



Rækkehuset i fokus – fra opførelse til efterspørgsel

33 Byggeri af rækkehuse

39 Tomgang i rækkehuse



Rækkehuset fylder stadig mere som aktivklasse – både i nybyggeriet og i investorenes porteføljer. Vores fokus er todelt og stiller først skarpt på udviklingen i rækkehusbyggeriet, hvor andelen af påbegyndte kvadratmeter er steget markant trods et generelt fald i boligbyggeriet. Dernæst rettes blikket mod tomgangen i de allerede opførte rækkehuse, hvor tallene viser en væsentlig stabilitet sammenlignet med andre boligtyper.

Byggeri

Nedgang i det samlede byggeri – men stigende andel af rækkehuse

Siden 2020 har det samlede boligbyggeri været i tilbagegang, målt på antal påbegyndte kvadratmeter. Denne udvikling kan i høj grad tilskrives de udfordrende markedsforhold, herunder stigende renter og markant højere materialepriser som følge af krigen i Ukraine. De økonomiske rammevilkår har i den forbindelse lagt en dæmper på aktiviteten og mindsket lysten til at igangsætte nye byggeprojekter.

Det er især byggeriet af etageboliger og parcelhuse, der er ramt af tilbagegangen – til gengæld har rækkehuse siden 2020 udgjort en stigende andel af det samlede boligbyggeri.

I 2020 udgjorde rækkehuset som aktivklasse i boligsegmentet 20% af boligbyggeriet, mens andelen i dag er steget til 30%.



Jacob de Lichtenberg
Country Manager
Niam

"Boligbyggeriet har været nedadgående i en årrække nu. Det begyndte med at branchen stoppede brat op hen over sommeren 2022, da både bygge- og finansieringsomkostningerne steg eksplosivt i denne periode. De forhøjede omkostninger gjorde mange projekter urentable, og derfor blev de enten udskudt eller helt droppet. Byggeomkostningerne er stabiliseret på det højere niveau og selvom at finansieringsomkostningerne er faldet lidt tilbage, så er lejepriserne ikke i samme grad fulgt med op rundt om i hele landet, hvilket fortsat betyder at vi ser markant færre boligprojekter der lever op til investorenes afkastkrav."



Morten Rasmussen
Partner & DiplomValuar
Nordicals Odense

"Jeg tror det er ret simpelt og hænger sammen med opførelsesomkostningerne. Priserne på materialer steg helt vildt i den samme periode, og der var materialemangel på flere af de vigtigste materialer. I samme periode steg afkastkravet, så casen hang ikke sammen uden for Storkøbenhavn – slutproduktet kostede mere at opføre end det var værd i resten af landet. Vi bliver nu hjulpet i gang på alle parametrene, renterne falder, afkastkravene falder, materialepriserne falder og lejeniveauerne stiger. Det bør alt andet end lige opmuntre til at påbegynde nye byggerier. Rækkehusbyggerierne drager også fordel af alle ovenstående faktorer, og samtidig opfylder rækkehusene et behov for, at særligt børnefamilier og seniorer kan komme ned til jorden, få lidt mere plads og egen have. Derfor forventer vi også, at der fortsat vil være høj aktivitet på rækkehusområdet."



Claus Smed Søndergård
Partner & Arkitekt MMA
AART

"Boligbyggeriet er aftaget som følge af konjunkturerne (særlig renten, men også høje priser på materialer og arbejdskraft). Andelen af rækkehuse er sandsynligvis stigende, da produktet er efterspurgt – og måske også i og med at "investeringslysten" breder sig til forstæderne (fra de meget dyre bymidter), hvor typologien ofte er oplagt – og muligvis også en forudsætning i lokalplaner o.l."

Stigning i andelen af rækkehuse til udlejning

Udviklingen i rækkehusbyggeriet ser ud til primært at være drevet af investorer, idet der i stigende grad bygges rækkehuse med henblik på udlejning. Lejeboliger udgjorde 59,6% af totalen af rækkehuse i 2010, mens andelen i dag er steget til 68,1%. Dette indikerer, at rækkehuset er blevet en attraktiv aktivklasse for udviklere – særligt inden for udlejningsmarkedet.

