



BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER



BL-ANALYSE • MARTS 2022

Analyse af den aktuelle situation for alment nybyggeri

Resume

BL har gennemført en undersøgelse af alt alment nybyggeri, hvor kommunerne har givet skema A tilsagn, og boligorganisationen enten har eller står overfor at udbyde byggeriet. Tidsmæssigt omfatter undersøgelsen byggerier med åbent skema A frem til januar 2022.

Der er givet tilsagn til ca. 3.200 almene boliger. Godt 40 pct. er endnu ikke-udbudt.

For de knap 60 pct. af byggerierne, som er blevet klargjort til udbud, gælder:

- 27% er under gennemførelse
- 31% er blevet opgivet
- 43% er sat på hold og afventer situationen i byggeriet

Det kan således konstateres, at næsten tre-fjerdedele af al det almene nybyggeri, som er klar til eller har ramt markedet, enten helt er blevet opgivet eller er sat på hold, hvilket kun kan ske i en begrænset periode. Dermed er der en meget reel risiko for, at mange de afventende byggerier også helt må opgives.

En del af de 27% af byggerierne, der er under opførelse, rammes desværre nu også af særlige regler i byggeriet, der gør det muligt efter kontraktindgåelse at hæve kontraktsummen, hvis der er ekstraordinære prisstigninger på bygge markedet.

Sammenfattende kan det konstateres, at situationen det almene nybyggeri med åbne skema A er helt uholdbar.

Herudover forventer boligorganisationerne over hele landet også at få tilsagn til nybyggeri i løbet af 2022. Disse forventninger er typisk ganske velbegrundede, fordi byudvikling, lokalplaner m.v. typisk har været undervejs i flere år. Vi har gennemført en stikprøve af disse forventninger og boligorganisationernes vurdering af mulighederne for at gennemføre disse byggerier i den aktuelle markedssituation i byggeriet. Her er vurderingen, at en tredjedel af nybyggerierne, som der vurderes at komme skema A til i løbet af 2022, må opgives på forhånd.

Situationen er således meget alvorlig både for alle de byggerier, hvor der er givet et skema A frem til januar 2022, og for de byggerier, som der forventes givet tilsagn til i løbet af 2022.

Der må og skal findes løsninger. Ellers vil mange nybyggerier ikke bliver til noget, hvilket både går ud over den lokale byudvikling og desuden påfører både boligorganisationer og byggevirksomheder anseelige tab på byggesager, som de har investeret mange kræfter i, nu må opgives.

Boks 1. Fakta om spørgeskemaundersøgelser

Byggerier med Skema A

BL udsendte d. 17. januar et spørgeskema til samtlige almene boligorganisationer, som har byggerier, der har fået skema A tilsagn, men endnu ikke skema B tilsagn. Tidsmæssigt omfatter undersøgelsen perioden fra slutningen af 2020 til januar 2022. Oplysninger om byggerierne status er hentet fra BOSSINF. I alt er der tale om projekter, som omfatter byggeriet af ca. 3.200 almene boliger. I undersøgelsen er bl.a. spurgt ind til, om projektet er sendt i licitation, resultatet af licitationen både før og efter besparelserunder, status og vurdering af mulighed for gennemførelse, omkostninger og tab ved opgivne projekter mm.

Byggerier med forventning om Skema A i 2022

BL udsendte d. 9. februar et spørgeskema til boligorganisationerne med spørgsmål om, hvor meget nybyggeri, som har været planlagt gennem længere tid, og forventes at få skema A tilsagn i løbet af 2022. Stikprøven omfatter ca. en tredjedel af alle boligorganisationer, og i undersøgelsen er spurgt til omfanget og dernæst, om boligorganisationerne på baggrund af situationen i byggeriet forventer at måtte opgive noget af nybyggeriet. I alt er der tale om byggeri af ca. 4.700 boliger.

