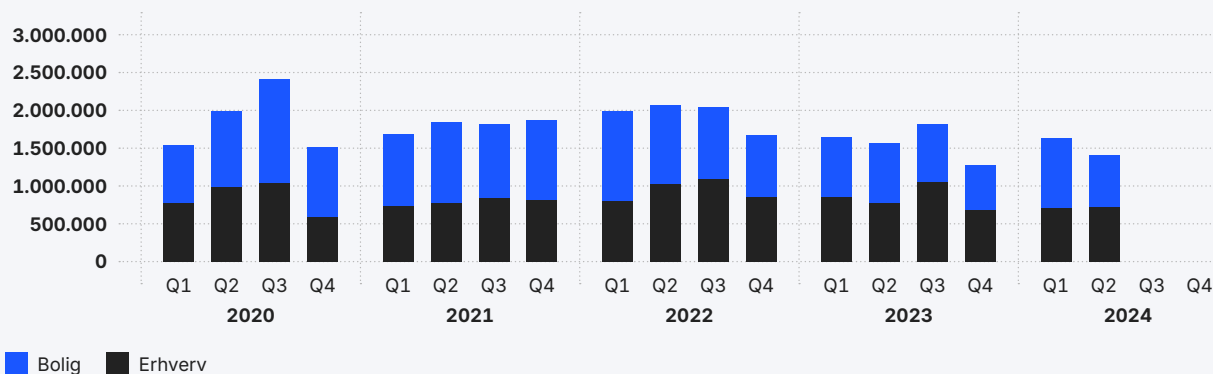




# Fokus på nybyggeri: Opbremsning af igangsat byggeri i Danmark

- 27 Nybyggeri i fokus
- 28 Byggeridata
- 29 Hvor og hvad bliver der bygget?
- 30 Byggeri i regionerne
- 31 Ekspertkommentarer

**Kvadratmeter igangsat byggeri**



Kilde: Resights.dk

Kvadratmeter igangsat  
byggeri i Q2 2024

# 1,4 mio.

## Opbremsning i nybyggeriet

I medierne har man på det seneste kunnet læse, at der er sket en opbremsning i nybyggeri i Danmark på tværs af alle regioner og segmenter. Resights er dykket ned i de konkrete tal for at belyse den reelle situation i ejendomsbranchen. Tallene for nybyggeri i 2024 skal ses som vejledende, da der må forventes en mindre korrektion i takt med dataens modning. Nybyggerianalysen er baseret på antallet af igangsatte bygge kvadratmeter fordelt på kvartaler, segmenter og regioner.

### Igangsat nybyggeri er stødt faldende

Antal igangsatte kvadratmeter i nybyggeri i Danmark har været stødt faldende siden Q2 af 2022, hvor omtrent 2,1 mio. m<sup>2</sup> byggeri blev igangsat, et væsentligt fald til i Q2 af 2024 hvor der blev igangsat, 1,4 mio. m<sup>2</sup> byggeri. Over de sidste fire kvartaler er der samlet blevet igangsat 6,1 mio. m<sup>2</sup>, hvor der sammenlignet med hele 2022 blev igangsat 7,8 mio. m<sup>2</sup> nybyggeri. Det er særligt nyt boligbyggeri, der er faldet. Hvor der i Q3 af 2020 blev igangsat et tårnhøjt 1,4 mio. m<sup>2</sup> boligbyggeri, blev der i Q2 af 2024 blot igangsat 700.000 m<sup>2</sup>. Stigningen af det igangsatte byggeri, op til Q2 af 2022, kan tilskrives flere årsager.



*"Byggeriet sprudlede i årene frem til 2022, og var drevet af solid økonomisk vækst og ultra lave renter. Udover nedrivninger og udvidelser, blev der samtidig i disse år udbudt rigtigt mange grunde og store udviklingsarealer, hvilket gav god plads til nybyggeri."*

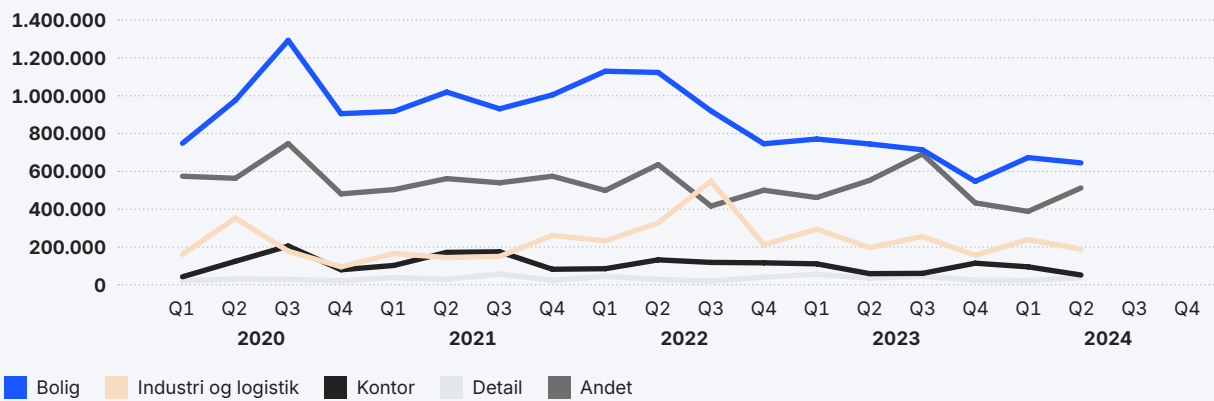
**Bjarke Roed-Frederiksen, Cheføkonom, EjendomDanmark**



