

Fra nutidens til fremtidens parcelhuse

Hvordan skal de indrettes?
Hvor mange og hvem vil bo der
Hvad kommer de til at koste?
Hvor meget skal vi bygge og bygge om?

Jesper Bo Jensen

Fremforsk
Center for Fremtidsforskning
juni 2006

Fra nutidens til fremtidens parcelhus

Rapport

Rapporten er udarbejdet af
Fremforsk – Center for
fremtidsforskning. Følgende
personer har deltaget:

Jesper Bo Jensen,
*Fremtidsforsker, ph.d., dir.
Fremforsk*

Anne Sophie Valbjørn,
*Projektmedarbejder,
Fremforsk*

Christina Christensen,
*Projektmedarbejder,
Fremforsk*

Rapporten er udarbejdet i
regi af Center for Bolig og
Velfærd under dialog med
Direktør Hans Kristensen

Center for Bolig og Velfærd
står for udgivelsen af
rapporten

Forskningsprocessen, der
ligger til grund for rapporten
er finansieret af Realdania
Fonden.

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE.....	3
KONKLUSION	5
1. INDLEDNING.....	12
2. DATAGRUNDLAG.....	14
3. HVORFOR BO I PARCELHUS?	15
Parcelhus er bedst – toppen af boligmarkedet	17
Et udsnit af overordnede begrundelser for at bo i parcelhus:	20
4. HUSET.....	21
Husets opdeling.....	30
5. BELIGGENHED.....	33
Nærområdet.....	33
Det sociale liv	35
6. HVAD VIL MAN HAVE I DAG?	41
Boligens størrelse og indretning	41
Hvor vil man bo?	42
Væsentlige kvaliteter ved parcelhuset.....	45
7. PARCELHUSET SOM BOLIGFORM - DE SENESTE ÅRS STATISTISKE UDVIKLING	46
Parcelhusets størrelse	50
Hvilke mennesker bor i parcelhus?	52
Parcelhuset, dets beboere og det opsparede behov.....	54
Udflytning fra de store byer	57
8. HVAD VISER DE HİDTİDİGE UNDERSØGELSER?	61
Efterspørgslen i fremtiden.....	64
Kvadratmeter – forbruget	66
Boligernes fordeling.....	71
9. PROFIL AF PARCELHUSENE OG BEBOERNE	74
Børnefamilier i parcelhuse.....	77
Opsummering af parcelhusprofil:	79
10. HVORDAN SKAL FREMTİDENS PARCELHUS İNDRETTES OG SE UD?.....	80
For enden af pistolganden er der udsigt til ombygning.....	80
Med kighul til energikrisen – huse fra 1978-1989	83
De gamle kvaliteter	83
De nye huse	84
11. EFTERSPØRGSEL İ FREMTİDEN	88

Demografi og livsfaser i parcelhusefterspørgslen.....	88
Geografi – hvor vil man bo.....	91
Priser i fremtiden.....	93
Parcelhuskvarterer – hvordan skal de se ud.....	95
Husene – hvordan bliver de attraktive?	97
LITTERATUR.....	100

Konklusion

Parcelhuset er kommet for at blive. Folk elsker at bo i det. Det er for mange mennesker toppen af boligmarkedet, hvor kun landstedet rangere højere. Det er kun blandt udvalgte arkitekter, byplanlæggere og naturaktivister, at parcelhuset har et dårligt image. 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 i fremtiden. 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 parcelhuset. Dertil kommer, at seniorpar 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 og 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. Det er værd at tage en 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 er væsentlig. 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 også derudover vigtig.

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 også som 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, bruger vi i dag i stigende omfang til at se tv, spille computerspil og andre forbrugende

aktiviteter. Baghaven laver vi om med udekøkken-alrum på terrassen 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.

Kvaliteter og mangler ved nutiden parcelhus

Væsentligste kvaliteter ved de interviewedes parcelhus:

- § Køkken-alrum
- § Terrassedør i forbindelse med køkken-alrum
- § Ingen eller små gangarealer - fravær af spildplads
- § Et sundt hus, et huset bygget af kvalitetsmaterialer
- § Adskillelse mellem voksen- og børneafdelingen
- § 1-plans som børnevenligt, 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, er hos de interviewede det samme som et børnevenligt kvarter
- § Stor have, gerne praktisk indrettet og nem at vedligeholde
- § Mange af husene har større grunde end man ser i nybyggeriet i dag
- § Ro og ingen støj fra naboer
- § Gode institutionsmuligheder og indkøbsmuligheder
- § Gode stisystemer
- § Minimum grund på 750m²

Hvad savner beboerne?

- § Kælder og depotrum
- § Større bryggers
- § Beboerhus til konfirmation, runde fødselsdage, hobbyrum
- § Udsigt fra huset
- § 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

Hvordan er parcelhusene og hvem bor der

Det gennemsnitlige parcelhus er på 139 m², 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.

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 1980erne. 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 over ti år. 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.

Geografi

Geografisk vil efterspørgslen på grund af befolkningstilvækst være størst i Hovedstandsområdet, 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 løbet af 5 år. 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 kvm. på en normal 800 kvm. 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.

1. Indledning

Denne undersøgelse er gennemført for at kortlægge fremtidens efterspørgsel i forhold til parcelhuset som bolig. Rapportens fokus er, hvad nuværende beboere i parcelhuse efterspørger og fremtidige beboere vil efterspørge af kvaliteter i husene. Dertil kommer hvor mange og hvem, der vil efterspørge boligformen parcelhus. Prisen på fremtidens parcelhuse og hvordan denne udvikler sig er ikke hovedemnet for rapporten – dog er der sidst i rapporten en analyse af dette emne ud fra de øvrige resultater fra undersøgelsen.

Kvaliteter

Kvaliteter i parcelhuset betyder, hvordan man vurderer parcelhuset på en række områder. I rapporten bliver denne analyse gennemført ved først at analysere de nuværende beboere i parcelhusenes vurdering af dette.

Dernæst bliver udviklingen fremskrevet til et holdbart bud på fremtidens efterspurgte kvaliteter. Det sker via en profilanalyse af parcelhusbeboerne og en gennemgang af profilens udvikling i den nære fremtid.

Denne analyse kommer med svar på, hvorfor beboerne bor i parcelhus, hvilke former for hus, rumanvendelse, rumfordeling og funktioner i huset og haven beboerne sætter pris på, samt hvordan de nære omgivelser – husets beliggenhed - spiller ind på boligens værdi for beboerne. Beskrivelsen af kvaliteterne i parcelhuset bygger på en lang række dybdeinterview med beboerne i huse i et strategisk udvalg i Danmark.

Hvem og hvor mange?

Hvem bor i parcelhuset i dag og hvordan har dette udviklet sig? Rapporten beskriver udviklingsmønstrene i parcelhusbeboerne fælles træk samt opstiller et detaljeret statusbillede af personer og huse i dag. Analysen bygger på generelle statistiske data fra Danmarks Statistik samt en detaljeret specialanalyse af 20 procent af samtlige boliger og husstand i Danmark byggende på Danmarks Statistiks omfattende datagrundlag.

Hvorfor denne undersøgelse?

Formålet med undersøgelsen er at beskrive den fremtidige efterspørgsel efter parcelhuse og boformer i parcelhuskvarterer, og gøre denne tilgængelig for aktørerne på det private boligmarked for derigennem være med til at skabe bedre informerede aktører på boligmarkedet.

Efterspørgslen efter boliger og boligtyper i Danmark er for tiden omdiskuteret eksempelvis i den seneste kommunale valgkamp i efteråret 2005, og spiller i stigende grad en rolle i samfundsdebatten og i den økonomiske og fordelingspolitiske diskussion. Der er behov for at få nogle mere præcise beskrivelser og fakta på bordet, før der dannes for mange myter og vedtagne sandheder, og disse eventuelt også omsættes i politisk handling.

Analysen giver et mere realistisk og opdateret billede af fremtidens efterspørgsel efter parcelhuse, samt indholdet i denne efterspørgsel. Hvad vil være attraktivt og hvad vil der mangle efterspørgsel på? I dag er det for det meste gætterier og enkelte fritstående delanalyser, der søger at fastlægge fremtidens efterspørgsel. Der har manglet en samlet beskrivelse frem for enkelte aktørers observationer i form af ejendomsmæglere, bygherrer og andre aktører på markedet.

Formålet er derudover sætte udvikling af parcelhusområder – gamle såvel som nye – på dagsordenen, samt gøre bygherrerne på området i stand til bedre at opfylde den fremtidige efterspørgsel. Endelig skal det skabe bedre informerede købere på parcelhusområdet ved at give mere information til de kommende købere og selvbyggere, end der i dag findes tilgængeligt.

Hensigten med rapporten er på denne baggrund at skabe et bedre og mere korrekt billede af værdier og eventuelle kvaliteter i parcelhusene i fremtiden.

2. Datagrundlag

Fokus i denne undersøgelse er både kvarterets beboere – deres boform – og anvendelse af parcelhuskvarteret. Derfor er undersøgelsen foretaget, så den kortlægger, hvilke prioriteter man fremover skal have for øje, når man planlægger nye parcelhuskvarterer. Undersøgelsen er foretaget i flere parcelhuskvarterer – både i nyetablerede parcelhuskvarterer og eksisterende parcelhuskvarterer – således at analysen kan kortlægge beboernes valg af boform og beliggenhed i en bredde, der gør resultater og konklusioner generelt interessante for fremtidens bolig- og byudvikling

Fokus i interviewundersøgelsen ligger på, hvordan beboerne i parcelhuskvarterne har valgt boform, kvarter og hus, og hvordan de skaber sociale relationer med de øvrige beboere i kvarteret.

Der er foretaget dybdeinterview på seks forskellige lokaliteter i Danmark. Det drejer sig om Thisted, Gladsaxe, Hinnerup, og tre forskellige lokaliteter i Århus. Fordelingen af dybdeinterviewene er sket over de seks områder med samlet 30 interview. Der er lagt særlig vægt på at gennemføre mange interview i Skjoldhøjparken, som er Danmark største samlede parcelhusbebyggelse. De øvrige områder er valgt for at supplere dette område med andre typer af parcelhuskvarterer – herunder nybyggede huse.

Som registerdatabase er Danmark Statistiks offentligt tilgængelige database anvendt til generelle data herunder tids-serier, mens en stikprøve på 20 procent af samtlige danske boliger og personer (dog eksklusiv Bornholm) er anvendt til de specifikke beskrivelser vedrørende situationen og profilen på beboere i parcelhus anno 2004.

3. Hvorfor bo i parcelhus?

”Det er bare vores hjem...vi bor her bare...Det er ikke noget vi har tænkt over. Jeg synes vi bor rart”

(Udtalt af kvinden i huset, der har boet i parcelhus i Højbjerg i 21 år)

”At det er vores eget.. og det er et parcelhus. Hvad skulle man lige sammenligne det med?”

(Udtalt af et par først i fyrrene efter 7 år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

Hvorfor bo i et parcelhus? For en del af de interviewede i denne undersøgelse er spørgsmålet slet ikke relevant. De har boet så længe i huset, at det er blevet en selvfølge på niveau med spørgsmålet om, hvorfor man børster tænder hver morgen. Men når man går mere i dybden med problemstillingen viser det sig, at parcelhuset betragtes som toppen af boligpyramiden. Først bor man i lejlighed, dernæst i en mindre rækkehus og endelig opfyldes drømmen om parcelhuset. Det er i øvrigt en opfattelse, der også bekræftes af de studier, der i Danmark er lavet af op- og nedrykning på boligmarkedet. (Se som tidligt eksempel: Clemmensen, Boll Hansen og Jakobsen, 1989, og senere Jesper Bo Jensen, 1998 og Thorkild Ærø, 2002).

Det attraktive

Ud fra statistiske analyser ved vi, at langt den overvejende del af den modne befolkning i Danmark bor i parcelhuse – i denne undersøgelsen forstået som fritliggende en-familiehuse. Fra omkring 30-35 års alderen er denne boligform dominerende, og den største del af befolkning bor i parcelhus fra 35 år op til de 80 år. Dertil kommer de beslægtede boligformer som fritliggende stuehuse og række-kæde- og dobbelthuse. Parcelhuset er samtidig den største bolig rent arealmæssigt bortset fra stuehusene, der i gennemsnit faktisk stadig er noget større.

Parcelhuset er på den baggrund den boligform, de fleste mennesker drømmer om at komme til at bo i. Andre undersøgelser af danskernes boligpræferencer viser også, at ejerboligen i form af den fritliggende parcel er den mest eftertragtede bolig – især for mennesker over 30 år (SBI & AKF, 2001)

Fritliggende frihed

Hvad er det, der gør parcelhusene attraktive. Der er en række forskellige forhold, som de interviewede i denne undersøgelse fremhæver som de afgørende. For det første er parcelhuset en

mere privat boligform end de øvrige. Mange fremhæver det fritliggende – at kunne gå rundt om huset - som vigtigt for dem. Andre fortrin i samme retning er det private og den større afstand til naboerne end i rækkehuse. Blandt dem, der er flyttet fra en lejlighed til et parcelhus bliver friheden for larm fra naboer, underboer og overboer fremhævet, mens den sociale afstand til naboerne fremhæves af tidligere rækkehus-beboere. Følgende citat fra et af dybdeinterviewene kan illustrere pointen: ”Så ville vi gerne væk fra det rækkehusmiljø”. Det var begrundelsen for at flytte i parcelhus.

Friheden ved ejerboligen spiller en stor rolle. Når man bor i sit eget parcelhus, kan man gøre hvad man vil, og skal ikke spørge nogen først. Det bliver især fremhævet af mennesker, der tidligere har boet til leje og i lejlighed, at de i parcelhuset har mulighed for at disponere frit og kan gøre lige det, der passer dem. Når man ser på de faktiske boliger er udskjelserne i praksis ofte ikke store, men ideen om frit at kunne disponere spiller den afgørende rolle.

Rolig, børnevenligt kvarter

For alle, der har børn eller er på vej til at få det, betyder det meget, at kvarteret er børnevenligt. Det børnevenlige har flere udtryksformer: Lukkede veje uden meget trafik, stisystemer til skole og daginstitution, friarealer til leg, sport og andre aktiviteter samt opfattelse af, at det er et roligt kvarter, hvor der ikke sker noget, der kan skade børnene. Så udfoldelsesmuligheder og et godt, sikkert kvarter spiller en stor rolle ved valget af parcelhuse, når man har børn. Fra de beboere, hvor børnene er flyttet hjemmefra, forklares det også, at det meget ofte var en afgørende faktor, da de i sin tid valgte at købe deres hus.

Man kan fortolke de forskelle interview som, at huset skal ligge i et godt kvarter – et kvarter, hvor der ikke er ballade, og hvor børnene kan vokse op i tryghed og sikkerhed med mange udfoldelsesmuligheder. En kvinde udtalte om deres valg af område, at det skulle være et stabilt kvarter med god skole og gode fritidsforhold – ”et dejligt roligt kvarter for børnene at vokse op i”.

Det er også interessant, at det er den samme beskrivelse, der anvendes om både boligkvarterer i Højbjerg, i Skjoldhøjparken og i Hinnerup. Disse tre områder ligger i Århus-området og er klassificeret rent prismæssigt helt fra den dyreste til den billige del af markedet. Så opfattelse af kvartererne er mere generel – nemlig at parcelhusområdet simpelthen af beboerne opfattes som langt bedre at bo i for børn end andre typer af boligkvarterer. I Thisted og Gladsaxe, som på mange måder udtrykker spændvidden på det danske boligmarked fra Hovedstad til provinsby i et udkantsområde udtrykker beboerne sig på den samme måde med hensyn til at bo i ”det gode kvarter”

Parcelhus er bedst – toppen af boligmarkedet

De fleste familier i parcelhuset fremhæver, at de naturligvis bor i parcelhus. Nogle har altid boet sådan – også som barn – og opfatter boligformen som en naturlighed og har aldrig overvejet at bo i lejlighed med familie og børn, mens næsten alle tilflyttere giver udtryk for, at det var det bedste valg. Mange har betragtet flytningen fra lejlighed via rækkehus til parcelhus som en løbende opgradering af boligstandarden. Det er en udpræget opfattelse, at parcelhuset er toppen af markedet. Der bor man bedst.

”...i forhold til lejlighed, der er det jo det hele...det er helheden...Der er mange ting, der gør det nemmere ved ikke at bo i lejlighed, og man har alle ting omkring sig hele tiden – cyklerne ude i skuret, du har haven udenfor, vaskemaskine tæt på....og vi har pladsen” (Ungt par efter 2½ år i parcelhus)

”Parcelhuset er bedst” (kvinde i fyrrerne)

Nogle giver i den forbindelse den manglende larm fra naboer, muligheden for at holde hund, haven og udenoms arealerne som en del af begrundelse for, hvor godt det er at bo i parcelhus. Andre fremhæver det praktiske og anvendelse ved et etplans hus, og andre igen, at de ved at bygge selv har fået deres drømmehus med de funktioner, de altid har ønsket sig.

Beboere i de dyrere kvarterer fremhæver gerne de særligt attraktive forhold i netop deres kvarter så som i Højbjerg, hvor en familie fremhævede beliggenheden specifikt som en begrundelse for valget af netop deres hus. De beskrev omgivelserne med skov, natur, tæt på byen og nem adgang til stranden som væsentlige begrundelse for det særlige i beliggenheden.

For en del, herunder nogle af de interviewede der for nyligt har bygget deres eget hus, spiller pladsen en stor rolle. En begrundelse var, at man ikke kunne få så store rækkehuse. Andre fremhæver, at der er god plads til børnene, og alle de aktiviteter familien vil have. Andre at de ville have så meget plads som muligt.

Samlet er det markant, at beboerne i parcelhusene betragter sig som på toppen af boligmarkedet. Parcelhuset slår lejligheder og lejeboliger med flere længder og ligger klart over række- kæde- dobbelthuse i vurdering hos de nuværende beboere af parcelhuset. Samtidig er der en klar fremhævelse af eget område. Selv om man bor i et område, som mange ejendomsmæglere ville sætte relativt lavt på skalaen, opfatter beboerne i området det som et godt parcelhuskvarter med de

rigtige kvaliteter. Boligformen har på mange måder en indbygget selvforståelse som toppen af markedet – også selv om man har valgt den billigere ende af toppen.

Der er naturligvis andre og dyrere/bedre boliger på markedet, eksempelvis lystgårde, store patricier-villaer, godser og slotte og andet liebhaveri. Men for mennesker i parcelhusene er dette ikke en del af det rigtige marked. Liebhaveriet fremhæves ikke som en drøm, man gerne vil have opfyldt. Man opfatter sig selv som en del af den brede eller smalle top på markedet – afhængig af området, man bor i. Toppen af boligmarkedet omfatter for nogle alle parcelhuse og for andre kun den lille eksklusive del, de selv bebor.

Havehuset

”at bo ved jorden og få noget have ved siden af...det er egentligt derfor vi valgte et parcelhus”

(midaldrende ægtepar efter 25 år i parcelhus)

Drømmen om haven og anvendelsen haven som en del af bolig spiller en stor rolle i valget af parcelhus. Mange fremhæver den direkte adgang ud som vigtig, mens også relativ mange ønsker ikke en have med meget havearbejde. Nemt, let lige at gå til er de mest anvendte plusord om haven. Terrasser, solpladser, steder at grille er andre egenskaber ved udearealet, som fremhæves. Børnenes adgang til haven spiller også en stor rolle for nogle.

Andre – især par fra 50erne og op i alder - fremhæver haven som et minus, fordi der er alt for meget at lave i haven. De ønsker dog som reglen ikke at flytte på grund af haven. Så en stor have er ikke generel fraflytningsgrund for seniorer i parcelhus.

Investering og pris

”Det er billigt at bo her...det negative er den store have”

(kvinde i parcelhus efter 25 år med huset)

Prisen for at bo spiller i dag en stor rolle. Beboerne kan se, at deres nuværende parcelhus i mange tilfælde udgør en ret billig boligform, hvor de ofte vil skulle betale en del mere, hvis de flyttede til en anden bolig. Har man boet i huset i 20 år, er det i det nuværende marked svært at finde en anden bolig, der er billigere.

Huset ses også som en investering – især af beboere, der har købt eller bygget deres bolig indenfor de seneste 5-7 år. Igen andre fremhæver opsparingen i boligen som en fordel. Der skal ikke betales

leje til en anden part hver måned og pengene forsvinder ikke ned i andres lommer, men i ens egen opsparing.

Så prisaspektet spiller en stor rolle. For de modne parcelhusejere er boligen typisk ret billig og indeholder megen formue, men de nybagte ejere igennem de senere år har kunnet se deres hus stige i pris måned efter måned, samt i hvert fald i en vist omfang stadig sikre en opsparing via lån, hvor man afdrager på gælden løbende.

Investeringsaspektet spiller en klar rolle i prioritering af parcelhuset, men det er ikke vores vurdering, at det er den afgørende faktor for valget af bolig. Det ville dog nok se noget anderledes ud, hvis man direkte tabte penge på at bo i huset, som vi har set det i nogle få perioder – senest fra 1987 til 1991.

Den endelige bolig

”Vi ser ingen grund til at flytte” (midaldrende ægtepar)

De interviewede parcelhusejere vil blive boende – især hvis de har boet i huset i mange år. De cementerer parcelhuset som toppen af boligmarkedet, hvorfra man kun skal rykke ud, hvis man er nødt til det. Mange ser det som deres endelige bolig – det sted, de regner med at blive resten af livet, eller indtil det bliver umuligt.

Et udsnit af overordnede begrundelser for at bo i parcelhus:

- § *Fritliggende – privat – afstand til naboerne*
- § *Manglende larm fra naboer*
- § *Hverdagen nemmere, vaskemaskine etc.*
- § *Størrelse – plads til os alle, vil have et stort hus*
- § *Friheden ved ejerboligen – kan selv bestemme*
- § *Børnevenligt*
- § *Haven, udenoms-arealerne*
- § *Grund og have – til små børn – rækkehus for tæt på naboer*
- § *Har altid boet i parcelhus*
- § *Parcelhus er det bedst*
- § *Opgradering – kom fra lejlighed og rækkehus*
- § *Et godt kvarter – gode skole, fritid forhold ”et dejligt, rolig kvarter for børnene at vokse op i” gå afstand til skolen*
- § *Vi ser ingen grund til at flytte*
- § *Det er det billigste at blive boende*
- § *Vi ville have en hund*
- § *Tæt på arbejdet – praktisk*
- § *Huset som en investering*
- § *Omgivelserne, tæt på by, skov, natur ... beliggenhed*
- § *Ville flytte - også til mere plads*
- § *Nybygger: Plads, tæt ved jorden, investering – opsparing*
- § *Nybygger: Størrelsen – kan ikke få så store rækkehuse*

4. Huset

Rummene

For at afdække, hvilken betydning rummene har for de interviewede parcelhusejere, kortlægges i det følgende en række parametre, der har betydning for de forskellige rum, deres anvendelse og funktion samt indretning.

Køkken-alrum

Over halvdelen af de interviewede personer har et køkken-alrum i deres parcelhus. I det daglige bruger de rummet til madlavning, spising, lektielæsning, avislæsning, se tv, besøg af venner og familie, computer, leg samt en række andre aktiviteter. Køkken-alrummet bliver derfor betragtet, især af børnefamilier, som det vigtigste rum, da det er her familien er samlet, og de fleste aktiviteter foregår.

Blandt de interviewede personer, der i nybyggede parcelhuse selv har været med til at bestemme rummene og deres anvendelse, fremhæves det, at køkken-alrummet er en væsentlig del af deres krav til huset. Ja, huset opbygges faktisk rundt om køkken-alrummet. Først planlægges dette rum – siden resten af huset.

”Husene man bygger i dag, det er med køkken-alrum. Det var også et krav, vi havde...”

Derudover fortæller de:

”...Vi synes klart, man snakker mere sammen, når rummet er placeret på den måde, det er i vores bolig, i forhold til, hvis det var et lukket køkken. Så stod den ene ude i køkkenet, mens den anden sad inde i stuen. Det er helt klart, vi snakker mere sammen og er mere sammen med vores børn på den her måde....”

(Udtalt af et par først i trediverne efter 3 år i parcelhus i Højbjerg)

Endvidere fortæller de fleste børnefamilier også, at de lægger vægt på, at køkken-alrummet er centralt placeret i forhold til resten af rummene i huset – da det er et rum, hvor der foregår mange aktiviteter i løbet af en dag. De beskriver blandt andet deres sociale samvær med deres børn og gæster i huset som centreret om netop dette rum.

”.....Hvis man tænker på aktiviteter, så er alrummet også et brugt rum – et rum børnene bruger meget... Vi har næsten altid gæster med børn. Så er køkken-alrummet et glimrende sted, hvor de både kan spille og lege med deres ting....”

(Udtalt af et par først i fyrreerne efter 3 år i parcelhus i Højbjerg)

Køkken-alrummet opfattes som et rum med mange funktioner, og derfor er det netop i dette rum, det fælles familieliv udfolder sig. De fleste parcelhusejere i undersøgelsen betragter deres køkken-alrum som et fælles familierum. Derudover fremhæver en del af kvinderne i undersøgelsen, at det er vigtigt, at køkken-alrummet er centralt placeret i forhold til resten af rummene i huset – med mulighed for at overskue resten af huset. Et par i starten af trediverne, fortæller også, at det er naturligt for dem at placere deres køkken-alrum centralt, således alle husets medlemmer har adgang til rummet. Endvidere fortæller de:

”....Jeg tror, det er, fordi det er hyggeligt at sidde ude i køkken-alrummet... det er tæt på det hele... Man sidder og får noget at spise om eftermiddagen.... Derudover er det så stort at rum, så børnene også kan være der – de kan have alle deres legesager med....”

Over halvdelen af de interviewede børnefamilier ville også gerne have en terrassedør i forbindelse med køkken-alrummet, således at afstanden mellem køkkenet og terrassen var kortere og derfor mere praktisk end hvis terrassedøren var i forbindelsen med stuen.

De interviewede personer, der har køkken-alrum, har en mindre stue i forhold til deres køkken-alrum. Da køkken-alrummet er større end stuen, er det også meget nærliggende for vores interviewede parcelhusejere at lade deres gæster sidde i køkken-alrummet, både til spisning og til en kop kaffe. Hos undersøgelsens familier, der bor i ældre parcelhuse med separate køkkener, bliver centraliteten i huset erstattet af to eller tre opdelinger i form af køkken, spisestue og opholdsstue. I dette tilfælde anvender de køkkenet som køkken-alrum – dvs. de har placeret et mindre spisebord i forbindelse med køkkenet, hvor de også i dagligdagen bruger køkkenet til madlavning, spisning, lektielæsning, avislæsning, tv-kigning. Dog er der den klare forskel, at familier med køkken-alrum også anvender dette rum, når de har gæster, hvor familier med separat køkken anvender stuen, når de får gæster.

Undersøgelsens kortlægger, at samværet i alrummet, hvor de mange aktiviteter og funktioner flettes sammen, fremhæves som en væsentlig faktor i bedømmelsen af boligens kvalitet og indretning. Derudover fremhæves det yderligere, at selve køkkenet og køkken-alrummet er det område i huset, der anvendes mest i huset. De børnefamilier, der er tilfredse med deres køkken, har et køkken-alrum i deres parcelhus. Det er en interessant iagttagelse, når vi ved, at de mest anvendte rum rent

tidsmæssigt er soverummene. En moderne familie tilbringer over halvdelen af det indendørs ophold i deres hjem i sengen. Men bevidsthedsmæssigt er køkkenet - og alrummet - den vigtigste del af huset og der, hvor familien tilbringer mest tid i egen opfattelse. Det er husets hjerte.

Set i et udviklingsperspektiv er vi gået fra i industrisamfundet tilbage i 1960erne at fokusere huset på afslapning, genopladning og samvær med familien med fokus på stuen, til at skifte fokus mod i sen-modernitetens informationssamfund at fokusere på hjemmet som centrum om forbrug og samværet om forbrug. Køkken-alrummet er centrum for dette forbrug. Antropologen March Vacher arbejder for tiden med analyser af genopførte parcelhuse efter katastrofen i Seest, hvor adskillige parcelhuse blev sprængt i luften. En af hans pointer er, at man erstatter et hus fra 1960erne med stor stue og pistolgang med et køkken-alrums hus med lille stue og fælles indgang fra alle rum til køkken-alrummet.¹

Stuen

I det daglige er stuen det rum, der bruges til at se fjernsyn i, læse bøger – også for børnene - og til at slappe af. Stuen bliver også betragtet som det rum, der altid er ryddeligt.

”Stuen bruger vi til ren hygge... vi bruger kun stuen om aftenen, når vi ser fjernsyn. Vi bruger faktisk først stuen, når vi er færdige med at spise aftensmad. Vi spiser aldrig i stuen medmindre, vi har gæster. Så spiser vi altid i stuen....”

(Udtalt af et par først i fyrrerne efter 3 år i parcelhus i Højbjerg)

Endvidere fortæller parret om deres anvendelse af stuen:

”Vi har stuen som et sted, man kan have pænt... Men der er stadigvæk også plads til ungerne....”

