

Boligforbrug i parcelhusområder

Oplæg på Plan 22+ seminar i Køge d. 13.3.2025

Jesper Ole Jensen, BUILD-AAU



Lidt om min forskningsbaggrund

Uddannet byplan-ingeniør på DTU, seniorforsker og PhD på BUILD-AAU

Læs mere: <https://vbn.aau.dk/da/persons/115278>

Har i de senere år arbejdet med parcelhuse – og alternativer til disse - i forskellige sammenhænge:

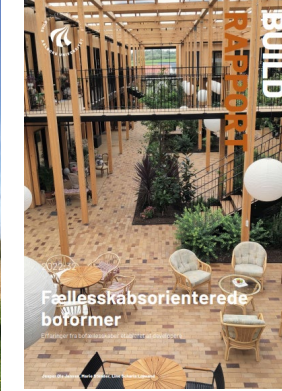
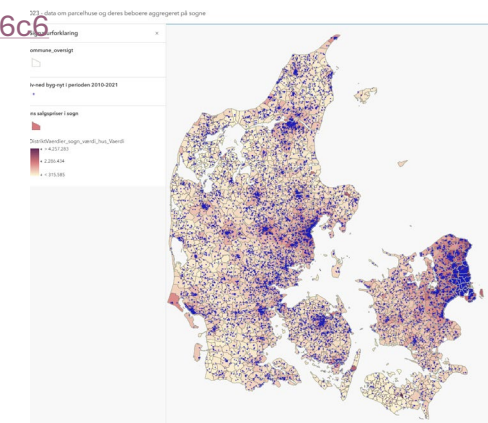
- Parcelhusatlas 2016: <https://aau.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=050f6344cadb429da01ce107e7d3c992>
- Parcelhusatlas 2023: <https://aau.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?webmap=73a16d6e67024ce38f6f8b2d15b4b6c6>
- Kommunale indsatser for energirenovering af parcelhuse
- Nedrivning af tomme enfamiliehuse via Landsbyfornyelse
- Helhedsvurdering ved renovering, herunder omfang af riv-ned-byg-nyt for parcelhuse
- IGENBO: Cirkulær økonomi i parcelhusene

Alternativer til parcelhuset:

- Bofællesskaber
- Tiny houses

Projekter på vej (håber vi...)

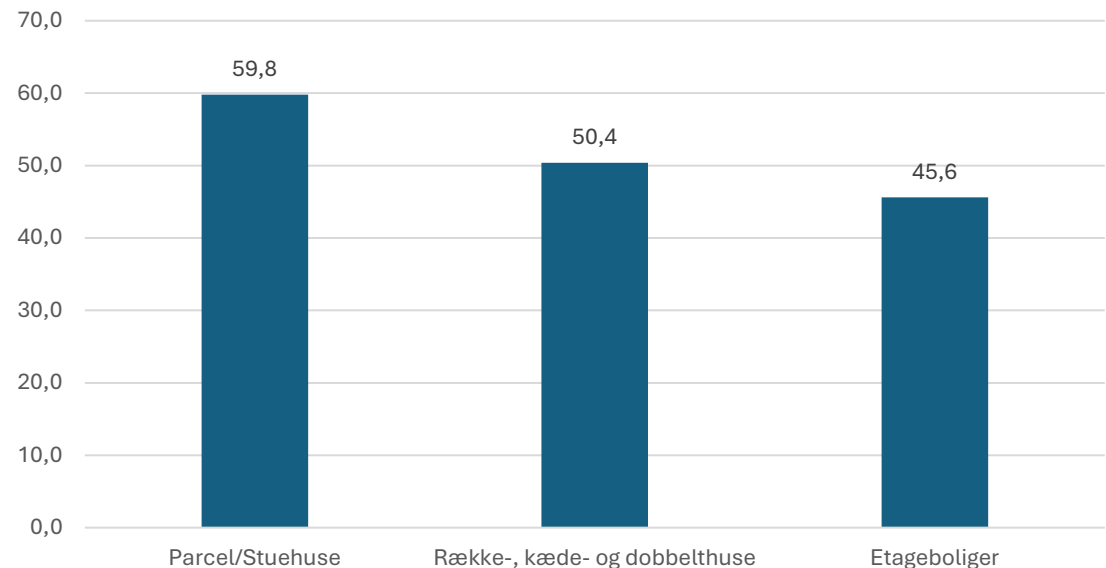
- Internationale erfaringer med indsatser for hus-delning
- Kortlægning af flyttemønstre blandt empty-nesters i enfamiliehuse-
- Nye boligformer for ældre (Nordforsk)



Hvorfor fokus på parcelhuse?

- Byggesektoren står for 30% af CO₂-udledningen i Danmark – ca 10% til produktion af byggematerialer, ca 20% til drift og opvarmning af bygninger
- Enfamiliehuse er den mest udbredte boligform i Danmark (der er 1,134 mio. parcelhuse som bebos af 3,8 mio. danskere).
- Enfamiliehuse udgør 31% af al opvarmet bygningsareal i Danmark (169 mio. m² ud af 546 mio. m² opvarmet areal)
- Det er også den mest pladskrævende boligtype, og den indeholder mange energimæssigt utidssvarende boliger
- Parcelhuset spiller derfor en stor rolle i forhold til den grønne omstilling, men har samtidig en lav organiseringsgrad, der gør den svær at regulere lokalt

Gennemsnitligt boligareal (m²) per person
(Statistikbanken, 2022)



Udfordringer og muligheder med enfamiliehusene

Udfordringer, klimamæssigt og socialt

- Stigende riv-ned byg-nyt aktivitet
- Stigende boligstørrelser
- Undernyttet plads
- Risiko for ensomhed
- Ikke ældre-egnet; bygget til kernefamilien, men i dag kun børn i 23% af husene
- 45% af parcelhusene beboet af empty-nesters (820.000 empty-nesters i 500.000 enfamiliehuse)
- Langt til offentlig og privat service (sundhed, dagligvarer, kultur, motion, transport)
- Unødvendig stort energiforbrug til opvarmning
- Udfordrende at vedligeholde og opgradere parcelhus som ældre
- Billigt at bo i: Ringe motivation til flytning
- Evt lille ejendomsværdi: Begrænser muligheden for at sælge og flytte
- Begrænsede bolig-alternativer i lokalområdet
- Fragmenteret organisering og ejerskab

Muligheder

- Tilbyde flere og andre bolig-alternativer, fx centralt placerede etageboliger med nærhed til service, rækkehuse med mere naboskab, senior-bofællesskaber
- Tilbyde bolig-deling eller opdeling af bolig
- Tilbyde opgradering af boliger, fx energimæssigt, gøre egnet til ældrebolig eller andet
- Styrke service og lokalt fællesskab på anden vis, fx udvikle lokale services, digitale tilbud, skabe flere lokale mødesteder, mere facilitering af fællesskab
- Spørg beboerne hvad de mener der er brug for og hvad de ønsker
- Undersøg lokale flyttemønstre. På landsplan flytter flytter ca 5% af empty-nesters årligt, svarende til at 16.000 parcelhuse fraflyttes hvert år

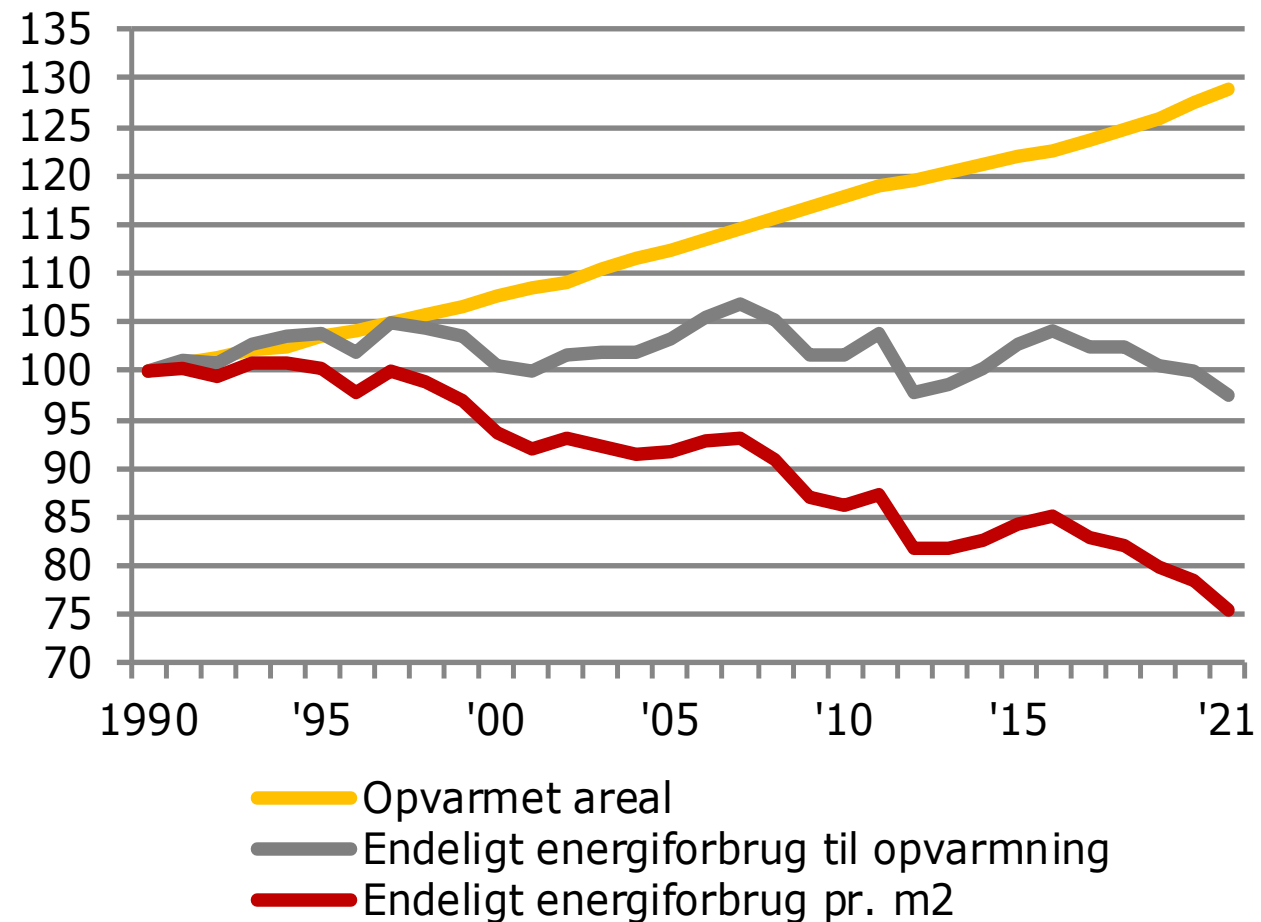
Hvorfor er vi blevet så opmærksomme på plads? Bl.a. fordi vores øgede boligforbrug (m² per person) ”spiser” den energi-effektivisering der finder sted i vores boliger:

