

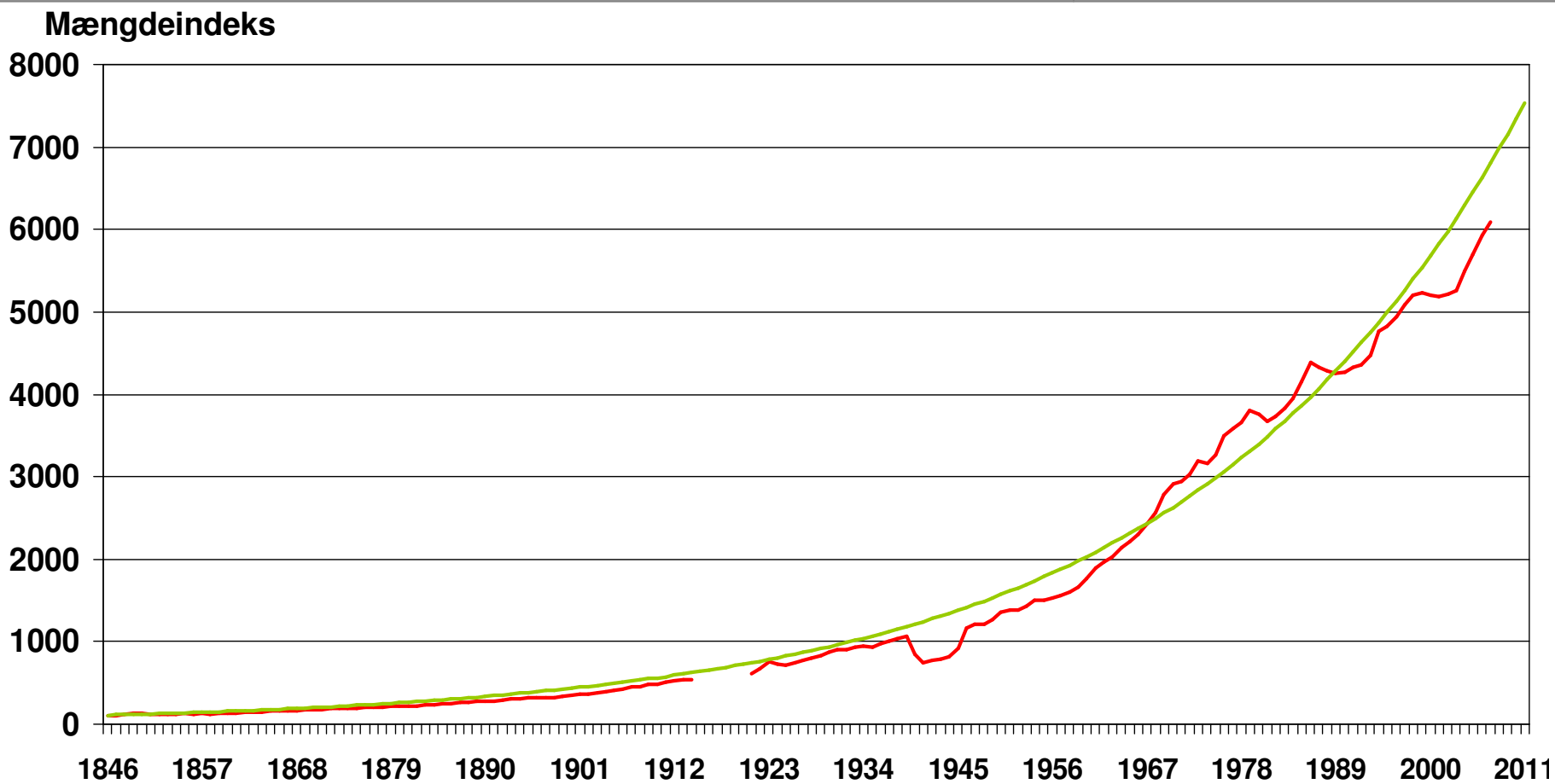
JESPER BO JENSEN

PARCELHUSET I FREMTIDEN

FAKTA OG TENDENSER

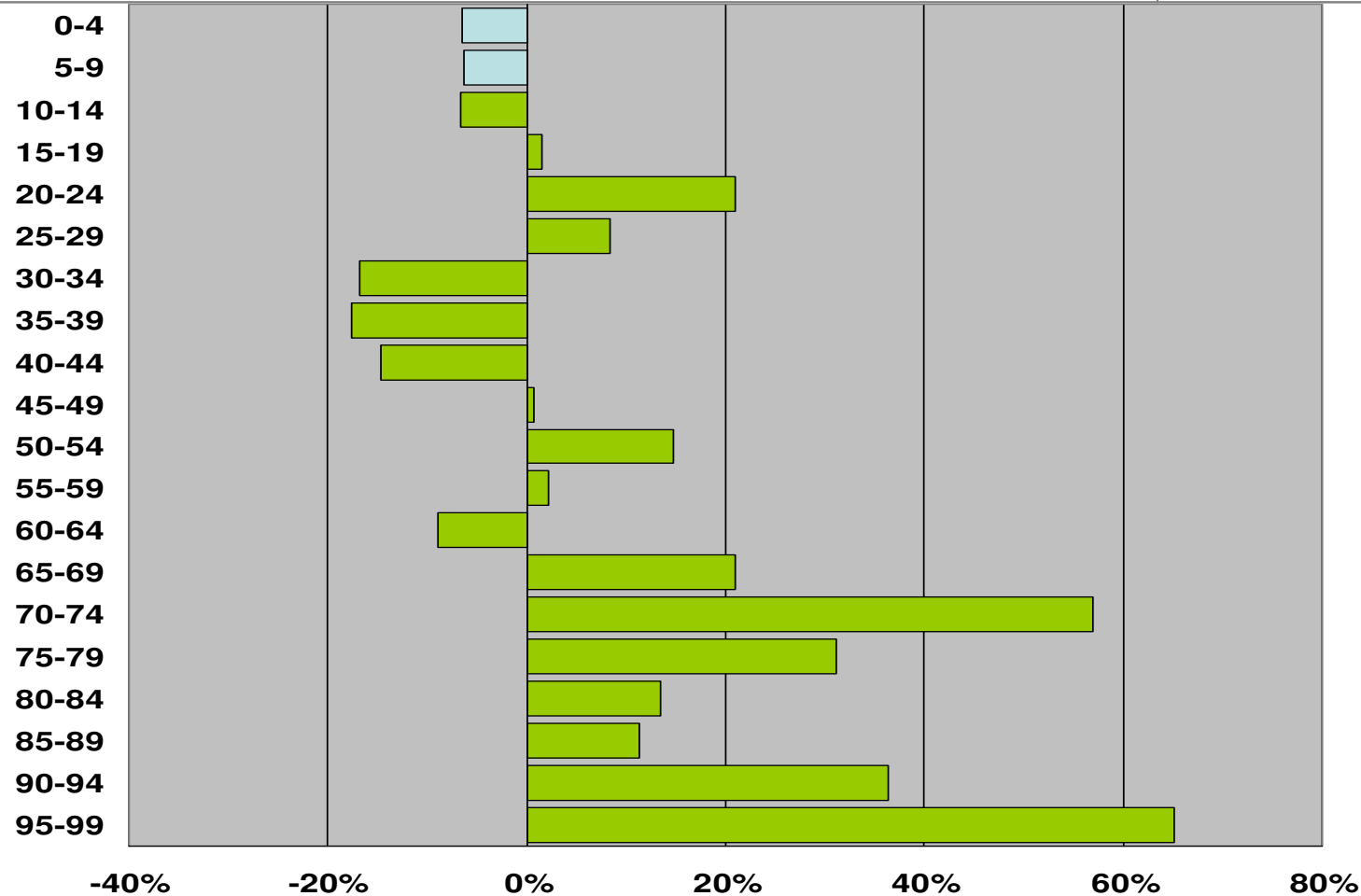
Privat forbrug