Disse to udsagn demonstrerer, at langt de fleste af de interviewede familier, kun anvender stuen om aftenen, enten når børnene er lagt i seng eller lige efter aftensmaden. De få parcelhusejere, der har separat køkken og spisestue fortæller, at stuen er det rum, de opholder sig i, når de har gæster. Parcelhusejere med køkken-alrum opholder sig i køkken-alrummet, når de har gæster. Deres køkken-alrum er i de fleste tilfælde større end deres stue. Det kan illustreres ved følgende udtalelse:

”...Også når vi har gæster, og det er ved måltiderne, så sidder vi i køkken-alrummet...”

¹ Mundtlige præsentationer af forskningsresultater af antropolog Mark Vacher ved konference på Center for Bolig og Velfærd – Realdania forskning, 2005, og Kunstakademiets arkitektskole, 2006

I de interviewedes huse har langt de fleste større køkken-alrum end stuen. Derfor er det også naturligt for disse familier at anvende deres køkken-alrum, når de har gæster.

Ud fra ovenstående citater kan man konstatere, at stuen har mistet sin betydning siden 50'erne og 60'erne, hvor stuen blev opfattet som det vigtigste rum i huset. I dag opfattes køkken-alrummet som det vigtigste rum. Det er det rum gæsterne befinder sig i, når man har besøg samt det rum, hvor familien lever det meste af dagliglivet. Stuen har simpelthen fået en mindre rolle i disponeringen af rummene i huset. Det får den betydning, at stuen i dag ofte har mindre antal kvadratmeter end køkken-alrummet. Derudover har børn i dag tit tv på deres eget værelse. Det betyder, at tv-kigning, for de større børns vedkommende er flyttet fra stuen ind på børneværelserne. Stuen bliver betragtet som det ryddelige rum, og mange af stuens hidtidige funktioner er nu blevet flyttet til andre rum i parcelhuset – det hyggelige samvær, børnenes leg, underholdning, med videre. Stuens status som multifunktionsrum er under fortsat afvikling og må i de kommende år forventes at forsætte. Der bliver efterhånden kun det pæne tilbage med mindre stuen udvikler sig hen mod en hjemmebio eller lignende funktioner.

Børneværelser

Alle de interviewede parcelhusejere havde mindst to børneværelset i huset. Nogle få børnefamilier havde op til fire børneværelser. Alle interviewpersoner med børn lægger vægt på, at børnenes værelser skal være store, da der både skal være plads til barnets legesager, fjernsyn, computer, seng og skrivebord. Der er mange funktioner samlet i børneværelserne i dag. De er ikke blot soverum.

”Tre børneværelser var et krav... Det var også et krav, vi ville have store børneværelser...”

(Udtalt af et par først i trediverne efter 3 år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

De børnefamilier, der bor i parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne, ønsker større børneværelser, i modsætning til de børnefamilier, der har valgt nybyggeri, da de selv har valgt disponeringen af de forskellige rum. Det har i de nybyggede huse resulteret i store børneværelser. De børnefamilier, der er tilfredse med størrelsen af børneværelserne, har børneværelser der er på mindst 14 kvadratmeter – gerne mere.

I de parcelhuse, der hverken havde store børneværelser eller køkken-alrum, bruger børnene en evt. vinkelstue som et stort legerum - selvom de fleste børnefamilier gerne ville have stuen som det ryddelige og præsentable rum i deres hus. Dette krav om ryddelighed har været med til at omdanne

stuen. Hvor legetøj i en kasse på gulvet i et børneværelse eller en krog af alrummet ikke betragtes som rod, så ser langt de fleste legetøj i stuen som noget, der ikke hører til i et rum, hvor der skal være pænt.

Derudover lægger interviewpersoner med børn vægt på, at de har separate forældreafdeling og børneafdeling, så forældrene kan lukke af, når børnene bliver teenager og støjer og larmer mere. Til dette kan følgende citat tilknyttes:

”Ellers var kravet, at vi ville have en afdeling, vi kunne lukke af. Det vil sige, når børnene bliver lidt større, kunne de komme derned. Så kunne de spille højt musik og sådan noget... Så vi kan have dem tæt på når de er små... og så når de bliver større, kan vi lukke af ind til dem...”

(Udtalt af et par først i fyrreerne efter 2 år i parcelhus i Højbjerg)

Badeværelset

Badeværelset er i dag et rum, der i stigende grad bliver brugt til mange aktiviteter. Rummet bliver både brugt som bad, toilet, smukkesering, samvær med børn, samvær med ens ægtefælle. Derudover fremhæver over halvdelen af vores interviewede, at de har en radio placeret i badeværelset, således de kan høre musik og nyheder sammen med de forskellige aktiviteter, der foregår på badeværelset. Der bliver stillet nye krav til badeværelse i dag end tidligere, og der forventes derfor mere af indretningen end i eksempelvis 60ernes og 70ernes parcelhuse.

Interview med personer i eksisterende og nybyggede huse viser, at de familier, der har et nybygget hus med et stort badeværelse i forbindelse med deres soveværelse, og et badeværelse til deres børn eller gæster, generelt er tilfredse med deres badeværelser. Ud af de interviewede personer, der bor i huse, der fra indflytningen var udstyret med et lille badeværelse og gæstetoilet, har over halvdelen lavet deres badeværelse om. Det er blevet større, og gæstetoiletet er lavet om til et rigtigt badeværelse. Alle interviewede personer lægger vægt på et stort badeværelse, der kan anvendes til flere funktioner.

Badeværelset er i dag ved at ændre karakter, således at flere aktiviteter foregår på badeværelset, og vores interviewede husejere opfatter det at indrette badeværelse som at sætte eget præg på rummet og skabe en individualitet i indretningen. Det individuelle består i forskel i fliser, greb og skabe. Interviewene foregik i parcelhusejerens eget hjem, og i den forbindelse blev alle badeværelsens indretning beset. Selvom alle badeværelser havde wc, bruser eller badekar og håndvask og en

nogenlunde ens placering af disse, fremhævede samtlige beboere, at netop deres badeværelse var indrettet individuelt. Badeværelset er ved at udvikle sig fra at være et funktionelt baderum til et mere personligt rum. Men det er kun i detaljen, at variationen ses. Badeværelset har i dag flere funktioner og er på den baggrund blevet et iscenesættelsesrum på linie med køkkenet. Køkkenet var tidligere præget af den rene funktion at lave mad. Efterhånden kom spisning til og med Køkkenalrummet også samvær, gæstebud, lektielæsning og en lang række andre funktioner ind i rummet. Badeværelset har påbegyndt en lignende udvikling med spabad, andre wellness funktioner og også som åndehul for tidspressede børnefamiliers voksne medlemmer (Jensen, 2003).

Rent indretningsmæssigt går tendensen hos de interviewede mod, at mor og far har et badeværelse i forbindelse med deres soveværelse og børnene har et badeværelse i nærheden af deres værelser. Har man ikke denne løsning, ønsker man den. Mens der ikke udtrykkes det store behov for endnu flere badeværelser. Mange af beboerne i de ældre huse havde udbygget et tidligere gæstetoilet for at opnå 2 badeværelser i boligen.²

Bryggers

I det daglige bruges bryggerset i mange huse som indgang. Bryggerset anvendes også til at vaske, tørre og stryge tøj, til garderobe og skotøj, samt som depot for forskellige ting. I mangel af bedre anvendes bryggerset også som værksted og til andre aktiviteter, der ville svine for meget andre steder i huset. Alle interviewpersoner med børn lægger vægt på, at et stort bryggers er en nødvendighed.

”Det vi lagde meget vægt på dengang, vi valgte huset, var blandt andet, at der skulle være et funktionelt bryggers...fordi der er mange nye huse i dag, der har en kombineret entre/bryggers. Det ville vi absolut ikke have....”

(Udtalt af et par først i trediverne efter 3 år i parcelhus i Højbjerg)

De mange funktioner i et bryggers, betyder at et bryggers skal have en minimum størrelse og skal gerne ligge i forbindelse med carport eller vognly med hurtig og tørskoet adgang til huset – eksempelvis når der skal bæres varer ind i huset. Endvidere fortæller parret fra seneste citat:

”Det skulle være sådan, at man kunne gå igennem bryggers med beskidt fodtøj, og så har man en pæn entre...”

² Se yderligere Jesper Bo Jensen (2006), *Fremtidens soveværelse*, i, Tid og Tendenser, nr. 2, 2006

Alle interview personer der bor i huse fra 1960erne og 1970erne savner et større bryggers i hverdagen – i udpræget grad, hvis de har hjemmeboende børn. Det kan illustreres ved følgende udtalelse:

”...En af de ting jeg synes jeg har manglet, da børnene var små, var, at vi ikke havde et stort bryggers, hvor man kunne gå ud og lægge tøjet sammen. Det har jeg altid gjort inde i stuen, og det støver altså meget. Det synes jeg virkelig, jeg har manglet. Nu tænker jeg ikke over det mere, da vi kun er to...”

Bryggerset skal være relativt stort og måske uden indgang eller opdelt i indgang og egentlig funktion. I kvadratmeter er 12-16 kvadratmeter en passende størrelse. Det er i øvrigt interessant at bemærke, at vasketøj i stue opfattes som rod og uorden, mens vasketøj i bryggerset er helt i orden.

Behov til alle

I takt med udviklingen af samtale-køkkener i store køkken-alrum, er der også sket en udvikling af nye rum i huset. Et af de nye rum er kontoret. I mange hjem anvendes det til hjemmekontor, hvor man kan arbejde på afstand, når dette er nødvendigt eller praktisk. Kontoret bliver også brugt til mange andre aktiviteter. Der stryges tøj, hvis man ikke anvender bryggers eller soveværelse til dette. Det opbevares vigtige papirer. Det er også her, computeren og printeren står selv uden mulighed for fjernarbejde. Andre funktioner placeres også i rummet.

”Et rum, hvor man kan stille tingene inde.. sådan et roderum. Det er sådan et rum, man har computeren, printeren.. og de der ting, bøger, mapper....”

(Udtalt af et par i slutningen af trediverne efter 7 år i parcelhus i Højbjerg)

Der er efterhånden dukket en række rum op i parcelhuset med nye funktioner og aktiviteter, som man ikke kendte til tidligere. Man indretter sig efter de behov, de enkelte medlemmer af familien har. Der skal være plads til at dyrke forskellige interesser. Boligen skal rumme mulighed for, at familiemedlemmerne kan få opfyldt de individuelle behov. Det kan for eksempel være hobbyrum, vinkælder, værksted, computerrum til skolebørnene osv.

Derudover kortlægger undersøgelsen, at det er vigtigt for en børnefamilie, at der er mulighed for at tilpasse boligen de ændrede behov, som for eksempel familieforøgelse eller børnenes udvikling. Til dette kan følgende citat tilknyttes:

”Før havde han soveværelse ved siden af os, men det er så flyttet, og nu har han et stort værelse, så han har nok plads. Så nu har han et værelse, og vi har et kontor....”

Et par i starten af fyrrerne fortæller, at deres søn på 9 år har flyttet værelse efter hans alder og udvikling. Deres parcelhus har flere værelser, der i takt med sønnens udvikling skifter indhold, anvendelse og form.

I forbindelse med vores undersøgelse udtrykker en mindre del af de interviewede efterspørgsel efter hobbyrum eller værksteder i forbindelse med garage/carport. En af de interviewede børnefamilier giver udtryk for, at de savner en kælder til hobbyrum og værksted.

Langt de fleste af de interviewede personer flyttede i parcelhus, dengang de etablerede familie. De flyttede enten fra lejlighed eller rækkehus til parcelhus for at få noget mere plads. Endvidere fortæller parret senest citeret:

”Vi har kontoret.. Ellers har vi et rigtigt godt gæsteværelse med en god seng, og det er også vigtigt for os at have det... Vi kunne godt have brugt en kælder under det hele, så vi havde et bordtennisrum. Vi har bordtennisbord udenfor, som bliver taget frem om sommeren, og bliver brugt under halvtaget. Vi ville gerne have haft 30 kvadratmeter mere til rent legerum...”

Større boliger giver mulighed for en mere individuel tilpasning end de nuværende parcelhuse, og der er blandt de interviewede en del, der af den grund efterspørger mere plads. Mange mennesker i parcelhusene er glade for deres rummelige boliger, men man er også i mange tilfælde interesseret i mere plads. Det er mest i de nye huse, at tilfredsheden med pladsforholdene og rumfordelingen er i top. De fleste andre ønsker ændringer og ofte også i form af flere kvadratmeter.

Haven og udenoms-arealerne

I det daglige er haven et sted, der bliver anvendt, når parcelhusejerne har fri fra arbejde – på hverdage i weekender og ferier. Haven er et sted, hvor der foregår mange forskellige aktiviteter. Haven bliver både brugt til leg, sportsaktiviteter, til at tørre tøj i og nyde solen på terrassen eller anden form for afslapning. Derudover er der flere af de adspurgte parcelhusejere uden børn, der bruger at ordne haven som en slags afslapning og afkobling i weekenden.

”Det er dejligt man kan gå fra stuen af og ud på terrassen. Det er dejligt man kan få den friske luft... hvis det er sommer, og hvis vejret er nogenlunde, så spiser vi morgenmad udenfor – vi spiser utrolig meget derude på terrassen, og er utrolig meget derude... vi er der faktisk så snart der er godt vejr, også til hverdag...”

(Udtalt af et par i starten af halvtredserne efter 25 år i parcelhus i Højbjerg, hvor børnene er flyttet hjemme fra)

Ingen af de interviewede parcelhusejere i denne undersøgelse ville undvære deres have. Især de interviewede personer med børn lægger vægt på, at en have er en nødvendighed.

”.....Det giver os den frihed at vi kan komme ud, og det er en lukket have, så man også kan have børn ude og lege i den, uden de behøver at være under opsyn....”

(Udtalt af et par i starten af fyrreerne efter 7 år i parcelhus i Skjoldhøjparken)

Blandt de interviewede personer, der selv havde været med til at bestemme beplantningen af deres nye have i forbindelse med deres nybyggede hus, fremhæver de, at haven skal være nem og overskuelig. Derfor meget græs og næsten ingen bede. For familier med hjemmeboende børn, er det også vigtigt, at haven kan anvendes som evt. en lille fodboldbane, til stangtennis, gyngestativ og legehus. Derudover har det også stor betydning for især børnefamilier med småbørn, at udenoms-arealerne omkring deres grund er børnevenlige. Det vil sige en beliggenhed tæt på skoven og anden natur, hvor de kan gå ture med deres børn ugeneret af larm og støj.

Derudover fortæller adspurgte beboere, at det har stor betydning for dem, at udenoms-arealerne omkring deres parcelhus er omgivet af enten skov eller strand/vand. Til dette kan følgende citat tilknyttes:

”...Jeg synes, vi bor dejligt her, og så tæt på skoven og ved stranden. Når vi skal til stranden, tager vi aldrig bilen, vi cykler altid gennem skoven. Det tager et kvarter. Det kan vi godt lide. Der er også sådan en dejlig strand her.. Skoven bruger jeg også meget til at løbe i, og golfbanen ligger også lige herovre. Min mand spiller nemlig golf. Så han cykler tit derover og lader bilen stå herhjemme...”

(Udtalt af et par først i halvtredserne efter 25 år i parcelhus i Højbjerg)

Mange fremhæver, at de flytter til parcelhuse for både at få mere plads samt en have. En have giver frihed til at parcelhusejerne kan komme ud. Derudover giver haven og eventuelle udenoms-arealerne muligheder for, at deres børn kan være ude at lege uden de behøver at være under opsyn. Videre giver haven muligheden for at flytte hjemmets funktioner ud, når det er godt vejr – eksempelvis lave mad udendørs og spise på terrassen.

Husets opdeling

For godt 150 år siden var fremkomsten af borgerhuset med til at indføre en opdeling af hjemmet i en officielt og en privat sfære. Stuerne, entréen og kontoret blev den del af hjemmet, der var åben for andre. Her modtog man i 1800-tallet gæster og ordnede forretninger. Disse rum vender i borgerhusene fra denne periode ud mod gaden. Køkken, brygger og soveværelserne var modsat privat område. Her var ingen adgang – som illustration vendte disse rum ud mod gården. Dele af denne opdeling går igen i villaer og parcelhuse fra 1900-tallet. Især i patriciavillaer fra første halvdel af århundredet finder man en næsten tilsvarende opdeling, mens 60ernes og 70ernes typiske parcelhus stadig har køkken, værelser og bryggers på den private side af hjemmet.

Det moderne parcelhus kan også deles funktionsmæssigt op i mere officielle side af huset – husets pæne side og den mere funktionelle side. Den funktionelle side er i dag præget af rum, der har mange funktioner i modsætningen til fortidens private rum, der ofte kun havde en funktion – køkken til madlavning og soveværelser til at sove i. Den pæne side af huset har for de fleste rums vedkommende kun en eller få funktioner. Køkken-alrum, terrasse og have anvendes både til mange funktioner i familiens dagligliv og til at modtage gæster og besøgende. Typisk lægger langt de fleste

Model 1. Husets opdeling

Husets pæne, officielle side:	Iscenesætte og forbrugsarena	Husets private, multifunktionelle arena:
Entré Stuen	Køkken-alrum (Husets hjerte)	Kontor
		Bryggers
		Badeværelse
		Soveværelse
Gæstebad		Terrasse og have
		Børneværelser
Forhave		Baghave
		Carport og andre smårum

familier mere vægt på de multifunktionelle, private rum frem for de mere repræsentative. Det er det daglige liv i boligen, der har parcelhusejernes største opmærksomhed. Men rum, der opfylder begge funktioner har ekstra opmærksomhed. Køkken-alrummet og terrassen og have nyder særlig bevågenhed i nutidens parcelhuse.

Huset minder derfor egentligt ikke særligt meget om borgerhuset i sin funktionelle form og prioriterede anvendelse. Den repræsentative del, der stadig havde stor betydning i indretningen af

60ernes parcelhus, er i dag i de nye huse og i ombygningen af de ældre stærkt nedprioriteret i forhold til tidligere.

Nutidens parcelhus er en afslappet boligform, hvor formerne ikke har den største bevågenhed i indretningen. Man går ikke efter det repræsentative med efter det behagelige og funktionelle. Men når det repræsentative kan forenes med mange funktioner i familiens dagligdag, kan det samlet få en meget høj prioritering. Man skal heller ikke glemme, at selv om huset er indrettet med vægt på funktionerne i dagligdagen, er muligheder for at vise indretningen frem vigtig.

Fremtidens vigtige rum kan derfor findes ved at se på rum, der både har mange familieorienterede funktioner og samtidig kan være udstillingsvindue og arena for besøgende. For at forstå denne udvikling, kan man se på udviklingen fra industrisamfund til informations og forbrugssamfund. I industrisamfundet var hjemmet centrum om genopladning, afslapning og ved særlige lejligheder om middage med videre. Hjemme var også udstillingsvindue. Begge disse funktioner er aftagende. I dag er hjemmet centrum om forbruget i den moderne familie med børn. I dag anvender familier langt mere tid på at spise sammen, se fjernsyn og på anden måde forbruge mad, drikke, underholdning, litteratur mv. Hjemme er blevet til centrum om familiens forbrugs. Derfor har hjemmet skiftet karakter. Denne ændring gælder også for familier, hvor børnene er flyttet hjemmefra.

Det er også gennem forbruget, vi udstiller vore hjem. Det er det nye køkken-alrum med mulighed for madforbrug og den nye fladskærm med mulighed for underholdning, der vises frem. På den seneste er det også det luksuriøse badeværelse med mulighed for wellness og forbrug af personlig forkælelse, der er i centrum. Hjemmet er blevet til stedet, hvor vi forbruger.

Det er det, der afspejler sig i rumfordelingen. De officielle rum bliver nedprioriteret. Køkken-alrummet er husets kerne og stadig den vigtigste del af hjemmet. De multifunktionelle rum vokser i antal og er i stigende grad er rammen om forbrug. Børneværelser, der tidligere var til leg og søvn, bruger vi i dag i stigende omfang til tv-kigning, computerspil og andre forbrugsaktiviteter. Baghaven laver vi om med udekøkken-alrum på terrassen, hvor man kan til spise og have socialt samvær, soveværelser indretter vi med tv og måske computer.

Der mangler blot rummene til produktion. Bryggerset er stadig og i stigende grad vaskehus, værkstedet er måske nok stedet for ro og en stille pils, men der skal også produceres ind imellem, køkkenet er hver dag centrum om produktion af madpakker, kaffe, mad mv. Det produktionsfri hjem er ikke på vej. Der vil fremover stadig være mindst to sider af hjemmet – den forbrugende og

den producerende. Derimod er den officielle side ved at svinde ind, da det i stigende grad er forbruget vi udstiller til offentligt skue – og ikke det repræsentative.

5. Beliggenhed

Området umiddelbart tæt på huset indeholder forskellige muligheder og funktioner for den enkelte parcelhusfamilie. Vi har i undersøgelsen set på, hvordan beboerne anvender og opfatter nærområdets muligheder og faciliteter.

Nærområdet

Nærområdet kan indeholde en lang række muligheder så som institutioner, butikker, lette og gode transportveje til arbejde, sportsaktiviteter samt rekreative områder. Nærområdet kan medvirke til at gøre beboernes hverdag mere overskuelig og praktisk – eller det modsatte. Gode muligheder i nærområdet kan for eksempel være en god skole, store legepladser, grønne områder samt mulighed for fritidsaktiviteter så som håndbold, fodbold, badminton, svømning eller spejder. Et givet nærområde vil indeholde et sæt af kvaliteter, der afviger markant fra andre områder. På trods af disse åbenlyse forskelle er vurderingen af nærområderne forbavsende ens.

De fleste adspurgte parcelhusejere er tilfredse med netop deres nærområde og anvender nærområdets muligheder til daglig. Mulighederne omfatter transporten til arbejdspladsen, afstanden til indkøbsmuligheder, institutionsmuligheder og forskellige former for fritidsaktiviteter. Undersøgelsen viser, at bedømmelsen af nærmiljøet ofte sker ud fra beboernes erfaringer og forventninger til et nærområde i et parcelhuskvarter. Det er ikke en generel bedømmelse men en specifik bedømmelse byggende næsten udelukkende på egne erfaringer.

De interviewede parcelhusejere beskriver disse muligheder i lokalområdet som *goderne*, der havde stor betydning for deres valg af parcelhuskvarter. Til dette kan følgende citat tilknyttes:

”...Vi synes vi har nemt til alt herude. Man skal ikke på en længere dagsrejse for at handle ind, og heller ikke for at aflevere børnene i skolen eller institutionen. Jeg synes området er veletableret med alle de muligheder, vi har herude – både med indkøb, sportsaktiviteter”

(Udtalt af et par først i fyrreerne efter 7 år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

I dette nærområde findes blandt andet en skole, en daginstitution, en sportsplads en stor Bilka og en række tilhørende kædebutikker med alt fra elektronik til havecenter og byggemarked.

Det lokale miljø har en vis indflydelse i forbindelse med valg af beliggenhed. Især børnefamilier lægger stor vægt på transportmuligheder og vej til og fra deres børns skole. Derudover fremhæver

de adspurgte børnefamilier også at de bor i et område, der er trygt for deres børn og samt at området er ugeneret af støj og larm.

De interviewede beboere stiller desuden forskellige krav til et lokalområde, når de kigger på parcelhuse i området. Det lokale nærmiljø har indflydelse på valg af beliggenhed. Parcelhusets beliggenhed i forhold til servicemulighederne i nærområdet har derfor mindst lige så stor betydning for valget af bolig som selve huset. Især børnefamilier lægger stor vægt på nærområdet, da familien har mange relationer og tilknytninger til nærområdet. En børnefamilies definition på et godt nærområde er en god skole, et dejligt rolig kvarter for børnene at vokse op i, gå afstand til skolen, kort afstand til forældrenes arbejde samt gode indkøbsmuligheder. Det konkrete indhold i indkøbsmulighederne varierer. Alle forlanger ikke et Bilka-kryds i baghaven, men derimod har mulighed for dagligvareindkøb relativ høj prioritet – men det kan godt være i bilafstand. Det nærmere indhold i andre af disse krav kan beskrives nærmere

Børnevenligt kvarter

Børnefamilierne har mange forventninger til lokalmiljøet. Der skal være en god skole, pasningsmuligheder, legekammerater til børnene på vejen, offentlig transport, indkøbsmuligheder med videre. Frem for alt skal området opfattes som et sted, hvor børnene kan lege trygt.

Alle interviewpersoner med børn finder det væsentligt, at børnene skal bo i et roligt kvarter, hvor de kan lege – området skal være trygt og ugeneret af støj og larm, således børnene kan løbe rundt, uden at forældrene behøver at bekymre sig. Området skal indeholde stisystemer, tæt på skole, daginstitution og fritidsaktiviteter, hvilket undersøgelsens udvalgte parcelhusområder opfylder. Særlig fremhæver over halvdelen af de interviewede, at de har gode stisystemer i nærmiljøet, således deres børn kan cykle trygt i skole og til de forskellige aktiviteter, der foregår i området.

”Vi valgte et parcelhus som vores bolig, fordi det var billigt, og vi valgte dette kvarter, fordi det var et godt sted at bo. Det er tæt på mit arbejde, og fordi vi kunne se skolen lå rigtigt, da der er stisystemer ned til skolen. Så vi valgte dette sted, i stedet for eksempelvis et byhus, hvor vores søn ikke kunne cykle frem og tilbage sikkert til hans skole og hans fritidsaktiviteter...”

(Udtalt af et par først i fyrerne efter 9 år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

”... det er dejligt stille og fredeligt område vi bor i...”

”.... Et område, hvor vores datter kan løbe ud og lege, hinke på en lukket vej...”

(Udtalt af en kvinde først i trediverne efter 1½ år i parcelhus i Gladsaxe)

Det er vigtigt for en børnefamilie, at deres mange aktiviteter i nærmiljøet for børnenes vedkommende er nemme, sikre og tilgængelige i hverdagen.

Det sociale liv

Parcelhuskvarterer er opdelt i grunde, hvor hver parcelhusejer ejer en grund afgrænset til naboerne af hæk, stakit eller lignende i skellet. Resten af kvarteret udgøres af veje og eventuelle arealer til fælles brug – grønne områder, legepladsen mv.. Det specielle ved et parcelhuskvarter er, at der i området kun færdes folk, der bor i kvarteret eller folk, der har et ærinde at gøre - besøge venner/familie, aflevere aviser, varer mv. eller tømme skraldespande. Det betyder også, at de mest sandsynlige mennesker at møde er naboerne.

Undersøgelsen omfatter forskellige parcelhuskvarterer i Danmark. Der er i de forskellige kvarterer betydelig forskel på, hvor meget beboere taler med hinanden. Det er yderligere forskel på årstiden. Naboskabet er mere aktivt i et givent parcelhuskvarter om sommeren i forhold til om vinteren.

”Det er også om sommeren, når man går ude og ser hinanden. I vinterhalvåret er det ikke så meget man snakker med hinanden. Man hilser da på hinanden....”

(Udtalt af en kvinde først i fyrrerne efter 7½ år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

Årstiderne spiller ind, fordi beboerne er mest ude i haven og på terrassen om sommeren. En kvindelig parcelhusejer i Århus området fortæller, at man er mere udenfor om sommeren. Når man er ude, støder man på hinanden, og således taler man mere sammen.

”Om sommeren.. det er der man går ude og rende på hinanden. Men det er ikke sådan vi går på kaffe visit... ”

(Udtalt af en kvinde først i fyrrerne efter 7½ år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

Generationsskifte

I visse parcelhuskvarterer er der ved at ske et generationsskifte, der i nogle tilfælde har den betydning, at det sociale liv med naboen falder bort. En del børnefamilier, der flytter ind i etablerede parcelhuskvarter, bliver skuffet over, at der ofte er meget længere mellem børnefamilierne, end de forventede. Forventninger stammer ofte fra egen barndom, hvor mange af de interviewede har oplevet parcelhuskvarterer med mange børn og børnefamilier. I 60erne og 70erne var tætheden af nybyggede parcelhuskvarterer langt større end i dag. Derfor ønsker flere børnefamilier nybyggeri, hvor der er større sandsynlighed for, at naboerne har børn, der er jævnaldrende. Til illustration følgende citat:

”Vi havde det utrolig hyggeligt sammen... Men der er så stor udskiftning nu. Der kommer unge mennesker til med børn. Det er godt nok for dem...”

(Udtalt af et par først i halvtredserne efter 25 år i parcelhus i Højbjerg, hvor børnene er flyttet hjemmefra)

Det ser ofte alligevel ud på samme måde fra de nye familiers side:

”Det sociale liv har vi ikke så meget herude, da vi bor i det kvarter, nogle ville kalde ”sølvbryllupskvarter” eller ”guldbryllupskvarter”. Lige omkring hvor vi bor, er der ikke mange unge mennesker. Det er mest folk omkring de 50 år og derover. Så der er ikke så meget socialt lige nu...”