Energiforbrug til opvarmning i boliger

Kilde: Energistatistik 2021 (Energistyrelsen)

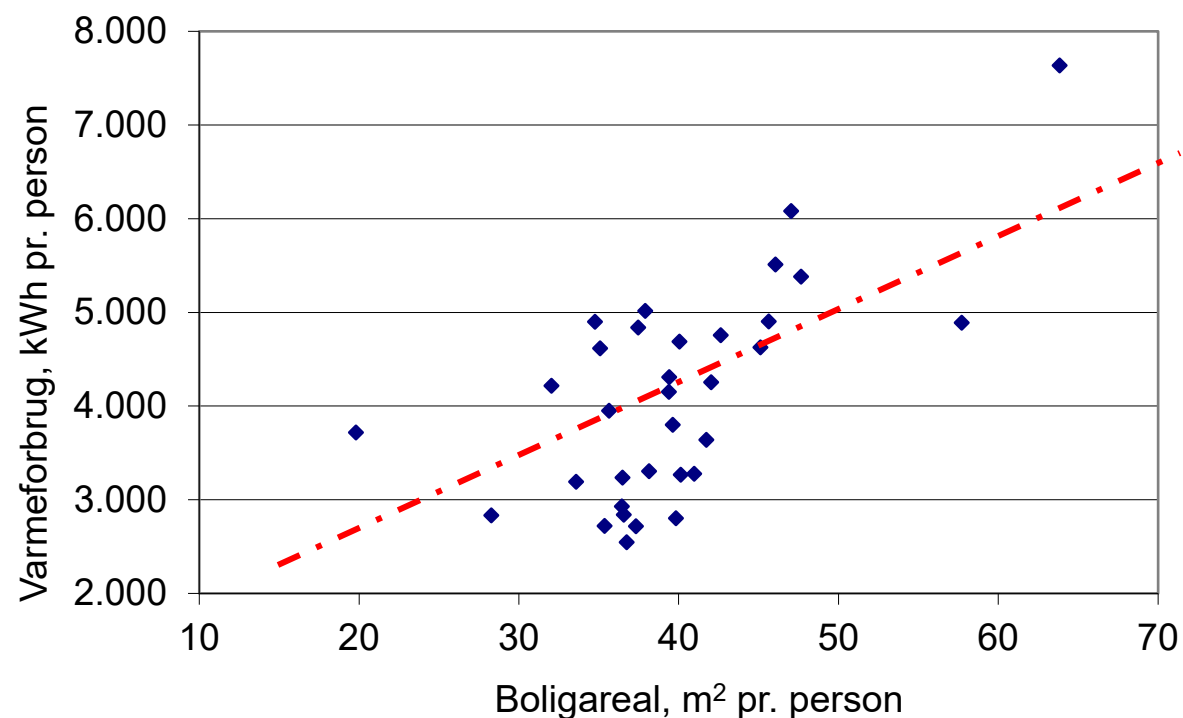
Klimakorrigeret

Indeks 1990=100



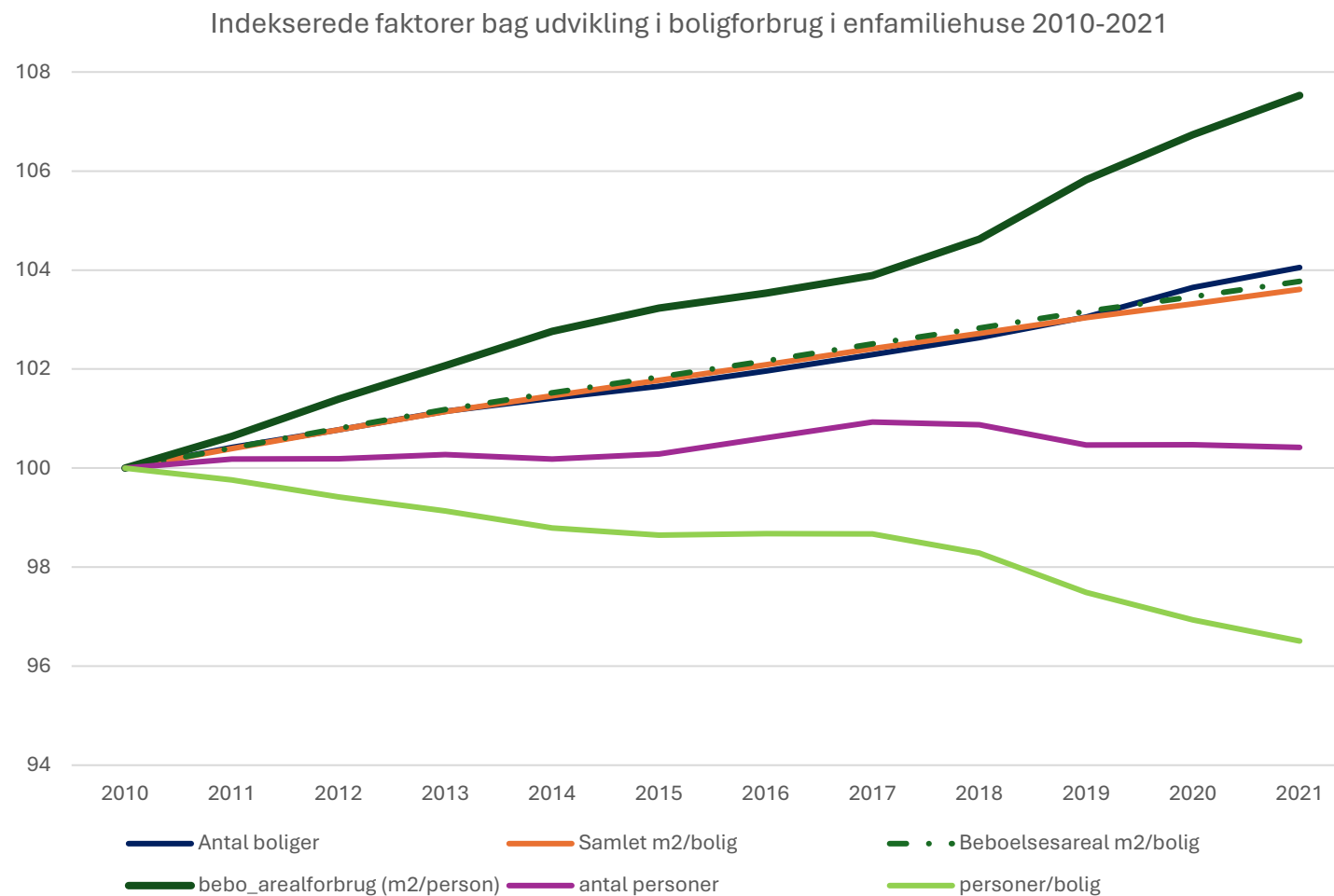
Der er en sammenhæng mellem pladsforbrug og energiforbrug i boligområder – men også stor spredning

Et studie af 35 tæt-lav boligområder i Århus viste at boligarealet pr person havde nogen betydning for varmeforbruget, men at der er stor variation indenfor samme

