

Jesper Bo Jensen

Det gode liv i parcelhuset – segregering på solsiden¹

Resume:

Beboerne i parcelhusene er glade for parcelhuset. De unge efterspørger parcelhuse og seniorerne vil blive boende. Derfor bliver der flere i parcelhus fremover. Efterspørgslen har ikke toppet og intet tyder på et sammenbrud på markedet. Væksten i parcelhusene sker i lige så stort omfang ved tilbygning som ved nybyggeri. Det stiller krav om ændrede bebyggelsesprocenter i fremtiden, samt et udbud af større grunde.

Ofte behandles parcelhuse ud fra holdninger. Beboerne holder af husene, men en del af samfundet forholder sig meget kritisk til parcelhuse, der betragtes som en forkert eller asocial boligform. Senest har hele segregeringsdebatten haft en undertone af, at de velbjergede hytter deres eget skind i parcelhusbebyggelserne frem for at blande sig med beboerne i mere udsatte bebyggelser. Denne artikel behandler fakta frem for holdninger. På baggrund af en lang række dybdeinterview i blandt andet Danmarks største sammenhængende parcelhusbebyggelse – Skjoldhøjparken i Århus og behandling af store datamængder bygger denne artikel på egentlig undersøgelse af parcelhuset og dets beboere.

Parcelhuset er kommet for at blive. Folk elsker at bo i det. Det er for mange mennesker toppen af boligmarkedet, hvor kun landstedet rangerer højere. Parcelhusbeboerne er glade for deres tilværelse ude i villakvartererne, på terrassen, i køkken-alrummet og for at hilse på naboen over hækken.

Der er mange, der vil bo i parcelhus i fremtiden. De unge ønsker at bo i parcelhus – både børnefamilierne, de unge par og sågar de unge enlige vil meget gerne flytte i parcelhus. Priserne falder derfor ikke de kommende år på grund af manglende efterspørgsel. Der er langt flere unge på vej ud i parcelhuset end ældre på vej væk.

Seniorerne vil ikke flytte fra det parcelhus, ca. 75 procent af dem bor i. De kan ikke finde gode alternativer til parcelhuset, og bliver derfor i stort antal boende i de kommende år. De enkelte, store boliger, der udbydes på havnefronter og lignende lokaliteter er ofte for dyre til at erstatte

¹ Forskningsresultaterne i denne artikel bygger på en rapport om parcelhuse i fremtiden, Jesper Bo Jensen, *Fra nutidens til fremtidens parcelhuse*, Center for Bolig og Velfærd, 2006

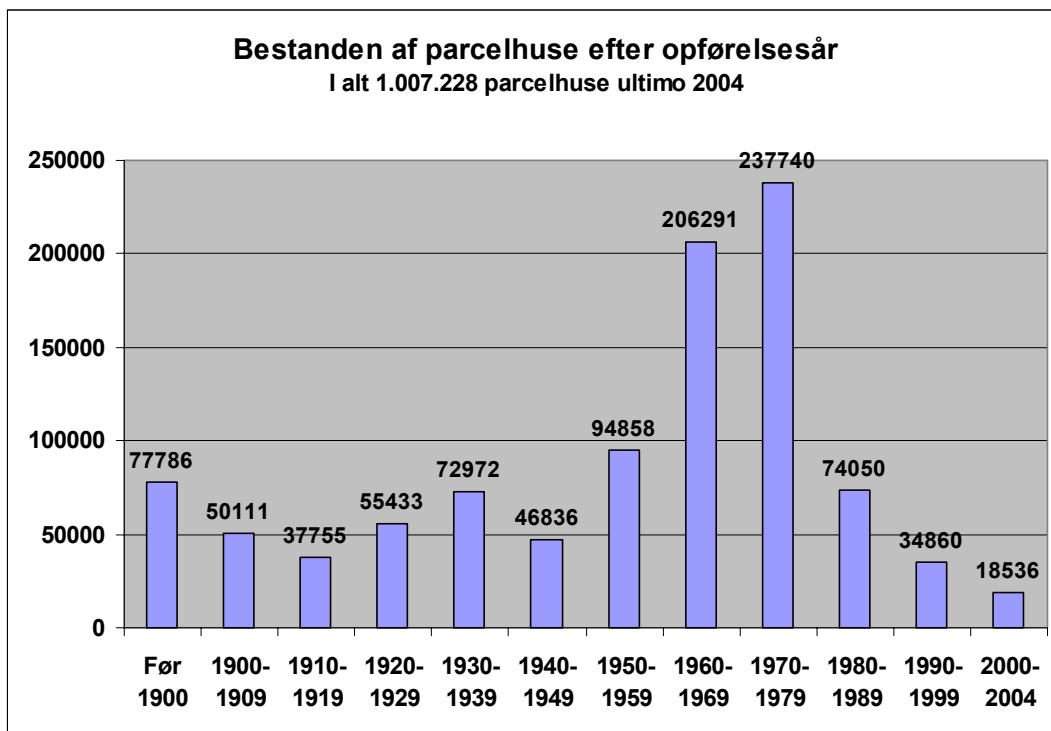
parcelhuset. Dertil kommer, at senior par ofte ikke kan blive enige om at flytte – så bliver man i stedet boende.