(Udtalt af et par først i trediverne efter 7 år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

Udover at de interviewede parcelhusejere lægger vægt på at bo i et godt kvarter, som ikke bare er smukt og indbyder til udendørs liv, lægger børnefamilierne også vægt på et godt socialt liv i området. Alle de adspurgte børnefamilier lægger stor vægt på, at deres børn har legekammerater på vejen/kvarteret. Derfor forholder det sig således, at børnefamilier vil bo i nærheden i børnefamilier og de midaldrende har mindre mod at bo i de såkaldte sølvbryllupskvarterer.

De sociale relationer i parcelhuskvarteret ser ud til at følge følgende lovmæssighed: Jo større homogenitet aldersmæssigt i et område, jo større social kontakt mellem naboerne. I hvert fald på det overordnede plan. Det har den konsekvens, at høj social sammenhængskraft i et kvarter skabes via nybyggeri. Det er kun i nybyggede parcelhuskvarterer, at beboersammensætning næsten automatisk bliver relativ homogen. I bestående kvarterer sker fra- og tilflytningen mere ujævnt og skaber derfor aldersmæssigt mere uhomogene kvarterer

Småbørnsfamilier

Alder er en afgørende faktor for, hvor meget beboerne taler med naboerne. Eksempelvis vil personer i familiealderen 30-44 år gerne vil bo i nærheden af andre børnefamilier.

”Vi snakker med de to naboer ved siden af os, og overfor. Det er fordi den nabo har børn, der leger sammen, og ved de andre løber jeg sammen med...Men vi har mindre socialt liv herude end da vi boede i lejligheden...Men jeg savner det ikke... Jeg tror efterhånden alle folk har deres arbejde, og deres ting at tænke på, og børnene bliver ældre...”

(Udtalt af et par først i trediverne efter 3½ år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

”... jeg ser ikke nogen grund til at invitere vores naboer på kaffe... Måske hvis det have været nogle børnefamilier, hvor vores pige kunne lege med deres børn. Så ville vi have mere kontakt med dem.... Nu tager vi nok bare mere hensyn....”

(Udtalt af en kvinde i starten af trediverne efter 1½ år i parcelhus i et sølvbryllupskvarter, Gladsaxe)

Langt de fleste småbørnsfamilier fortæller, at de taler mere sammen med deres naboer, hvis deres børn leger sammen. Men selvom det lokale miljø har en vis indflydelse i forbindelse med valg af beliggenhed, har ønsket om at bo i et miljø der består af ligesindede også en stor betydning. Folk i samme situation og gerne folk, man kender i forvejen.

Desuden har det også en betydning for mange småbørnsfamilier, de har muligheden for at få deres børn passet af enten venner eller familier i området. Det har så stor betydning for nogle af interviewede småbørnsfamilier, at de bevidst bor i det samme nærområde som deres forældre eller søskende. I dette tilfælde vælger denne unge småbørnsfamilie at flytte til det samme nærområde, hvor mandens forældre bor:

”...Min mands forældre er lige flyttet til et område, vi også har planer om at flytte til... Det er også lidt derfor vi vælger de sted.. Så har vi mulighed for hjælp med babysitter og hente og bringe... Så derfor skal det nok være lidt i nærheden af dem...”

(Udtalt af en kvinde i starten af trediverne efter 1½ år i parcelhus, Gladsaxe)

Eksisterende huse/nybyggede huse

Undersøgelsen indeholder interview med personer i både eksisterende huse og nybyggede huse. De familier, der bor i nybygget hus med børn, er tilfredse med det sociale liv i kvarteret. De fortæller, at det er tilstrækkeligt og at de ikke har behov for mere. Når de er sammen med deres naboer, er det vigtigt for dem, at disse er jævnaldrende.

”Området, det jo er et nybyggerkvarter, og folk på vores alder... en masse små børn.. det er jo helt perfekt til os.. Ellers er vi tæt på natur og stisystemer – til gåture og lignende....”

(Udtalt af et par først i trediverne efter 2 år i parcelhus i Højbjerg)

Der ikke er behov for et stort socialt liv i naboskabet. De fleste parcelhusejere ser fordelene ved at bo i parcelhus som at være fri til at vælge, om man vil have tæt socialt liv til naboer og andre beboere i kvarteret. Det viser sig, at småbørnsfamilier i nybyggede huse har den største kontakt til resten af beboerne i kvarteret. Mere en halvdelen af de interviewede børnefamilier lægger dog vægt på en vis afstand til deres nabo via deres grund/have. En del af de adspurgte parcelhusejere med børn har

tidligere boet i rækkehus. Et af deres argumenter for at flytte er, at et rækkehus er for tæt på ens naboer.

Beboere, hvis børn er flyttet hjemmefra, har ikke den store kontakt til naboerne længere. Dels fordi deres børn ikke længere taler med naboens børn i det daglige, og dels fordi de nye naboer er yngre end dem selv.

Det sociale liv i undersøgelsens udvalgte parcelhuskvarterer er ikke omfangsrigt og blomstrende. Det sociale liv er minimalistisk og består ofte af den nødvendige, høflige omgang med hinanden. Dels fordi beboerne ikke har tid, og dels fordi de ikke ønsker for meget socialt samvær. Mange parcelhusejere har valgt et parcelhus som boform, fordi de får friheden til at vælge, hvornår man vil være privat og uforstyrret, og hvornår man ønsker fællesskab med naboerne.

Graden af kendskab på forhånd

Over halvdelen af de interviewede parcelhusejere i Århus området giver udtryk for, de ikke har overskud til socialt samvær, når de kommer hjem fra arbejde. Til dette kan følgende citater tilknyttes:

”Når jeg kommer sent hjem fra arbejde, og skal lave mad, bade min datter, så har man egentlig ikke så meget overskud mere....”

(Udtalt af en kvinde midt i trediverne efter 7 år i parcelhus, Skjoldhøjparken, Tilst)

”.....Jeg synes vi har boet nok i lejlighed, hvor vi kom hinanden ved....”

”Vi har en høj hæk... Så man ikke kan gå og kigge ind til hinanden. Hækken skulle have en vis højde, så man bare ikke kunne kigge ind, vi vil gerne have vores egen..... det skal ikke være sådan, at man ikke kan gå ud i sin have uden at skulle snakke med naboen....”

(Udtalt af en mand i starten af trediverne efter 2½ år i parcelhus, Skjoldhøjparken, Tilst)

I Vestjylland er beboerne i det interviewede parcelhuskvarterer sikre ved, de kender folk i nærområdet, før de flytter ind i kvarteret. En mulig forklaring her på kan være at de føler sig trygge, hvis de flytter ind i et område, hvor de allerede kender nogle af beboerne. Kontakten til deres nabo er enten gennem tidligere venner eller kollegaer. Det får den betydning, at det sociale liv spiller en stor rolle, når kommende parcelhusejere vælger parcelhuskvarter i Vestjylland. Til dette kan følgende citat tilknyttes:

”Vores naboer er også vores venner... det var en af grundene til, vi valgte at bo i dette kvarter... Jeg har også en kollega, der bor i området...”

(Udtalt af en kvinde midt i fyrrerne efter 1 år i parcelhus, Thisted)

Det samme gør sig gældende i hovedstadsområdet. De parcelhusejere, der er tilfredse med de sociale relationer i kvarteret, har enten venner, familier eller kollegaer, der bor i området.

”... Jeg er vokset op her i området, så jeg kender jo hele nærområdet.... Min mor bor 5 minutter væk herfra på gåben... Derfor er det et dejligt kendt område...”

(Udtalt af en kvinde i starten af trediverne efter 1½ år i parcelhus, Gladsaxe)

De parcelhusejere, der ikke er tilfredse med de sociale relationer i nærområdet, har allerede planer om at flytte til et område, hvor de enten har venner eller jævnaldrende naboer – der således minder om dem selv og deres livsfase. En mulig forklaring på, hvorfor unge børnefamilier i højere grad prioriterer børnefamilier som deres naboer kan være, de ønsker at bo i et kvarter, hvor deres børn har legekammerater på vejen.

”De fleste af mine veninder og venner er flyttet op nord på... Vi bor nu i et område, der er et sølvbryllupskvarter... der sker ikke så meget.... Derfor flytter vi også nordpå...”

(Udtalt af en kvinde i starten af trediverne efter 1½ år i parcelhus, Gladsaxe)

Det sociale livs omfang og styrke er for en del af de interviewede i denne undersøgelse afhængig af, hvorvidt de i forvejen havde sociale relationer til nogle af beboerne eller flyttede ind i kvarteret sammen med venner eller nær familie.

Den sociale konklusion

Det specielle ved alle beboerne i de forskellige parcelhuskvarterer er, at både parcelhusejerne i Århus området, i København og i Vestjylland er tilfredse med deres sociale relationer i naboskabet. Forskelle i det sociale livs omfang skaber ikke utilfredshed med tingenes tilstand. Det er altså ikke en afgørende parameter i parcelhuskvarteret attraktivitet.

Graden af socialt fællesskab varierer en del mellem de forskellige kvarterer og beboere. Det laveste fællesskab finder vi i kvarterer, der er i gang med en udskiftning af beboerne, og hvor beboernes livsfaser er forskellige. Den højeste grad af fællesskab findes i nybyggede kvarterer med familier med børn i samme alder. Endelig er fællesskabet også højt, hvis man har valgt at flytte ind tæt på venner, familie eller arbejdskollegaer.

Pris og beliggenhed

Ud over at have konsekvenser for, hvornår de unge familier kan købe deres bolig, har de stigende huspriser også påvirket, hvilken bolig man geografisk set er i stand til at erhverve.

”Mine veninder er flyttet nordpå på grund af huspriserne...”

(Udtalt af en kvinde i starten af trediverne efter 1½ år i parcelhus, Gladsaxe)

Det kan tænkes, at de unge familier i højere grad må lade huspriserne afgøre den geografiske placering af den bolig, de er i stand til at købe. Den faktiske bosætning sker også ud fra økonomiske muligheder og her spiller de stigende boligpriser naturligvis i visse dele af landet en meget afgørende rolle. De interviewede i denne undersøgelse giver generelt udtryk for, at de har valgt et godt kvarter at bo i. Men der er naturligvis gået en selektionsproces forud for valget at bolig. Det er efter al sandsynlighed her, de økonomiske muligheder spiller den største rolle.

6. Hvad vil man have i dag?

I dette afsnit behandles og vurderes det, hvad beboeren vil have i dag. Som grundlag for denne vurdering indgår interviewpersonernes egne overvejelser. I vurderingen er fokus rettet mod størrelsen af parcelhuset, rumfordelingen samt beliggenheden.

Parcelhusejerne er generelt tilfredse med tilværelsen og særdeles tilfredse med deres valg af boform. For mange parcelhusejere er muligheden for at indrette og bygge om en væsentlig del af det at bo. De anser parcelhuset som den perfekte løsning, tæt på alt, hvad der skal være i nærheden. Dette er i øvrigt ret forskelligt fra kvarter til kvarter. Desuden er de også tilfredse med det boligkvarter, de bor i, og kunne ikke forestille sig at skulle flytte. Kun et enkelt af de interviewede overvejede at flytte. Det var fordi huset ikke var et rigtigt parcelhus.

”...Vi bliver boende her medmindre der sker noget drastigt. Hvis der sker ændringer i vores liv af en eller anden art – noget vi ikke selv er skyld i. Ellers kan jeg ikke se nogen grund til at flytte....”

(Udtalt af et par i starten af halvtredserne efter 25 år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

En del af de adspurgte parcelhusejere mener, at intet kan måle sig med parcelhuset. De ser fordelene ved parcelhuset i de grønne og børnevenlige omgivelser, mange kvadratmeter og muligheden for at sætte deres individuelle præg på boligen – blandt andet gennem om- og tilbygninger.

Boligens størrelse og indretning

For det første skal fremtidens bolig skal være større end nutidens. Alle de adspurgte parcelhusejere ønsker et parcelhus mellem 135 og 180 kvadratmeter eller større.

”Vi ville heller ikke nøjes med 110 m², og det var nok også en af grundene til vi valgte dette hus.. det var at plads og pris hængte sammen.. Men jeg vil ikke flytte i lejlighed igen selvom vi fik samme størrelse...(150m²)...”

Men hvordan skal den plads udnyttes? Udvidelsen af forbruget vil gå til større rum og til rum, der i stigende grad vinder ind i fremtidens parcelhus. De nye ønskelige rumtyper er blandt andet hobbyrum, viktualierum, hjemmearbejdsplads/kontor.

Flere multifunktionsrum

Billedet af det ideelle parcelhus indeholder et stort bryggers, som bruges til almindelig indgang, overtøj, sko, vasketøj opbevaring og andre funktioner. Ved siden af bryggerset har man den pæne entre, som gæsterne kan bruge, når man har besøg.

Kombination af køkken, spiseplads og stue er blevet en selvfølge. Køkken-alrummet har fået en fast plads i danskernes boliger, selvom der også er visse tendenser i retning af en tilbagevenden til det traditionelle køkken. Desuden betragtes køkken-alrummet stadig som det centrale og vigtigste rum i huset. Køkken-alrummet viser sig at have større værdi og betydning for de adspurgte parcelhusejere end alt andet i huset. Det betyder at stuen, som førhen var det største rum, bliver mindre i forhold til køkken-alrummet.

Badeværelset skal placeres i forbindelse med forældrenes soveværelse i en samlet afdeling af huset. Denne afdeling kalder de adspurgte parcelhusejere voksenafdelingen. Dertil har de oftest en børneafdeling bestående af 2-3 børneværelser, eventuelt et aktivitetsrum og et badeværelse. Dette badeværelse benyttes også af gæster på besøg i huset. Derudover giver mange af parcelhusejerne udtryk for, at børneværelserne minimum skal være 14 kvadratmeter og gerne være placeret i forbindelse med køkken-alrummet. Hensynet er at børnene kan få mere gavn af deres værelser til andet end at sove i, når de ligger tæt på det store opholdsrum (køkken-alrummet). Børneværelserne ses ofte som en slags mere privat forlængelse af køkken-alrummet.

For de unge børnefamilier har det stor betydning, at huset er børnevenligt. Beboernes livsfase har en væsentlig betydning for, hvilket parcelhus man bor i. I forbindelse med valg af parcelhus har de nuværende beboere med børn lagt stor vægt på børnevenlighed.

Hvor vil man bo?

I den virkelige verden er der begrænsninger for placeringen i form af familiens økonomi og afstanden til arbejde. Men på trods af disse begrænsninger er parcelhusejerne meget bevidste om, hvor deres drømmehus skal lokaliseres. Mange parcelhusejere vil gerne bibeholde kontakten til byen, men vil alligevel bo i noget mere familievenligt med have og en stille og rolig villavej. Derfor er de mange parcelhuskvarterer, der er forstæder til større byer, attraktive for børnefamilier.

Derudover viser undersøgelsen også en tendens til en stigende interesse for at bo i et nærområde, hvor de andre parcelhusejere ligner én selv. Ser man på større parcelhuskvarterer, er der en klar

tendens til, at folk med den samme erhvervmæssige baggrund eller den samme uddannelsesmæssige baggrund søger hen til de samme boligområder.

Desuden tyder undersøgelsens resultater også på, at beboernes valg af bolig går i arv. De fleste, der er vokset op i et parcelhuskvarter, vender tilbage til udgangspunktet, når de har stiftet familie. Endvidere er der mange af de adspurgte unge familier, der søger tilbage til det område, de selv er vokset op i. Dels fordi de husker området og kvarteret med tilfredshed og ønsker at kunne tilbyde deres børn de samme trygge rammer, de selv fik som barn i et parcelhuskvarter.

Børnefamilie

Der bliver lagt stor vægt på børnevenlighed i kvarteret: Er det en stille vej man bor på og er der nabobørn jævnaldrende med ens egne? Mange af de adspurgte småbørnsfamilier har købt deres parcelhus på grund af familieførøgelse, eller de gerne ville have noget større at bo i. For de unge børnefamilier er det af stor betydning for, hvilket kvarter man bor i, om det er børnevenligt.

Fred eller fællesskab?

Undersøgelsens beboere er villige til at hjælpe hinanden og udføre aktiviteter i fællesskab. Men tendensen er alligevel, at huset i stadig højere grad skal opfylde behovet for at kunne være i fred. I undersøgelsens udvalgte parcelhuskvarterer viser det sig, at ønsket om privathed ikke betyder, at man er ligeglad med naboerne. Der er faktisk flere naborelationer i et parcelhuskvarter end i tætte bykvarterer med lejligheder. For undersøgelsens beboere handler det om at finde en passende balance mellem fællesskab og privathed. En del af undersøgelsens beboere ønsker sig mest af alt at bo ugeneret og selv bestemme, hvor meget de vil deltage i kvarterets fællesskab.

Flytte- hvorhen?

”Hvorfor? Det går lige så godt... ellers kunne vi jo flytte til et parcelhus, der er vedligeholdelsesfrit...”

Hvem gør sig flytteovervejelser blandt parcelhusejerne? Flytninger har deres årsager. Det kan være tvangsmæssige årsager, for eksempel økonomisk, eller det kan være, at den gamle bolig ikke lever op til de ønsker og behov der stilles til fremtidig bolig. Med henblik på at belyse flytteønsker/årsager blandt interviewpersoner, har disse fået stillet spørgsmålet om de overvejer at flytte indenfor de nærmeste par år? De, der har svaret ja til dette, er efterfølgende blevet spurgt om årsager til disse overvejelser. Langt den overvejende del overvejer slet ikke at flytte. De har det godt og anvender de fri rum efter børnene er flyttet hjemmefra til aktiviteter, der før var mindre plads til.

Andre vil kun overveje flytning, når det bliver tvingende nødvendigt. Selv yngre parcelhusejere regner med at blive i huset i mange år.

Alt tyder på, at undersøgelsens beboere gennemgående bor og vil bo længere tid i deres parcelhus, end hvis de alternativt boede i en lejlighed. Dette kan naturligvis også være et udtryk for, at etagebyggeriet er domineret af udlejningsboliger i forhold til parcelhuse, der er domineret af ejerboliger.

”Nu skal vores datter også starte i skole nu her efter sommer og skal gå nede på Skjoldhøjskolen. Så jeg ser ikke nogen grund til at flytte andre steder hen.. Det kan jeg virkelig ikke... Vi har da også snakket om, at vi bliver i huset, indtil vi skal pensioneres, det bliver så vores pensionsopsparring...”

En anden ikke uvæsentlig årsag til den manglende flytteiver er også, at det faktisk modsat mange forventninger ikke opleves som dyrt at bo i parcelhus. Mange af de interviewede udtrykker sig i lignende retning som de tre nedenfor:

”Vi valgte et parcelhus som vores bolig fordi det var billigt...”

”Vi valgte Skjoldhøjparken, fordi det er et godt sted at bo. Det er tæt på mit arbejde, som er i Tilst, og fordi vi kunne se skolen lå rigtig, da der er stisystemer ned til skolen. Så valgte vi dette sted, i stedet for eksempelvis et byhus, hvor vores søn ikke kunne cykle frem og tilbage sikkert til hans skole og hans fritidsaktiviteter....”

”Vi gik fra en 3.vær. til at komme herud til samme pris... og nu har vi dobbelt så meget plads. Prisen er meget væsentlig vil jeg sige... også hvor vi bor henne....”

Det er naturligt at beboere efter 20 år i parcelhuset oplever det sådan, men faktisk gav også nogle af nybyggerne, der kun havde 2-3 år på bagen som parcelhusejere udtryk for den samme opfattelse.

Væsentlige kvaliteter ved parcelhuset

OPSUMMERING:

Væsentligste kvaliteter ved deres parcelhus

- 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

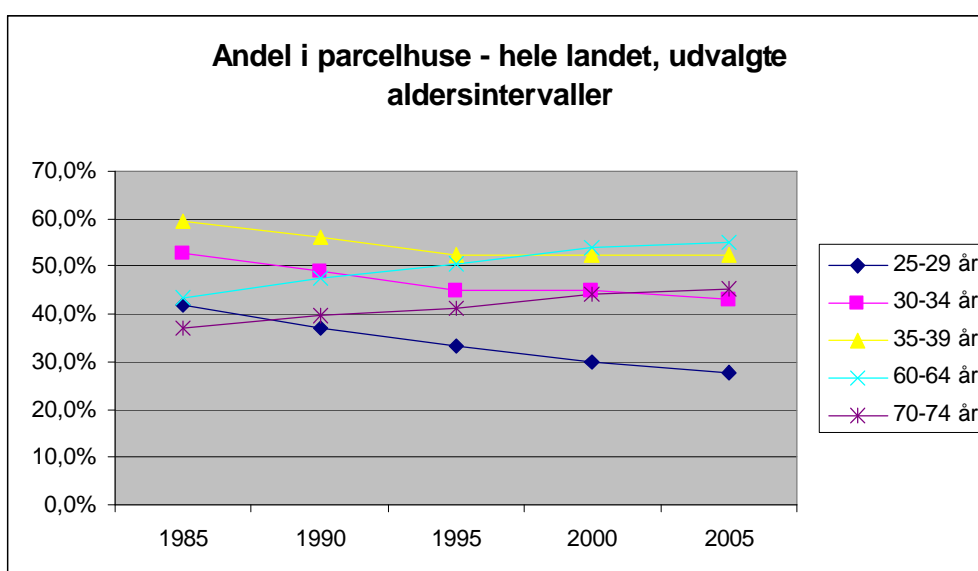
- Skov/naturen
- Grønne områder = børnevenligt kvarter
- Stor have, men praktisk indrettet - nem at vedligeholde
- Fordele ved ældre byggeri; Hækken vokset op, så naboen ikke kan se en!
- Mange huse har større grunde end nybyggeriet i dag kan tilbyde
- Ingen støj fra naboer
- Ro
- Gode institutionsmuligheder
- Gode indkøbsmuligheder
- Gode stisystemer
- Minimum grund på 750m² – eller større bebyggelsesprocent

Hvad savner beboerne?

- 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

7. Parcelhuset som boligform - de seneste års statistiske udvikling

Parcelhuset er den mest udbredte boligform og op mod halvdelen af alle, der bor i egentlige boliger³, bor i parcelhus. For de 30-34 årige og op til de 80 årige er parcelhuset den dominerende boligform. Langt de fleste i disse aldersgrupper bor i parcelhus. Hos befolkningen over 80 år er der færre, der bor i parcelhuse, og det er i stedet etageboligbebyggelse og andre boligformer som beboede fritidshuse, rækkehuse samt eksempelvis plejehjem, der har en større samlet andel. Den almindelige gennemsnitlige dansker har altså, som det ser ud til i dag, udsigt til at bo mange år i et parcelhus.



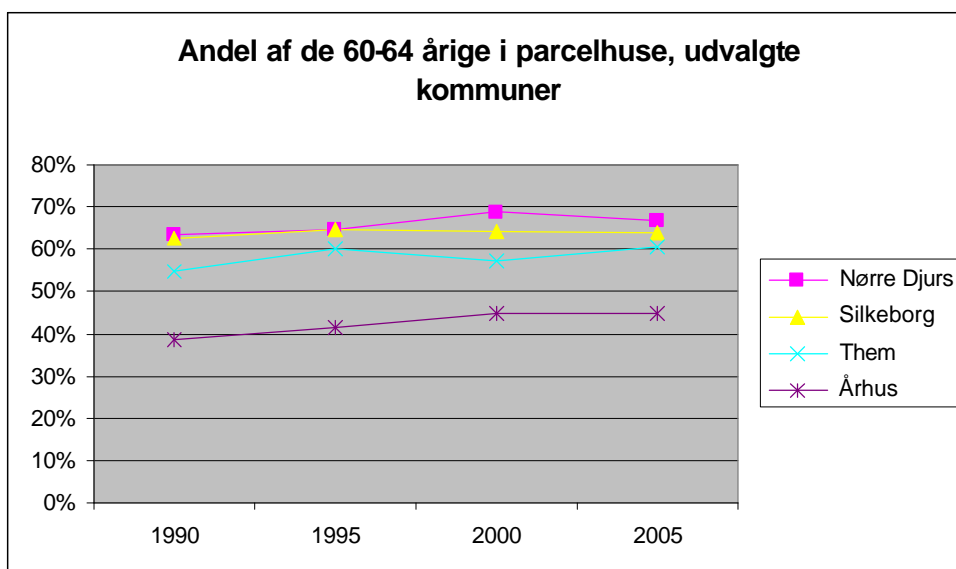
Ser man 20 år tilbage vil man opdage, at der er sket en forskydning i, hvornår man som ung flytter i parcelhus. I 1985 var parcelhuset den mest dominerende boligform allerede blandt de 25-29 årige, altså ca. 5 år tidligere end i dag. Denne udvikling gælder både for land og by, om end udviklingen på landet har været forskudt i forhold til og mere lidt ustabil end i byerne. Faldet i de unges parcelhusejerandel kommer senere og mere ujævnt i landkommuner som illustreret ved Them og Nørre Djurs kommuner nedenfor i graferne. Samtidigt er der en markant større andel af unge på landet, der bor i parcelhuse i forhold til byerne. Det hænger også sammen med adgangen til alternative boligformer, der er noget mindre på landet.

Mens de unge i dag flytter senere i parcelhus, er der til gengæld flere ældre, der har valgt denne boligform, også selvom børnene er flyttet hjemmefra. For tyve år siden var parcelhuset ikke den

³ Dvs. boliger der ikke omfatter fælleshusholdninger og sommerhuse (Statistisk årbog 2001)

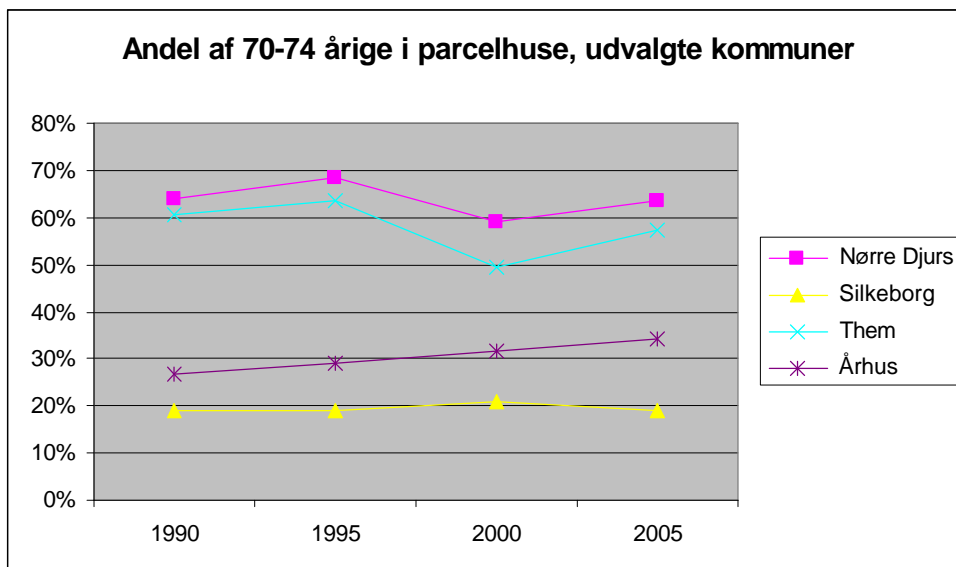
mest udbredte boligform for de 70 årige og derover. Det skyldes ikke nødvendigvis, at man foretrak andre boligformer, men at de over 70 årige for 20 år siden bestod af en relativ fattig generation, der ikke har haft så gode muligheder for at etablere sig i parcelhus som de efterfølgende generationer. I dag skal man op til aldersgruppen over de 80 årige før parcelhuset ikke længere er den mest udbredte boligform. I 1985 blev man altså i højere grad gammel i etageboliger eller andre boliger end man gør i dag. Dette hænger sammen med, at de, der var ældre i 1985, ikke havde haft muligheden økonomisk for at bo i parcelhus tidligere i deres liv. Mange flytter typisk kun en gang i deres seniortilværelse eller slet ikke, og derfor er det boligformen fra de år, hvor man havde hjemmeboende børn, der fortsætter langt op i livet, og dermed også de økonomiske muligheder, der var til stede i denne periode af livet, der sætter boligstandarden resten af livet.