Analyse af den aktuelle situation

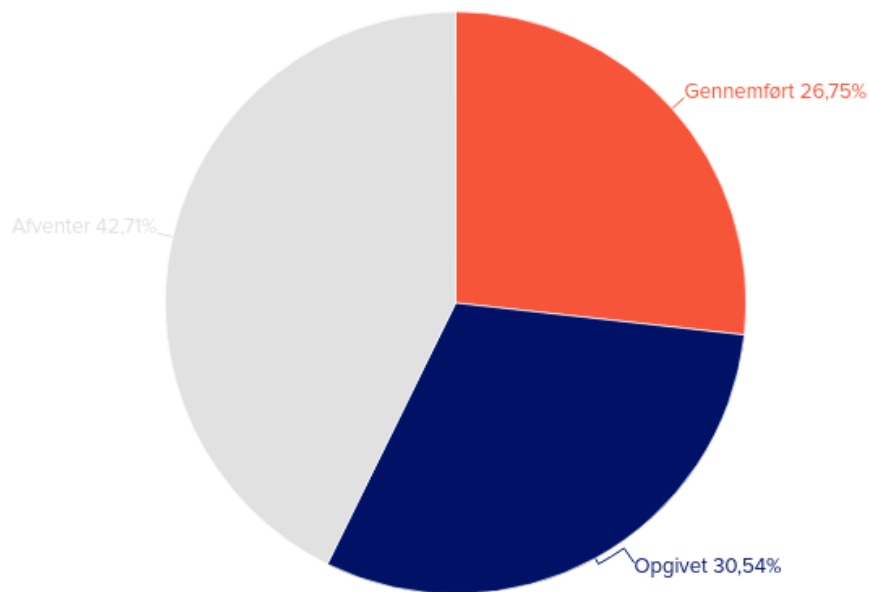
Stigende materialepriser over hele verden har ført til, at boligorganisationerne har store problemer med at gennemføre nybyggeri.

BL har i januar sendt et spørgeskema ud til samtlige almene boligorganisationer, som har fået skema A over det seneste år. Boligorganisationerne har svaret, og samlet set er der givet tilsagn A til 3.261 boliger. 43 pct. af disse boliger er endnu ikke projekteret klar til udbud. Af de resterende 1.873 boliger gennemføres 27 pct. Andre 43 pct. er klar til udbud, men udbuddet er enten trukket tilbage eller afventer, fordi maksimumbeløbet ikke vurderes at kunne holde. Endelig er 31 pct. helt opgivet, jf. figur 1.

Der er en reel risiko for, at mange af de afventende nybyggerier også ender med at måtte opgives, hvis det i sidste ende vurderes, at en licitation kommer til at ligge for langt fra maksimumbeløbet også efter besparelsesrunder. Endelig er der også byggerier, der afventer, fordi der arbejdes intenst med besparelsesrunder, og her er der oplagt risiko for, at enderne ikke kan mødes indenfor de vedståelsesfrister, som de bydende har.

Realiteten er derfor, at 73 pct. af det planlagte almene nybyggeri står i ganske alvorlige problemer.

Figur 1. Fordeling af udbudte boliger med tilsagn A efter status



Note: N: 1.873 boliger. Se boks 1 for en beskrivelse af undersøgelsen.

Kilde: Bossinf samt oplysninger fra BL's medlemsundersøgelse, januar 2022.

Tabte omkostninger

Der gøres selvfølgelig meget store anstrengelser for ikke at opgive byggerier, der er planlagt gennem lang tid og anvendt rådgiverudgifter m.v. til. Omkostningerne for boligorganisationerne i forbindelse med de nybyggerier, der allerede er opgivet, skønnes til at være ca. 30 mill.kr. Hertil kommer omkostningerne for de virksomheder, der havde forventet at skulle bygge disse boliger og havde reserveret tid, mandskab og maskiner til det.

Grønne tiltag opgives, kvaliteten udfordres

I den tredjedel af nybyggerierne, som der gennemføres, har der i mange måttet gennemføres betydelige besparelser for at få enderne til at mødes. I næsten to-tredjedel af de byggerier, der gennemføres, har der måttet laves besparelser, som udfordrer kvaliteten, herunder miljømæssige tiltag som fx at leve op til DGNB standarderne. Miljøvenlige træbyggerier har enten måttet ændres til betonbyggeri eller helt måttet opgives grundet de meget høje priser på træ. Der er desuden eksempler på, at sædvanlige trægulve i stue og værelser måttet erstattes af linoleum m.v.

Mange boligorganisationer står således i den paradoksale situation, at de arbejder med at leve op til regeringens bæredygtighedsstrategi for byggeriet, og til de kommende krav til udledning af CO₂, som bliver obligatorisk fra 2023, men de må reelt skære dybt i de bæredygtige tiltag, så byggerierne kommer under sædvanlig standard. Dette giver også udfordringer i forhold til de løbende driftsudgifter fremover.