Børnefamilierne ønsker at blive i parcelhuset, når de først er kommet til at bo der. Der er rolige omgivelser, masser af plads og sikkerhed for børnene. Det er her, de udlever drømmen om den lykkelige familie. Parcelhuset er også i fremtiden en vigtig rekvisit i denne drøm.

Husene bliver større, og de nye parcelhuse er betydeligt større end de gamle. Et dansk parcelhus er i dag på gennemsnitligt 139 m², mens de nybyggede holder 156m² i gennemsnit. Fremover vil husene blive endnu større, da de nuværende beboeres beskrivelse af deres behov i fremtiden giver basis for endnu større huse. Nutidens udstykninger af grunde på 750m² er i den forbindelse en uheldig blokering for fremtidige tilbygninger. Grundene må gerne være større samt eller som alternativ bør bebyggelsesprocenten sættes op.

De fleste parcelhusbeboere (64 procent) har ikke hjemmeboende børn. Så selv om børnefamilierne flokkes om parcelhuset er det i høj grad en bolig for folk, der *har haft* hjemmeboende børn.

Individualiteten udtrykkes i parcelhuset gennem relativ begrænsede indretningsforskelle ved valg af fliser, armatur og kroge i badeværelset, bordplader, emhætter og overflader i køkkenet og få andre tiltag. Som moderne mennesker har vi brug for professionel hjælp for at skabe mere værdi i vores parcelhuse, da vi ikke er i stand til at overskue opgaver som rumfordeling, lysforhold, gangveje og beliggenhed på grunden.



Fra bykernen til periferien

De yngre familier flytter efter, hvor de kan realisere deres boligdrøm. Derfor flytter mange i disse år til omegnskommunerne rundt om de store bycentre. Man flytter fra Københavnsområdet til langt ud på Sjælland og Sydhavsøerne, og i det jyske og fynske flytter børnefamilierne i parcelhus i omegnskommunerne rundt om Århus og andre store byer. Størrelse af boligen og ældste barns alder har afgørende betydning for valget af bolig for disse familier. De yngre familier slækker ikke på kravet om plads i huset, men flytter hellere længere ud. Det betyder, at vi vil opleve stigende pendling i fremtiden, med mindre vi bygger flere parcelhuse i de store byers opland. Det kan kun ske ved at udstykke flere grunde. I Hovedstadsområdet er der grund til at se på arealreservationer ifølge planloven samt bebyggelsesprocenter i de bestående parcelhusbebyggelser. Det er værd at tage en politisk diskussion om, hvad der er vigtigt – kortere afstand til arbejde eller eksempelvis flere natur-enge og skove. Langs den jyske længdemotorvej er der foreløbigt plads nok, men også her skal vi allerede i dag debattere arealanvendelse til boliger, da disse områder ellers vil blive båndlagt af andre interesser. En plan for den jyske millionby må ikke mangle plads til de boliger, danskeren helst vil bo i.

