



DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER

MARKEDSTRENDS I DANMARK: BOLIGBYGGERIET I LILLE FREMGANG

APRIL 2026

ANALYSE



Markedstrends i Danmark: Boligbyggeriet i lille fremgang

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

April 2026

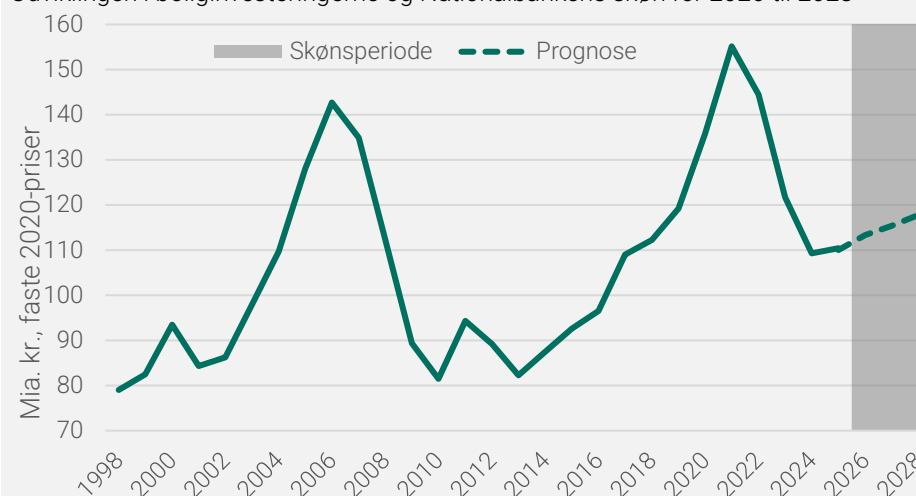
Boligbyggeriet ser ud til at have nået bunden og viser nu en forsigtig fremgang på landsplan især trukket af parcelhuse, målt ved tilladt byggeri. For erhvervsbygninger og øvrige bygninger er der derimod endnu ikke tegn på en tilsvarende vending. Ser man nærmere på udviklingen i de enkelte segmenter, peger flere delmarkeder dog i en mere positiv retning – herunder daginstitutioner, som har udvist vedvarende vækst gennem det seneste årti.

**Byggeaktiviteten
ventes at løfte sig**

Efter et par år med markant nedtur ser det nu ud til, at byggeaktiviteten i boligsektoren er på vej ind i en mere stabil fase. Det ventes fra Nationalbanken, at aktiviteten gradvist tager til frem mod 2028, men i et tempo der ligger et stykke under de store højvækstperioder – både før finanskrisen og før opbremsningen i 2022 jf. figur 1. Byggeaktiviteten er her målt ved boliginvesteringer i nationalregnskabsmæssig forstand, dvs. værdien af det igangværende arbejde på nybyggeri og større arbejder på eksisterende bygninger. Det er derfor et mål for den udførende aktivitet her og nu og ikke for pipelinen af kommende projekter.

Figur 1: Aktiviteten inden for boligbyggeriet ventes at stige de kommende år

Udviklingen i boliginvesteringerne og Nationalbankens skøn for 2026 til 2028



Anm.: Tidsserien er afskåret ved 1998, så det er konsistent med resten af analysen. Tal findes tilbage til 1966. Prognosen for 2026 til 2028 er fra Nationalbankens seneste prognose.

