

IGENBO

Faktatjek #2

Husets salgspris

IGENBO IGE
GENBO IGEN
IGENBO



At sige noget entydigt om den økonomiske gevinst kræver en vurdering af det konkrete hus, husets varmforsyning, udgifter til renovering eller nedrivning med efterfølgende nybyg samt de lokale boligpriser.

Myte eller fakta:

”Der er økonomisk gevinst ved at rive ned og bygge nyt fremfor at renovere”

Det er en udbredt forestilling, at der ligger en økonomisk gevinst ved at rive ned og bygge nyt fremfor at renovere. Det kan fx handle om, at man forventer at spare udgifter til vedligeholdelse af det eksisterende hus, lavere varmeudgifter og en højere salgspris, når huset igen skal handles.

Faktatjek: Der findes ikke analyser, som direkte sammenligner alle økonomiske forhold omkring renovering overfor nedrivning og nybyggeri af enfamiliehuse.

Faktatjekket viser, at der kan være økonomiske fordele ved lettere eller omfattende renoveringer frem for at rive ned og bygge nyt. At sige noget entydigt om den økonomiske gevinst kræver dog en vurdering af det kon-

krete hus, husets varmforsyning, udgifter til renovering eller nedrivning med efterfølgende nybyg samt de lokale boligpriser. I nogle områder vil der være et marked for et dyrt og ambitiøst nybyggeri, ligesom der vil være et marked for dyre renoveringer, mens der i andre områder ikke er et marked.

Metode:

Der er benyttet data fra undersøgelsen

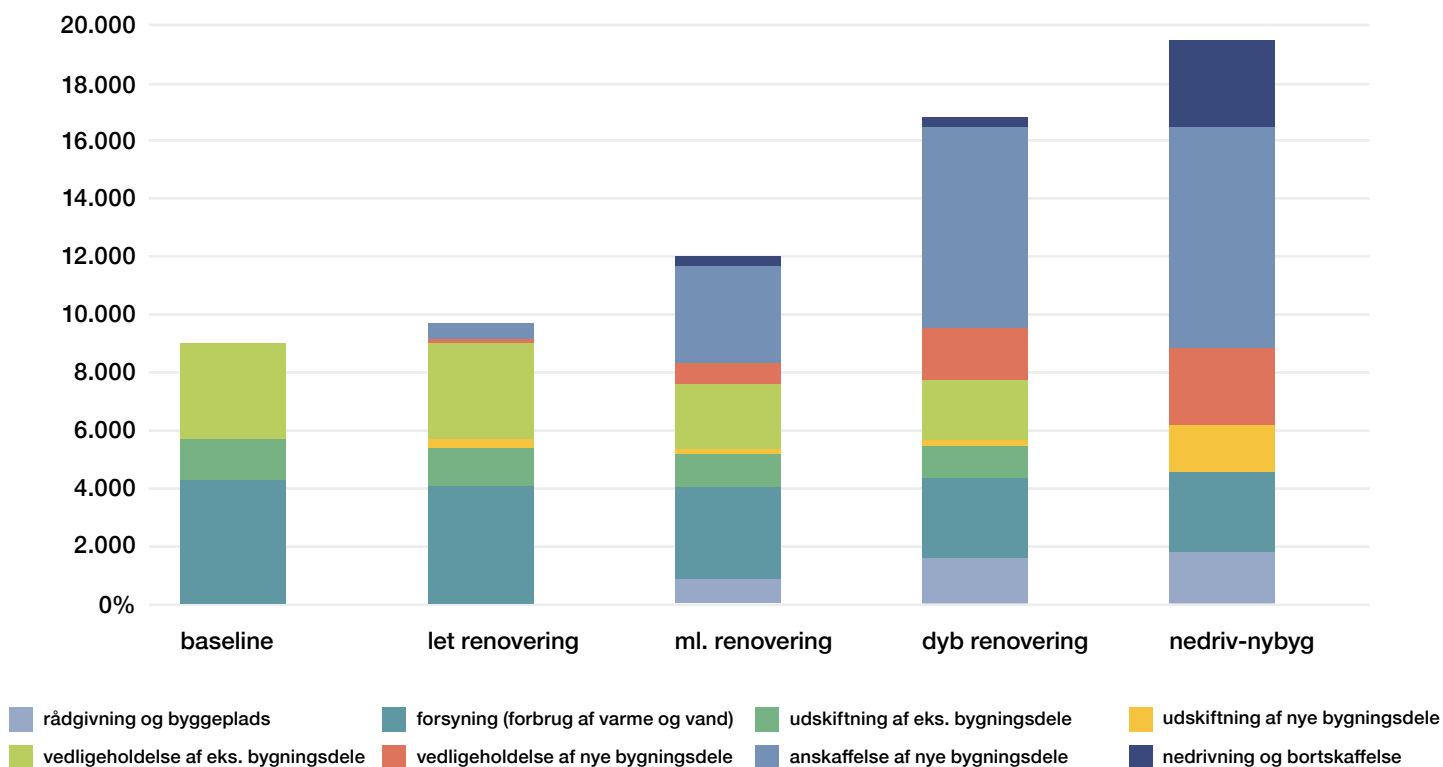
- ”Klimadata for renovering” [1]
- Eksempler på sammenligning af renovering vs nedrivning og nybyg, foretaget af Bolius [2]
- Eksempler på renoveringspriser fra undersøgelser gennemført af Transition og Teknologisk Institut [3] og [4]
- Priser fra Huskompagniet på nye huse [5]
- Priser på hhv. renoverede og nye huse, indsamlet fra to områder i landet: Region Hovedstaden og Esbjerg Kommune (Boligsiden.dk) [6]
- Interview med to ejendomsmæglere om efterspørgsel på nye og ældre huse i Esbjerg [7].