(Gennemsnitlig stigning 2,66% p.a.)



Befolkningsudviklingen

Danmark 2008-2018

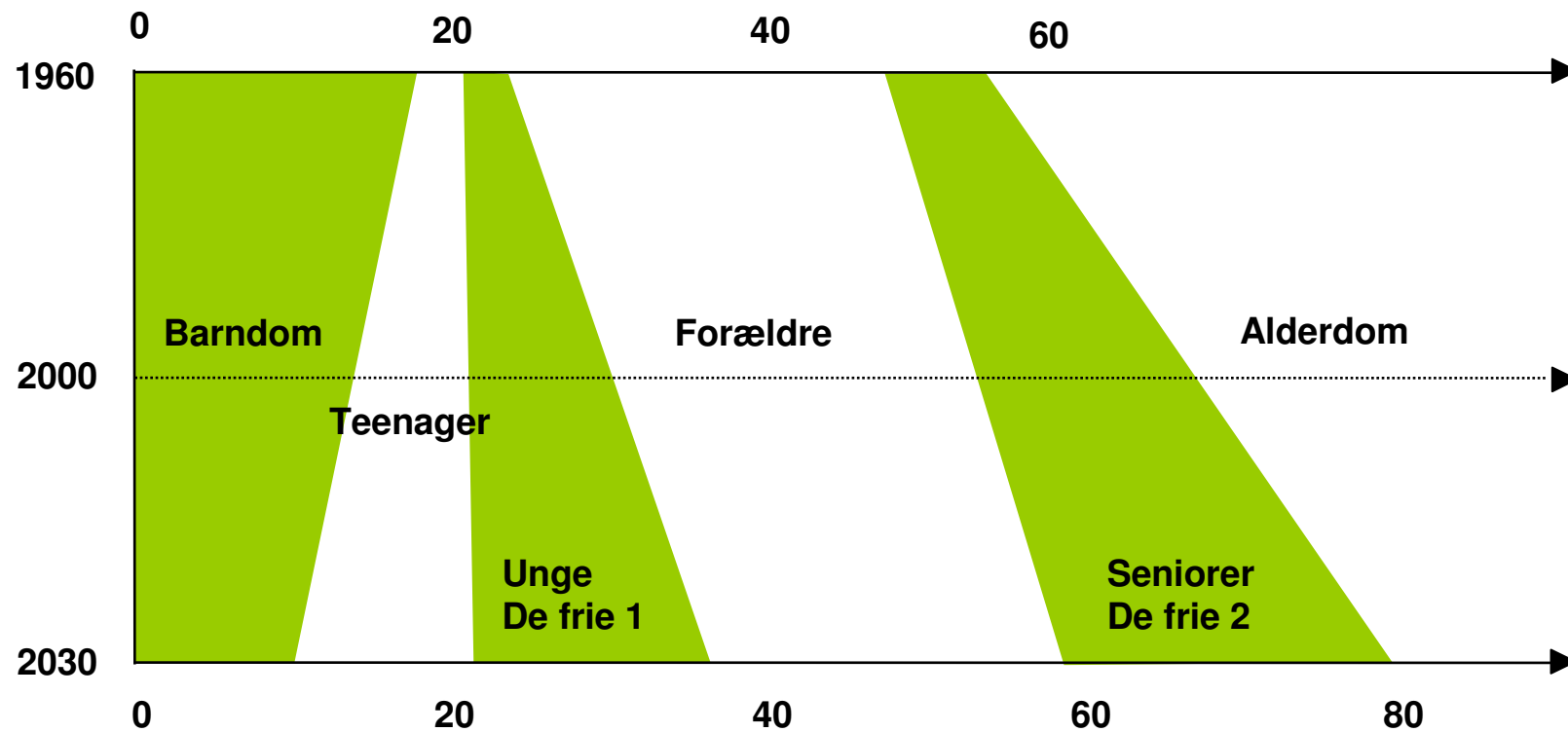
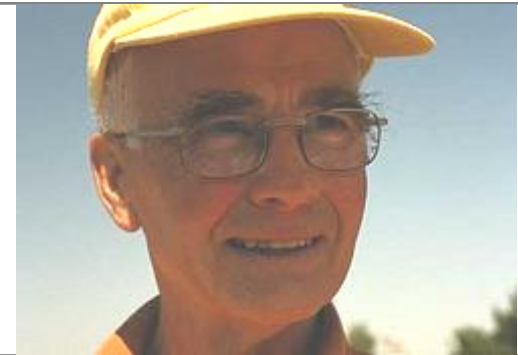


