



DANSKE  
ARKITEKT  
VIRKSOMHEDER

# PARCELHUSENE BYGGES STORE SOM ALDRIG FØR

FEBRUAR 2024

ANALYSE

# Parcelhusene bygges store som aldrig før

Af Sebastian Kaldahl, cheføkonom  
[sk@danskeark.dk](mailto:sk@danskeark.dk), 29 38 68 85

Februar 2024

Parcelhusene har aldrig været bygget større end i de seneste 15 år. Et parcelhus opført i 2023 har i gennemsnit været 61 kvadratmeter større end det historiske gennemsnit, og væksten i boligstørrelserne siden slut 00'erne er meget iøjnefaldende set i forhold til de 100 år forinden. De større parcelhuse skal især ses i sammenhæng med øget velstand og befolkningens krav til deres boliger.

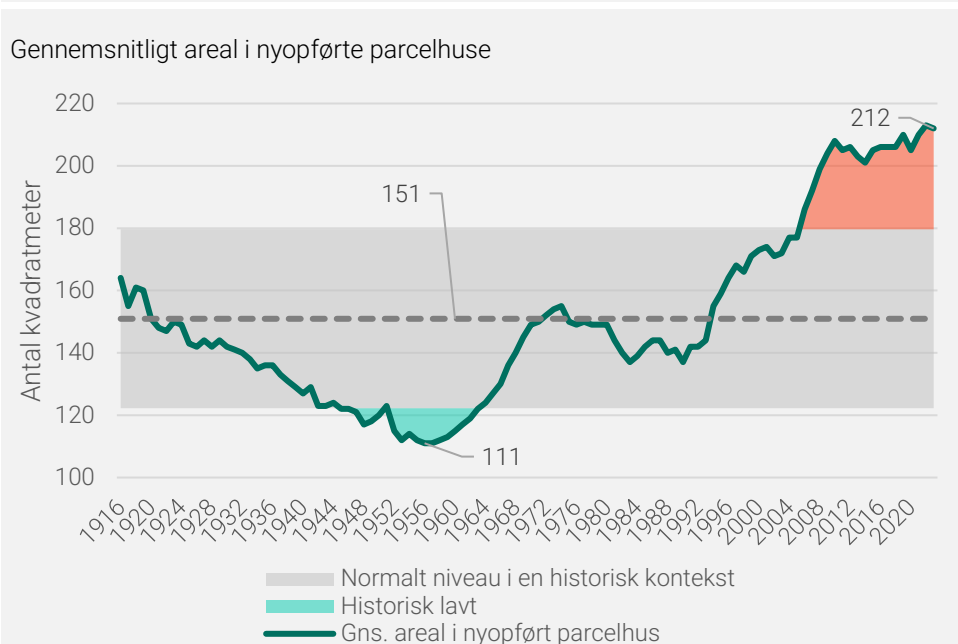
Et nyopført parcelhus er i gennemsnit på 212 kvadratmeter i 2023...

... og udviklingen skal især ses i lyset af en bedre materiel levestandard

I 2023 har et nyopført parcelhus i gennemsnit haft en størrelse på 212 kvadratmeter. Set i forhold til, at et parcelhus i gennemsnit er blevet opført med en størrelse på 150 kvadratmeter siden 1916, er der tale om en signifikant udvikling i parcelhusbyggeriet.

At boligerne er bygget så store de seneste 15 år, er fortsættelsen af en udvikling, som har været i gang længe. Boligstørrelser er historisk knyttet til den materielle levestandard, og siden starten af 1960'erne er boligstørrelserne i det nyopførte

Figur 1: Parcelhusene bygges historiske store i dag



Anm.: Seneste observation er 2023. Normalt niveau er her defineret, som en standardafvigelse fra midelværdien, og 67 pct. af observationerne falder inden for det normale niveau i tidsserien.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

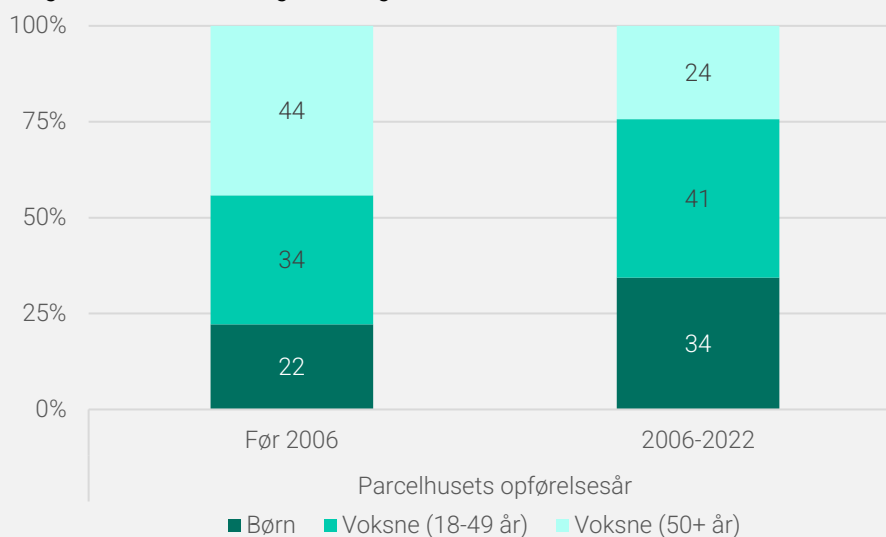
parcelhusbyggeri næsten uafbrudt vokset. I perioden forinden har statslånhuse begrænset størrelsen på de nyopførte parcelhusene. Derefter er parcelhusene bygget større og større.