De seneste år ses også flere større handler af rækkehuset som aktivklasse, hvor der senest kan nævnes Niams køb af CL Silkeborgs "Nordhusene" til 72,5 mio. kr. og et afkast på 5,00% i marts 2025.

Desuden er Velkomns køb af Birch Ejendommens rækkehusportefølje til 1,3 mia. kr. tilbage i juni 2024 også nævneværdig, da dette var den tredje største handel i hele 2024.

Hvad gør rækkehuset attraktivt?

Rækkehuset har flere fordele, som gør det til en attraktiv løsning for både udviklere og beboere. For udviklere er det en aktivklasse med lavere byggeomkostninger end parcelhuse og med en højere udnyttelse af kvadratmeterne – hvilket samlet set øger den økonomiske rentabilitet pr. bygget kvadratmeter. Samtidig muliggør rækkehusbyggerier ofte etablering af hele boligkvarterer, hvor fællesskab og værdiskabende faciliteter kan tænkes ind fra start. Eksempelvis kan man, med henblik på at tiltrække børnefamilier, anlægge fællesarealer og legepladser centralt i bebyggelsen.

Beboere i rækkehuse får samtidig en kombination af parcelhusets privathed – ofte med egen have – og lejlighedens begrænsede vedligeholdelseskrav, hvilket tiltaler mange boligkøbere og lejere.

Ændret befolknings-sammensætning skaber nye boligbehov

Med en aldrende befolkning vil efterspørgslen på boligtyper, der kræver mindre vedligehold og samtidig tilbyder trygge og sociale omgivelser, vokse. Rækkehuset passer godt til denne målgruppe. Mange ældre foretrækker boligformen på grund af dens overskuelighed, mulighed for have og potentiale for at opbygge sociale relationer i nærområdet – faktorer, som kan bidrage til at forebygge ensomhed i alderdommen. Der skabes desuden en større fleksibilitet for seniorer, da rækkehuset er en boligenhedsklasse, der ofte udlejes.



Claus Smed Søndergård
Partner & Arkitekt MMA
AART

"Rækkehuse har modsat etageboliger ikke vandrette lejlighedsskel og er derfor byggeteknisk mere "fri" (særligt brand- og lydforhold), hvilket giver stort potentiale i udformningen. Omvendt er der en vis repetition i forhold til en-familiehuset (som i et eller omfang er unika), som muliggør optimering i design (arkitektur) og udførelse – dette udmønter sig i bedste fald i store kvaliteter – og i værste fald i kedsommelighed!"

"Rækkehuset rammer som typologi midt imellem én-familieboligen (typisk ejerbolig) og etageboligen (overvejende lejerboliger) og sammenfatter rigtig mange af potentialerne fra de to andre typologier:

Tilsvarende én-familieboligen tilbyder rækkehuset: egen have (nærhed til naturen) direkte adgang, ofte mulighed for privat parkering – relativt "åbne" bebyggelser (max. 2-3 etager) med stort landskabeligt "islæt" – lys og luft – også i interiøret

Tilsvarende etageboligen tilbyder rækkehuset: større "tæthed" (højere bebyggelsesprocent) dermed mere bymæssig med naturligt potentiale for by fællesskaber. Økonomiserer med overflader (fælles gavle med naboer) – ofte små, men "effektive" og veludnyttede udearealer (for- og baghaver)"



Peter Uldall Borch
Direktør
Velkomn

"Med rækkehuse rammer du den perfekte hybrid mellem den convenience, der er ved at bo i en lejlighed, og den parcelhus drøm, som mange har. Her følger bare ikke de samme forpligtelser som eksempelvis vedligehold med, og den kombination ser vi stor efterspørgsel på"

