



Kundernes præferencer: nyt eller retro og renovering

Jesper Ole Jensen, Seniorforsker
på BUILD-AAU

**”Renovering og
transformation; Byggeriets
næste store bølge”**

Byggeriets Dialogforum

5. maj 2026

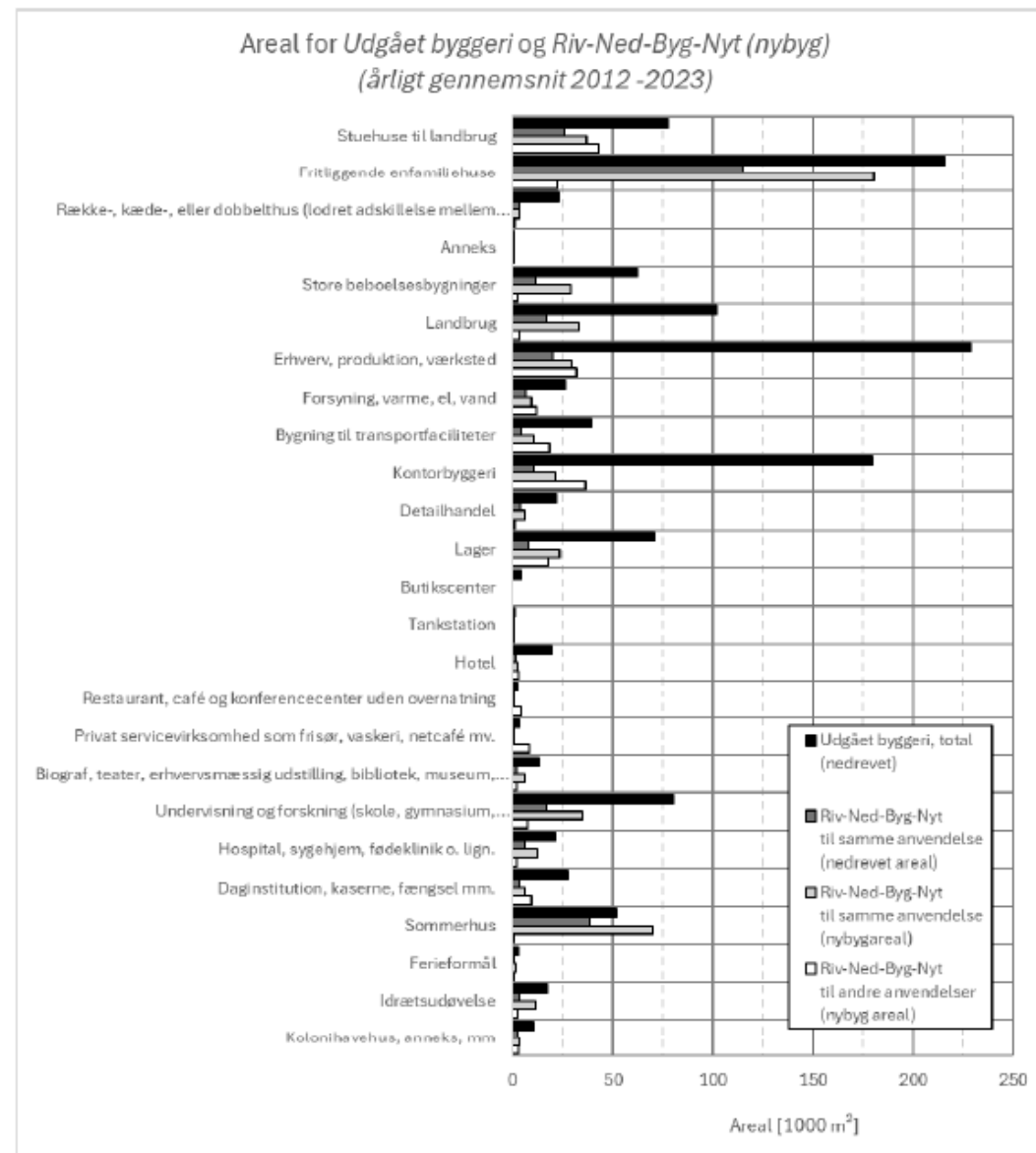
Nedrivninger i den danske bygningsmasse



2,2 mio. m² årligt, svarende til ca. 0,3% af den eksisterende bygningsmasses areal.

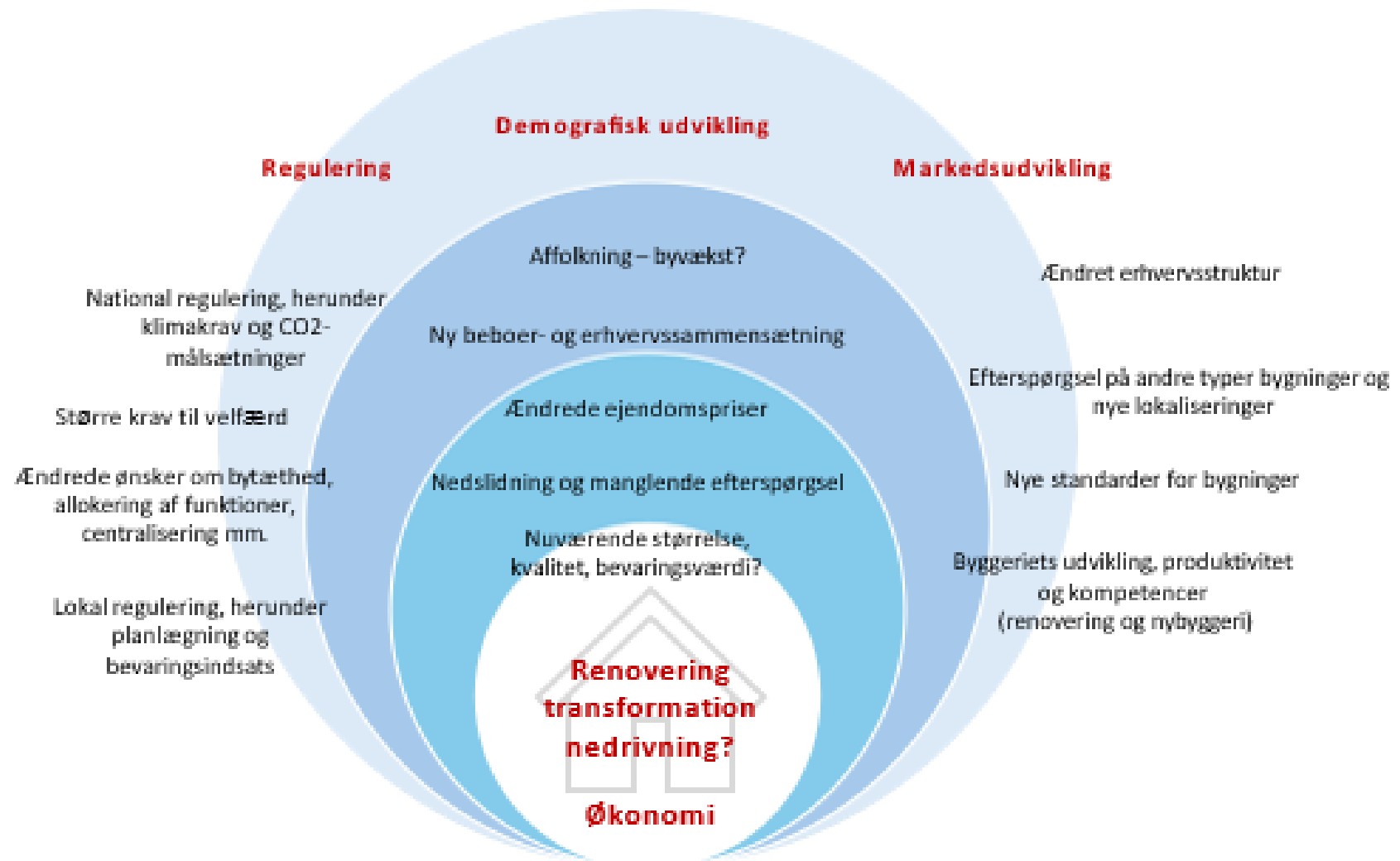
Primært nedrivning af:

- Landbrugsbygninger (46%)
- Enfamiliehuse og stuehuse (13%)
- Erhverv til produktion og værksted (10%)
- Kontorbygninger (8%)



Figur 1 Samlet opgørelse for gennemsnitligt årligt "udgået" (nedrevet) byggeri og for riv-ned-byg-nyt byggeri på samme matrikler for hhv. samme anvendelsesgruppe og alle anvendelsesgrupper i perioden fra 2012 til 2023. Når det gælder landbrugsbygninger, der arealmæssigt fylder meget, skal det i grafen aflæste areal ganges med 10 for at nå det rette antal kvadratmeter af udgået og nedrevet areal.

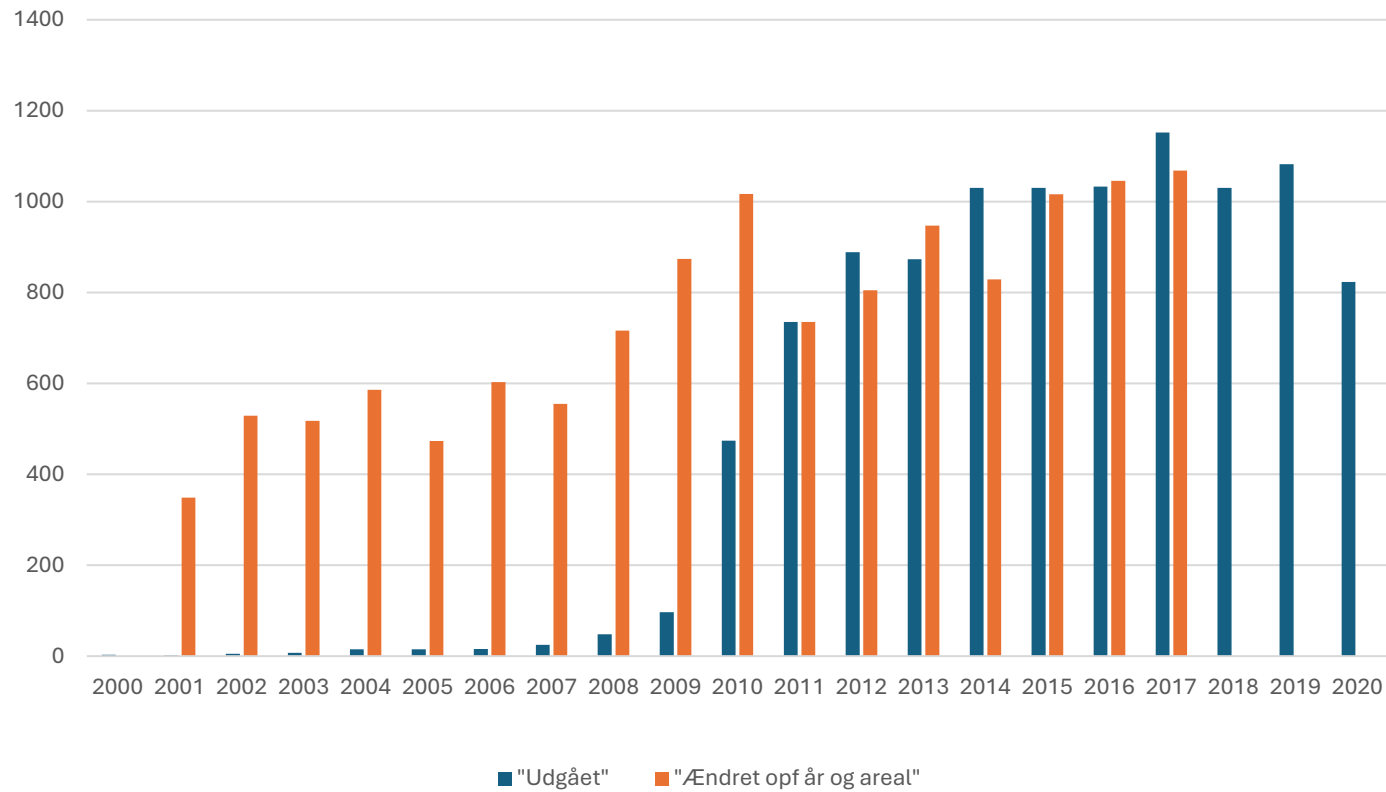
Hvorfor nedrivning?



Nyt eller gammelt?