**De nye parcelhuse appellerer mere til den yngre del af befolkningen...**

Det større parcelhusbyggeri siden 2006 afspejler nutidens krav til en god familiebolig jf. figur 2, da det især er den yngre del af befolkningen, som er bosiddende i de nyere parcelhuse: 75 pct. af beboerne i et parcelhus opført fra 2006 og frem er under 50 år – for ældre parcelhuse er det kun halvdelen af beboerne. Under parcelhusbyggeboomet i 1960'erne var introduktionen af separate børneværelser og gæstetoiletter blandt de tidssvarende elementer efterfulgt af køkkenalrummet i 1970'erne. I dag er det ekstra børneværelser/legerum, kontor, store køkkenalrum og walk in closet i forlængelse af soveværelset, som er med til at skabe en tidsvarende bolig, som den yngre del af befolkningen kan se sig selv bo i.

**Figur 2: Nyere parcelhuse appellerer mere til et yngre alderssegment**

Aldersfordeling i parcelhusene fordelt på opførelsesår tidligere end 2006 og 2006 og frem



Anm.: 2006 er valgt som skæringsåret for inddelingen, da det er fra 2006 og frem, at der er bygget historisk stort jf. figur 1. Det vil ikke ændre resultatet nævneværdigt, hvis voksne i aldersgruppen 18-24 år (hvilket må formodes oftest at være voksne børn, som ikke er flyttet hjemmefra) gik under en anden kategori, Gruppen udgør 6,2 og 5,5 pct. i hhv. "Før 2006" og "2006-2022".

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

**.. og de store parcelhuse øger tilfredsheden, selvom studie peger på kvalitet som afgørende parameter**

Det er derfor heller ikke overraskende, at der er en sammenhæng mellem parcelhusets størrelse og husstandens tilfredshed med deres bolig og både i en historisk kontekst og efter europæiske standarder bor danskernes stort i dag.<sup>1</sup> En international undersøgelse fra Hapinness Research Institute (hvor godt 1.000 personer i Danmark også er blevet spurgt) konkluderer, at det ganske vist ikke er

<sup>1</sup> Der kan læses mere om udviklingen i parcelhusets størrelse [her](#). Sammenhængen mellem parcelhusstørrelse og tilfredshed kan ses i Realdanias undersøgelse af danskerne i det byggede miljø [her](#).

boligstørrelse, som er det vigtigste element, når man skal se på tilfredsheden med ens bolig. Derimod er boligens rummelighed en mere afgørende parameter. Studiet pointerer dog, at ved ændringer i familiestørrelser øges livsglæden ved større boliger (studiet kan læses [her](#)).

## Etageboliger og rækkehuse oplever svag tilbagegang i byggestørrelserne

**Etageboliger og rækkehuse er på det seneste faldet i størrelse...**

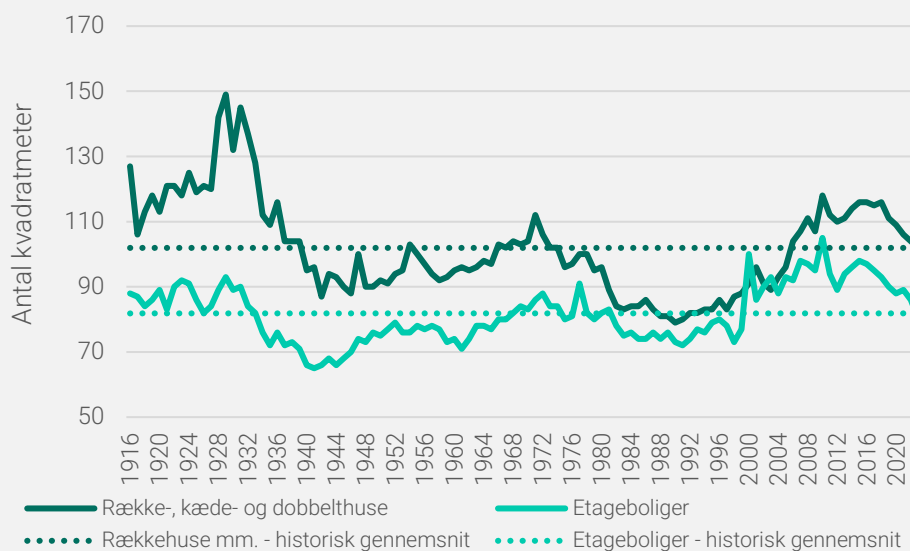
**... og for etageboligerne skal det især ses i lyset af politiske tiltag i en enkelt kommune**

Modsat parcelhusene er boligstørrelserne faldet for en nyopført etagebolig og rækkehus efter en del år, hvor der er blevet bygget stort – om end ikke i samme størrelsesskala som parcelhusene. Når man ser bort fra de seneste fire år, så er størrelsesniveauerne faktisk omkring historisk store niveauer jf. figur 3.