Hvorfor faktatjekke myter om renovering?

I dag rives der 1100 enfamiliehuse ned om året for at give plads til nye. Antallet forventes at blive højere de kommende år. Samtidig er behovet for at bevare eksisterende bygninger afgørende af hensyn til klimaet og jordens ressourcer. I fem faktatjek undersøger vi de mest udbredte myter om renovering af enfamiliehuse i håbet om at påvirke boligejere til at overveje renovering en ekstra gang, inden de river deres enfamiliehus ned.

FIGUR 1

Udgifterne i figur 1 er opgjort pr m2 og i nutidsværdier over 50 år, baseret på priser fra konkrete cases og nøgletal fra bl.a. prisbøger [1]



Renovering kan betale sig

Figur 1 sammenligner omkostningerne for renovering af to rækkehuse, der har gennemgået forskellige grader af renovering, med omkostningerne for nedrivning og nybyggeri. Figuren opererer med:

- **En baseline**, hvor man ikke renoverer det gamle hus
- **En let renovering** (levetidsforlængelse af vinduer og loftisolering)
- **Mellem renovering** (efterisolering af loft/tag, nye vinduer og varmeveksler)
- **Dyb renovering** (som c, samt udvendig efterisolering og ventilation med varmegenvinding)
- **Nedrivning og nybyggeri**

Udgifterne handler om 1) rådgivning og byggeplads, 2) forsyning (forbrug af varme og vand), 3) udskiftning af eksisterende bygningsdele, 4) udskiftning af nye

bygningsdele, 5) vedligeholdelse af bygningsdele, der allerede er i huset, 6) vedligeholdelse af nye bygningsdele, 8) anskaffelse af nye bygningsdele og 9) nedrivning og bortskaffelse.

Figur 1 viser, hvordan disse udgifter fordeler sig afhængigt af om der er tale om let, middel, dyb renovering eller nedrivning og nybyg. Figuren viser også, hvad m2-prisen ender med at blive som nutidsværdi over 50 år. Figuren viser, at jo flere penge, der lægges i nyan-skaffelse, desto mere spares der på udgifter til varme (forsyning), mens udgifter til vedligeholdelse forbliver nogenlunde de samme).

Over en 50-årig periode er det billigst ikke at gøre noget eller at foretage en let renovering. Modsat er nedrivning og nybyggeri den dyreste løsning. Det er ikke sikkert, at det er tilfredsstillende for ejerne at vælge det billigste alternativ, da der selvfølgelig ligger andre kvaliteter i at renovere eller bygge nyt.

”

For mange vil en renovering foregå løbende og over flere år, hvilket gør det mere overkommeligt for ejeren at tilpasse renoveringen til sin økonomi.



En anden måde at sammenligne omkostninger for hhv. en større renovering og riv-ned-og-byg-nyt er lavet af Bolius [2]. Her konkluderes det, at økonomisk ser alternativerne nogenlunde ens ud, men at bl.a. gen-salgsværdien kan være forskellig for et renoveret og et nybygget hus. I sammenligningen indgår også udgifter til finansiering af lån, men ikke en diskontering af udviklingen i priser.