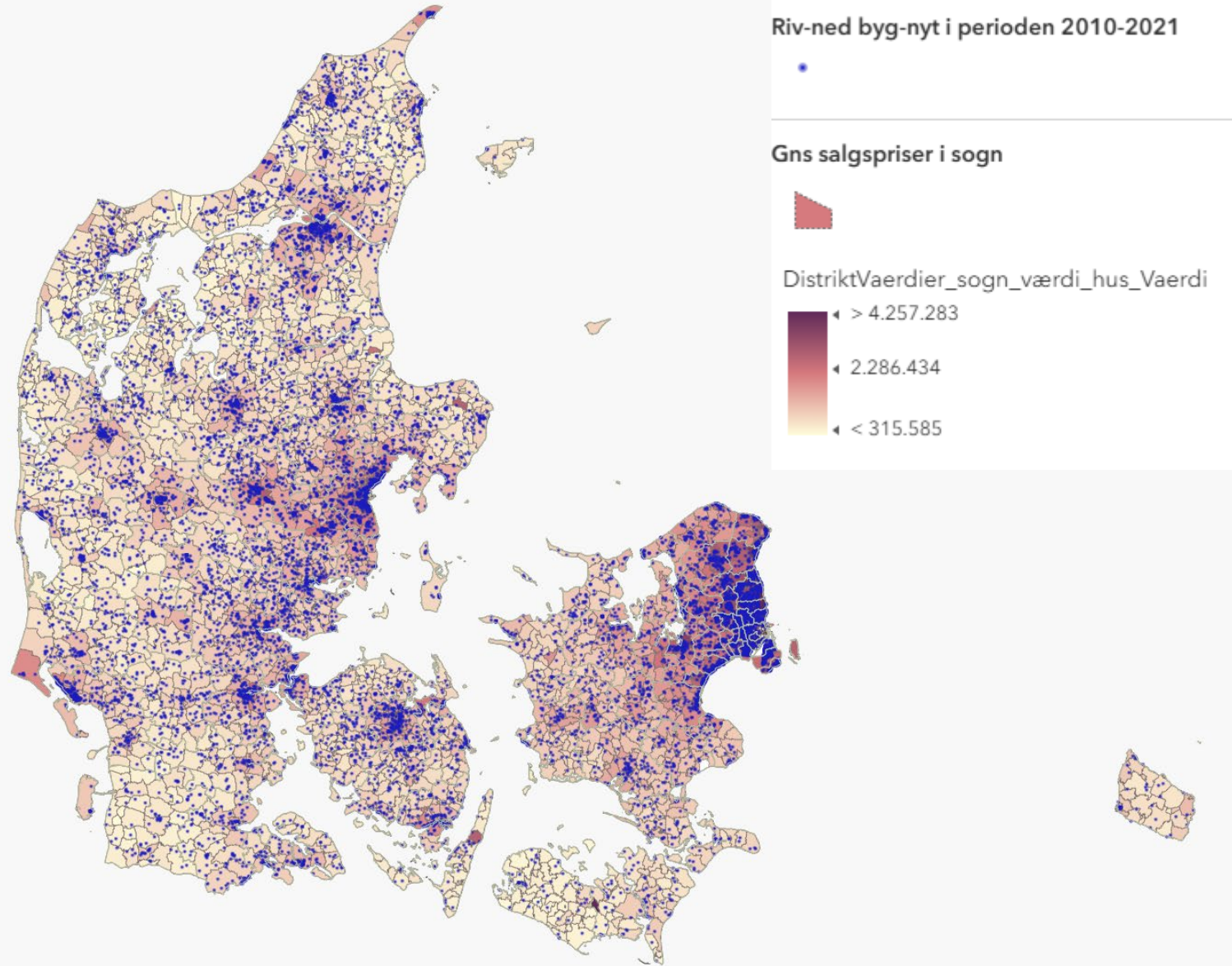
- Hvad efterspørger beboere og boligejere?
- Beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed. Men hvad hvis beliggenheden er den samme – og vi kan vælge mellem gammelt og nyt? Hvad vælger vi så?
- Hvor gode er vi til at renovere og genanvende?
- Hvad tiltrækker / afskrækker ved det gamle?
- Og hvad tiltrækker / afskrækker ved det nye?

Riv-ned-byg-nyt aktivitet af enfamiliehuse er fordoblet de seneste årti; i dag omkring 1.100 huse om året. Hvorfor?



Stor koncentration i og omkring de største byer

- Fortrinsvis i områder med høje boligpriser
- Færre ledige byggegrunde medfører pres for flere nedrivninger
- Udgør 55% af nybyggede parcelhuse i hovedstadsområder, og 20% på landsplan



Kilde: Parcelhusatlas 2023

<https://aau.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?webmap=73a16d6e67024ce38f6f8b2d15b4b6c6>

Det er blevet lettere at finde drømmehuset med nybyg



Individuelle huse • Alle prisklasser • Tæt kontakt • Størst erfaring • ★ Trustpilot ★★★★★ Jylland & Fyn

Inkl. solceller

Priseksempler

Priser fra 1.895.000 kr.

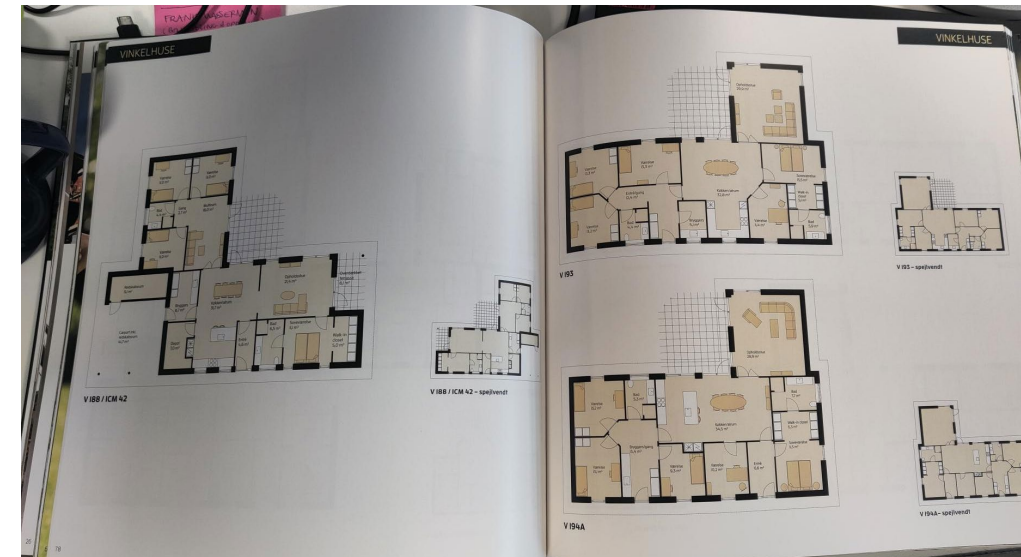
Mit Hus
HusCompagniet

Følg med i dit husprojekt online
MitHus er en smart platform, hvor du kan følge med i byggeriet af dit drømmehus fra start til slut.

