

Potentialeanalyse

FOB Ringparken
Februar 2019



EXOMETRIC NRG

Vi omsætter data og information til viden

AGENDA

➔ HOVEDRESULTATER

➔ FORELØBIGE KONKLUSIONER



Opgave

- ➔ **Estimere et potentiale for kommende nybyggede boliger i Ringparken**
- ➔ **Fokus på typer, størrelser og ejerform**



METODE



Metode - forklaringer

NATIONALE REPRÆSENTATIVE INTERVIEW

Grundlæggende interview om boligadfærd. Hvor søgning og kriterier etableres.

INTERVIEW BERIGES MED CONZOOM

Samtlige danske husstande tilhører et conzoom-segment med et stort antal socioøkonomiske og adfærdsmæssige parametre tilknyttet

GEN-INTERVIEW

Kan kommunen og projektet generere ekstra potentiale til projektet

1

Nationale interview
+10.000 interview



2

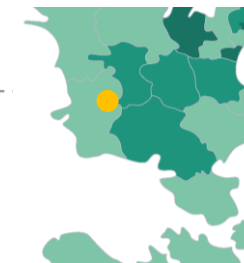
Conzoom berigelse
2.800.00 husstande



Cellerne beriges med database fakta – opdateres hvert år.

3

Kommunal attraktivitet
Relevante nabokommuner



Søgning og fremskrivning



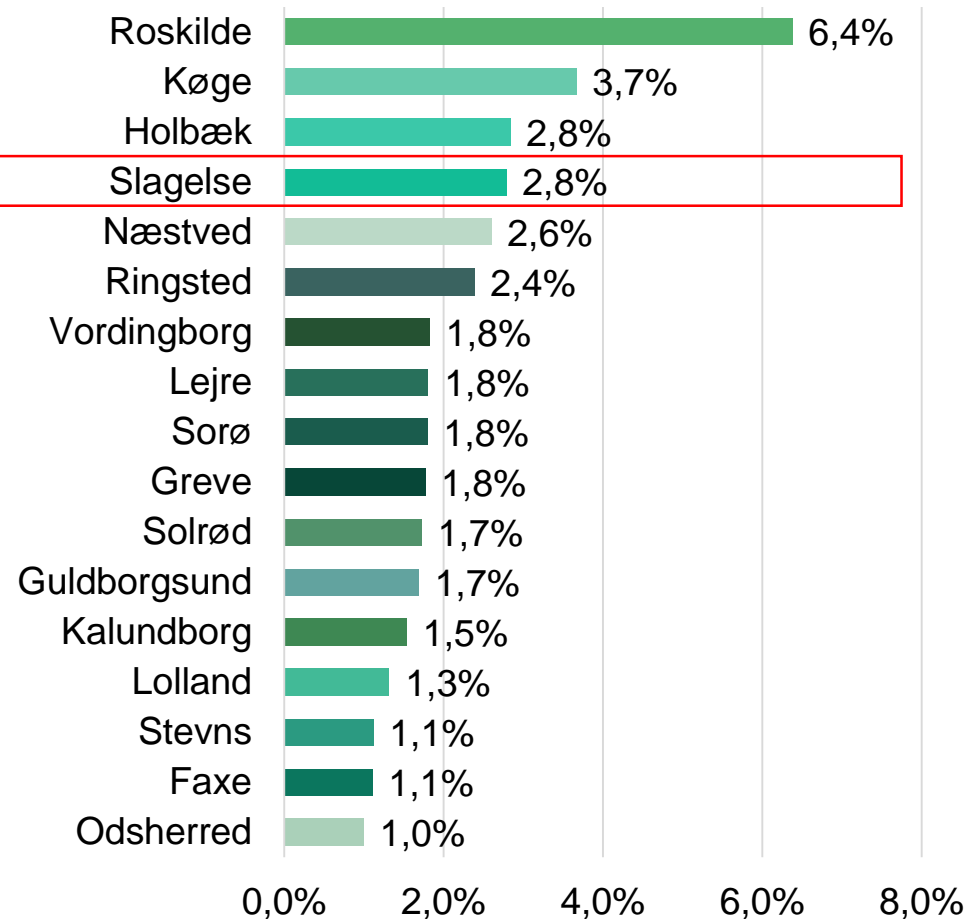
Befolkningsprognose for Region Sjælland

Kommuner i regionen	2008 K1	2019 K1	2024	2029	VÆKST INDEKS 2029 (2019 = 100)
Næstved	80.732	82.991	84.479	85.504	103
Roskilde	80.687	87.577	90.897	93.452	107
Slagelse	77.457	79.073	81.268	83.019	105
Holbæk	69.010	71.297	72.866	74.190	104
Guldborgsund	63.496	60.930	61.438	61.679	101
Køge	56.637	60.675	62.585	64.187	106
Kalundborg	49.743	48.681	49.281	49.583	102
Lolland	48.219	41.615	40.343	39.343	95
Greve	47.773	50.267	52.511	54.444	108
Vordingborg	46.600	45.816	46.754	47.272	103
Faxe	35.418	36.513	37.066	37.745	103
Odsherred	33.129	33.122	33.323	33.504	101
Ringsted	32.092	34.725	35.741	36.605	105
Sorø	29.180	29.834	30.048	30.399	102
Lejre	26.603	27.775	27.661	27.847	100
Stevns	21.892	22.782	23.613	24.212	106
Solrød	20.759	23.065	23.687	24.556	106

Slagelse Kommune har lige over 79.000 indbyggere. Men prognoser forudser, at kommunen vokser med yderligere små 4.000 indbyggere de næste ti år.