Herudover kan det diskuteres, om udgifter til nedrivning er lavt sat (omkring 500 kr/m²) og om udgifter til renoveringen – forudsat, at den er udført af håndværkere i totalentreprise med en udgift på omkring 18.000 kr/m² – er højt sat.

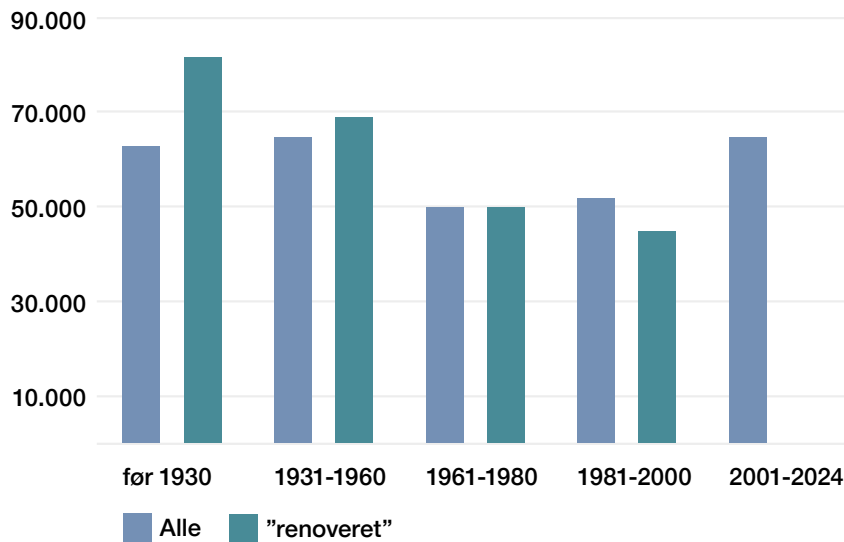
Andre undersøgelser viser, at fx renoveringer af enfamiliehuse ofte gøres billigere – typisk mellem 5.000 og 10.000 kr/m² [3] og [4]. De gennemgående lavere priser – i forhold til Bolius' eksempel – skyldes formentlig, at ejerne selv har lagt arbejde i renoveringen, og at det ikke nødvendigvis er en dyb renovering. For mange vil en renovering foregå løbende og over flere år, hvilket gør det mere overkommeligt for ejeren at tilpasse renoveringen til sin økonomi.

Der er forskellige priser for nybyggeri afhængigt af, hvilken udbyder man vælger. Et hus med solceller fra Hus-kompagniet koster fx mellem 13.000 og 16.000 kr. pr. m², afhængigt af type, størrelse og beliggenhed [4].

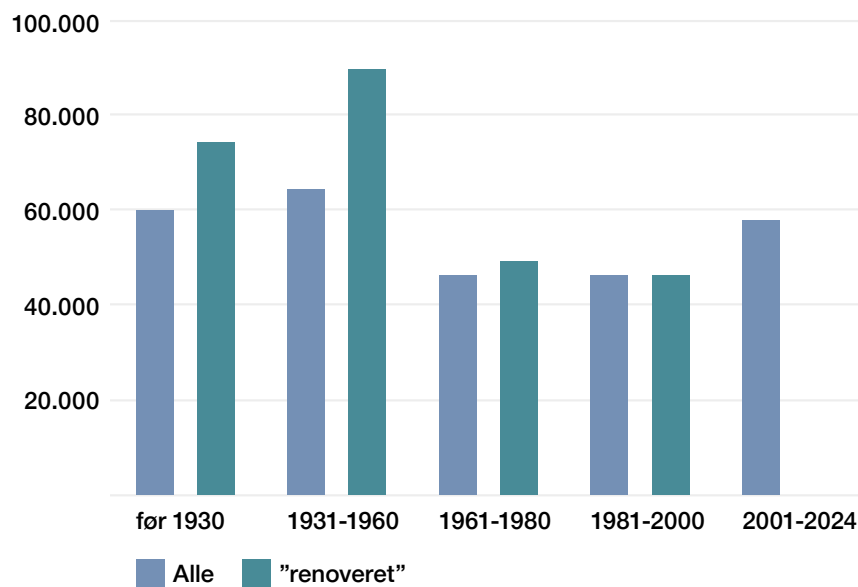
Pris afhænger af område – både for nye og renoverede huse

Det kan være væsentligt at se på, hvilken salgsværdi man som ejer kan få, efter man har hhv. renoveret eller revet ned og bygget nyt. Især hvis man forventer at sælge huset kort tid efter renoveringen eller nybyggeriet.