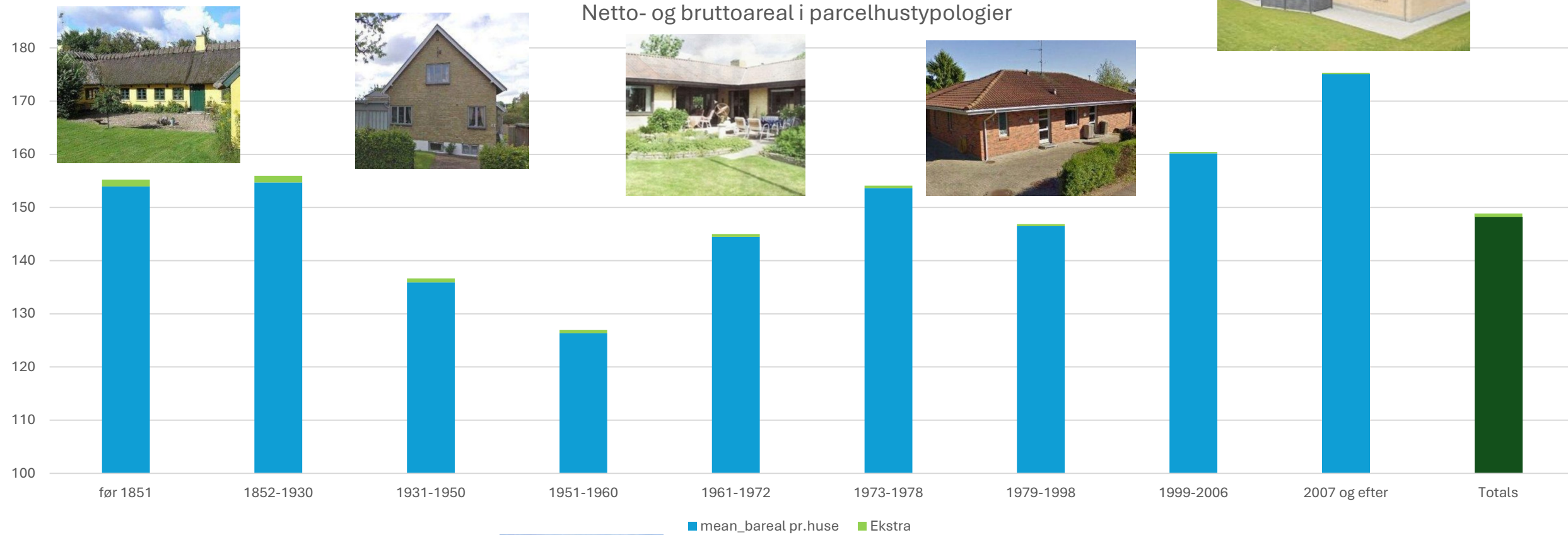


Udvikling i boligforbrug i enfamiliehuse (m²/person)

- ▶ Fra 2010 til 2021 er boligforbruget (m²/person) i parcelhuse vokset med 7,5%, fra 57,3 til 61,6 m²/person
- ▶ Antallet af boliger er vokset med 4%
- ▶ Den gennemsnitlige boligstørrelse af parcelhuset er vokset 3,6%
- ▶ Antallet af personer pr bolig er faldet med 3,5%
- ▶ Antallet af personer i enfamiliehuse er stort set uændret (+0,5%)

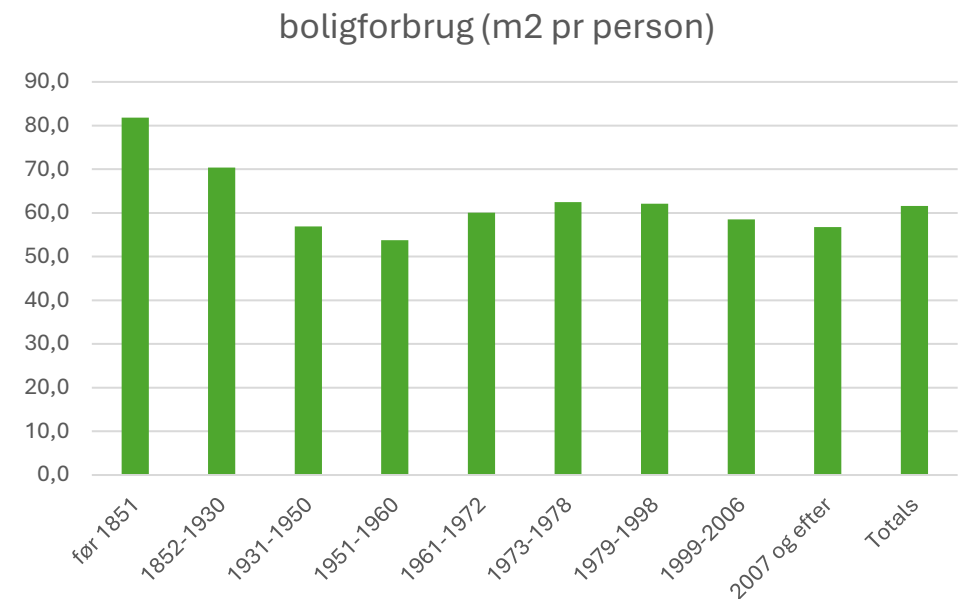
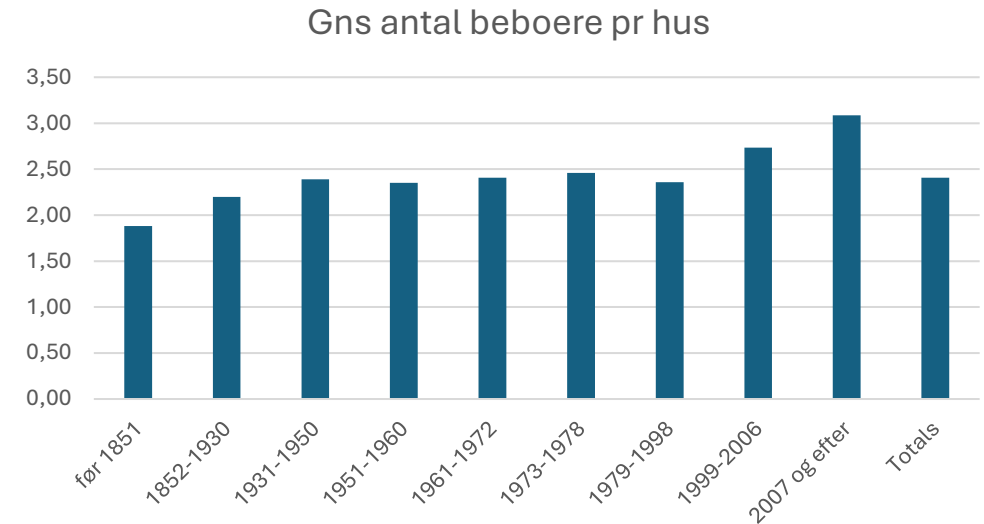


Gns boligstørrelser i typer af enfamiliehuse



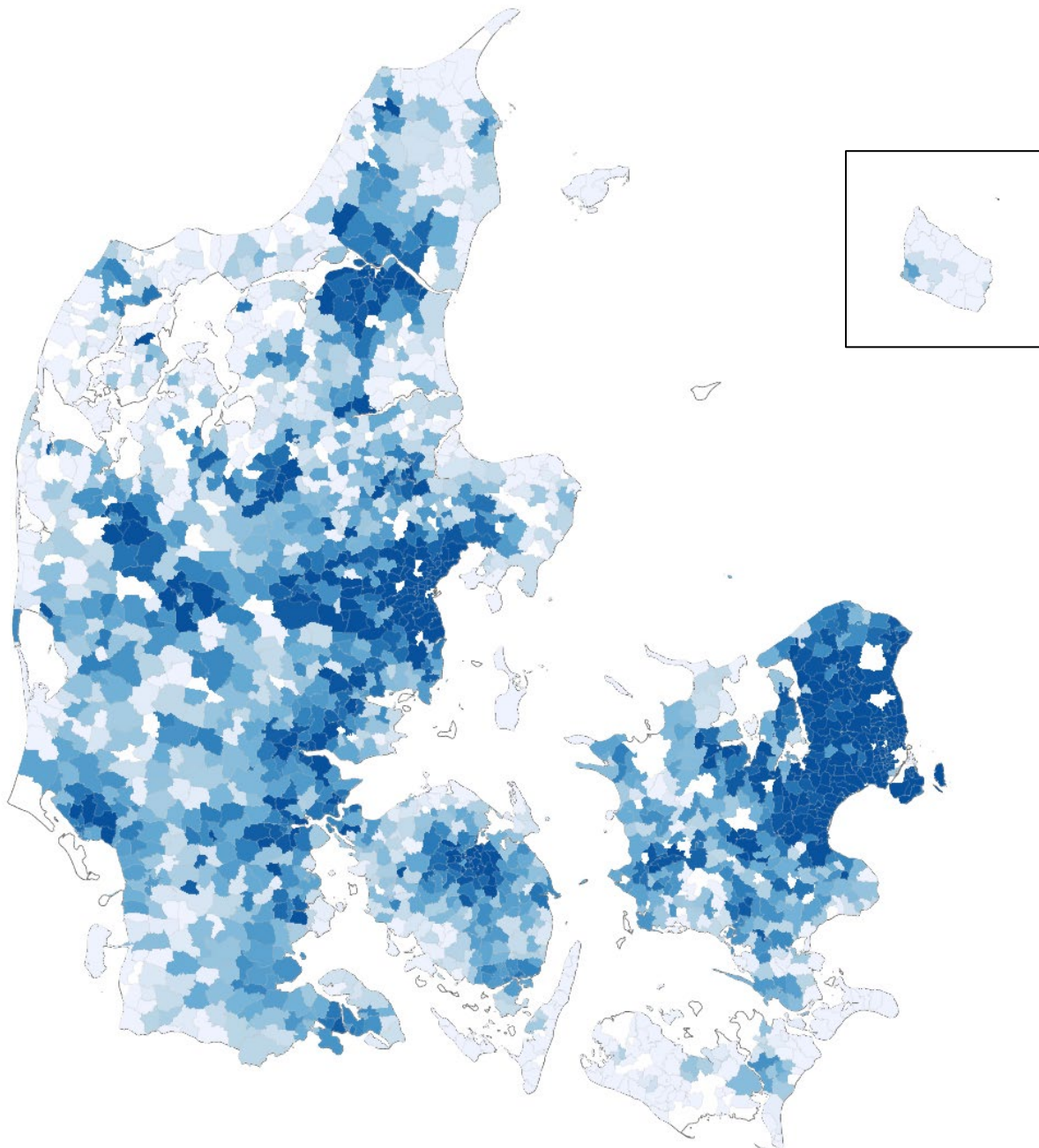
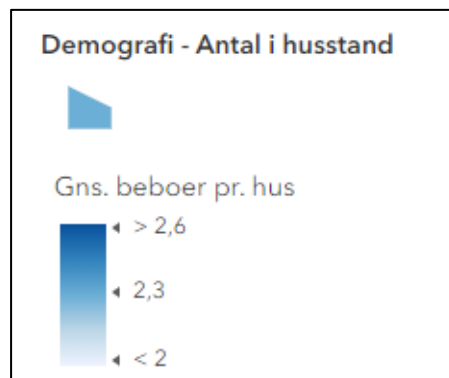
Boligforbrug i forskellige typer parcelhuse