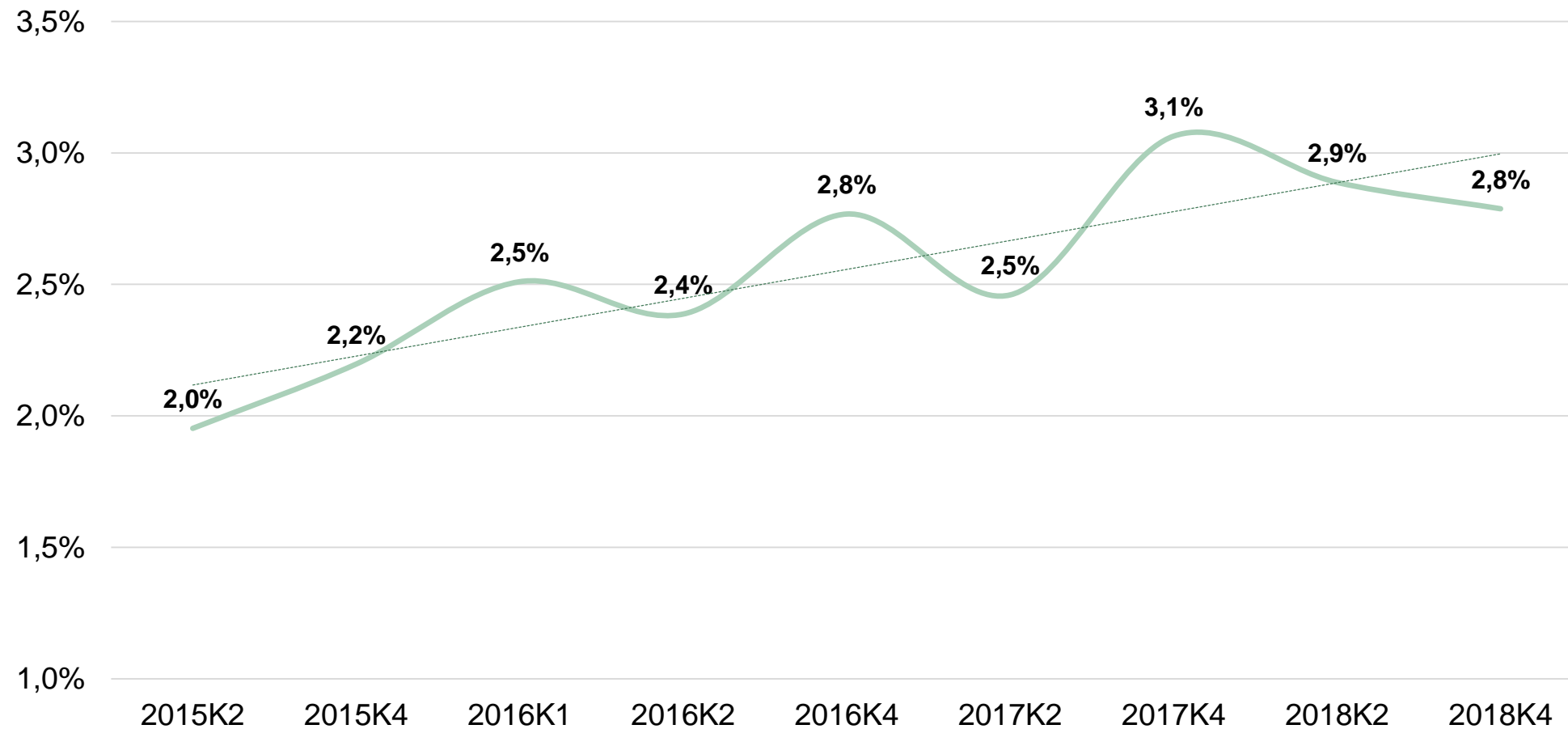
Kilde: Exobase 2015 - 2018

Søgning til kommuner i Region Sjælland



Kilde: Exobase 2018 K4

Søgning til Slagelse Kommune over tid



Kilde: Exobase 2015 - 2018

Konklusion for Slagelse Kommune

- ➔ Blandt regionens mest attraktive kommuner
- ➔ Søgning mod kommunen i vækst
- ➔ Prognose indikerer 3.946 nye borgere over ti år
- ➔ Boligbehov på ca. 1.900 nye boliger over ti år



Fremtidige projekter og behov



Fremtidige projekter i Slagelse Kommune

Bygherretype	2024	2029
Boligselskab - Almen/ejer	428	428
Privat - Developer/Firma	518	518
Ingen oplysninger	408	1.088
Total	1.354	2.034

