



DANSKE  
ARKITEKT  
VIRKSOMHEDER

# BYGGERIET ER TRODS LAV AKTIVITET PÅ VEJ MOD BEDRE TIDER JANUAR 2024

ANALYSE

## Byggeriet er trods lav aktivitet på vej mod bedre tider

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

Januar 2024

Efter et par turbulente år for dansk byggeri peger nye svar fra danske arkitektvirksomheder på, at byggeriet i 2024 vil vende til det bedre. Arkitektvirksomhedernes konjunkturindikator er dog stadig lavere end normalt, hvilket indikerer, at der stadig er stykke tilbage til en egentlig højkonjunktur i byggeriet.

Bedre udsigter i 2024 end i 2023...

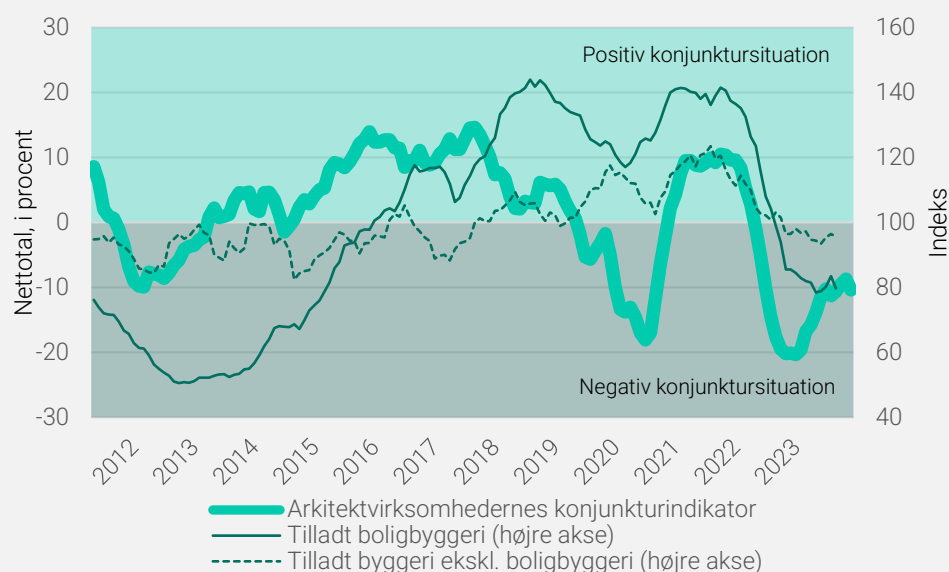
Udsigterne for byggeriet er bedre ved indgangen til 2024 end 2023. 2023 har været et udfordrende år, hvor høj inflation, stigende renter og en generel usikkerhed har sat sine tydelige spor i byggeaktiviteten. Det har især været det meget konjunkturfølsomme boligbyggeri, som har oplevet det største tilbagefald jf. figur 1.

... men konjunkturindikatoren er stadig negativ

Arkitektvirksomhedernes vurdering af deres aktuelle økonomiske situation, målt via konjunkturindikatoren, viser et tal på -10, hvilket historisk er i den lave ende og et stykke fra et normalt aktivitetsniveau, som er angivet til 0. Der er dog tale om en mærkbar bedring set i forhold til samme tid sidste år, hvor indikatoren har

Figur 1: Arkitektvirksomhedernes konjunkturindikator peger på, at det påbegyndte byggeri har nået bunden

En sammenligning af danske arkitektvirksomheders konjunkturindikator og igangsættelsen af byggeri (tilladte byggeri)



Anm.: Tilladte byggeri er en indekssværdi, som er et gennemsnit af hele tidsperioden, 2011-2023=100. Se faktaboks på sidste side for uddybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

været helt nede på -20, hvilket er det laveste niveau i de godt 12 år, som der er data for.

**Arkitektvirksomheder mærker ændringerne hurtigt...**

Arkitektvirksomhederne er en af de første brancher, som mærker konsekvenserne af den lavere aktivitet i byggeriet, da de er med fra den tidlige projektfase af et byggeri. Udskyldelse eller aflysning af byggerier vil derfor mærkes blandt arkitektvirksomhederne før den mere beskæftigelsestunge del af byggeriet, det udførende byggeri.

**... og deres vurdering flugter godt med udviklingen i boligbyggeriet**

Arkitektvirksomhedernes konjunkturindikator kan derfor ses som en tidlig indikation på udviklingen i byggeriet. Konjunkturindikatoren for arkitektvirksomheder flugter især godt med udviklingen i det tilladte boligbyggeri, som er den mere konjunkturfølsomme del af nybyggeriet, hvor udviklingen i det øvrige byggeri er forbundet med mindre udsving.