- ▶ Største boligforbrug i type 1 (før 1851) pga. lille antal beboere og relativt store huse
- ▶ Mindst boligforbrug i type 4 (1951-1960) pga lille boligstørrelse
- ▶ De største huse (type 9 – opført 2007 og efter) har relativt lille boligforbrug pga stort antal beboere pr hus



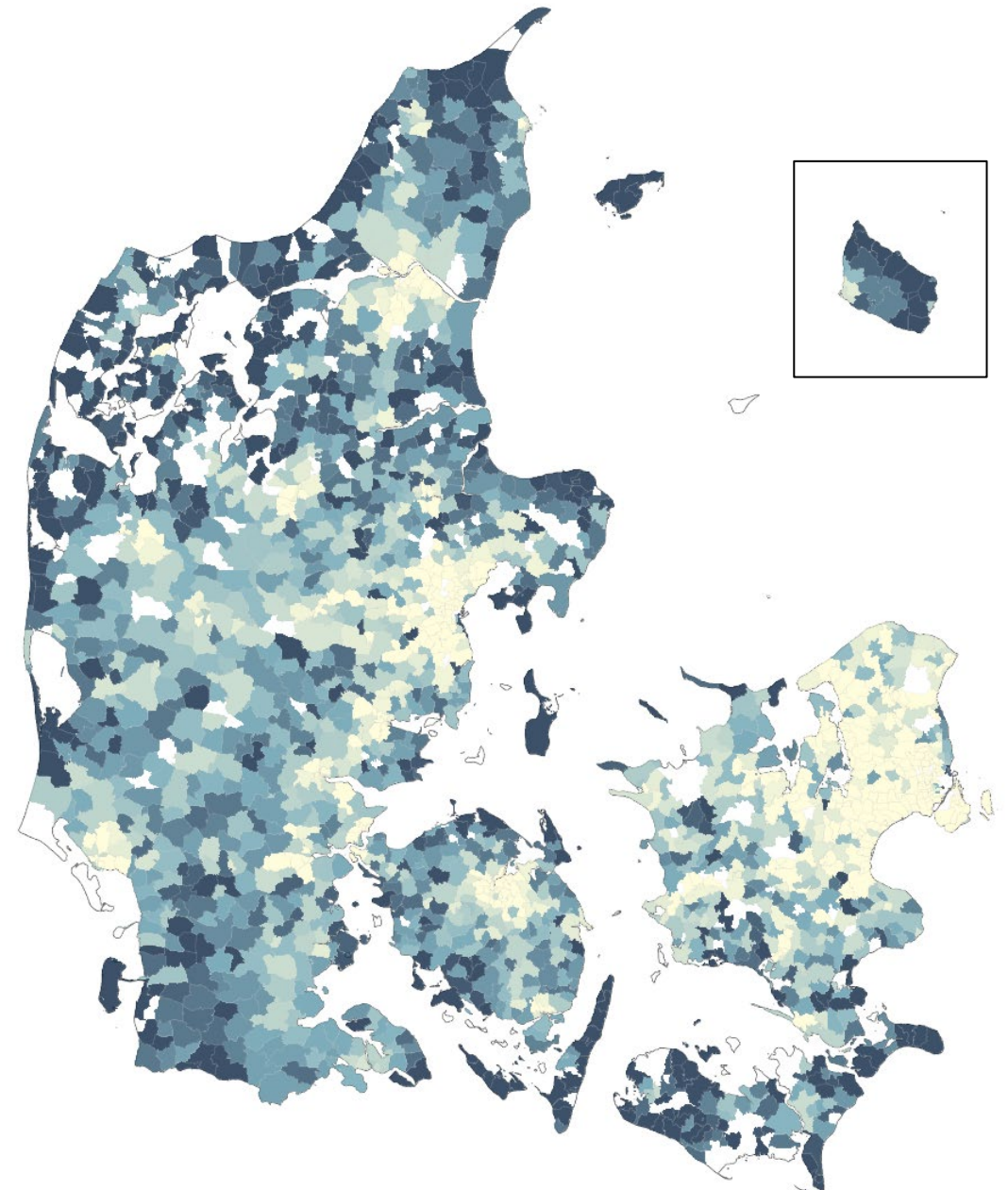
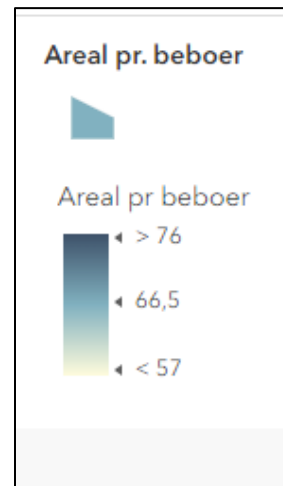
Antal beboere pr parcelhus er ulige fordelt geografisk.

Demografiske forskydninger
=> mange under-udnyttede
enfamiliehuse, særligt i
landets yderområder