*"Stigningen i nybyggeri fra 2019 til 2022 kan tilskrives flere faktorer. For det første skabte de lave renter en gunstig finansieringssituation, hvilket gjorde det lettere og mere attraktivt for både private og institutionelle investorer at igangsætte nye byggeprojekter. Derudover oplevede vi i perioden en stigende efterspørgsel på boliger, drevet af urbanisering, befolkningstilvækst og et øget fokus på moderne boligformer."*

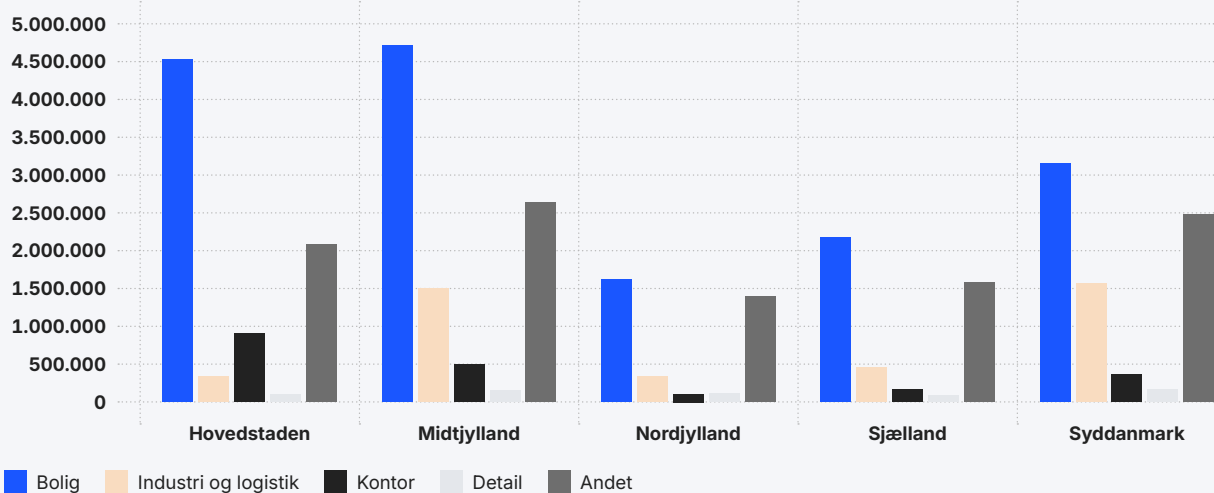
**Mads Parret-Gentil, Projektudviklingschef, Raundahl & Moesby**