Kilde: Byggefakta, februar 2019

Konklusion

- ➔ **Konkurrence!**
- ➔ **Planlagt over 2.000 boliger med et behov på 1.900**



Hovedresultater

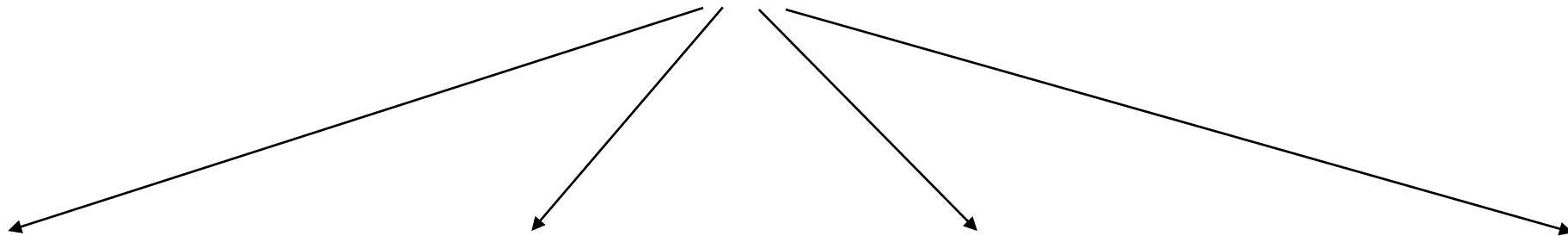


Fra 100% til 40 %

868 boliger



40%



Salg

Nedrivning

Ommærkning

Fortætning

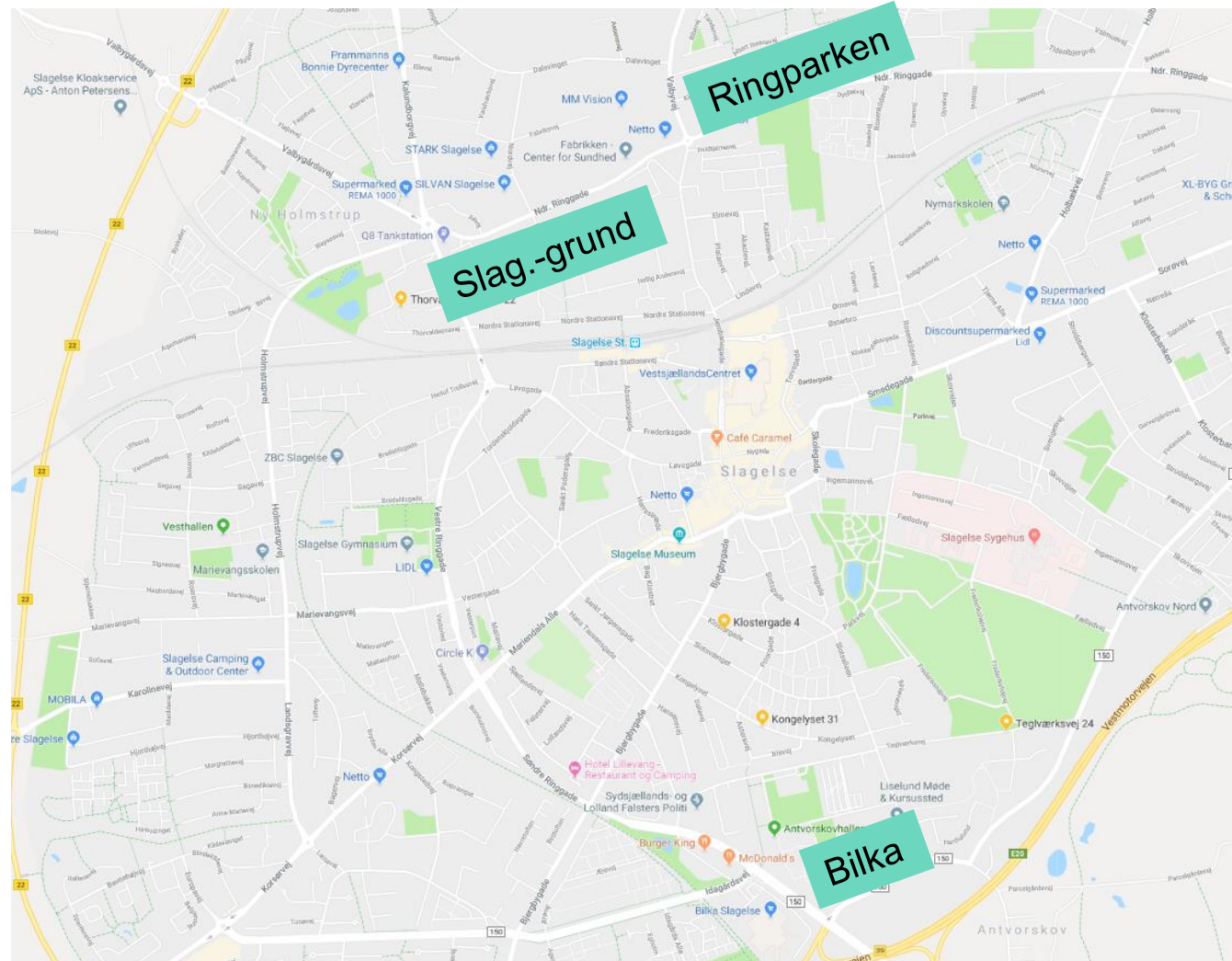


Forudsætninger

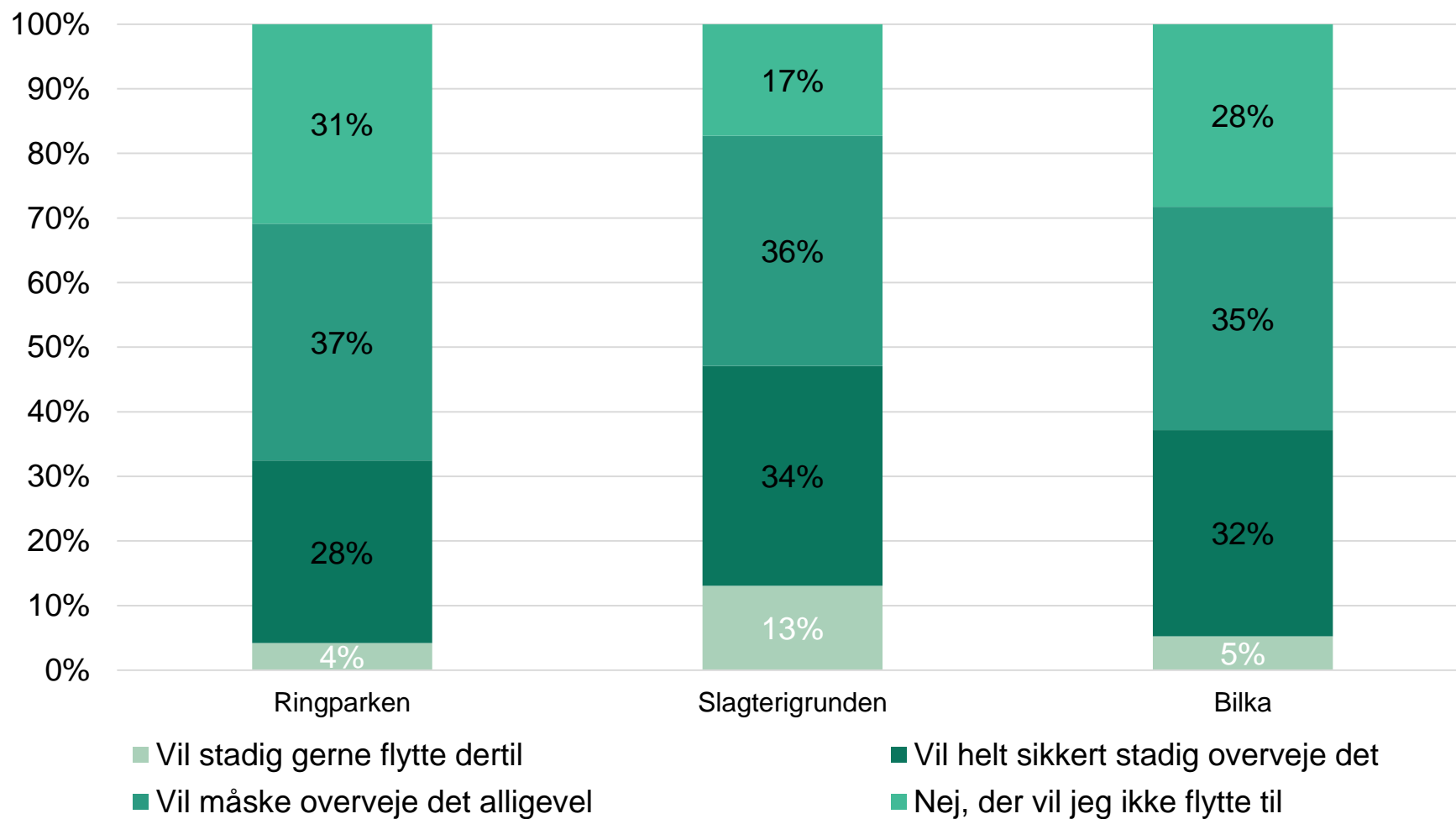
- ➔ Leje – 1.300 kr./kvm.
- ➔ Ejer – 23.000 kr./kvm.



Konkurrence



Vigtighed for placering / konkurrence



Potentialer i Slagelse Kommune/Ringparken – 10 år

Ejer boligtyper	Kvm.-pris	Slagelse Kommune	Ringparken
Små lejligheder (65 m ²)	23.000	171	34
Mellemstore lejligheder (95 m ²)	23.500	337	86
Store lejligheder (125 m ²)	24.000	122	22
Rækkehuse (115 m ²)	24.000	149	25
Total		779	167