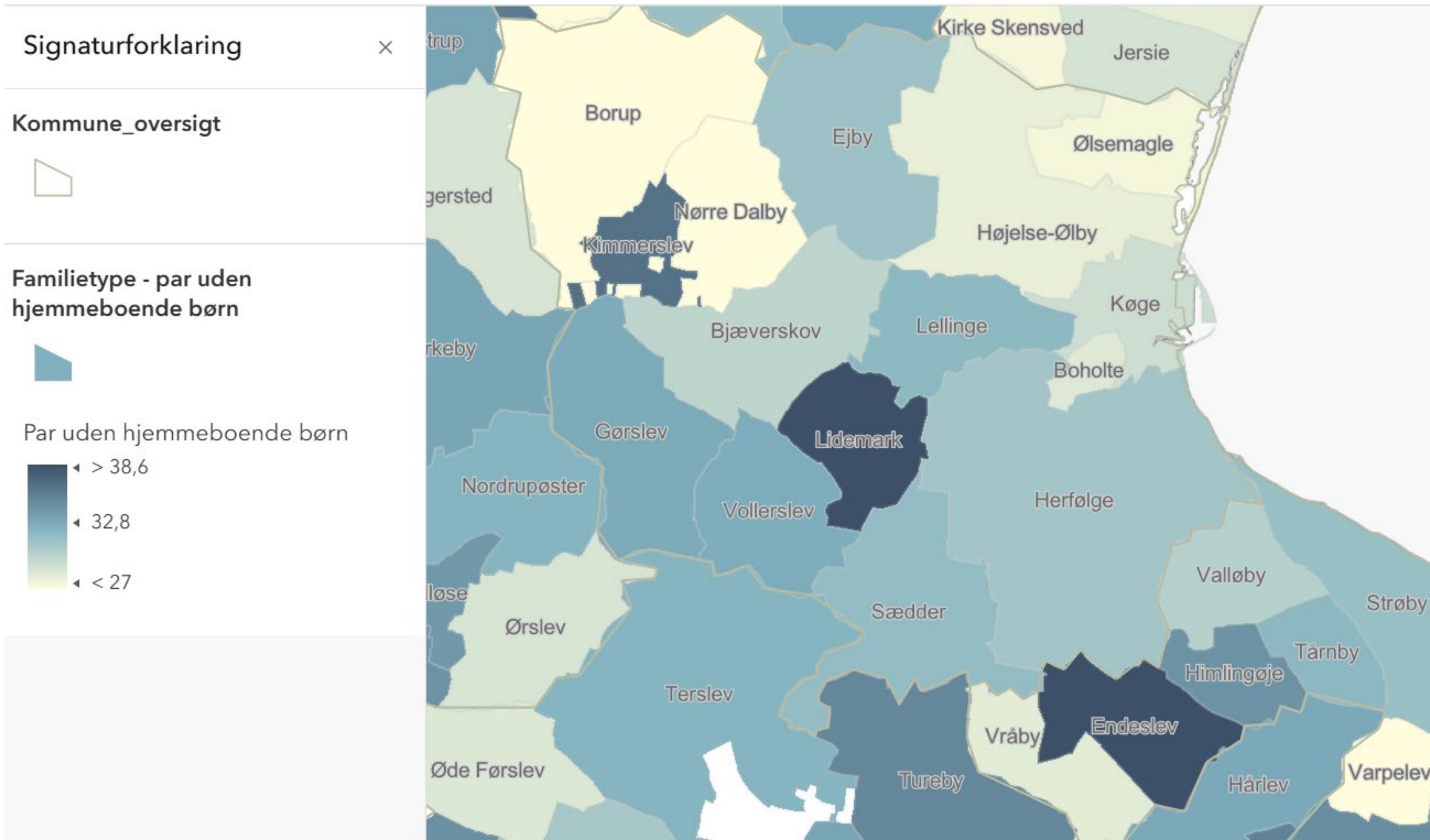


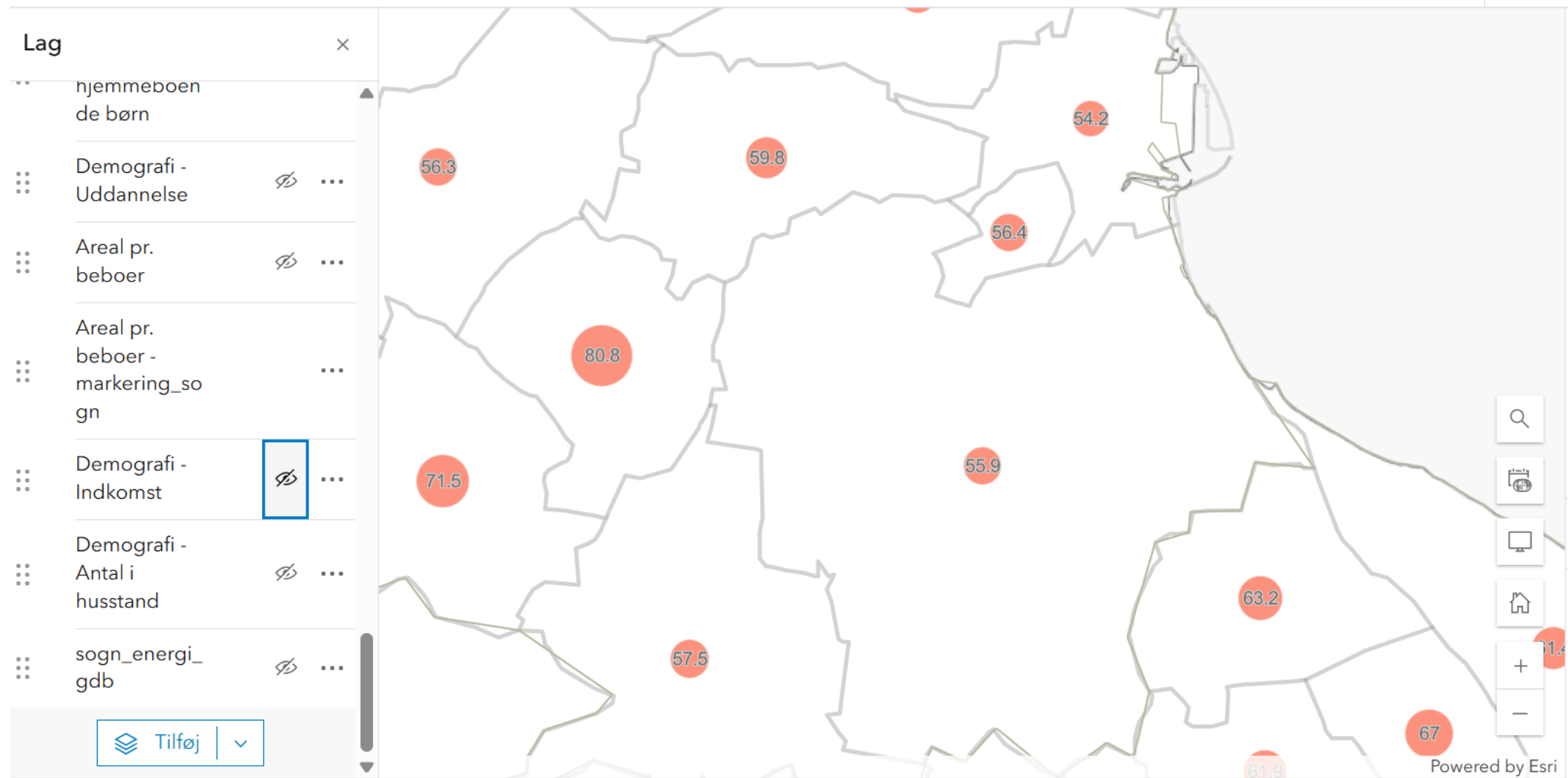
Store forskelle i pladsforbrug pr beboer i landets parcelhuse

De demografiske ændringer betyder at vi i dag har omkring 700.000 underudnyttede enfamiliehuse (med én eller to beboere), 50.000 delvist ubenyttede enfamiliehuse, hvoraf ca. er 10.000 langtidsstomme. Prognoser anslår at vi i 2040 vil stå med yderligere 50.000 overskydende enfamiliehuse. Årligt river vi i runde tal 500 enfamiliehuse ned i landets yderområder, mens der i byområderne rives 1.000 ned årligt, som efterfølgende erstattes af et nyt (og ofte større) enfamiliehus.



as 2023 - data om parcelhuse og deres beboere aggregeret på sogne

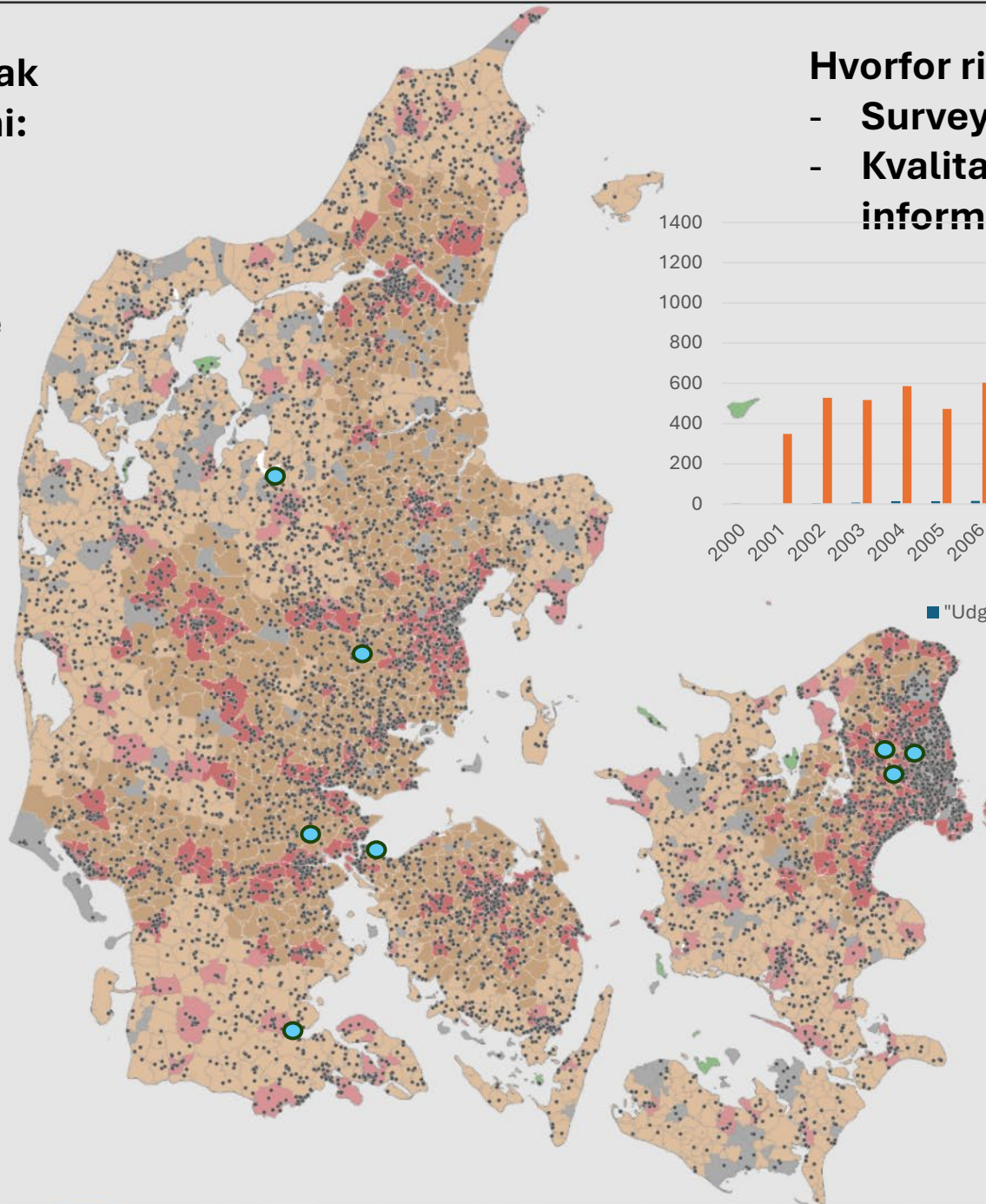
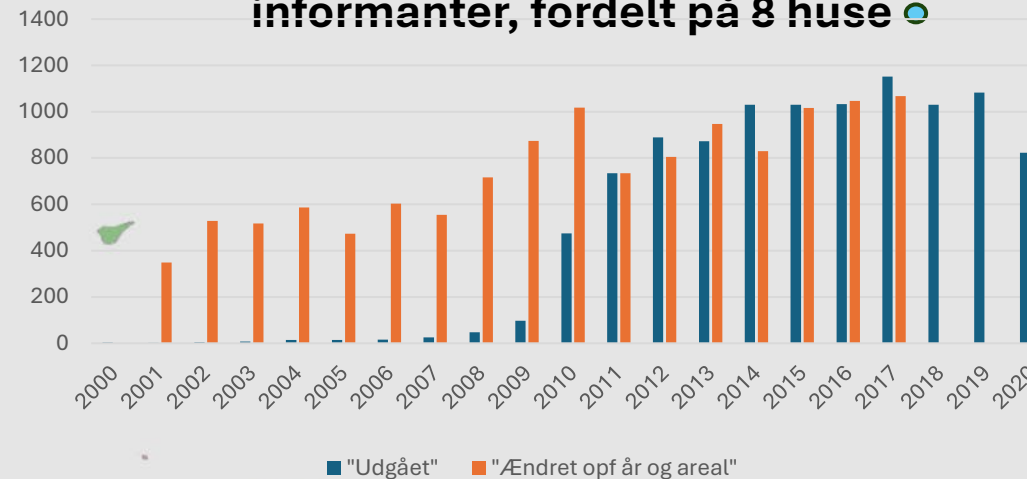