Parcelhuset er toppen

Når man bor i et parcelhus, anser man det for det bedste tilbud på boligmarkedet. Er man flyttet til parcelhuset fra et rækkehus, fremhæves adskillelsen fra naboen som et stort gode, og tilflyttere fra lejligheder savner allermindst overboen.

Beboerne vil kunne gå rundt om huset. Det er en kvalitet som alle fremhæver. Afstand til naboen og muligheden for fuld råderet over en bygning og et stykke jord er for mange parcelhusejere friheden til selv at bestemme. Haven og omgivelserne er også vigtige, og muligheden for et liv på en terrasse fremhæves af mange. Børnene skal desuden have et område at boltre sig på.

Størrelsen – at der er plads til alle – er af stor betydning. Et rum til hver og mulighed for både at samles og være hver for sig. Mange er flyttet i parcelhus med det hovedformål at få mere plads.

Omgivelser har stor betydning. Et godt kvarter betyder gode skoler, institutioner og fritidsmuligheder. Helst i et roligt og grønt kvarter, hvormed beboerne i parcelhusene typisk mener risikofrit. Børnene skal kunne vokse op uden unødige farer. Beliggenheden i forhold til natur - skov og vand - er derudover også af selvstændig betydning.

Mange bosætter sig også efter det praktiske. Der skal være let adgang til indkøb, til arbejde og til byens faciliteter. Det er, hvad man gerne vil opnå, men det står unægteligt i kontrast til, hvad børnefamilier i Københavnsområdet og Århus gør i dag, hvor de unge familier flytter langt væk fra arbejde og storbyfaciliteter. De sørger dog som regel for at få ro og fred, samt gode faciliteter på kommunal service og lokalt indkøb. For mange, der vælger selv at bygge hus, er placeringen ved jorden, bolig i et plan og størrelsen på huset afgørende.

Rummene i parcelhuset

Parcelhuset har ændret funktion og rumopdeling de seneste 40 år. Mens parcelhuset i gamle dage var indrettet med fokus på stuen og de andre steder, hvor man modtog gæster, er fokus i dag på køkken-alrum og de funktionelle rum i huset

Husets pæne, officielle side:	Begge dele:	Husets multifunktionelle side:
Entré		Kontor
Stuen		Bryggers
	Køkken-alrum	Badeværelse
	<i>(Husets hjerte)</i>	Soveværelse
Gæstebad	Terrasse og have	Børneværelser
Forhave		Baghave

Familier anvender i dag langt mere tid på at spise sammen, se fjernsyn og på anden måde forbruge mad, drikke, underholdning, litteratur mv. Hjemmet er blevet til centrum om familien forbrug. Derfor har hjemmet skiftet karakter. I industrisamfundet var hjemmet centrum om genopladning, afslapning og ved særlige lejligheder om middage og andre festlige begivenheder. I nutidens senmoderne samfund er det gennem forbruget, at vi udstiller vore hjem. De sidste ti års køkkenbølge med fokus på æstetik og nydelse gennem mad og drikke er et udtryk for dette - på det seneste tager denne tendens form i luksuriøse badeværelser med fokus på wellness og personlig forkælelse. Hjemmet er blevet til stedet, hvor vi forbruger.

Det afspejler sig i rumfordelingen. Køkken-alrummet er husets kerne, de officielle rum bliver nedprioriteter, og de multifunktionelle rum vokser i antal og er i stigende grad rammen om forbrug. Hjemmet er ved at udvikle sig til en *forbrugs-arena*. Børneværelser, der tidligere var til leg og søvn, bruges i dag i stigende omfang til at se tv, spille computerspil, lytte til musik og andre forbrugende aktiviteter. Baghaven laver vi om med udekøkken-alrum på terrassen, udebad og udesoveværelse, som endnu en platform for forbrug.