Demografi

Absolutte tal 2008-2018

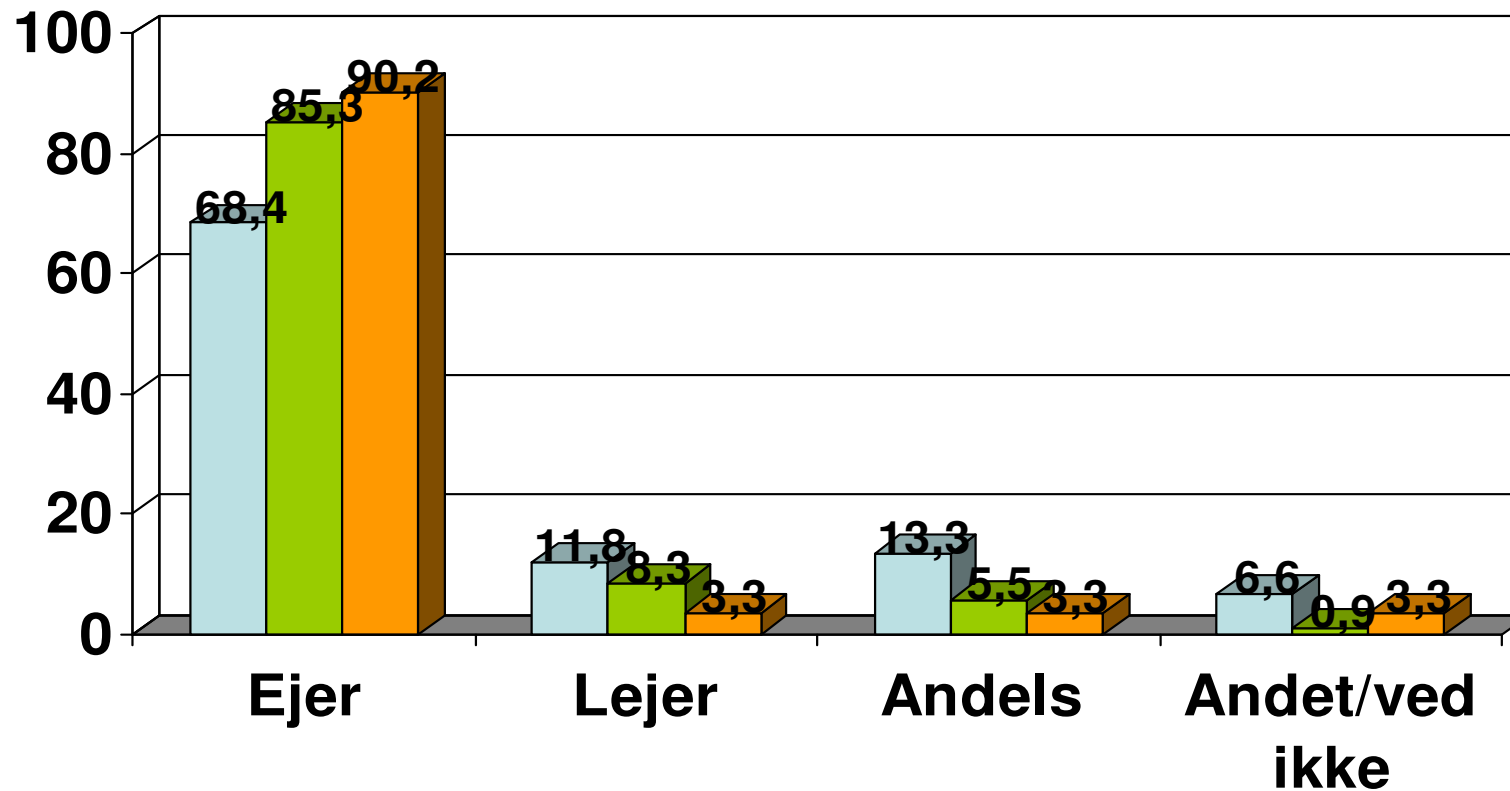
	2008	2018	Ændring
0-9	657419	614854	-42565
10-19	685908	667794	-18114
20-29	617218	706578	89360
30-39	751757	622653	-129104
40-49	806961	746965	-59996
50-59	718057	779341	61284
60-69	640697	663287	22590
70-79	361293	526316	165023
80-89	189767	213776	24009
90 +	36019	51909	15890
I alt	5465096	5593473	128377