For de helt ældre er der også sket en udvikling de sidste 20 år. De gamle bor godt nok ikke mere i parcelhus end de gjorde for tyve år siden, men som følge af markant bedre helbred og længere levetid er der langt flere, der bor for sig selv frem for på plejehjem eller gamle dagen alderdomshjem. Etageboligbebyggelse er populært, og blandt personer over 90 år er det især række- kæde- eller dobbelthuse. Udviklingen er interessant, fordi det må forventes at det samme vil ske på



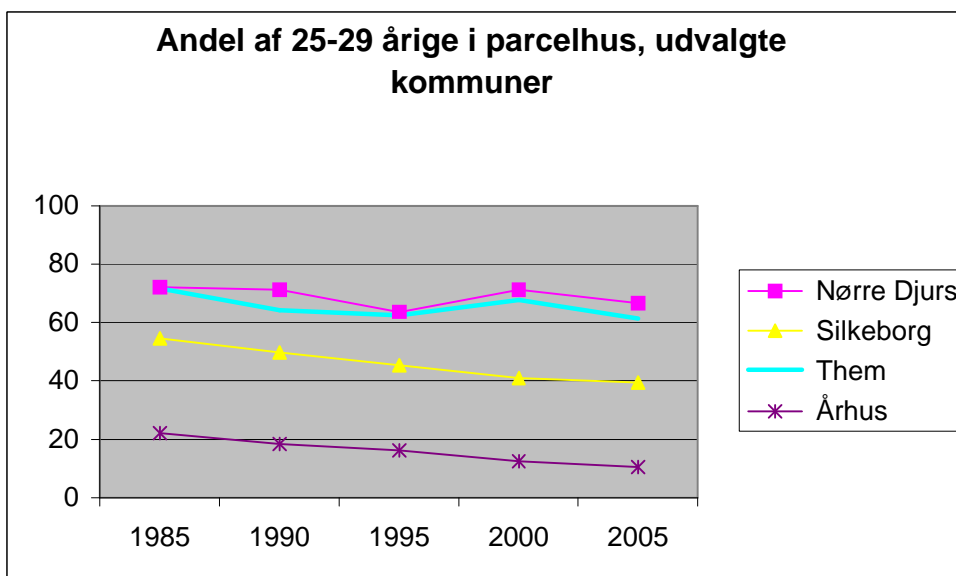
Kilde: DST, bol 6

parcelhusområdet. Parcelhuset blev for alvor populært i løbet af 60'erne. Det er derfor fra dette tidspunkt, at folk generelt har haft mulighed for at vokse op og leve deres liv i parcelhusmiljøet. Når ældre, der har levet deres liv i etagebyggeri, i dag bliver boende i samme boligform så længe det er dem muligt, må man forvente at det samme vil gøre sig gældende for dem, der lever og har levet deres liv i parcelhusmiljøer. Dette kombineret med længere levetid og bedre helbred betyder, at der vil være en stor gruppe, der umiddelbart planlægger at blive boende i deres hus så længe som de kan eller flytte til noget med samme kvaliteter.

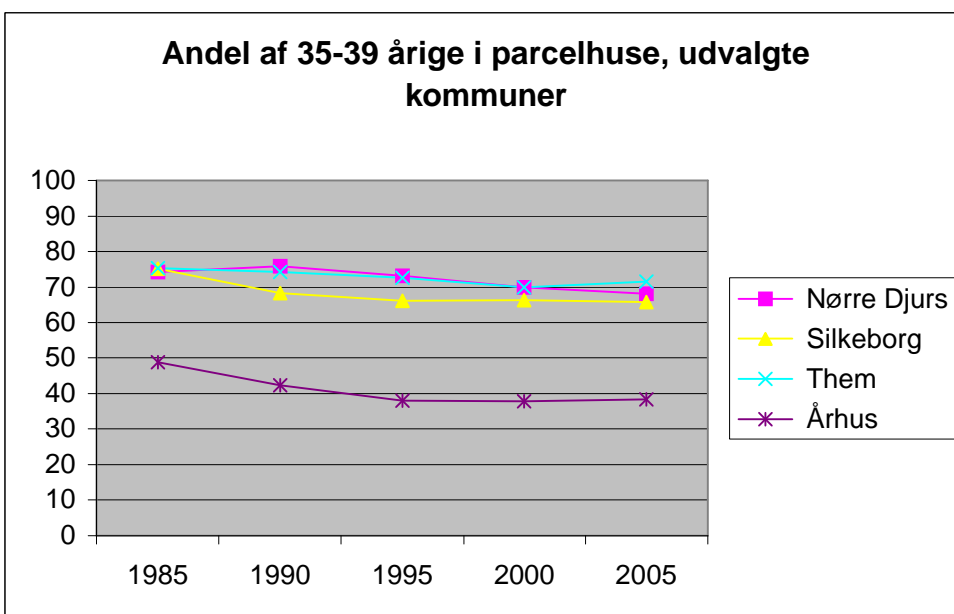
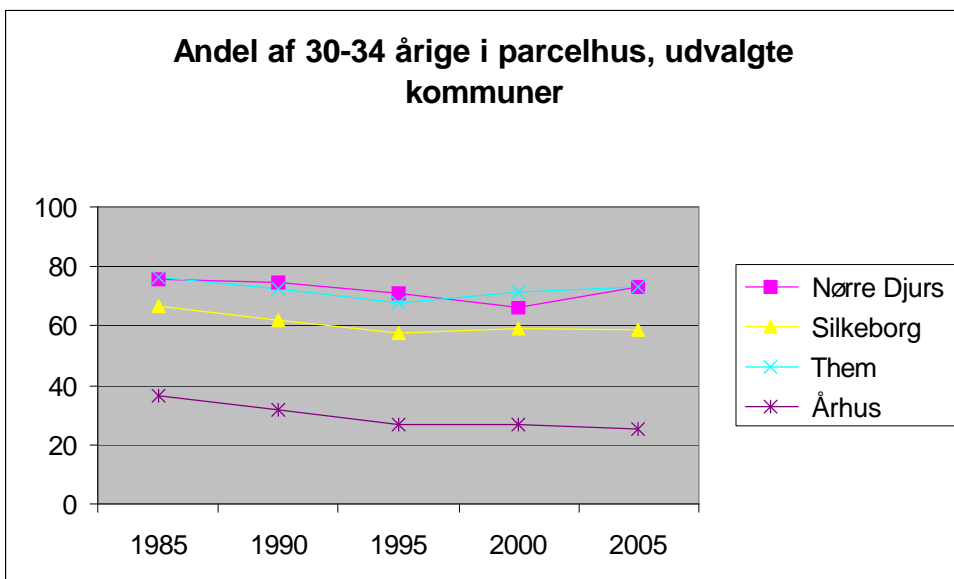


Kilde: DST, bol 6

De unges ændrede præferencer for parcelhuset ses tydeligt i de nedenstående grafer, hvor der for de 25-29 årige er en markant fald i andelen, der bor i parcelhus. I storbyen Århus fra over 20% i 1985 til omkring 10 % i 2005. Silkeborg som repræsentant for en mellemstor by følger denne tendens, blot på et højere niveau. En landkommune og en udkantskommuner respektive Them og Nørre-Djur har ikke nær så høje fald i andelen af unge, der bor i parcelhuse. Der er flere årsager til dette, hvoraf tilgængeligheden af boliger i landområderne, der ikke er parcelhuse, er relativ lav. Dertil kommer, at det er betydeligt mere overkommeligt rent økonomisk at bo i parcelhuse i disse områder.



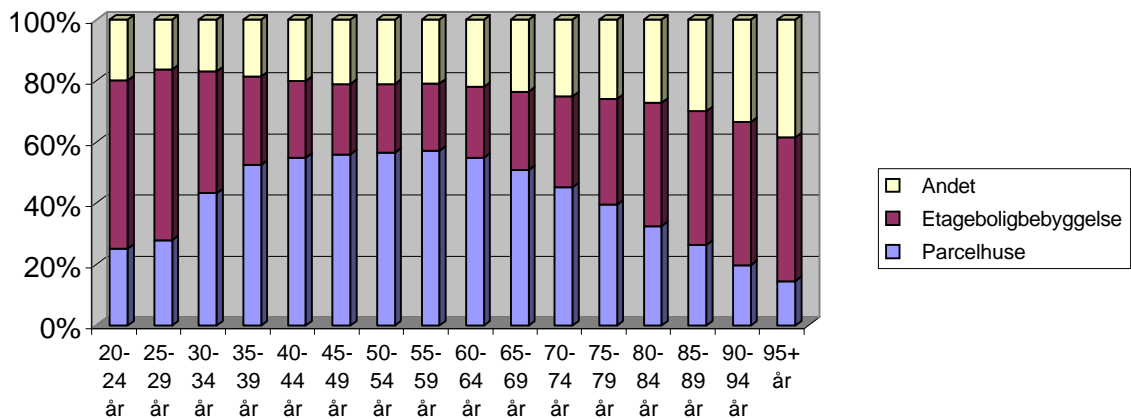
Fra de 30 til 34 år er tendensen til at bo mindre i parcelhus i løbet af de seneste 20 år stadig tydelig i byerne i den første halvdel af perioden. Men for tiden efter 1995 har der ikke været et egentligt fald i andelen, der ejer parcelhus. I Århus og på landsplan er der dog en fald fra 2000 til 2005. Det skyldes med næsten absolut sikkerhed de ændrede økonomiske muligheder for unge familier for at købe et parcelhus. Det er i løbet af denne 5 års periode blevet så dyrt at købe et parcelhus i Hovedstadsområdet og i de meget søgte byområder som Århus, at det for mange ikke er muligt at bo i parcelhus.



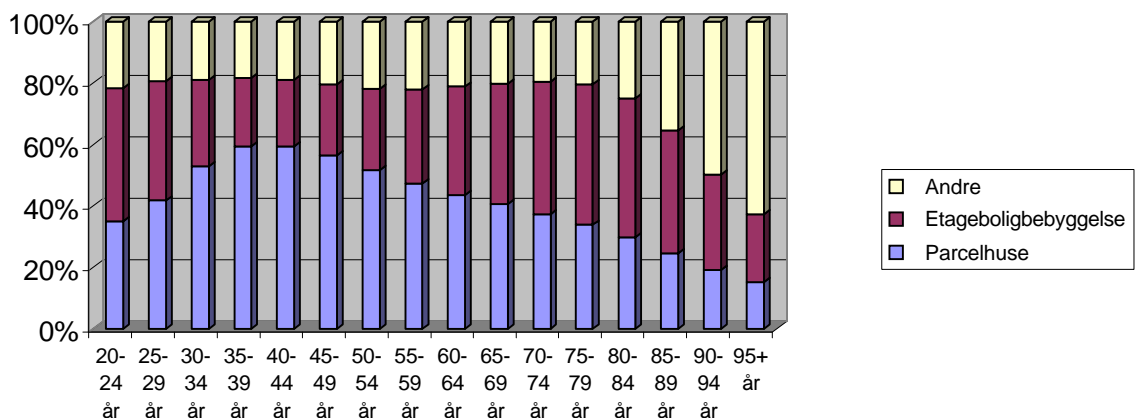
Kilde: DST, bol 6

Denne effekt har endnu ikke ramt de 35-39 årige, der bortset fra en faldende parcelhusandel frem til 1995, i de seneste 10 år har haft en konstant og svagt stigende parcelhusandel.

Den dominerende boligform, 2005



Den dominerende boligform, 1985



Kilde: DST bol 6

Ved at skue 20 år tilbage, tegner der sig en tydelig tendens frem til i dag. For det første er der en stor gruppe midaldrende og ældre, der har boet en stor del af deres liv i parcelhus og som ifølge undersøgelsen dybdeinterview generelt er trygge og tilfredse ved denne boligform. For det andet er parcelhuset ikke den dominerende boligform blandt de unge i dag.

Parcelhusets størrelse

Parcelhuset er en af de største typer boliger, vi har, hvilket givetvis skal regnes blandt de kvaliteter, der er blandt årsagerne til dets popularitet. Det gennemsnitlige parcelhus anno 2004 var 139 m², mens eksempelvis etageboligbebyggelse samme år i gennemsnit var 76 m².

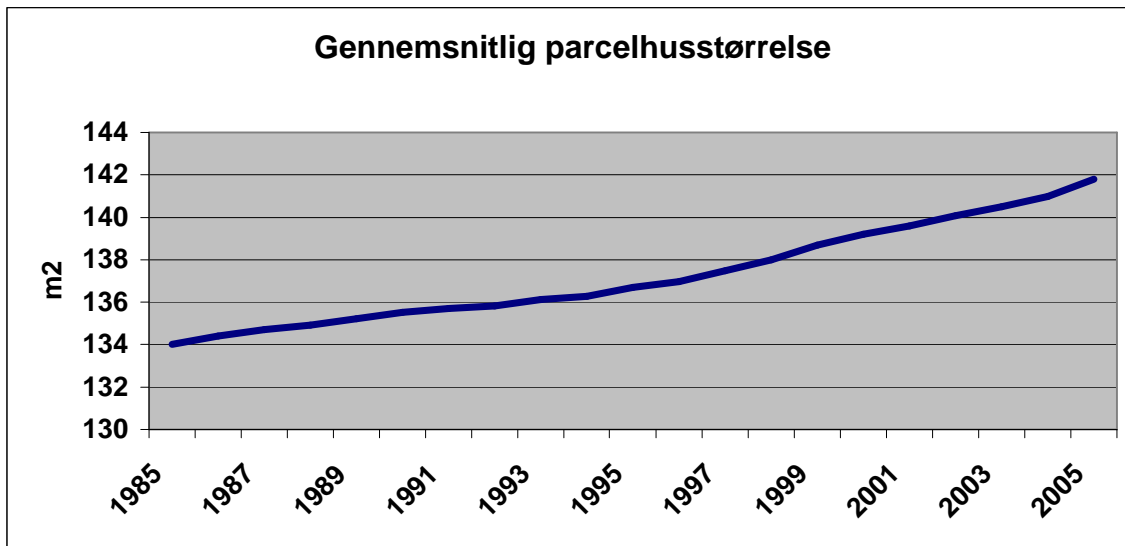
Areal til beboelse	
Enhedens anvendelse	Gennemsnit
Stuehus til landbrugsejendom	173,3
Fritliggende énfamiliehus (parcelhus)	138,7
Række, kæde- eller dobbelthus	91,0
Etagebolig – flerefamiliehus	75,9
Kollegium	35,0
Sommerhus	67,7

Kilde: Egne kørsler på registerdata:20% stikprøve af alle danske boliger (ex. Bornholm) 2004

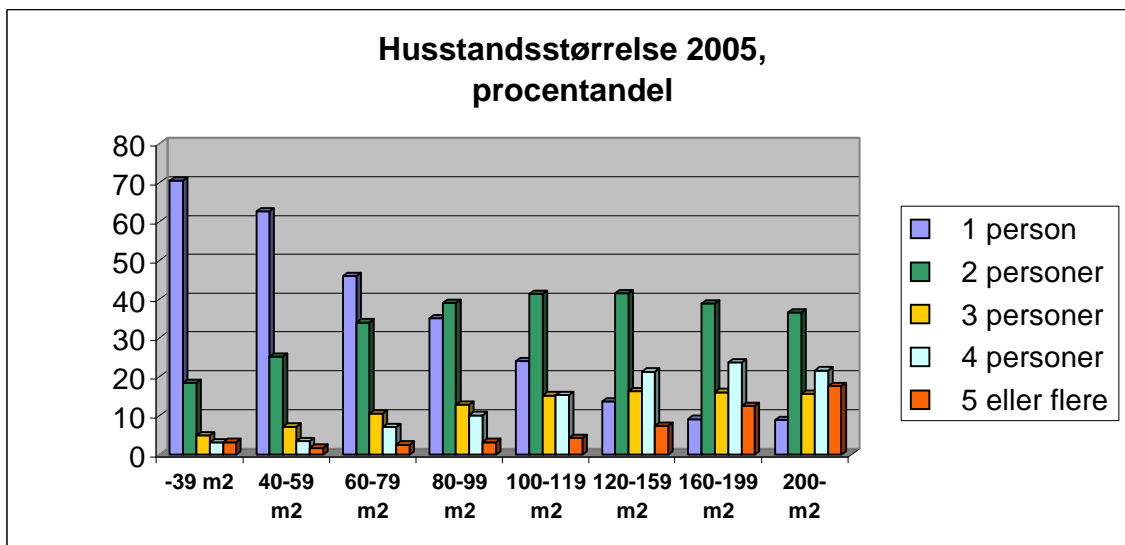
Den gode plads samt ønsket om endnu mere har naturligvis smittet af på parcelhusets udseende, og gennemsnitsstørrelsen er da også øget væsentligt de sidste 20 år. Denne udvikling skal ses i lyset af, at de ældre huse i en vis grad har den størrelse de nu engang har, mens det er primært de nybyggede huse, der trækker gennemsnitsstørrelsen op. I dag er 25% af parcelhusene på 160 m² eller derover⁴. Også de middelstore huse udgør en større andel end tidligere, nemlig 41,6% mod 30,43% i 1985. Til gengæld er der blevet langt færre af de mindre parcelhuse under 100 m². De flere kvadratmeter har betydning for antallet af værelser. I dag har over halvdelen af alle parcelhuse 5 værelser. Værelserne skal altså helst være store, og man vil gerne have mange, så alle beboeres behov dækkes, uanset om det er ønsket om et kontor, et legeværelse eller et syrum.

Udover at gennemsnitsstørrelsen er øget, bor der færre personer på flere kvadratmeter end tidligere. I 40% af alle parcelhuse bor der kun to personer, og ser vi på de store parcelhuse bor der i over en tredjedel kun to personer. Tidligere blev et hus af den størrelse beboet af flere, typisk af omkring fire personer. Denne udvikling hænger sammen med, at de familier, der for 20 år siden boede i eksempelvis et parcelhus på 160 kvadratmeter, i stort omfang er blevet boende. Børnene er blot flyttet hjemmefra i mellemtiden, mens forældrene altså har valgt at blive. Sandsynligvis vil fortsætte med at bo der, til de dør eller må flytte af tvangsmæssige årsager som dårligt helbred eller lignende.

⁴ I 1985 var det 21,16 %, der havde den størrelse



Kilde: Danmark Statistik, DST bol 51



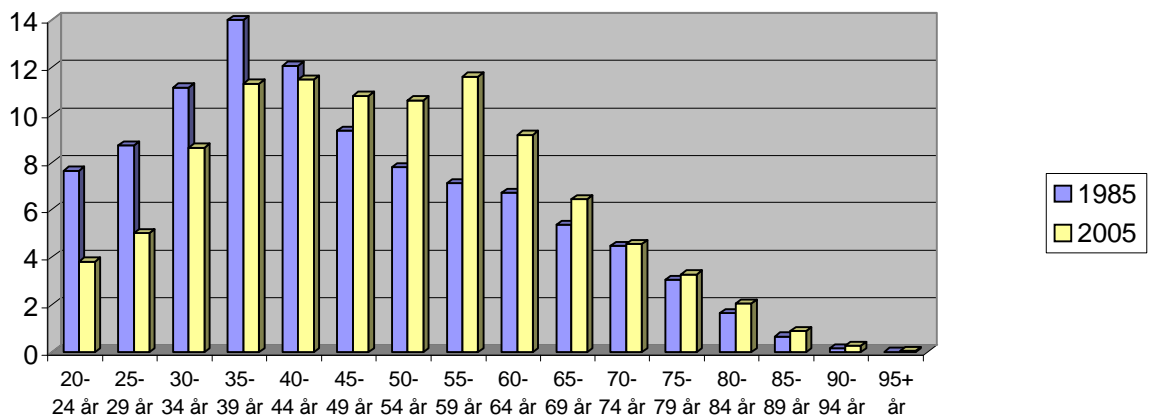
Kilde: Danmarks Statistik, DST Bol 51

Parcelhuset skal altså være en stor rummelig bolig, med store værelser, der ikke nødvendigvis skal bruges til hjemmeboende børn og med ekstra god plads til husets beboere.

Hvilke mennesker bor i parcelhus?

Som det fremgår af figuren nedenfor er der et klart mønster i aldersfordelingen af parcelhusbeboere set over tid. De unge og midaldrende udgjorde i 1985 tilsammen størstedelen af parcelhusbeboerne. I dag er disse personer blevet ældre, men de bor stadig i parcelhus. Dette kan ses på forskydningen i aldersfordelingen mellem 1985 og 2005, der passer med de 20 år der er gået. De, der boede i parcelhus dengang, gør det altså stadig.

Aldersfordelingen af parcelhusbeboere i 1985 og 2005



Kilde: Danmarks Statistik Bol 6

De typiske parcelhusbeboere er et gift par. 54 %, og dermed størstedelen af de husstandstyper, man finder i parcelhusene, er ægtepar. Af disse har ca. 1/3 ingen børn i husstanden. Det vil sige, at de enten ingen børn har, eller at disse ikke er hjemmeboende. Af samtlige familietyper i parcelhuset er der over 60 %, der ikke har nogen børn boende af den ene eller anden årsag. Dette hænger naturligvis sammen med, at det i overvejende grad er den midaldrende og ældre del af befolkningen, der bor i parcelhus. Så selvom børn er blandt forklaringerne på, hvorfor man flytter i parcelhus, flytter man ikke ud, når børnene flytter hjemmefra.

Hvem bor i parcelhus?

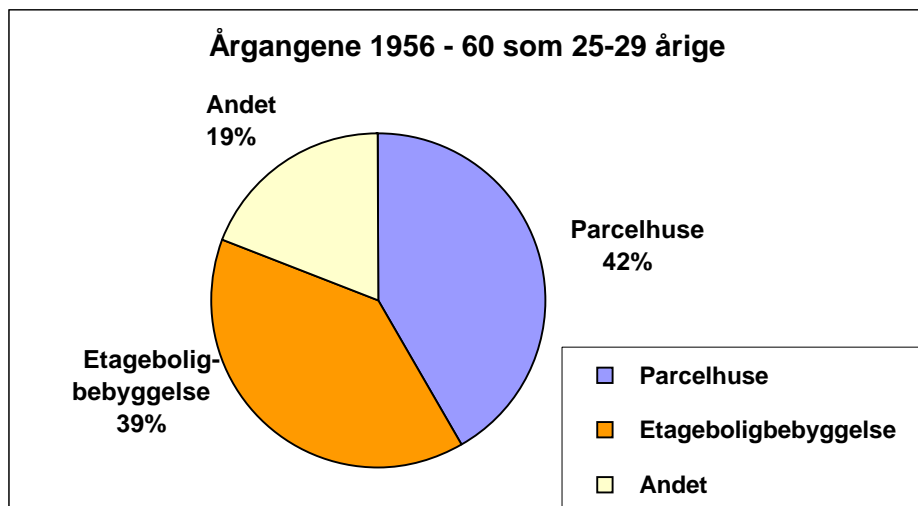
Husstands-typer i Parcelhus	Enlig mand	Enlig kvinde	Ægtepar	Et par i øvrigt	Familie med voksne hjemme-boende børn	Andre husstande bestående af flere familier
1985						
<i>I alt</i>	8,06	10,72	50,79	10,74	14,34	5,37
0 børn	7,61	9,34	28,4	5,21	9,51	3,26
1 barn	0,32	0,68	7,28	2,72	3,84	0,97
2 børn	0,11	0,53	11,63	2,27	0,84	0,79
3 børn	0,01	0,14	3,00	0,46	0,12	0,25
4 børn	0,00	0,02	0,42	0,06	0,02	0,07
5 børn eller flere	0,00	0,01	0,06	0,01	0,01	0,03
2005						
<i>I alt</i>	9,60	10,69	54,02	11,34	9,43	4,93
0 børn	9,03	8,89	31,23	5,52	5,82	2,93
1 barn	0,41	0,74	6,11	2,59	2,61	0,87
2 børn	0,14	0,77	12,24	2,53	0,82	0,76
3 børn	0,02	0,23	3,85	0,59	0,14	0,27
4 børn	0,00	0,04	0,52	0,09	0,03	0,07
5 børn eller flere	0,00	0,01	0,08	0,02	0,01	0,03

Kilde: Danmarks Statistik, DST bol 4

Parcelhuset, dets beboere og det opsparede behov

Parcelhuset er en typisk familiebolig, og ægtepar er da også den familietype, der findes absolut flest af i parcelhusene. Dette er dog ikke ensbetydende med, at parcelhuset typisk er beboet af børnefamilier. I 60 % af alle parcelhuse bor der ingen børn af den ene eller anden årsag. Oftest skyldes de fraværende børn, at disse er flyttet hjemmefra mens forældrene er blevet boende. Der er en helt klar tendens til, at de midaldrende og ældre, dvs. dem der i 1960'erne og 1970'erne flyttede i parcelhus, bliver boende også efter børnene er flyttet hjemmefra. Det er her, man har skabt sig et hjem, og her man fortsat ønsker at bo. Det betyder, at en stor del af parcelhusene kun er beboet af 2 personer, selvom der måske er rigeligt med plads til flere.

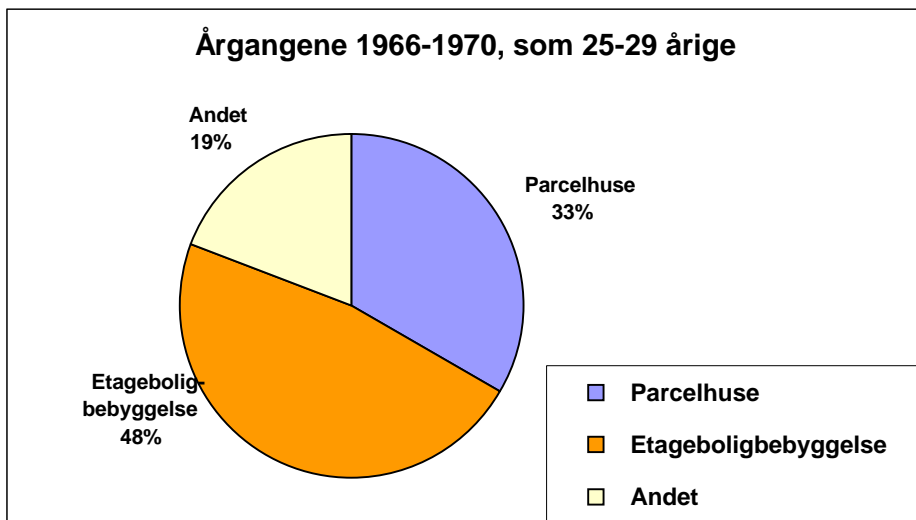
For de unge tegner der sig en ligeså tydelig tendens, men med helt andet fortegn. De unge i dag er ikke, som deres jævnaldrende for tyve år siden, flyttet i parcelhus i midten af tyverne. Parcelhuset er i dag først den dominerende boligform blandt de 30-34 årige. Denne problematik er vist i de to diagrammer nedenfor, der viser årgangene født i 1956-60 og 1966-1970's valg af boligform, da de var i alderen 25-29 år.



Langt færre af de 25-29 årige hos årgangene 1966-1970 boede i parcelhus end deres jævnaldrende 10 år tidligere gjorde. Denne udvikling er fortsat og gælder i endnu højere grad for de unge i dag, hvor der er en relativt stor gruppe af de 20-34 årige, der endnu ikke er flyttet i parcelhus.

Vil disse unge blive boende i andre boligformer i de kommende år, som tidligere generationer gjorde, eller er det ændret livsstil, der udskyder etableringen i parcelhus. Den vigtigste forskel fra tidligere er det ændrede livsmønster. Ungdommen varer længere; uddannelse, karriere og frihed for forpligtelser betyder meget. Så må børn og ansvar vente til senere. Dette ses da også på

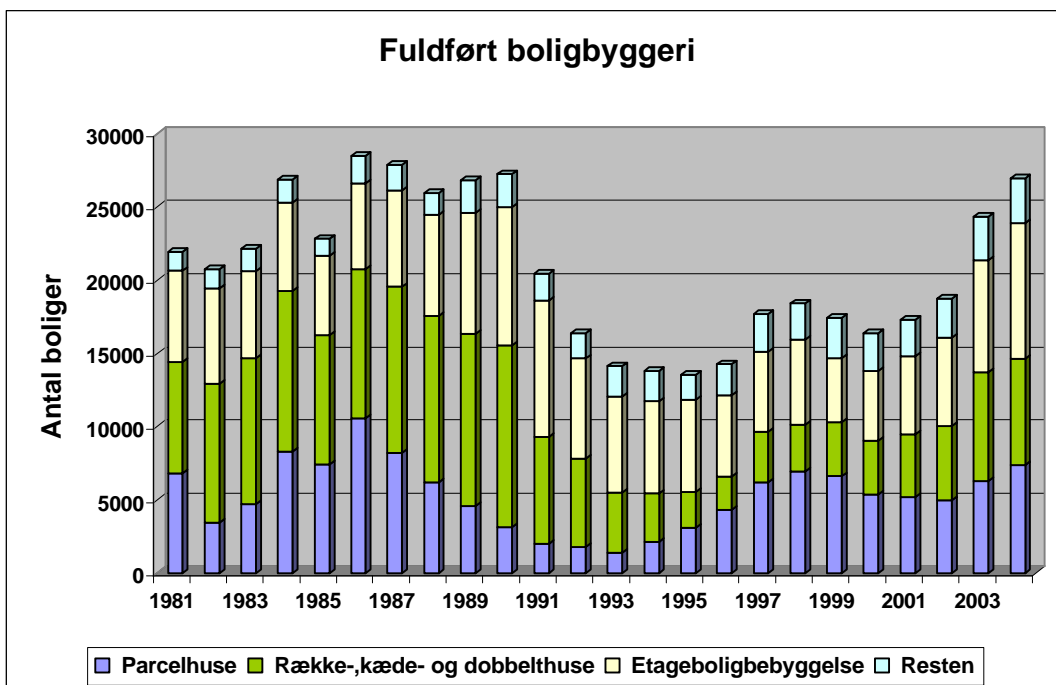
gennemsnitsalderen for førstegangsfødende, der i Danmark er over 29 år, og så længe tendensen til længere uddannelse fortsætter kan man kun forvente at gennemsnitsalderen for førstegangsfødende vil stige til op over de 30 år.



