

Indsigt og inspiration til fremtidens nybyggeri

Et af de mest komplekse spørgsmål i forbindelse med nybyggeri er, hvordan I opfylder jeres behov både nu og i fremtiden? For hvordan udvikler boligtrendenserne sig, og hvad bliver jeres boligbehov i fremtiden? Artiklen giver indsigt om det optimale antal kvadratmeter, inspiration til rumfordeling og et kig længere ud i fremtiden for boligen.



Anja Bisgaard Gaede
Trend- og forbrugerspecialist,
SPOTT trends & business

For nylig blev mine afdøde bedsteforældres hus sat til salg endnu en gang, og jeg kunne derfor tage et kig på, hvordan det havde forandret sig fra 1963 til i dag. De byggede det selv, og det var et atypisk hus for datiden i Nordjylland med 197 kvadratmeter bolig. De mange kvadratmeter blev blandt andet brugt på tre stuer: spisestue, opholdstue og tv/pejsestue og 5 værelser. Dertil var der kælder med bl.a. en gildesal. Det var på mange måder et hus, som allerede dengang var bygget til fremtidens behov. Ifølge Danmarks Statistik er gennemsnitsstørrelsen på nybyg parcelhus ca. 206 kvadratmeter. Altså næsten samme som mine bedsteforældre byggede dengang i 1963. Måske havde de et godt blik for fremtidens behov eller måske blot heldigt stillet. Så hvordan kan I i dag på samme måde bygge en bolig, som matcher markedets behov mange år senere? Handler det blot om endnu flere kvadratmeter? Eller handler det om beliggenhed? Eller rum funktion/fordeling? Lad os indledningsvis kigge på antal kvadratmeter.

Byg omkring de 200 kvadratmeter

Kigger man på udviklingen i antallet af kvadratmeter for et parcelhus det seneste årti, så er der ikke sket en voldsom himmelflugt. Siden 2011 ligger flertallet af huse nogenlunde stabilt mellem 100-199 kvadratmeter (fra 718.232 til 716.147). På andenpladsen er der dog sket en stigning i antallet af huse i størrelsen 200-499 kvadratmeter fra 273.637 til 301.407. Det indikerer, at lige under en 1/3 af parcelhuse i dag er større end de 200 kvadratmeter, mens lige over 2/3 forsat ligger på maksimum 199 kvadratmeter. Samtidig er der fald fra 63.260 til 55.908 i antal huse på under 99 kvadratmeter. Denne udvikling hænger også sammen med muligheden for at bygge større end 200 kvadratmeter møder nogle praktiske begrænsninger. Dels det at kommunernes udbudte grunde ikke vokser i størrelse, og at dels det, at den maksimale bebyggelsesprocent

forsat ligger på 30% de fleste steder i landet. Dertil skal vi tage den øgede urbanisering omkring de større byer i betragtning. Her går udviklingen kun mod mindre arealer på grund af simpel pladmangel. Fremtiden byder samtidig også på tiltagende provinsiel urbanisering. Det vil sige tiltagende bebyggelse af de større provinsbyer. Udviklingen går således også mod større provinssielle byer. De begrænsninger, udviklingstegn og det gennemsnitlige kvadratmeterareal for nybyg indikerer, at bygger man et hus på omkring de 200 kvadratmeter, så rammer man noget nu og i fremtiden.

Fremtiden for beliggenheden

Fra antal af kvadratmeter til det mest klassiske vilkår for nybyg. Beliggenheden. Det er et kriterie for nybyg, som ikke må undervurderes. Især med nye udstykninger er det væsentlig at sætte sig ind i kommunens planer for det pågældende område. Kommer der skole eller bliver skolen udbygget og hvad med infrastruktur? Er det sikret mod stormflod og lignende vejrrelaterede udfordringer? Kommer der supermarked tæt på? Vil området i fremtiden få karakter af et samfund i samfundet eller forsat bære præg af den mark, det hele begyndte på? Det er faktorer, som vil få indflydelse på jeres husinvestering i fremtiden, og dermed også på, hvor stort og for hvor meget I kan bygge for. Der kan naturligvis være forskellige behov for et områdes karakter, men for hovedgruppen af boligejere (som er mellem 30 og 70 år) er det disse faktorer, som er attraktive og dermed en god fremtidsinvestering for jer.