Generelt er salgsværdien i høj grad bestemt af, hvilket område, huset ligger i, og de generelle salgspriser her. Der findes ingen undersøgelser, der viser, hvilken konkret betydning hustype eller årgang har for salgsværdier af enfamiliehuse. Derfor har vi indsamlet priseksempler fra to områder i Danmark. De faktiske salgspriser ligger typisk lavere end udbudspriserne (Region hovedstaden -5,9%, Rudersdal -7,6% og Esbjerg -7,5%)”.

FIGUR 2

Udbudspriser (kr./m²) for enfamiliehuse efter opførelsesperioder i Rudersdal, Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Gentofte og Københavns Kommuner. Data fra Boligsiden.dk, november 2024.

FIGUR 3

Udbudspriser (kr./m²) for enfamiliehuse i Rudersdal Kommune. Data fra Boligsiden.dk, november 2024.

Eksempel 1.**Udbudspriser for enfamiliehuse i fem kommuner i Hovedstadsområdet**

Hovedstadsområdet er hotspot for nedrivning af enfamiliehuse. Tal fra Boligsiden.dk for fem kommuner i Hovedstadsområdet viser, at udbudsprisen for huse, bygget før 1960, er omkring 60.000 kr./m², hvilket er det samme som for nyere huse (bygget mellem 2001-2024) (se figur 2).

Huse, bygget mellem 1961 og 2000, er generelt billigere både end de ældste huse (bygget før 1961) og de nyeste huse (bygget efter år 2000).

Det er bemærkelsesværdigt, at huse, der annonceres som "renoveret" og er opført før 1930, i gennemsnit er 32% dyrere end nyere huse, der er opført efter år 2000. Udbudsprisen for renoverede huse varierer lidt på tværs

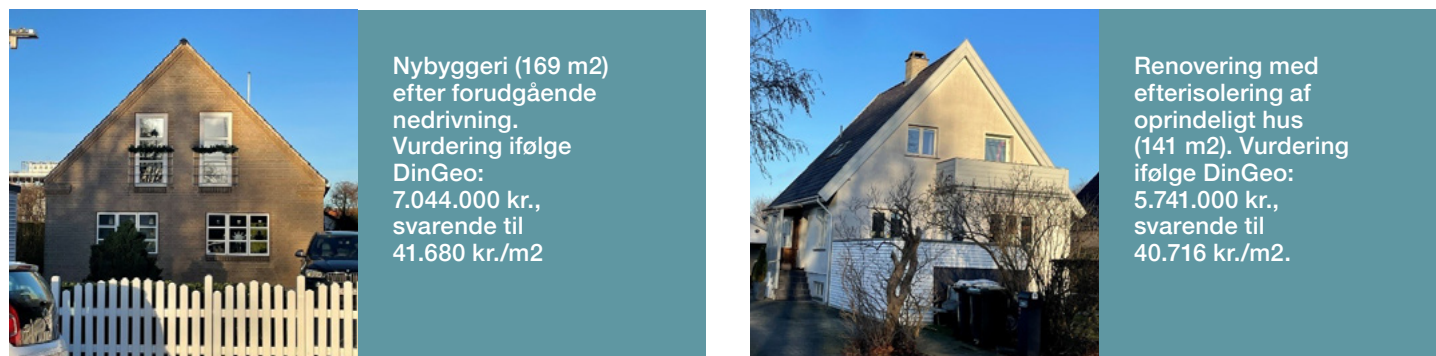
af kommunerne. I Rudersdal kommune er huse fra perioden 1931-60 dyrest: 62.000 kr./m² for "alle huse" og 90.000 kr./m² for et renoveret (figur 3).

Blandt de ældste huse er de huse, der annonceres som "renoverede", således væsentligt dyrere (25-50%) end "alle" huse fra samme tidsperiode.

Eksemplet på næste side fra Gladsaxe kommune viser to oprindeligt ens nabohuse. Huset til venstre blev revet ned i 2009 for at give plads til nybyggeri (figur 4), mens huset til højre er blevet renoveret og efterisoleret udvendigt.

Ifølge vurderinger fra dinGeo, som er et gennemsnit af forskellige vurderinger, er der kun ganske lille prisforskel på de to huse. Det nybyggede hus er således 2,5% dyrere pr. m².