Livets nye faser



De unge vil bo i ejerbolig

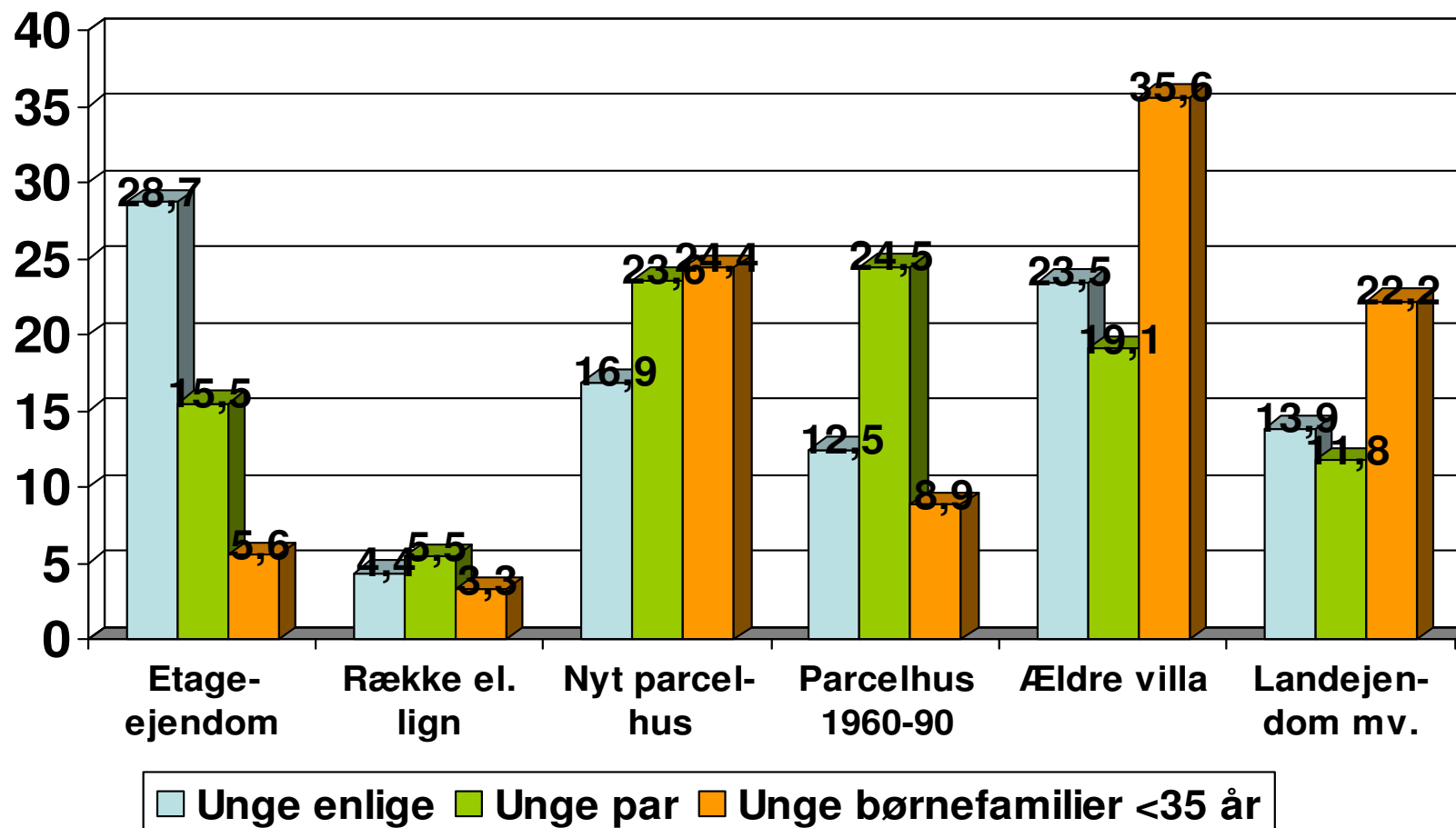
Pct-andel der foretrækker:



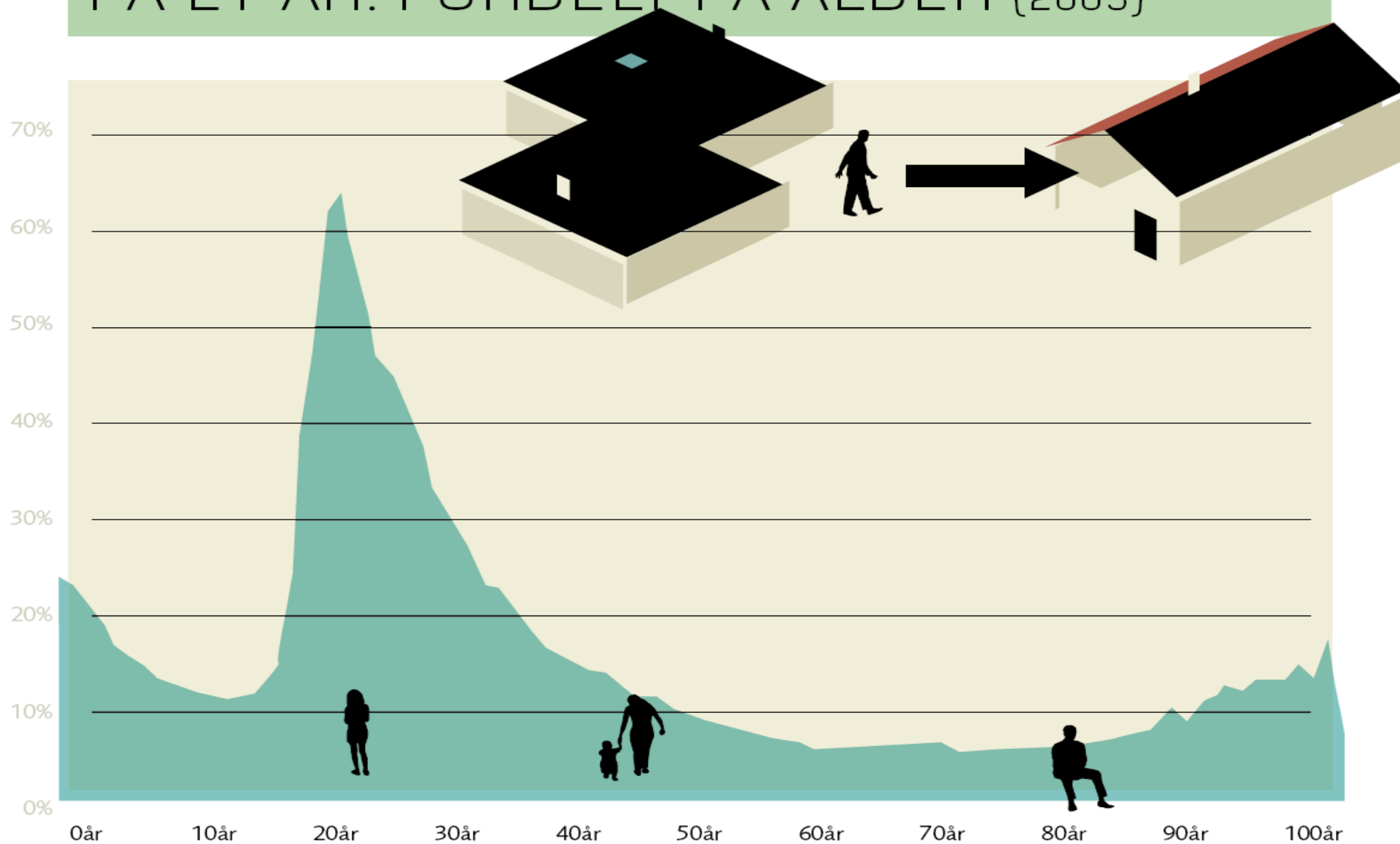
■ Unge enlige ■ Unge par ■ Unge børnefamilier <35 år

De unge vil bo i parcelhus

Pct-andel der foretrækker:



HVOR STOR EN PROCENTDEL FLYTTER PÅ ET ÅR. FORDELT PÅ ALDER (2005)



Parcelhus – hvorfor?



- Gå rundt om huset – eget territorium – afstand til naboerne
- Roligt, børnevenligt kvarter – uden risiko
- Havehuset – haven – terrasse mv.
- Parcelhuset er toppen af boligmarkedet og den endelige bolig
- Frihed til at indrette sig som man vil
- Nybyggere: Vores eget individuelle hus
 - Individualitet er en bestemt og afgrænset fænomen

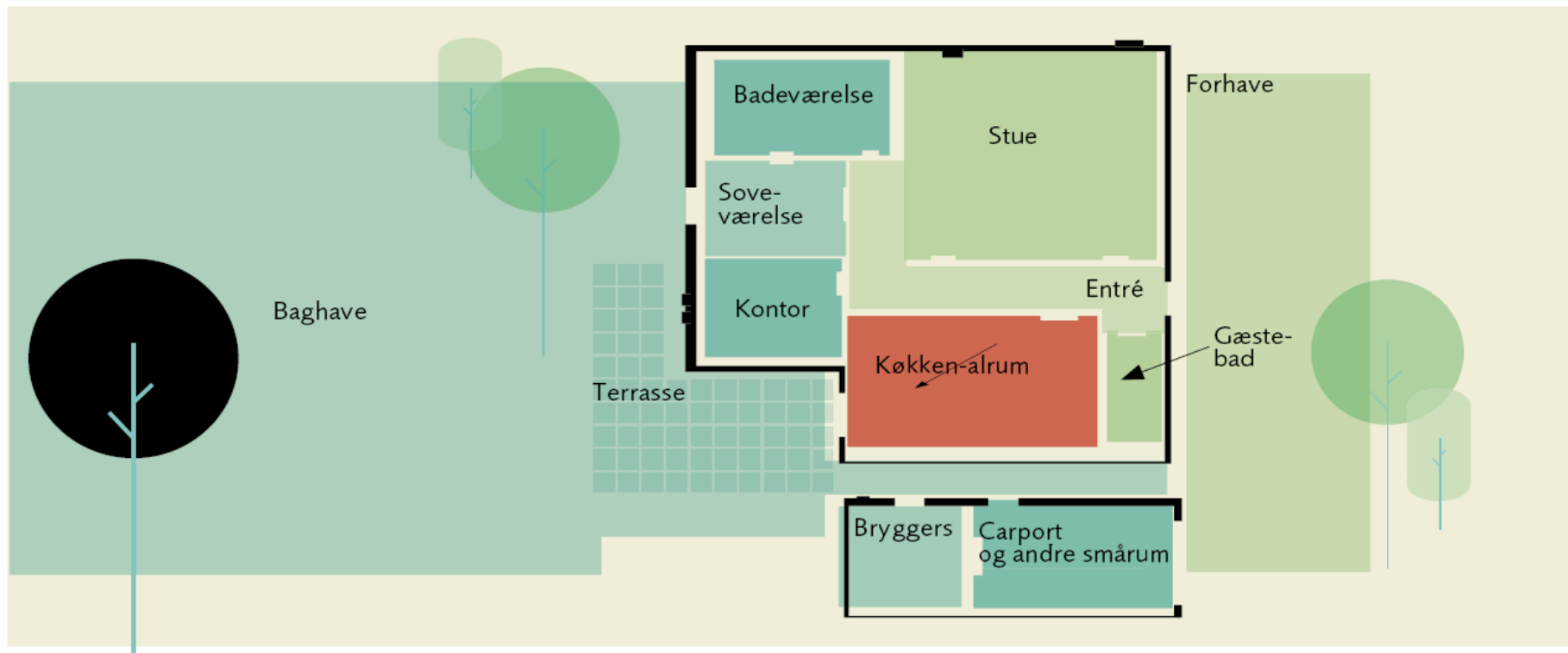
Parcelhusets funktionalitet

HUSETS OPDELING

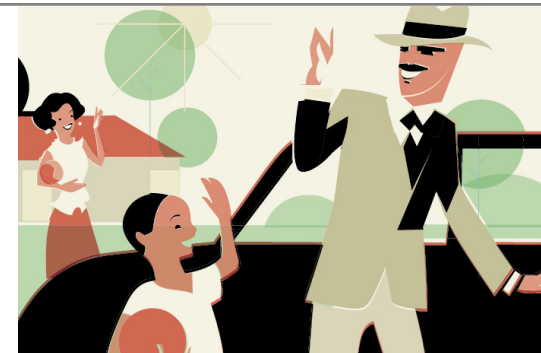
Husets pæne, officielle side

Iscenesættelse og forbrugsarena

Husets private multifunktionelle arena



Væsentligste kvaliteter ved deres parcelhus



- **Køkken-alrum**
- **Terrassedør i forbindelse med køkken-alrum**
- **Ingen gangarealer, dvs. ingen spildplads**
- **Sundt hus = huset er bygget af kvalitets materialer**
- **Adskillelse mellem voksen & børneafdelingen**
- **1.plans = børnevenligt, praktisk når man har børn**
- **2 badeværelser, et til børnene og et til de voksne**
- **De fælles familie-rum centralt placeret**

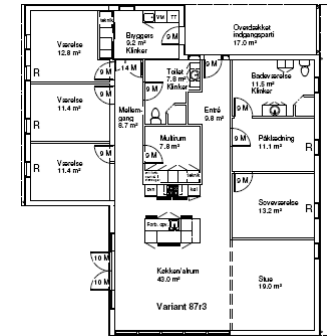
Væsentligste kvaliteter ved parcelhusets omgivelser

- **Skov/naturen**
- **Grønne områder = børnevenligt kvarter = risikofrit**
- **Stor have, men praktisk indrettet. Derfor nem at vedligeholde**
- **Fordele ved ældre byggeri:**
 - **Hækken vokset op, så naboen ikke kan se en! Større grunde end nybyggeri i dag**
- **Ingen støj fra naboer - Ro**
- **Gode institutionsmuligheder**
- **Gode indkøbsmuligheder**
- **Gode stisystemer**
- **Minimum grund på 750m²**

Hvad savner beboerne i parcelhuse?

- **Kælder/depotrum**
- **Større bryggers**
- **Beboerhus til konfirmation, runde fødselsdage, hobbyrum**
- **Udsigt**
- **3 værelser i stedet for 2, så man kan bruge det ene til kontor eller lign.**
- **Badeværelse i forbindelse med soveværelset**
- **Større børneværelser, minimum 18 m²**

Rumkampen i fremtiden

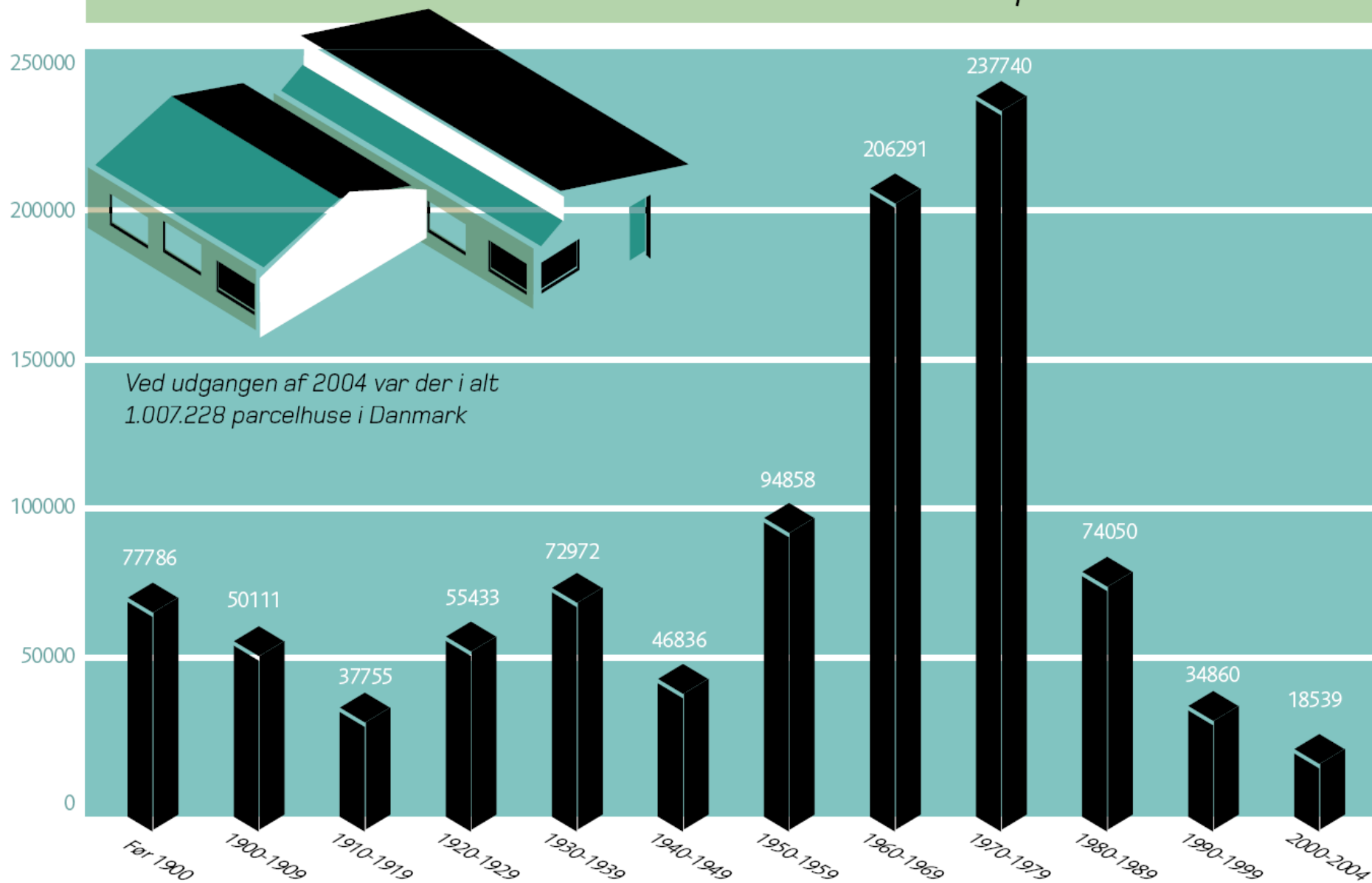


- **Mindre stuer eller kun en hjemmebio**
- **Større soveværelser – og den sammenbyggede løsning med walk-in closet, bad og soveværelse**
- **Hendes eget rum – eller hans eget rum**
- **Viktualierum, musikrum,**
- **Kontor og hjemmearbejde**
- **Udearealerne – udebad, udesoveværelse og børnenes egen elgeplads**

HUSETS DISPONERING

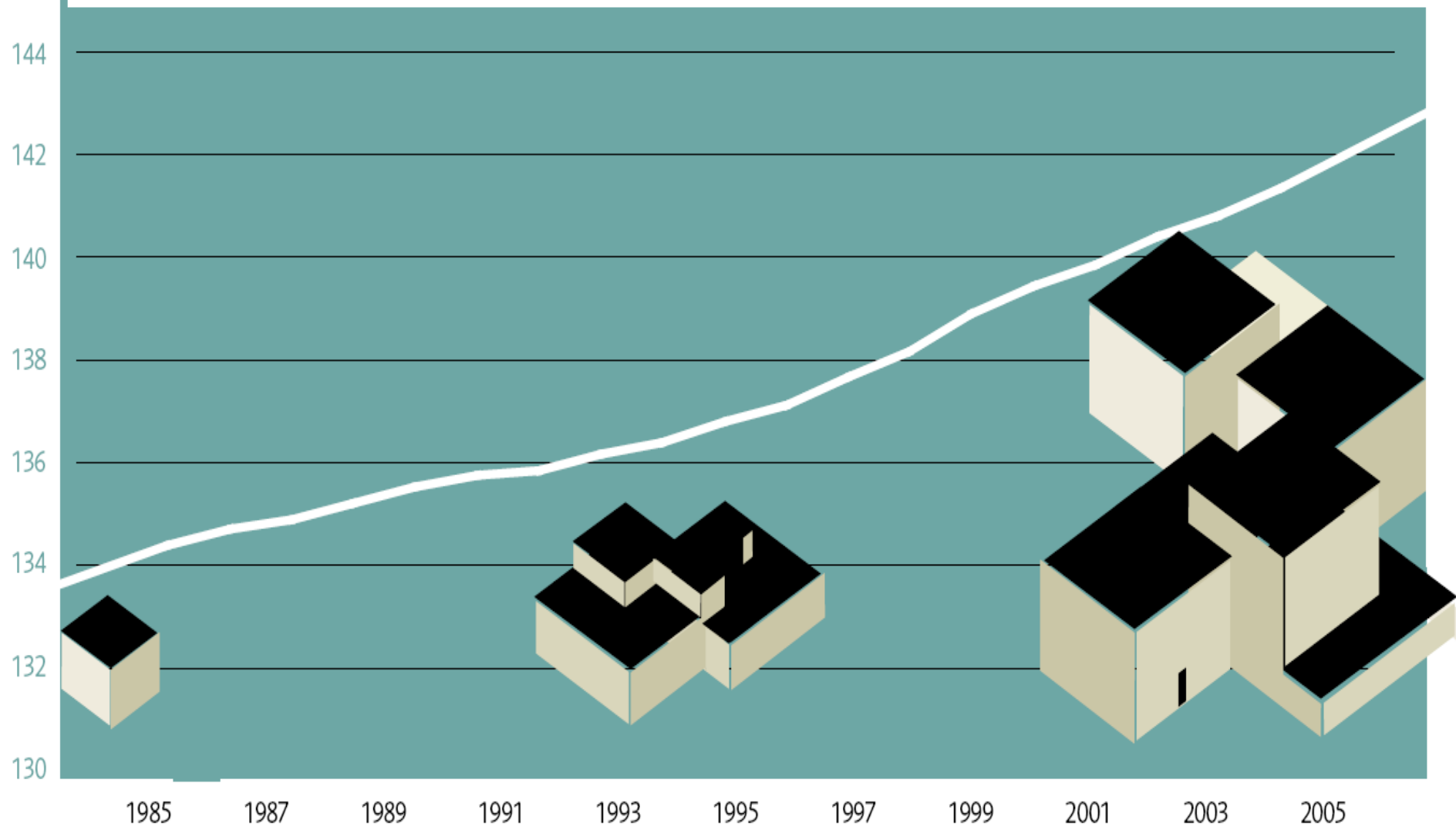
	Indretning i 1980'erne	Indretning i 1990'erne	Fremtidens arealfordeling
Stuen	25-30 m ²	30-35 m ²	20-25 m ²
Køkken	15 m ²	18 m ²	22 m ²
Alrum	20 m ²	25 m ²	30 m ²
Værelser (og walk-in closet)	33 m ²	40 m ²	46 m ²
Kontor – disponibelt rum		10 m ²	12 m ²
Bryggers	8 m ²	12 m ²	16 m ²
Nye smårum – viktualie m.v.	-	-	10 m ²
Badeværelser	18 m ²	24 m ²	26 m ²
Værksted m.v.	-	-	8 m ²
Andre arealer			
– gang, trappe m.v.	12 m ²	10 m ²	10 m ²
I alt	136 m ²	174 m ²	205 m ²