På trods af meget snak om cirkulær økonomi: Riv-ned-byg-nyt aktivitet af enfamiliehuse er fordoblet de seneste årti; i dag omkring 1.100 huse om året

Hvorfor river folk ned og bygger nyt?

- Survey til 200 ejere
- Kvalitative interviews med 13 informanter, fordelt på 8 huse



Sognetyper

- Byområder i eller tæt på de største byer
- Byområder længere væk fra de største byer
- Landdistrikter tæt på de største byer
- Landdistrikter længere væk fra de største byer
- De 27 småøer
- Ikke angivet



Signaturforklaring ×

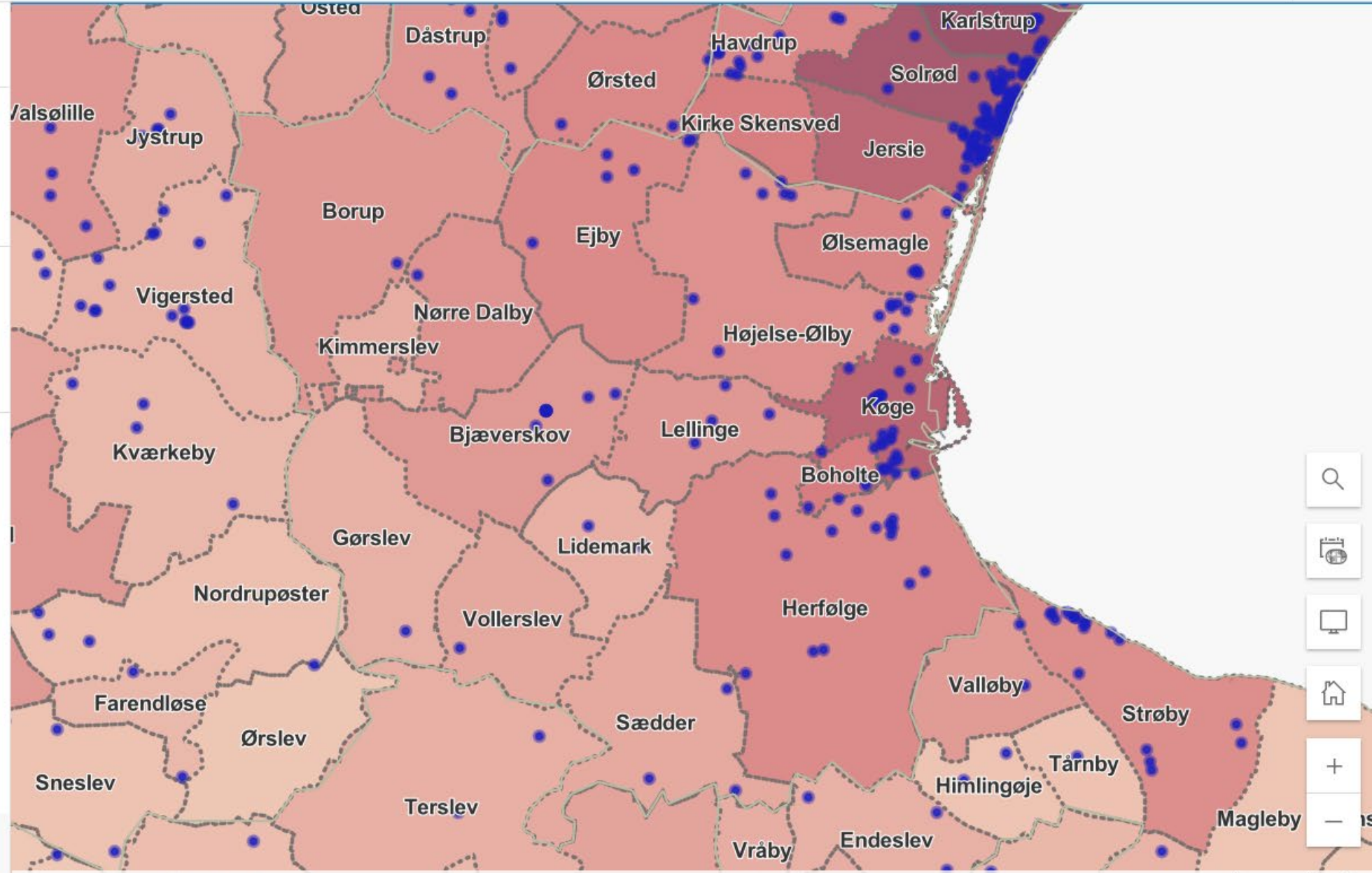
Kommune_oversigt

Riv-ned byg-nyt i perioden 2010-2021

Gns salgspriser i sogn

DistriktVaerdier_sogn_værdi_hus_Vaerdi

- < 4.257.283
- < 2.286.434
- < 315.585

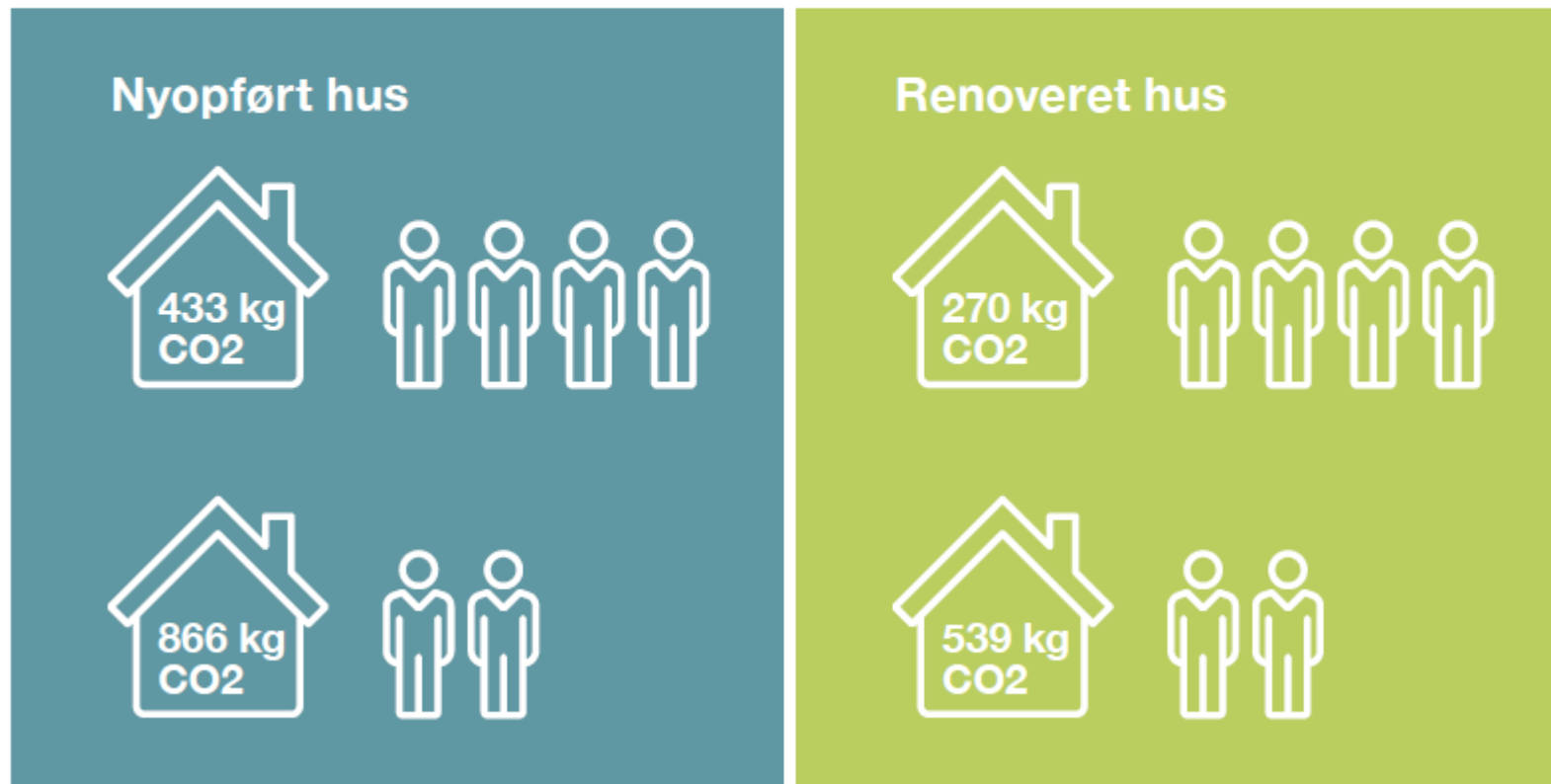


Map navigation controls including search, zoom in (+), zoom out (-), and other standard GIS interface elements.