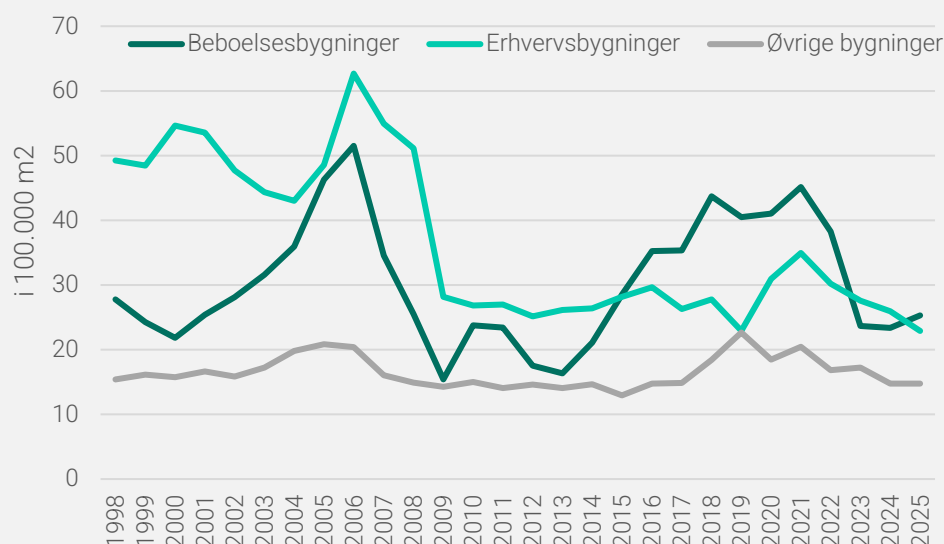
Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Tilladelserne underbygger vendingen, mens erhverv fortsat ligger fladt

I tråd med prognosen ses der også en begyndende vending i det tilladte byggeri: 2025 ligger svagt over 2024, og bolig udgør igen den største del af aktiviteten, jf. figur 2. I årene 2015-2022 var boligbyggeriet den klart vigtigste vækstdriver, særligt trukket af etageboliger. Boligbyggeriet er dog rentefølsomt, og de seneste rente- og materialeprisstigninger set i kølvandet på den eskalerede konflikt mellem USA og Iran kan reelt dæmpe efterspørgslen og dermed dæmpe den potentielle fremgang. Samtidig er det værd at hæfte sig ved, at erhvervsbygninger historisk har stået for flest tilladte kvadratmeter, men at erhvervskomponenten siden finanskrisen har været mere stagnerende og dermed ikke har bidraget nævneværdigt til at løfte det samlede niveau. Øvrige bygninger (primært sommerhuse, udhuse, carporte mv.) har omvendt fulgt et mere stabilt forløb. Opgørelsen bygger på tilladt byggeri (kommunernes registrerede byggetilladelser/anmeldelser i BBR) og måler dermed den godkendte tilgang i etageareal. I resten af analysen anvendes tilladt byggeri som hovedmål for byggeaktiviteten.

Figur 2: Boligbyggeriet viser tegn på fremgang, men erhverv har ingen tegn på bedring

Udviklingen i det tilladte byggeri, fordelt på bygningsanvendelse



Anm.: Se faktaboks på sidste side for uddybning af metoden bag analysen.

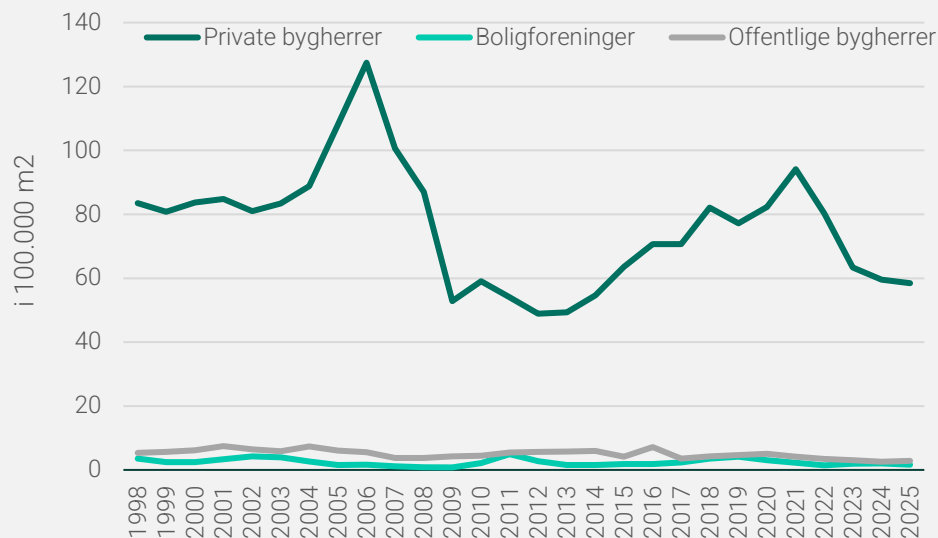
Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