Kilde: Danmark Statistik, 2005, statistikbanken, bol 6

Det ændrede livsmønster har betydning for parcelhuset som fremtidens bolig, og netop i den ordrette betydning *fremtidens* bolig. Det, at de unge endnu ikke i midten af 20'erne er flyttet i parcelhus, er ikke ensbetydende med at de aldrig vil gøre det. De vil blot gøre det senere i livet end

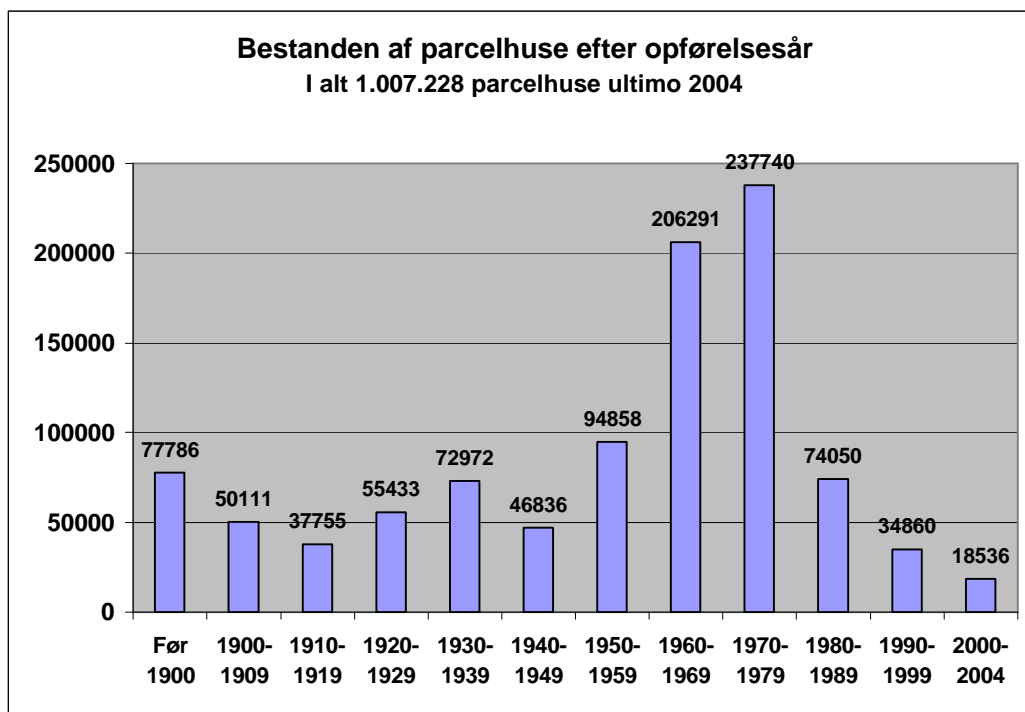
Byggeriets omfang og parcelhusenes alder



Kilde: Danmark Statistik, 2005, statistikbanken

de tidligere generationer gjorde det. Der er meget der skal nås inden. Men med børnene kommer også drømmen om et parcelhus med masser af plads til både børn og voksne. De unge i dag repræsenterer derfor et opspareret behov på parcelhusmarkedet. Det betyder, at der ligger en skjult efterspørgsel gemt i det ændrede livsmønster, en efterspørgsel der med tiden skal indløses. I forbindelse med det opsparerede behov er det vigtigt at huske på, at parcelhusene allerede er beboet af ældre generationer, herunder de unges forældre, og at disse generationer ikke nødvendigvis har planer om at flytte. Dette kan skabe problemer med udbuddet og priserne på parcelhuse, når de unge når dertil, hvor de ønsker at flytte i parcelhus.

Byggeriet i Danmark svinger en hel del gennem årene, og ganske markant er det parcelhusbyggeriet, der er en af de mest betydende faktorer med hensyn til det samlede byggeri. Lavpunktet for parcelhusbyggeri ligger tilbage i 1993, hvor der blev fuldført 1398 parcelhuse i løbet af året. Toppunktet i nyere tid er fra 1986 med 10.557 fuldførte parcelhuse. I 2004 blev der fuldført 7354, og året efter kom vi netop over 8000 fuldførte parcelhuse. Så det nuværende byggeboom er indtil videre ikke på højde med 80ernes og når slet ikke op på fordums højder med over 40.000 parcelhuse om året i slutningen af 60erne og begyndelse af 70erne. Set i det lys, er der en klar skævhed i de bestående parcelhuses årgangsmæssige sammensætning. Der findes i Danmark i dag i alt 1.007.228 parcelhuse.



Kilde: Danmark Statistik, 2005, statistikbanken

Det er meget interessant at konstatere, at byggeriet af parcelhuse forholdsmæssigt i lyset af det samlede boligforbrug sammensætning udgør en ret lille del af det samlede byggeri de seneste 25 år. Det er ikke halvdelen af alle nye boliger, der er parcelhuse eller fritliggende landsbrugsboliger, som den nuværende sammensætning af forbruget og borgernes præference ellers skulle indikere. Der bygges for få parcelhuse i forhold til denne boligs nuværende andel af boligmarkedet. Det har naturligvis også betydning, hvor stor efterspørgslen efter denne type bolig. Den geografiske fordeling af denne efterspørgsel spiller også ind. Men disse forhold taget i betragtning, er der bygget alt for lidt i de senere år.

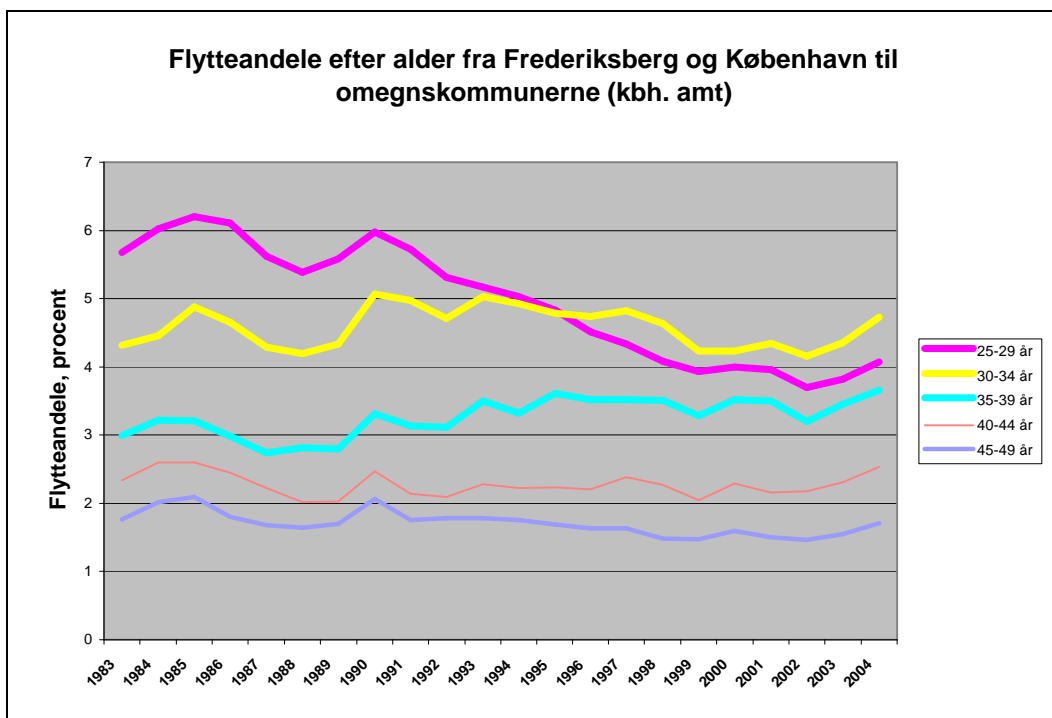
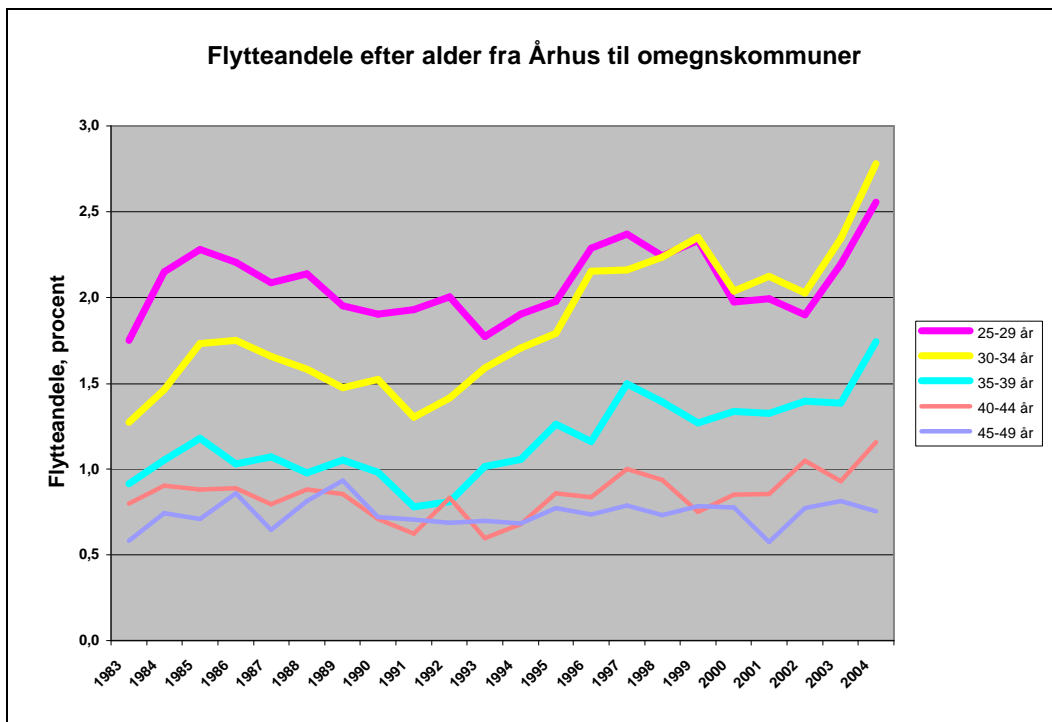
De foreløbigt lidt over 18.000 nye parcelhuse siden årtusindeskiftet og ca. 35.000 i 1990'erne ser ikke ud af meget i forhold til de 440.000, der er opført i årene 1960-1979. Der er også bygget langt flere parcelhuse i perioden 1945-59 end i den seneste 15 år.

Udflytning fra de store byer

Kommende parcelhusejere har gennem de senere år måtte ændre drømmen om at bo i et bestemt område på grund af prisstigninger på parcelhuse. For at belyse dette har vi set på udflytningen fra henholdsvis Århus kommune og Københavns og Frederiksberg kommuner til omegnskommunerne

I Århus er omegnen fastlagt til de ti tilstødende kommuner før strukturreformen – fremover Odder, Skanderborg, Faurskov og Syddjurs kommuner, i Hovedstaden udgør omegnen kommunerne i den gamle Københavns Amt – typisk villaby-kommunerne. Udflytningen fra Århus viser tydelig et niveauskifte for de 25-29, 30-34 og 35-39 årige fra omkring 2002. Der er flyttet langt flere yngre til omegnskommunerne end i de tidligere år. I Hovedstadsområdet er billede knapt så klart, idet bevægelsen er lidt mindre og de generelle svingninger er langt større. Der er dog et klart skift i form af en stigning fra 2002 i udflytning på mellem 0,5 og 0,8% af samtlige indbyggere i denne alderskategori. Dertil skal man lægge yderligere udflytning til det store område, der er opland til Hovedstaden. Det omfatter i dag hele Sjælland, dele af Faster samt området omkring Malmø og det østlige Fyn. Mere detaljeret viser det sig, at der er sket en stigning i fraflytning fra København og Frederiksberg kommuner til Roskilde og Vestsjællands Amter på 60-80% i alderen 25-39 år og at fraflytningen af børn mellem 0-6 år til de samme områder er vokset med omkring det samme. I Hovedstadsområdet er udflytning spredt over et større geografisk område. Den er dog lige så tydelig som i Århus-området. Når der er niveauforskelle i udflytningen mellem Århus og Hovedstaden skyldes det, at Århus kommune er en mere komplet bystruktur end Københavns og Frederiksberg kommuner, der først bliver en sammenhængende bystruktur når hele oplandet inddrages. Der er en del intern flytteaktivitet i byen bestående af centrum om omegn i Hovedstaden, som ikke bliver registreret i Århus, da det blot sker indenfor kommunens grænser.

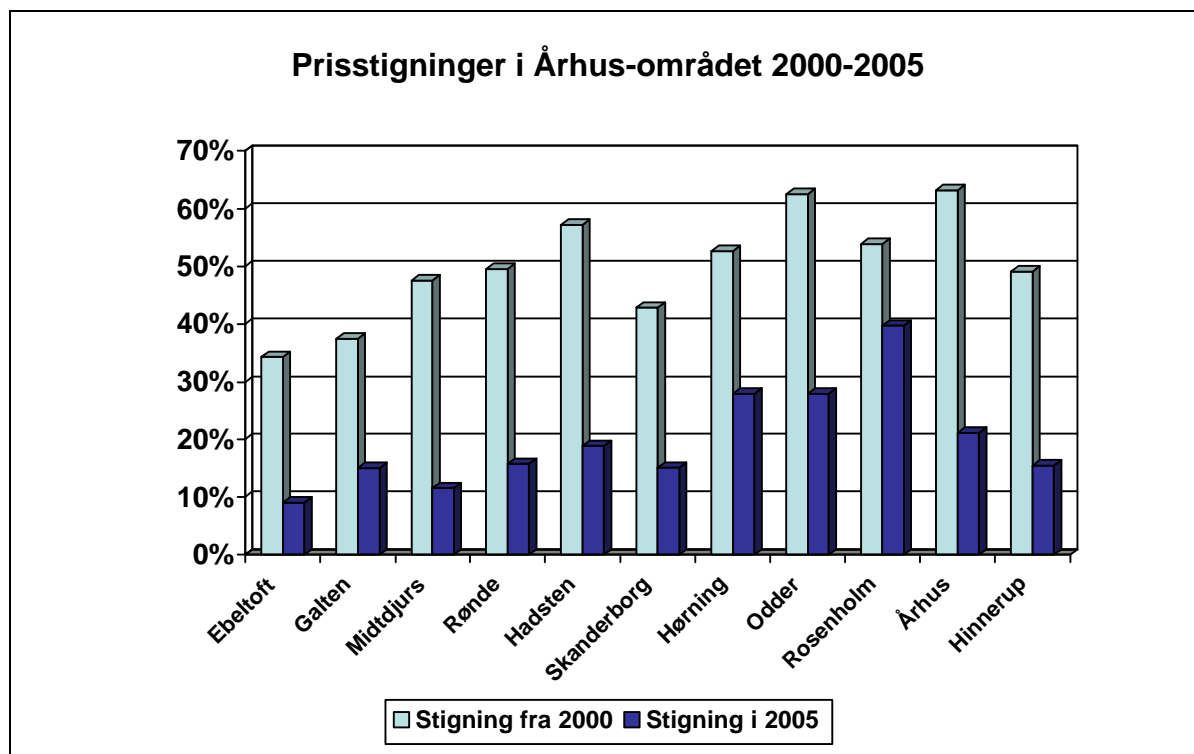
Da tilflytningskommunerne er præget af parcelhusbebyggelser er det nærliggende at konkludere, at udflytningen fra de store byer til billigere områder er blevet kraftigt forøget de senere år. Det uklare billede fra hovedstaden skyldes, at udflytningen sker til store dele af Sjælland frem for de nærmeste



Kilde: Danmark Statistik, 2005, statistikbanken

kommuner, samt at flytninger på grund af uddannelse, job og andre skift er langt større i dette område. Det århusianske billede er langt klarere også i forhold til over 20 års udvikling. Udflytning er ikke noget nyt. Fra 1983 boksede den under det økonomiske opsving midt i 80erne med medfølgende kraftigt stigende boligpriser indtil kartoffelkuren i 1987. Herefter faldt udflytningen for først at stige igen fra 1993, da boligmarkedet kom i gang igen. Stigningen fortsatte under 90erne økonomiske vækst frem til IT-boblen bristede i efteråret 1999. Herefter faldt udflytning frem til 2002. Med de seneste 3 års massive prisstigning på boliger i Århus er udflytningen vokset kraftigt.

En forklaring på denne udvikling kan være, at parcelhusefterspørgslen er så stor, at den, når priserne stiger kraftigt, i stigende grad realiseres ved at flytte længere væk fra bycenteret. Når man trækker på data fra realkreditinstitutter fra de stærke prisstigningsår 2000 til 2005 ser man et mønster, der bekræfter denne sammenhæng. I eksempelvis Århus-områder har prisstigninger over hele perioder størst i Århus kommune og de nærmeste kommuner rundt om Århus, mens de i året 2005 har været størst i de landkommuner, der ligger lidt længere ude.



Kilde: Realkreditrådet, primo 2006

En undersøgelse af årsagssammenhængene mere præcist vil kræve en del mere data, end der er tilgængeligt for denne undersøgelse, men der er en del data i de registerdata, der består af en 20%

stikprøve fra hele den danske befolkning og boliger, der har været til rådighed. Når man i denne stikprøve vil forklare valget af boligtype, specielt valget af et parcelhus, er følgende faktorer de vigtigste: Størrelse af boligen, antal værelser, ældste persons alder, ældste barn alder, bruttoindkomst, opførelsesår og husstandens størrelse herunder antallet af børn⁵. Specielt for yngre i 30erne har antallet af børn og indkomsten betydning. En af de afgørende faktorer er i øvrigt bystørrelsen. Det er ikke så sært, da der i de mindre byer hovedsagligt findes parcelhuse. Der findes ikke valgmuligheder

Når størrelse af boligen og antallet af værelser sammen med ældste barn alder har stor betydning, viser det et mønster, hvor yngre familier flytter i hus, når nogle grundbetingelser er opfyldt med hensyn til familiens sammensætning. Da dette i de senere år er blevet indkomstmæssigt ret krævende, vil de for at opfylde kravene til boligen være tvunget til at flytte længere ud. Da vi i data kan se, at de yngre familier ikke slækker på deres krav til plads, er det nødt til at flytte ud fra de store byer, da indkomsten også har stor betydning for boligtypevalget.

De yngre familier flytter altså efter hvor de kan realisere deres boligdrøm. En væsentlig pointe i forbindelse med fremtidens bolig efterspørgsel.

⁵ Resultaterne stammer fra en variansanalyse, hvor boligtypen indgår som den afhængige variabel. Alle de nævnte variabler er signifikante på et almindeligt 5% niveau. Der er også foretaget specialkørsler på de yngre familier – ældste person i 30erne – og disse viser tilsvarende resultater og de samme variabler er signifikante. Forklaringskraften i modellerne er relativ høj med en R^2 på mellem 0,62 til 0,74 svarende til en forklaret varians på 62-74%.

8. Hvad viser de hidtidige undersøgelser?

I den boligpolitiske debat kommer der ofte bud på, hvordan folk vil bo, og hvad der betyder mest for dem, når de skal vælge deres bolig. Der er igennem årene foretaget flere analyser af boligformer, hustyper samt arbejdet med nye former for parcelhuse. En analyse af selve parcelhuset som boform - hvem der vil bo der, hvordan og med hvilke livsformer i forbindelse med efterspørgslen efter parcelhuset i fremtiden foreligger ikke, men der er en del forskere, der ud fra andre vinkler har interesseret sig for parcelhuset.

Flere undersøgelser viser, at de store årgange, der er født i 1940erne, er overrepræsenterede i parcelhusene. Det er blevet påpeget, at hvis disse ældre først sælger deres parcelhus, når dødsfald eller dårligt helbred tvinger dem til det, vil man stå med en masse boliger på markedet på et tidspunkt, hvor det er de små årgange fra begyndelsen af 1980erne, der er ved at etablere sig. For at undgå problemer med at få de dårligere af disse parcelhus overtaget af yngre familier, når de store årgange fra 1940erne sætter deres huse til salg, er det blevet fremført, at parcelhusene skal gøres mere attraktive. Man frygter, at de yngre familier kun vil aftage de virkelig gode huse og ellers bygge nye.

I *På vej mod de bæredygtige parcelhuskvarterer* GBL (1999) er anbefalingen, at man skal gøre de mange parcelhuse fra 1960erne og 1970erne mere tidssvarende og dermed attraktive for fremtidens boligkøbere. Idé-kataloget fortæller om mulighederne for at udvikle de mange parcelhus-kvarterer opført i 60'erne og første halvdel af 70'erne, så områderne kan modsvare fremtidens krav om bæredygtighed og opretholde deres værdi i bredeste forstand. Fokus i idé-kataloget er på kvarteret frem for det enkelte parcelhus. Derved skabes ifølge forfatterne betingelserne for mere helhedsorienterede løsninger. Formålet er at redde parcelhuskvarterne fra en økologisk/ressourcemæssig, social, kulturel og økonomiske nedtur. Opfattelsen er således, at husene kan tilpasses fremtidens krav ved at gøre dem mere miljørigtige og bæredygtige såvel økologisk/ressourcemæssigt, som socialt/kulturelt og økonomisk. Konkrete anbefalinger er blandt andet, at man skal løse flere opgaver lokalt, at man i højere grad skal oprette fælleshuse i parcelhuskvarterne, at man skal tage forskellige tiltag for at nedbringe ressourceforbruget, samt at man skal renovere vejene og de grønne områder.

Disse anbefalinger kan sammenholdes med undersøgelser, der fokuserede på udviklingen i de kommende generationer af ældre og deres flytteønsker. I 1998 indeholdt idékataloget (GBL, 1999) en undersøgelse, der konstaterede at disse generationer er overrepræsenteret i parcelhuse. Undersøgelsen kortlægger de store årgange fra 1940ernes flytteønsker. Selv når der tages højde for

familiecyklus, økonomiske forhold m.m., er der stadig en stor andel af denne årgang, som bor i parcelhuse. Undersøgelsen viser blandt andet, at den vigtigste årsag til, at de ældre, som ønsker at flytte, ikke er flyttet, er, at de ikke har fundet den rette bolig. Således ønsker ældre sædvanligvis kun at flytte over korte afstande. Rapporten undersøger desuden, hvad der karakteriserer tvungne flytninger, og når frem til, at det er skilsmisser/enkestand samt tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet. Rapportens anbefaling er, at man for at ændre de ældres flytteønsker skal påvirke de frivillige flytninger ved at øge udbuddet af ældrevenlige boliger i de relevante lokalområder. Det er den samme konklusion som Jensen, Jesper Bo (1997) kommer til i undersøgelsen af de unge ældres boligbehov i fremtiden. De ældre vil gerne have en anden bolig, men de vil ikke flytte fra det kvarter, hvor de har opbygget sociale relationer gennem en menneskealder. Konklusionen er, at man skal bygge relativt store boliger (ca. 120 kvm.) til seniorerne, i et plan med terrasse og uden have og i eller lige op ad de bestående parcelhuskvarterer.

Disse referencer kan sammenholdes med undersøgelser af, hvilke forhold dagens beboere i parcelhuskvarterer vægter højest. Thorkild Ærø (2002) fra Statens Byggeforskningsinstitut og antropolog Siv Raun Andersen (2004) har begge lavet sådanne undersøgelser. De påviser begge, at privatheden er af stor værdi for parcelhusbeboere. Man flytter altså ikke til parcelhuskvarterne for at blive en del af et fællesskab. Det er derimod vigtigt for beboerne i parcelhuskvarterne, at de andre beboere i kvarteret ligner én selv. Det gælder især for småbørnsfamilier, som gerne vil bo tæt på andre småbørnsfamilier. Vigtige værdier for parcelhusejere er således, at der eksisterer etisk og æstetisk konsensus i kvarteret. Etisk konsensus forstået som en fælles opfattelse af, hvordan man omgås, hvor meget man må støje osv. – at man er på linie socialt, kulturelt, aldersmæssigt og værdimæssigt. Æstetisk konsensus er eksempelvis, hvor meget man gør ud af at vedligeholde haverne, og hvor meget synligt skrammel, man har stående i garagen. Et af de vigtigste forhold for parcelhusbeboerne er med andre ord, at de andre beboere ligner én selv. Derudover påviste Thorkild Ærøs undersøgelse motiverne til hvorfor folk flyttede til en bestemt kvarter. Det viste sig, at mange flyttede til bebyggelser magen til dem, som de selv var vokset op i. Folk flyttede til noget, de kendte.

Siv Raun Andersen (2004) kom også frem til i sin undersøgelse *Over hækken*, at det er vigtigt for beboerne at vise individualitet i deres valg og indretning af huset. Dog er rumfordelingen meget ens i husene. Derudover ville småbørnsfamilier og seniorer gerne indgå i fællesskaber i kvarteret. Voksenfamilier indgår primært i fællesskaber udenfor kvarteret. Hendes undersøgelse er en analyse af, hvordan beboerne i nye parcelhuskvarterer vælger boform, kvarter og hus, samt hvordan de etablerer sociale relationer med de øvrige beboere i kvarteret – med specielt fokus på fællesskab, valg og individualitet.

Denne undersøgelse har også kortlagt betydningen af individualitet i indretningen. Besigtigelsen af samtlige huse fra undersøgelsen har vist en betydelig individualitet i detaljen i for eksempel indretningen af køkkener, badeværelser og andre dele af husene. Parcelhusejernes personlige indretning afgiver fra hinanden og demonstrerer ifølge ejerne betydelig individualitet. Det interessante er, at denne individualitet udtrykkes på samme måde. Det er ikke fravær af carport, lysindfaldet i de store rum, placeringen af toiletter i huset eller køkken-alrum i et nyt hus, der er det individuelle. Det er køkkenbordsmateriale, fliser, klinker og badeværelsestilbehør, der differentieres på. Derved er beboerne meget ens i deres forskellighed. Vi udtrykker i stigende grad vores individualitet på samme måde i det sen-moderne samfund (Jensen, 2001). Parcelhusejere er ingen undtagelse fra almindelige forbrugere – de gør det samme. Så det man søger, når man søger kvarterer, hvor menneskene ligner hinanden er i stigende grad menneske, der vælger at udtrykke deres individualitet på samme måde.

Siv Raun Andersen påviser i sin undersøgelse, at det har stor betydning for småbørnsfamilier, at de bor tæt på andre småbørnsfamilier – så deres børn eventuelt kan lege sammen.

Den samme opfattelse kommer til udtryk gennem denne undersøgelses adspurgte beboere.

”...Vi snakker med de to naboer ved siden af os, og overfor. Det er fordi de naboer har børn, der leger sammen med vores børn....”

(Udtalt af et par i starten af trediverne efter 2½ år i parcelhus i Skjoldhøjparken, Tilst)

Disse referencer kan sammenholdes med undersøgelser af, hvilke forhold dagens beboere i parcelhuskvarterer vægter højest. Thorkild Ærø (2002) peger også på, at privatheden er af stor værdi for parcelhusbeboere. Man flytter ikke til parcelhuskvarterne for at blive en del af et fællesskab.

Statens byggeforskningsinstitut (2001) har lavet en undersøgelse af boligpræferencer, boligvalg og livsstil i samarbejde med AKF. Undersøgelsen viser at valg af boligtype afhænger af, hvilke behov man lægger vægt på. Den peger ligeledes på, at overvejelser om fællesskab er blandt de forhold, der betyder mindst for parcelhusejerne. Den peger på en række forhold, som beboere af parcelhuse vægter meget højt. Det er blandt andet, at boligen er tæt på grønne områder, at boligen er ugeneret af støj, samt at kvarteret er sikkert for børn at færdes i. Afstanden til f.eks. arbejde, skole og daginstitutioner er derimod ikke blandt de væsentligste hensyn for beboerne. Rapporten fra SBI og AKF fremhæver derimod afstanden til skoler og daginstitutioner som en væsentlig overvejelse blandt beboere i parcelhuskvarterne.

Hvorfor vælge parcelhus? Enten har beboeren aldrig prøvet andet end at bo i parcelhus, ellers er det blevet en selvfølge for beboeren at bo i parcelhus. Som Thorkild Ærø (2004) skriver, søger folk senere i livet tilbage til den boform, de er opvokset i. Folk flytter til noget, de kender i forvejen via deres barndom. Beboerne føler sig således trygge og hjemme. Men det forklarer ikke den massive bevægelse over i parcelhuset i forhold til andre boligformer, da en del af nutidens parcelhusbeboere er vokset op i lejligheder i byens indre.

Til trods for parcelhusets massive udbredelse i Danmark findes der ikke meget forskning om livet i selve parcelhuskvarterne, men parcelhuskvarteret i Danmark har levet et udmærket liv. Antropolog Siv Liv Andersen beskriver i sit speciale "Over hækken" fra 2004 at parcelhuskvarterne først begyndte at få folks opmærksomhed, da begyndende problemer med de ældre parcelhuse og kvarterer fra 1960'erne og 1970'erne kom til diskussion. Parcelhuskvarterne blev først da en udfordring og anskuet som et problemområde.