Væsentlige overskridelser af maksimumbeløbet

I det indhentede materiale er der adskillige eksempler på, at projekterede nybyggerier i forhold til de gældende maksimumpriser har modtaget licitationspriser 30 pct. over maksimumbeløbet. Selv efter markante besparelser har mange af disse byggerier måttet opgives og andre er fortsat i en forhandlingsfase. Den gennemsnitlige overskridelse af maksimumprisen for projekter, som har måttet opgives, ligger i størrelsesorden 20 pct.

Ekstraordinære prisstigninger for byggerier under opførelse

Senest har vi også fået meldinger fra boligorganisationerne omkring byggerier, der er under opførelse, og hvor priserne følgelig var indenfor maksimumbeløbet ved indgåelsen af byggekontrakterne, men hvor der senere er blevet pålagt ekstraomkostninger af de udførende. Det skyldes standardreglerne for byggeri, AB18, hvor byggevirksomhederne kan lægge helt ekstraordinære prisstigninger til den aftalte byggepris. Grænsen for dette er normalt uforventede prisstigninger på over 10 pct., hvilket der i høj grad er i den nuværende situation.

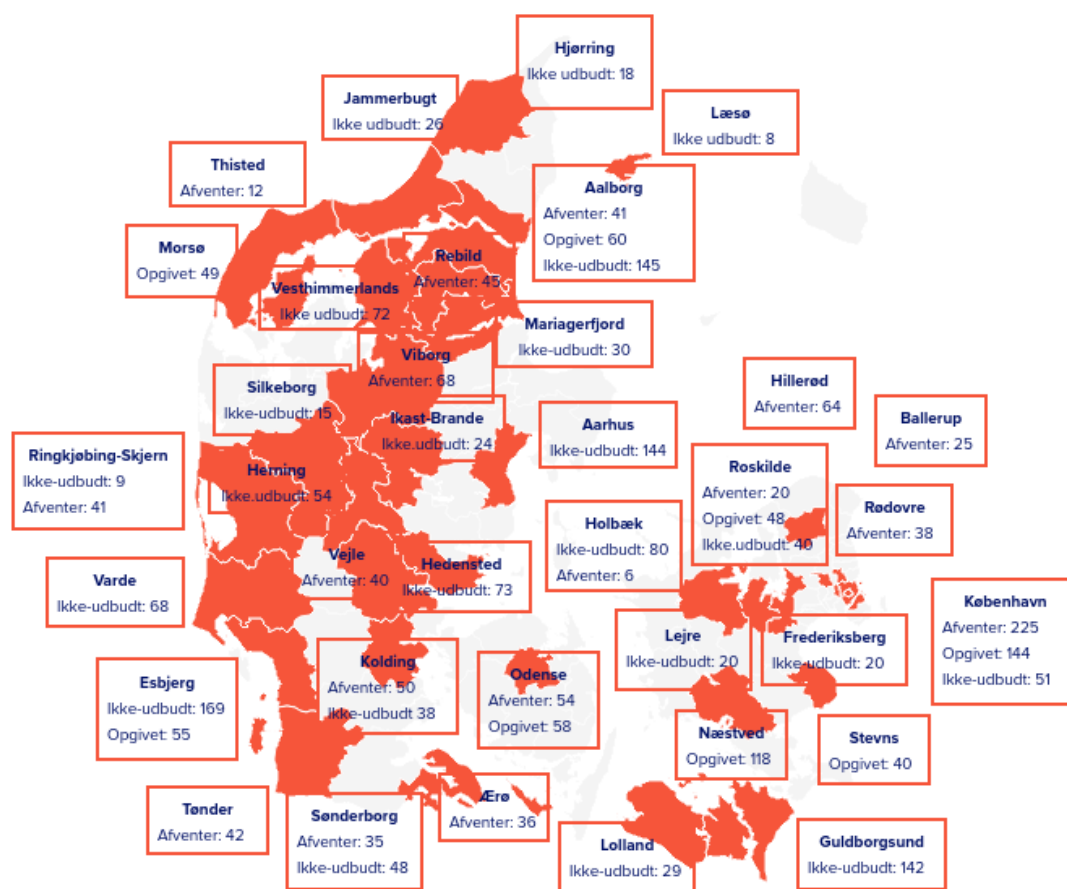
Dermed oplever boligorganisationerne også at blive presset i de situationer, hvor der er indgået en byggeentreprise indenfor maksimumbeløbet.