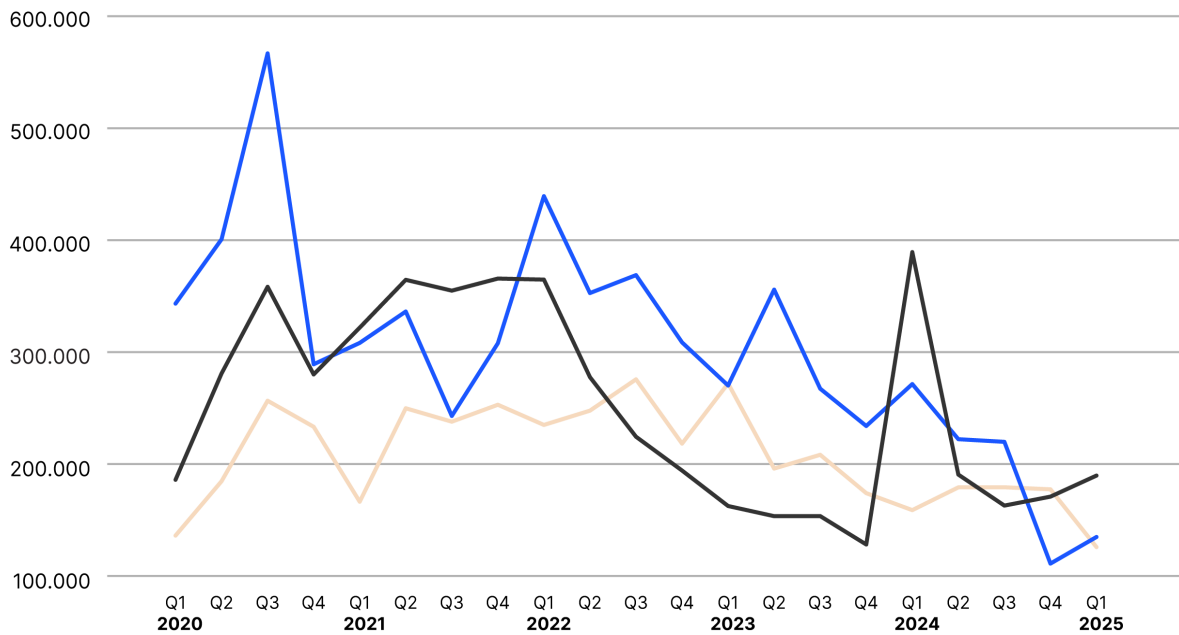


Morten Rasmussen
Partner & DiplomValuar
Nordicals Odense

"Lejerne har fra starten af købt ind på ideen om at bo tæt. I princippet mindre tæt end i en etageejendom, men tættere sammenlignet med den klassiske villabolig. Det må derfor forventes, at mange beboere i rækkehusbebyggelser vil komme hinanden mere ved. Vi ser forskellige fællesskaber i rækkehusbebyggelserne, særligt hvor der er opført fælleshus og arrangeres diverse fælles arrangementer, såsom fællesspisning mv. Derudover er der efterspørgsel på byggerier, der henvender sig til en særlig målgruppe – fx seniorboliger"

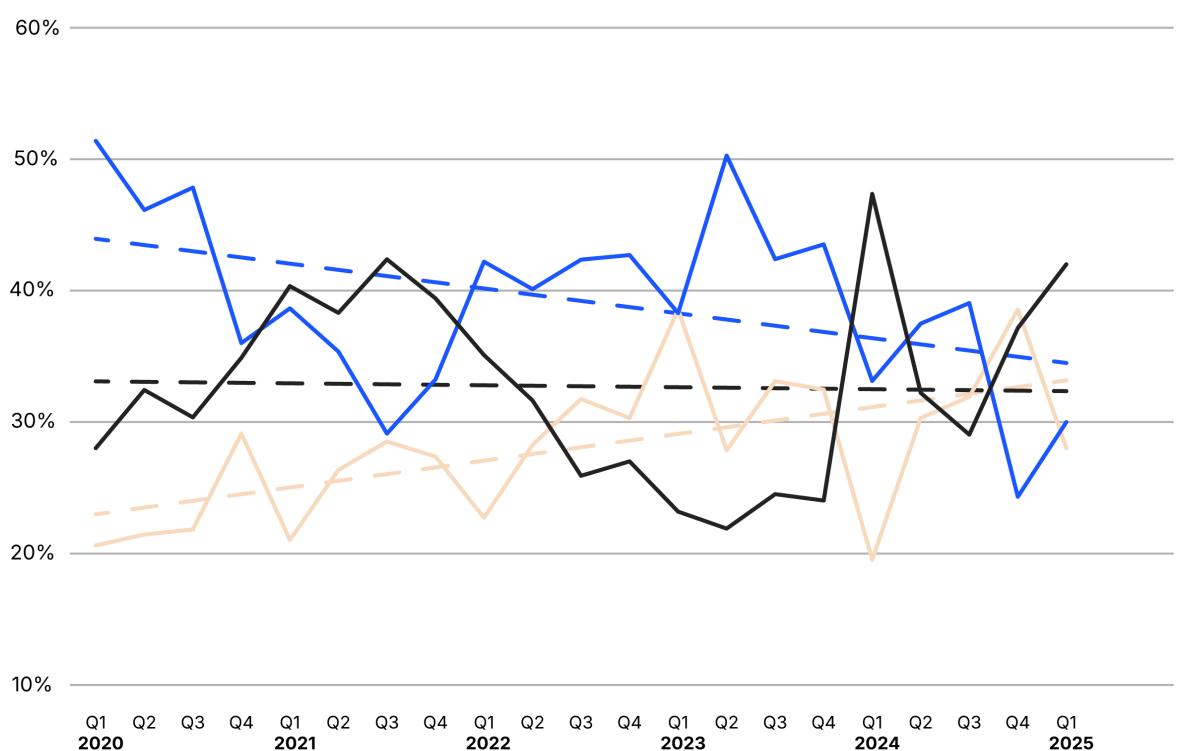
Beboelsesareal påbegyndt pr. kvartal fordelt på enhedsanvendelse

