er offentliggjort data for 1. kvartal. Der er blot gjort brug af den relative stigning i 1. kvartal i forhold til årsniveauet i 2023. Det antages herved, at byggeomkostningerne ikke stiger i resten af året. Skønnet vurderes derved at være i den lave ende, da byggeomkostningerne generelt set har en tendens til at stige fra kvartal til kvartal.

## Bilag: Arkitektvirksomheder med almene bygherrer har med afstand størst udfordringer med lave realiseringsgrader

Et netttotal tager højde for samtlige vurderinger af realiseringsgraden...

... og tallet er markant lavest for arkitektvirksomheder, der arbejder med almene bygherrer

Der er dog usikkerhedsmomenter forbundet med resultatet

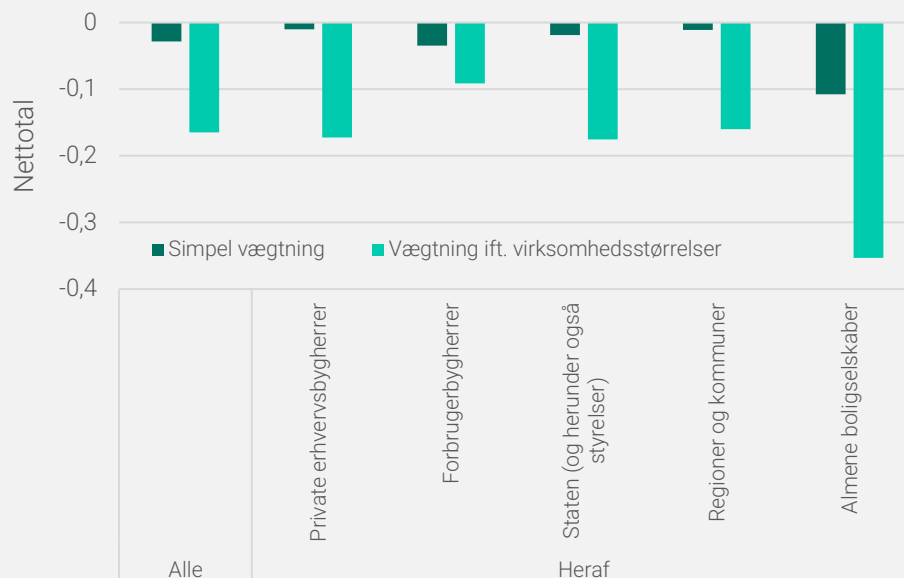
Når man ser på nettotallet, kan der tages højde for alle svarmuligheder til spørgsmålet i figur 1, da man giver de enkelte svarmulighed en værdi, hvor svarmuligheden "Betydeligt forværret" og "Betydelig forbedret" har de to ydreværdier på henholdsvis -1 og 1. Hvis alle virksomheder fx har angivet "Betydelig forbedret" vil nettotallet være 1, og omvendt hvis alle har svaret "Betydelig forværret".

Nettotallet er på tværs af arkitektvirksomheder med forskellige kunder negativt en smule negativt jf. figur 4, hvor det er markant lavest for arkitektvirksomheder, der arbejder med almene bygherrer. Når man vægter i forhold til virksomhedsstørrelser, er nettotallet markant lavere, hvilket indikerer, at de større arkitektvirksomheder oplever lavere realisering af de projekter, som de er involveret i.

Det er dog ikke muligt at udskille i data, hvor stor en del af de enkelte arkitektvirksomheders omsætning, der kommer fra almene bygherrer, så frem de har flere typer af bygherrer i deres kundekreds. Derved er resultatet forbundet med lidt usikkerhed, om end det vurderes at være af mindre karakter, da resultatet adskiller sig så markant for de arkitektvirksomheder, som har almene bygherrer i deres kundekreds jf. figur 4.

Figur 4: Arkitektvirksomheder med almene bygherrer har med afstand størst udfordringer med lave realiseringsgrader – og det er især de større virksomheder

Sammenligning af spørgsmålet i figur på tværs af bygherretyper



Anm.: Virksomheder, der har angivet svarmuligheden "Ved ikke", tæller ikke med i nettotallet.

Kilde: Danske Arkitektvirksomheders undersøgelse, juni 2024