Efterspørgslen i fremtiden

I SBI & AKF (2001) analyse af det danske boligmarked kortlægges en række interessante efterspørgselsmønstre. Rapportens konklusion vedrørende ejerboliger, hvor parcelhuse er den dominerende underkategori, er følgende: "Ejerboligen henvender sig til dem, der lægger stor vægt på *frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser, herunder at kunne reparere og indrette hus og dyrke have* og til dem, der lægger vægt på *at kunne investere i noget værdifast*". Denne konklusion støtter den øvrige forskning på parcelhusområdet inklusiv denne rapportes resultater. Yderligere konkluderes det, at "folk i fremtiden i højere grad ønsker at bo i ejerboliger i form af nye enfamiliehuse, ældre villaer eller murermesterhuse og landejendomme." Men derudover analyseres parcelhusbeboerne ikke yderligere. Man koncentrerer sig i stedet om alle andre grupper på boligmarkedet end kernegruppen af familier i parcelhuse (børnefamilierne og tidligere børnefamilier, hvor børnene er flyttet hjemmefra).

I forhold til de unges fremtidige efterspørgsel indeholder undersøgelsen fra SBI & AKF nogle særdeles interessante resultater. Følgende tabeller stammer fra undersøgelsen:

Ønsket ejerform inden 5 år for udvalgte grupper, i pct.

Ønsket ejerform 5 år	Ejerbolig	Lejebolig	Andels bolig	Anden boligform	Ved ikke
Unge enlige	68,4	11,8	13,2	0,7	5,9
Unge par	85,3	8,3	5,5	0,0	0,9
Unge - børnefamilier (<35 år)	90,2	3,3	3,3	2,2	1,1

Kilde: Gfk-undersøgelse for By og Byg

Den første tabel viser, at unge par under 30 år og især unge børnefamilier under 35 år efterspørger ejerboligen med dens frihed til selv at disponere. Det er henholdsvis 85% og 90%, der foretrækker denne boligform. Så hvis ejerboligen markedsmessigt er tilgængelig, vil man foretrække den i langt de fleste tilfælde. Det markedsmessige skal forstås både som et tilgængeligt udbud af boligen i den ønskede form, samt en markedspris, der passer til de unges budget. Selv blandt de enlige foretrækker over 2/3 dele ejerbolig frem for de øvrige boligformer.

Ønsket bolig inden 5 år for udvalgte grupper, i pct.

	Etageejendom	Rækkehus el. lign.	Nyt enfam. hus (bygget efter 1990)	Enfamiliehus (bygget 1960 til 1990)	Ældre villa el. murer-mesterhus	Landejendom	Andet
Unge enlige	28,7	4,4	16,9	12,5	23,5	13,2	0,7
Unge par	15,5	5,5	23,6	24,5	19,1	11,8	0,0
Unge børnefamilier (<35 år)	5,6	3,3	24,4	8,9	35,6	22,2	0,0

Kilde: Gfk-undersøgelse for By og Byg

Tabellen ovenfor viser, at de unge par og børnefamilier foretrækker parcelhuset frem for alle andre boligformer. Børnefamilier har drømmen om patriciavillaen eller murermesterhuset øverst på dagsordenen skarpt fulgt af de nybyggede hus og den nedlagte landbrug, mens de unge par under 30 år uden børn foretrækker parcelhuset fra 1960-90 som førsteprioritet, mens den nybyggede og den ældre hus kommer lige derefter.

Når vi samtidig kan se, at en faldende del af de unge – både enlige, par og børnefamilier bor i parcelhus i dag i forhold til tidligere, og det er tydeligt, at de ønsker at bo i sådan en bolig, er der de senere år blevet skabt et kraftigt efterspørgselspres i forhold til at flytte i parcelhus i de kommende år. Eksempelvis viser SBI & AKF undersøgelsen, at kun 23% af de unge par under 30 år i 1999 boede i parcelhus mod 38% i 1981, mens kun 59% af de unge børnefamilier under 35 år boede i parcelhus i 1999 mod 66% i 1981. Disse andele er faldet yderligere de seneste år jævnfør denne analyses dataafsnit. Faldet i de senere år kan tilskrives prisudviklingen på parcelhusmarked samt i mindre omfang, at man etablerer sig senere som børnefamilierne. Alderseffekten er tydelig på 20 års sigt, men der har kun været marginale ændring i den førstegangsfødende danske kvindes alder de seneste 5 år – og dermed i etableringstidspunktet som familie.

Der er altså de senere år blevet skabt et betydelig *efterspørgsels-pres* efter parcelhuse. Det betyder, at vi i de kommende år vil se dette efterspørgselspres kanaliseret ud i faktiske køb af parcelhuse –

dog betinget af, at der er et udbud på markedet, der passer til de unge, og at prisniveauet sammen med rente og andre omkostningsforhold gør det muligt at købe.

De unge par udviser betydelig efterspørgsel efter huse fra 1960-1990. Det er ellers i denne gruppe huse, man ofte fremhæver de mange dårlige huse, der ikke vil kunne sælges i fremtiden. Måske vil der ske en tilpasning af denne efterspørgsel til de samme huse som andre børnefamilier efterspørger, når disse par får børn. Snarere er der dog tale om en *far-til-fire-effekt*, hvor drømmen om det gode liv og rammerne for dette tager udgangspunkt i noget trygt og kendt, nemlig de store parcelhuskvarterer fra 1960'erne og 1970'erne - barndomshjem har ofte været et hus fra denne periode.

I forhold til de unge børnefamilier er drømmen mere gængs og betyder, at det er vigtigt at arbejde med udviklingen af de mange huse fra 60'erne og 70'erne. Antallet af disse huse gør dem også vigtige. Der er næsten 450.000 huse fra perioden. Denne analyse har da også som et af sine formål at beskrive hvilke kvaliteter, vi hensigtsmæssigt kan søge at indarbejde i disse huse for at gøre dem mere attraktive for de unge børnefamilier og andre efterspørgere på fremtidens parcelhusmarked.

Kvadratmeter – forbruget

I litteraturen på boligområdet er det sjældent at støde på bud på den fremtidige udvikling i forbruget af bolig i form af areal. Ølgaard-rapporten (Boligministeriet (1988)) om mætning af det danske boligmarked indeholder nogle antagelse om et konstant boligforbrug i areal samt nogle overvejelser over, hvor meget mere, man eventuelt kunne forbruge. Hele mætnings-tankegangen bygger på en antagelse om en øvre grænse for det mulige boligforbrug arealmæssigt.

Udviklingen i andelen af husstande i forskellige ejerformer, som har "et højt arealforbrug"*, i pct.

<i>* Mere end 75 m², plus 25 m³ per person</i>	1981	1986	1992	1998
Ejerlejlighed	7	8	9	10
Ejerbolig - enfamiliehus	30	34	40	43
Andelsbolig	6	5	5	5
Almen bolig	2	2	2	2
Privat udlejning m.v.	10	11	13	13

Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

SBI & AKF (2001) indeholder nogle betragtninger over, hvem der har det store boligforbrug. I undersøgelsen defineret et højt arealforbrug som mere end 75 m² plus 25 m³ per person. På den baggrund kommer man frem tid, at det er en stigende andel af befolkningen, der bor med et højt arealforbrug, og at det hovedsagligt sker i parcelhusene. Med denne definition på højt

kvadratmeterforbrug har man næsten på forhånd sikret sig, at det kun er parcelhuse og stuehuse, der kommer ud med højt kvadratmeterforbrug.

Jensen (2001) kommer i en analyse af kvadratmeterforbruget pr. person frem til nogle noget anderledes resultater ved at fokusere på, hvem der har et personligt højt forbrug set ud fra den vinkel, at kvadratmeter forbruget mest illustrativt skal opgøres individuelt. Der er to interessante pointer til belysning af forbruget. Jo ældre man er, jo flere kvadratmeter forbruger man. De over 90 årige har et forbrug på over 77 m² per person, mens de unge i 20'erne ligger på ca. 40 m². Som den anden betydende faktor har mennesker i ejerbolig et større forbrug end de tilsvarende beboere i den almennyttige sektor, mens boliger til privat udlejning ligger i midten.

Gennemsnitligt antal kvadratmeter pr. beboer efter ejerforhold og alder 1. januar 2000

Kvm. Pr. beboer	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90år+
	år	år	år	år	år	år	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 alt	40,8	44,6	47,8	65,0	69,6	70,9	75,1	77,2
I alt ultimo 2004	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

Ser vi på boligtypen frem for ejerformen og udlejningsformen, er der igen en meget tydelig sammenhæng mellem alder og boligforbrug pr. person. De yngre bruger langt mindre end de ældre,

Areal pr. person efter boligtype og alder – ultimo 2004

Areal pr. person i m²	Stuehus	Parcelhus –	Række- dobbelt	Etagebolig
Boligtype	(på landet)	fritliggende	og kædehus	
Ældste persons alder i husstanden				
0-19	101,2	85,5	33,5	41,3
20-24	94,0	65,6	40,2	43,7
25-29	81,0	59,6	45,2	45,5
30-34	68,7	50,3	42,2	45,9
35-39	58,1	46,0	40,6	45,3
40-49	60,6	49,1	45,7	48,7
50-59	82,6	69,0	59,2	58,6
60-69	97,6	79,8	64,7	62,7
>70	100,0	88,3	67,5	67,7
I alt	79,6	65,5	55,9	53,7

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

når det drejer sig om rækkehus og etageboliger. Det samme er tilfældet for parcelhuse og stuehuse, når vi ser bort fra aldersgruppen under 30 år. Der er tale om så få under 30 år i disse boliger og ofte er situationen speciel – arv, forældre død eller lignende – så man kan tillade sig at se bort fra dem som et generelt fænomen.

Seniorer i etagebolig bruger flere kvadratmeter pr. person end unge familier i parcelhus, men når de unge sidst i 20erne og først i 30erne i parcelhuset er blandt dem, der bruger meget plads skyldes det i mange tilfælde, at de ikke har børn. Børnefamilier bruger langt mindre plads pr. person end andre familier.

Indkomst, rådighedsbeløb, arealforbrug og antal - 2003

Husstandsindkomst	Under 150.000	150.000 - 300.000	300.000 - 499.999	500.000- 799.999	800.000 kr. og derover
Gennemsnitlig indkomst, kr.	113.091	215.343	391.473	637.387	1.074.265
Beløb til rådighed, kr.	80.505	150.077	252.286	384.888	626.202
Areal til beboelse, m²	64	86	105	130	151
Areal til beboelse pr. person m²	60	60	50	45	46
Personer i husstanden, antal	1,1	1,5	2,1	2,9	3,3
Andel boligejere, ca.	10%	30%	50%	80%	90%
Husstande i Danmark i tusinde	344	753	576	588	292

Kilde: Nyt fra Danmarks Statistik, nr. 107, 9. marts 2006 vedrørende forbrugsundersøgelsen 2002-2004

Pladsen i boligen afhænger ikke af indkomsten. Familier med de højeste indtægter har mindst plads pr. beboer. Så det er ikke de rigeste, der har det største boligforbrug pr. person. Det hænger sammen med to forhold. Det første er sammenhængen med boligforbrug pr. person og alder – jo ældre jo mere forbrug. Da indkomsten er aftagende efter de 50 år – og især efter pensionering – giver det et højt boligforbrug og lav indkomst for de mennesker, der bliver boende i en stor bolig – eksempelvis et parcelhus – efter pensionering.

For det andet spiller børnene ind. Som vi skal se nedenfor har børnefamilier ikke et større samlet pladsforbrug end tilsvarende familier uden børn. Ser vi på forbruget af plads per voksen, som kan være svært at opgøre, vil det i forbrugsundersøgelsen give ca. 75 kvadratmeter pr voksen ved indkomster over 800.000 kr. pr. år faldende ned til de 60 kvadratmeter for indkomster under 150.000 kr. pr. år. Ikke den store forskel – men dog en sammenhæng, der bedre afspejler de større forbrugsmuligheder ved høj indkomst.

Andelen af boligejere blandt de højeste indtægter er langt højere end i midterindkomsterne og blandt de laveste indkomster. Lidt over halvdelen af boligejerne er da også husholdninger med over 500.000 kr. i indtægt, men der er også mange med lavere indtægter. Tallet kan beregnes ved at tage

80% af 580.000 i indkomstintervallet 500 - 800.000 og 90% af de 292.000 over 800.000 kr. i indkomst. Det er på den baggrund nærmere ejerskabet, der følger indkomsten end boligforbruget. En meget interessant konklusion set i lyset af den politiske diskussion af boligområdet i Danmark.

Der er mest plads pr. person i stuehusene. Herefter kommer parcelhusene og endelig har rækkehuse mv. og etageboliger den mindste plads pr. beboer. Den mindste plads pr. beboer finder vi til unge i 20'erne i rækkehus og den meste plads til ældre i stuehuse. Der bor flest børn i stuehusene og parcelhusene og færrest i etageejendommene, når vi ser på børn pr. husstand. Den største børnehypighed er i den periode, hvor den ældste person i husstanden er mellem 30 til 45 år.

Antal børn i gennemsnit efter boligform og alder – ultimo 2004

Børn – antal i gennemsnit				
Husstandstype	Stuehus	Parcelhus	Rækkehus	Etage
Ældste persons alder				
0-19	0,00	0,00	0,01	0,00
20-24	0,09	0,16	0,12	0,06
25-29	0,36	0,42	0,39	0,16
30-34	0,77	0,80	0,69	0,35
35-39	1,12	1,01	0,85	0,54
40-49	0,95	0,85	0,64	0,42
50-59	0,28	0,21	0,15	0,11
60-69	0,04	0,03	0,02	0,03
>70	0,02	0,01	0,00	0,01
I alt	0,44	0,41	0,28	0,19

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

Areal pr. person i gennemsnit efter boligens størrelse

Areal pr. person	Gennemsnit
Areal til beboelse	
Op til 49 kvm	34,1
50-74 kvm	52,3
75-99 kvm	55,5
100-149 kvm	61,1
150-199 kvm	72,5
200-249 kvm	90,3
250-400 kvm	117,8
Over 400 kvm	226,2
Total	59,8

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

Jo større boligen er jo flere m² er der pr. person. Det er måske nok en slags helt almindelig logik, at man har bedre plads i de store boliger end i de små, men man kunne jo tænke sig, at man valgte boligens størrelse ud fra pladsbehov, og derfor ikke ville have mere plads i store huse, blot være

flere beboere. Men det er ikke tilfældet. Så der er mest albuenum pr. person i de større og største boliger.

Der er altså en klar sammenhæng mellem boligform og børnerigelighed. Familier med børn - og efter al sandsynlighed også dem med de mange børn - bor i overvejende grad i parcelhus, mens der er langt færre børn i gennemsnit i etageboligerne og rækkehusene. Der er altså ikke et mønster, der tyder på, at visse grupper i samfundet bor på meget lidt plads med eksempelvis mange børn – ikke i gennemsnittet i hvert fald. Til gengæld falder kvadratmeterforbruget pr. person dramatisk efter antallet af børn. Med 1-2 børn er vi nede på 37,5 m² per person, men det kommer ned på 28,6 m² ved 3-4 børn. Har man fem børn eller flere ser det ud til, at man skaffer plads til dem. Børnefamilier har altså i gennemsnit omkring det halve plads pr. person i forhold til familier uden børn.

Areal pr. person efter antal børn, alle boliger

<i>Areal pr. person</i>	
<i>Børnetal</i>	Gennemsnit
0 børn	68,6
1-2 børn	37,5
3-4 børn	28,6
5 børn eller flere	28,4

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

Kigger vi i stedet på boligens samlede areal, har børnefamilierne mere plads end familier uden børn. Når man ikke har børn er boligen i gennemsnit under 100 m², mens man ved 1-2 børn kommer op på lidt under 130 m² og næsten 150m² ved 3-4 børn. På samme måde topper boligens størrelse ved de 50-59 årige med 122 m² i gennemsnit, mens befolkningen over 70 år holder sig til en bolig på ca. 100 m² i gennemsnit. Det kan også her ses, at de helt unge afviger, da de kun i særlige tilfælde er i besiddelse af egen bolig og ikke bor under forældre eller andre, ældre personers vinger.

Boligens størrelse efter antal børn/alder

<i>Areal til beboelse m²</i>	
<i>Børnetal</i>	Gennemsnit
0 børn	96,7
1-2 børn	127,8
3-4 børn	147,2
5 børn eller flere	139,7
<i>Total</i>	104,9

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

Boligernes fordeling

De største boliger i Danmark er stuehuse, der i gennemsnitlig er efterfulgt af parcelhusene, hvorefter rækkehuse mv. og etageboliger kommer som de mindre boliger, mens der er mindst plads i på kollegiet. Sommerhuset er nok en attraktiv bolig for mange over 60 år, men pladsmæssigt ligger gennemsnittet lavt for de sommerhuse, som ejerne anvender til helårsbolig.

Areal til beboelse i gennemsnit efter boligtype

Areal til beboelse	Gennemsnit
Stuehus til landbrugsejendom	173,3
Fritliggende énfamiliehus (parcelhus)	138,7
Række, kæde- eller dobbelthus	91,0
Etagebolig - flerefamiliehus	75,9
Kollegium	35,0
Sommerhus	67,7

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

Boligens størrelse vokser med alderen indtil slutningen af 50'erne, hvorefter den falder igen. De unge har de mindste boliger, mens man efter de 30 år har en bolig på over 100 m² i gennemsnit. Børnefamiliernes boliger er noget større end gennemsnittet, hvor de børnerige familier har en bolig på næsten 150 m² i gennemsnit, men der er en meget tydelig tendens til, at have mindre plads pr. person i børnefamilierne end i de øvrige familier.

Areal til beboelse i gennemsnit efter alder

Areal til beboelse	
Ældste person i husstanden	Gennemsnit
0-19 år	74,1
20-24 år	58,8
25-29 år	78,6
30-34 år	100,4
35-39 år	115,2
40-49 år	120,7
50-59 år	122,9
60-69 år	118,8
70 år eller mere	100,3
<i>Total</i>	104,9

Pladsen pr. person hænger sammen med boligens størrelse. Jo større bolig, jo mere plads pr. person. Men der er flere personer pr. bolig i de store boliger, så derfor vokser pladsmængden ikke

proportionelt med størrelse af boligen. Så der er også en klar tendens til at vælge en større bolig, når man er mange personer i familien.

Parcelhuse og børn

Børnetal	Procent
0 børn	64,9%
1-2 børn	29,5%
3-4 børn	5,5%
5 børn eller flere	0,1%
Total	100,00%

Børnefamilierne bruger langt mindre plads pr. person end de øvrige danskere. Jo flere børn, jo mindre plads pr. person. Man vælger at bo større, jo flere børn man har, men der er rabat på pladsbehovet med mange børn. Der er her flere mekanismer i kraft. Den ene er stordrift i stue, køkkener og andre rum, hvor et eller to ekstra børn ikke betyder behov for mere plads. Den anden mekanisme er prisen på boliger – herunder prisen på et parcelhus, som er det typiske valg for børnefamilierne. Denne præference for parcelhuset kan vi se i funktion i nedenstående oversigt over parcelhusbeboere i Danmark, hvor det er tydeligt, at de fleste i 30erne og begyndelse af 40erne, der bor i parcelhuse, har børn.

Fordeling af familier i parcelhuse efter ældste persons alder og antal børn. Procent.

Ældste persons alder									
	< 20	20-24	25-29	30-34	35-39	40-49	50-59	60-69	>70
0 børn	100,0	84,4	60,1	29,0	17,1	27,8	80,5	97,0	99,0
1-2 børn		15,4	37,7	62,2	64,5	59,5	18,3	2,7	0,9
3-4 børn		0,3	2,2	8,7	18,0	12,4	1,1	0,3	0,1
5 børn eller flere		0,0	0,0	0,2	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0
	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Andel af parcelhusbeboere	3,3%	0,6%	3,1%	6,8%	10,4%	21,0%	23,2%	16,3%	15,3%

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

N = 204895

Parcelhuset bebos i dag i overvejende grad af mennesker, der ikke har børn. Det er måske nok skabt til børnefamilier, men viser sig i dag at have udviklet sig til en boligform for dem, der har og især har haft børn boende. Dette er naturligvis væsentligt for den fremtidige udvikling i de krav og behov, man vil søge stillet i fremtidens parcelhus og dermed for de efterspurgte kvaliteter i parcelhusene i fremtiden. Som bolig for seniorer og mennesker i de sene faser af livet, bliver der behov for at udvikle parcelhuset, så man kan bo der som gangbesværet, med kørestole og med andet

udstyr, som efterhånden er en naturlig del af en seniortilværelse. Rummenes anvendelse kommer også i fokus, når der ikke bor børn i de fleste børneværelser. Anvendelse af disse rum, deres størrelse og de nye muligheder sammenlægning af værelser, gangarealer mv. giver, er en udfordring fremover. Indtil videre anvendes disse rum som hans og hendes rum, som det blev beskrevet i dybdeinterviewene.

9. Profil af parcelhusene og beboerne

Hvordan er parcelhusene så rent statistisk? Afsnittet bygger på en stikrøve på 20% af samtlige danskere og danske parcelhuse, der er udtaget med 2004 som registreringsår⁶

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

<i>Parcelhuse</i>	<i>Andel</i>	<i>Areal pr.</i>	<i>Areal</i>	<i>Antal</i>	<i>Tag / kælder</i>	<i>Antal</i>	<i>Antal børn</i>	<i>Bebygget</i>
<i>Opførelsesår</i>	<i>pct</i>	<i>person</i>	<i>til beboelse</i>	<i>værelser</i>	<i>m²</i>	<i>personer</i>	<i>stk.</i>	<i>areal</i>
		<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>stk.</i>	<i>m²</i>	<i>stk.</i>	<i>stk.</i>	<i>m²</i>
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
200-2004	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

Det gennemsnitlige parcelhus er på 139 m², 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. Så langt så godt er det jo kun gennemsnitstal. Når vi dykker ned i detaljerne, bliver meget mere synligt.

Husene kan deles op i flere grupper efter hvilket år, de er bygget. Næsten 44% af alle parcelhuse er bygget imellem 1960 og 1979 under det store byggeboom. En tredjedel – 34% - er bygget før anden verdenskrig. Så vi har en stor gruppe af 60er huse og muremestervillaer, hvoraf en mindre del er patriciervillaer. De nye huse udgør er ret lille del af parcelhusene. Kun 5% er bygget efter 1990, mens der er ca. 7% fra 80erne, og næsten 10% af husene er efterkrigsbyggeri fra perioden frem til 1960 eller egentligt krigsbyggeri. De største huse er de gamle fra før 1920, husene fra 1960-79 samt de helt nye huse. Byggeriet efter årtusindeskiftet er med 153 kvadratmeter i gennemsnit de allerstørste parcelhuse. De største huse har også flest værelser, men forskellene er mindre end størrelsesforskellen. Rummene i de nye og gamle huse er simpelthen større end i midtergruppen.

⁶ Stikprøven indeholder ikke Bornholm, da Danmark Statistik i udtrækning desværre ved en fejl udelod Bornholmerne

Kælder og tagetage hører hovedsagligt fortiden tid. I husene bygget før 1960 finder vi store kældre – især i årgang 1920 til 1959, mens de store tagetager findes i de gamle huse fra før 1920 – i hvert fald når vi betragter gennemsnittet. De nye huse er i overvejende grad et-plans huse, dog har der de allerseneste år været en stigning i størrelsen på tagetagen. Man ser en lignende udvikling i det bebyggede areal. Mens husene frem til 1960 dækkede et areal på godt 100 kvadratmeter, og dette areal var faldende op i tid, begyndte parcelhusene fra 1960 og fremad at dække et større og større areal. I dag er det bebyggede areal på 156 kvadratmeter og har været stigende bortset fra 1980erne, hvor små, kompakte huse kom på mode efter den anden oliekrise i 1979.

Der bor flest børn i de nye huse og i husene fra 1900 til 1959. Det er der flere årsager til. Parcelhusene fra 1960erne og 1970erne bebos i dag stadigvæk i overvejende grad af de oprindelige beboere. Deres børn er for længe siden flyttet hjemmefra. Nutidens børnefamilier har derfor ikke kunnet rykke ind i disse huse endnu. I stedet har de valgt de ældre huse, hvor der i de seneste 10-15 år har været større udskiftning, eller at flytte ind i et nybygget hus. Så børnefamilier bor i de gamle og de nye huse, hvilket naturligvis vil betyde, at de kommende børnefamilier ikke i særligt stort omfang kommer til at bo i netop disse huse, da børnefamilierne er præget af stor stabilitet bolig-mæssigt. De vil i stedet være henvist til husene med pistolgang fra 1960erne, de store moccasens huse fra først i 70erne, samt de kommende års nybyggeri.

Der er i dag bedst plads pr. person i husene bygget før 1920 og imellem 1960 og 1979, mens der er mindst areal pr. person i de huse, hvor børnefamilierne typisk bor. Det er på grund af børnene. Børnefamilier i parcelhuse bruger mindre plads pr. person end de øvrige familier, som vi skal se på nedenfor. Det er dog interessant, at børnefamilierne i de nye huse, hvor vi ved, der bor relativt mange børn, alligevel ikke har så lavt et kvadratmeterforbrug pr. person som børnefamilier generelt. Det viser, at man bygger sig til mere plads til hver person i dag i forhold til tidligere.

I forhold til fremtiden er der en klar sammenhæng mellem parcelhusenes størrelse og den økonomiske udvikling. I normale tider med økonomisk fremgang stiger størrelse af parcelhusene igennem årene, mens der sker et fald i krisetider. Trediverne, Den Anden Verdenskrig og Den Anden Oliekrise kan tydeligt ses i de efterfølgende års fald i parcelhusstørrelsen.

Ser vi på den sanitære standard i husene er den stigende over tid. De ældste huse har færrest toiletter og badeværelser, mens standarden tydeligvis er stigende over tid. To toiletter og to badeværelser findes i næsten $\frac{3}{4}$ af de nyeste huse. Læg igen mærke til, at 1980erne er en afvigende periode, hvor der blev bygget mange parcelhuse med et toilet og et bad. Det er dog især det ekstra toilet, der blev sparet væk i denne periode, for antallet af badeværelser har været i konstant fremgang siden 1940erne. Med denne udvikling i mente vil der de kommende år ske yderligere fremgang på dette

område. Fremtidens huse vil indeholde to toiletter og to badeværelser, men det kan godt være endnu nogen tid, før antallet stiger yderligere. Vi skal tilbage til patriciervillaerne tid før Anden Verdenskrig for at finde 3 toiletter i 5% af husene. I dag er det kun noget man finder i under 2% af de nybyggere huse.

Toilet og bad i parcelhus efter opførelsesår

<i>Toilet/bad</i>	Toilet			Bad		Uoplyst
	1	2	3 +	1	2	
Opførelsesår	Pct.	Pct.	Pct.	Pct.	Pct.	Pct.
Før 1900	72,1	22,9	3,0	80,8	11,9	7,2*
1900-19	63,5	31,3	5,2	80,6	13,1	6,3*
1920-39	56,0	38,3	5,7	78,7	15,7	5,6
1940-49	65,2	31,4	3,4	81,8	13,8	4,4
1960-69	55,3	40,8	3,9	80,6	18,1	1,3
1970-79	29,5	65,1	5,4	70,8	28,0	1,2
1980-89	48,3	49,5	2,2	61,4	37,6	1,0
1990-99	32,3	65,9	1,9	37,2	62,0	0,8
200-2004	24,1	74,1	1,8	29,1	69,9	1,0
<i>I alt</i>	51,1	44,5	4,6	74,6	22,3	3,1

Kilde: Registerdata, Danmark Statistik, egne kørsler, 20% stikprøve, N= 204895, 2004

Toiletterne antal hænger klart sammen med alder – jo ældre man er indtil de 60 år, jo flere toiletter. Dette er ikke nødvendigvis udtryk for, at de ældre har brug for mange toiletter, men derimod et indirekte udtryk for en fordeling af boligstandarden, der giver de 50+ årige et større samlet boligforbrug end de yngre.

Alder og andel med kun et toilet i parcelhuset

Ældste persons alder:	1 toilet
20-24	78%
25-29	67%
30-34	55%
35-39	49%
40-49	48%
50-59	45%
60-69	48%
70-108	61,%

Kilde: Registerdata, Danmark Statistik, egne kørsler, 20% stikprøve, 2004

Kommer vi over de 70 år falder standarden igen. Der er mange yngre mennesker i 30erne, der må leve med et toilet i den periode af livet, hvor spædbørn og flere småbørn på samme tid stiller krav om en højere standard end den opnåede.

Børnefamilier i parcelhuse

Børnefamilier har også i parcelhusene et gennemsnitligt areal pr. person, der er meget afhængigt af antallet af børn. Ganske som vi så det tidligere generelt på boligmarkedet. Beboere uden børn har 80 m² til rådighed mens familier med 1-2 børn har 40 m². Hos familier med 3-4 børn falder forbruget til 30 m² pr. person, mens familier med mange børn er helt nede år 22 m² pr. person. De store familier har bestemt ikke meget plads pr. person.