### Igangsat byggeri (m<sup>2</sup>) fordelt på segmenter



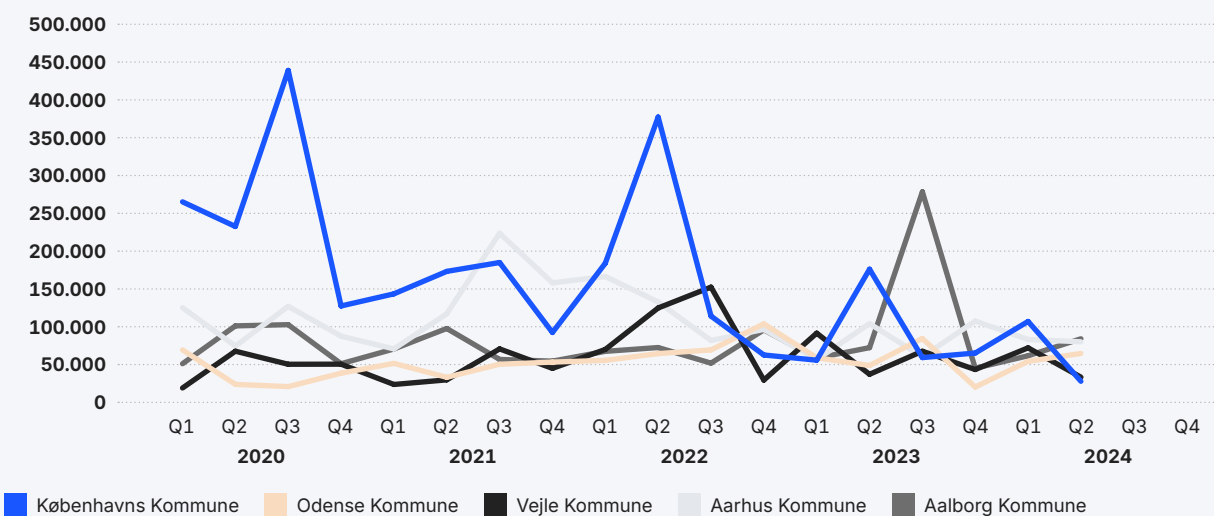
Kilde: Resights.dk

### Igangsat byggeri (m<sup>2</sup>) i regionerne (2020-2024)



Kilde: Resights.dk

### Igangsat byggeri (m<sup>2</sup>) i de 5 største kommuner



Kilde: Resights.dk

## Stabilitet i erhvervs-segmenterne

Trods et fald, har segmenterne for erhvervsbyggeri, altså kontor, detail samt industri og logistik, stadig holdt sig relativt stabile målt på igangsat byggeri gennem de seneste fire år. Forklaringen på dette kan bl.a. findes i investeringer i nye fabrikker og anlæg i medicinalindustrien.

## Fordelingen af bolig- og erhvervsbyggeri

Historisk set har andelen af boligbyggeri været størst i Region Hovedstaden og Midtjylland, hvilket primært tilskrives København og Aarhus. I de resterende regioner ses derimod en væsentlig større andel af igangsat erhvervsbyggeri, grundet placeringen af flere store lager-, logistik- og produktionsejendomme.

## Færre høj-aktivitets kvartaler

Hvor den generelle tilførsel af nybyggeri i Danmarks fem største kommuner er relativt stabil, opleves der til gengæld færre høj-aktivitets kvartaler, hvilket skyldes et faldende antal store igangsatte bench-byggerier, særligt i storbyerne København, Aarhus og Aalborg. En del af stigningen af igangsat byggeri i Københavns Kommune i Q3 af 2020, kan eksempelvis tilskrives projektet Postbyen på 135.000 m<sup>2</sup>.



*"Byggeriet af nye erhvervsbygninger er i mindre grad ramt. For det første opføres der fortsat en del kontorbygninger. Og for det andet er der godt gang i byggeriet af industri- og lagerbygninger, ikke mindst drevet af de store investeringer i nye fabrikker og anlæg i medicinalindustrien."*

*"De højere renter rammer bredt, men det er boligbyggeriet, som er bremset mest op. I de større byer som fx Aarhus og Aalborg er der bygget så mange boliger i de gode år, at der måtte komme en opbremsning, også selvom renterne ikke var steget."*

**Bjarke Roed-Frederiksen, Cheføkonom, EjendomDanmark**



*"Vi har oplevet en stigende interesse for nybyggeri i Region Syddanmark, eksempelvis i Odense, som investerer i teknologi- og innovationscentre. Regionens fokus på at tiltrække højteknologiske virksomheder og udvikle attraktive boligområder har gjort det til et interessant område for investorer og udviklere."*

**Mads Parret-Gentil, Projektudviklingschef, Raundahl & Moesby**

## Tilbagegang i Midtjylland

Udviklingen i Region Midtjylland har oplevet det største fald, set ud fra sit bedste år i 2020, hvor der blev tilføjet 2,5 mio. m<sup>2</sup> nybyggeri, hvor der i 2023 kun blev opført 780.000 m<sup>2</sup>. Dette store fald kan bl.a. tilskrives den betydelige byggeaktivitet i Aarhus Kommune, som efterfølgende har oplevet en markant opbremsning.

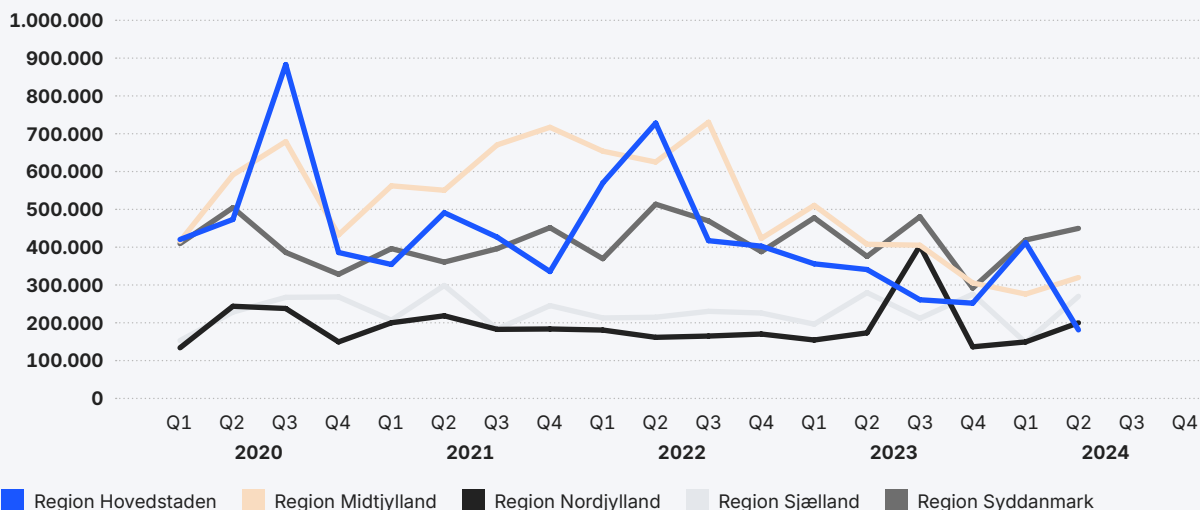
## Jævn aktivitet i Syddanmark

Region Syddanmark har vist en stabil tilføjelse af nystartede byggerier år for år, og er det tredje største segment, baseret på startåret 2020, men ligger dog meget tæt på Region Hovedstaden. Hvis der derimod ses isoleret på 2023 samt de to første kvartaler af 2024, er Region Syddanmark den region med flest igangsatte nybyggerier målt i m<sup>2</sup>.

## Region Sjælland ser positiv udvikling i 2024

Region Sjælland har også ligget relativt stabilt gennem de seneste år, og har været den fjerde største region, når det gælder igangsatte nybyggerier målt på m<sup>2</sup>. I 2024 skete der dog en væsentlig ændring, hvor Region Sjælland har registreret flest nye igangsatte byggerier, hvis der udelukkende ses på de to første kvartaler. Stigningen kan bl.a. tilskrives udbygningen af tredje etape af Skandinavisk Transport Center (STC III), svarende til 45.500 m<sup>2</sup>.

Igangsat byggeri (m<sup>2</sup>) fordelt på regioner



Kilde: Resights.dk

Tilbagegang af igangsat  
nybyggeri fra 2022 til 2023

# 19%

## Igangsat nybyggeri oplever nedgang på tværs

Opbremningen i nybyggeriet på tværs af Danmark afspejler en bredere tendens i ejendomsbranchen, præget af økonomiske usikkerheder og ændrede markedsvilkår. Faldet er særligt markant i Region Hovedstaden og Region Midtjylland, hvor byggeaktiviteten er kraftigt reduceret, og antallet af store projekter er faldet. Hvor erhvervsbyggeriet har holdt en vis stabilitet, ses der en nedgang i udviklingen på opstart af nybyggeri i boligsegmentet.

### Stigende byggeomkostninger og faldende ejendomspriser

Faldet i nye byggeprojekter skyldes primært kraftige rentestigninger som reaktion på stigende inflation. Dette har skabt en udfordring, hvor det er blevet dyrere at bygge, samtidig med at ejendomspriserne falder. Denne situation har gjort det vanskeligere at få de enkelte projekter til at hænge sammen økonomisk, hvilket har ført til mange udskudte eller annullerede byggerier.

Den lavere byggeaktivitet har medført en stigning af konkurser i byggebranchen, hvor antallet er steget med 50% fra 2021 til 2023. På trods af dette er beskæftigelsen i sektoren forblevet stabil, hvilket sandsynligvis skyldes fortsat aktivitet inden for erhvervsbyggerier og renovering af eksisterende ejendomme, der opvejer faldet i nybyggeri.

Selvom boligsegmentet er i tilbagegang, viser fremskrivninger, at der over de næste 20 år vil være behov for 300.000 nye boliger, særligt i de større byer. Dette skaber et paradoks mellem den nuværende opbremsning og det langsigtede behov.



*“De højere renter og den øgede usikkerhed har lagt en dæmper på ejendomsmarkedet. Men de største faresignaler skal findes et andet sted, nemlig i byggesektoren, hvor især nybyggeriet af boliger er bremset kraftigt op. Markedet for boligudlejningsejendomme er naturligvis påvirket negativt af den øgede økonomiske usikkerhed og især af rentestigningerne siden begyndelsen af 2022. Men selvom værdiansættelserne nok er faldet og afkastkravene steget, har det ikke udløst laviner på ejendomsmarkedet. Der, hvor de største negative effekter kan ses, er derimod i byggebranchen.”*

**Bjarke Roed-Frederiksen, Cheføkonom, EjendomDanmark**