Sociale relationer

Sociale relationer er ikke afgørende i parcelhusejernes liv. De er tilfredse med de sociale relationer i naboskabet - uafhængigt af omfang og dybde. Forskelle i det sociale livs omfang skaber ikke utilfredshed med tingenes tilstand. Graden af socialt fællesskab varierer en del mellem de forskellige kvarterer og beboere. Lavest i kvarterer, der er i gang med en udskiftning af beboerne, og hvor beboernes livsfaser er forskellige. Højest i nybyggede kvarterer med familier med børn i samme alder.

Hvordan er parcelhusene og hvem bor der?

Det gennemsnitlige parcelhus er på 139 m² i boligareal, har 4,7 værelser, 23 kvadratmeter tagetage og 19 kvadratmeter kælder samt et bebygget areal på 123 kvadratmeter. Det bebos af 2,5 person – hvoraf 0,6 er børn, og beboerne har i gennemsnit 65 kvadratmeter til deres rådighed.

Opførelsesår, areal pr. person, areal til beboelse, antal værelser, personer, børn og m² i kælder og tagetage samt bebygget areal

Parcelhuse	Andel	Areal pr.	Areal	Antal	Tag / kælder	Antal	Antal børn	Bebygget
Opførelsesår	pct	person	til beboelse	værelser	m²	personer	stk.	areal
		m²	m²	stk.	m²	stk.	stk.	m²
Før 1900	8,0	70,8	140,8	4,8	47,6 / 5,1	2,3	0,56	116,7
1900-19	8,9	69,3	144,8	5,0	44,0 / 15,2	2,5	0,65	106,7

1920-39	17,5	63,0	135,5	4,8	44,5 / 36,4	2,6	0,70	97,2
1940-59	9,6	61,0	119,2	4,4	25,0 / 43,2	2,4	0,58	99,1
1960-69	20,3	68,5	134,6	4,6	6,0 / 17,7	2,4	0,49	131,1
1970-79	23,4	67,9	150,5	4,9	10,6 / 10,4	2,6	0,62	143,8
1980-89	7,3	58,1	139,5	4,7	11,9 / 5,0	2,9	0,87	133,9
1990-99	3,5	56,0	145,7	4,8	9,9 / 3,2	3,0	1,10	149,7
2000-04	1,5	58,9	153,1	4,9	15,8 / 3,7	2,9	1,02	156,1
<i>I alt</i>	100,0	65,5	138,7	4,7	23,2 / 19,1	2,5	0,64	123,1

Kilde: Registerdata, Danmark Statistik, egne kørsler, 20% stikprøven

N = 204895

Jo ældre jo mere plads i parcelhuset – men mere generationseffekt end alderseffekt – årgangene fra 1945 til 1965 sidder med de store huse og meget plads pr. person. Det er ikke mennesker med de højeste indtægter, der har mest plads per person – snarere omvendt.

Nutidens børnefamilier bor i husene fra før 1960 og de helt nye huse. Fremtidens børnefamilier kommer derfor til at bo i husene fra 1960 til 1979 samt de til den tid nybyggede huse. Det er situationen som børnefamilie, der reducerer kvadratmeterforbruget pr. person og ikke størrelse på den by, man bor i. Man har stort set den samme plads i parcelhuset i København som i de helt små byer, når man har børn.

64 procent af parcelhusene bebos af familier uden hjemmeboende børn. Parcelhuset er en boligform for især familier, hvor børnene er flyttet hjemmefra, men naturligvis også for børnefamilier

- 44 % af husene er bygget mellem 1960 og 1979
- Kun 5 % af husene er bygget efter 1990
- Familier uden børn har langt mere plads i parcelhusene udenfor Københavnsområdet end i København
- Der er ikke ekstra plads til børnene - parcelhusforbruget er stort set det samme uafhængigt af børn.
- Jo nyere hus, jo flere toiletter og badeværelser

Udsigt til ombygning

Parcelhusene fra 1960erne og 1970erne vil blive bygget kraftigt om i de kommende år, når de unge børnefamilier indtaget disse huse. Det kan godt blive en bekostelig affære at indrette disse huse til

nutidens forbrugsorienterede familieliv. Der er brug for råd og vejledning til disse familier for at opnå mest mulig værdi i disse ombygninger.

