



DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER

ALMENT BOLIGBYGGERI ER TÆT PÅ HISTORISK BUNDNIVEAU

MAJ 2025

ANALYSE

Alment boligbyggeri er tæt på historisk bundniveau

Af Sebastian Kaldahl, cheføkonom
sk@danskeark.dk, 29 38 68 85

Maj 2025

I 2024 blev der kun påbegyndt byggeriet af knap 1.600 almene boliger – set over de seneste tre år har niveauet ikke været lavere siden slutningen af 00'erne, og udviklingen i starten af 2025 indikerer ikke nogen markant bedring. Nedgangen i det almene boligbyggeri skyldes især, at byggeomkostningerne er steget markant mere end de økonomiske rammer for det almene boligbyggeri siden 2020.

Byggeaktiviteten de seneste tre år er tæt på det laveste i statistikkens historie...

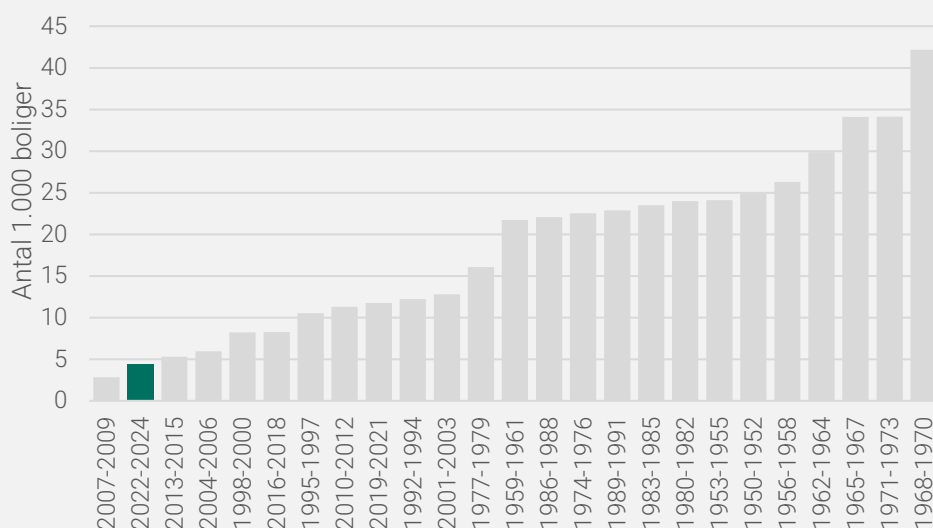
... og trods lille forbedring i 2024 er aktiviteten fortsat lav...

Byggeaktiviteten af almene boliger er på et lavpunkt. Det fremgår tydeligt i figur 1, hvor det påbegyndte byggeri er inddelt i treårsintervaller: I de seneste tre år er der påbegyndt byggeriet af godt 4.500 almene boliger – det andet laveste niveau siden 1950. Kun perioden fra 2007 til 2009 er lavere end dette. Her blev der påbegyndt byggeriet af knap 3.000 almene boliger. Antallet af påbegyndte almene boliger i disse år er derved tæt på laveste niveau siden 1950.

I 2024 er der sket en lille forbedring set i forhold til året forinden: I 2024 blev der påbegyndt byggeriet af knap 1.600 almene boliger, hvor tallet i 2023 var knap 1.300 almene boliger. De små udsving i de seneste år forsvinder dog lidt i en

Figur 1: De seneste år hører til de mest stillestående siden finanskrisen

Antal påbegyndte byggerier af almene boliger, inddelt i treårsintervaller

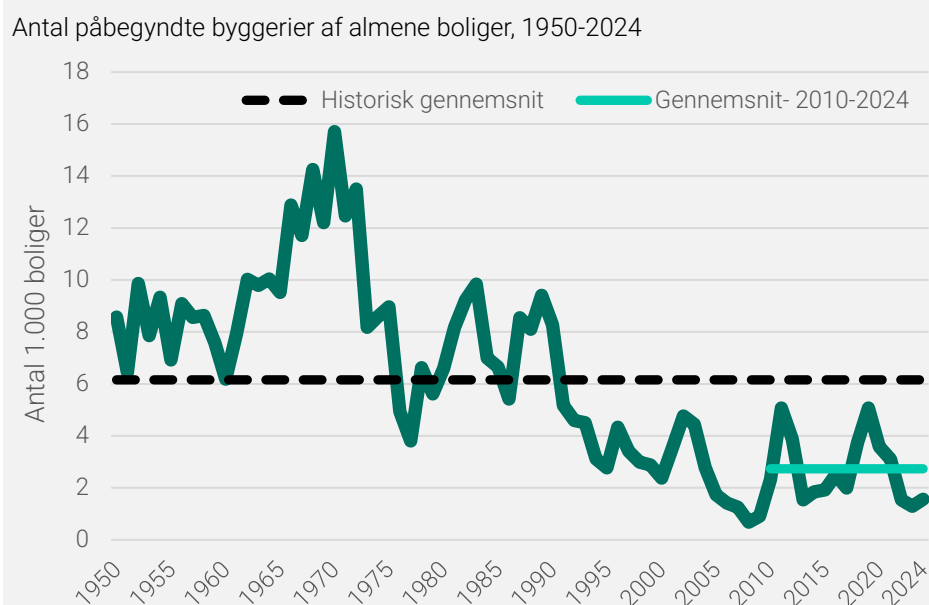


Anm.: Se faktaboks på sidste side for uddybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