De private bygherrer driver størstedelen af byggeriet

Når man ser på byggeaktiviteten fordelt på bygherreforhold – frem for bygningsanvendelse – er det tydeligt, at de private bygherrer er den dominerende drivkraft. Det gælder uanset om det i en given periode primært er boliger eller erhvervsbygninger, der trækker udviklingen jf. figur 3. De private bygherrer står nemlig for langt størstedelen af de tilladte kvadratmeter på tværs af alle tre hovedtyper: beboelse, erhverv og øvrige bygninger.

Figur 3: De private bygherrer er den primære drivkraft i byggeriet

Udviklingen i det tilladte byggeri, fordelt på bygherreforhold



Anm.: Se faktaboks på sidste side for uddybning af metoden bag analysen.

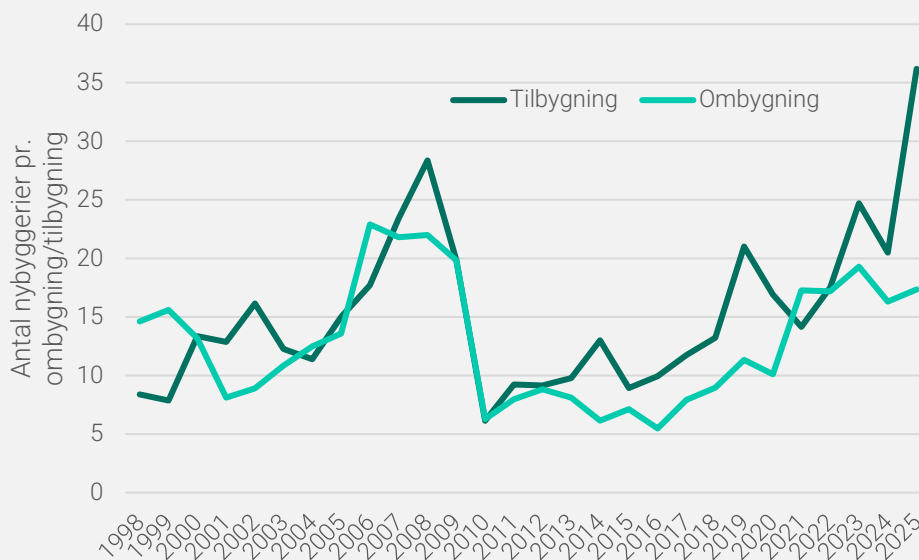
Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Transformation halter efter nybyggeri

Man kan også opdele aktiviteten på byggesagstyper (nybyggeri, tilbygning og ombygning) for at belyse balancen mellem nybyg og transformation. Opgørelsen bygger på tilladt byggeri og omfatter dermed de større til- og ombygninger, der kræver byggesagsbehandling. I denne del opgøres aktiviteten i antal enheder/byggesager frem for m² (modsat mange af de andre figurer i denne analyse), da ombygninger ofte ikke kan belyses meningsfuldt i areal (de kan indgå via tilgang i boliger/enheder uden nødvendigvis at tilføre etageareal). Niveauet peger aktuelt på en nybyg-tung balance: Der opføres i gennemsnit knap 20 nybyggerier pr. ombygning og ca. 35 pr. tilbygning jf. figur 4. Forholdet svinger dog markant med konjunkturerne, og der ses ikke en klar, varig tendens til, at transformation fylder mere eller mindre. Slut-10'erne var præget af mange ombygninger (bl.a. rækkehuse, kollegier og erhverv), som midlertidigt gav en mere balanceret udvikling, men de seneste år er både om- og især tilbygninger faldet kraftigt.