Beboelsesareal i m²



Areal af påbegyndt beboelsesareal pr. kvartal fordelt på enhedsanvendelse

Beboelsesareal i %



- Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller tofamiliehus
- - - Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller tofamiliehus - Trend
- Række-, kæde-, klynge-, eller dobbelthus
- - - Række-, kæde-, klynge-, eller dobbelthus - Trend
- Enfamiliehus (parcelhus)
- - - Enfamiliehus (parcelhus) - Trend

Kilde: Resights.dk

Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed..

Rækkehusbyggeriet er primært koncentreret omkring de større byer, hvilket afspejler den generelle tendens i boligbyggeriet, der er centreret omkring disse byer. Dog findes rækkehuse også i boligprojekter over hele Danmark.

Ser man bort fra Danmarks fire største byer, udgør rækkehusene også en større andel af den samlede boligenhedsmasse end etageboliger. Denne tendens kan ses som en reaktion på ændrede flyttmønstre og stigende boligpriser. Mange danskere ønsker fortsat at bo tæt på byen, men de høje priser på parcelhuse i byområder gør rækkehuset til et økonomisk mere tilgængeligt alternativ, der samtidig opfylder ønsket om egen bolig og have, hvorfor det kan være et interessant marked for flere investorer at kigge ind i.

Et kig i Resights byggerimodul viser også, at der er en stor interesse i at opføre flere rækkehuse koncentreret om de større byer, herunder København. Her kan bl.a. nævnes udviklingen af Ved Kæret i Skovlunde, der er i idéudviklingsfasen samt Korsdalskvarteret i Rødovre og Gartnerhaven i Hvidovre, der begge er i planlægningsfasen. Herudover kan nævnes 19 rækkehuse på Klausdalsbrovej i Herlev, der er under detailprojektering samt Rådhusgrunden, ligeså i Herlev, der allerede er i licitationsproces.



Jacob de Lichtenberg
Country Manager
Niam

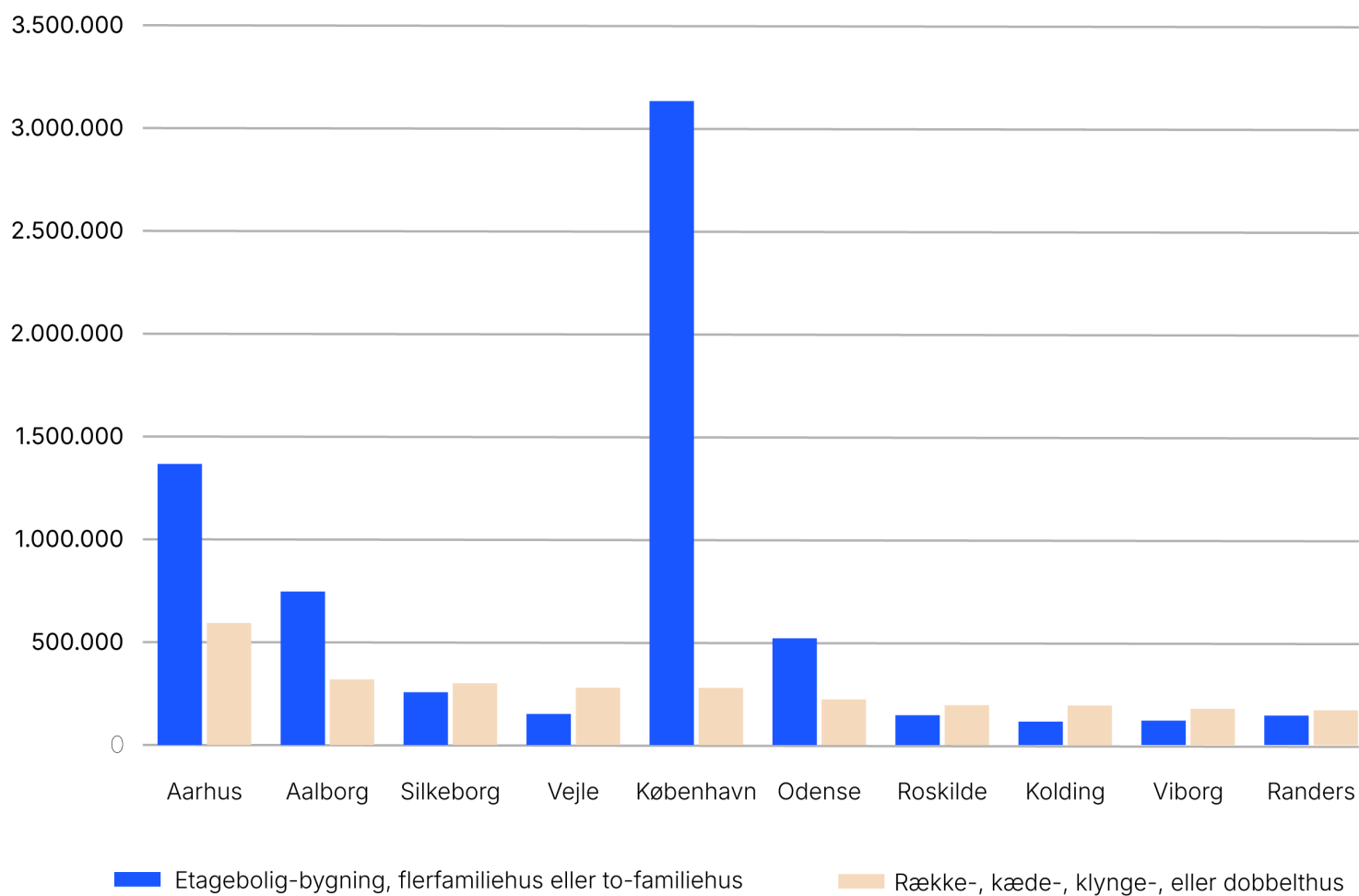
"Hvis man kigger på de offentlige tilgængelige data for igangsat rækkehusbyggeri, så ser det ud som om at det siden slutningen af 2023 har stabiliseret sig på et niveau der svarer til at der vil blive bygget ca. 6000 nye rækkehuse om året i de kommende år. I Kronhusene-regi vil vi gerne bidrage med op mod 10% af disse årligt. Vi er til stede i det ganske land og tror egentlig på at der er en fornuftig efterspørgsel efter gode leje-rækkehuse generelt i hele Danmark, men vi kan også se at der både fra vores og andre udvikleres side er en meget stor aktivitet på Sjælland, især vest for Roskilde og langs motorvejen mod Fyn."



Morten Rasmussen
Partner & DiplomValuar
Nordicals Odense

"Vi oplever meget lav tomgang i rækkehusbyggerierne, men det er tydeligt, at de steder hvor der opleves tomgang, så kan vi ofte finde forklaringen i selve byggeriet, indretningen, materialevalg mv. Det er ikke fordi nabobyggeriet har skabt et fællesskab med morgengymnastik og madlavningskurser. Eftersom vi har oplevet en stor stigning i nyopførte boliger helt frem til 2021, så er konkurrencen også øget, særligt i provinsen. Lejerne har haft flere boliger at vælge imellem, og det har stillet større krav til produktet. Opbremsningen i boligbyggeriet har hjulpet de mindre attraktive boliger, og vi ser nu igen en historisk lav tomgang i hele landet. Det kan dog ikke anbefales at spare de sidste penge på materialevalg, køkken/bad osv. Kunderne er kræsne og vil gerne betale ekstra for kvalitet."

"Investorerne er ofte udenlandske kapitalfonde, og de har en forkærlighed for København, og det der ligger i nærheden af København – for en dansker er Næstved langt fra København, men det er det ikke nødvendigvis for andre."

Kommuner med flest påbegyndte m² rækkehusbyggeri 2020-2025Påbegyndt beboelsesareal i mio. m²

Kilde: Resights.dk

Tomgang

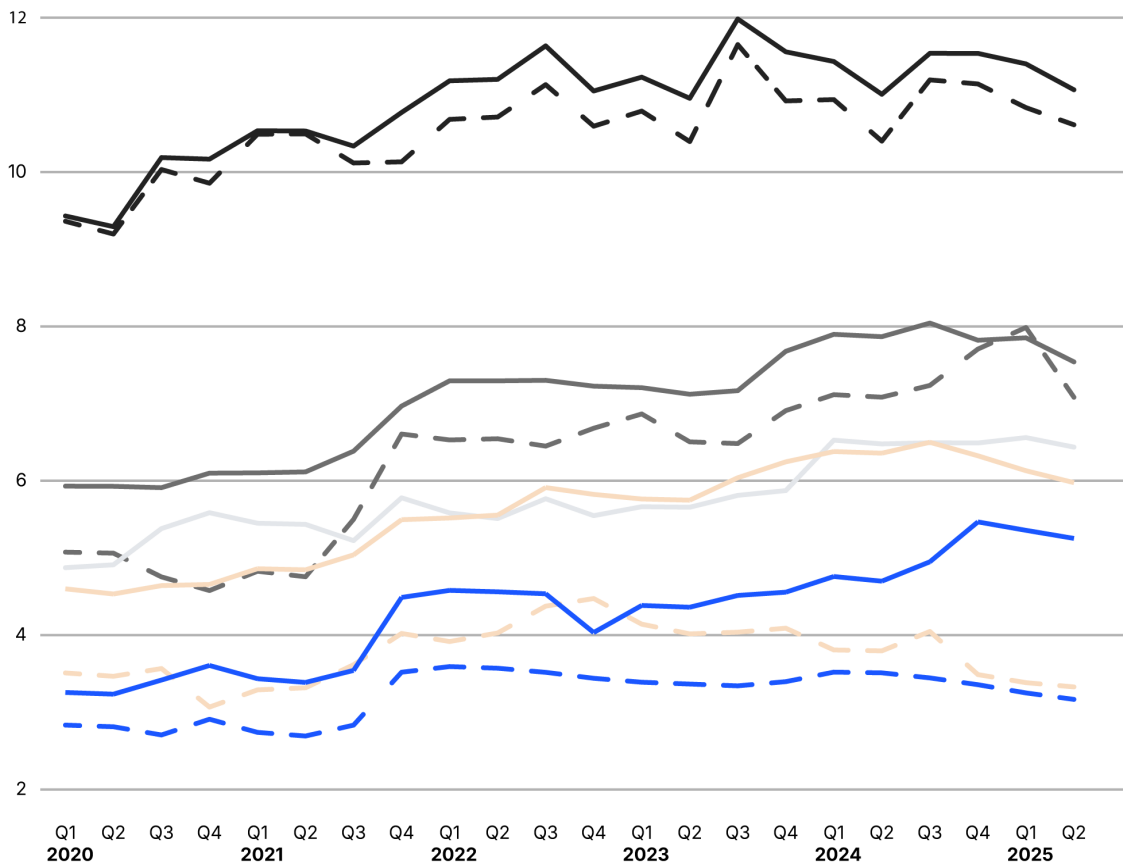
Rækkehuse følger ikke tomgangstendenserne