historisk kontekst, og niveauet er meget lavt jf. figur 2. I de seneste 15 år er der i gennemsnit påbegyndt byggeri af godt 2.700 boliger på årsbasis. De seneste tre år har knap kunne præstere halvdelen af dette. I en længere historisk kontekst er der i gennemsnit blevet opført over 6.000 almene boliger på årsbasis. Det høje niveau skyldes et stort byggeboom i slut 60'erne og start 70'erne, hvor udpræget boligmangel satte skub i byggeriet. Således var hver tredje spadestik til en ny bolig før 1990 almen – i perioden efter og frem til i dag er dette mere end halveret. Derved er det almene byggeri generelt set meget lavt i de seneste årtier i forhold til den historiske udvikling.

Figur 2: Antallet af påbegyndte almene boliger er tæt på laveste niveau siden 1950



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

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Byggeomkostninger er steget med cirka 23 pct. siden 2020...

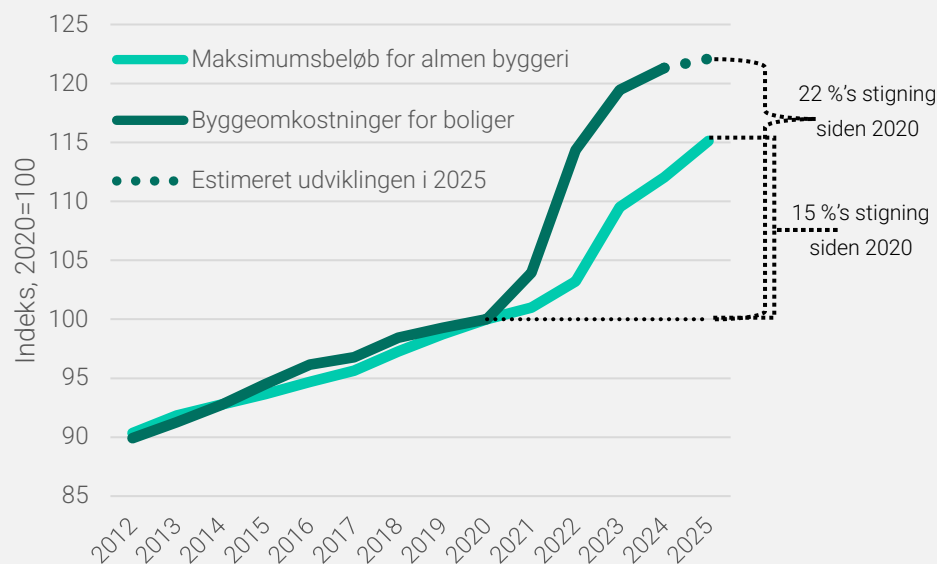
En helt afgørende drivkraft bag den lave byggeaktivitet af almene boliger de seneste tre år er de øgede omkostninger i forbindelse med opførelse af byggeri. Siden 2020 er byggeomkostningerne steget markant, og de er i dag cirka 22 procent højere jf. figur 3. Til sammenligning steg byggeomkostningerne med 11 procent fra 2012 til 2020. Årsagen bag den kraftige stigning skal ses i lyset af høj byggeaktivitet i start 20'erne samt forstyrrelse af forsyningskæderne, som har øget priserne på byggematerialer.

... og de økonomiske rammer for alment byggeri er ikke fulgt med

Derimod er de maksimumsbeløb, som det almene byggeri er underlagt, ikke fulgt med disse prisstigninger, og beløbet er kun steget med 15 procent siden 2020. Det lave maksimumsbeløb relativt til byggematerialepriserne presser derved økonomien i de almene byggeprojekter, og mange projekter har svært ved at blive realiseret.

Figur 3: Byggeomkostningerne er steget markant mere end de almene boligselskabers økonomiske rammer

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



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

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

Ingen store forbedringer at spore i 2025...

At det almene boligbyggeri ikke er faldet yderligere, skal ses i lyset af, at der i perioden fra 2022 til midten af 2024 er givet en ekstraordinær tilladelse til at sætte gang i alment boligbyggeri, som overskrider disse økonomiske rammer, og som var planlagt før de kraftige stigninger i byggeomkostningerne.¹ Ordningen er udløbet, og det kan påvirke byggeaktiviteten jf. figur 4. I panel a ses det, at der er blevet påbegyndt færre almene boliger i 1. kvartal 2025 end i 1. kvartal 2024. Faldet behøver ikke fuldt ud at afspejle effekten af, at den midlertidige ordning er udløbet, da en del af de byggerier, der er påbegyndt i starten af 2025, muligvis stadig er godkendt under de tidligere og mere gunstige rammer.

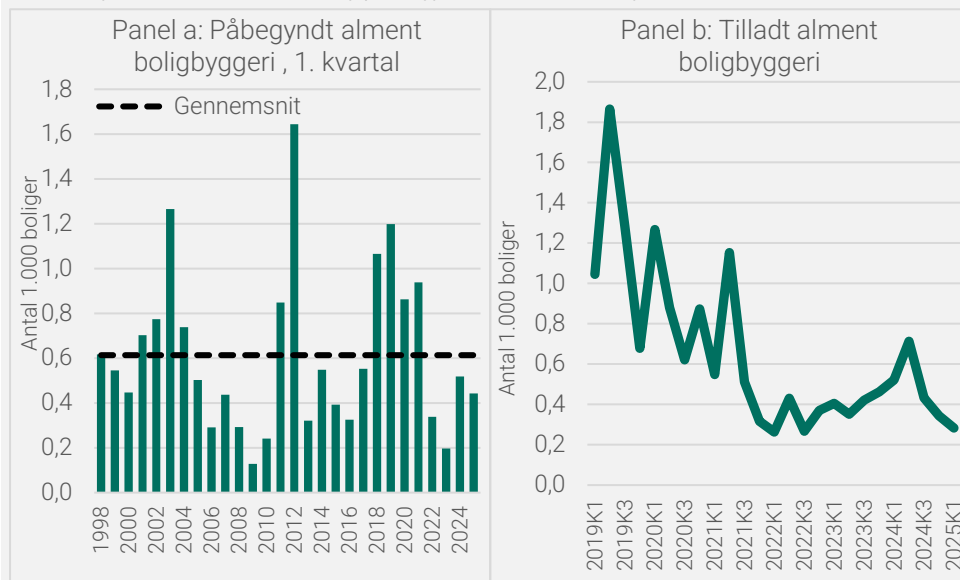
... og faldende antal tilladelser til igangsætning af byggeri indikerer, at 2025 kan blive et dårligere år end 2024

Når man ser på byggetilladelserne, hvilket er en endnu tidligere indikator på byggeriet af almene boliger, så er det faldet lige siden den midlertidige ordning udløb i midten af 2024 jf. panel b i figur 4. Der er derved risiko for, at endnu færre almene boliger bliver opført i de kommende år. Det skal dog bemærkes, at tallene for både tilladelser og påbegyndte byggerier er forbundet med usikkerhed grundet forsinket indberetninger. Selvom der er forsøgt at korrigere for denne usikkerhed, skal tallene stadig ses som estimater på udviklingen.

¹ Der kan læses mere om ordningen og dens effekt her: <https://www.ft.dk/samling/20241/alm-del/bou/spm/52/svar/2124120/2995480.pdf>

Figur 4: Ingen forbedringer at spore i 2025

Udviklingen i antal tilladelser og påbegyndte almene boliger



Anm.: Figurene er ikke korregeret for sæsonudsving. I panel a er der taget højde for dette ved at sammenligne samme tidsperiode hvert år (1. kvartal). Se faktaboks på sidste side for yderligere ud-
dybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Faktaboks: Sådan har vi gjort

- Figur 1 og 2 er baseret på en historisk oversigt for det påbegyndte byggeri lavet af Danmarks Statistik. For de nyeste år i statistikken er aktiviteten forbundet med en del usikkerhed, da data er baseret på indberetninger fra kommunerne. Disse kan komme med en vis forsinkelse, og derved kan tallene for byggeaktiviteten være undervurderet.
- Danmarks Statistik har en estimationsmodel, der forsøger at tage højde for de forsinkede indberetninger. Denne korrektion af forsinkelser bliver ikke lavet på de historiske tidsserier. Vi har lagt korrektionerne ind i den historiske tidsserie for at undgå, at byggeaktiviteten for de seneste par år er undervurderet (modsat analysen figur 3 i analysen fra sidste år, hvor vi gjorde brug af de "rene" historiske tidsserier).
- Byggeaktiviteten er dog stadig forbundet med usikkerhed, og tallene for det tilladte og påbegyndte byggeri skal ses som det bedste bud på udviklingen i skrivende stund.
- 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.
- Byggeomkostningerne for 2025 er et simpelt estimat baseret på udviklingen i byggeomkostningsindekset for boliger fra 2012 til 2020. Der er her gjort brug af den laveste årlige vækstrate fra denne periode. Estimatet skal derved ses som et forsigtigt bud, der lægger sig i den lave ende af de mulige scenarier for 2025