En nærliggende forklaring på etageboligernes stigning frem til midten af 2010'erne er Københavns Kommunes størrelseskrav på 95 kvadratmeter for nyopførte etageboliger. Kravet har gjort sig gældende siden 2005, og da cirka 25 pct. af de opførte kvadratmeter i etageboligbyggeriet er fra denne kommune, har et tiltag af denne størrelsesorden ikke været af uden betydning. Siden 2015 er størrelseskravet i Københavns Kommune gjort mere lempeligt, og det har formentlig også været en medvirkende årsag til det efterfølgende fald.

**Figur 3: Størrelsen på nyopførte etageboliger og rækkehuse er faldende**

Gennemsnitligt areal i nyopførte etageboliger og rækkehuse mm.



Anm.: Seneste observation er 2023.

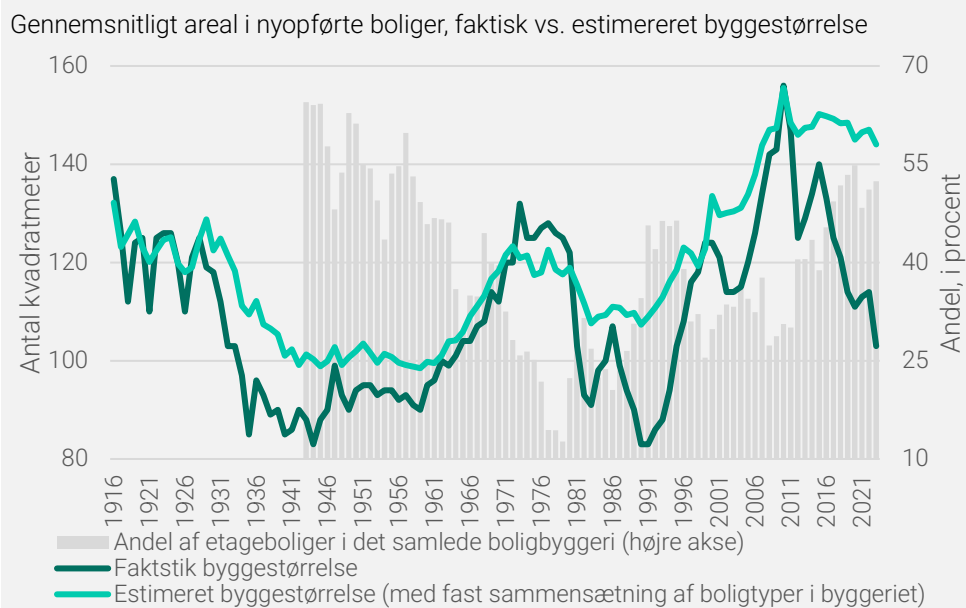
Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

**Når man ser på tværs af boligtyper, er de nyopførte boliger faldet markant i størrelse**

Når man sammenholder de nyopførte kvadratmeter på tværs af boligtyper, så er de faldet næsten uafbrudt siden 2010 jf. den mørkegrønne kurve i figur 4. I 2010 var en nyopført bolig i gennemsnit 156 kvadratmeter og i 2023 var den på 103. Det kan ved første øjekast være en smule bemærkelsesværdigt, da ingen af de

underliggende boligtyper (parcelhuse, etageboliger og rækkehuse mm.) har set lignende fald. Faldet skyldes en markant ændring i sammensætningen af det nyopførte boligbyggeri: Etageboligerne har de seneste år udgjort en dobbelt så stor andel af de nyopførte boliger, når man sammenligner med 2010, og da etageboligerne generelt er markant mindre end parcelhusene, vil gennemsnittet falde.

**Figur 4: Høj byggeaktivitet af etageboliger trækker den samlede gennemsnitsstørrelse på nyopførte boliger ned**



Anm.: Seneste observation er 2023. De faste vægte i den estimerede byggestørrelse er gennemsnit af de enkelte boligtypers andel af den samlede boligbyggeaktivitet siden 1943, da der ikke findes data tilbage til 1916. Kategorierne for byggeaktivitet og byggestørrelse er dog ikke helt identiske, og her er det antaget at byggeaktiviteten for øvrige boliger afspejler aktiviteten inden for stuehuse. Alternativt kunne der anvendes en simpel vægtning og gennemsnit af de enkelte boligtyper. Dette vil niveauforskyde byggestørrelsen opad, men forskellen i selve udviklingsforløbet er ikke nævneværdig.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger