



DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER

NYOPFØRTE LEJLIGHEDER BLIVER MINDRE OG MINDRE

MARTS 2025

ANALYSE

Nyopførte lejligheder bliver mindre og mindre

Af Sebastian Kaldahl, cheføkonom
sk@danskeark.dk, 29 38 68 85

Marts 2025

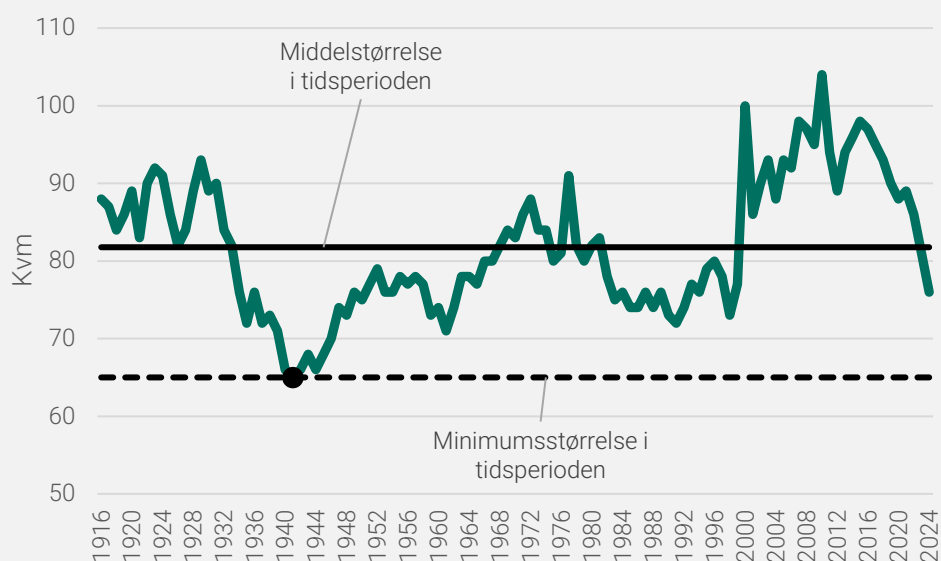
Når der bygges nye lejligheder, bliver de mindre og mindre. De sidste 10 år er størrelsen på nyopførte etageboliger, altså lejligheder, næsten uafbrudt faldet. I 2024 var den gennemsnitlige størrelse for nyopførte lejligheder på 76 kvadratmeter – hvilket er det laveste niveau i godt 25 år.

Størrelsen på nyopførte lejligheder har været i frit fald siden 2015...

Størrelsen på nyopførte lejligheder har de seneste 10 år været i frit fald jf. figur 1. I 2015 var de nyopførte lejligheder i gennemsnit på 97 kvadratmeter, hvor de i 2024 var nede på 76 kvadratmeter. Det er et fald på hele 22 procent, og faldet er sket jævnt over alle år på nær 2021, hvor størrelsen steg en smule. I 2023 blev lejlighederne også mindre end det historiske gennemsnit, som ligger på 82 kvadratmeter. Faldet i størrelse betyder, at lejlighederne er blevet så små, at de kun ligger 11 kvadratmeter fra det historiske minimum i 1941, hvor nyopførte lejligheder i gennemsnit var på 65 kvadratmeter.

Figur 1: Lejlighederne bygges mindre og mindre

Gennemsnitligt areal i nyopførte lejligheder



Anm.: Seneste observation er 2024.