Husene fra de seneste 15 år passer til nutiden, men mangler i fremtiden ekstra plads og løse rum, der ikke er formålsbestemte, samt mulighed for i familier med teenagebørn at adskille husets funktioner yderligere. Det samme gælder huse fra 1980'erne. De gamle huse fra før 1960 er ofte blevet løbende moderniserede og passer ofte fint til både nutidens og fremtidens behov.

Efterspørgsel i fremtiden

Der er en solid efterspørgsel efter parcelhuse i Danmark i de kommende år, som er centreret om de to store byområder i hovedstaden og i det østjyske. Væksten i befolkningen vil fremover ske i disse områder og deres naturlige opland, som på Sjælland strækker sig langt ud og også når ned på Sydhavsøerne til og med dele af Falster. I disse område vil vi også i de kommende ti år opleve prisstigninger på parcelhuse. I løbet af en 10 års periode kan man ud fra de almindelige væksttal for privatforbruget antage en gennemsnitlig vækst på 30% i forbruget. Dertil kommer, at boligforbruget vokser hurtigere end privatforbruget generelt, så en samlet stigning på 40% i betalingsvilligheden for at bo i en hus i løbet af de kommende ti år er en realistisk forventning i disse områder. Dertil kan komme yderligere prisstigninger på grund af manglende udbud.

Udbuddet fra seniorer – i dag mellem 60 og 69 år – vil i de kommende år beregnet kunne udgøre ca. 100.000 parcelhuse og stuehuse, mens efterspørgslen fra de yngre, der i dag er 25-34 år vil udgøre omkring 150.000 parcelhuse. Det vil ikke være jævnt fordelt over landet, men de store årgange sælger deres huse så langsomt, at det ikke giver problemer med priserne i de gode områder af landet.

Udbud:

Der bor 297.208 60-69 årige i parcelhus ifølge Danmark Statistik og de bor 1,95 person pr. hus ifølge registerdata som beskrevet i profilafsnittet om parcelhuse:

297.208:1,95 giver 152.414 parcelhuse beboet af 60-69 årige

6% af de 60-69 årige flytter årligt, og parcelhusbeboerne flytter ikke mest:

6% af 152.414 giver 9.145 parcelhuse udbudt til salg pr. år

9.145 til salg pr. år

Samlede udbud fra gruppen 60-69 år i dag de kommende 10 år:

91.448 parcelhuse

Medtages stuehuse kommer yderligere 1030 pr. år til, eller på 10 år:

10.300 stuehuse

Efterspørgsel:

Der bor 422.426 personer i etagebolig, rækkehus eller kollegium i alderen 25-34 år og de bor ca. 2,3 person pr. bolig, hvilket er relativt højt sat ud fra de tilgængelige tal

422.426:2,3 giver 183.663 boliger beboet af 25-34 årige

80 % af disse vil gerne flytte i parcelhus eller stuehus jævnfør resultaterne fra SBI & AKF (2001)
De 25-34 årige flytter så tit, at de mere end rigeligt kan nå at flytte alle sammen i løbet af 10 år

Det giver en sandsynlig efterspørgsel på 80% af 183.663 i kommende 10 år fra gruppen 25-34 årige, i alt:

146.930 parcelhuse
(herunder stuehuse)
14.693 parcelhuse pr. år

Det giver i en tiårsperiode:

Kilder: Registerdata 20% stikprøven, Danmarks Statistik, Statistikbanken

Geografi

Geografisk vil efterspørgslen på grund af befolkningstilvækst være størst i Hovedstadsområdet, Århusområdet, trekantsområdet og store dele af Vest- og Sydsjælland. Dertil kommer en række gode områder, som også oplever lidt mindre vækst, som dele af Vestjylland, Fyn og Falster, mens der vil være befolkningsmæssig tilbagegang i Nordjylland udenfor Ålborg, Viborg amt Sønderjylland og Bornholm.