**Påbegyndelse af byggeri kan være højere end data indikerer**

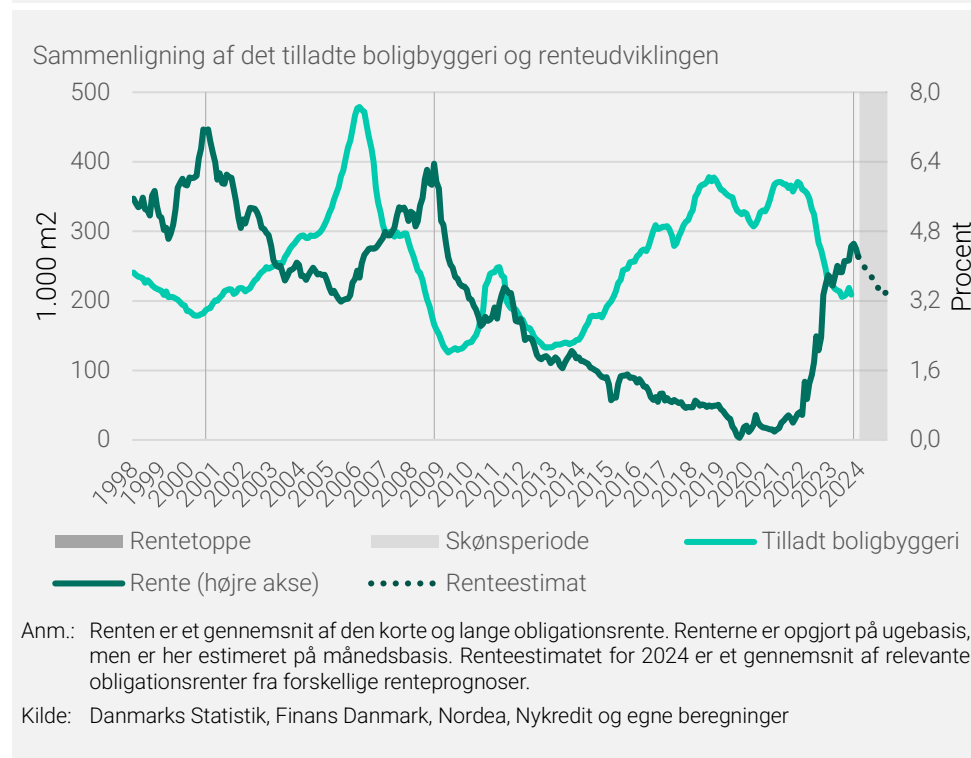
Siden andet kvartal af 2023 har der været fremgang arkitektvirksomhedernes konjunkturindikator, og selvom de positive takter er aftaget en smule siden efteråret, så er det en god indikation på, at det påbegyndte byggeri har nået bunden, og det nu går frem. Udviklingen i det tilladte byggeri har dog i samme periode, som der har været fremgang i konjunkturindikatoren vist svag tilbagegang, hvilket kan skyldes forsinkelser i indberetninger.

## Udsigten til lavere renter er godt nyt for byggeriet

**Renterne er steget kraftigt siden starten af 2022**

Arkitektvirksomhedernes svækkede konjunktursituation siden starten af 2022 skal især ses i lyset af de stigende renter, som har ramt dansk økonomi. Bare i

**Figur 2: Høje renter er forbundet med lav aktivitet i boligbyggeriet**



2022 er renterne gået fra omkring 0 pct. til 4 pct. Lignende stigning har vi ikke set de seneste 25 år jf. figur 2., og større stigninger i renterne har uden undtagelse medført til, at der er igangsat færre boligbyggerier.

**Stigende renter dæmper aktiviteten i det igangsatte boligbyggeri...**

Sammenhængen mellem renter og det tilladte boligbyggeri er ikke entydig, og boligbyggeriet er også påvirket af andre faktorer end renten - så som boligpriser og byggeomkostninger. Ikke desto mindre har renten dog en vigtig betydning for udviklingen i boligbyggeriet, og en lavere inflation samt svagere rentestigning i 2023 har fået faldet i det påbegyndte byggeri til at stoppe op. Markederne samt prognosemagere forventer, at renterne vil falde i 2024, og hvis vi står på en rentetop nu, vil udsigterne for byggeriet også blive gradvist bedre i de kommende år.

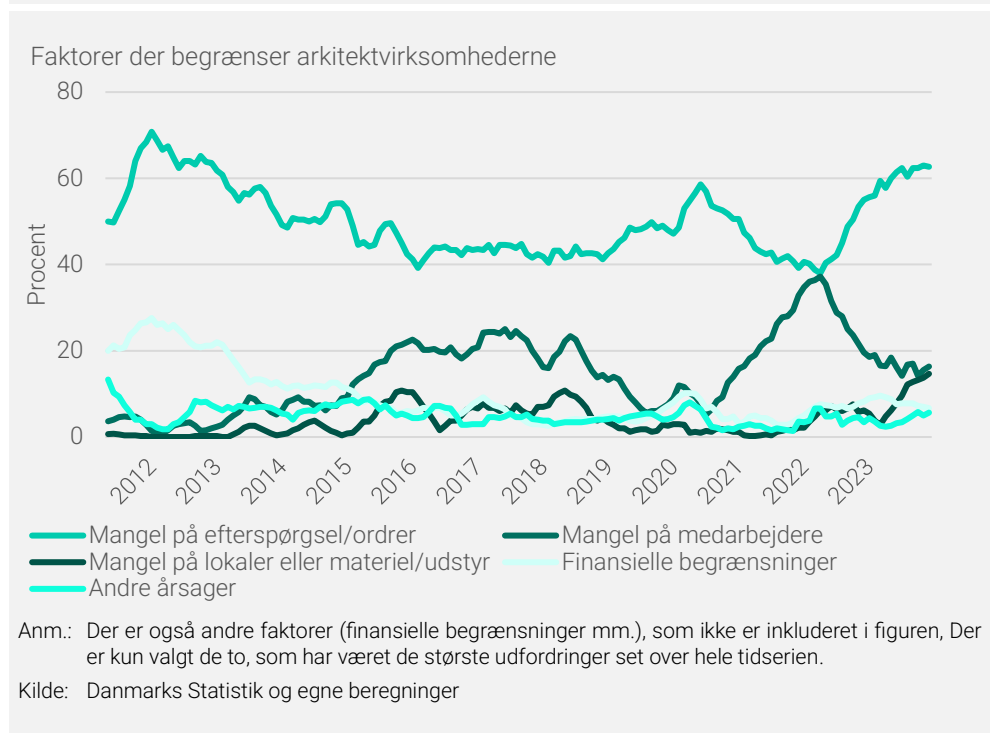
**... og dæmper efterspørgslen efter arkitektvirksomhedernes tjenester...**

De høje renter har medført udskydelse eller aflysning af byggeprojekter både for de private og almene bygherrer, og det har medført, at 60 pct. af arkitektvirksomhederne i øjeblikket mangler ordrer. Det er højt i en historisk kontekst, og vi skal tilbage til efterdønningerne fra finanskrisen for at finde en tid, hvor der har været en større mangel på ordrer i branchen. Den positive nyhed er dog, at ligesom med renterne, så er manglen på ordrer stabiliseret det seneste års tid, og hvis arkitektvirksomhedernes konjunkturindikator holder stik, så vil vi se gradvis bedring.

**... og ingen andre faktorer begrænser dem i tilnærmelsesvis lige så høj grad**

Der er ingen andre faktorer, som begrænser arkitektvirksomhederne i tilnærmelsesvis lige så høj grad som manglen på ordrer. Mangel på arbejdskraft har i perioder med høj aktivitet i byggeriet været en større begrænsning, men i de godt 12 år hvor der er indsamlet data herfor, er det kun i starten af 2022, at de to faktorer har været lige store begrænsninger.

**Figur 3: Knap to ud af tre arkitektvirksomheder mangler ordrer**



## Stor forskel på udfordringerne for arkitekt- og ingeniørvirksomheder

Arkitektvirksomhederne mangler ordrer – ingeniørvirksomheder mangler hænder

Forskellene skal ses i lyset af et stærkt anlægsmarked

De mindre ingeniørvirksomheder er også ramt af lavere aktivitet

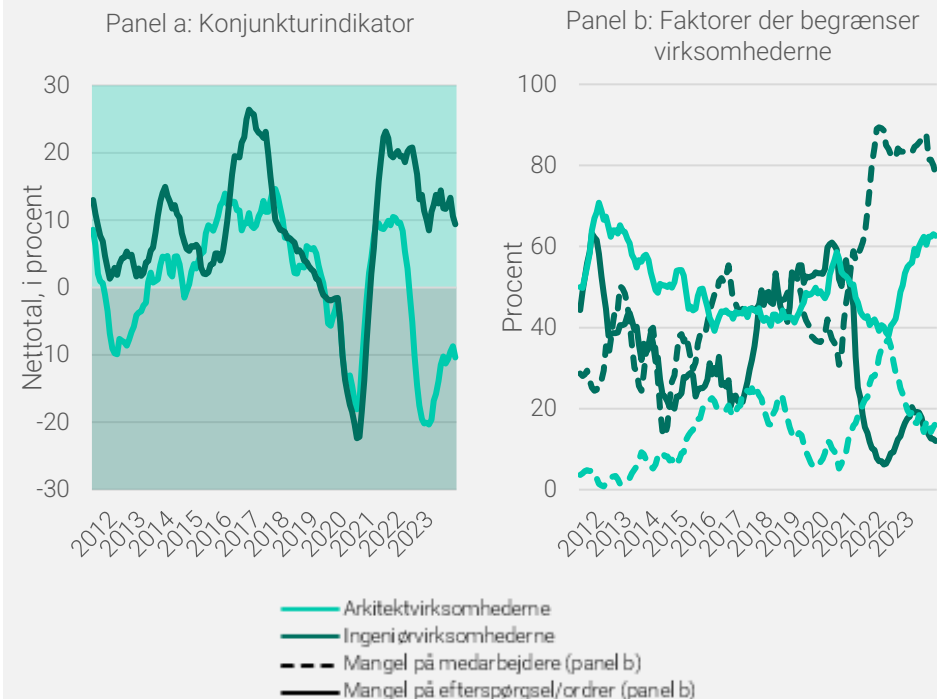
Selvom både arkitekt- og ingeniørvirksomheder er bidragsydere til den indledende del af byggeprojekterne, så står de to brancher med vidt forskellige udfordringer. Hvor arkitektvirksomhederne stadig står i en lavkonjunktur med mangel på ordrer, så mangler over 80 pct. af ingeniørvirksomhederne inden for byggeri og anlæg medarbejdere. Det giver sig også udslag i, at ingeniørvirksomhedernes konjunkturindikator er positiv med en værdi på 10, hvor arkitektvirksomhedernes indikator er på -10.

De store forskelle mellem arkitekt- og ingeniørvirksomhederne skal ses i lyset af, at der er store anlægsprojekter i gang, hvilket generelt betyder mere for ingeniørvirksomhederne end for arkitektvirksomhederne. Rentefølsomheden er derimod noget større for arkitektvirksomhederne, som er mere afhængige af, at bygherrer igangsætter boligbyggerier.

Det er dog heller ikke alle ingeniørvirksomheder, som står i en gunstig konjunktursituation. Det er især de store ingeniørvirksomheder, som klarer det godt, hvorimod de mindre ingeniørvirksomheder er ramt på aktiviteten. For arkitektvirksomhederne er stort set alle uagtet størrelse i en situation, hvor aktiviteten er lavere end normalt.

Figur 4: Arkitektvirksomhederne er mærkbart hårdere ramt end ingeniørvirksomhederne

Sammenligning af konjunktursituationen for arkitekt- og ingeniørvirksomhederne



Anm.: Der er kun medtaget ingeniørvirksomheder inden for byggeri og anlæg.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

## Faktaboks: Sådan har vi gjort

- Analysen er baseret på en særkørsel fra Danmarks Statistiks (DST) månedlige konjunkturundersøgelse til danske virksomheder. Udtrækket er lavet for arkitektvirksomheder og ingeniørvirksomheder, hvor der for sidstnævnte kun er medtaget virksomheder, der rådgiver inden for byggeri og anlæg. Der er data for maj 2011 til december 2023.
- DST's undersøgelse er afgrænset til kun at være for virksomheder med over 10 ansatte. Alle svar er beskæftigelsesvægtet, og et svar fra en stor virksomhed vil derfor tælle mere end for en mindre virksomhed. Denne vægtning er foretaget af DST.
- Arkitektvirksomhedernes konjunkturindikator er baseret på samme spørgsmål, som den indikator DST laver for den samlede servicebranche (hvor arkitektvirksomhederne kun er en lille delmængde). Konjunkturindikatoren er baseret på virksomhedernes angivne svar til udviklingen i følgende tre parametre: Faktiske salg (de tre foregående måneder), forventet salg (de kommende tre måneder) og den aktuelle forretningssituation.
- Den seneste observation i denne analyse er fra december 2023 (DST's december-undersøgelse), hvilket i skrivende stund er den seneste undersøgelse.
- Alle tidsserier i analysen er et centreret og glidende gennemsnit, hvor det for starten og slutningen af tidsserierne kun er anvendt observationer frem eller tilbage i tid. Formålet med denne beregningsmetode er at rense tidsserierne for de kraftige udsving, som der kan være i de rå tidsserier.
- Arkitektvirksomhedernes svar er sammenholdt med det tilladte byggeri, da det er den tidligste del af byggefasen, som er opgjort hos Danmarks Statistik. Sammenhængen mellem det tilladte byggeri og selve byggeaktiviteten er meget stærk, da meget af det tilladte byggeri også påbegyndes.
- Det tilladte byggeri skal forstås som de kommunale myndigheders tilladelse til at påbegynde byggeriet. Det er ikke påkrævet for alle byggerier at have en byggetilladelse, men for visse byggerityper skal der blot foreligge en anmeldelse. Anmeldelse af byggerier ligestilles statistik med byggetilladelserne og indgår derved også i opgørelsen af det tilladte byggeri.