

Bilag til projekt: Genhusning eller ej?

Gennemgang og dataanalyse af renoveringssager med genhusning i

ALMENNEN



Bilag til projektet: "Gehusning eller ej?"

Udgave: 1. udgave

Udgivelsesår: 2022

Udgiver: AlmenNet
Stuðiestræde 50
1554 København V
www.almennet.dk

Udarbejdet for: AlmenNet

Forside: Sorgenfrivang II, DAB

Støtte: Udarbejdet med støtte fra Landsbyggefonden

Layout: Alexander Holten Udengaard, DAB

Indholdsfortegnelse Side

- Kapitel 1 - Indledning** 4
- Kapitel 2 - Om data** 6
 - Datagrundlag 6
 - Begrænsninger 6
 - Hvorfor er en dataanalyse stadig relevant? 7
 - Centrale beregninger 8
- Kapitel 3 - Datafiltrering** 10
 - Hvad forstås ved filtrering 10
 - Gennemgang af filtreringer 12
- Kapitel 4 - Analyse** 14
 - Om analysen 14
 - Centrale resultater 16
 - År 18
 - Regioner 26
 - Antal boliger 34
 - Samlede byggeudgifter 38
 - Med og uden genhusning 42

Indledning

Rapporten er udarbejdet som bilag i forbindelse med AlmenNets udviklingsprojektet: "Genhusning eller ej?" Rapporten følger med som en uddybelse til AlmenVejledningens kapitel 1: "Dataanalyse af genhusningssager".

Hvor kapitlet i vejledningen fokuserer på selve de centrale resultater samt refleksion dertil, har denne rapport til formål at styrke det underlæggende grundlag, som resultaterne og refleksionen er baseret på. Her får du altså den fulde gennemgang af udregninger, matematiske overvejelser, begrænsninger og alle datamæssige findings, der er fundet i forbindelse med dataanalysen.

For sammenhængens skyld anbefaler vi, at du læser rapporten fra start til ende. Har du behov for et overblik eller ønsker alligevel at hoppe direkte til et sted i rapporten, får du her en kort præsentation af, hvad du kan forvente i de kommende kapitler:

Kapitel 2 – Om data

Kapitlet giver læseren et overblik over det grundlæggende datasæt, der i projektet er benyttet til at foretage analyse og konklusioner ud fra. Hvis du springer direkte til analysen uden at kende til de datamæssige begrænsninger, vil du kunne få en forkert antagelse og derved få en forkert forståelse af de udledte resultater. I sidste ende vil dette føre til, at du forstår resultaterne forkert. Afsnittet har derfor til formål at forklare, hvad data dækker over, og hvilke begrænsninger der herunder er. Yderligere afrundes kapitlet ved at gennemgå de mest centrale beregninger brugt i analysen for at skabe gennemsikuelighed. Tilsammen klæder det læseren korrekt på til at kunne læse og forstå analysen og resultaterne.

Kapitel 3 – Datafiltrering

Hvor kapitel 2 kommer med det overordnede overblik på data, går kapitel 3 mere i dybden med de konkrete tilpasninger, der er foretaget i det oprindelige datagrundlag til før analysebrug. Kapitlet uddyber, hvad der i denne hensigt forstås ved en datafiltrering. Herefter gennemgås enkeltvis de benyttede filtreringer i analysen.

Kapitel 4 – Analyse

I dette kapitel præsenteres de konkrete udarbejdede tal i form af diagrammer og tabeller. Da vejledningen nøjes med at fokusere på de primære findings, er formålet med kapitlet nærmere at fremhæve alle findings, bemærkninger og statistiske trends, der ses i data. Yderligere er kapitlet opbygget således, at hvert afsnit repræsenterer en fordeling. Dette indebærer fem forskellige fordelinger inden for år, regioner, samlede boligudgifter og antal boliger til renovering.



Vejledning - Genhusning eller ej?

Som sagt følger der en vurdering og refleksion af analysen med, men som ikke er en del af denne rapport. Refleksionen finder du i hovedvejledningens kapitel 1, og vi anbefaler, at du læser denne efter rapporten, hvis ikke du har gjort dette.

[Vejledning - Genhusning eller ej?](#)



Foto: DAB.

Om data

Datagrundlag

Datagrundlaget dækker over alle renoveringssager med et skema C tilsagn fra Landsbyggefonden i perioden 2016 til 2021. I alt gælder dette for 273 renoveringssager.

For hver renoveringssag er følgende dataoplysninger modtaget:

- Boligafdeling
- Boligantal før renovering
- Boligantal efter renovering
- Boligorganisation
- Dato for Landsbyggefondens tilsagn af skema C
- Genhusningsudgifter i kroner
- Kommunenummer (brugt til at kategorisere i regioner)
- Kvadratmeterareal i alt før renovering
- Kvadratmeterareal i alt efter renovering
- Samlede byggeudgifter i kroner

Som uddybet i næste afsnit bør her bemærkes, at der for de økonomiske tal kun er tale om Landsbyggefondens støttede udgifter.

Ved et skema C tilsagn forstås Landsbyggefondens endelige godkendelse af den støttede projektøkonomi. Det vil sige, at et renoveringsprojekts påbegyndelsesdato er irrelevant for perioden 2016 til 2021. Et eksempel vil være, at en længere renoveringssag med opstart i 2008 vil indgå i data, hvis projektet først blev afsluttet og godkendt i 2016. Omvendt vil et kortere renoveringsprojekt fra 2012 ikke indgå i data, hvis projektet blev afsluttet og godkendt i 2014.

Skema C dækker over den endelige anskaffelsessum til et bygge- eller renoveringsprojekt, når projektet er færdiggjort.

Alle økonomiske tal er i løbende priser, og der er derfor ikke foretaget justering for inflation. Det antages dog ikke at have betydning for de endelige konklusioner i rapporten.

Alt data er modtaget fra Landsbyggefonden den 29. oktober 2021 efter anmodning til projektet.

Begrænsninger

Økonomi

Alle økonomiske udgifter dækker kun over Landsbyggefondens støtte til hver af renoveringssagerne. Det vil sige, at der ikke er kendskab til det fulde beløb for renoveringssagerne. Med andre ord dækker tallene kun over den andel, som Landsbyggefonden har givet i støtte til den enkelte renoveringssag.

For data over: "Genhusningsudgifter," formodes tallene at dække over de i alt støttede genhusningsudgifter. Dog er der ikke klare retningslinjer for, hvad der indgår i indberetninger til genhusningsudgifter, hvorfor det ikke kan udelukkes, at udgifterne for hver renoveringssag er opgjort forskelligt.

På trods af de økonomiske begrænsninger er der alligevel en række klare formodninger, der gør det muligt at komme med nogle faglige kommentarer til de udledte tal. Disse er uddybet i hovedrapporten.

Kvalitativt om sager

Det er i data ikke muligt at kunne identificere udfordringer, problematikker eller tidsforsinkelser, der kunne være opstået i et renoveringsprojekt. Ligeledes er det hellere ikke muligt at afgøre renoveringstiden for et projekt.

For genhusningssager vides ikke det samlede antal genhusninger (fuld eller delvis genhusning), om der er foretaget midlertidige eller permanente genhusninger, eller hvor og hvordan genhusningerne er foretaget.

År

Da data blev modtaget den 29. oktober 2021, vil renoveringssager godkendt for de to sidste måneder i 2021 ikke være en del af datagrundlaget.

For kategoriseringer af sager fordelt på år tages der udgangspunkt i Landsbyggefondens tilsagnsdato af skema C. Det har i praksis ingen relation til den egentlige byggeperiode for et renoveringsprojekt, som blev fremhævet i forrige afsnit. Alligevel antages, at tidsperioden er tilstrækkelig lille mellem en afsluttet renovering og Landsbyggefondens tilsagn til, at der godt kan kategoriseres i år.

Sager med eller uden genhusning

Om der er foretaget genhusning i en renoveringssag, er blevet identificeret ud fra, om der er indberettet et beløb på større end 0 kroner i de støttede genhusningsudgifter. Der er dog usikkerhed ved, at visse støttede renoveringsprojekter kan have foretaget genhusninger uden brug af støttede midler, hvorfor de derved i stedet vil indgå som en del af renoveringssager uden genhusning. Sandsynligheden formodes dog at være lille.

Ukendte sager

For 34 af datasættes i alt 273 renoveringssager kunne der ikke identificeres, om sagerne var foretaget med eller uden genhusning. Disse sager er sorteret fra, og udgør derfor ikke en del af datagrundlaget til analyse. Dette uddybes også i kapitel 3.

Hvorfor er en dataanalyse stadig relevant?

Med ovenstående begrænsninger i betragtning er det nærliggende at spørge, hvordan en dataanalyse med det givne datasæt stadig kan være brugbart.

Udover den faglige forståelse af tallene forklaret i hovedvejledningen, og som fjerner en del af usikkerheden, er der også en række andre nævneværdige grunde.

Blandt andet er data fuldendt ved at dække over alle renoveringssager, som Landsbyggefonden har støttet for perioden. Ligeledes har langt de fleste haft genhusning i sig, hvilket gør, at der kan beregnes på et relativt stort datasæt på i alt 180 genhusningssager.

Yderligere kan der kompenseres for en del af usikkerheden ved de foretaget valgte datafiltreringer, som forklares i kapitel 3. Eksempelvis kan data kombineres på en måde, hvor man kan finde genhusningsudgifternes andel i procent, som så kan bruges til at sortere de mest ekstreme tilfælde fra. Det kan give et mere normaliseret datagrundlag, som kan give et mere præcist indblik i en gennemsnitlig genhusningssag.

Det bør også nævnes, at selvom der er usikkerhed blandt tallene, kan der stadig findes trends

og tendenser i data på tværs af for eksempel regioner, år eller afdelingsstørrelser. Dette kan give anledning til at fremhæve behovet for at foretage en yderligere og bredere analyse af tidligere genhusningssager i et fremtidigt projekt.

Centrale beregninger

Identificering af genhusningssager

På forhånd er der ikke blevet givet specifikke oplysninger, om der i en renoveringssag er foretaget genhusning eller ej. Som det blev forklaret tidligere, er dette blevet udledt ud fra, når der i feltet for genhusningsudgifter er blevet indberettet mere end 0 kroner. Hvis feltet er på 0 kroner, er det blevet antaget, at en renoveringssag er blevet gennemført uden genhusning. Som tidligere forklaret, har feltet for enkelte sager været blankt, hvorfor det ikke har været muligt at identificere, om der er foretaget genhusninger eller ej. Disse sager er sorteret fra og indgår ikke som en del af analysen.

Regioner

Selvom analysen grupperer de enkelte sager ud fra regioner, er der i det oprindelige datasæt ikke oplysninger på, hvilken region den enkelte afdeling tilhører. Dette er derfor blevet gjort ved at matche afdelingens kommunenummer, som indgik i datasættet, med en liste over kommuner inden for de forskellige regioner.

Udregninger per bolig og per kvadratmeter

En gennemgående del af analysen er gennemsnitsudregninger fordelt på boliger eller kvadratmeter. I datasættet er der for hver sag oplyst henholdsvis bruttoetageareal og brutto antal boliger til renovering. Gennemsnitsudregningerne er derfor foretaget ved at tage en sum for den enkelte sag og dividere med enten antallet af boliger eller

etagearealet. Eksemplet herunder viser, hvordan de gennemsnitlige boligudgifter for en tilfældig sag i datasættet er beregnet.

Samlede boligudgifter i renoveringssagen
Brutto antal boliger renoveret

$$\frac{30.850.785 \text{ kroner}}{41 \text{ boliger}} = 752.458 \text{ kroner}$$

I eksemplet er de gennemsnitlige, samlede boligudgifter for en tilfældig sag beregnet til 752.458 kroner. Det er her værd at bemærke, at det er bruttoantal boliger i en renoveringssag, der er benyttet til udregning af gennemsnit.

Gennemsnit på tværs af renoveringssager

Udover beregninger af gennemsnit for den enkelte renoveringssag, er analysen også i stor grad bygget op af gennemsnitberegninger på tværs af flere renoveringssager. Disse beregninger er konstrueret på en måde, så alle renoveringssagerne har den samme vægt i gennemsnittet. For alle beregninger af gennemsnit er den samme konstruktion brugt. På næste side er illustreret et eksempel på, hvordan et gennemsnit på tværs af fem forskellige renoveringssager er beregnet.

Sag 1: Per bolig 752.458 kroner

Sag 2: Per bolig 533.751 kroner

Sag 3: Per bolig 217.459 kroner

Sag 4: Per bolig 910.043 kroner

Sag 5: Per bolig 623.418 kroner

Sum: 3.037.129 kroner

Gennemsnit per bolig:

$$\frac{3.037.129 \text{ kroner}}{5 \text{ sager}} = \mathbf{607.426 \text{ kroner}}$$

Samlede boligudgifter i renoveringssagen
Brutto antal boliger renoveret

$$\frac{30.850.785 \text{ kroner}}{41 \text{ boliger}} = 752.458 \text{ kroner}$$

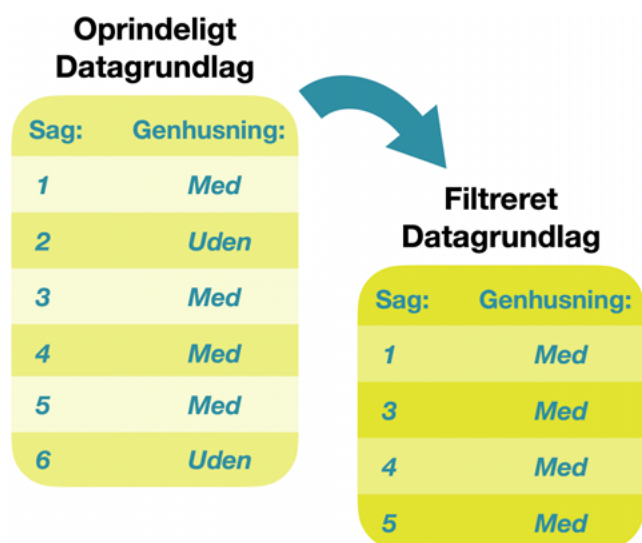
Et illustreret eksempel på en gennemsnitberegning af de samlede udgifter per bolig på tværs af et antal renoveringssager

Datafiltrering

Hvad forstås ved en filtrering?

En filtrering har til hensigt at sortere i det oprindelige datagrundlag for at udvælge renoveringssager ud fra bestemte kriterier. Når der foretages en filtrering, vil der være tale om et indsnævret, filtreret datagrundlag. For eksempel vil det ikke være hensigtsmæssigt at benytte hele det modtagne datagrundlag fra Landsbyggefonden til at foretage gennemsnitsberegninger inden for genhusningsudgifter. Da data også består af renoveringssager uden genhusning, vil en sammenblanding af disse skabe forkerte resultater.

Eksemplet er illustreret i den lille figur i bunden. Som det ses, vil der i stedet først blive sorteret i det oprindelige datagrundlag efter renoveringssager kun med genhusning i. Når det er gjort, har man et filtreret men målrettet datagrundlag, som så kan benyttes til at foretage beregninger og analyse ud fra.

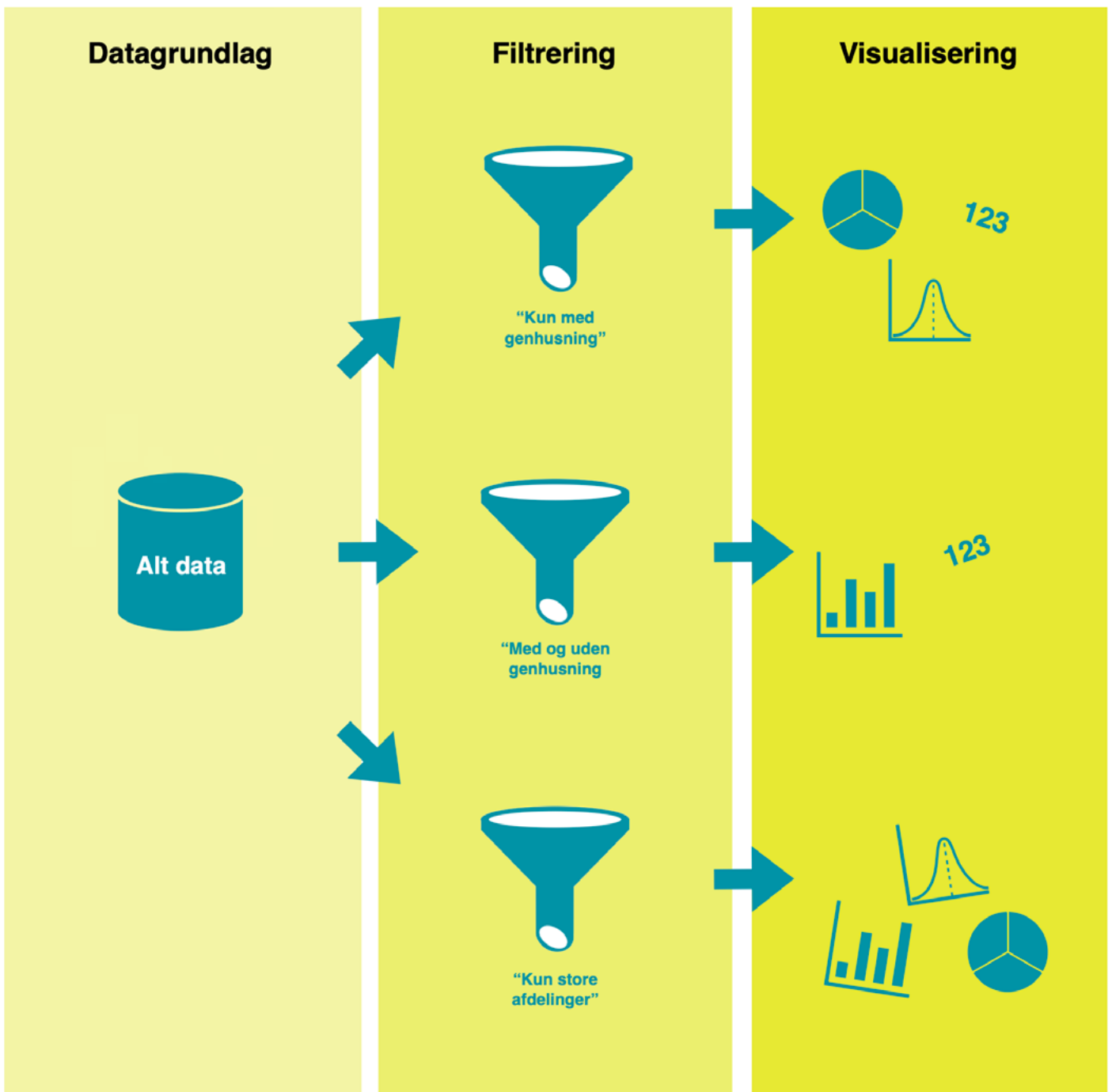


Figuren illustrerer, hvordan der i det oprindelige datagrundlag foretages en filtrering kun med genhusnings-sager.

Når der filtreres i det oprindelige datagrundlag, giver det også en række andre muligheder udover at sikre sig korrekte beregninger. Blandt andet giver det mulighed for at gruppere renoveringssagerne inden for bestemte kriterier, hvorfor man med samme diagrammer og beregninger vil kunne se resultater for forskellige scenarier. Et eksempel ville være, at diagrammer og beregninger for alle renoveringssager også ville være interessant for et filtreret datagrundlag, hvor man kun udvalgte renoveringssager med renovering af mere end 200 boliger. Her er det interessant at se, om de gennemsnitlige boligudgifter for renoveringssager med mange boliger ligger under gennemsnitsbeløbet. I sådanne et tilfælde, kunne man forestille sig, at der er en form for stordriftsfordele, når der renoveres mange boliger på en gang.

Da der, som nævnt i forrige kapitel, er en række sager, som i det oprindelige datagrundlag ikke kan identificeres som med eller uden genhusning, er disse sorteret fra. Derfor er alt analyse i princippet foretaget på et filtreret datagrundlag. Udover dette er der en række andre scenarier, som også er blevet vurderet relevante at få med i analysen. Analysen består derfor af en række forskellige filtreringer af datagrundlaget med hvert sit formål. Processen for dette kan ses i den store figur på næste side. Alt data modtaget af Landsbyggefonden går igennem en målrettet filtrering og skaber et filtreret datagrundlag. Det filtrerede datagrundlag bruges så til at lave beregninger og opstille nyttige diagrammer.

De forskellige filtreringer brugt i analysen uddybes i næste afsnit.



Figuren illustrerer processen fra det oprindelige, modtaget datagrundlag til de datamæssige resultater og analyse. Her er filtrering et grundlæggende midtversstep mellem det oprindelige datagrundlag og grundlaget for de opstillede diagrammer og resultater.

Gennemgang af filtreringer

Afsnittet gennemgår baggrunden for de forskellige filtreringer i datagrundlaget brugt til analyse. Selve en uddybning af datakvaliteten for hver filtrering gennemgås løbende i analysekapitlet, når det er relevant.

Filtrering 1: Med og uden genhusning

Datagrundlaget indebærer alle renoveringssager både med og uden genhusninger. De af renoveringssagerne, som ikke kunne identificeres i det oprindelige datagrundlag, er her sorteret fra. Formålet med denne filtrering er at få sammenlignet genhusningssager med sager uden genhusning i. Det filtrerede datagrundlag består af i alt 239 renoveringssager.

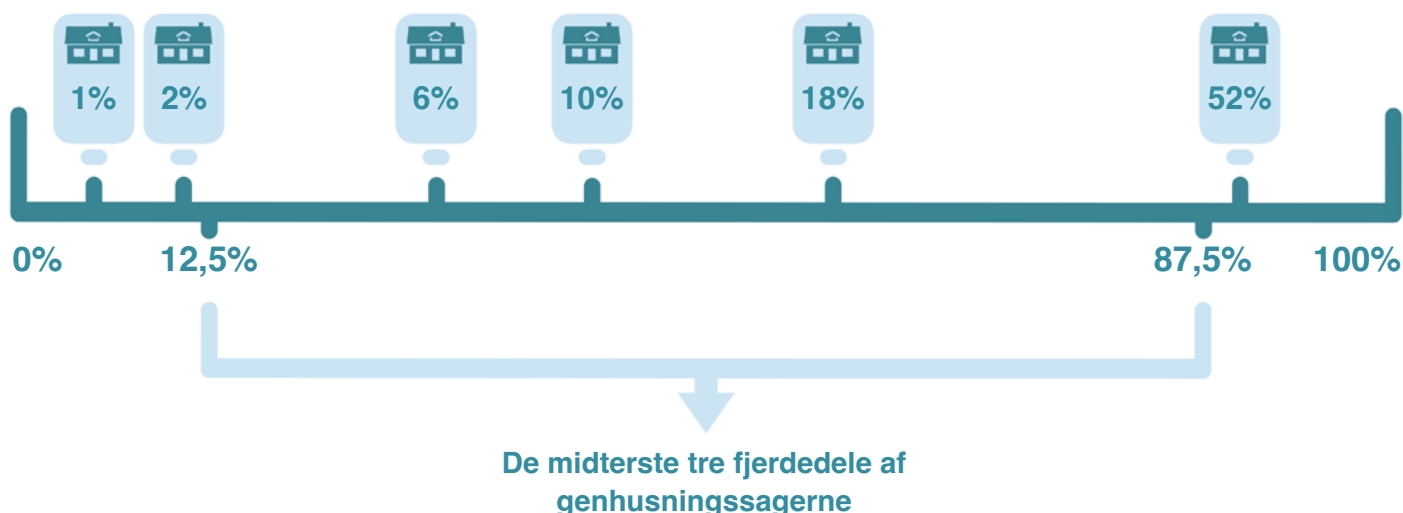
Filtrering 2: Alle genhusningssager

Der er her filtreret til kun at kigge på alle renoveringssager med genhusninger. Formålet er mere målrettet at kigge på selve genhusningsudgifterne. Det filtrerede datagrundlag består af i alt 180 renoveringssager.

Filtrering 3: Tre fjerdedele af genhusningssagerne

Da data indeholder blandt andet alle genhusningssager fra perioden 2016 til 2021 vil der heriblandt også ligge sager, hvor økonomien har været et ekstraordinært tilfælde og derfor ikke repræsentativ for en typisk genhusningssag. Ønsker vi at foretage en gennemsnitberegning og kunne sige noget om generelle genhusningssager, er vi derfor nødt til at foretage endnu en filtrering, hvor de ekstraordinære sager sorteres fra. Vi har derfor taget filtreringen med alle genhusningssager og foretaget en yderligere filtrering, hvor de midterste tre fjerdedele af disse genhusningssager står tilbage.

Det er gjort ved at opstille alle sagerne efter, hvor mange procent af de samlede udgifter der er brugt på genhusning. For eksempel hvis der i alt er brugt 1000 kroner på en bolig, og 900 kroner af disse er brugt på genhusningsudgifter, vil den procentvise andel brugt på genhusning være



Kontinuummet viser et eksempel på andelen af byggeudgifter i alt brugt på genhusning. Vi påstår, at de 12,5% af sagerne i yderkanterne af kontinuummet ikke er retvisende for generelle renoveringssager med genhusning i, hvorfor de i nogle beregninger bør sorteres fra. Dette er et eksempel af filtrering 3.

90%. Hvis der i stedet kun er brugt 50 kroner på genhusningsudgifter, vil tallet her være 5%. Efter vi har beregnet dette tal for alle renoveringssager med genhusning, har vi opstillet sagerne i et kontinuum fra mindst til størst, og her sorteret de 12,5% af sagerne fra med de laveste og højeste procentandele. Efter dette står vi tilbage med de midterste tre fjerdedele af genhusningssagerne, og som kan give et mere retvisende billede, når vi ønsker at kigge på genhusningsudgifterne ud fra et typisk billede.

Antallet af renoveringssager består af i alt 135. På forrige side ser du et illustrativt eksempel på, hvordan denne filtrering er foretaget.

Filtrering 4: Genhusningssager med renovering af mere end 200 boliger

I denne filtrering er der sorteret til kun at indeholde de renoveringssager med genhusning, der omfatter mere end 200 boliger. Formålet er at se, om udgifterne per bolig bliver mindre end det gennemsnitlige beløb, da vi har en antagelse om, at der kan være stordriftfordele i renoveringssager, når man har med mange boliger at gøre. Det filtrerede datagrundlag består af i alt 59 renoveringssager.

Filtrering 5: Genhusningssager med samlede udgifter på mere end 500.000 kroner per bolig

Denne filtrering er en af de vigtigste til at give et retvisende billede på de gennemsnitlige genhusningsudgifter per bolig. Der filtreres her til at kun at kigge på genhusningssager, hvor de samlede byggeudgifter i alt har været mere end 500.000 kroner per bolig. - Det vil sige de dyreste renoveringssager. Som forklaret har vi i datasættet ikke

fået oplysninger på antallet af genhusninger i renoveringssagen. Dermed kan vi ikke vide, om der er foretaget fuld eller delvis genhusning. Dette er ret problematisk, hvis gennemsnitsberegningerne skal være retvisende. En måde at imødegå dette er ved at foretage denne filtrering. Filtreringen bygger på en antagelse om:



Hvilket for genhusningssagerne i datasættet må betyde, at:



Ved denne filtrering er datagrundlaget i alt på 96 renoveringssager.

Analyse

Om analysen

Analysekapitlet er overordnet opdelt i tre. Først gennemgås de væsentligste resultater i forbindelse med genhusningssager. Herefter indsnævres analysen til at kigge på resultater ud fra forskellige fordelinger såsom år, regioner, antal boliger og samlede byggeudgifter. Til sidst gennemgås resultater for sammenligninger mellem renoveringssager med og uden genhusning.

Før du læser analysen, anbefales det at læse kapitel 2 for et overblik på data. De datamæssige begrænsninger er særligt relevante for at få den rigtige forståelse for resultaterne i analysen. Ligeledes er filtreringer et gennemgående fundament bag beregningerne i analysen. Det anbefales derfor også at læse kapitel 3 for en forståelse for, hvad der menes med en datafiltrering, og hvilke filtreringer der benyttes. På næste side kan du også finde en opsummering med de forskellige filtreringer benyttet i analysen.

For god orden skyld har analysen i denne rapport til hensigt at fremhæve alle de datamæssige resultater i forbindelse med projektet. Ligeledes kommenteres kun iøjnefaldende tendenser og statistiske bemærkninger til resultaterne. Væsentlige findings og refleksioner dertil bør læses i hovedvejledningens kapitel 1: "Dataanalyse af genhusningssager".

Farver

Med undtagelse i sammenligningen af renoveringssager med og uden genhusning, benytter analysen bestemte farver for at vise, hvilket filtreret datagrundlag, som et diagram eller graf er baseret på. Det vil kunne give et let overblik på resultater, hvis der skimmes gennem analysen. Farvernes er givet herunder. På næste side ser du også en kort opsummering af filtreringerne.

- **GUL:** Alle genhusningssager
- **BLÅ:** De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager
- **RØD:** Genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret
- **GRØN:** Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig

Forkortelser

I et par af diagrammerne med regioner, har det været nødvendigt at lave forkortelser i akserne. Forkortelserne kan læses herunder.

- **HS** = Region Hovedstaden
- **MJ** = Region Midtjylland
- **NJ** = Region Nordjylland
- **S** = Region Sjælland
- **SD** = Region Syddanmark

En kort opsummering af filtreringerne brugt i analysen og forklaret i forrige kapitel

| Nummer | Navn | Formål | Antal renoveringssager | Farve i diagrammer |
|---------------------|--|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| <i>Filtrering 1</i> | Med og uden genhusning | At få sammenlignet genhusningssager med renoveringssager uden genhusning | 239 | Ingen |
| <i>Filtrering 2</i> | Alle genhusningssager | At kigge mere målrettet på genhusningsudgifter | 180 | Gul |
| <i>Filtrering 3</i> | De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager | At kigge mere målrettet på de gennemsnitlige genhusningsudgifter ved, hvad man kan antage er typiske genhusningssager | 135 | Blå |
| <i>Filtrering 4</i> | Genhusningssager med mere end 200 boliger | Vi ønsker at kigge på vores antagelse om, at der kan være stordriftfordele, når man renoverer og genhuser mange boliger i samme renoveringssag | 59 | Rød |
| <i>Filtrering 5</i> | Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig | På grund af begrænsninger i data er denne filtrering den mest retvisende, når vi ønsker at få et tal på de gennemsnitlige genhusningsudgifter per bolig | 96 | Grøn |

Centrale Resultater

Om afsnittet

I afsnittet kigges der på de mest centrale resultater af gennemsnit på tværs af genhusningssager. Resultaterne er baseret på de fire filtrerede datagrundlag kun med genhusningssager. For et overblik på disse henvises til kapitel 3 i rapporten.

Kommentarer til resultater

I genhusningsudgifternes andel af de samlede boligudgifter bemærkes, at tallet for alle genhusningssager ligger højest med en forskel på op mod 1,5-2 procentpoint. Da tallet inddrager alle genhusningssager, kan årsagen skyldes, at der ikke er korrigeret for ekstraordinære tilfælde, som trækker gennemsnittet op. For de resterende filtreringer ligger tallene stabilt på de 7%.

For de gennemsnitlige genhusningsudgifter per bolig bør bemærkes, at de 44.307 kroner skal tages med et gran salt. Som nævnt i kapitel 2, dækker gennemsnittet over alle genhusningssager, hvorfor visse sager kun med delvis genhusning vil trække tallet ned. Et mere retvisende tal er de 63.494 kroner per bolig, da man ud fra argumenterne i kapitel 3 vil kunne antage, at tallet primært er baseret på renoveringssager med fuld eller tilnærmelsesvis fuld genhusning. Det samme er gældende for genhusningsudgifter per kvadratmeter.

Genhusningsudgifternes andel af de samlede byggeudgifter i procent

Alle genhusningssager

9,03%



De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager

7,26 %



Genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret

6,99 %



Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig

7,36 %



Genhusningsudgifter i gennemsnit i kroner

| | Alle genhusningssager | De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager | Genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret | Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig |
|-------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Gennemsnit per kvadratmeter | 568 | 568 | 317 | 796 |
| Gennemsnit per bolig | 44.307 | 44.984 | 26.067 | 63.494 |
| Gennemsnit per renoveringssag | 6,459 mio. | 6,646 mio. | 11,595 mio. | 7,281 mio. |

Samlede byggeudgifter i gennemsnit i kroner

| | Alle genhusningssager | De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager | Genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret | Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig |
|-------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Gennemsnit per kvadratmeter | 7115 | 7750 | 5124 | 10.792 |
| Gennemsnit per bolig | 561.413 | 613.393 | 418.378 | 861.776 |
| Gennemsnit per renoveringssag | 83,348 mio. | 94,384 mio. | 158,122 mio. | 104,344 mio. |

År

Om afsnittet

Der dykkes ned i genhusningssagernes udgifter for at kigge på fordelingen og udviklingen i år. Perioden er fra 2016 til 2021. Resultaterne dækker over de fire filtreringer kun med genhusningssager. For en uddybning af filtreringerne brugt som datagrundlag, henvises til kapitel 3.

Kommentarer til resultater

For genhusningsudgifternes andel af de samlede byggeudgifter i procent ses, hvordan andelen stiger markant i gennemsnittet for alle genhusningssager i 2021. Årsagen er formentlig ekstraordinære tilfælde, da det korrigerede gennemsnit med tre fjerdedele af alle genhusningssager i stedet viser en stabil udvikling for alle årene.

Tages der forbehold for dette, kan det derfor siges, at udviklingen for genhusningsudgifternes andel i perioden er stabil med et interval på omkring 6 til 8 procent af de samlede boligudgifter.

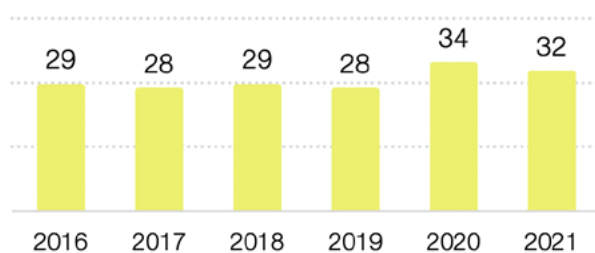
I genhusningsudgifterne fordelt per bolig og kvadratmeter er der ligeledes en stabilitet med undtagelse af gennemsnittet for alle genhusningssager, som stiger stødt om året. Årsagerne bør være de samme som ovenstående.

Vurdering af antal sager fordelt på år

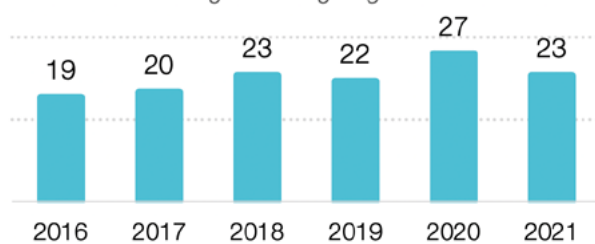
Antallet af sager i de forskellige filtreringer har en generel lige fordeling per år. Den lige fordeling giver derfor ikke anledning til usikkerhed i tallene for enkelte år.

Antal sager fordelt på år

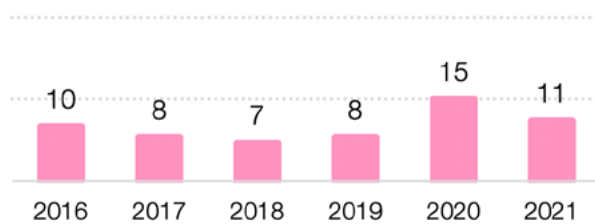
Alle genhusningssager



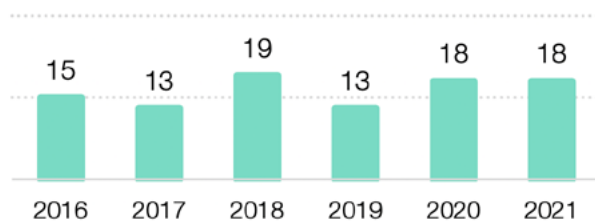
De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager



Genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret

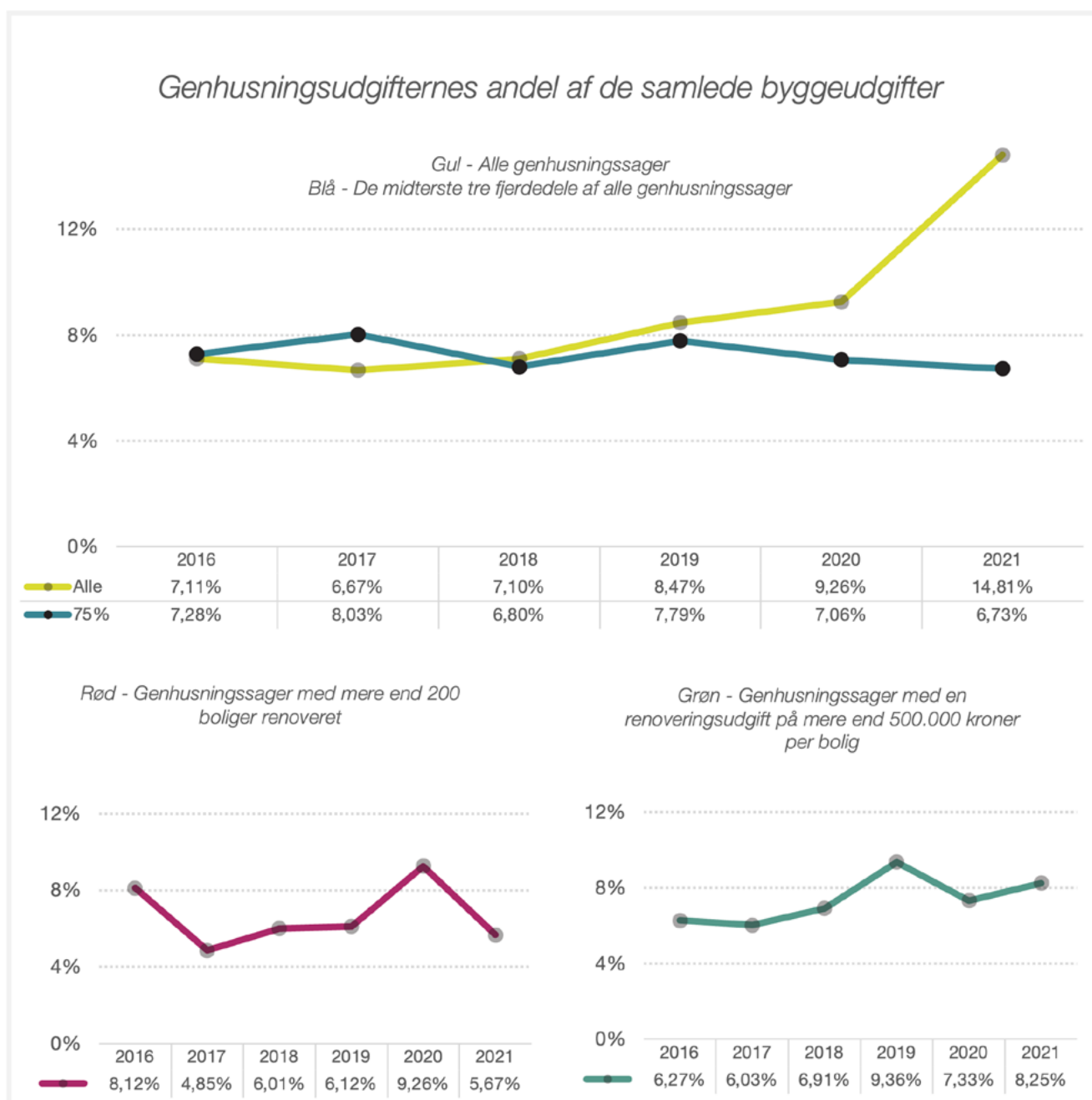


Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig



Søjlerne viser fordelingen i år i antallet af genhusningssager.

Genhusningsudgifternes andel fordelt på år

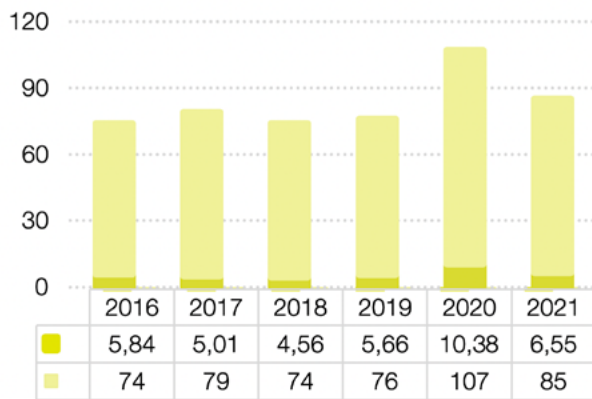


Udgifter i gennemsnit per renoveringssag fordelt på år

Udgifter per renoveringssag

Alle tallene er i millioner kroner

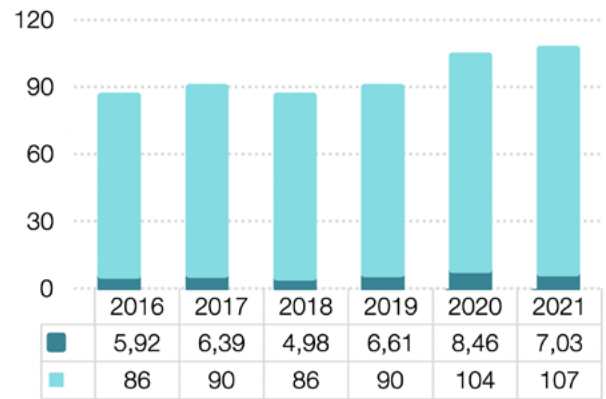
Alle genhusningssager



Udgifter per renoveringssag

Alle tallene er i millioner kroner

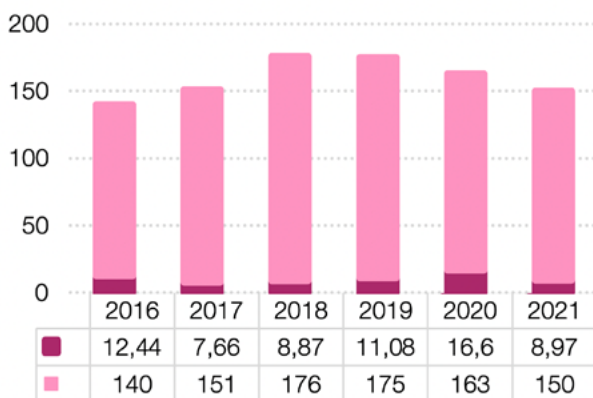
De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager



Udgifter per renoveringssag

Alle tallene er i millioner kroner

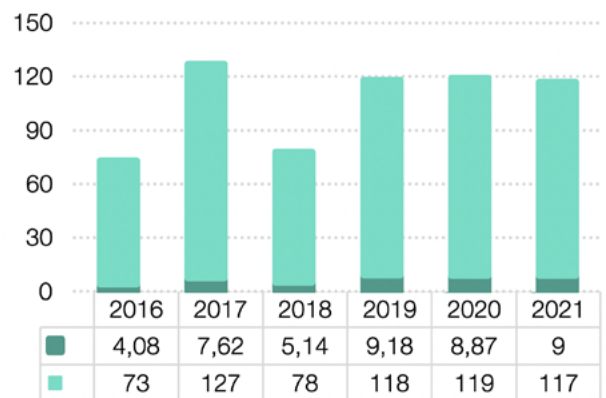
Genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret



Udgifter per renoveringssag

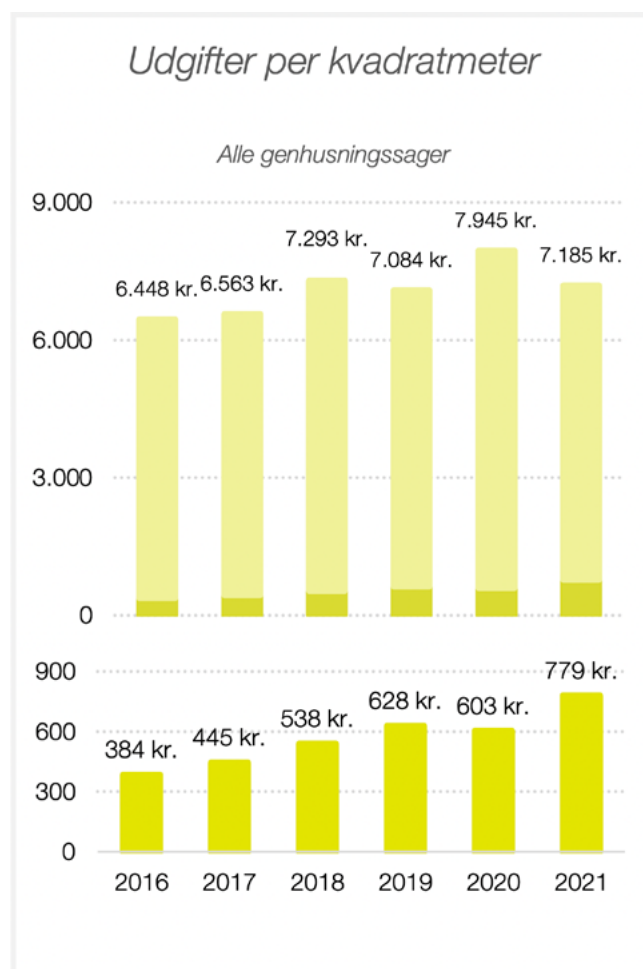
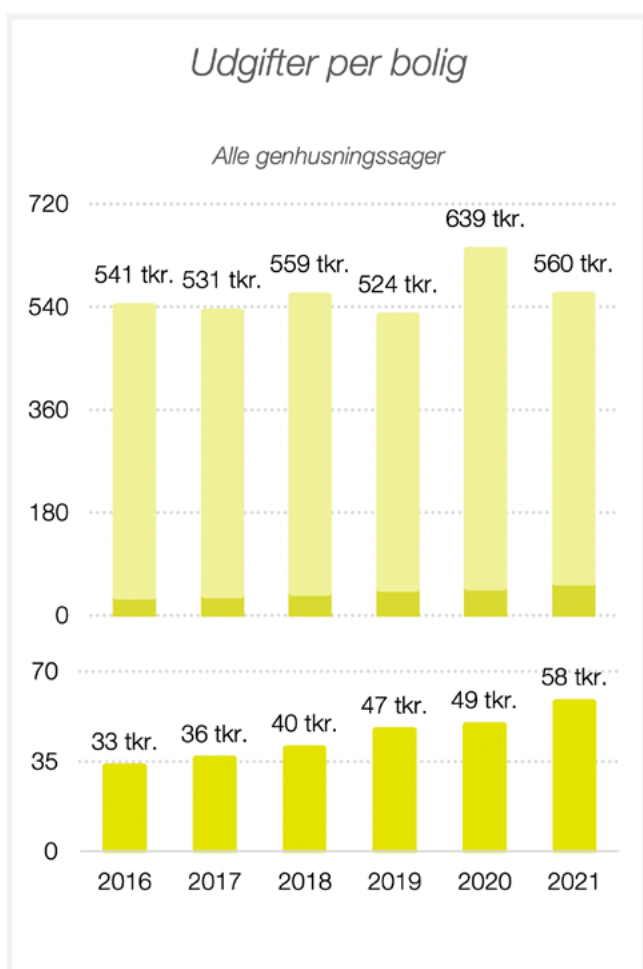
Alle tallene er i millioner kroner

Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig



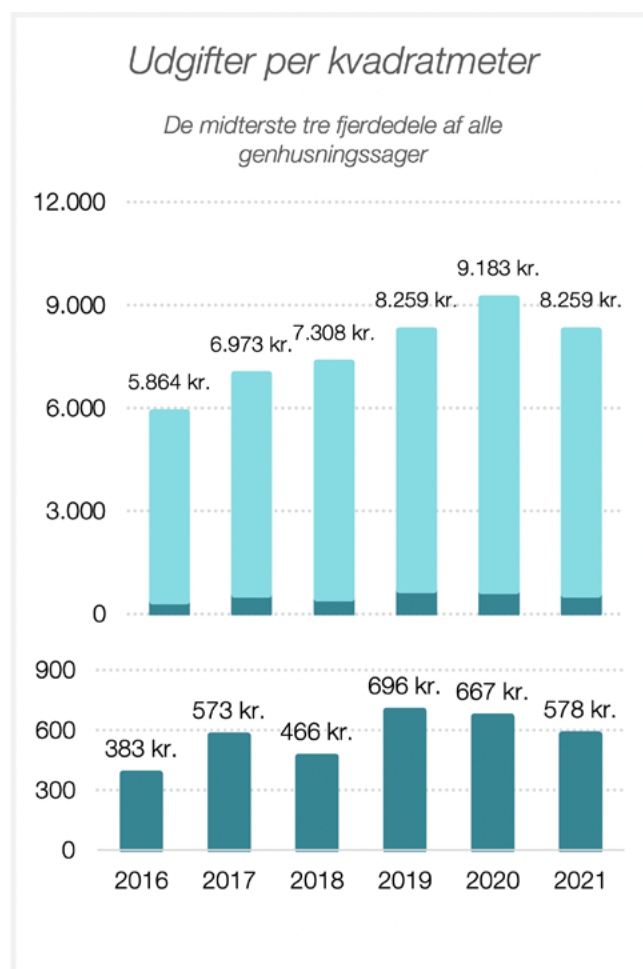
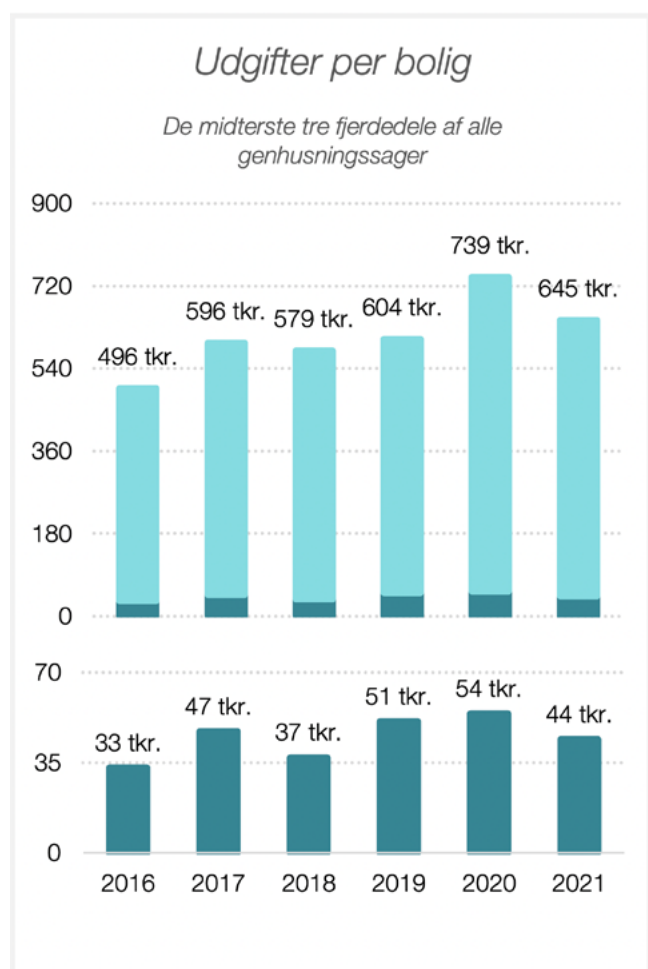
Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter per renoveringssag. De mørke søjler viser genhusningsudgifterne og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for alle genhusningssager fordelt på år



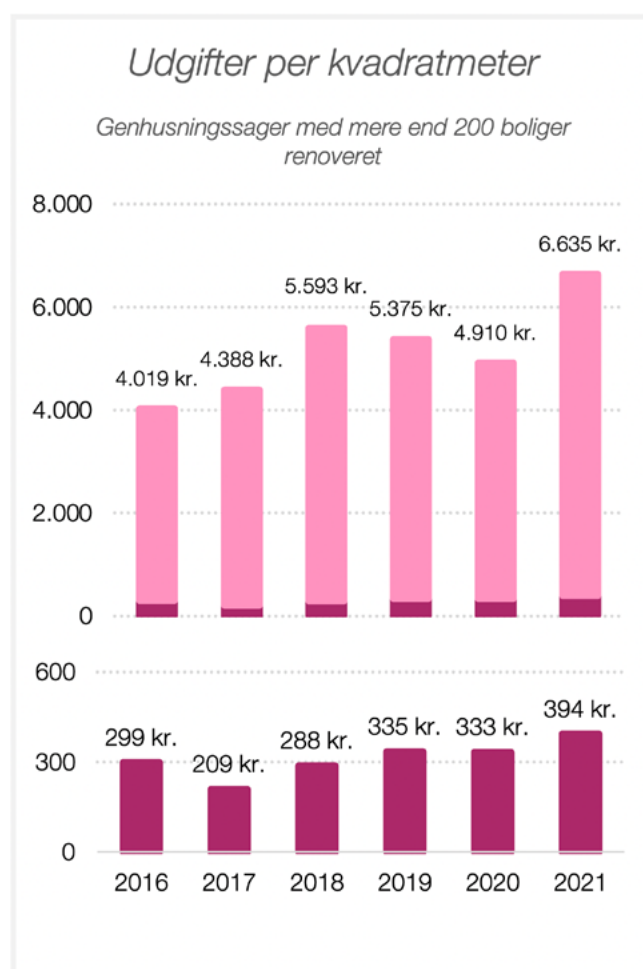
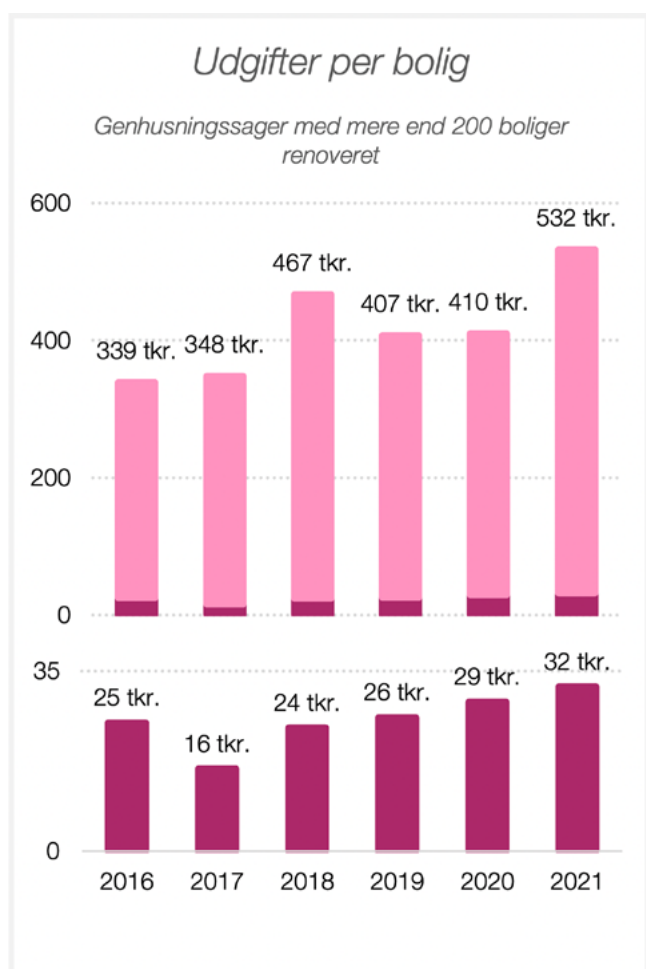
Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager fordelt på år



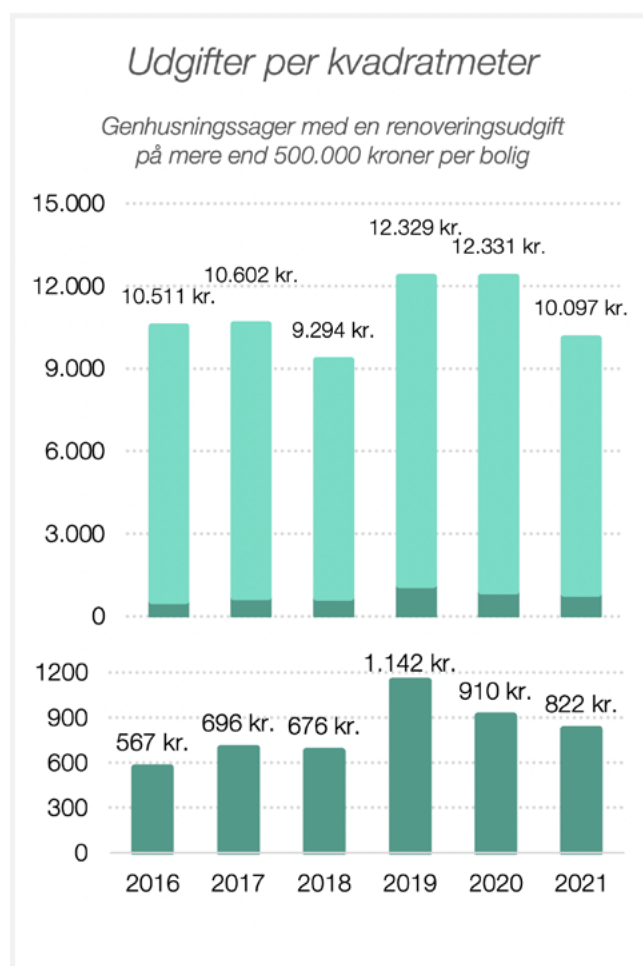
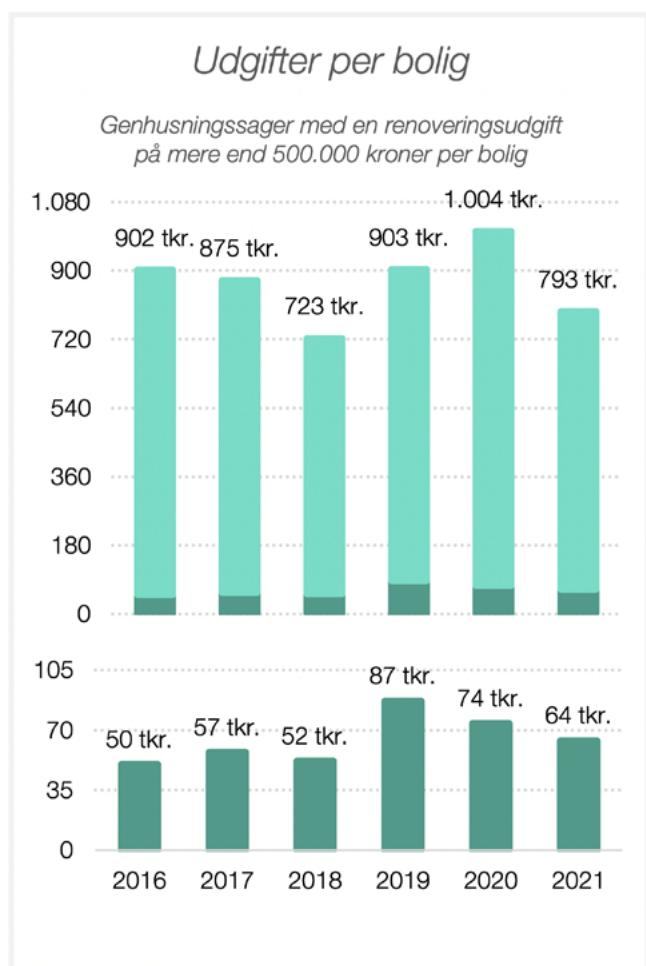
Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter for genhusningssager med flest boliger til renovering fordelt på år



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter for genhusningssager med de dyreste reoveringsudgifter per bolig fordelt på år



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Regioner

Om afsnittet

Afsnittet går i dybden med resultater inden for genhusningssagernes udgifter fordelt på regioner. Resultaterne dækker over de fire filtreringer kun med genhusningssager. For en uddybning af filtreringerne brugt som datagrundlag, henvises til kapitel 3.

Kommentarer til resultater

I genhusningsudgifternes andel af de samlede byggeudgifter ses en markant stigning i region Sjælland for alle genhusningssager. Som nævnt i de tidligere afsnit, bør du have i betragtning, at der er tale om ekstraordinære tilfælde, da tallene for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager ligger et stykke under og er stabilt med de andre regioner. Generelt set er genhusningsudgifternes andel forholdsvist ens på tværs af regionerne med region Nordjylland, som ligger højest i tre ud af fire af tilfældene.

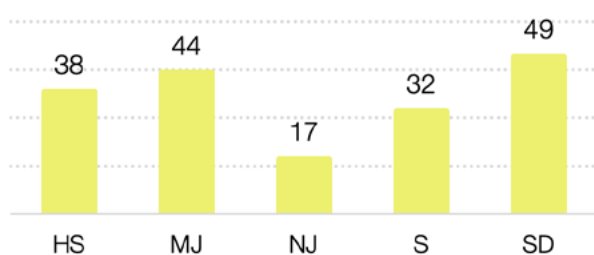
I genhusningsudgifterne per bolig og kvadratmeter kan der observeres, at region Sjælland og Nordjylland ligger højest i alle filtreringerne.

Vurdering af antal sager fordelt på regioner

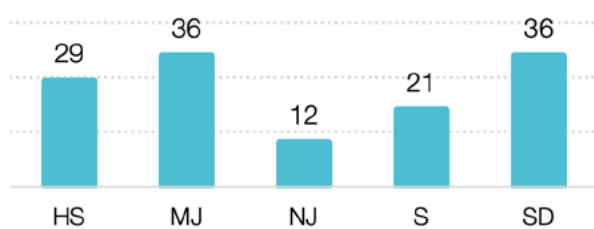
Tallene viser forskellighed i antallet af genhusningssager fordelt på regionerne. For de fleste af filtreringerne er antallet dog stadig tilstrækkeligt højt til at give et brugbart gennemsnit. Dog er undtagelsen i filtreringen for genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret. Her ligger antallet af sager kun på henholdsvis 7 og 4 for region Nordjylland og Sjælland. Dette bør være i betragtning, når resultaterne læses.

Antal sager fordelt på regioner

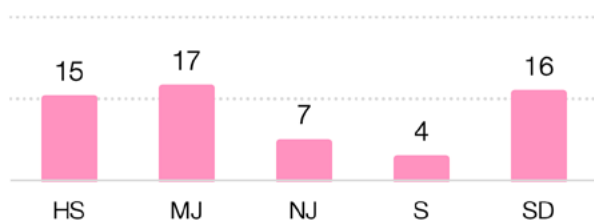
Alle genhusningssager



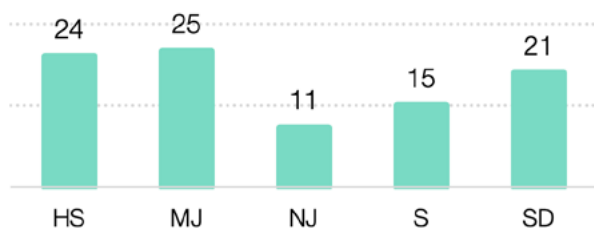
De midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager



Genhusningssager med mere end 200 boliger renoveret

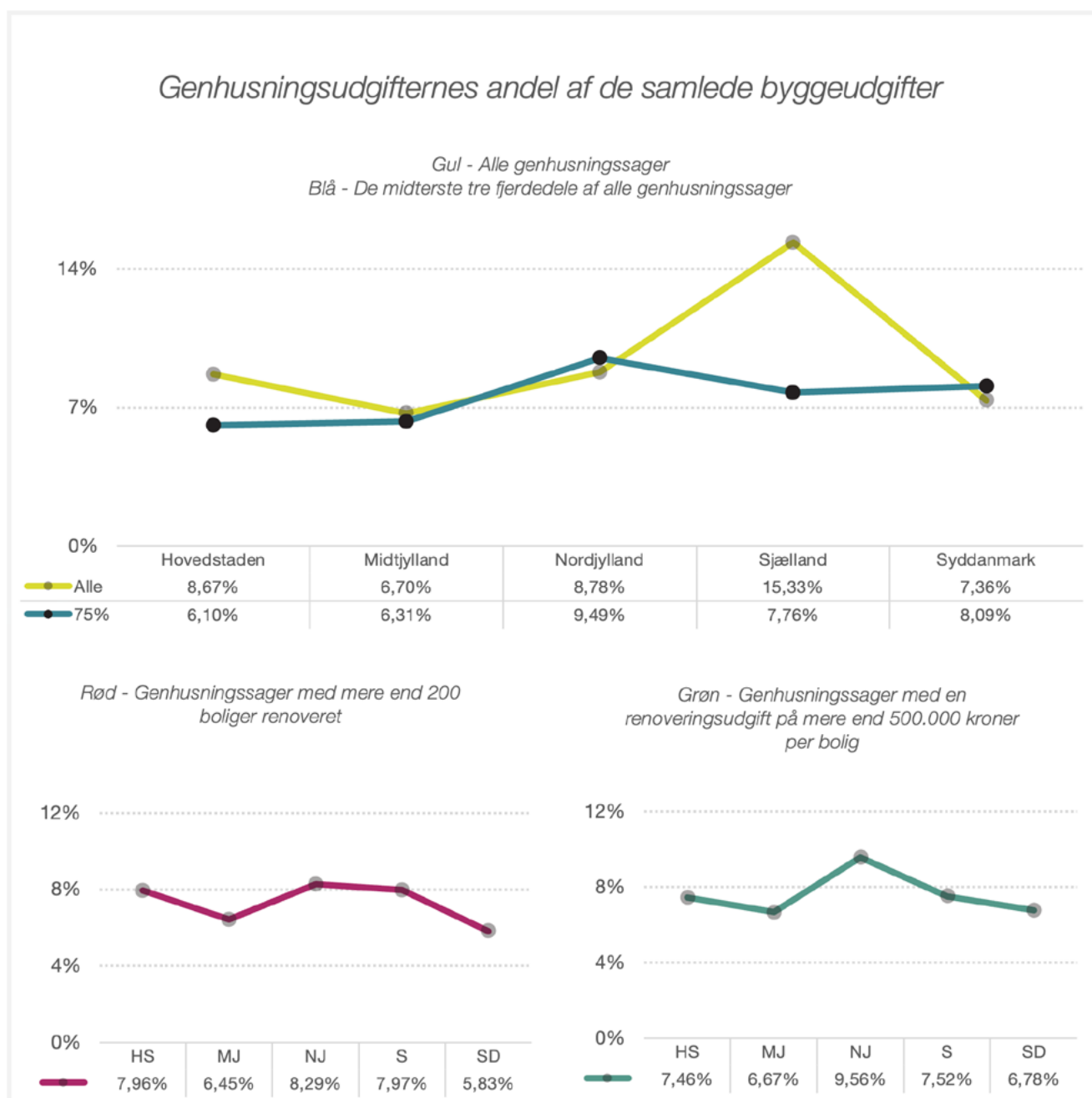


Genhusningssager med en renoveringsudgift på mere end 500.000 kroner per bolig

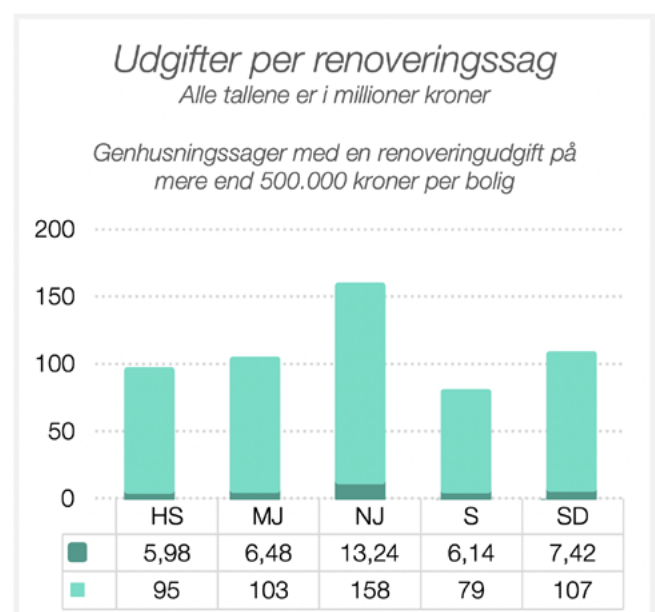
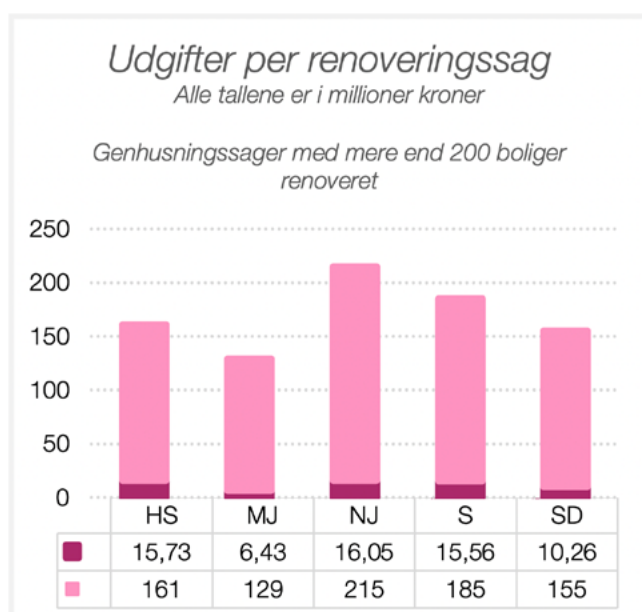
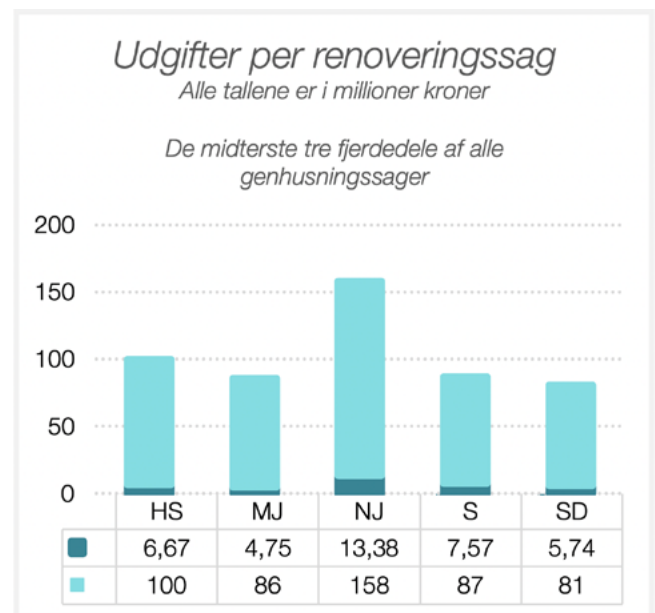
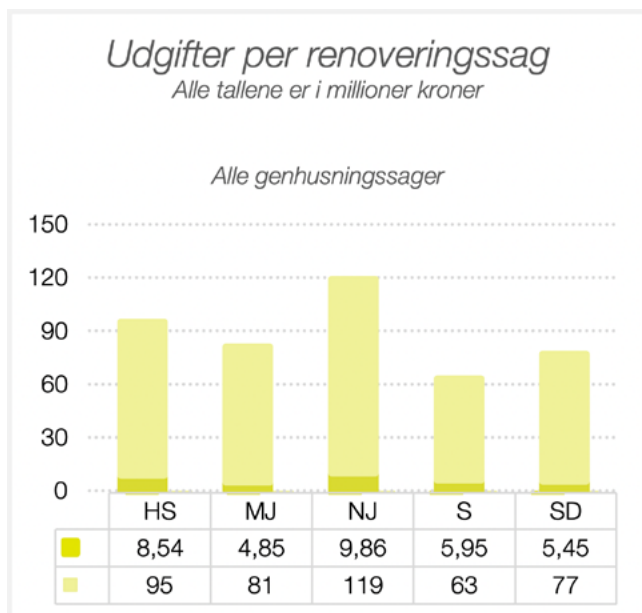


Søjlerne viser fordelingen i regioner i antallet af genhusningssager.

Genhusningsudgifternes andel fordelt på regioner

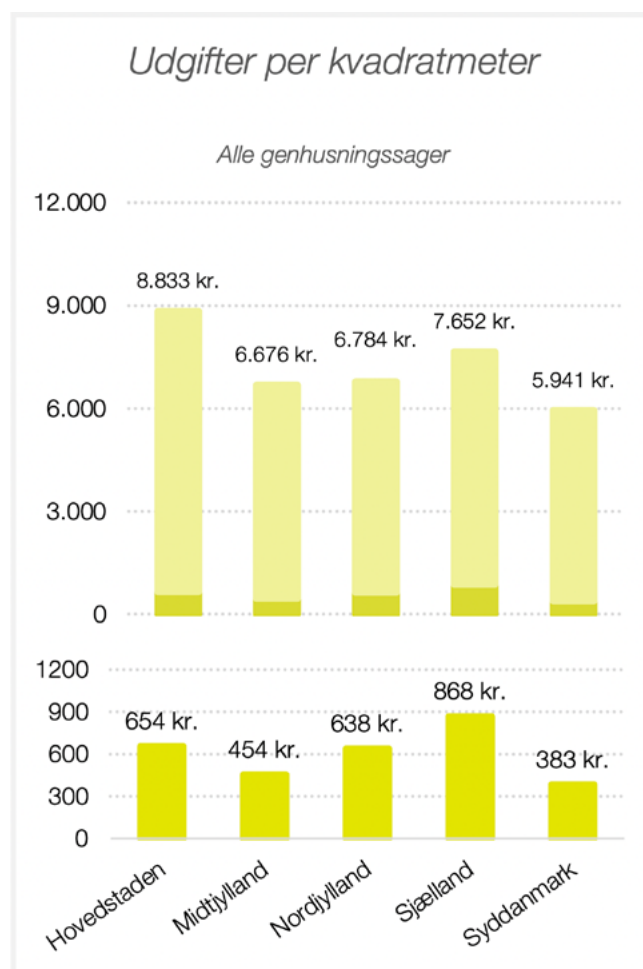
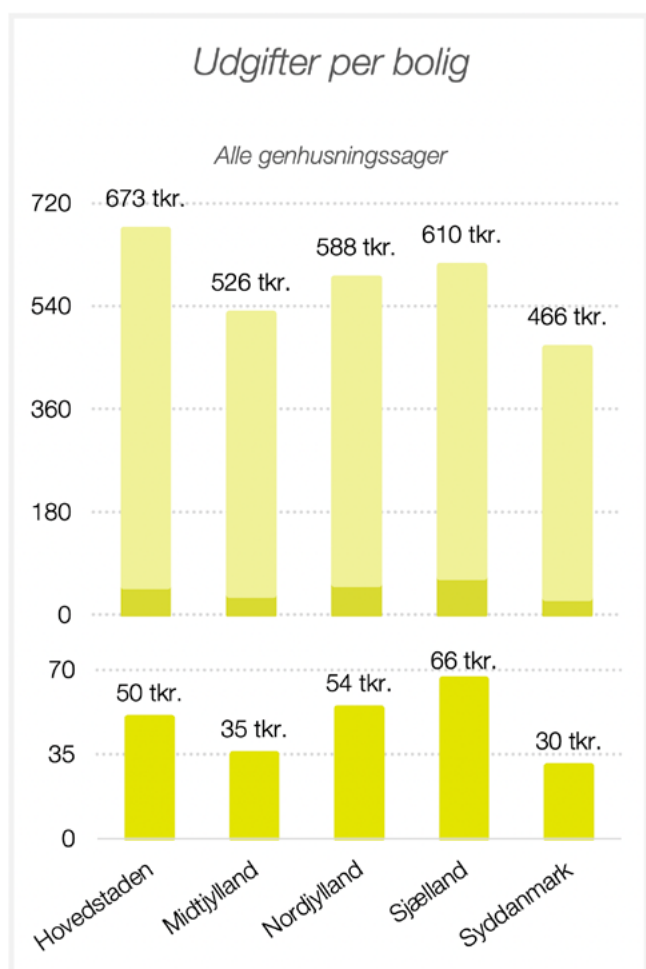


Udgifter i gennemsnit per renoveringssag fordelt på regioner



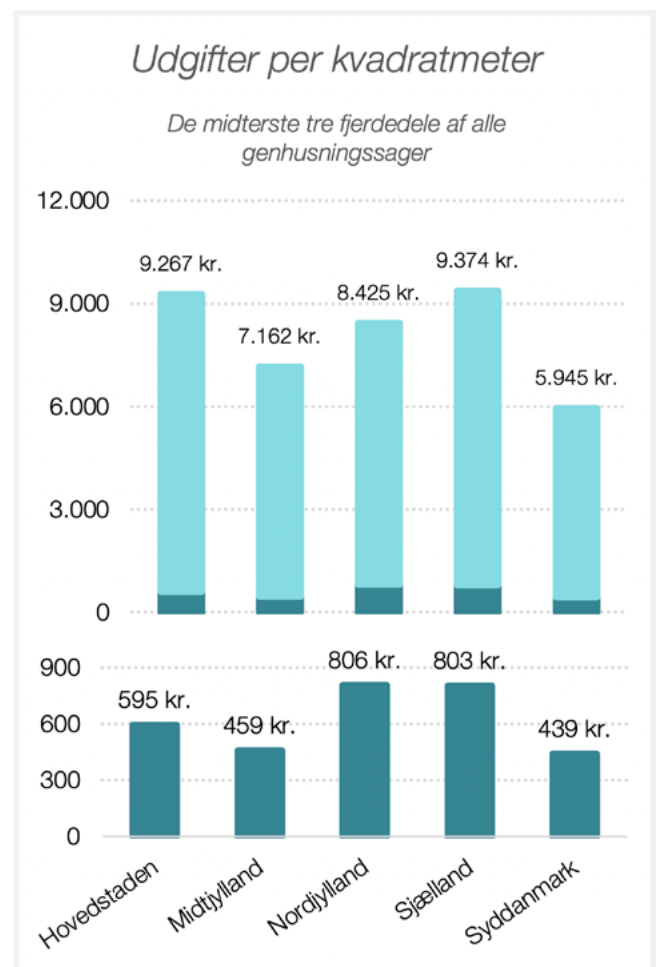
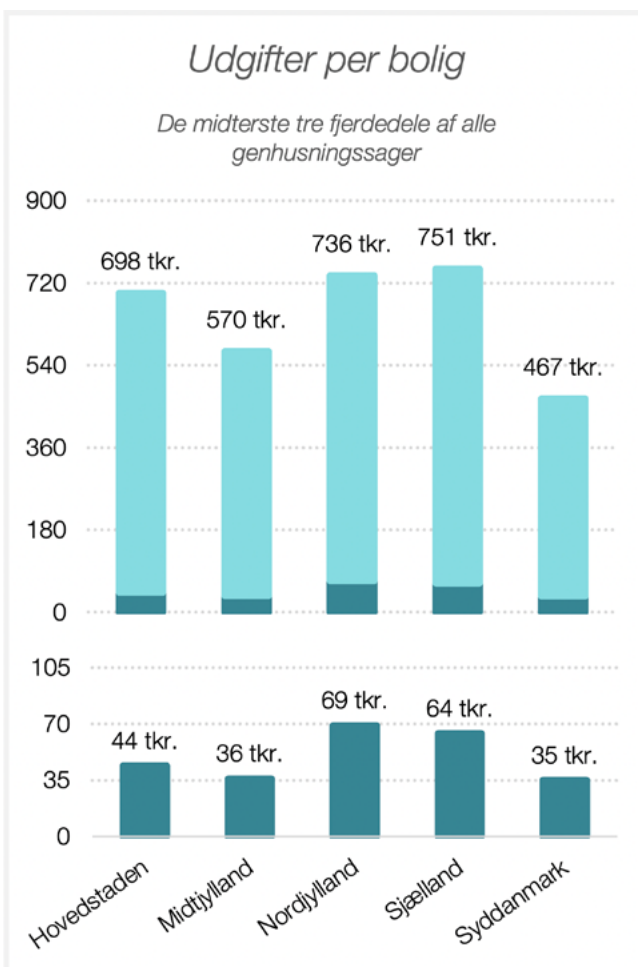
Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter per renoveringssag. De mørke søjler viser genhusningsudgifterne og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for alle genhusningssager fordelt på regioner



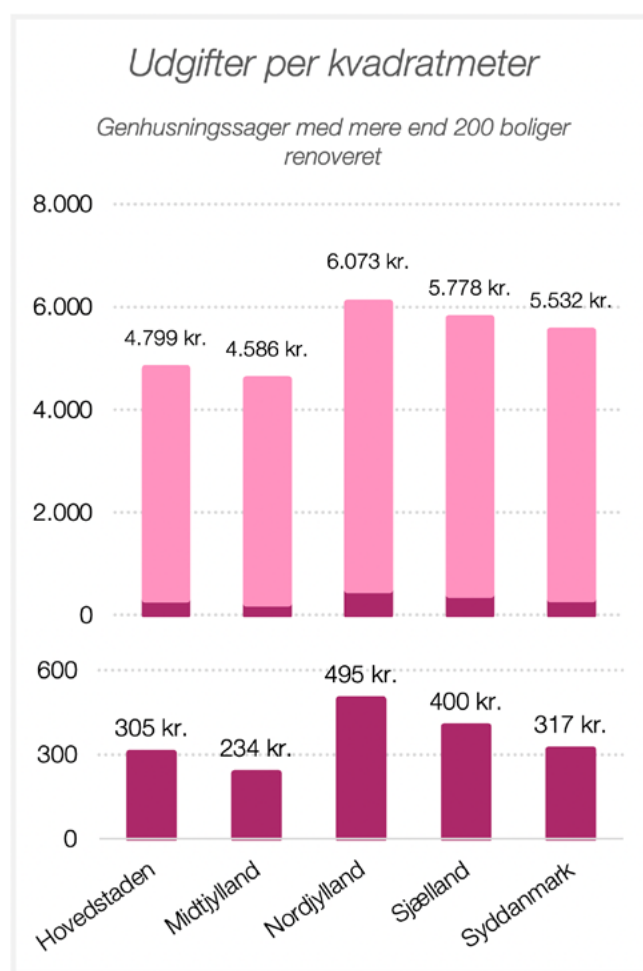
Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager fordelt på regioner



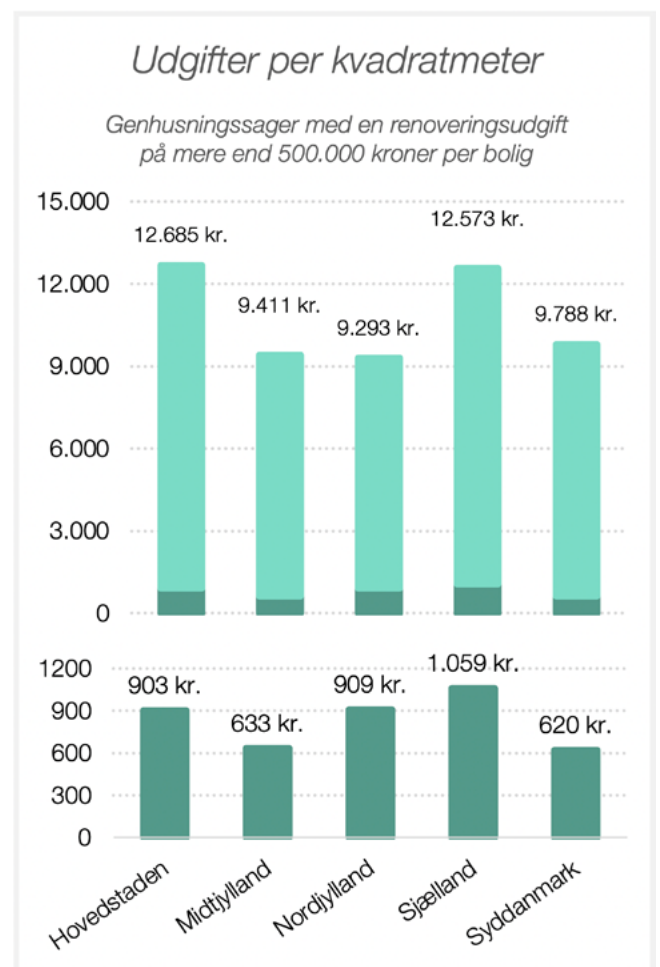
Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter for genhusningssager med flest boliger til renovering fordelt på regioner



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter for genhusningssager med de dyreste renoveringsudgifter per bolig fordelt på regioner



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Antal boliger

Om afsnittet

Der fokuseres i afsnittet på resultater inden for genhusningssagernes udgifter fordelt på antallet af boliger, der i en renoveringssag skal renoveres. Formålet er, om der kan observeres en sammenhæng i, at jo flere boliger der renoveres i en renoveringssag, jo billigere vil udgifterne per bolig blive. Der kigges på resultater for alle genhusningssager, og for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager. For en uddybning af disse filtreringer, henvises til kapitel 3.

Du bør bemærke, at x-aksen beskriver intervaller med antallet af boliger til renovering i den enkelte sag.

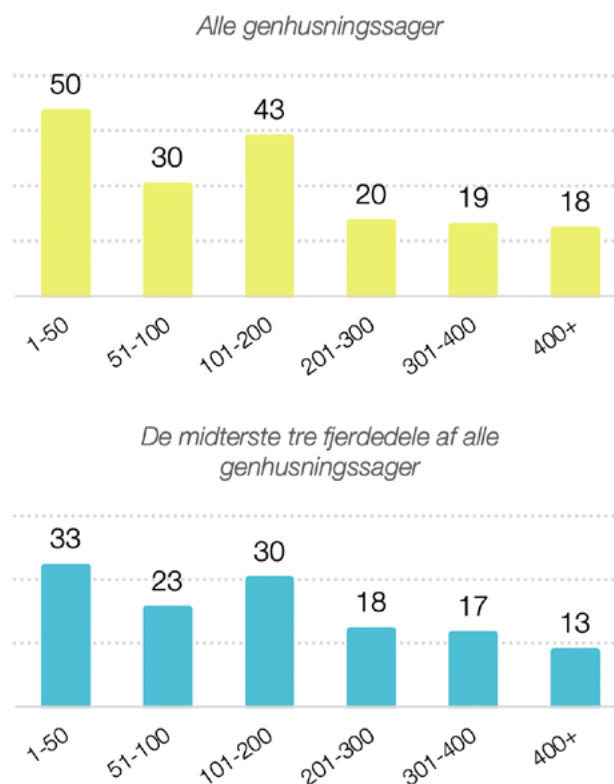
Kommentarer til resultater

I resultaterne er der særligt to bemærkningsfulde tendenser. I udgifter fordelt per bolig ses en klar sammenhæng i et fald af genhusningsudgifter og de samlede boligudgifter, når der renoveres flere boliger. Dette kan give anledning til underen, om der eksisterer en form for stordriftsfordele, når der renoveres mange boliger under samme sag. Det gælder både i form af samlede byggeudgifter og genhusningsudgifter. På trods af et fald i udgifterne, er der alligevel en stabilitet i genhusningsudgifternes andel af de samlede byggeudgifter. Ifølge tallene forbliver genhusningsudgifternes andel omtrent det samme på 6,5 til 8 procent, jo flere boliger der renoveres.

Vurdering af antal sager fordelt på antal boliger renoveret

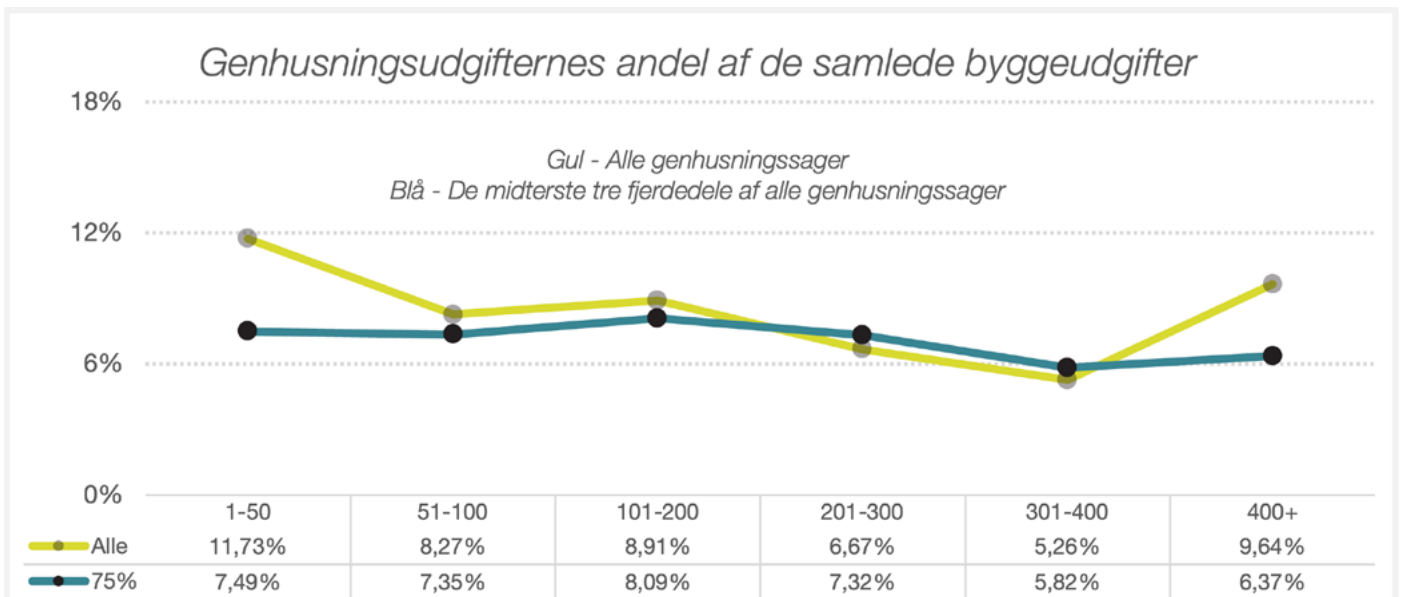
Der er denne gang for stor skævhed i fordelingen af antallet af sager til, at det er vurderet hensigtsmæssigt af have andre filtreringer udover filtreringerne for alle genhusningssager og for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssagerne. På trods af et fald i antallet af sager med mere end 200 boliger renoveret, er der stadig en god mængde sager på mindst 13 per interval til at basere gennemsnit ud fra.

Antal sager fordelt på antal boliger renoveret

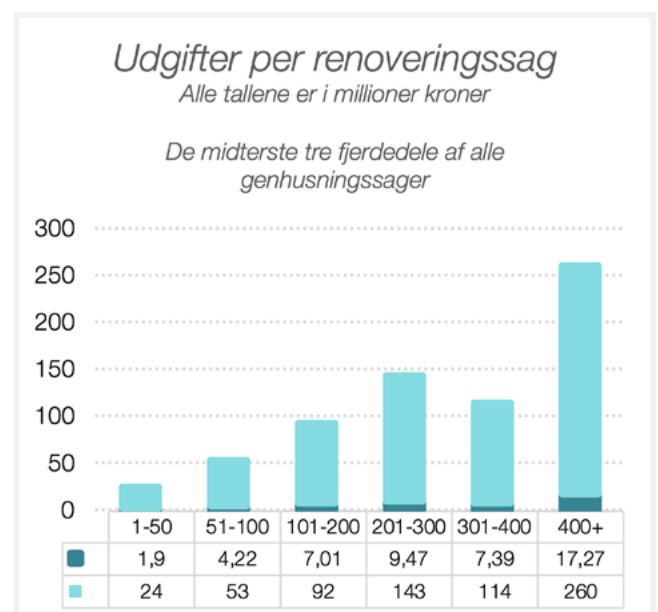
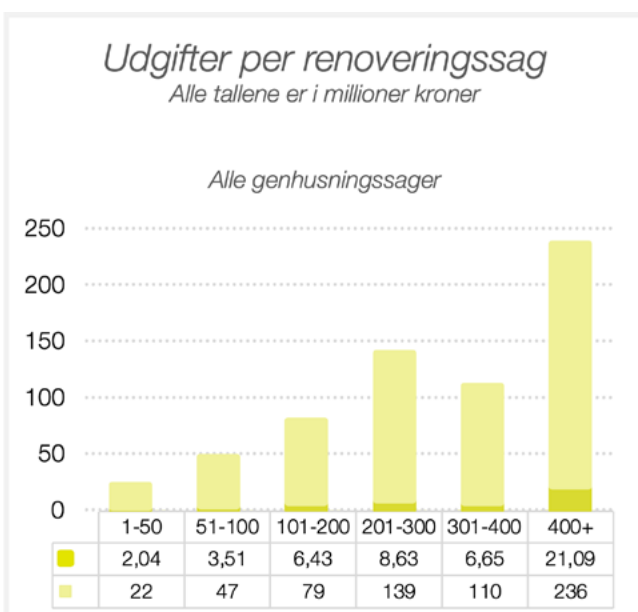


Søjlerne viser antallet af genhusningssager fordelt på antal boliger renoveret.

Genhusningsudgifternes andel fordelt på antal boliger renoveret

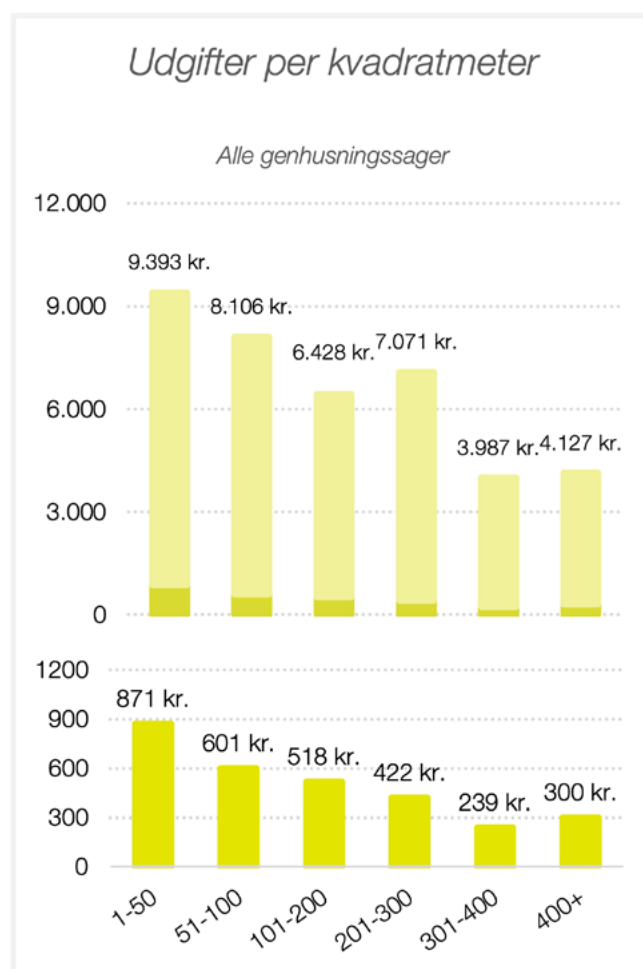
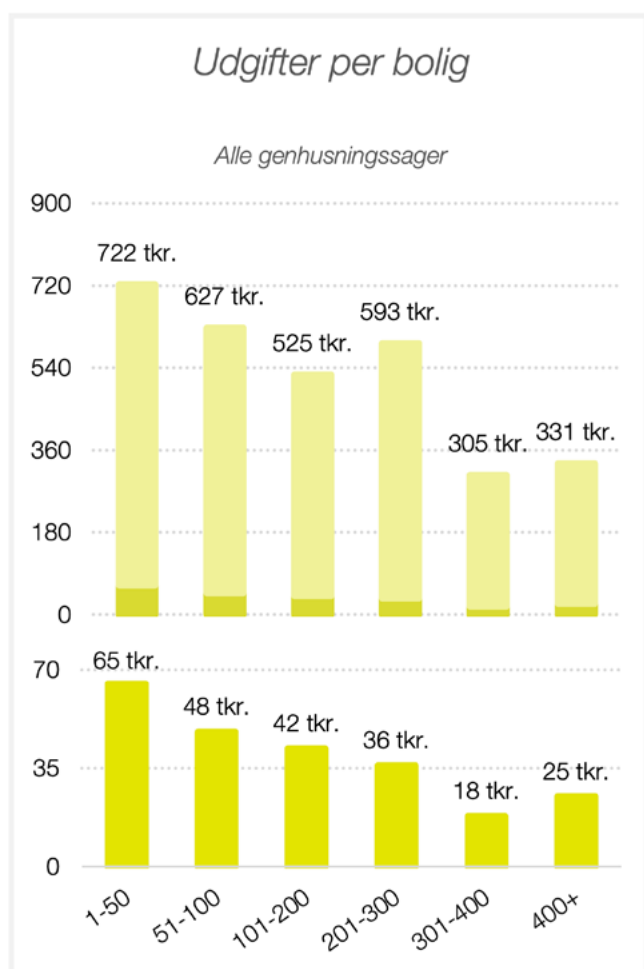


Udgifter i gennemsnit per renoveringssag fordelt på antal boliger renoveret



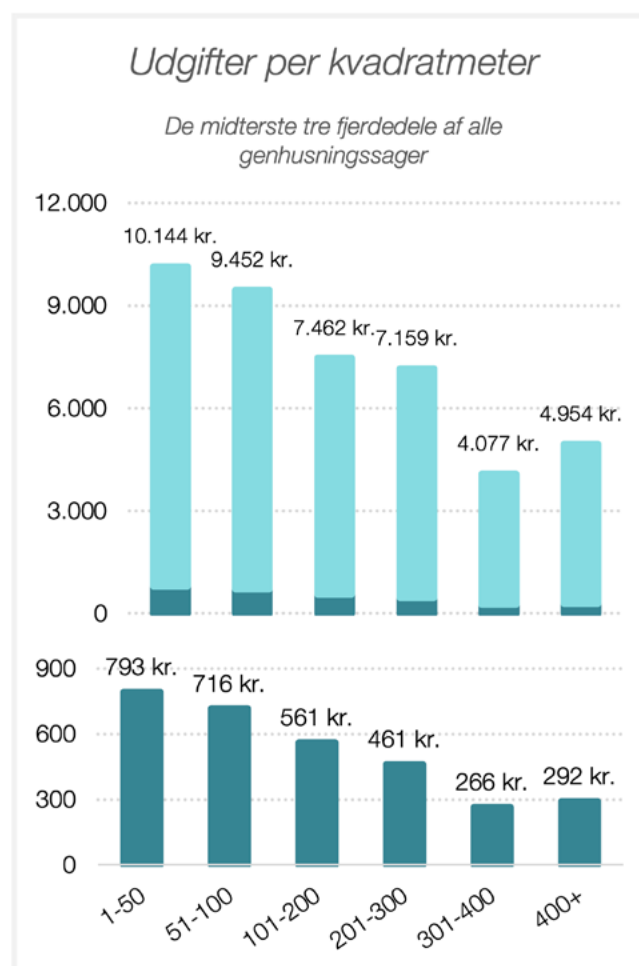
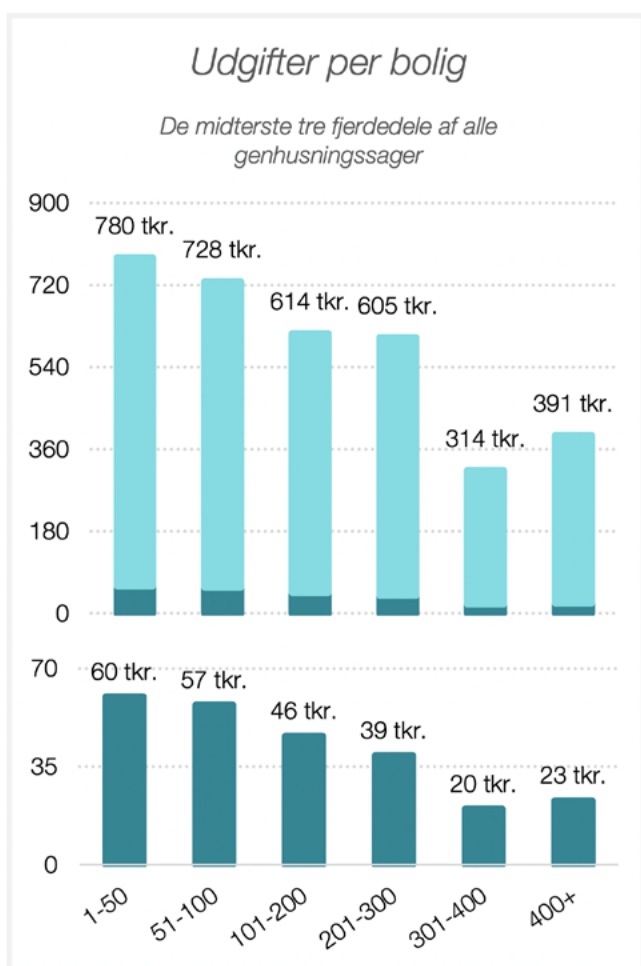
De to søjlediagrammer viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter per renoveringssag. De mørke søjler viser genhusningsudgifterne og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for alle genhusningssager fordelt på antal boliger renoveret



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningsager fordelt på antal boliger renoveret



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Samlede byggeudgifter

Om afsnittet

Formålet er at se, i hvor stor grad genhusningsudgifterne følger de samlede byggeudgifter. Der kigges på resultater for alle genhusningssager, og for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager. For en uddybning af disse filtreringer, henvises til kapitel 3.

Intervallerne i x-akserne dækker over de samlede byggeudgifter per bolig per renoveringssag.

Kommentarer til resultater

I resultaterne ses en klar sammenhæng, da genhusningsudgifterne følger de samlede byggeudgifter per bolig. Kigger man på genhusningsudgifternes andel af de samlede byggeudgifter ses en lidt faldende men forholdsvis stabil andel. I praksis bør der dog ikke være en så klar sammenhæng i genhusningsudgifter og de samlede byggeudgifter, som tallene giver anledning til. Antagelsen er i stedet, at genhusningsudgifterne stiger, men stiger relativt langsommere end det, de samlede renoveringsudgifter øges med. Når man er genhuset, bør den generelle årsag til øgede genhusningsudgifter være tidsperioden for genhusning, og det giver derfor ikke mening, at de ifølge tallene stiger i takt med byggesagens omkostninger.

Svaret i tallene skyldes formentlig, at der for renoveringssager med de laveste udgifter kun foretages delvise genhusninger, da sagernes omfang formentlig ikke er så store igen. Dette vil holde udgifter per genhusning kunstigt nede, da gennemsnittet beregnes ud fra antal boliger renoveret og ikke antal foretaget genhusninger. Som nævnt i kapitel 2 kendes antallet af genhusninger per sag desværre ikke. Omvendt bør en dyrere renoveringssag give anledning til flere eller endda fuld genhusning grundet renoveringens om-

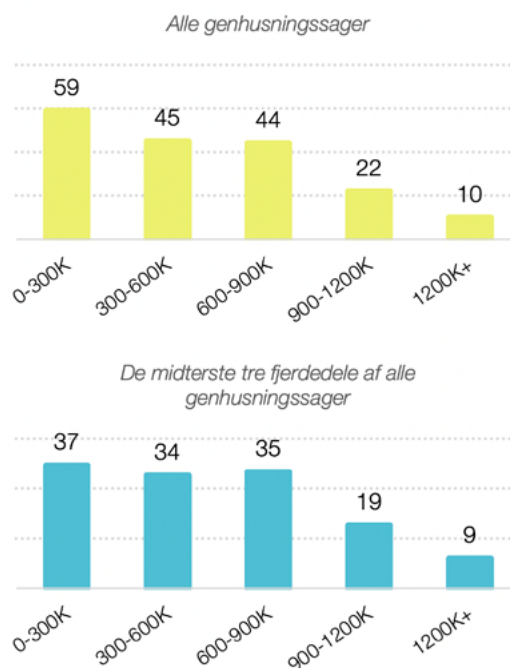
fang. Der kan derfor argumenteres for, at genhusningsudgifterne per bolig og per kvadratmeter er mest retvisende for de mest omkostningstunge sager end for de billigste. En typisk genhusning koster ifølge usikkerheden dermed nok nærmere fra 50.000 kroner end omkring de 50.000 kroner.

Vurdering af antal sager fordelt på samlede byggeudgifter per bolig

Der er en skævhed i fordelingen af antallet af sager, der gør, at det ikke er hensigtsmæssigt at have andre filtreringer med udover filtreringerne for alle genhusningssager og for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssagerne.

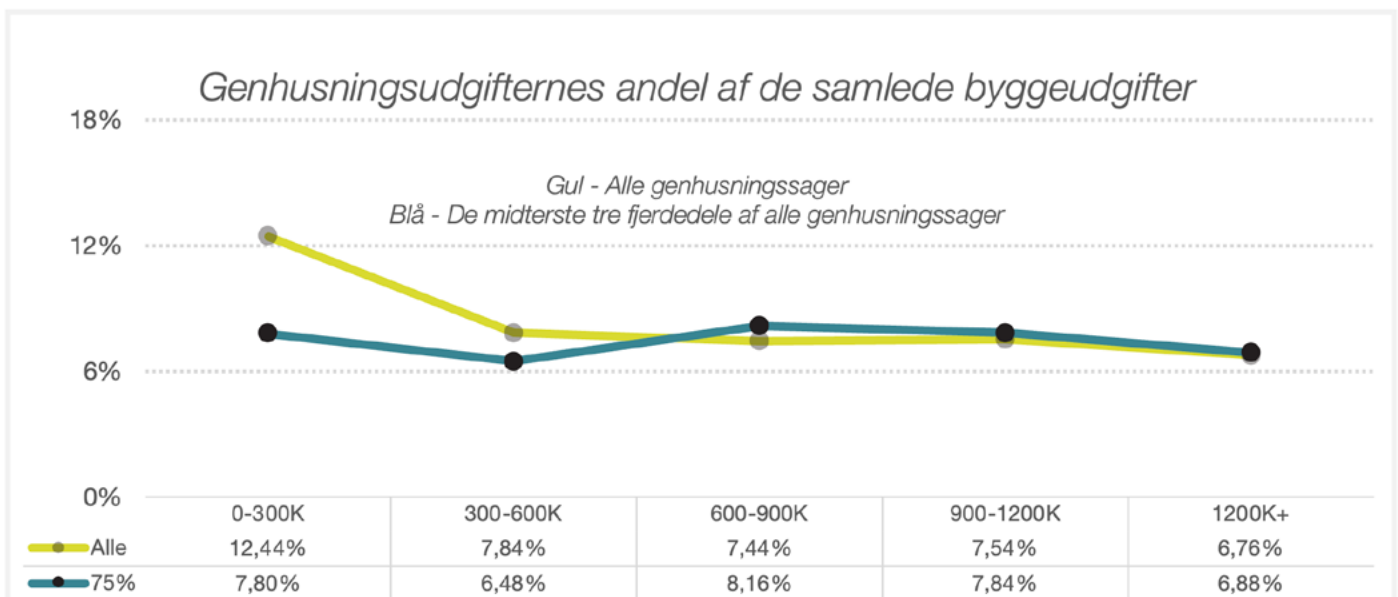
Det bør også bemærkes, at antallet af sager falder, jo dyrere de samlede byggeudgifter per bolig bliver.

Antal sager fordelt på byggeudgifter per bolig

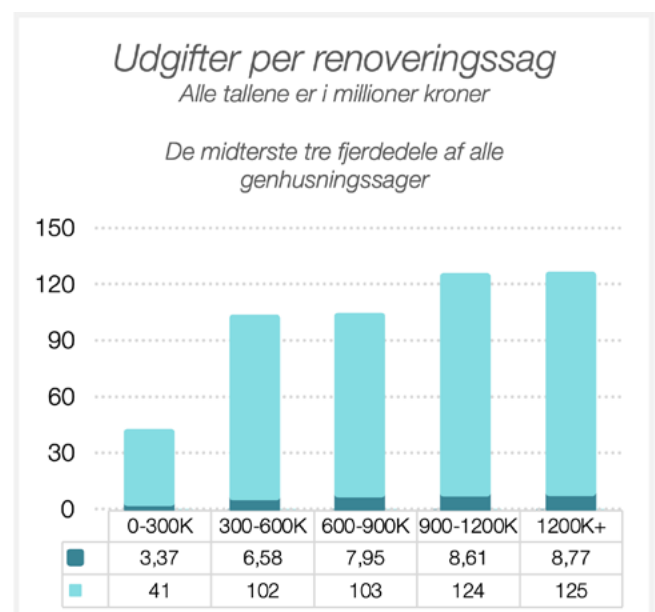
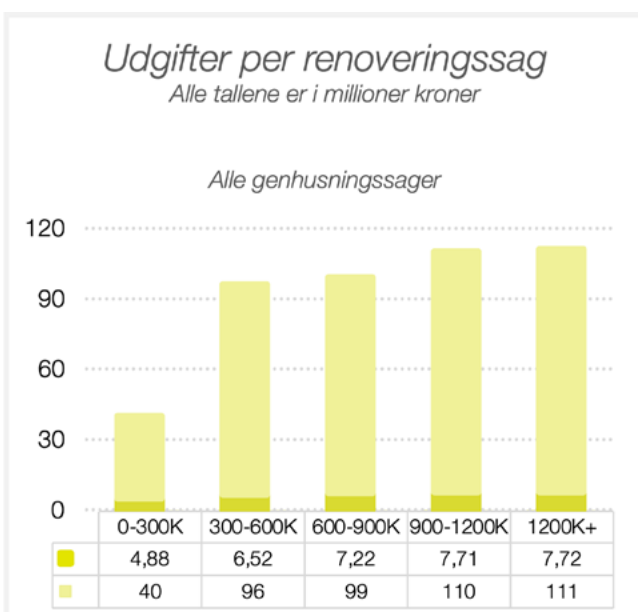


Søjlerne viser antallet af genhusningssager fordelt på samlede byggeudgifter per bolig.

Genhusningsudgifternes andel fordelt på samlede byggeudgifter per bolig

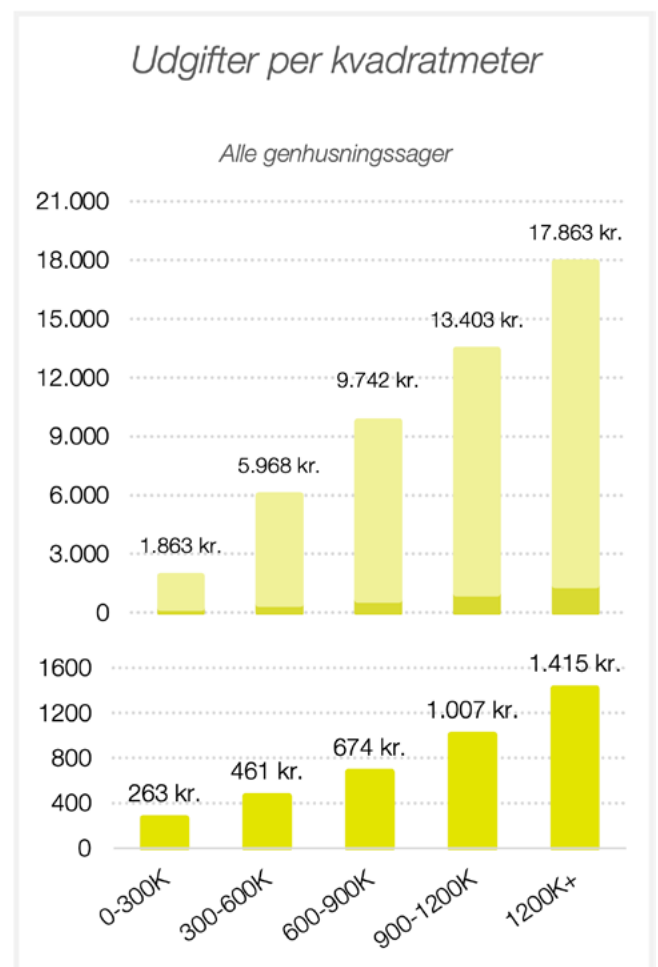
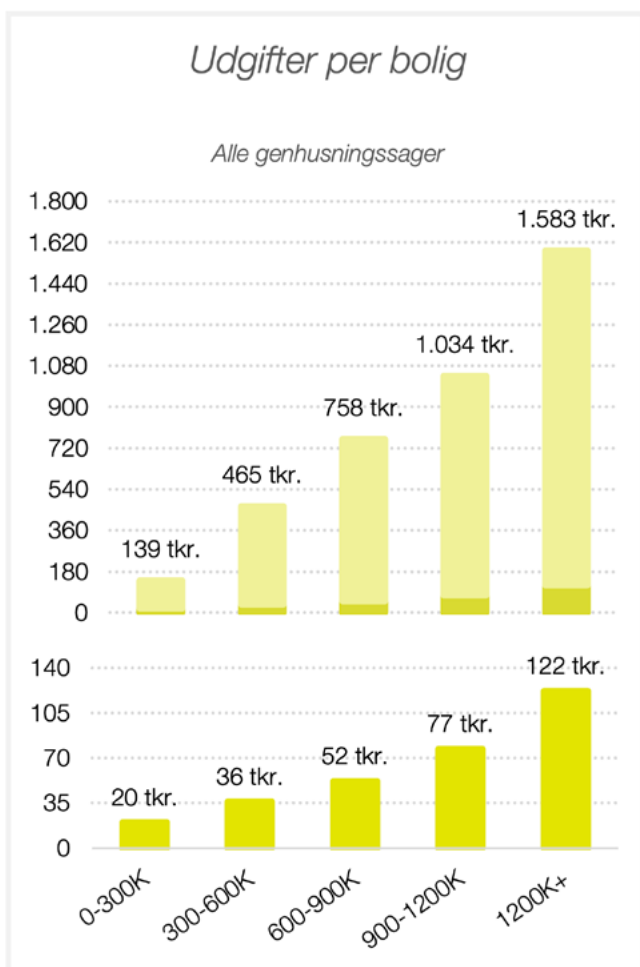


Udgifter i gennemsnit per renoveringssag fordelt på samlede byggeudgifter per bolig



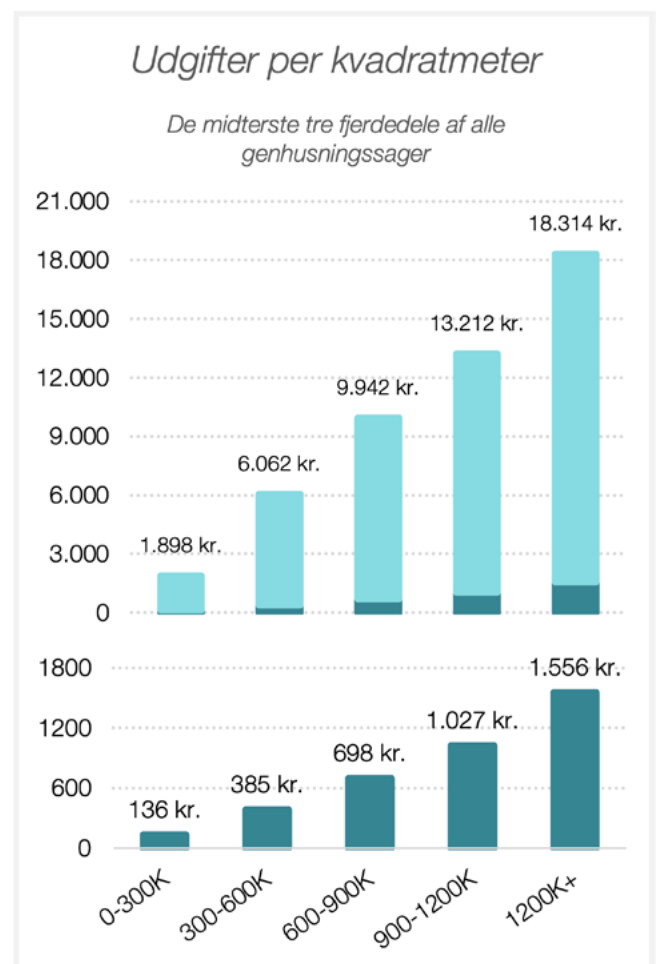
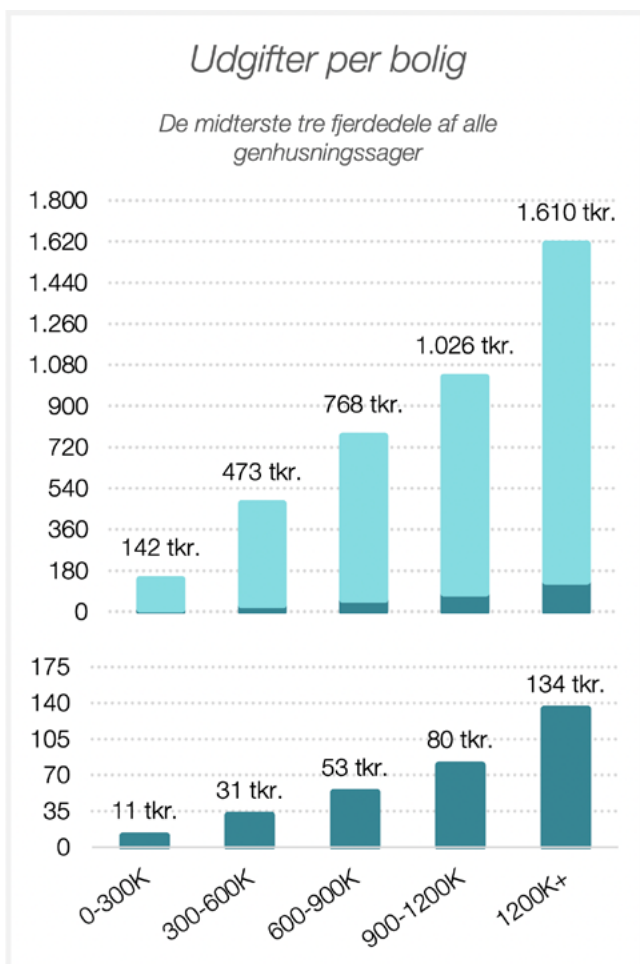
De to søjlediagrammer viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter per renoveringssag. De mørke søjler viser genhusningsudgifterne og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for alle genhusningssager fordelt på samlede byggeudgifter per bolig



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Udgifter i gennemsnit for de midterste tre fjerdedele af alle genhusningssager fordelt på samlede byggeudgifter per bolig



Diagrammerne viser genhusningsudgifterne og de samlede byggeudgifter for henholdsvis per bolig og per kvadratmeter. Det mørke søjler viser genhusningsudgifterne, og de lyse søjler viser de samlede byggeudgifter i kroner.

Med og uden genhusning

Om afsnittet

I afsnittet sammenlignes renoveringssager med og uden genhusning. Resultaterne er baseret på det filtrerede datagrundlag for med og uden genhusning givet i kapitel 3 (filtrering 1). Filtreringen indebærer i alt 239 renoveringssager. Heriblandt er 180 af disse med genhusning og 59 uden genhusning. For en forklaring af regionsforkortelserne i de blå diagrammer, henvises til indledningen i dette kapitel.

Bemærkninger til resultater

Løjnefaldende er det, at renoveringssager med genhusning er markant dyrere end renoveringssager uden genhusning. Dette er gennemgående for alle fordelinger og scenarier, som ses i de efterfølgende diagrammer. En faglig årsag er, at mindre omkostningstunge renoveringer er mindre omfattende, hvorfor behovet for genhusning nødvendigvis ikke er der. Omvendt gør en mere omfattende renovering, at et vist omfang af gen-

husning er nødvendigt omend det er delvis eller fuld genhusning. Når sagerne bliver mere omfattende, afspejles det også i prisen. Resultaterne giver derfor kun en identifikation af, at de mindre omkostningstunge renoveringssager er de primære sager, som foretages uden genhusning. Dog kan tallene ikke sige noget om genhusningsudgifternes påvirkning på de samlede udgifter i en renoveringssag. Det vil kræve en mere kvalitativ sammenligningsanalyse af lignende renoveringssager med og uden genhusning.

Økonomisk entreprenørperspektiv

I forbindelse med projektet er der blevet foretaget et økonomisk entreprenørperspektiv på en case, hvor der kigges nærmere på en sammenligning af udgifter med og uden genhusning. [Rapporten kan du læse på AlmenNet ved at klikke her.](#)

Sammenligning af de gennemsnitlige samlede byggeudgifter for renoveringssager i kroner

| | Renoveringssager med genhusning | Renoveringssager uden genhusning |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Gennemsnit per kvadratmeter | 7.115 | 3.266 |
| Gennemsnit per bolig | 561.413 | 270.486 |
| Gennemsnit per renoveringssag | 83,348 mio. | 22,613 mio. |

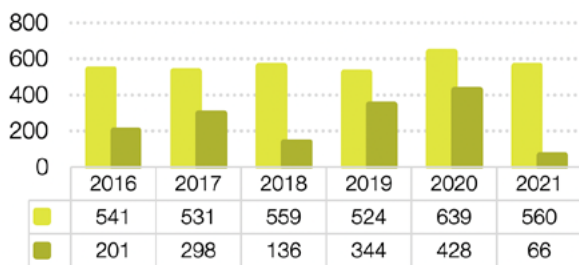
Sammenligning af de samlede byggeudgifter fordelt på år, regioner og antal boliger til reovering

Samlet udgift per bolig

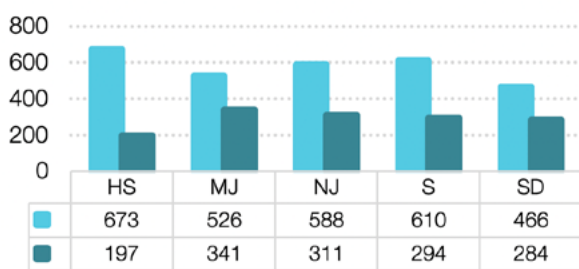
Alle tallene er i tusinde kroner

Lyse søjler - sager med genhusning
Mørke søjler - sager uden genhusning

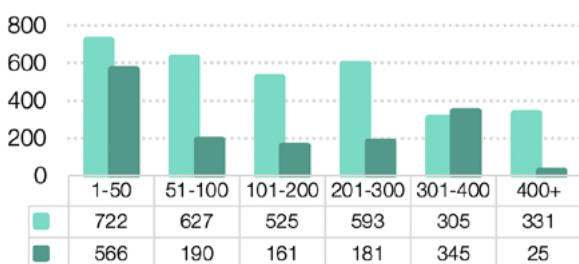
Fordelt på år



Fordelt på regioner



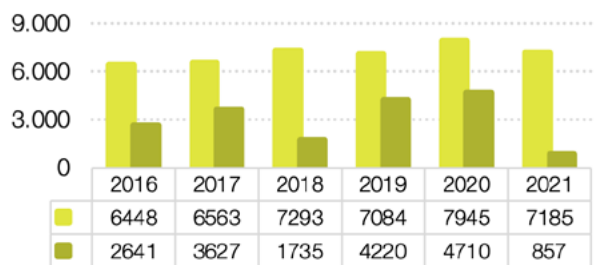
Fordelt på antal boliger til reovering



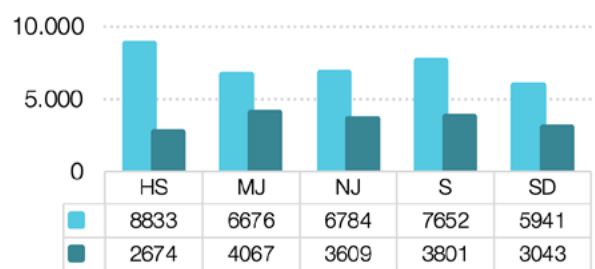
Samlet udgifter per kvadratmeter

Lyse søjler - sager med genhusning
Mørke søjler - sager uden genhusning

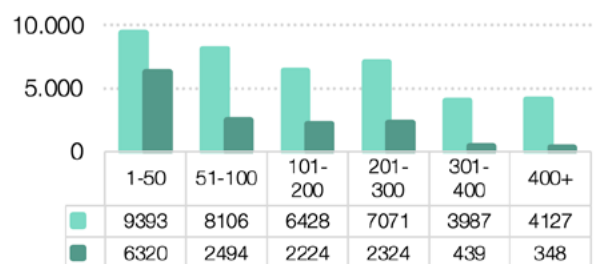
Fordelt på år



Fordelt på regioner



Fordelt på antal boliger til reovering



Rapporten følger med som bilag til projektet: "Genhusning eller ej?". Rapporten ligger til grund for de refleksioner og centrale resultater, der præsenteres i hovedvejledningens kapitel 1: "Dataanalyse af genhusningssager".

I rapporten gennemgås først datagrundlaget, som er brugt til analyse. Herefter præsenteres alle de data-mæssige resultater i forbindelse med projektet.