HusCompagniet
Kom trygt i hus

4 priseksempler
136 m² – 152 m² – 166 m² – 180 m²

Aalborg • Aarhus • Esbjerg • Kolding • Herning • Odense



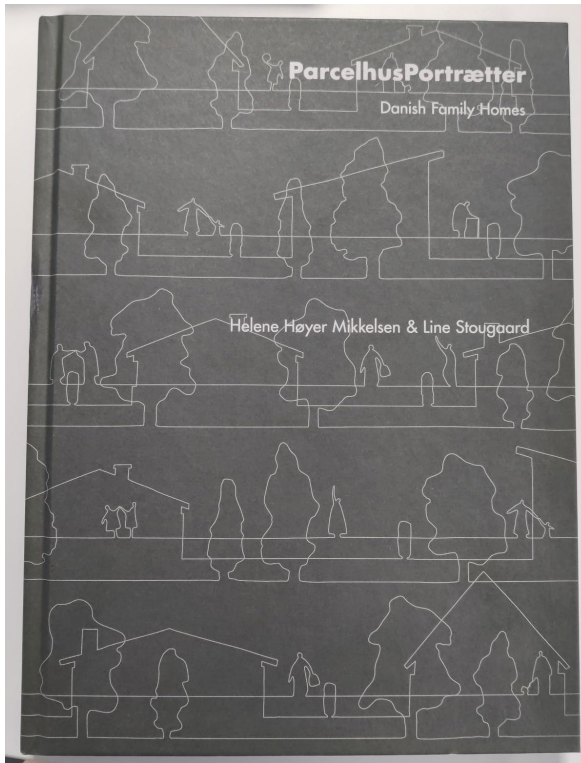
Og måske opfattes renoveringer som mere besværlige og risikable?

På trods af det voksende antal nedrivninger er renovering stadig langt det mest udbredte ved overtagelse af et hus.

Der handles ca 35.000 parcelhuse pr år – de 1.100 riv-ned-byg-nyt svarer til 3% af handlerne. Dvs 97% af de solgte parcelhuse lever videre, og renoveres i mange tilfælde ved overtagelsen.



Samtidig med et stigende antal nedrivninger kan der spores en stigende interesse for bevaring af parcelhuset og dets kvaliteter



Eksempel 2: Parcelhus fra Danske Boligarkitekter. [Læs mere her.](#)



Foto: Andreas Mikkil Hansen, Nodo Arkitekter



Eksempel 5: Facebookgruppe, Anne Birkkjær. [Læs mere her.](#)

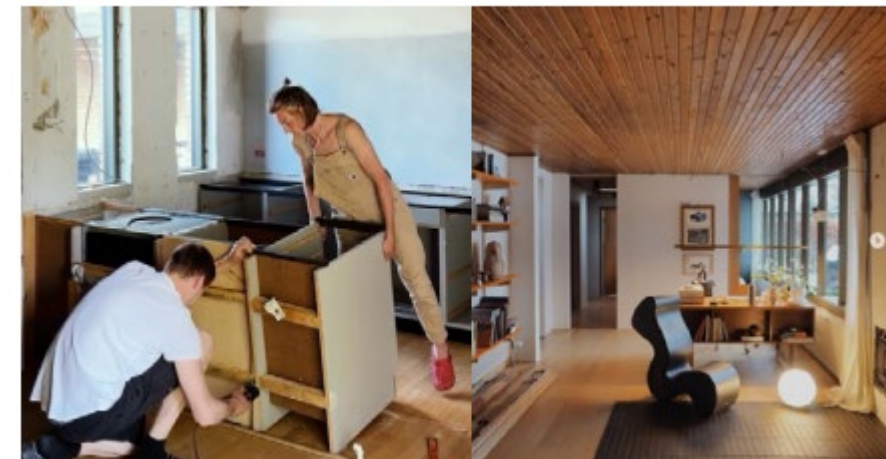
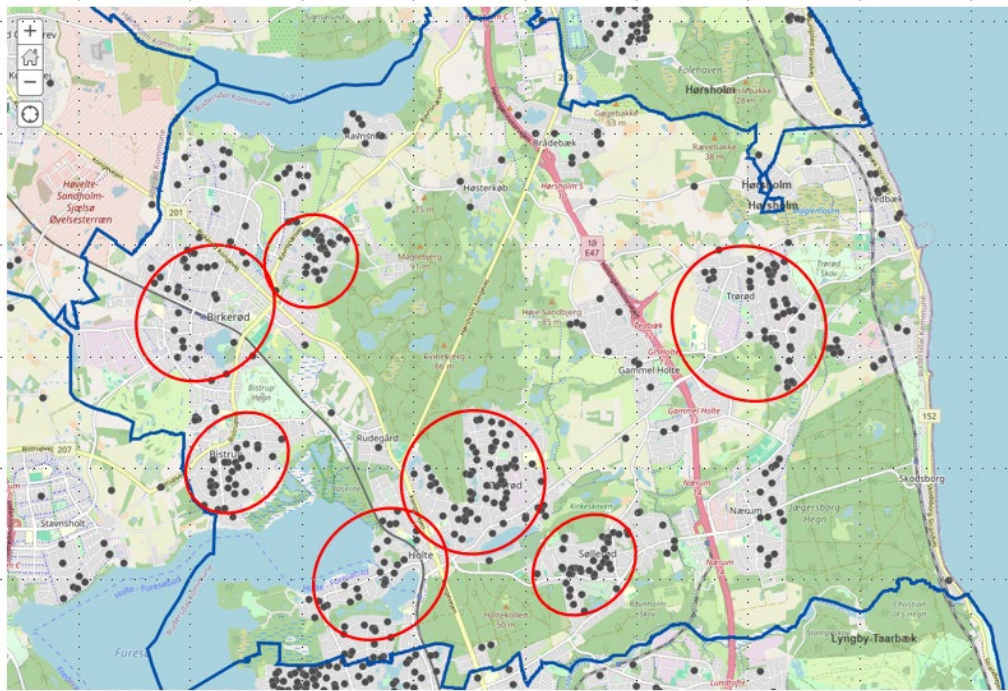


Foto: Anne Birkkjær

Riv-ned byg-nyt er en miljømæssig udfordring og en udfordring for identitet og bevaringsværdier i parcelhusområderne

Riv-ned-byg-nyt aktiviteten koncentrerer sig ofte i bestemte områder. Eksempel fra Rudersdal