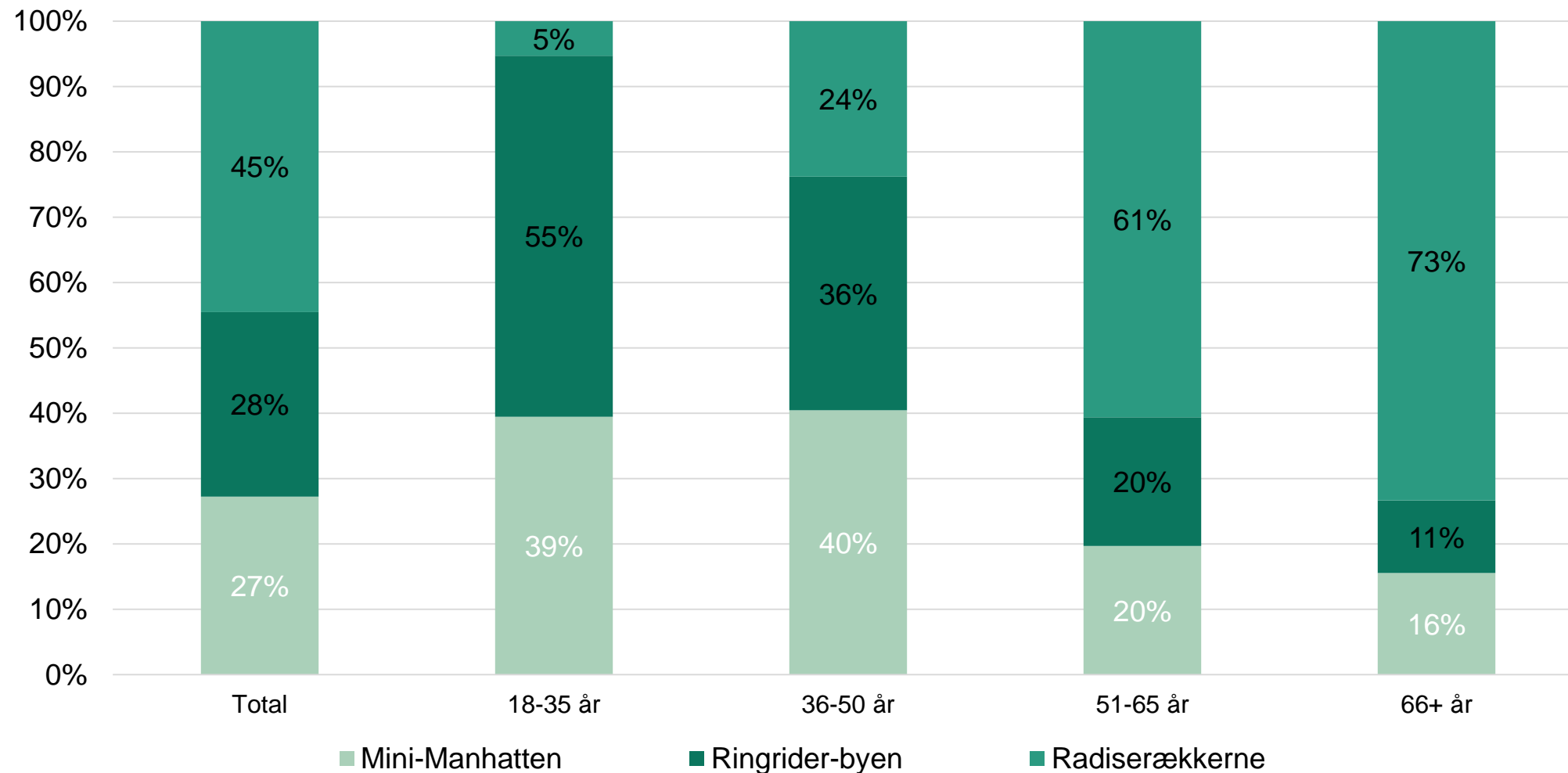
Leje boligtyper	Kvm.-pris	Slagelse Kommune	Ringparken
Små lejligheder (65 m ²)	1.300	348	73
Mellemstore lejligheder (95 m ²)	1.300	134	23
Store lejligheder (125 m ²)	1.300	20	4
Rækkehuse (115 m ²)	1.300	3	1
Total		505	101

1.284

268

Kilde: Exobase + interviewdata, januar 2019

Foretrukne kvarter



Fordeling af potentialer på de 3 kvarterer (mangler)