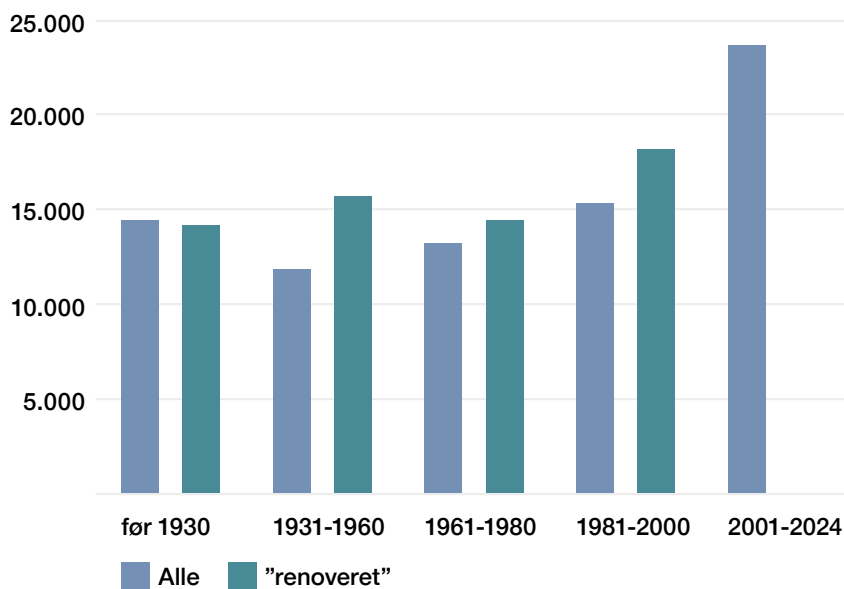
FIGUR 4



Eksemplet her er fra Gladsaxe kommune viser to oprindeligt ens nabohuse. Huset til venstre blev revet ned i 2009 for at give plads til nybyggeri, mens huset til højre er blevet renoveret og efterisoleret udvendigt.

Fotos: Susie Frederiksen, Belle Energie

FIGUR 5



Udbudspriser (kr./m²) for enfamiliehuse i Esbjerg Kommune. Data fra Boligsiden.dk, november 2024.

Eksempel 2: Udbudspriser for enfamiliehuse i Esbjerg Kommune

I Esbjerg er boligpriserne lavere end i Rudersdal og hovedstadsområdet, men i de dyreste områder er der en del riv-ned-byg-nyt-aktivitet.

Tal fra Boligsiden.dk viser, at udbudsprisen for "alle" huse, opført før 2001, er omkring 13.500 kr./m², mens udbudsprisen for renoverede huse fra samme periode i gennemsnit ligger på 15.700 kr./m² (figur 5). Så i Esbjerg ses også en stigning i udbudspris, når huset beskrives som renoveret i boligannoncen, dog en mindre stigning end i Rudersdal.

For de nyere enfamiliehuse, opført 2001-2024, er udbudsprisen på i gennemsnit 21.900 kr./m², hvilket er

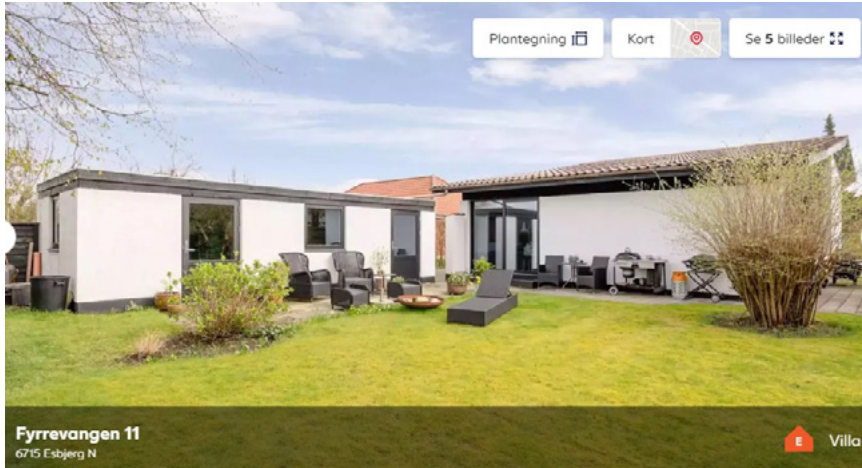
omkring 50% højere end for ældre renoverede huse (figur 6). En del af forklaringen på den lavere prisforøgelse, som renovering af huse i Esbjerg medfører, kan være, at de ikke er renoveret til samme niveau som husene i fx Rudersdal.

På følgende side er dog tre eksempler på tre renoverede enfamiliehuse opført i tre forskellige årtier, hvor udbudsprisen er på niveau med prisen for nyopførte huse i Esbjerg, nemlig 21.900 kr./m².