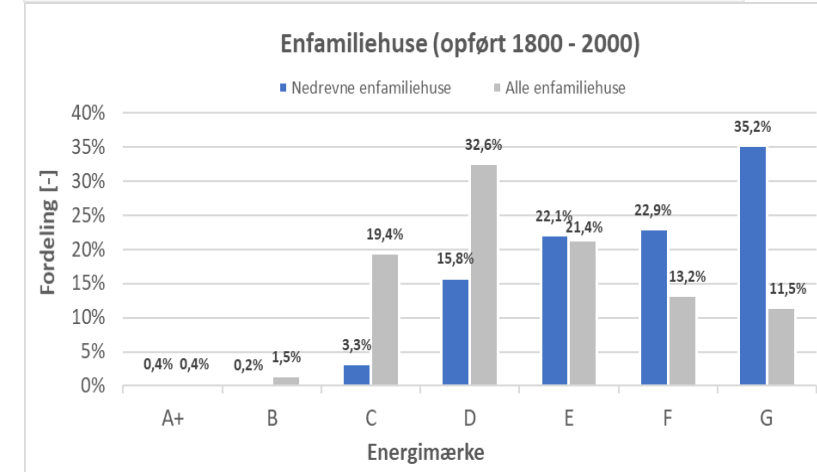
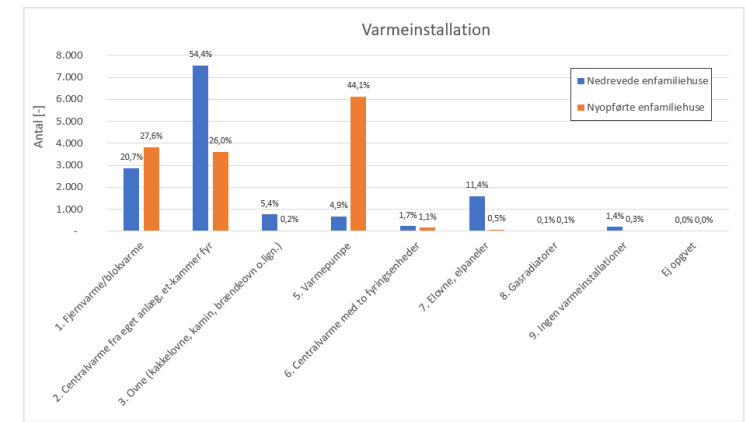
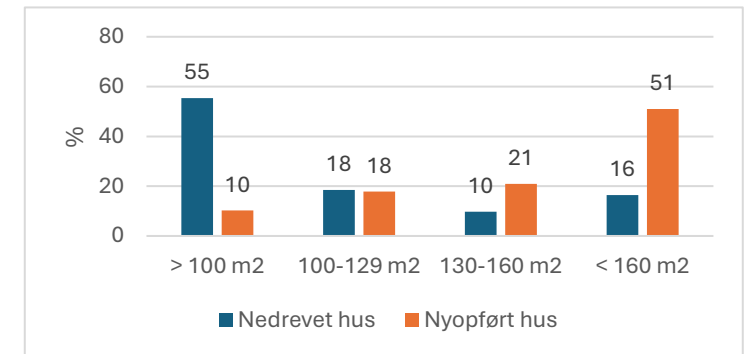


Risiko for at parcelhusområdernes bevaringsværdier og identitet går tabt



Hvad kendetegner de enfamiliehuse der rives ned - og hvilke huse erstattes de af?

- Oftest mindre huse der rives ned, og der opføres typisk større huse efterfølgende
- Varmekilden erstattes ofte ved nedrivning og nybyggeri
 - centralvarme og elvarme reduceres
 - Varmepumper etableres
- De nedrevne huse er karakteriseret ved dårlige energimærker (ca. 60% F-G)
- **Er det så en god miljømæssig løsning? Som oftest ”nej”, fordi:**
 - Der indgår ikke energi til fremstilling og vedligeholdelse af byggematerialer
 - Energimærker overvurderer typisk faktisk varmeforbrug i gamle huse
 - Der sammenlignes ofte med det gamle u-renoverede hus. Hvor langt ville man kunne komme med en renovering ?
 - Nedrivning og nybyggeri genererer store mængder byggeaffald og kræver nye materialer som der er begrænset adgang til



IGENBO: "Oversættelse" af undersøgelser og viden omkring renovering vs nybyggeri til boligejere, banker og ejendomsmæglere

IGENBO: Nedrivning og bevaring af parcelhuse. Samarbejde med Teknologisk Institut og Responsible Assets



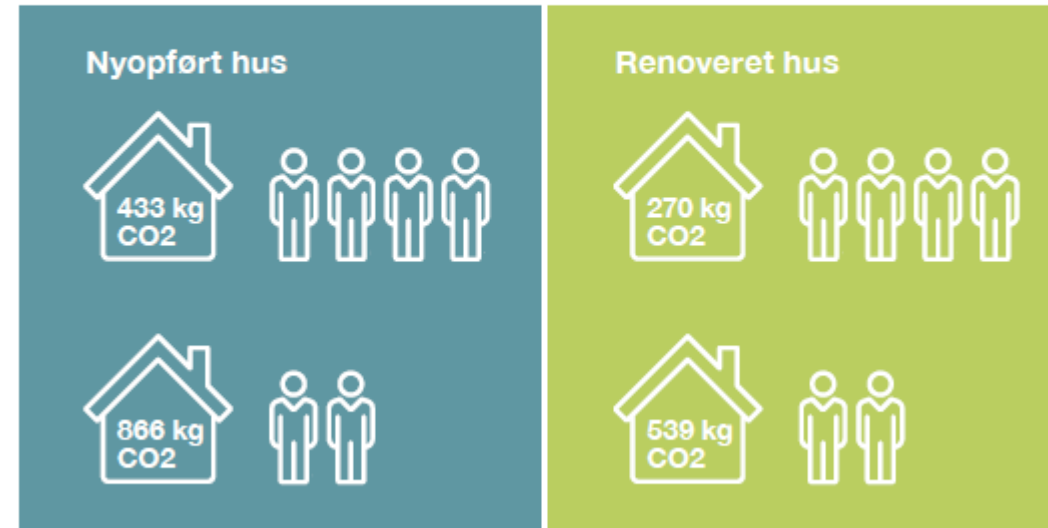
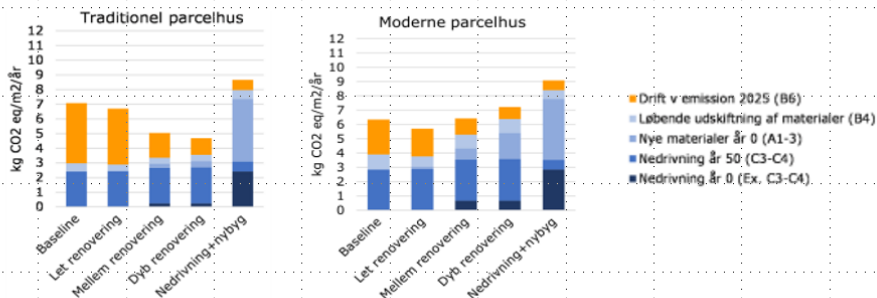
**Forenet
Kredit**