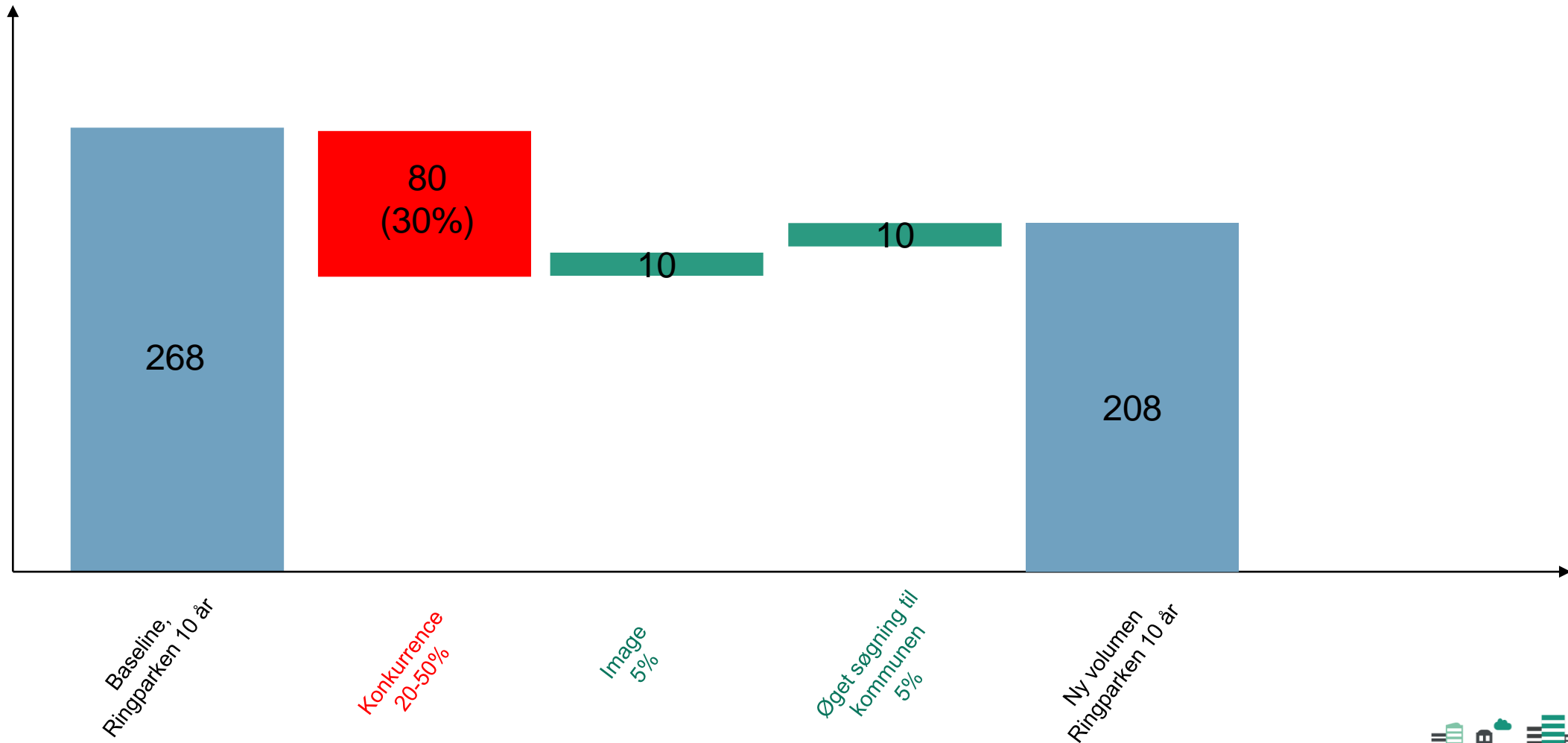
57 enheder

94 enheder

117 enheder



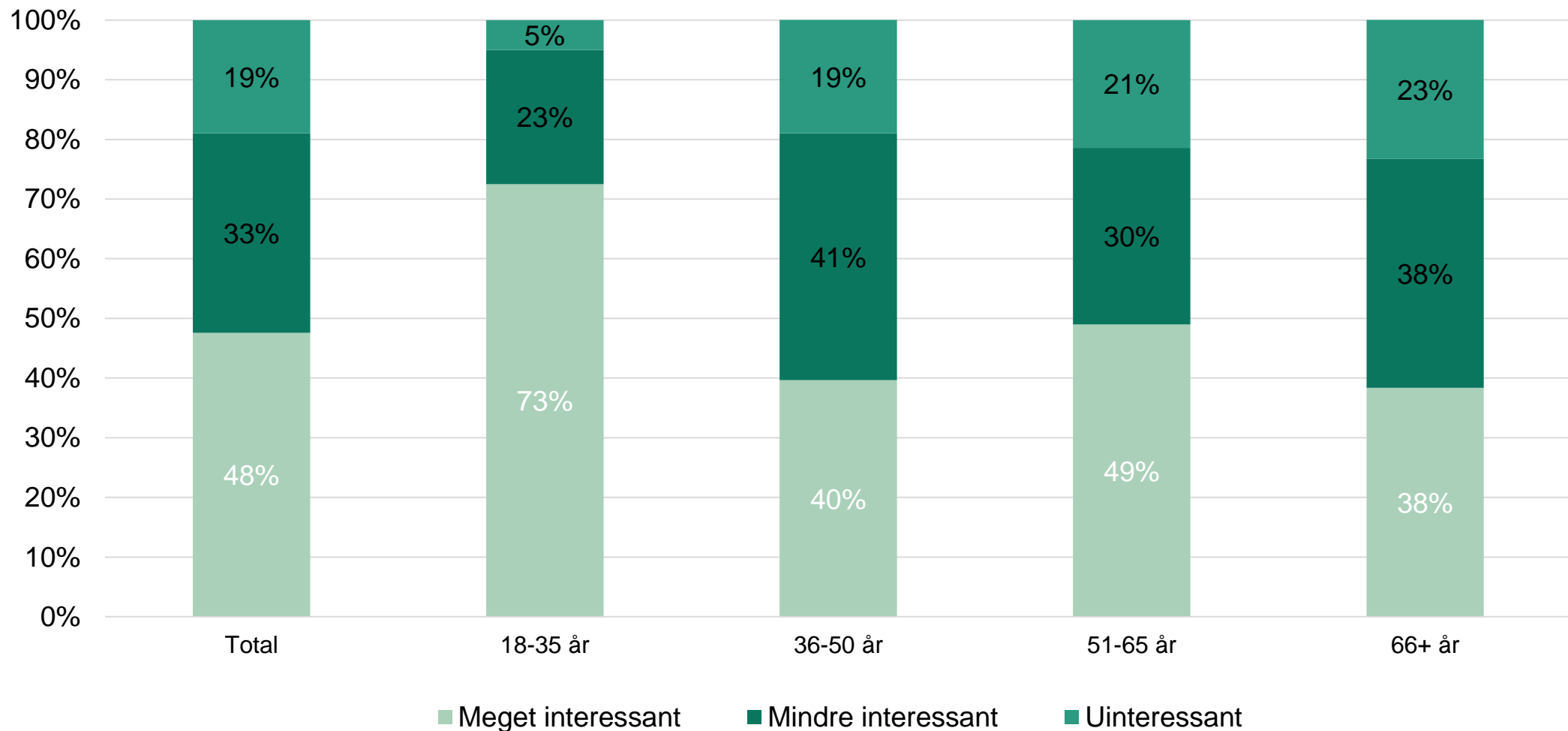
Dynamisk volumen-projektion



Adhoc resultater



Holdning til vision

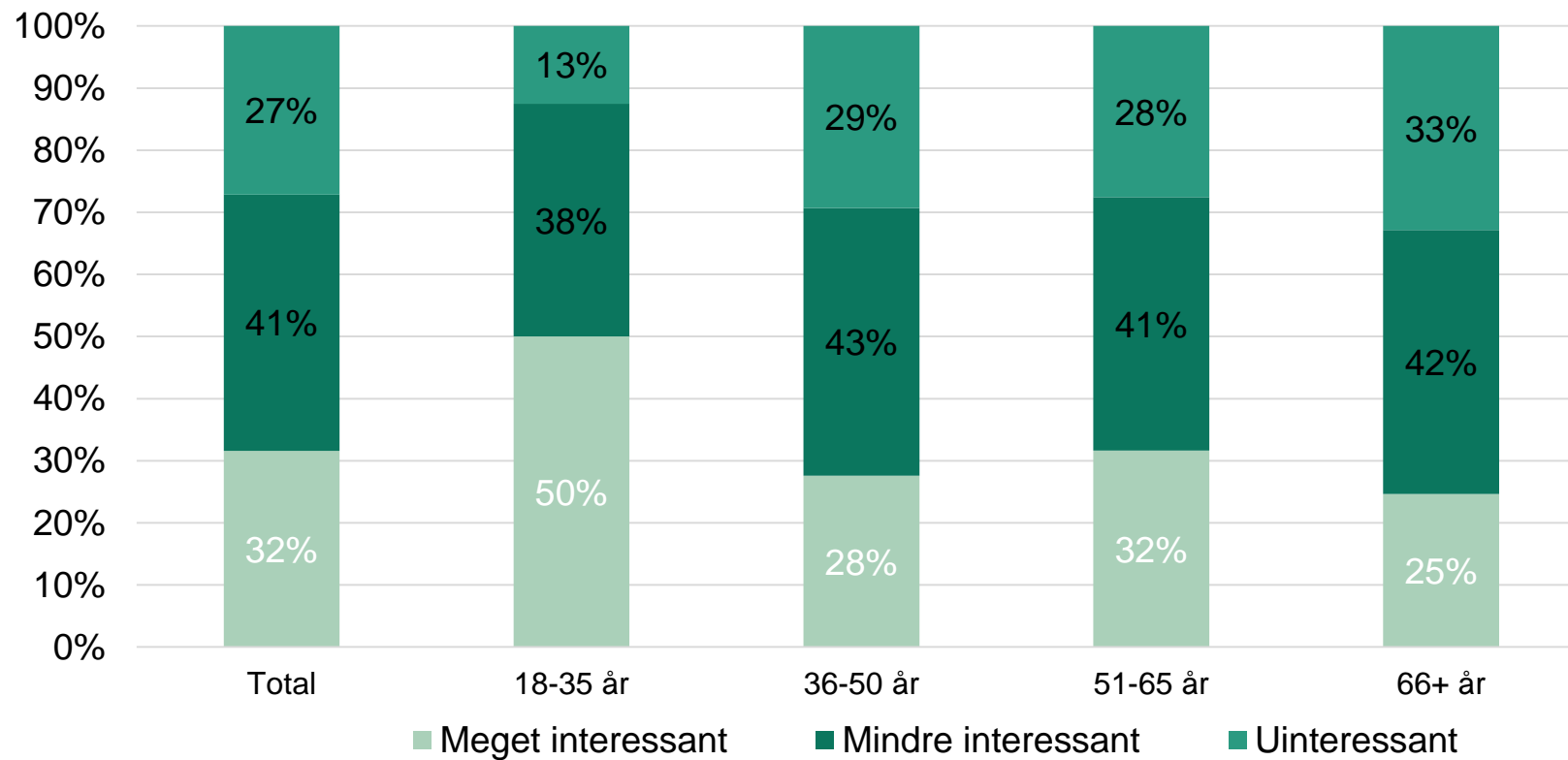


Interesse for Mini-Manhattan



MINI-MANHATTAN - Danmarks mindste storbykvarter

Det urbane kvarter er et mini-bycentrum med ungdomsboliger og familieboliger til de, der ønsker at bo, hvor der sker noget. Samarbejde med kokkeskolen giver kvarteret et skønt og billigt spisehus, studieboligerne får fælles læsefaciliteter og hænge-ud-steder. Her er cykelbutik og -værksted, café og kiosk, og boligerne når op i 4-5 etager. Endda et tårn med beboerlokale på toppen, hvorfra der er udsigt ind over Slagelse.