Tomgangen på boligmarkedet har på landsplan været svagt stigende gennem de seneste år, men det sidste kvartal viser et fald. I København og Aarhus var der i perioden 2021-2022 en tydelig stigning i tomgangen – formentlig som følge af stor tilførsel af ny boligmasse – men siden er niveauet faldet tilbage til omtrent samme niveau som i 2020. Dette kan være udtryk for, at markedet har absorberet de nye boliger, og at boligmanglen igen gør sig gældende i begge byer.

Tomgangen i rækkehuse ses dog at være noget lavere end ved andre boligenhedsklasser, hvilket kan skyldes lejermålgruppen, der særligt tiltrækkes af rækkehusene og som resulterer i lavere churn.

Enhedstomgang i regionerne og de 4 største danske byer

Tomgang i %



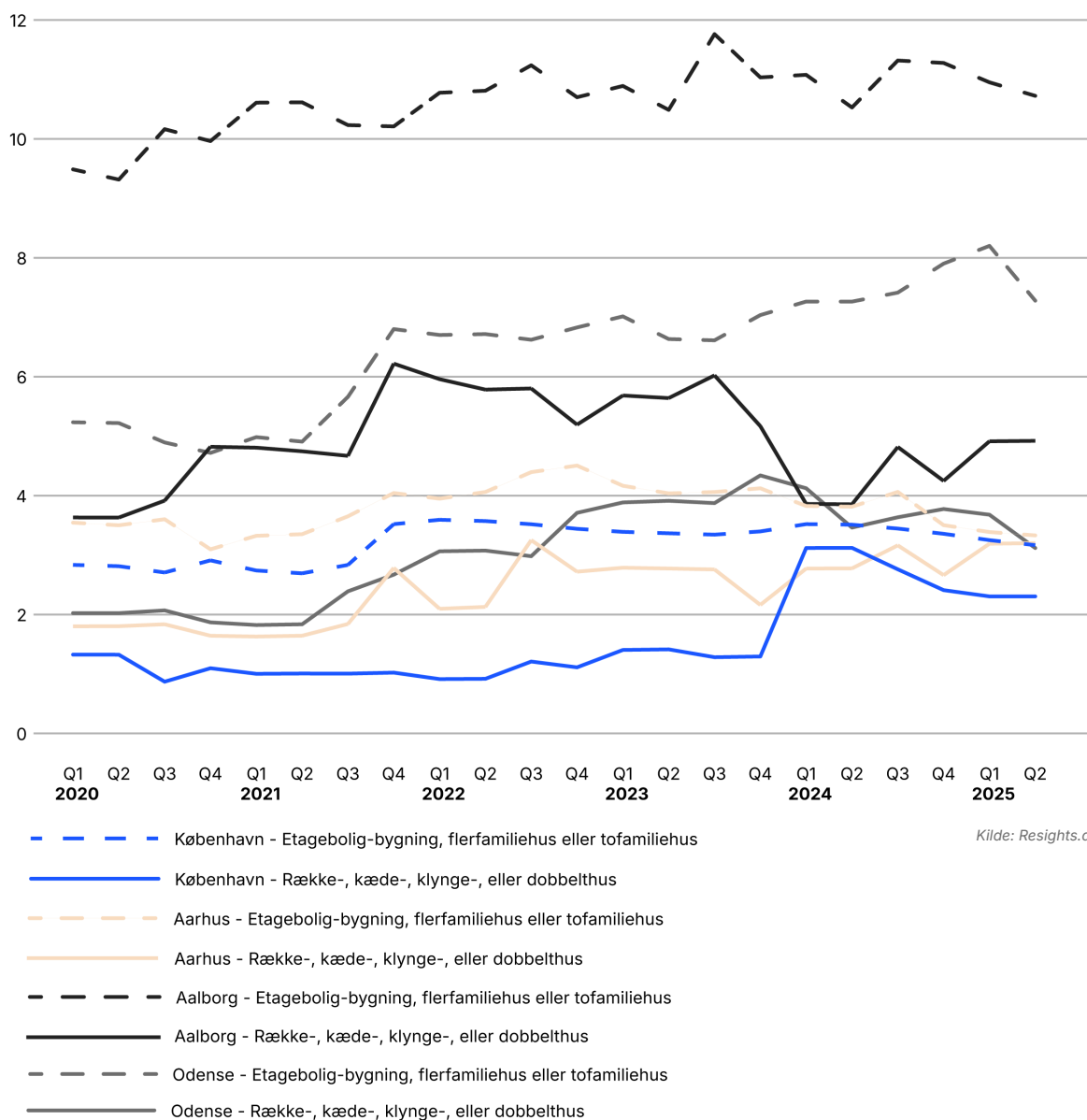
Rækkehuse kontra etageboliger

En sammenligning af tomgangen for rækkehuse og etageboliger i de fire største byer viser en tydelig tendens: Rækkehuse har gennem hele perioden haft markant lavere tomgang end lejligheder. Det vidner om en stabil efterspørgsel og et marked, der er mere modstandsdygtigt over for udsving.

Man kan opdele de fire største byer i to overordnede kategorier: I Aarhus og København er tomgangen lav for begge enhedsanvendelser, hvilket indikerer, at de nyopførte boliger er blevet optaget af markedet, og at efterspørgslen fortsat er høj. Det er sandsynligt, at begge byer kan absorbere yderligere boligmasse uden at opleve markante stigninger i tomgang.

Tomgang i etagebolig vs. rækkehuse pr. kvartal

Tomgang i %



Kilde: Resights.dk

I Aalborg og Odense ser billedet anderledes ud. Her er tomgangen for især lejligheder steget, mens tomgangen for rækkehuse – efter en kort stigning – er faldet siden Q4 2023. Det har øget forskellen mellem de to enhedsanvendelser. Det tyder på, at markedet hurtigere absorberer rækkehuse end etageboliger – og at rækkehuse fremover i højere grad kan blive den enhedsanvendelse, hvor der opstår størst mangel.

En aktivklasse med vedvarende styrke

Udviklingen i både byggeriet og tomgangen vidner om rækkehusets styrkeposition i det nuværende marked. På trods af udfordrende markedsvilkår ser vi en stigende interesse for at opføre rækkehuse med udlejning for øje, og de færdigopførte beboelsesenheder performer generelt stærkt med lav tomgang og høj fastholdelse af lejere. Dette gør rækkehuset til en attraktiv enhedsanvendelse for både investorer, udviklere og beboere – både nu og i de kommende år.



Jacob de Lichtenberg
Country Manager
Niam

"I Nordhusene har vi pt. omkring 1% i tomgang på vores ca. 1.700 rækkehuse. Det er vi meget tilfredse med og vi kan også se at vores churn ligger i niveauet 15-20% for rækkehusene, mens den for vores lejligheder nok nærmere ligger på 25-30%. Det noget lavere niveau af churn for rækkehusene kan skyldes at rækkehusene oftere end lejelejlighederne tiltrækker seniorer. Og ud fra vores data kan vi se en klar sammenhæng mellem vores lejerers aldersgennemsnit i bebyggelserne og den forventede længde de forventer at bo der. De ældre har ofte en meget længere horisont på deres lejebolig end de yngre har."



Peter Uldall Borch
Direktør
Velkomn

"Den største forskel ligger i bund og grund i, at unge op til 25 år, der oftest bosætter sig i etagebyggeri i større byer, ikke for alvor er målgruppen for rækkehuse i provinsen. Fra 25 år og op minder målgrupperne i store træk om hinanden, dog ofte med en overvægt af seniorer i rækkehusene."

"Den nedadgående byggeaktivitet i de senere år skyldes naturligvis det ændrede økonomiske klima. Vores strategi i Velkomn er netop fokuseret på rækkehuse og tæt-lav byggeri generelt, da vi netop så et hul i markedet tilbage i 2023, da vi stiftede Velkomn. Det er så at sige hjørnestenen i vores virksomhed, og vi ser kun trenden med, at folk søger mod boligområder med fuglefløjt og direkte udsyn til den blå himmel – specielt efter årene med pandemien - blive forstærket."