Figur 4: Transformation halter efter nybyggeri

Udviklingen i det tilladte byggeri opdelt på byggesagstype



Anm.: Se faktaboks på sidste side for uddybning af metoden bag analysen.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

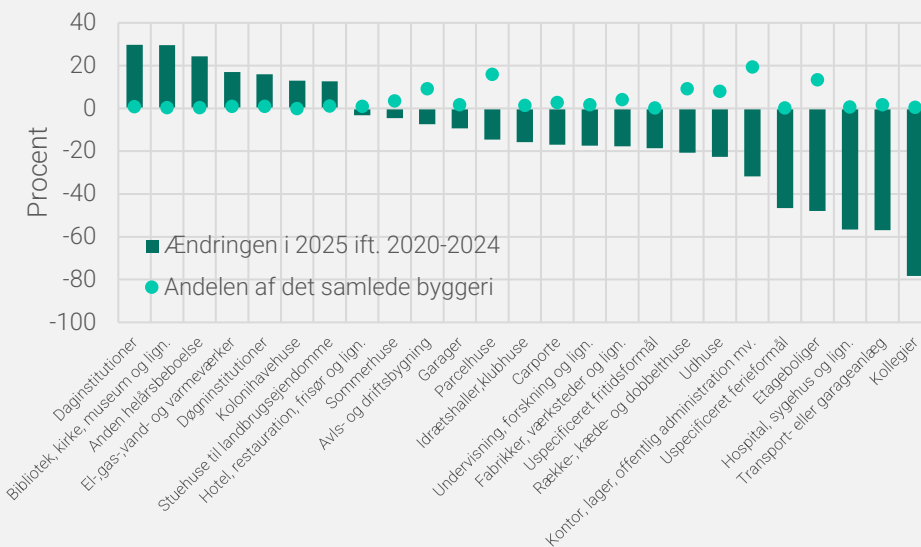
Byggeriets udvikling efter bygningsanvendelse (bygningstyper)

Offentlige institutionsbyggerier har stor vækst

Byggeaktiviteten kan opdeles mere detaljeret end i figur 2, der kun viser de tre hovedgrupper (beboelse, erhverv og øvrige bygninger). På det detaljerede niveau er det især bygningskategorier knyttet til offentlige bygherrer, der ligger i toppen – herunder daginstitutioner, døgninstitutioner samt bibliotek, kirke, museum og lignende jf. figur 5. Daginstitutioner ligger helt i top og er steget ca. 30 pct. i 2025 målt mod gennemsnittet for de foregående fem år, svarende til omkring 18.000 m². Femårgennemsnittet bruges som baseline for at undgå, at udsving i et enkelt år får for stor betydning. Samtidig bør 2025-stigningen dog også tolkes med forsigtighed, da den kan afspejle en begyndende fremgang, men kan også være et enkeltstående og ekstraordinært år. I den anden ende af skalaen ligger flere boligtyper, hvor kollegier er den bygningstype med største fald på knap 80 pct. svarende til et fald på 36.000 m².

Figur 5: Offentlige institutionsbyggerier har stor vækst i 2025

Det tilladte byggeri i 2025 set i forhold til de fem år forinden, fordelt på detaljeret bygningsanvendelsesniveau, rangeret efter største vækstrater



Anm.: Meget små bygningstyper er udeladt. Se faktaboks på sidste side for uddybning af metoden bag analysen.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Små kategorier kan give store procentudsving