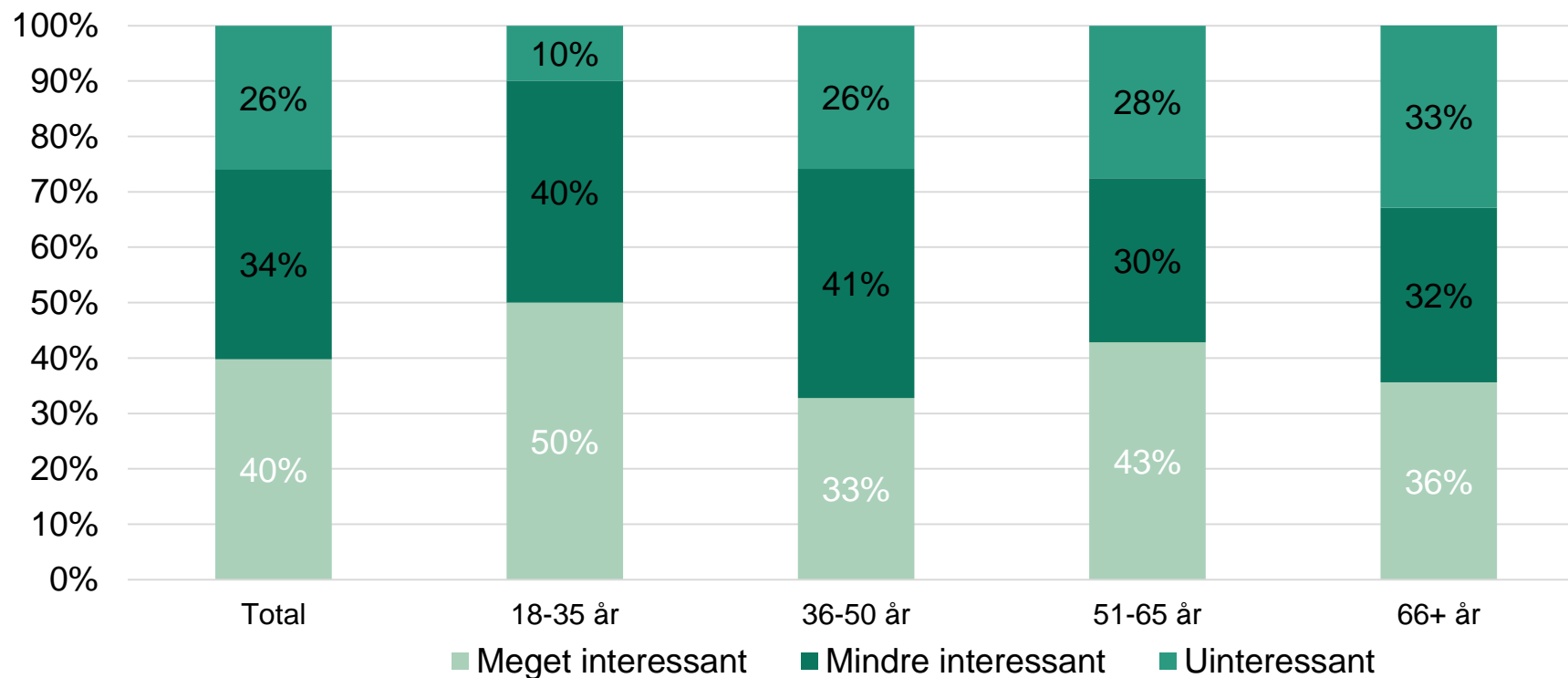
Interesse for Ringrider-byen



RINGRIDER-BYEN

– et aktivt, grønt bopæl for mennesker, hunde og tomatplanter

Det familie- og dyrevenlige, grønne kvarter er sprængfyldt med skønne byrum, der giver lege- og aktivitetsmuligheder fra idræt til have dyrkning. Nye rækkehuse understøtter udelivet og giver kvarteret et tæt men aktivt præg. Overalt er der blade kantzoner langs bygningerne, som understøtter et venligt nabolag, hvor man hilser på hinanden og der aldrig er langt til at begynde en fodbold- eller basketballkamp.