FIGUR 1

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

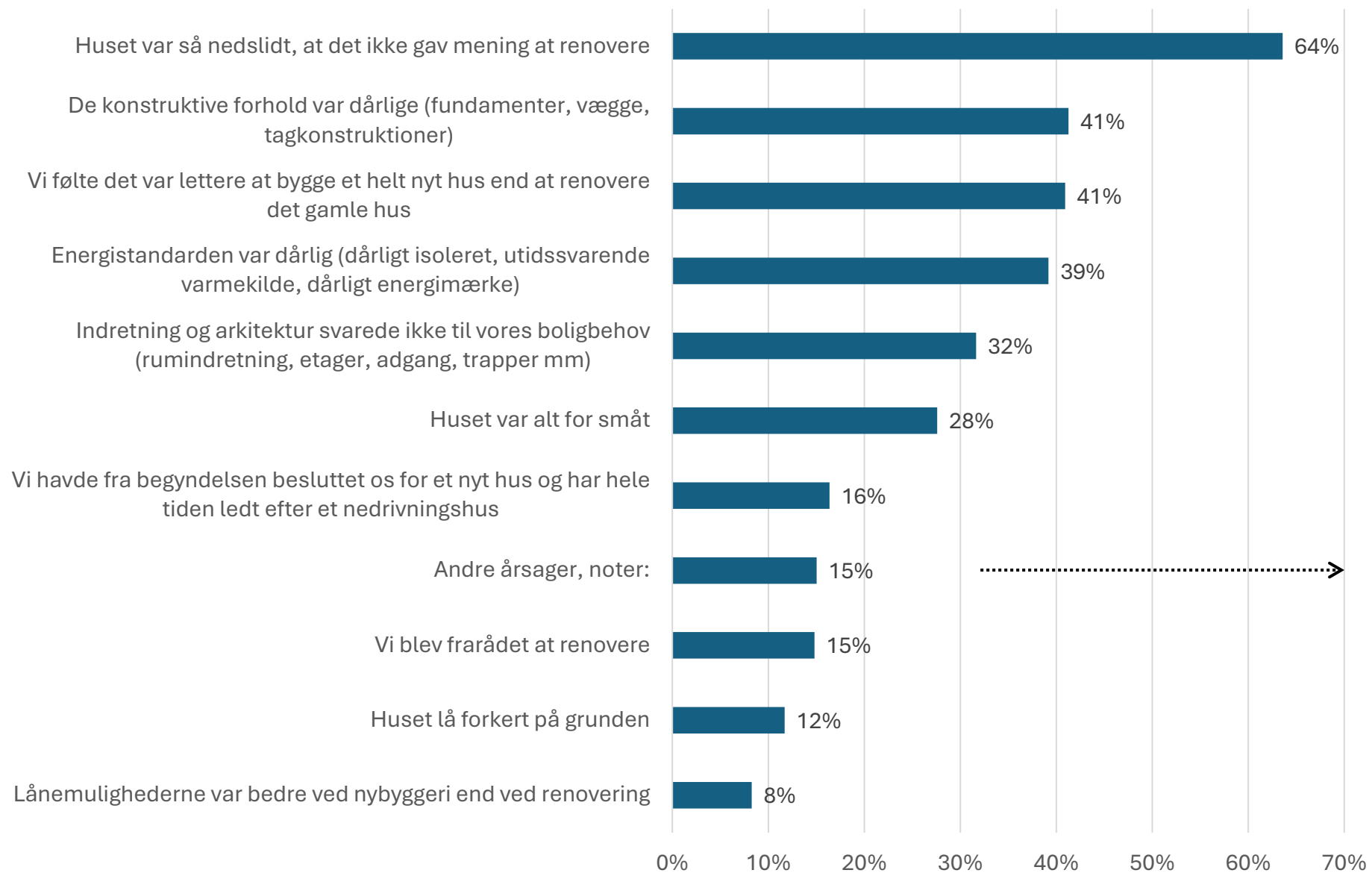
CO₂-scenarier for renovering

Kilde: Klimadata for renovering



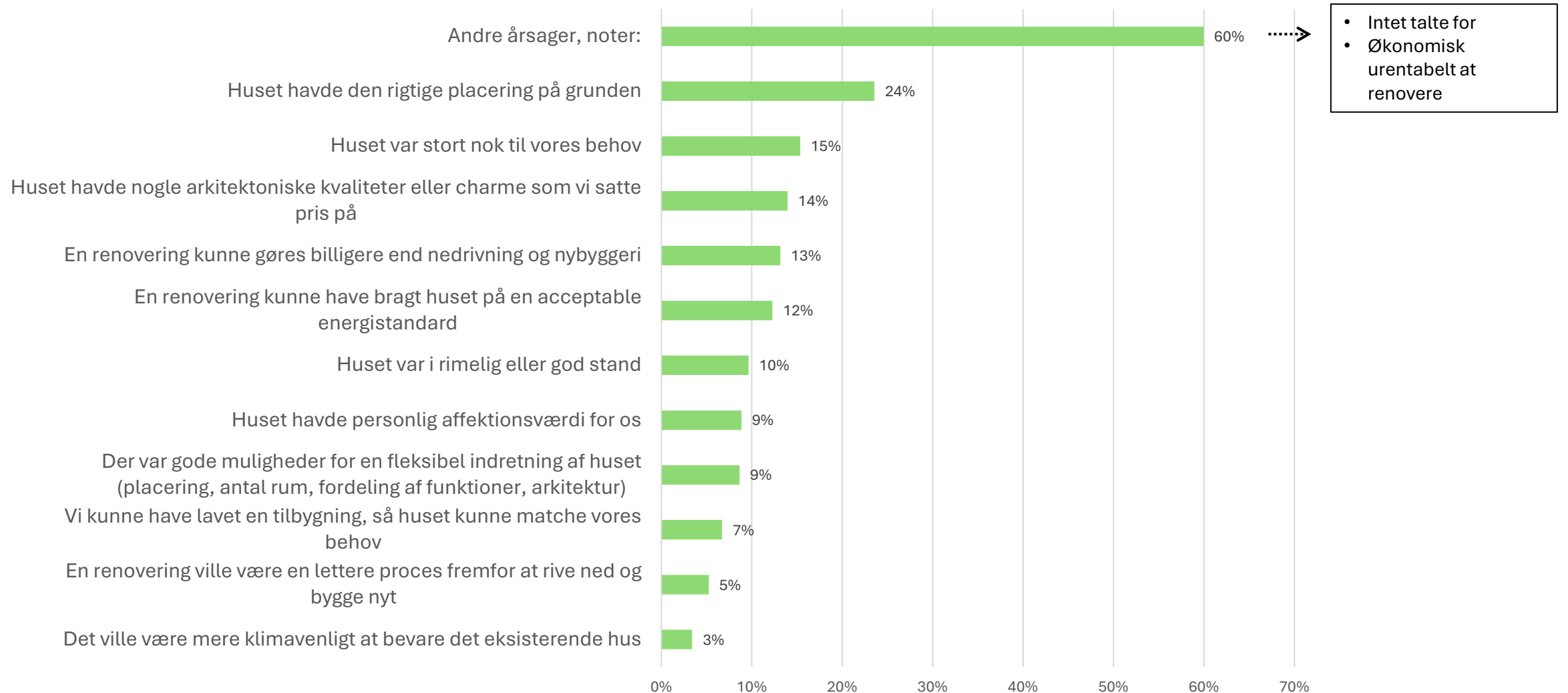


Hvorfor rev du/I huset ned? (n=200)



- Brand- eller vandskade, skimmel, forsikringskade, borebiller
- For dyrt at renovere
- Kun interesse i beliggenheden
- Ville have nyt hus

Hvilke forhold talte for en mulig renovering af det eksisterende hus? (n=200)



Ikke alle beslutninger er rationelle; det handler også om boligdrømme og den rigtige beliggenhed

”Vi gik efter beliggenheden, det er der ingen tvivl om. Vi har tit gået aftentur her, og talt om, at når vores datter, blev ældre, så ville vi her ned og bo. Så i lang tid har gået op holdt lidt øje med, hvor der holdt hjemmeplejebiler, og så har vi lagt sedler i postkassen. Det var sådan vi fik det her” (Lene)

”Det er klart en egoistbolig, vi har bygget. Et Jacob og Maja hus, som vi siger. Det taler vi meget om – det er jo ikke konventionelt med lukkede børneværelser, og to badeværelser. Men så håber, at der er to idioter som os, når vi en gang skal sælge, der har samme behov og boligønsker. Eller .. det er jo også den vej, det går – vores boliger bliver mere individualistiske, og det er jo ikke kun børnefamilier, der skal have et sted at bo. Og så har jeg også været meget bevidst om, at vi ramte markedsværdien i området”. (Jacob)



Ejernes vurdering af økonomien i riv-ned byg-nyt

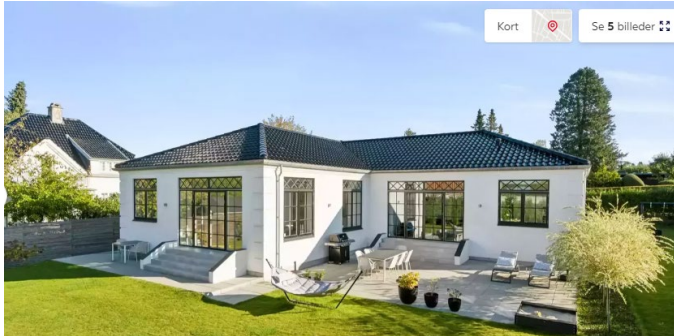
- 68% indhenter ikke sammenlignende tilbud på renovering vs nedrivning-nybyggeri
- De respondenter der indhenter tilbud:
 - 34%: renovering var dyrere
 - 28%: nedrivning/nybyg var dyrere
 - 18%: nogenlunde lige dyrt
- Interviews: Forventning om en højere gensalgsværdi spiller stor rolle

"I sidste ende det var økonomien, der gjorde forskellen. Skulle vi bruge 2 mio. på at renovere et hus, som var for lille, lå forkert på grunden, og have besvær med efterisolering på gulv, vægge og loft – altså bo i en omdannelse i årevis med tre børn? Så regnestykket var i sidste ende: Vi kunne få et helt nyt hus til 2 mio., som var 6 mio. værd, eller renovere et gammelt hus?" (John).

"Byggeprojektet var budgettet til 1 mio., jeg havde givet 1,6 mio. for grund og det gamle hus, og jeg vidste at markedet i området ville vurdere et godt hus til 3-3,5 mio. Da det nye hus var færdig, blev den vurderet til 3,4 mio., og i dag står den 3,7 mio. Så jeg har tjent godt på det. Men det hele handler om beliggenheden – du kan ikke hive så meget ud af et hus, hvis der ikke er en efterspørgsel. Det er ikke noget med huset og møblerne – det er ingenting, det der betyder er beliggenheden". (Ole)

"Så regnestykket var i sidste ende: Vi kunne få et helt nyt hus til 2,4 mio., som var 6 mio. værd i markedsværdi, eller renovere et gammelt hus, som måske alligevel aldrig helt ville komme op på nye standarder – og som kostede os 2,1 mio." (Finn).

Der kan være gode penge at tjene på riv-ned-byg-nyt. Tre eksempler fra Rudersdal

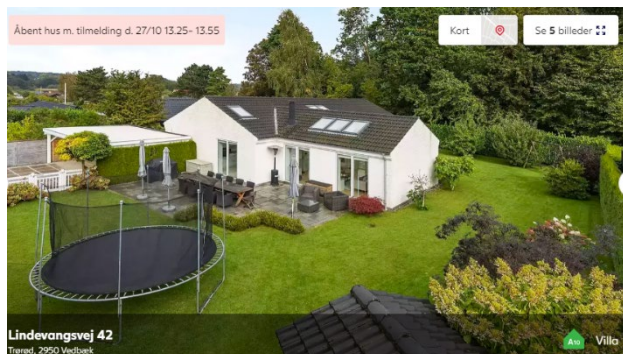


Hus i Holte på 228 m²: Gammelt hus købt i 2020 for 7,6 mio. kr., derefter nedrevet og et ny hus bygget i 2021.
Udbudt til salg for 18.750.000 kr. i 2024.