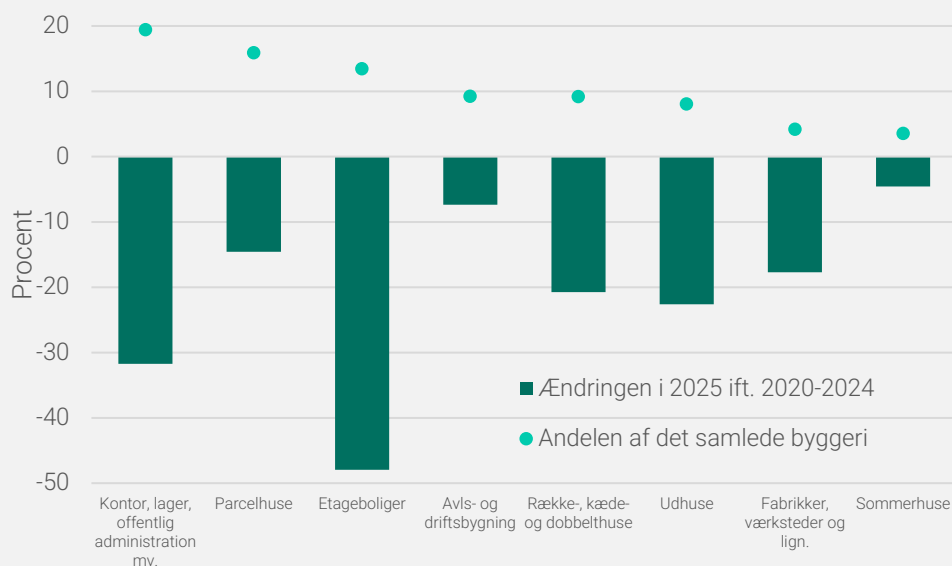
Bygningstyperne, der topper listen i figur 5, fylder samtidig relativt lidt i det samlede byggeri (jf. de grønne prikker). De syv bygningstyper, der har positiv vækst i 2025 målt mod gennemsnittet for de foregående fem år, udgør samlet set kun omkring 5 pct. af den samlede byggeaktivitet siden 2020. Når niveauet er lavt, skal der derfor kun få ekstra projekter eller kvadratmeter til, før væksten ser stor ud i procent—og omvendt kan få fraværende projekter give et stort procentfald.

De store bygningstyper falder bredt i 2025

For at få et mere retvisende billede af den overordnede udvikling er der derfor også set på de syv største bygningstyper, som tilsammen udgør godt 80 pct. af det planlagte byggeri siden 2020. Her er billedet mere entydigt: alle syv ligger i 2025 under gennemsnittet for de fem år forinden jf. figur 6. Den største kategori er kontor, lager, offentlig administration mv. med knap 20 pct. af aktiviteten siden 2020, og den falder med godt 30 pct. i 2025. Parcelhuse er næststørst med 16 pct., og her er faldet omkring 15 pct.. Det kraftigste tilbageslag ses i etageboliger, som i 2025 er næsten halveret i forhold til femårgennemsnittet.

Figur 6: Alle de store bygningstyper faldt i 2025

Det tilladte byggeri i 2025 set i forhold til de fem år forinden, fordelt på detaljeret bygningsanvendelsesniveau, rangeret efter største bygningstyper



Anm.: Se faktaboks på sidste side for uddybning af metoden bag analysen.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Vedvarende fremgang i daginstitutioner og anden helårsbeboelse

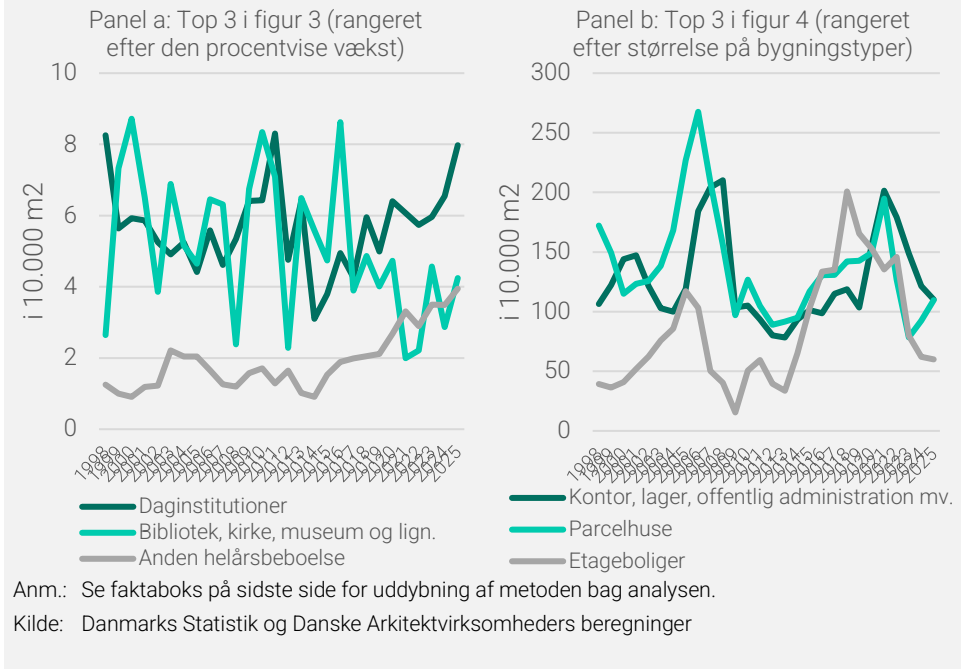
De to mest interessante vækstspor er daginstitutioner og anden helårsbeboelse (annekser og andre bygninger til helårsbeboelse). I den mere detaljerede opgørelse kunne også biblioteker, kirker, museer m.v. ligge højt, men når man ser på en længere tidsserie, bliver billedet mere nuanceret: Den pæne procentvise vækst i 2025 for denne gruppe skyldes i høj grad, at niveauet i flere af de foregående fem år har været usædvanligt lavt jf. panel a i figur 7. Med andre ord er 2025 ikke nødvendigvis et "stærkt år" i absolutte kvadratmeter for den kategori – det er i højere grad et udtryk for en lav baseline. Til gengæld ses der en mere vedvarende fremgang siden 2014 for både daginstitutioner og anden helårsbeboelse. Særligt anden helårsbeboelse skiller sig ud, idet aktiviteten ligger på det højeste niveau i hele den godt 25-årige tidsserie.