Familier i parcelhuse uden børn bor i huse, der i gennemsnit kun er 5 kvadratmeter mindre end familier med børn, og antallet af værelser en næsten det samme. Den afgørende forskel ligger i antallet af mennesker i boligen, hvor der generelt bor 2,53 i gennemsnit i et parcelhus, bor der kun 1,78 person i de huse, hvor der ikke er børn. *Parcelhusforbruget er stort set det samme uafhængigt af børn.*

I forhold til børnefamilier, hvor ældste person i husstanden er mellem 35-39 år, viser det sig, at der ikke er de store forskelle med hensyn til bystørrelse. Der er noget mere plads i landdistrikter pr. person i forhold til de større byer og eksempelvis København, når man ikke har børn, og det er også tydelige, at parcelhusene i de større byer som Århus, Odense og Ålborg giver 15 m² mere til rådighed for beboerne end i Københavnsområdet. Men i forhold til børnefamilierne er forskellene

Areal pr. person efter antal børn / areal ældste 35-39 årig efter bystørrelse

Areal pr. person m ²	0 børn	1-2 børn	3-4 børn	5 børn eller flere
I alt	80,6	40,4	30,9	22,2
Kun de 35-39 årige				
Bystørrelse				
København	74,5	36,6	28,4	18,5
>100.000	88,0	37,5	28,7	23,8
50.000-100.000	88,4	38,2	29,3	17,1
20.000-50.000	84,0	38,0	29,7	18,1
1.000-5.000	88,0	39,2	30,6	22,8
250-499	93,5	39,9	30,4	32,0
Landdistrikt	94,6	42,7	32,2	23,7

Kilde: Registerdata, Danmark Statistik, egne kørsler, 20% stikprøve, 2004

ret små. Familier med 1-2 og 3-4 børn har stort set den samme plads til rådighed pr. person i de helt små byer som i København, og kun i landdistrikterne har de lidt mere plads. Med de store familier kommer en vis usikkerhed ind i resultaterne, da der er relativt få af disse – men der er ikke et

tydeligt mønstre til mere plads i de små bysamfund i forhold til de store. Eksempelvis har man ligeså meget plads pr. person i Århus, Odense og Ålborg som i landdistrikterne.

Det er situationen som børnefamilie, der reducerer kvadratmeterforbruget pr. person, og ikke bystørrelsen. Det har langt mere betydning hvor mange børn, der er i familien, end hvor i landet og i hvilken størrelse by, man bor. Det er et meget markant resultat i forhold til debatten om udflytningen fra de større byer til de omgivende bysamfund. Denne udflytning finder nok sted på grund af prisudviklingen som tidligere omtalt, men det er ikke entydigt for at få mere plads, at man flytter. Hvis det var tilfældet skulle vi i hvert fald blandt familier med ældste person mellem 35-39 år finde et større kvadratmeterforbrug pr. person i de mindre og mellemstore bysamfund, og det er der ikke. En alternativ forklaring kunne være, at man køber de huse, der er udbudt. Parcelhusmarkedet er ikke et perfekt marked, og man må tage det, der er til salg i en bestemt periode. De udbudte parcelhuse er måske for små til nutidens børnefamilier og først efterhånden udbygges de til en passende størrelse.

Alder og parcelhusforbrug

Jo ældre jo mere plads gælder også i parcelhuset, men der er mere tale om generationseffekter end om en egentlig alderseffekt. Det er de grupper, der har bygget og købt parcelhus i opgangstider, der har det største areal til beboelse. Derfor er det både parcelhusejere i 40'erne og 50'erne, der har store huse, mens de ældre over 70 år har noget mindre plads til beboelse.

Areal, værelser, tagetage og kælder samt antal personer i parcelhuse efter alder

Parcelhuse	Areal	Areal	Antal	Tagetage	Kælder	Antal
	Pr. person	til beboelse	værelser			personer
Ældste persons alder	m²	m²	m²	m²	m²	
20-24	65,9	109,9	3,9	16,4	27,5	1,94
25-29	59,6	123,0	4,3	16,5	25,1	2,44
30-34	50,3	133,7	4,6	16,2	23,8	3,15
35-39	46,0	141,7	4,9	18,7	25,9	3,61
40-49	49,2	144,0	4,9	19,2	26,2	3,45
50-59	69,0	144,6	4,9	19,0	23,5	2,41
60-69	79,9	140,9	4,8	19,7	19,9	1,95
>70	88,3	127,8	4,4	21,6	17,9	1,64
I alt	65,5	138,7	4,7	19,1	23,2	2,53

Kilde: Registerdata, Danmark Statistik, egne kørsler, 20% stikprøve, 2004

N = 204895

I forhold til areal pr. person er den stigende fra 35 års alder og op – jo ældre jo mere plads per person, men det modsatte gælder også – jo yngre i parcelhus jo mere plads. Det er børnene, der spiller ind. De mest børnerige er familier sidst i 30'erne, og børnefamilier har gennemsnitligt langt

mindre plads pr. person end familier uden børn. Det ses også tydeligt i antallet af personer i huset. De unge og de ældre er få personer i huset, mens de 35-39 årige er 3,6 person pr. hus i gennemsnit – det højeste niveau. Antallet af værelser er også størst, der hvor man er mange, så valget af bolig finder også sted ud fra behovet for rum.

De ældre over 70 år bor i lidt mindre huse end de øvrige parcelhusbeboere. Det er værd at lægge mærke til, at de ikke har mindre tagetage og kælder end andre parcelhusbeboere, snarere tværtimod. Så de mennesker, der bliver boende i deres parcelhuse ud over eksempelvis 70 års alderen er ikke typisk de mennesker, der bor i de huse, der er bedst indrettede til ældre. I hvert fald ikke sådan, at de ældre parcelhusbeboere i overvejende grad bor i et-plans huse. Tilmed bor de ældre mere alene end de øvrige parcelhusbeboere. Der er kun 1,64 beboere pr. parcelhus, når ældste beboer er over 70 år. Det skyldes naturligvis bortfald af ægtefælle/partner på grund af alder.

Opsummering af parcelhusprofil:

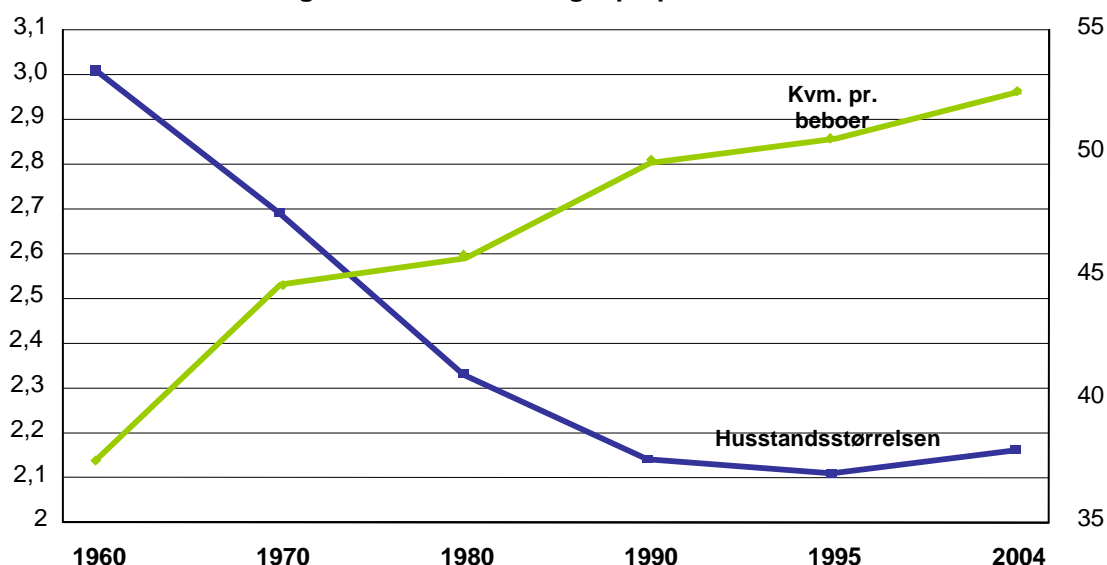
- § *Det gennemsnitlige parcelhus er på 139 m², har 4,7 værelser, 23 kvadratmeter tagetage og 19 kvadratmeter kælder samt et bebygget areal på 123 kvadratmeter. Det bebos af 2,5 person – hvoraf 0,6 er børn, og beboerne har i gennemsnit 65 kvadratmeter til deres rådighed*
- § *44% af husene er bygget mellem 1960 og 1979*
- § *Kun 5% af husene er bygget efter 1990*
- § *Familier uden børn har langt mere plads i parcelhusene udenfor Københavnsområdet*
- § *Parcelhusforbruget er stort set det samme uafhængigt af børn.*
- § *Det er situationen som børnefamilie, der reducerer kvadratmeterforbruget pr. person og ikke bystørrelsen. Man har stort set den samme plads i parcelhuset i København som i de helt små byer, når man har børn*
- § *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*
- § *Jo ældre jo mere plads i parcelhuset – men mere generationseffekt end alderseffekt – årgangene fra 1945 til 1965 indehaver de store huse og den megen plads pr person*
- § *64% 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*
- § *Jo nyere hus, jo flere toiletter og badeværelser*

10. Hvordan skal fremtidens parcelhus indrettes og se ud?

Ungdommen vil bo i parcelhus, når de danner par og får børn. Seniorerne vil ikke flytte fra deres parcelhus med mindre, der findes passende boliger, som i dag ikke udbydes i stor målestok. De nuværende beboere af parcelhusene betragter deres bolig som toppen af boligmarkedet. Konklusionen er, at parcelhuset er kommet for at blive, og vil blive en endnu mere populær boligform de kommende år. Hvordan skal et parcelhus så udformes i de kommende år?

Profilanalysen af parcelhusene i dag viste, at en del af de nuværende parcelhuse er små i forhold til det gennemsnitlige forbrug. De små huse vil i de kommende år står foran udvidelser og tilbygninger, for fremtidens parcelhus skal være større end i dag. Der er en vedvarende tendens til stigning i størrelsen som i øvrigt sker samtidig med udvidelsen af vores boligforbrug generelt.

Husstandsstørrelsen og kvadratmeterforbruget pr. person



Der kan naturligvis komme en økonomisk krise og en ændring af forbrugsudvikling på grund af krisen, men den generelle tendens vil fremover være større huse, som også i stigende grad indeholder to badeværelser og mindst to toiletter. Der er derfor et stort potentiale for indretning af flere vådrum i husene fra før 1990, hvor der generelt findes mange med kun et bad og stadig en del huse med kun et toilet.

For enden af pistolganden er der udsigt til ombygning

Husene fra 60erne og 70erne bliver de huse, de unge familier i de kommende år vil vælge at købe i langt større omfang end hidtil. Det er de huse, der vil være flest af på markedet, og de vil bare af

den grund blive populære. Det vil være i de gamle 60er kvarterer de unge børnefamilier kan finde kvarterer, hvor der netop er flyttet mange andre børnefamilier ind. Men disse huse lever ikke op til de moderne familier forventning til huse med forbrugsfunktionerne i centrum. Husene fra 1960erne og 1970erne er bygget til industrisamfundets genopladning efter arbejdet med meget fokus på store stuer og køkkenet som et produktionssted – ikke et samværsrum. Nutidens hjem er centrum for forbrug i langt højere grad end tidligere og køkkenet er sammen med alrummet ofte centrum for samvær og forbrug. Derfor vil disse huse i stort omfang blive bygget om. Mange af husene fra 1960erne er bygget med en såkaldt pistolgang, hvor man fra entreen, der en ”håndtaget” på pistolen ledes ind i en lang fordelingsgang med børneværelser, soveværelse og nederst et badeværelse. Denne type gang ser på en tegning ud som en pistol. Så for enden af pistolgangen er der udsigt til ombygning.

Fra interviewdelen:

Væsentligste kvaliteter ved parcelhuset:

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

Hvad savner beboerne i parcelhuset?

- Kælder/depotrum
- Større bryggers
- Beboerhus til konfirmation, runde fødselsdage, hobbyrum
- 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

Det er brug for en række ændringer, før husene passer til fremtidens behov. Men der er også en del funktionalitet i husene, som giver disse huse retfærdighed i fremtiden. Terrassedøren med direkte udgang fra stuen skal blot arbejdes ind i det nye køkken-alrum og opdelingen i en forældreafdeling og børneafdelingen findes allerede i del af husene. Mange af de nye beboere opdager i dag til deres overraskede, at en del huse fra 70erne faktisk allerede dengang er bygget med køkken-alrum.

Men listen over ændringer kan godt blive noget lang, når vi ser på behovene i dag og i fremtiden. Der skal arbejdes med gangarealerne – mest fremtrædende den typiske pistolgang, da man også fremover vil ønske så lidt spildplads som muligt. Der er ofte brug for at skabe et toilet om til et badeværelse og evt. udbygge det bestående badeværelse. Bryggers findes i mange af 60ernes huse,

men ikke i en tidssvarende størrelse og ofte er stuen for stor og placeret uhensigtsmæssigt i huset med henblik på at skabe sammenhængende centrale familierum.

Et hus fra 1960erne, der ikke er blevet væsentligt ombygget siden opførelsen er ofte også for småt til nutidens krav, og en udvidelse med en tilbygning på 25-60 kvadratmeter vil ofte blive løsningen.

Så hvis den unge familie skal have sine fremtidige ønsker opfyldt ud fra et 135 kvadratmeter hus fra 1965 kan ønskelisten godt komme til at se sådan ud:

- Nyt køkken samt inddragelse af den halve stue til køkken-alrum
- Ombygget forældrebadeværelse med sammenhængende bad, påklædning og soveværelse
- Toilet ombygget til badeværelse nummer 2
- Større bryggers – inddragelse af vindfang mv.
- Tilbygning med to store børneværelser
- Nye vinduer i fuldhøjde og mere lysindfald i opholdsrummene

Sådan en ombygning er bestemt ikke billig og vil lægge op mod en million kroner oven i prisen for boligen. Eksemplet er godt til at illustrere hvorfor et parcelhus fra 1960erne ikke kan opnå samme pris som et nyt parcelhus, hvor man kan få alle disse ønsker opfyldt med det samme. Til gengæld ligger husene ofte meget bedre placeret i forhold til bycentre end de nye huse. Så hvis vi skal sammenligne direkte, skal beliggenheden være det samme, hvad den meget sjældent er. Mange af de kommende beboere i disse huse vil begynde i det små og løbende over årene foretage ombygninger. Men det store ombygningsbehov sætter også behovet for hjælp til disse ombygninger i fokus. For at få det optimale ud af disse huse, vil rigtig mange mennesker kunne have glæde af arkitektbistand til ombygningen. Som vi så under dybdeinterviewene sætter de fleste mennesker deres individuelle præg på boligen via fliser, armaturer og kroge i badeværelserne og bordplader, overflader, hårde hvidevarer og fliser i køkkenet. Der er så store behov i forbindelse med husene fra 1960erne, at langt de fleste vil opnå langt større værdi i deres huse ved at benytte professional hjælp.

Ser vi på husene fra 1970erne og nogle af de større huse fra 1960erne ser det straks lidt mere overkommeligt ud. De meget store huse fra først i 70erne - ofte på 200-250 kvadratmeter – har mange muligheder indbygget blot på grund af størrelsen. Ofte vil det være små ændringer i rumfordelingen, der er brug for, og en del af boliger er bygget med køkken-alrum og to badeværelser fra starten. Det vil typisk være ønsker om nyt køkken og en gennemgribende ændring af overfladerne i badeværelser og måske også stuerne, der er brug for.

Med kighul til energikrisen – huse fra 1978-1989

Selv om mange af de kommende børnefamilier kommer til at bo i huse fra 1960-79 er der alligevel grund til på baggrund af analysen at kaste et blik på de andre parcelhuse, der findes i Danmark. Der er jo hele tiden nogle til salg, og mobiliteten på boligmarkedet er sådan, at der hele tiden flytter mennesker ud og ind i alle hustyper.

Fra slutningen af 1979 ændrede parcelhusbyggeriet kraftig karakter. 1980erne byggeri er præget af energikrisen og de nye energistandarder, der betød langt mindre vinduer i de fleste rum og typisk gik man også over til at bygge mindre huse. Disse huse er ofte bygget med to indgangsdøre, hvor den første man møder på vej ind fra carporten er bryggersdøren. Lidt længere henne ligger hoveddøren, men ofte kommer beboerne ikke så langt, men går i stedet ind gennem bryggerset. I mange af disse huse er der allerede køkken-alrum, men der mangler ofte et badeværelse i forhold til fremtidens forventninger.

Typisk vil sådan et hus kunne opfylde en del forventninger umiddelbart, men der vil ofte være for lidt plads og samtidig vil en løsning med bedre forhold i bryggers kombineret med en samlet indgang til huset i stedet for to, og etableringen af et ekstra badeværelse være en mulighed, som vil kunne gøre disse huse attraktiv for mange i de kommende år. Man vil naturligvis også ofte vælge at få nyt køkken og andre overfladebehandlinger, når man er ny beboer i sådan et hus. Endelig er der i mange af husene brug for at se på lysforholdene i de forskellige funktionsrum så som køkkenet, soveværelser og børneværelser, hvor de små energikrisevinduer ofte har overlevet. Men da disse huse kun udgør 7% af samtlige danske parcelhuse, er der mange, der ikke vil kunne finde lige netop sådan et hus.

De gamle kvaliteter

Der findes over 290.000 huse i Danmark opført før 1940, og der er en løbende udskiftning af beboerne i disse huse, da de ikke længere er beboet af de oprindelige beboere, men i stedet indgår i den almindelige flytning af børnefamilier og seniorer. Disse boliger bærer i deres nuværende form også præg af dette, da det er ret sjældent at finde et hus i sin oprindelige udformning. Der er gennem årene blevet bygget om og til og moderniseret ud fra de forskellige beboeres behov. Mange huse har fået en stue slået sammen med køkkenet, og der er bygget badeværelser, udestuer, nye stuer og ekstra værelser til i en stort omfang. Flere myndigheder herunder skattefolk har en stærk formodning om, at en del af disse huse i dag er større end det fremgår af de officielle statistikker, da man har fundet en del tilfælde med huse, der ikke er registreret i den størrelse og med det udstyr, de faktisk indeholder. Eksempelvis er et ekstra badeværelse indrettet i kælderen måske ikke lige blevet

anmeldt til bygningsmyndighederne – eller anden større ombygning, der ikke kræver byggetilladelse. Derved har man også undgået en stigning i ejendomsskatten.

Det betyder, at man ikke kan give et entydigt billede af de behov, der er brug for at opfylde, hvis de skal være tidssvarende boliger i fremtiden. Men mange af disse boliger indeholder den ekstra plads i kældre i form af stort bryggers og mulighed for depot og opbevaring i både kældre og på lofter, som mange mennesker efterspørger, om som fremover vil få større betydning. Samtidig mangler en stor del af dem i hvert fald officielt og i mange tilfælde også reelt et ekstra badeværelse eller et badeværelse placeret tæt på forældrenes soveværelse. Det er også huse, der ofte er ret tunge i vedligeholdelse – både tidsmæssigt og omkostningsmæssigt.

For mange moderne børnefamilier er husenes opbygning i 3 plan, der er den typiske løsning, også et minus, da de fleste faktisk foretrækker et-plans huse. Men fra tidligere undersøgelser med interview blandt potentielle huskøbere ved vi, at denne modstand mod flere plan som reglen overvindes ved et nærmere bekendtskab med fænomenet⁷. Igen er det et tydeligt træk ved parcelhusefterspørgslen, at langt de fleste købere ikke har en særlig præcis idé om, hvad de gerne vil have, når vi begynder på de mere grundlæggende konstruktive dele af huset.

Mange af disse ældre huse besidder i charme, gamle tilvoksede haver og beliggenhed værdier, som slet ikke kan findes i det nye byggeri. Det er ikke blot selve huset og have, men også de omgivende huse og den specielle stemning i de ældre villakvarterer, der er eftertragtet. Derfor ser man også typisk, at disse huse ofte har temmelig høje priser på det frie marked.

De nye huse

De nye huse, der er blevet bygget efter 1990 lever på mange måder op til de krav, de interviewede personer har i forhold til parcelhuset. Men disse krav ændres i fremtiden og derfor vil vi også komme til at se huse bygget indenfor de seneste 15 år, der ikke lever op til de kvaliteter, der fremover bliver efterspurgt.

Lad os først se på køkken-alrummet. Dette rum er i de nye huse blevet til husets hjerte. Herfra udgår så at sige alt: Forbruget, samværet, næsten alle gangveje i huset, lyden fra alle tilstedeværende samt også ofte al den varetrafik, der er i huset. Køkken-alrummet er blevet så dominerende i de nye huse, at det næsten helt sikkert vil ændre sig. Allerede i dag er der mange, der oplevet at et køkken-alrums hus er velegnet til eksempelvis børn på 2, 4 og 6 år, mens det bestemt er mindre egnet til en familie med børn på 12, 14 og 16 år. Lydmæssigt og gangvejsmæssigt er der alt for mange sammenstød

⁷ "Fremtidens parcelhus", Upubl. rapport, Jesper Bo Jensen, IFF, 2000

med en teenage-familie i denne type bolig. Så de kommende år vil byde på en modifikation af køkken-alrummet med mere fokus på lydisolering etablering af afdelinger i huset. Dertil kommer, at der også vil være behov for en delvis genopdeling af køkken og spise-stue med eksempelvis skydedøre og andre fleksible åbning imellem. Køkken-alrummet størstedele vil være passeret om 10 år.

Fremtidens parcelhus(2000) resultater:

Interview med typehusfabrikanter og potentielle/helt nye parcelhuskøbere

Generelt oplever typehusfabrikanterne en stor konservatisme blandt deres kunder. Kunderne foretrækker den type hus, de kender og har oplevet. Hvis de skal vælge et anderledes hus, skal de have set mere end ét af dem, før de selv tør opføre et. Denne konservatisme bunder dels i, at køberne ikke har fantasi til at forestille sig noget de ikke har oplevet, dels i kundernes frygt for, ikke at kunne sælge huset igen. Kunderne efterspørger typisk ét-plans huse, men der er dog en tendens til at 1½-2 plans huse efterspørges mere, især til de mindre grunde på Sjælland

De potentielle/helt nye købere:

Barrierer mod tagetage:

- Trapper – for ældre og børnefamilier
- Ikke at have overblik over hele huset
- At skulle løbe op og ned af trapperne fra stue til køkken især ved gæster.
- Svært at møblere, skal skifte møbler ud, hvis man kommer fra bolig uden skråvæge.
- Giver meget spildplads med skrå væge og trappe – så man står i et dilemma mellem spildplads og charme.

Fordele ved tagetage:

- Hygge med skråvæge
- Udsigt
- Kan give en helt anden oplevelse i huset, som ikke fås i 1-plan

I de nye huse er pladsen anvendt meget rationelt og der er meget få gangarealer. Fokuseringen på pladsen betyder, at mange af funktionsrummene er blevet for små. Det drejer sig om bryggers, soveværelse, børneværelser og nogle gange også badeværelserne. Der er hvad der skal være, men på for lidt plads. Der mangler også ofte plads til opmagasinering og et rum til aktiviteter for hver af de voksne. Det er entydigt det, man vil bruge eller har brugt børneværelserne til, når børnene flytter hjemmefra. Det er et meget tydeligt resultat fra interviewdelen af denne undersøgelse.

Samtidig ønsker langt de fleste et hus i et plan. Sammen med ønsket om stensætning på terrassen og de meget små grunde, der for tiden udbydes, betyder det, at alt for mange nye parcelhuse ikke har en ordentlig have omkring sig, men blot en stribe græs rundt om huset og stensætningen. Det er derfor interessant at se på, hvorfor man ikke bygger i to plan eller mere. Ovenstående opsummering af resultaterne fra en undersøgelse af netop dette, viser at almindelig konservatisme og mangel på kendskab til huse i to plan er det, der afholder moderne familier fra dette valg.

Det kan konstateres, at der også i dette tilfælde er brug for en indsats i forhold til fremtiden med henblik på at åbne forbrugernes øjne for de muligheder og fordele, der kan være i et boligvalg, der ikke blot følger sædvanen.

Det er også interessant, at de nyeste huse, der er bygget de seneste 15 år, ikke lever op til fremtidens krav men må forventes ombygget og modificeret på samme måde som andre huse på markedet. Parcelhuset har altså ikke fundet sin endelige form men er under konstant udvikling.

Det uden om

Parcelhusbeboere vil også i fremtiden have store forventninger til omgivelserne. Man er meget omtaget af beliggenhed i forhold til natur, skov mv. samt ro og fred.

Fra interviewdelen:

Væsentligste kvaliteter ved parcelhusets omgivelser

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

Disse krav vil i de kommende år nok udvikle sig yderligere. Når vi spurgte ind til savn i nuværende bolig fremhævede mange, at de gerne ville have en udsigt. Så beskrivelsen af parcelhuskvartererne som rolige, venlige omgivelser, hvor man kan lade børn vokse op i frem og ro suppleres i disse år også med krav om udsigt og efterhånden også med andre krav.

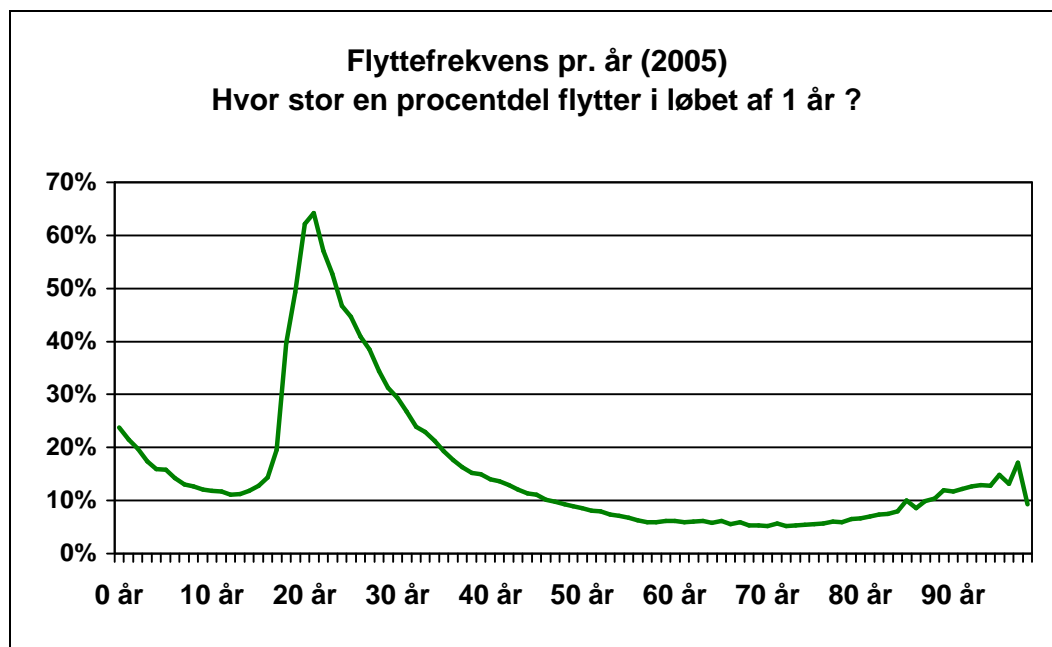
Til de nære omgivelser har indkøbsmuligheder, gode institutioner og gode stisystemer en stor betydning. Der er også her al mulig grund til at tro, at disse krav vil forblive i krav og blive videreudbygget de kommende år, så visse kvarterer vil blive mindre eftertragtede blot på grund af deres beliggenhed i forhold til institutioner/indkøb og deres trafikale systemer.

11. Efterspørgsel i fremtiden

Fremtidens efterspørgsel efter parcelhuse afhænger ikke blot af attraktiviteten i parcelhuse sammenlignet med andre boliger, men også af de befolkningsmæssige forskydninger i de kommende år.

Demografi og livsfaser i parcelhusefterspørgslen

Vi flytter ikke så tit i løbet af livet og flyttemønstret er meget forskelligt over tid. De unge flytter mest. Blandt de 20 årige flytter omkring 2/3 dele i løbet af et år, men det for de 60-69 årige kun er 6% , der flytter i løbet af et år. Det største fald sker igennem 20erne, men selv blandt de 30 årige flytter 29% i løbet af et år.



Vi ved, at den danske befolkning ændrer sig de kommende år i et mønster, hvor der bliver flere seniorer, flere unge og færre i familiealderen mellem 30 og 39 år. Det har for nogle år siden fået nogle til blot på den baggrund at forvente et fald i efterspørgslen efter parcelhuse. Men det er en alt for ureflekteret tænkemåde, når vi taler om bolig.

Som man kan se af tabellen over befolkningsudviklingen er forventningen et fald i de 30-39 årige på ca. 153.000 i løbet af de kommende 10 år og en stilsvarende stigning på ca. 84.000 i gruppen 60-69 år og ca. 116.000 i grupper 70-79 år. Men uden at tage hensyn til, hvor mange der foretrækker

parcelhuset blandt de yngre og hvor mange der bor i parcelhuse blandt seniorerne samt deres relative flyttefrekvens, bliver der tale om alt for simple analyser af fremtiden.