Hus i Nærum på 200 m². Eksisterende hus købt for 2,1 mio. i 2013, derefter nedrevet og nyt hus bygget i 2018

Solgt for 14.995.000 kr. i oktober 2024

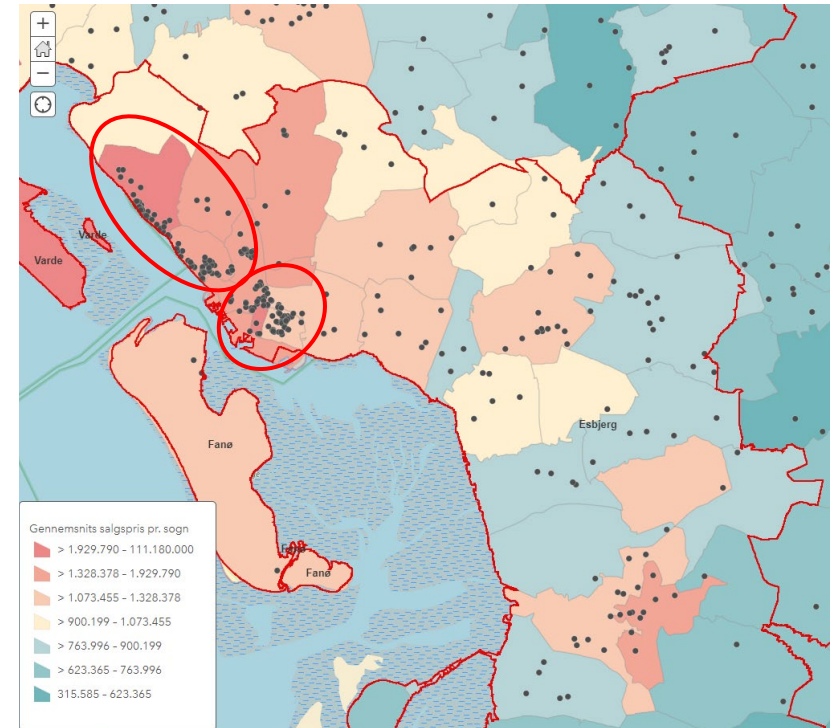
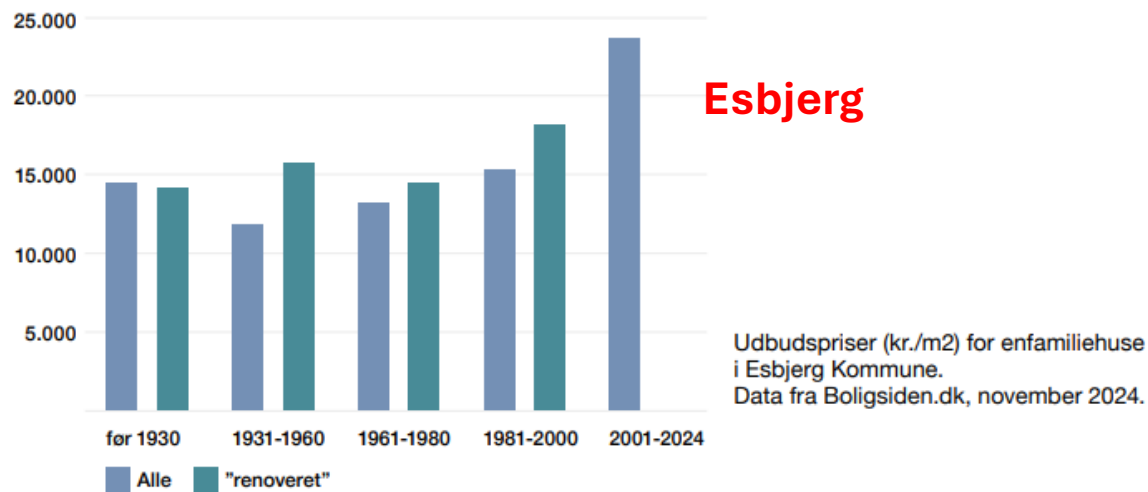
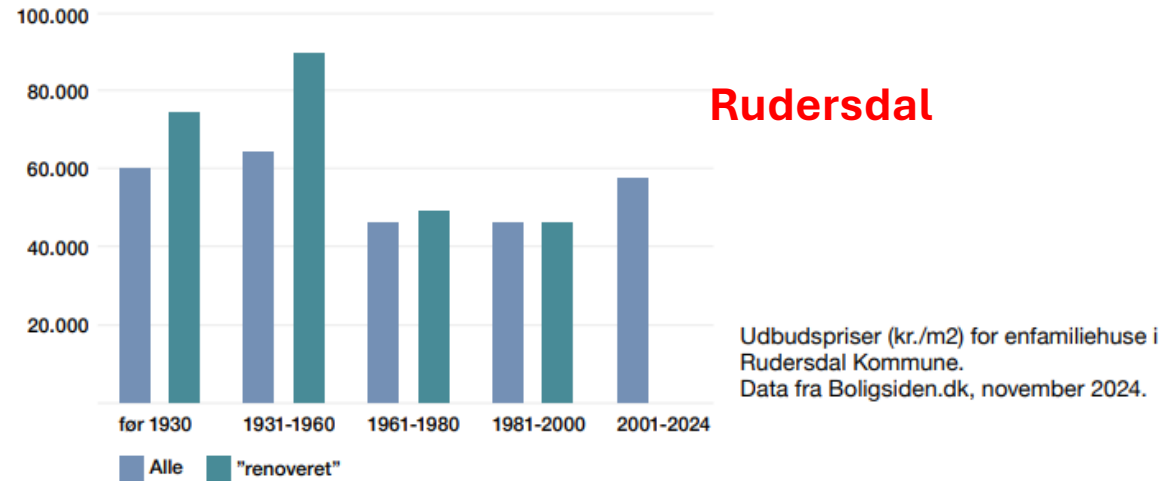


Hus i Birkerød. Eksisterende hus købt i 2010 til 4,8 mio. kr. Efter nedrivning er et ny hus opført i 2012.

Udbudt til salg for 12,995 mio. kr. i oktober 2024.

Kilde: Boligsiden, november 2024

Højere gensalgsspris for nybyggeri? Boligpriser for renoverede hhv nybyggede enfamiliehuse afhænger af område



Tak for opmærksomheden!