De tunge kategorier falder, men parcelhuse viser en lille vending

Som nævnt er vækstmarkederne relativt små, og ser man i stedet på de tre største bygningskategorier over en længere periode, har de seneste år overvejende været præget af tilbagegang jf. panel b i figur 7. Etageboliger toppede allerede omkring 2018 – altså flere år før inflation og renter for alvor tog fart i 2022 – mens kontor, lager, offentlig administration m.v. og parcelhuse først toppede omkring 2021. I 2025 er parcelhusbyggeriet den eneste af de tre store kategorier, der viser fremgang, men det er endnu for tidligt at konkludere, om det er starten på en mere varig vending eller blot en kortvarig normalisering. Samtidig kan man godt have fremgang i 2025 og alligevel fremstå med negativ vækst i en sammenligning mod et femårsgennemsnit, hvis flere af årene i baseline-perioden ligger markant højere end 2025.

Figur 7: Alle de store bygningstyper faldt i 2025

Det tilladte byggeri i 2025 set i forhold til de fem år forinden, fordelt på detaljeret bygningsanvendelsesniveau, rangeret efter største bygningstyper



Byggeriets udvikling efter geografi (landsdele)

Geografisk inddeling er forbundet med ekstra usikkerhed

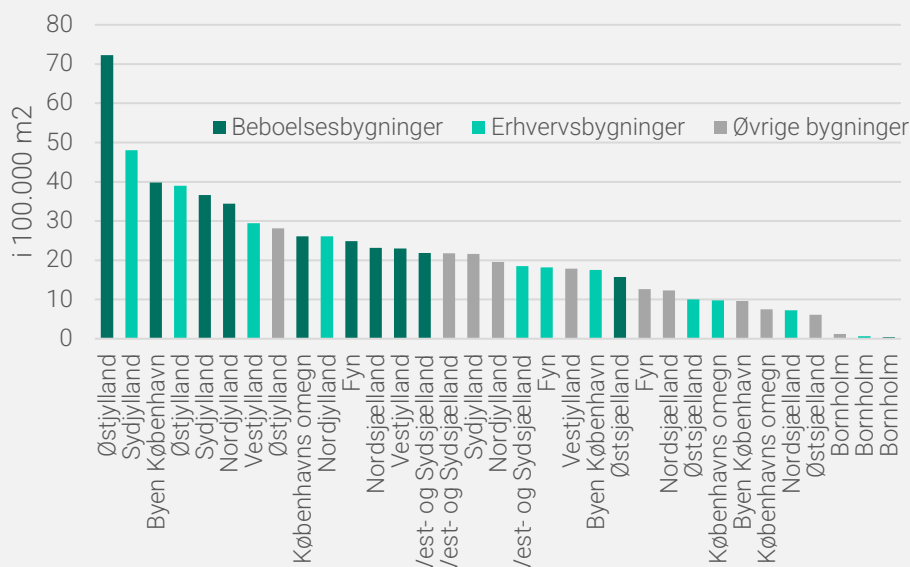
Efter at have set udviklingen på landsplan er det oplagt også at undersøge, hvordan byggeaktiviteten fordeler sig geografisk. Udfordringen er, at tallene bygger på kommunernes registrering af byggesager i BBR, og indberetninger kan komme med forsinkelse, hvilket især betyder, at de nyeste perioder (typisk op til ca. 18 måneder) undervurderer den faktiske aktivitet. Danmarks Statistik anvender en estimationsmodel til at korrigere for disse forsinkelser, men modellen er i sagens natur behæftet med usikkerhed, fordi forsinkelserne ikke følger et helt stabilt mønster. Da der samtidig ikke findes en tilsvarende officiel korrektion på geografisk niveau, bliver den geografiske opgørelse et ekstra usikkerhedslag, hvor der her lægges en enkel, landsbaseret justering ned over de geografiske tal – velvidende at det kan over- eller undervurdere enkelte landsdele. Selvom dette øger usikkerheden, vurderes alternativet at være mindre brugbart: uden en justering vil de seneste perioder typisk fremstå markant for lave, fordi forsinkelser i indberetninger fylder relativt meget i starten af forløbet.

Boligbyggeriet i Østjylland skiller sig ud

Når man ser på størrelsen af delmarkederne målt på landsdele og overordnede bygningstyper, har boliger i Østjylland fyldt klart mest over de seneste 10 år målt på planlagte kvadratmeter, jf. figur 8. Der er derefter et tydeligt spring ned til de næste delmarkeder, hvor erhvervsbygninger i Sydjylland og boliger i Byen København (København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby Kommune) følger som henholdsvis nummer to og tre. I den modsatte ende ligger Bornholm helt i bund, hvilket afspejler et markant mindre marked.

Figur 8: Alle de store bygningstyper faldt i 2025

Det tilladte byggeri over de seneste 10 år, fordelt på landsdele og bygningstype, rangeret efter største kryds mellem landsdel og bygningstype



Anm.: Se faktaboks på sidste side for uddybning af metoden bag analysen.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Erhvervsbyggeriet t på Fyn og Østsjælland har størst vækst

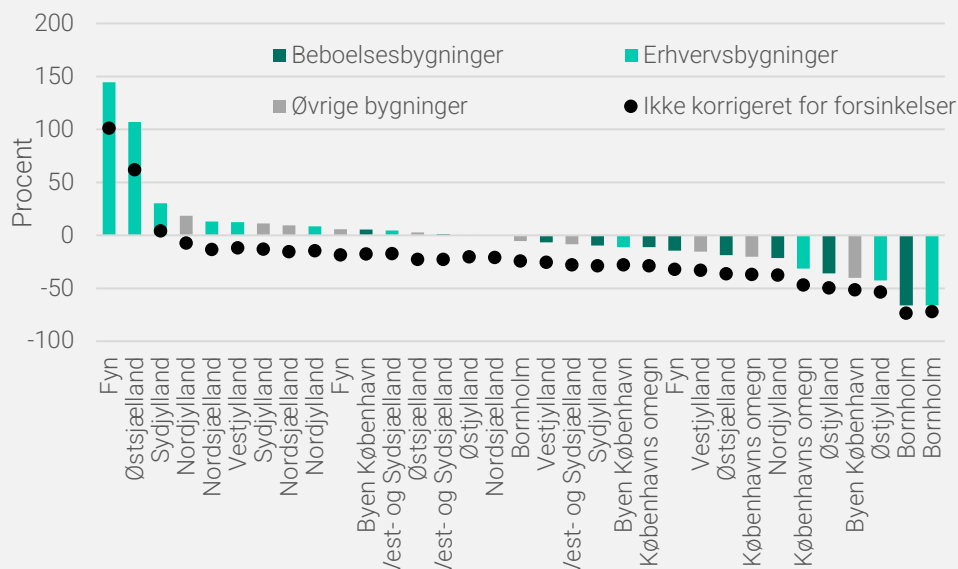
Der er ikke en én-til-én-sammenhæng mellem størrelsen på de enkelte delmarker og væksten i 2025 sammenlignet med gennemsnittet for de fem foregående år. Tværtimod er det især erhvervsbyggeriet, der udviser de højeste vækstrater – særligt på Fyn og i Østsjælland jf. figur 9. Det kan umiddelbart virke overraskende, fordi daginstitutioner og anden helårsbeboelse tidligere fremstod som vækstmarkeder (jf. figur 5 og 7). Forklaringen er, at begge bygningstyper fylder relativt lidt i de to bredere hovedkategorier beboelsesbygninger (herunder anden helårsbeboelse) og øvrige bygninger (herunder daginstitutioner). Derfor slår selv store procentvise stigninger i disse underkategorier kun i begrænset omfang igennem, når byggeriet aggregeres til tre hovedkategorier.