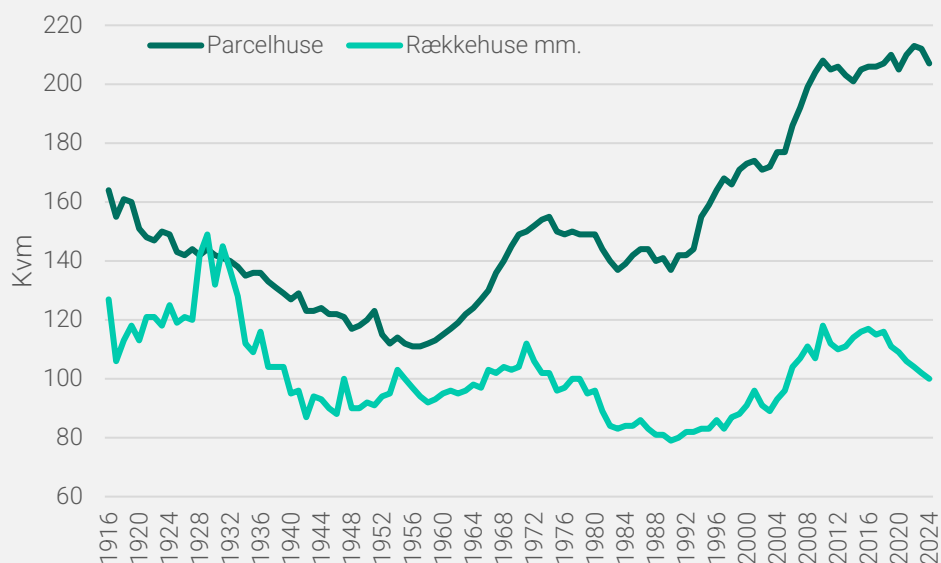
Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Modsat bliver parcelhusene stadig bygget tæt på historiske store

Også rækkehusene (herunder dobbelt- og kædehuse) er blevet betydeligt mindre i de seneste 10 år jf. figur 2. Modsat er det gået for parcelhusene, som har haft vokseværk. ([læs mere i vores analyse fra sidste år](#)). Der er dog sket et mindre fald på fem kvadratmeter i de nyopførte parcelhuse i de seneste to år, men som det også fremgår i figur 2, er det for tidligt at se en reel tendens i udviklingen.

Figur 2: Parcelhusene bygges stadig tæt på historisk store

Gennemsnitligt areal i nyopførte parcelhuse og rækkehuse mm.



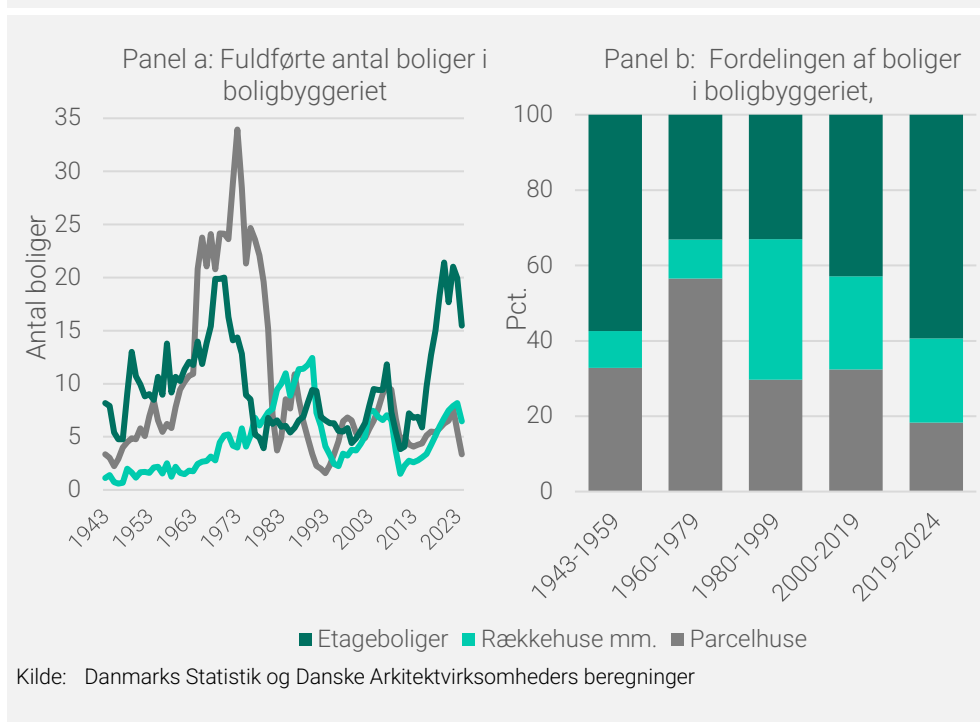
Anm.: Seneste observation er 2024.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Sammensætningen af de enkelte boligtyper har betydning for den samlede størrelse

Omfanget af hvor meget der opføres af de enkelte boligtyper, har betydning for størrelsen på den gennemsnitlige bolig. Lejlighederne har haft et byggeboom i 1960'erne og de seneste 10 år jf. panel a i figur 3. Det har isoleret set være med til at trække boligstørrelserne i byggeriet ned. I en 20-årige periode fra 1960-1979 blev der bygget rigtig mange parcelhuse, og i denne periode har parcelhusbyggeriet fyldt over halvdelen af byggeaktiviteten jf. panel a og b i figur 3. Det har isoleret set været med til at trække boligstørrelserne i byggeriet op, da parcelhusene bygges markant større end de øvrige to boligtyper.

Figur 3: Lejlighederne dominerer i disse år boligbyggeriet

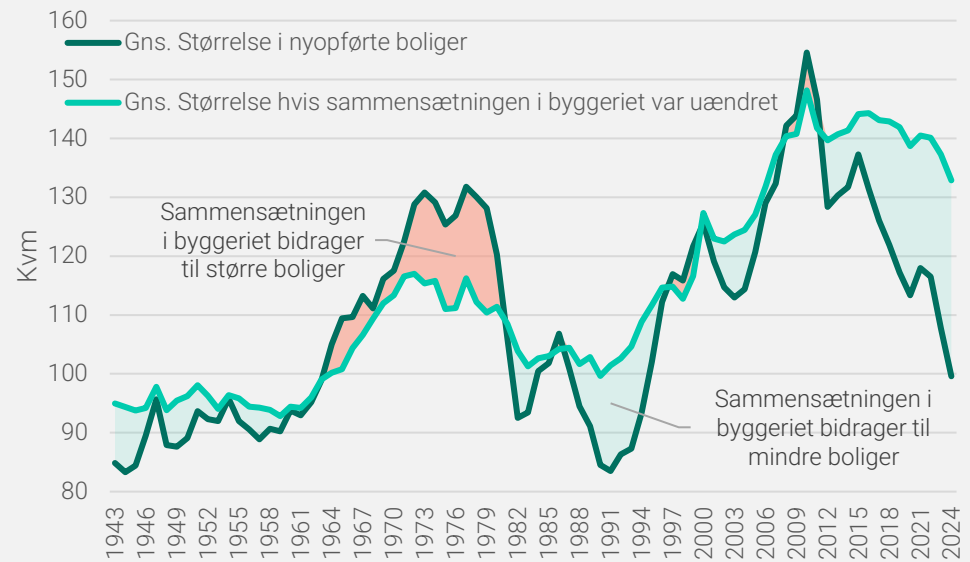


Boligstørrelserne i byggeriet er faldet med en tredjedel de seneste 15 år, hvilket især skyldes byggeboomet af lejligheder

Som det fremgår i figur 4, har der i de seneste 15 år været et markant fald i boligstørrelserne fra 155 kvadratmeter i 2010 til 100 kvadratmeter i 2024, når vi ser på tværs af de forskellige boligtyper. Udviklingen er især drevet af, at lejlighederne har fyldt meget i det samlede boligbyggeri. Derudover påvirker det udviklingen, at lejlighederne i de seneste 10 år er blevet bygget mindre. Et byggeboom af lejligheder er ikke ensbetydende med at boligstørrelserne samlet set falder. Det er perioden i 1960'erne og 1970'erne et eksempel på. Her var byggeboomet af parcelhuse så stort, at boligstørrelserne steg mere, end en uændret fordeling af boligtyper ville have tilsagt.

Figur 4: Boligstørrelserne i byggeriet er faldet med en tredjedel på 15 år

Gennemsnitligt areal i nyopførte boliger



Anm.: Til at beregne den gennemsnitlige størrelse, hvis sammensætningen i byggeriet var uændret, er der gjort brug af den vægt, som de enkelte boligtyper historisk har fyldt byggeriet. Der er kun vist og gjort brug af parcelhuse, rækkehuse mm. og lejligheder, da disse tre typer udgør langt størstedelen af (helårs)boligbyggeriet i de seneste 40 år.

Kilde: Danmarks Statistik og Danske Arkitektvirksomheders beregninger