CO2-konsekvenser af bevaring og bo tæt

FIGUR 1

Figuren viser årligt CO2-forbrug **pr. person** i henholdsvis et nyopført og et renoveret hus på 200 m².



Kan vi opfordre husejere til at renovere i stedet for at rive ned?

- IGENBO Myter: Fakta-tjek af fem forestillinger om nybyg versus renovering
- Målsætning at kommunikere forskningsbaseret viden til huskøbere

[IGENBO - På vej mod en mindre klimabelastende boligkultur](#)
[- Teknologisk Institut](#)

IGENBO - På vej mod en mindre klimabelastende boligkultur



I Danmark river vi i gennemsnit omkring 1.100 enfamiliehuse ned hvert år, som erstattes med nyt. Det svarer til tre huse jævnes med jorden om dagen. Det koster klimaet dyrt. Mange, blandt andet FN's klimapanel, peger derfor på renovering af bygninger som et vigtigt greb til at nedbringe byggeriets klimaaftryk.

IGENBO er et forsknings- og formidlingsprojekt i to faser (2023-2024 og 2024-2025), der undersøger tendensen til at nedrive enfamiliehuse fremfor at renovere dem. IGENBO er et samarbejde mellem Teknologisk Institut, BUILD (Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet) og rådgivningsvirksomheden Responsi Assets

Projektet er finansieret af Forenet Kredit og har til formål at:

- Undersøge hvorfor 1.100 enfamiliehuse rives ned årligt
- Give boligejere et bedre beslutningsgrundlag
- Fremme anvendelse af eksisterende bygninger

Faktatjek af myter om renovering af enfamiliehuse

Projektet adresserer fem centrale myter om renovering, som er udvalgt sammen med rådgivere, der er i kontakt med nuværende og kommende husejere. Med de fem faktatjek gives konkrete værktøjer til både boligejere og rådgivere indenfor realkredit og banker.



Tre tilgange til mindre boligforbrug (Fuhrhop, 2023)

- Reunion (boligdeling). Eksempel: »Wohnen für Hilfe« og “Living Space” i Tyskland samt diverse indsatser i Holland, bl.a. med standardlejekontrakter
- Reconstruction (opdele boliger). Eksempel: ”Del hus”
- Relocation (flytte til mindre bolig). Eksempel: Opsøgende indsatser overfor empty-nesters

Billige boliger for studerende

Ingen husleje, men tid sammen

25. oktober 2024, kl. 15.30. | Læsetid: 4 min.



Natia Giorgidze (til venstre) og Barbara Friedrich kommer rigtig godt ud af det. De har nu boet sammen i to et halvt år.

(Foto: Catherina Hess)

SpacesShared Hosts Students News & Views Events About Us Contact Us

Login Sign Up

Changing The Way The World Lives Together.

SpacesShared matches Students looking for safe and affordable housing with Hosts who have spare bedrooms. It's a win-win!

Average rent of \$500-\$850 per month

Have a spare room?

Looking for a room?

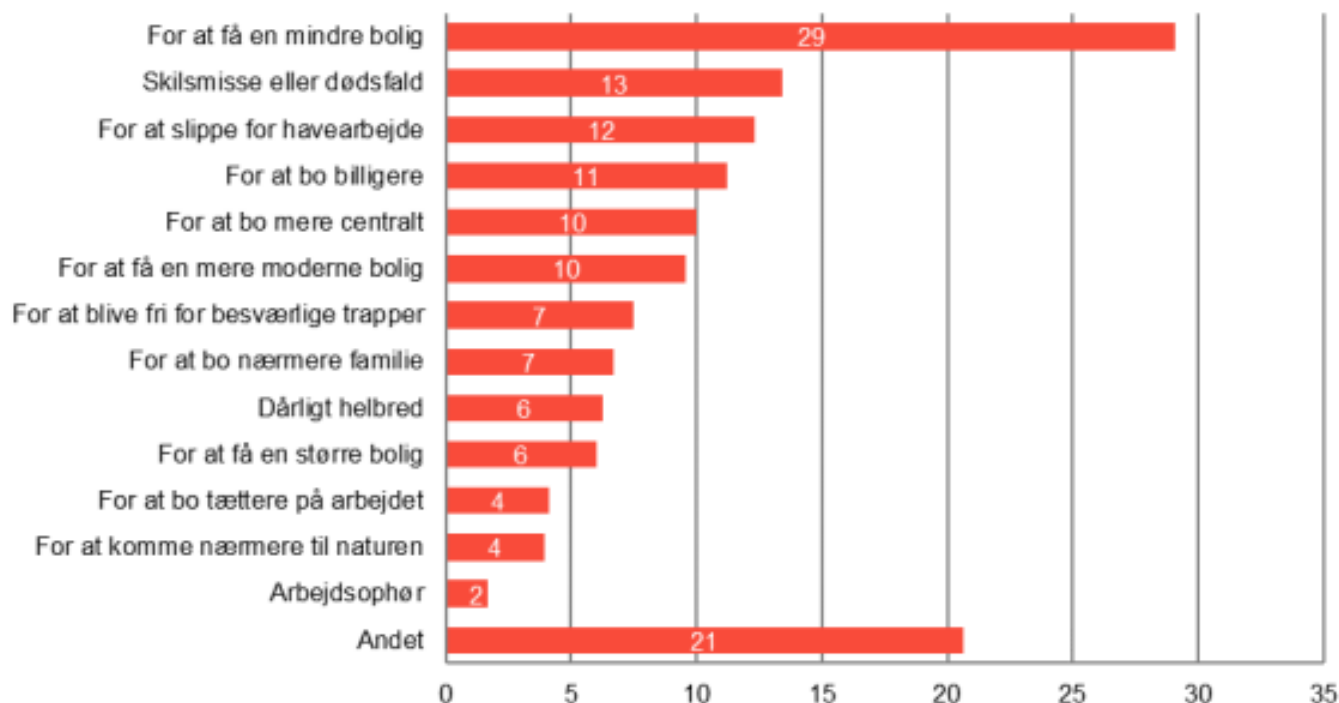


SpacesShared Makes Sharing A Home Safe & Simple

SpacesShared is a virtual platform that allows Students looking for safe and affordable homesharing arrangements to match with Older Adult Hosts. Our priority is safety and simplicity in finding a match that feels comfortable for you. We're with you every step of the way!

Relocation: Hvorfor flytter de ældre?

Figur 3.23 Hvad er grunden til, at du er flyttet ...? Respondenter, der har svaret "ja" til at bo i enten ejer-, leje- eller andelsbolig, og som er flyttet inden for de seneste 5 år. 2017. Procent.



Anm.: N = 1.499.