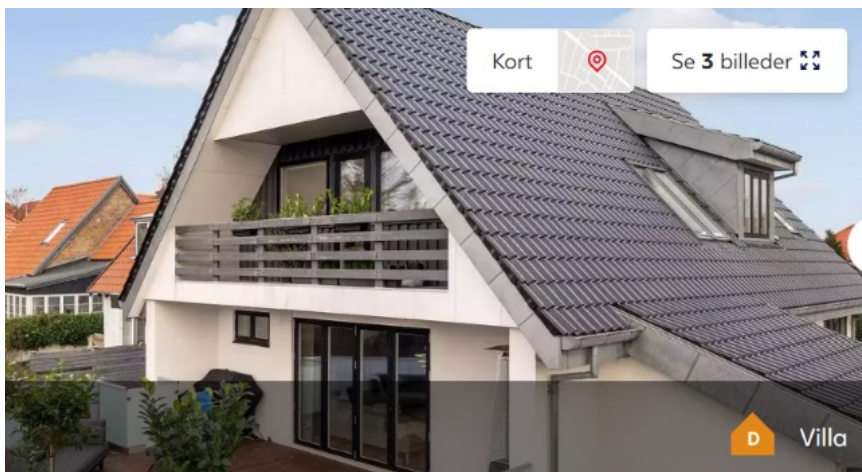
Eksemplerne viser, at det er muligt at renovere ældre huse til en standard, der kan udbydes til samme pris som for nybyggeri. Det vil formentlig kræve en attraktiv beliggenhed, ligesom mange af de nybyggede huse i Esbjerg har en attraktiv beliggenhed.

”

Eksemplerne viser, at det er muligt at renovere ældre huse til en standard, der kan udbydes til samme pris som for nybyggeri. Det vil formentlig kræve en attraktiv beliggenhed.



Et hus (A) der er opført i 1967 med Energimærke E sælges for 22.100 kr./m². Her er der ”3-lags termoruder og døre i hele huset og 2-lagsvinduer. Flot og moderniseret entré med garderobeplads. Skønt køkken med flotte nyere køkkenelementer fra Svaneelementer samt gulvvarme”. Fyrrevangen 11. Foto: Esbjergmægleren.



Et andet hus (B), der er opført i 1946 med Energimærke D, sælges for 25.500 kr./m²: ”Stueplan og førstesalen er totalrenoveret i 2018 og byder blandt andet på et stort, lyst køkkenalrum og smukke sildebensparketgulve i eg. Kælderen er istandsat i 2023, hvor der er lavet gulvvarme i hele etagen og lagt nye klinkegulve”. Baldursgade 14. Foto: Egendrøm.



Et tredje hus (C) fra 1925, Energimærke C, sælges for 31.700 kr./m², og det beskrives som ”Nylig restaureret (2019 for et betydeligt beløb, bl.a. nyt køkken, nye hvidevarer, nye gulve, nye badeværelser, carport mv.)”. Kronprinsensgade 65. Foto: EDJ Gruppen.

Her vises tre eksempler på tre renoverede enfamiliehuse opført i tre forskellige årtier, hvor udbudsprisen er på niveau med prisen for nyopførte huse i Esbjerg, nemlig 21.900 kr./m².



Vigtige overvejelser for boligejere: Stil jer selv følgende spørgsmål:

1. Hvor vigtigt er det for os, at vi kan tjene penge på at sælge huset igen?
2. Hvilken betydning har det for vores beslutning, at nedrivning og nybyggeri generelt er dyrere og mere klimabelastende end renovering?

Kilder

- [1] Realdania (2024) Klimadata for renovering
- [2] Bolius (2022) <https://www.bolius.dk/renovering-eller-nedrivning-hvordan-ser-oekonomien-ud-44647>
- [3] Transition: <https://www.sbst.dk/byggeri/baeredygtigt-byggeri/renoveringer>,
- [4] Teknologisk Institut (2024): Upubliceret notat om renoveringseksempler indsamlet i forbindelse med projekt IGENBO.
- [5] Huscompagniet. Prisseksempler for Jylland-Fyn og for Sjælland
- [6] Boligmarkedsstatistikken (<https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>)
- [7] Interviews med ejendomsmæglere i Esbjerg

Responsible Assets*



BUILD
BYGGERI, BY OG MILJØ

AALBORG
UNIVERSITET



TEKNOLOGISK
INSTITUT

Finansieret af

Forenet
Kredit