Befolkningsudviklingen 2006 til 2016 – normal fertilitet

Alder	2006, personer	2016, personer	Ændring
0-9	666 612	606 912	-59 700
10-19	665 816	680 013	14 197
20-29	622 788	682 917	60 129
30-39	787 197	633 480	-153 717
40-49	783 679	779 013	-4 666
50-59	738 655	753 672	15 017
60-69	588 205	673 082	84 877
70-79	351 318	467 661	116 343
80-89	187 369	191 906	4 537
90 +	34 938	43 454	8 516
I alt	5 426 577	5 512 110	85 533

En reel analyse af de yngres og seniorernes påvirkning af parcelhusefterspørgslen ser sådan ud:

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 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)

Det giver i en tiårsperiode:

14.693 parcelhuse pr. år

Kilder: Registerdata 20% stikprøven, Danmarks Statistik, Statistikbanken

Dette regnestykke betyder, at der ikke på grund af de kommende små årgange i forhold til stiftelse af familie, hvor den førstegangsfødende danske kvinde i dag er 29 år gammel, vil ske et fald i efterspørgslen, der vil ramme hårdt på parcelhusområdet. Der vil i de kommende år være langt flere efterspørgere af parcelhus og stuehuse i forhold til de udbud, der kommer på grund af de store årganges salg af deres hus. Man kan lave et lignende regnestykke for de over 70 årige og komme til nogenlunde samme tal i forventet udbud fra denne gruppe, men for at sammenligningen skal være reel skal vi holde og til et sammenligneligt aldersinterval – i dette tilfælde et 10 års interval.

Der handles ca. 56.000 parcelhuse og ca. 11.000 grunde om året (2004) i Danmark. Dertil kommer ca. et tusinde små landbrugsejendomme. Tallene svinger meget og har været stigende de seneste 3 år. Grunde har været inde i en kraftig vækst, som må formodes at fortsætte de kommende år, da efterspørgslen ved salg af byggegrunde i de gode dele af landet klart overstiger udbuddet.

Salget af ejendomme og grunde			
Type / år	2002	2003	2004
Enfamiliehuse	49 618	51 245	56 951
Landbrug 2-5 ha	930	910	996
Landbrug 5-10 ha	1 249	1 246	1 289
Sommerhuse	10 583	11 482	12 503
Grunde under 2000 m2	6 323	7 722	11 315
Grunde 2000 m2 og derover	1 345	1 825	2 276

Kilde: Statistikbanken, DS

En efterspørgsel på næsten 15.000 huse pr. år blandt familierne, der i dag er 25-34 år, er en betragtelig del af markedet. Og et udbud der er 4-5000 huse mindre end den efterspørgsel er nok til at påvirke markedet. Det er derfor en klar konklusion, at de unge familier ikke vil trække efterspørgslen efter parcelhuse ned i de kommende. Seniorerne vil heller ikke trække udbuddet op. Disse to grupper vil snarere tværtimod begge bidrage til at skærpe manglen på parcelhuse de kommende 10 år.

Det er dog også klart, at begge gruppers adfærd vedrører så store dele af det årlige marked for parcelhuse, grunde og små landbrug, at ændringer i adfærden kan påvirke markedet en del. Et ændret flytte- og udbudsmønster eller en afdæmpning af efterspørgslen i nogle få år vil føre til væsentlige ændringer i markedet.

De unges meget klare præference for parcelhuset og stuehuse vil de kommende år, hvis der ikke sker afgørende ændringer, betyde et ekstra bidrag til en i forvejen høj efterspørgsel.

Konklusionen er, når vi ser på den befolkningsmæssige udvikling de kommende år, at der ikke er en negativ udvikling i vente på trods af de små årgange, der er på vej ind på parcelhusmarkedet.

Hvor længe vil 68erne blive boende?

Samtidig er dødeligheden for de 60-69 årige og ældre faldende. En dansk mand på 60 år kan i dag forvente at leve endnu 19,5 år, mens en dansk kvinde på 60 år forventes at leve 23 år endnu. Det er en vækst på 1,5 år for mændene og 1 år for kvinderne siden begyndelse af 1990'erne. Denne forlængelse af levealderen vil fortsætte de kommende år og yderligere reducere udbuddet af parcelhuse fra, da flere seniorer vil opleve at blive ældre sammen – og enkeltvis.

Samtidig tyder meget på, at det ikke i de kommende år vil lykkes at finde eller bygge et stort antal attraktive boliger til denne generation. Boliger, som de gerne vil flytte til frem for at blive boende i parcelhuset. Derfor vil vi opleve, at rigtigt mange i generationen bliver boende i parcelhusene og stuehusene de kommende år.

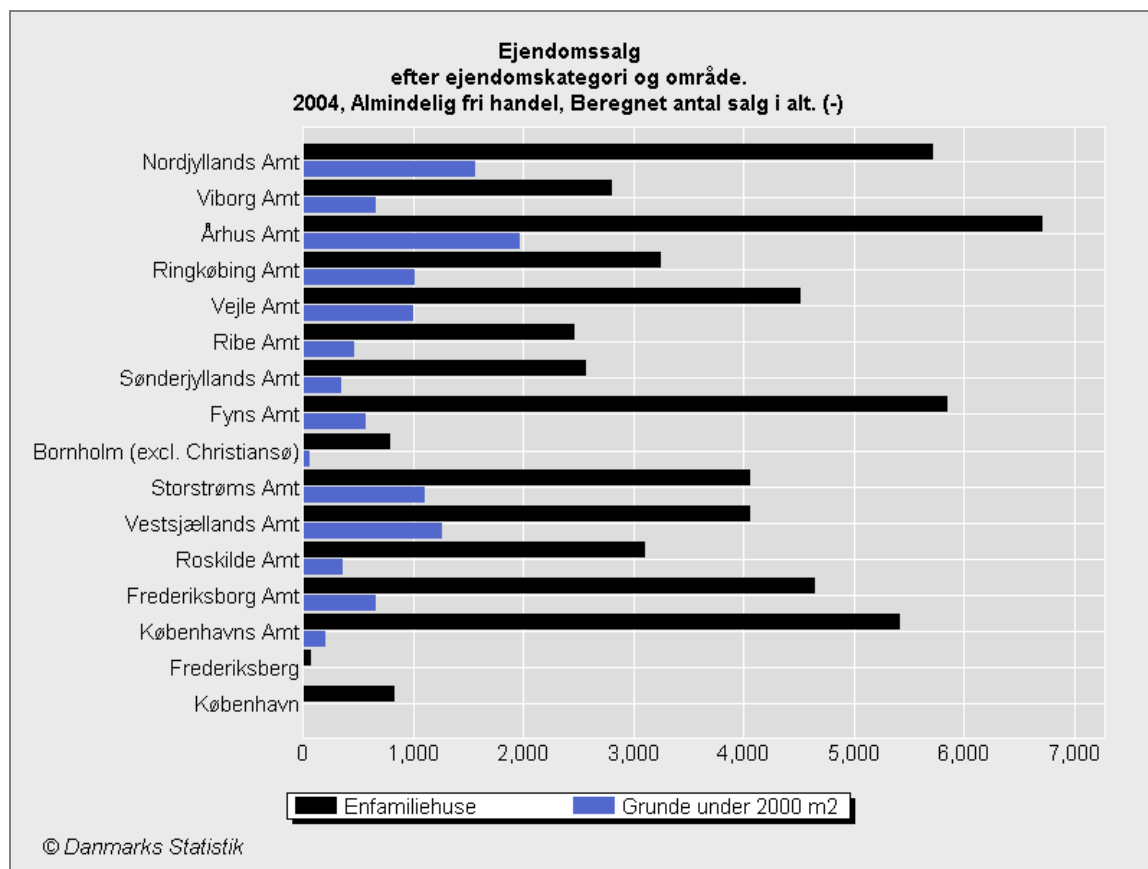
Geografi – hvor vil man bo

Den geografiske udvikling i befolkningen i Danmark i de kommende år fremgår af tabellen. Danmarks Statistiks prognoser forventer vækst i Hovedstadsregionen med ca. 45.000 indbyggere ekstra, og en vækst i Århus Amt på ca. 30.000. I Vejle Amt forventes omkring 14.000 ekstra på 10 år og tilsvarende ca. 12.000 ekstra indbyggere i Vestsjællands Amt. På Fyn og i Storstrøms Amt forventes en lille fremgang, mens der i alle andre områder forventes tilbagegang.

Amtsvis befolkningsfremskrivning 2005 efter område og tid		
	2006	2016
Hovedstadsregionen	1 832 272	1 866 571
Vestsjællands Amt	306 723	318 773
Storstrøms Amt	262 734	265 239
Bornholm (excl. Christiansø)	43 196	41 764
Fyns Amt	477 761	483 654
Sønderjyllands Amt	252 803	248 183
Ribe Amt	224 451	221 521
Vejle Amt	360 193	373 902
Ringkøbing Amt	274 879	273 735
Århus Amt	661 580	691 933
Viborg Amt	234 607	232 832
Nordjyllands Amt	495 378	494 002
Kilde: Danmarks statistik, statistikbanken, 2006,		

Det sker selv om fødselstallene i Viborg og Nordjyllands amter er så høje, at befolkningen vokser af sig selv, men fraflytningen fører til en forventning om fald. Omvendt er fødselstallet i hovedstadsregionen og i Århus området slet ikke høje nok til at sikre en voksende befolkning, men tilflytningen giver stor forventet vækst.

Bosætningen i Danmark udvikler sig hen mod to store millionby-områder, som oplever vækst og fremgang, og en række yderområder, der er i tilbagegang. Ind imellem findes områder, der kan holde takt med udviklingen, men ikke uden problemer. Millionby-områderne er hovedstadsområdet og den igangværende byfusion langt den jyske motorvej fra Randers til et godt stykke syd for Kolding. I disse områder vil der fremover være et godt grundlag for efterspørgsel efter parcelhuse og en fremgang at forvente også fremover.



Kigger vi på salget af enfamiliehuse det sidste hele opgørelsesår i 2004, var salget højest i Århus Amt, der også ligger allerhøjest i salget af grunde til parcelhuse. Hovedstadsområdets parcelhus-amter ligger også højt med Københavns, Roskilde og Frederiksborg amter. Vejle, Fyns, Vestsjællands og Storstrøms Amter følger efter.

Men markant ligger Nordjyllands Amt på en andenplads for salg af både huse og grunde. Det inkluderer naturligvis Ålborg, som også er med i væksten i Danmark, mens tallene for Viborg Amt viser, at der godt kan være efterspørgsel udenfor tilvækstområderne.

Priser 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 over ti år⁸ Dertil kommer at boligforbruget vokser hurtigere end privatforbruget generelt, så en samlet stigning på 40% i betalingsvilligheden for at bo i et 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.

Ti år er lang tid, og der kan sagtens forekomme både nedture og opture under dette forløb. Stigende renter, voksende indkomster og ændrede skatteregler kan have mange forskellige effekter i løbet af en så lang periode.

I de områder, der ligger op til de to store byområder vil vi i stigende grad se bosætning, der kan betragtes som udflytning på grund af manglende udbud af passende huse til passende priser i de to store byområder. Derfor kan man under fortsatte prisstigninger forvente en fortsat stigning også i disse områder. I de første år vil de være kraftigere end i centrum af byområderne for efterhånden at blive udlignet, når priserne kommer op på et niveau, der står mål med pendlingsomkostninger mv. Ved prisfald generelt vil priserne først falde mest i disse områder, da udflytningen fra storbyen vil falde eller helt stoppe.

I de områder, der ligger langt fra de to store byområder vil der være mere negative tendenser på parcelhusmarkedet i de kommende år. Der er dog en del byer i disse områder, der generere egen vækst om ikke nødvendigvis vil opleve et nedadgående pres. Det er byer som Herning, Thisted, Esbjerg, Holstebro, Haderslev og lignende byer, der i kraft af egen vækst og relative tæthed til vækstområder vil komme til at opleve en prisudvikling, der stadigvæk har opadgående retning i de kommende 10 år.

⁸ Jensen, Jesper Bo, (2001) Midt i en Mellemtid, kap 2 Forbrugerne

Der er ikke umiddelbart udsigt til en bristet prisboble på det danske parcelhusmarked, da efterspørgslen er sund og udviklingen prismæssigt i stort omfang kan forklares ud fra ændrede belåningsregler. En hus i dag koster ikke nødvendigvis mere i nettoudgift end et tilsvarende hus gjorde i 1987 for næsten 20 år siden. Det er ofte noget billigere at sidde i pr. måned selv i f.eks. Århus by, hvis belåningen er afdragsfri flexlån og inflationsudviklingen indregnes, mens det er noget dyrere med den samme type 30 årige annuitetslån, som oven i købet ikke længere er mixlån, som lovgivningen foreskrev i 1987.

Prisen på en lejlighed i Århus

Primo 1987 kunne man købe en lejlighed på 55 kvm. i det indre af Århus i et af de bedste kvarterer tæt på universitetet til en pris af 560.000 kroner. Dengang kunne brugte lejligheder og huse kun belånes med mixlån med 20 års løbetid – en meget stram belåningsform, der var indført med kartoffelkuren. Samtidig havde skattereformen sænket fradragsretten for renter betydeligt. Den månedlige nettoudgift for lejligheden var derfor på 4000 kroner.

I dag kan man i det indre af Århus i samme kvarter købe en ejerlejlighed af nogenlunde samme størrelse for ca. 1,8 millioner kroner. Standarden er i dag normalt højere end i 1987, da megen istandsættelse og modernisering generelt er pågået de seneste 20 år. En lejlighed til denne pris koster i dag med de nyeste belåningsformer – afdragsfrie flexlån – ca. 5.500 kroner netto pr. måned. Så det er ikke blevet ret meget dyrere.

Men det er ikke hele historien. 4000 kr. i 1987 er mere end 4000 kr. i 2006. Inflationen - de generelle prisstigninger - har ifølge Danmarks statistiks forbrugerprisindeks været på 58% fra februar 1987 frem til december 2005. Med denne inflation er 4000 kr. i 1987 det samme som 6.307 kr. i 2006. Det er *billigere* at sidde i en moderniseret ejerlejlighed i Århus midtby i 2006 sammenlignet med 1987!

Dertil kommer så, at de officielle inflationen er alt for lav, når vi ser på boligområdet. Importerede varer er kun steget med 25% i perioden, så de indenlandske prisstigninger har været noget højere. Det er de stadig billigere industrivarer fra Østen, der holder prisstigningstakten nede. Derfor vil man forvente, at boligpriserne er stiger mere end de 58% - nærmere 80-90%. I så fald skulle den månedlige nettoudgift for denne type ejerlejlighed være på omkring 7.500 kroner pr. måned. Nu nærmer vi os nettoudgiften med traditionelle 30 årige fastforrentede lån – nemlig ca. 8.600 kr. pr. måned. Så heller ikke med mere traditionelle lån er den månedlige udgift steget meget mere end den indenlandske inflation. I mellemtiden er vi i øvrigt blevet ca. 65% rigere i samfundet.

Ejerlejligheder er valgt fordi ejerlejligheder generelt er steget noget mere end huse. Men lad os prøve det samme på en række huse rundt omkring i landet. Forudsætningerne er de samme og lad os se på, hvor meget de enkelte huse koster i dag og kostede for ca. 20 år siden. Den skal naturligvis bemærkes, at valget af primo 1987 indeholder priser, der var noget høje på grund af stigninger i midt-firserne og alligevel berørt af de nye låneregler, så det er til fordel for argumentet om, at stigningerne endnu ikke er blevet for høje.

Tabellen nedenfor viser nogle udvalgte priseksempler med parcelhuse fra 19887 og fra i dag.

Hus	1987 pris	2006 pris	Netto 1987, datidens belåning (2006 pris med inflation)	Netto 2006 Afdragsfrie lån/ alm. 30 årige ann.
Risskov, Århus, 150 kvm	1.300.000	3.400.000	9.300 (14.700)	10.900/17.300
Herning 140 kvm.	950.000	1.850.000	6.700 (10.600)	6.400/9.900
Amager, 2300, 133 kvm	800.000	3.600.000	5.700 (8.900)	11.500/18.300
Gentofte, 133 kvm.	1.900.000	5.500.000	13.500 (21.200)	16.400/26.600

For parcelhusene er resultaterne naturligvis forskellige alt efter geografi. Men generelt gælder det, at parcelhuse med afdragsfrie lån er billigere at sidde i end et tilsvarende hus var det i 1987, samt at det ikke er mere end 20-30% dyrere i nettoydelse i dag i forhold til inflationskorrigerede nettoydelse i 1987 med 30 årige annuitetslån. For eksemplet på amager gælder dog, at det er blevet noget dyrere uanset belåningsform i løbet af de 19 år, der er gået. Det hænger sammen med, at Amager har skiftet status fra et lavstatus boligområde i 1980'erne til i dag at være et rigtigt in-sted i København.

Opstiller man lignende eksempler i yderområderne, vil man se, at det faktisk i en del af Danmark er billigere at sidde i et parcelhus i dag end for 20 år siden. Konklusionen er, at der i visse meget søgte områder er tale om nogle ret kraftige prisstigninger, der ikke nødvendigvis kan fortsætte i fremtiden, men i de gode områder af landet er toppen ikke nået, og der er ikke udsigt til en bristet boble, mens der i yderområderne slet ikke er tale om egentlige prisstigninger selv på det lange sigt.

Parcelhuskvarterer – hvordan skal de se ud

Denne undersøgelse viser, at beboerne i parcelhuskvarterer lægger stor vægt på den rolige, fredelige, grønne og risikofri, når vi ser på udformningen af de kvarterer, parcelhusene ligger i. Man lægger også megen vægt på service i området – både detailhandel og offentlige institutioner, sportsforeninger mv. Samtidig er det tydeligt, at parcelhusbeboere ikke er særligt optagede af udformningen af de områder, der ikke ligger i umiddelbar nærhed af deres bolig.

Samtidig ved vi, at der er mange restriktioner på byggeriet og ombygningen af boliger i parcelhuskvarterer. Disse områder er efterhånden blevet til planlægningsmæssige reservater, hvor en engang fastlagt anvendelse bevares gennem servitutter og efterfølgende lokalplaner. Det

konserverer vores bykvarterer, så der ikke kan ske den nødvendige udvikling af disse kvarterer fremover.

Der er ikke noget der tyder på, at store grupper af parcelhusbeboere vil være imod en ændring af dele af deres boligområder, bare det ikke lige vedgår deres egen baghave og de nærmeste omgivelser. Det er snarere servitutter, grundejerforeninger og lokalplaner, der blokerer for ændringer.

Hvis vi skal fortsætte udbygningen af parcelhuskvarterer i Danmark, hvad denne analyse med tydelighed viser, der er brug for, da mange mennesker gerne vil bo i parcelhuse, så må vi fremover også arbejde med at byfortætte bestående kvarterer på en anden måde end den traditionelle. Der er to områder, hvor ændringer kan få stor betydning: Restriktioner og bebyggelsesprocenter.

De fleste parcelhusområder er i dag pålagt en stribe restriktioner med hensyn til bebyggeshøjde, facader, afstande til naboer med videre. Hvis man efterhånden fjerner disse restriktioner, vil man friere kunne ombygge parcelhusene i disse kvarterer, så de passer bedre til den nutidige og fremtidige efterspørgsel end eksempelvis et 133 kvm. hus fra midten af 1960erne gør. Samtidig kunne det blive en del af dansk bypolitik, at man kun pålagde restriktioner på nybyggede kvarterer for en begrænset tidsperiode – eksempelvis 5-10 år, hvorefter der blev mere frit spil med om- og tilbygninger. En sådan fremsynethed i 1960erne og 1970erne ville i dag have været til stor hjælp.

Bebyggelsesprocenter på 20-25% er normale i parcelhuskvarterer. Men fremover vil der blive brug for at hæve disse til eksempelvis 33% eller 40%. Med 33% som bebyggelsesprocent kan der på en normal 800 kvm. grund opføres eller ombygges til en husstørrelse på over 250 kvm. 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.

En fortætning af selve parcelhusgrunden og færre restriktioner på bygninger kan betyde, at bosætningen omkring de store byer ikke blot automatisk flytter ud i længere pendlerafstand til jobbet end i dag. Vi vil kunne opnå, at man også i fremtiden vil kunne bo tæt på byen.

Fortidens synder skal ikke gentages. Det betyder, at vi allerede i dag også ved udlægningen af nye parcelhuskvarterer skal tage hensyn til en kommende byfortætning, der kan gøre det nødvendig om 30, 50 eller 70 år at ændre områdets status. Samtidigt må vi se på de juridiske og egentligt

lovmæssige bindinger, der i dag blokerer for udvikling af nye boligformer i de bestående parcelhuskvarterer.

Derfor er bindinger fremover bandlyst – også hvad angår hustypen, ydermaterialer mv. Der er ingen grund til at konservere bygning yderligere end det naturligt sker gennem deres lange levetid. En begrænset bindingsperiode på 5 år i nybyggeri, som med den tidsmæssige begrænsningen også kunne udformes meget snævre, kunne gøre det muligt at opføre harmoniske og spændende bebyggelser. Hellere meget stramme bånd på et kvarter under opførelse end lange bindinger i hele kvarterets levetid.

Husene – hvordan bliver de attraktive?

Nybyggerne og ombyggerne – de to hovedkategorier af beboere i de danske parcelhuse – har brug for hjælp og vejledning. De har i mange tilfælde nogle klare og præcise ønsker til individualiteten i deres hjem, men ønskerne er begrænset af vores almindelige mangel på viden om bygninger, lysforhold, rumlighed og alle de andre arkitektoniske forhold, der er væsentlige for at skabe en god bolig. Manglen på viden og arkitektmæssig forståelse betyder, at de fleste mennesker varierer deres parcelhus over relativt få parametre: Fliser, overflader på køkkenborde, låger og vægge, armaturer, badeværelsesaptering i form af kroge, brusearmatur mv. Dertil kommer terrassematerialer, udendørsflisebelægninger og indretning af haven.

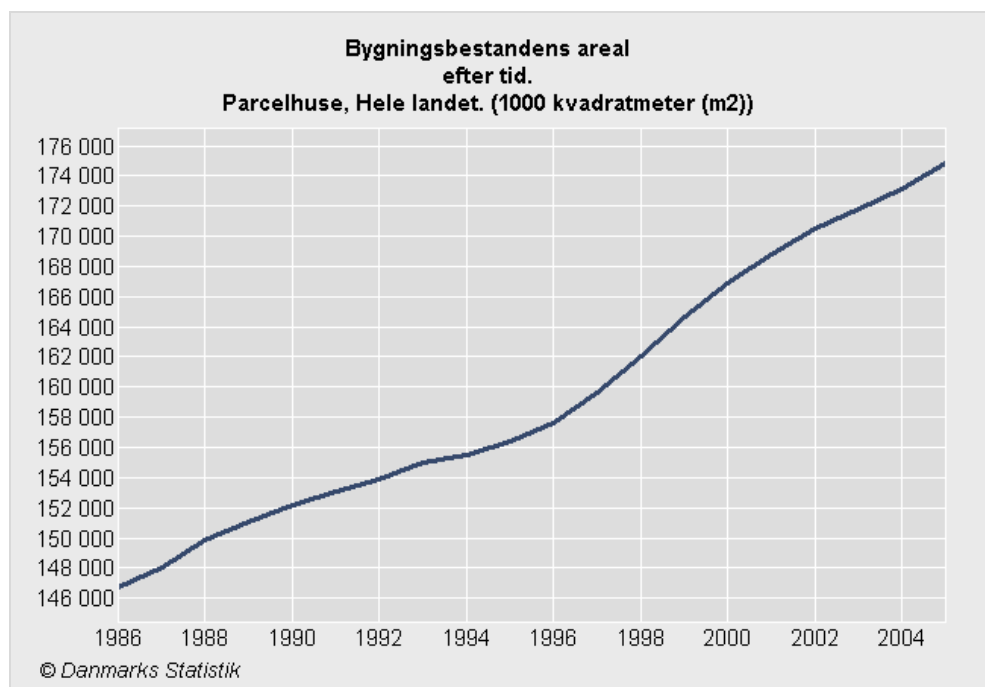
Der er sådan set fint, da de fleste har det godt med disse former for indretning. Men når nu så mange bor og gerne vil bo i parcelhuse, så ville det være en stor fordel, om man kunne få hjælp til at få mere værdi ud af disse huse. Man kunne i mange tilfælde stille familier endnu bedre i deres parcelhuse for små midler – ja ofte uden ekstraomkostninger ved ombygninger eller nybygninger. Det krævet blot at vejledningen skaber mere værdi end den koster.

Økonomer siger, at når man kan stille nogle mennesker i samfundet bedre uden at det stiller andre dårligere, så skal man ubetinget gøre det, for så skabes der samlet mere værdi i samfundet. På parcelhusområdet vil vi fremover kunne stille mange bedre ved at hjælpe dem til at indrette sig bedre. Der er rig brug for denne hjælp.

Der er behov for mindst 55.000 nye parcelhuse i de kommende 10 år frem mod 2016. Der er ingen tegn på, at denne udvikling ikke fortsætter i årene herefter, hvor nogle lidt større årgange af unge kommer i den familiedannende alder, og de fraflyttende fra parcelhusene udgøres af de noget mindre generationer fra 1950'erne. Derfor skal der udstykkes langt flere parcelhusgrunde i de kommende år, og det skal ske så tæt på de større byer som muligt. Vi skal se på de store

landbrugsarealer, der i dele af Danmark ligger tæt på de store byer, og vi skal give mulighed for at skabe fremtidens bebyggelser tæt på de trafikforbindelse, der leder ind til disse byer.

I perioden 2000 til 2004 blev der bygget 18.536 nye parcelhuse med en gennemsnitsstørrelse på 156 kvm. Der er altså blevet bygget ca. 2.9 millioner parcelhuskvadratmeter i løbet af 5 år. I samme periode blev det samlede areal i parcelhuse bygget før år 2000 forøget med 2.727.000 kvadratmeter. Så der bliver bygget lige så meget til parcelhusene, som der bliver bygget af nye parcelhuse. Hvert parcelhus vokser i dag med ca. 6 kvadratmeter på 10 år. Det er endda kun de officielle tilbygnings-tal. Der er grund til at tro, at der skal lægges en del skjulte kvadratmeter oveni.



Grafen viser forøgelsen i kvadratmeter blandt de danske parcelhuse frem til 2005. Vi er gået fra 147 millioner kvadratmeter op til 175 millioner kvadratmeter på 20 år. Arealerne er totale bygningsarealer med garager mv. De 15 millioner kommer fra nybyggeriet fra 1986 til 2005 jævnfør Statistikdatabasen, mens de 13 millioner er forøgelser på grund af om- og tilbygning.

Ud over forøgelse af parcelhusenes størrelse finder der også en meget betydelig ombygning af parcelhuse steder, der ikke medfører ændringer i arealet. Det er fornyelse af køkkener, ændrede rumfordeling, nye badeværelser, indretning af kældre og loftsrum samt en række andre løbende forbedringer. Det betyder, at udformningen af *fremtidens parcelhus* i de bestående parcelhuse har et større omfang end nybyggeriet.

Fremtidens parcelhus er altså ikke blot et nybygget parcelhus. 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 noget 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.

LITTERATUR

Andersen, Siv Raun (2004), *Over Hækken*, Speciale ved Institut for Antropologi, Københavns Universitet, Specialerække nr. 308

Boligministeriet (1988) *Boligmarkedet og boligpolitikken : et debatoplæg : betænkning afgivet den 31. maj 1988 af udvalget til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år*. Populært kaldet **Ølgaardrapporten** efter professor Anders Ølgaard, der var formand for udvalget, der udarbejdede betænkningen

Clemmensen, N, Boll Hansen, E og Jakobsen, L, (1989), *Befolkningens placering på boligmarkedet: Eksempler på fremskrivninger ved en boligmodel*. København: Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut, AKF

GBL (1999) Gruppen for by- og landskabsplanlægning aps i samarbejde med grundejerforeningen Kastanieparken, Kolding Kommune, Realkredit Danmark og Tegnestuen Mejeriet, *På vej mod bæredygtige parcelhuskvarterer – et idékatalog*, 1999

Jensen, Jesper Bo, (1997), *De unge ældres boligbehov frem mod 2007*, Institutet for Fremtidsforskning og Boligministeriet

Jensen, Jesper Bo (1998) Upubl. rapport, *Fremtidens boligefterspørgsel*, Forprojekt til Projekt hus, Institutet for Fremtidsforskning

Jensen, Jesper Bo & Dalsgaard, Thomas (2000), Upubl. rapport, *Fremtidens Parcelhus*, Institutet for Fremtidsforskning

Jensen, Jesper Bo (2001), *Midt i en Mellemtid*, Jyllandspostens Erhvervsbogklub JPBøger.

Jensen, Jesper Bo (2003) *Tiden – vi gør ikke som vi tror*, i tidsskriftet Tid og Tendenser nr. 5, 2003

Jensen, Jesper Bo (2006), *Fremtidens soveværelse*, i tidsskriftet, Tid og Tendenser, nr. 2, 2006

Pedersen, Poul Anders: *Danskerne bor helst blandt ligemænd*, (2003) i Mandag Morgen.

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut (AKF), (2001), *Det danske boligmarked – udvikling i boligforsyning og boligønsker*, Rapport udarbejdet for Byforum

SFI (1998) , *Udvikling i flytteønsker. Med særligt henblik på de store årgange og parcelhusproblemet*. Af Mogens Nygaard Christoffersen.

Ærø, Thorkild (2002), *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil*, Ph.d. afhandling, Statens Byggeforskningsinstitut