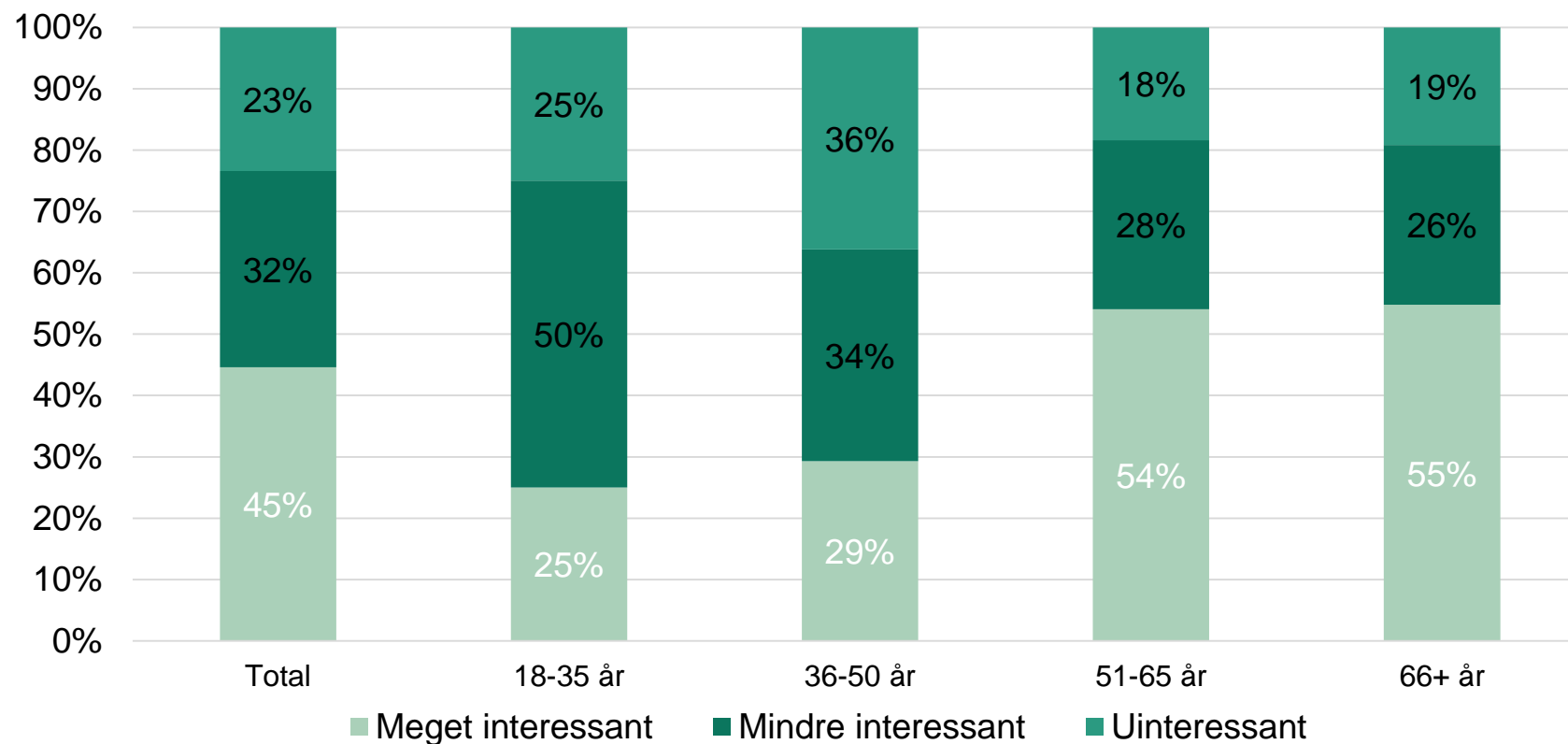
Interesse for Radiserækkerne



RADISERÆKKERNE

– skønt, seniorvenligt slentre- og sludrekvarter

I Radiserækkerne bor flest seniorer. De bor både i almene ældreboliger og i nye, private fællesskabsboliger. Radiserækkerne er kendetegnet af smalle, kringledede slentregader, fyldt med dejligt grønt og med bænke på gadehjørner og i små kroge. Tempoet er langsomt og fredfyldt, og der er tid til en sludder på bænken.



Slut



BEBØERUNDERSØGELSE

RINGPARKEN, SLAGELSE



MARTS 2019

Denne rapport er udviklet af:

EXOMETRIC

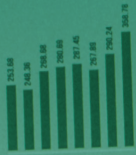
Ellebjergvej 52
2450 København SV
www.exometric.com

INDHOLD

Projektet og konklusioner	5
Interview-data	7



2.58 6.58 12.3



7.42 8.52 6.47

5.42 0.58 6.02

9.42 3.56 7.43

FINANCIAL REPORT

3.456

2.589

1.258

4.896



3.45 2.58 6.58 12.3



FINANCIAL REPORT

7.42 8.52 6.47

5.42 0.58 6.02

9.42 3.56 7.43



FINANCIAL REPORT

3.456



FINANCIAL REPORT

PROJEKTET OG RESULTATER



3.456
2.589

PROJEKTET OG METODEBESKRIVELSE

I forbindelse med en kommende retablering af området omkring FOB Ringparken ønskes de nuværende husstandes boligpræferencer samt ønsker til en kommende bolig belyst.

Exometric har gået gennemført 97 interviews pr. telefon - et såkaldt CATI-interview (Computer Assisted Telephone Interview). Ud fra adresser er telefonnumre fundet frem via diverse telefondatabaser (eks. "De gule sider" og "Kraak"). Således er det lykkedes at identificere numre på 615 ud af de 868 husstande - de resterende numre er ganske givet hemmelige og udeladte numre.

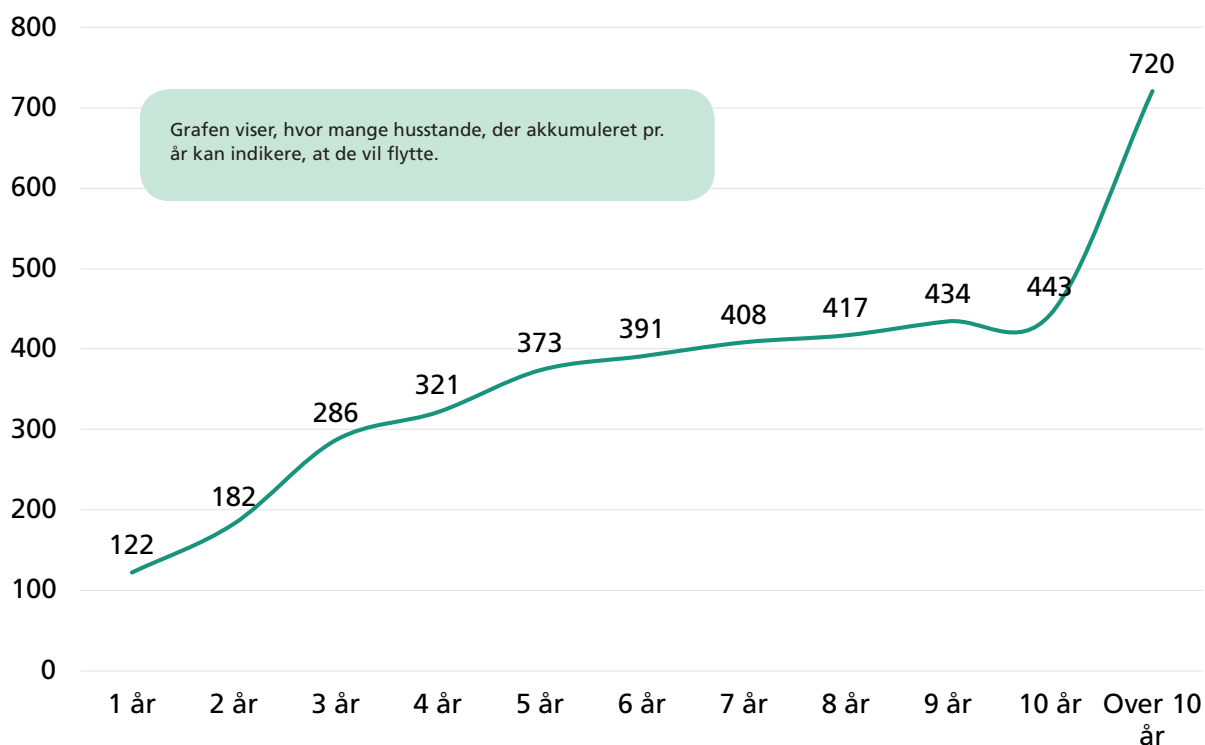
FIGUR 1 - GENNEMFØRELSESSTATISTIK:

TYPE	ANTAL:
TOTAL	615
Sprogproblemer	44
Ude af drift	12
Forkert nummer	43
Nægter	100
Tlf.-svarer	162
Svarer ikke	157
Gennemført	97