Energioptimering tærer på budgettet, men fremtidssikrer jeres hus

Hvis vi sammenligner med mine bedsteforældres hus fra 1963, så er det formentlig indenfor energiforbedringer, at forskellen er allerstørst. Energiforbedringerne sammen med tiltagende energikrav

tager mere og mere af byggebudgettet. Og med rette idet det fremtidssikrer jeres hus, hvad angår både jeres pengepung og miljøbelastning. Alt peger også på, at tiltag for klimaforbedringer og bæredygtighed i både stor og lille skala har medvind rent politisk næsten uanset parti. Det er i høj grad en direkte konsekvens af FN's bæredygtige målsætninger frem mod 2030, som Danmark tager stor del i. Derfor kan I formentlig forvente flere tiltag, reformer og love på det område i fremtiden. Men omkostningerne til energivenlige nybyggeri tærer på budgettet, og derfor kan det have indflydelse på, hvad I ellers har rum og mulighed for at prioritere i jeres kommende bolig.

Afslapning i køkkenet og arbejde i stuen

Tager vi et kig på rumfordeling og funktioner i fremtidens hus har vi gennem tiden fået plads til ekstra badeværelser, børneværelser, køkkenalrum og seneste skud på stammen: walk in closet. Så når nu kvadratmeterantallet formentlig bliver på omkring de 200, er det så det samme vi vil prioritere fremover? Køkkenet har i de senere år været omtalt som husets kernerum. Om det fortsat er det fremover afhænger af, hvor man bor. I tætbefolkede storbyer er boligens kvadratmeter nedadgående og i kombination med højere grad af to go kultur, har køkkenet en mindre kernefunktion. For stor del af Danmark er det modsatte gældende, og derfor er køkkenet forsat et afgørende rum. Men det er både omdrejningspunktet for madlavning såvel som alt muligt andet. Derfor er det oplagt at tænke i rumløsninger, også hvad angår køkkenet, som er fleksible og kan rumme både arbejde og afslapning. Det afspejler nemlig den måde vi bruger vores bolig på i dag. Afslapning i køkkenet og arbejde i stuen. Og omvendt. Det handler altså lige så meget om den atmosfære man skaber i rummet som den funktion man kan løse. Et sted vi også fremover kommer til at fokusere på atmosfære, er soveværelset. Der er et stigende fokus på søvn, som del en ny velvære-bølge. Fokus er på, hvordan omgivelser kan fremme og forbedre søvn. Det betyder også soveværelset går i retning af at blive et afkoblingsrum fra en digitaliseret hverdag.

Multirummet

En bud på noget, som vi måske vil bruge kvadratmeter på fremover, og som matcher den fleksible brug af boligen er: multirummet. Kontoret og det ekstra børneværelse omdannes til et multirum, hvor mange

forskellige aktiviteter kan foregå. Kontor, motion, leg, gaming, selskab og overnattende gæster mv. Det skaber også plads til, at soveværelset bliver et afkoblingsrum. Samtidig afspejler endnu en gang den fleksible måde, vi bruger vores bolig på i dag.

Mod et stilmæssig byggeskift

Det er nemt at se på byggestile gennem de forskellige årtier. Eksempelvis dominerede rosa-farvede mursten og galvaniserede gavle 90'ernes byggestil, mens det nye årtusinde er domineret af neutrale farver som hvid, grå eller sandfarvede mursten i en kubisk inspireret stil og gerne med ensidet taghældning. Over den næste 10-årige periode vil et skifte igen begynde at vise sig. På lige fod med skiftet fra 90'erne til 00'erne. Enkelte hint af noget mere farverigt nybyggeri ses allerede, som de første tegn på det som måske kommer til at kendetegne nybyggeri frem mod 2030. Der er ikke noget forgjort i at bygge i nutidens stil, men om 10 år vil I formentlig se tilbage på, at den måde I har bygget på, kendetegnede nybyggeri i den periode. Det er ikke til helt at undgå, men netop nu (fordi vi har haft en lang periode men den samme byggestil), begynder et grynende behov for noget andet at vise sig. Vælger man at bygge noget som stikker ud, kan det både være et sats eller en god investering alt afhængig af hvilken retning boligstilen går, og om I har en lang- eller kortsigtet investering for øje.

Fleksibilitet til fremtidens teknologi

Der hvor udviklingen formentlig kommer til at gå hurtigst i forhold til fremtidens bolig er på teknologi-fronten. Intelligente teknologier som knytter sig til energi, men også smarte løsninger koblet på WIFI, det man også kalder IOT: Internet Of Things, vinder stille og rolig plads i boligen. Og på den front er det nærmest en umulig opgave at fremtidssikre jeres hus, fordi udviklingen foregår i højere tempo end man kan bygge i. Man kan dog skæve til den historiske teknologiudvikling, hvor det, der er mere mobilt, fleksibelt, trådløst og brugervenligt, vinder terræn. Så udfordrer jer selv og byggefirmaet til at skabe stor fleksibilitet på det teknologiske område og være klar på opgraderinger i fremtiden.

Relevante links til Danmarks Statistik:
<http://www.statistikbanken.dk/BYGB12>
<https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=26779>