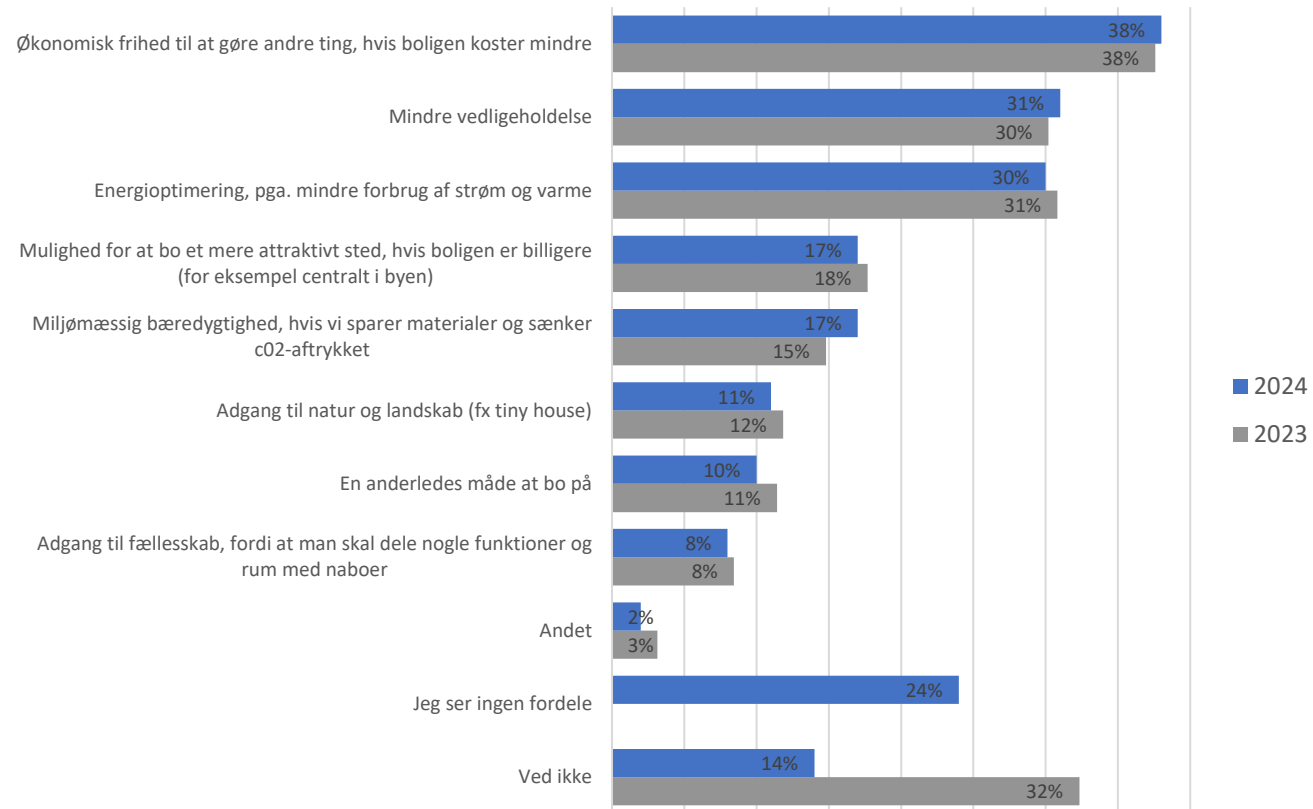
Hver respondent har kunnet angive mere end én grund til flytning, hvorfor procentandelene summer til mere end 100.

Kilde: Ældredatabasens 5. bølge (2017).

Undersøgelser viser at ønsket om at bo på mindre plads er den mest udbredte motivation for at flytte blandt ældre (29%). Er udbuddet af ældrevenlige små boliger tilstrækkeligt? Og kan en delebolig være en mulighed?

Kilde: VIVE (2019): *Ældres boligsituation og fremtidige boligønsker*

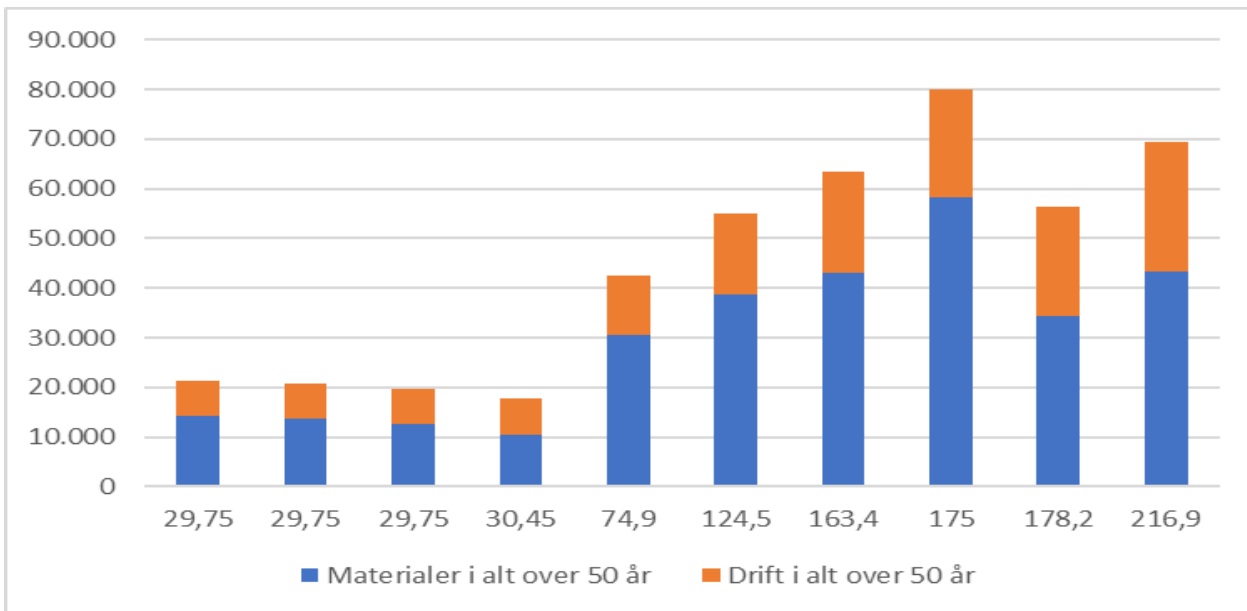
Motivation til at flytte til noget mindre



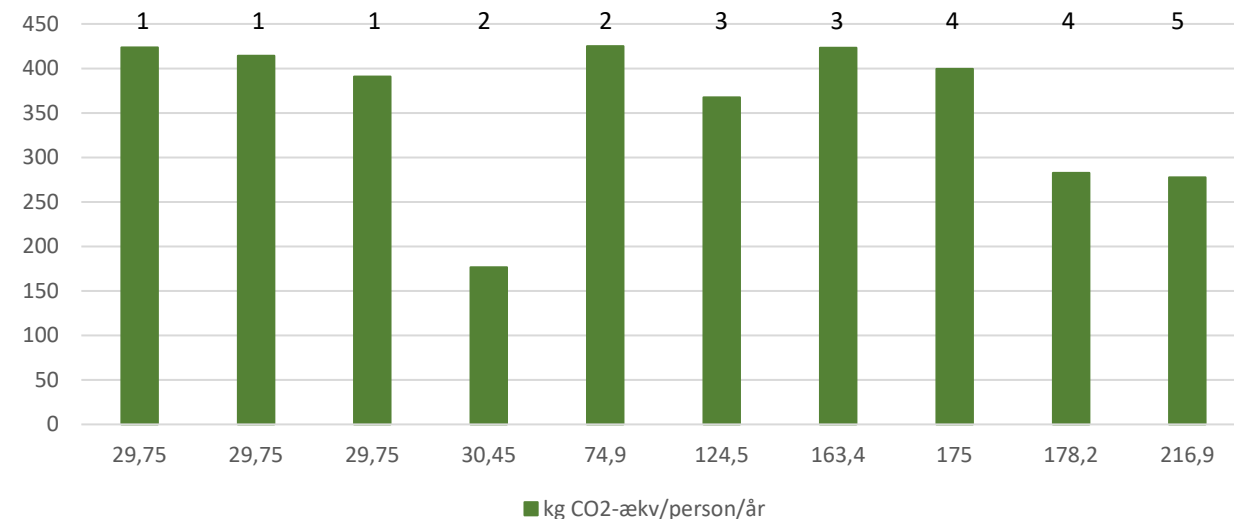
Hvilke fordele ser du ved at nedskalere boligarealet? Her er de vigtigste motivationsfaktorer både i 2023 og 2024 økonomisk frihed til at gøre andre ting (38 %), mindre vedligeholdelse (30 %/31 %) og et bedre energiregnskab (31 %/30 %). Kredit: YouGov for Videncentret Bolius, 2024.

Er det bedre at bygge små huse? (tiny houses)

- det kommer helt an på hvor mange der bor i huset



Figur 37. Beregning af kg CO₂-ækvivalenter for byggeri og drift. Kilde: Data fra Hatic og Petersen (2023).



Figur 39. Udregnet klimavirkning (kg CO₂-ækv/år/person) for forskellige typer enfamiliehuse med et tænkt antal beboere (angivet øverst i figuren). Kilde: Baseret på tal fra Hatic og Petersen (2023).

Reunion: Boligdeling er en prioriteret indsats i Holland, både i stat og kommuner

”Gør hjem-delning og husopdeling lettere. Vejledning til kommuner”

Den hollandske indsats grunder i en udbredt boligmangel. Kan vi bruge den samme tilgang, bare baseret på klimapolitik?



**Woningdelen en
woningsplitsen mogelijk
én gemakkelijker maken**

Handvatten voor gemeenten

A photograph of two men sitting at a table in a cafe. The man on the left is older, with white hair and a beard, wearing a white shirt. The man on the right is younger, with grey hair, a beard, and glasses, wearing a light blue button-down shirt. They are both smiling and clapping their hands together. The background is a blurred cafe interior with other people and tables.

Eksempel på kommunal indsats (Herning): Kortlægning af flytteønsker, flyttemønstre og nye boligformer

AFRAPPORTERING

§17, stk. 4 udvalget vedr. boligformer for ældre

Herning Kommune

August 2024

Opsamling og afslutning

- Stort CO₂-potentiale i at bo tættere i eksisterende huse og så vidt muligt undgå nedrivninger og nybyg
- Flere følge-fordele ved at bo tættere og dele mere
- Der er en efterspørgsel blandt ældre - er der også et tilsvarende udbud. Og kan det skabes gennem kommunale interventioner?
- Flere udenlandske eksempler på kommunale / statslige interventioner for at fremme boligdeling. Kan de overføres til Danmark? Og hvad kan kommunen gøre?
- Behov for at undersøge efterspørgslen blandt lokale parcelhusbeboere

Tak for opmærksomheden