Priser i fremtiden

Priserne på parcelhus vil også stige de kommende 10 år. Der kan komme mindre nedgange ind imellem, men der er ikke i efterspørgselsudviklingen på parcelhuse nogen nedadgående tendens. Det betyder, at priserne om ti år vil være noget højere end i dag i de gode geografiske områder af landet. En stigning på 40-50 % på ti år er ikke urealistisk, men dermed også være sagt, at stigninger på 15-25 % om året ikke er en langsigtet holdbar udvikling.

Priserne på parcelhuse er i dag ikke altid væsentligt højere end for 20 år siden, hvis vi ser på den månedlige ydelse efter skat. I dele af landet er denne ydelse faldet.

Nybyggeri og om- og tilbygning

I perioden 2000 til 2004 blev der bygget ca. 2.9 millioner parcelhuskvadratmeter. I samme periode blev det samlede areal i parcelhuse bygget før år 2000 – hele den bestående parcelhusmasse – forøget med 2.727.000 kvadratmeter via tilbygning.

Fremtidens parcelhus er ikke blot et nybygget parcelhus. Og selv om byggeriet af nye parcelhuse i 2005 var på ca. 8.000 og måske vokser, er ændringerne i de bestående parcelhuse af et omfang, der påkalder sig interesse. Fremtidens parcelhus er i langt de fleste tilfælde et ombygget parcelhus. Husene vokser og udvikler sig under ejerskabet, og disse løbende ændringer bidrager med mere end det samlede nybyggeri af parcelhuse.

Fremtidens efterspørgsel efter parcelhuse bliver fortsat stor. For at stille denne efterspørgsel er der brug for en lige så stor indsats i forhold til om- og tilbygning som i forhold til nybyggeriet. Det betyder også, at fortætningen af de bestående parcelhusgrunde via højere bebyggelsesprocenter og fjernelse af restriktioner kan være en vej til at øge byggeriet af parcelhuskvadratmeter ud over det, vi har set de senere år.

Bebyggelsesprocenter på 20-25% er normale i parcelhuskvarterer. Men fremover vil der blive brug for at hæve disse til eksempelvis 33%. Det vil betyde, at der kan opføres eller ombygges til en husstørrelse på over 250 m² på en normal 800 m² grund. Det springende punkt i de kommende år er ikke de nye bebyggelser, der ikke flytter så meget på få år, men at give lov til fortætning på de bestående parcelhusgrunde ved at hæve de bestående bebyggelsesprocenter. Det vil for alvor give muligheder for at skabe nye, spændende huse ud af de mange parcelhuse fra årene 1960-79 samt de øvrige bebyggelser.

Væsentlige kvaliteter ved parcelhuset

OPSUMMERING:

Væsentligste kvaliteter ved parcelhuset

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

Væsentligste kvaliteter ved parcelhusets omgivelser

- Skov/naturen
- Grønne områder = børnevenligt kvarter
- Stor have, men praktisk indrettet - nem at vedligeholde
- Fordele ved ældre byggeri; Hækken vokset op, så naboen ikke kan se en!
- Mange huse har større grunde end nybyggeriet i dag kan tilbyde
- Ingen støj fra naboer

Ro
Gode institutionsmuligheder
Gode indkøbsmuligheder
Gode stisystemer
Minimum grund på 750m² – eller større bebyggelsesprocent

Hvad savn hos parcelhusbeboerne?

Kælder/depotrum
Større bryggers
Beboerhus til konfirmation, runde fødselsdage, hobbyrum
Udsigt
Flere børneværelse – eksempelvis 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