Små markeder falder mest – og korrigering for forsinkelser påvirker vækstraterne

I den anden ende af skalaen ligger især boligbyggeriet i de mindre markeder som Nordsjælland og Bornholm, men også boliger i Østjylland samt øvrige bygninger i Byen København ligger blandt de svageste vækstrater. Hvis der ikke korrigeres for forsinkelser (de sorte prikker i figur 9), vil de positive vækstrater typisk blive mindre, mens de negative vækstrater vil fremstå større. Det skyldes, at tallene for de seneste ca. 18 måneder i den korrigerede opgørelse er løftet på tværs af landsdele og bygningstyper. Uden denne korrektion vil det opgjorte niveau for den seneste periode være lavere, hvilket mekanisk gør fald større og stigninger mindre.

Figur 9: Erhvervsbyggeriet på Fyn og Østsjælland har størst vækst

Det tilladte byggeri i 2025 set i forhold til de fem år forinden, fordelt bygningsanvendelsesniveau og landsdele, rangeret efter største vækstrater



Anm.: Se faktaboks på sidste side for uddybning af metoden bag analysen.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Faktaboks: Sådan har vi gjort

- Analysen bygger på Danmarks Statistiks opgørelse af byggeaktiviteten, som er registerbaseret og udledt af kommunernes indberetninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Statistikken omfatter byggesager, hvor der i forbindelse med nybyggeri eller til-/ombygning registreres en tilgang i etageareal og/eller antal boliger. Byggearbejde uden byggesagsbehandling (samt ændringer/moderniseringer, der ikke ændrer areal og/eller boliger) indgår derfor ikke.
- Byggeaktiviteten opgøres i fire faser baseret på byggetilladelser og anmeldelsessager: Tilladt, påbegyndt, under opførelse og fuldført byggeri. I denne analyse anvendes tilladt byggeri, fordi det er den tidligste indikator for kommende aktivitet. Det betyder samtidig, at ikke alt tilladt byggeri nødvendigvis realiseres som opført etageareal, hvis projekter udskydes, ændres eller henlægges undervejs.
- Den væsentligste usikkerhedskilde er forsinkede kommunale indberetninger til BBR, hvilket især påvirker de nyeste observationer. Danmarks Statistik korrigerer derfor de seneste perioder ved hjælp af en estimationsmodel, der skønner omfanget af forsinkelser og korrigerer de indberettede tal med fokus på de seneste ca. 18 måneder. Modellen reducerer skævhederne, men er i sagens natur usikker, fordi forsinkelserne varierer over tid og ikke følger et stabilt mønster.

- Danmarks Statistik gennemfører ikke estimationskorrektion for forsinkelser på geografisk niveau. I analysens geografiske afsnit er der derfor anvendt en enkel, landsbaseret justering, som forudsætter et ens forsinkelsesmønster på tværs af landsdele og bygningstyper. Antagelsen kan over- eller undervurdere lokale udsving, men vurderes mere retvisende end at anvende ukorrigerede tal, hvor de nyeste perioder typisk vil fremstå markant for lave. Dette giver et ekstra usikkerhedslag i de geografiske resultater.