HVORNÅR ER PARCELHUSENE OPFØRT



PARCELHUSES GENNEMSNITLIGE STØRRELSE

m²



Forbruget af bolig

<i>Kvm. Pr. beboer</i>	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90 år+
Ejerbolig	46,9	43,2	48,6	68,0	75,1	78,4	86,9	95,0
Almennyttig	33,4	33,5	40,2	50,0	53,9	58,1	62,7	64,6
Privat udlejning	41,6	46,2	52,8	65,2	67,4	69,4	72,0	74,7
<i>I alt</i>	40,8	44,6	47,8	65,0	69,6	70,9	75,1	77,2
<i>I alt ultimo 2004</i>	43,0	46,8	49,2	65,5	73,4	76,5	76,5	76,5

Kilde: Danmarks statistik – Boligtælling 1.1.2000 (specialkørsel) Registerdata, Danmark Statistik, egne kørsler, 20% stikprøven

Underskud af parcelhuse!

Udbud:

297.208 60-69 årige i parcelhus, 1,95 pr. hus:
Giver 152.414 parcelhuse beboet af 60-69 årige

6% af de 60-69 årige flytter årligt,
Beregnet over 10 år frem til 2015:
Stuehuse yderligere **1030 pr. år** til eller på 10 år:

9.145 til salg pr. år
91.448 parcelhuse
10.300 stuehuse

Efterspørgsel:

422.426 personer i etagebolig, rækkehus eller kollegium i alderen 25-34 år,
ca. 2,3 person pr. bolig (sat højt ud fra de tilgængelige tal):

183.663 boliger beboet af 25-34 årige
80 % af disse vil gerne flytte i parcelhus eller stuehus
De 25-34 årige flytter meget tit

Sandsynlig efterspørgsel 80% af 183.663 i 10 år

146.930 parcelhuse
(herunder stuehuse)

Det giver pr. år tiårsperiode:

14.693 huse pr. år

Fremtidens energi i huset: Fra passivhuset til aktivhus



Efter opsvinget

Hvad vil vi bygge i fremtiden

- **Der bliver stadig bygget**
- **Spændende nye huse**
- **Det arkitekttegnede designerhus er på vej ud!**
- **Det billige modulhus, der kan realisere familiedrømmen hos mange danskere**
- **Det energirigtige hus – men ikke et stort modetendens**
- **Det gode murede hus overlever også i ny form**
- **At parcelhuset ikke går af måde**

Efterspørgslen fremover

- **En langsom bevægelsen hen mod en todeling:**
 - Høj kvalitet til lav pris
 - Det unikke – det særlige
- **Det vi ønsker er et hjem – der følger et hus med**
- **Det går ikke galt – men priserne falder måske en smule selv i nogle af de gode områder**
- **Om 10 år er priserne 40% højere**
- **Om 20 år er de dobbelt så høje**

Regulering af parcelhuse



- **Det flettede by – der er masser af muligheder i den nye by**
- **Byggeregulativet skaffer os energirigtige boliger**
- **Grunde alt for små – bygge-linier alt for restriktive – frihed skaber mangfoldighed**
- **Fjern den gamle regulering – lad områderne udvikle sig (servitutter og lokalplaner)**
- **Nyregulering, afregulering og genregulering – Dynamik skal skabes!**

www.fremforsk.dk

fremforsk

Jesper Bo Jensen

PROFIL



Jesper Bo Jensen
Dalgas Avenue 50
8000 Århus C

E bj@fremforsk.dk

T 86 11 47 44

M 20 67 45 00



Internet-ad
www.fremfo

fremforsk