Geografisk bredt fordelt

Der har måske været en opfattelse af, at udfordringerne med maksimumbeløbet i helt overvejende grad er koncentreret i hovedstadsregionen og måske i Aarhus, men det er ikke korrekt. Tværtimod viser undersøgelsen, at der er lige så store udfordringer i fx Esbjerg og Aalborg, jf. figur 2.

Den store geografiske spredning skyldes, at den grundlæggende årsag til de store udfordringer i forhold til maksimumbeløbet er knyttet til materialepriserne i byggeriet, og her er stigningen den samme, om man bygger i hjertet af København eller ved den jyske vestkyst. Der er selvfølgelig forskelle i priserne på byggeretter, men der er også geografiske forskelle i maksimumbeløbet. Dermed ses der ikke nogen geografisk forskel i det prispres og dermed de udfordringer, som boligorganisationerne er sat under.

Figur 2. Geografisk fordeling af boliger med tilsagn A efter status



Note: N: 2.737 boliger. Se boks 1 for en beskrivelse af undersøgelsen.

Kilde: Bossinf samt oplysninger fra BL's medlemsundersøgelse, januar 2022.

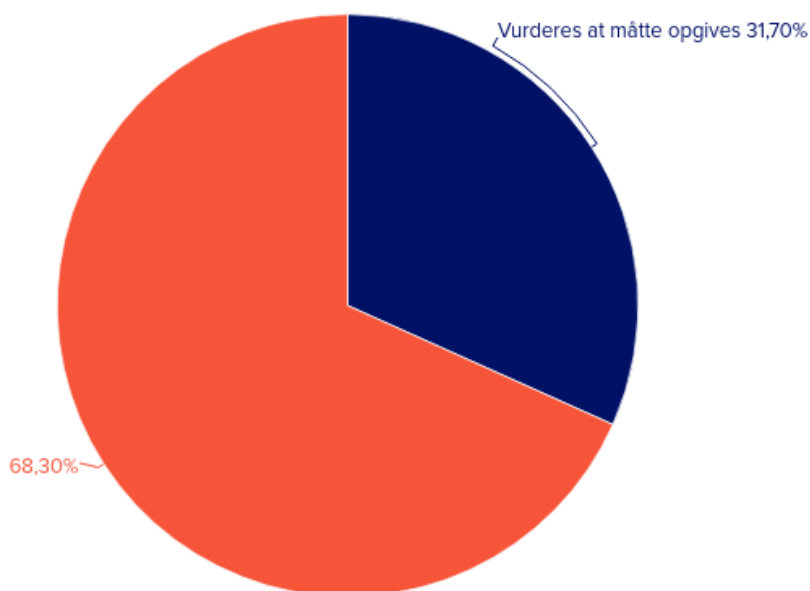
Byggerier som forventes at få skema A i 2022

Ovenstående analyse vedrører de byggerier, hvortil boligorganisationerne har fået skema A tilsagn fra slutningen af 2020 og frem til januar 2022, og som enten har ramt byggemarkedet eller forberedes til det.

I løbet af 2022 forventer boligorganisationerne over hele landet også at få tilsagn til nybyggeri fra kommunerne, og disse forventninger er typisk ganske velbegrundede, fordi byudvikling, lokalplaner m.v. typisk har været undervejs i flere år.

Med det udgangspunkt har BL spurgt landets boligorganisationer, hvor meget nybyggeri, som de forventer at få skema A tilsagn til i løbet af 2022. En stikprøve svarende til ca. 1/3 af alle almene boligorganisationer har svaret, at de forventer tilsagn til et nybyggeri på ca. 4.700 almene boliger. Dernæst har vi spurgt, om boligorganisationerne på baggrund af situationen i byggeriet forventer at måtte opgive noget af dette nybyggeri. Her er det markante svar, at boligorganisationerne allerede på forhånd forventer, at ca. 1.500 af disse boliger eller en tredjedel må opgives, jf. figur 3.

Figur 3. Fordeling af boliger med tilsagn A efter status



Note: N: 4.729 boliger. Se boks 1 for en beskrivelse af undersøgelsen.

Kilde: Bossinf samt oplysninger fra BL's medlemsundersøgelse, januar 2022.