INTERVIEW-DATA



ANTAL FLYTNINGER OVER TID



SAMPLE: ALLE: 97 (KILDE: INTERVIEWS)

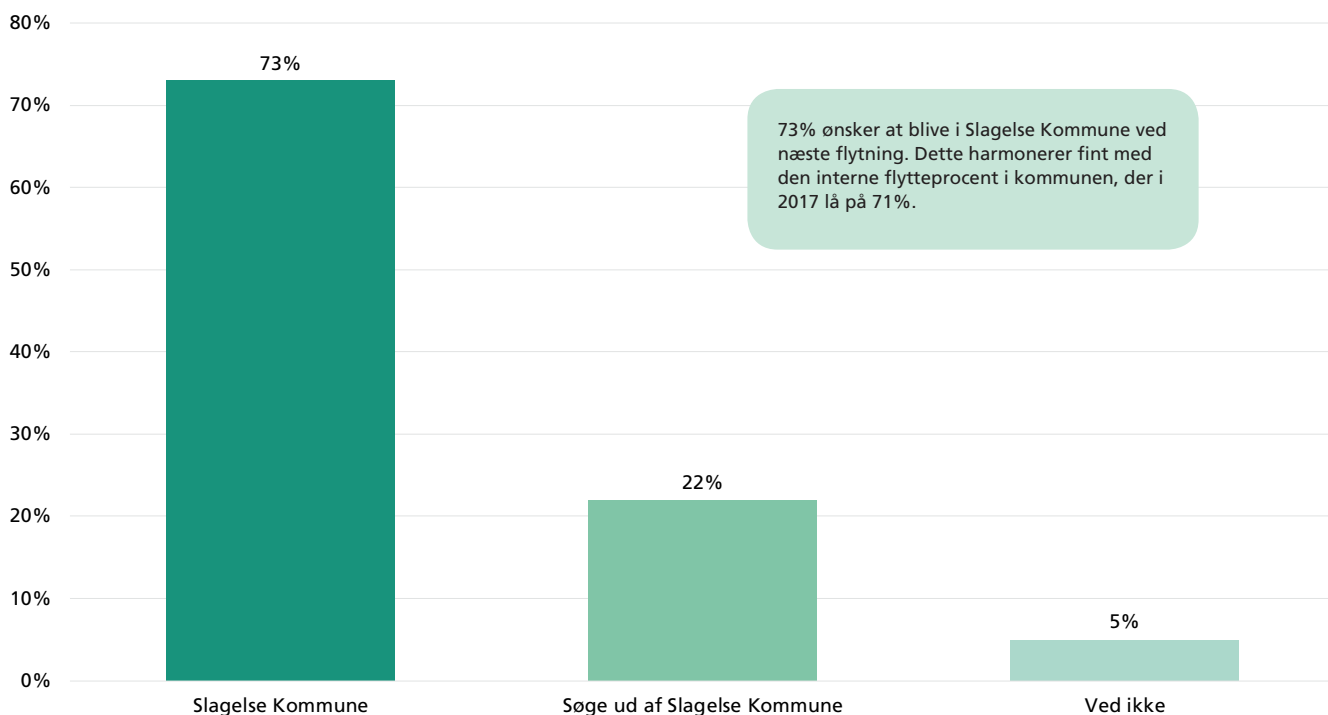
FLYTTETABEL

TIDSHORISONT	AKK. FLYTTEPROCENT
1 ÅR	14%
2 ÅR	22%
3 ÅR	34%
4 ÅR	38%
5 ÅR	44%

SAMPLE: ALLE: 97 (KILDE: INTERVIEWS)

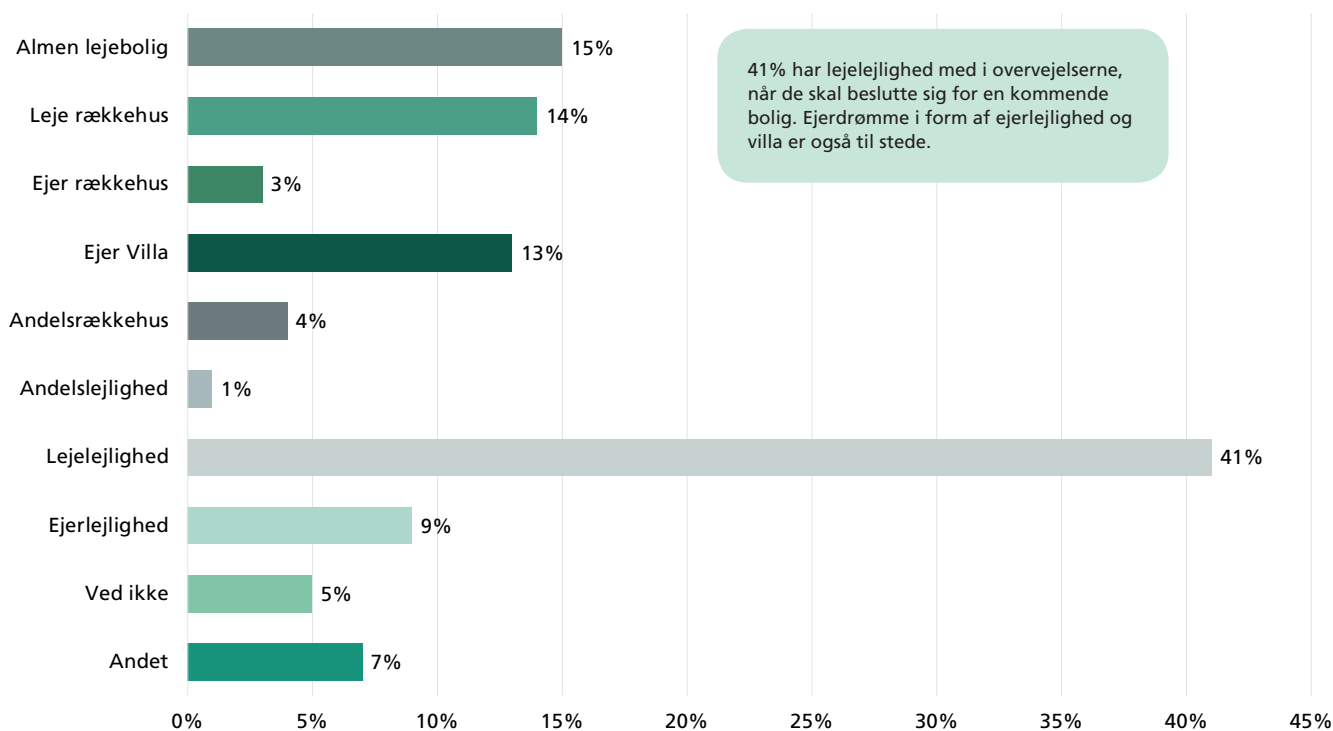
Tabellen viser akkumuleret, hvor mange der regner med at flytte fra deres lejlighed i Ringparken de kommende fem år. I de kommende 12 måneder er tallet 14% - og efter fem år er tallet 44%.

DESTINATION FOR NÆSTE FLYTNING



SAMPLE: ALLE: 97 (KILDE: INTERVIEWS)

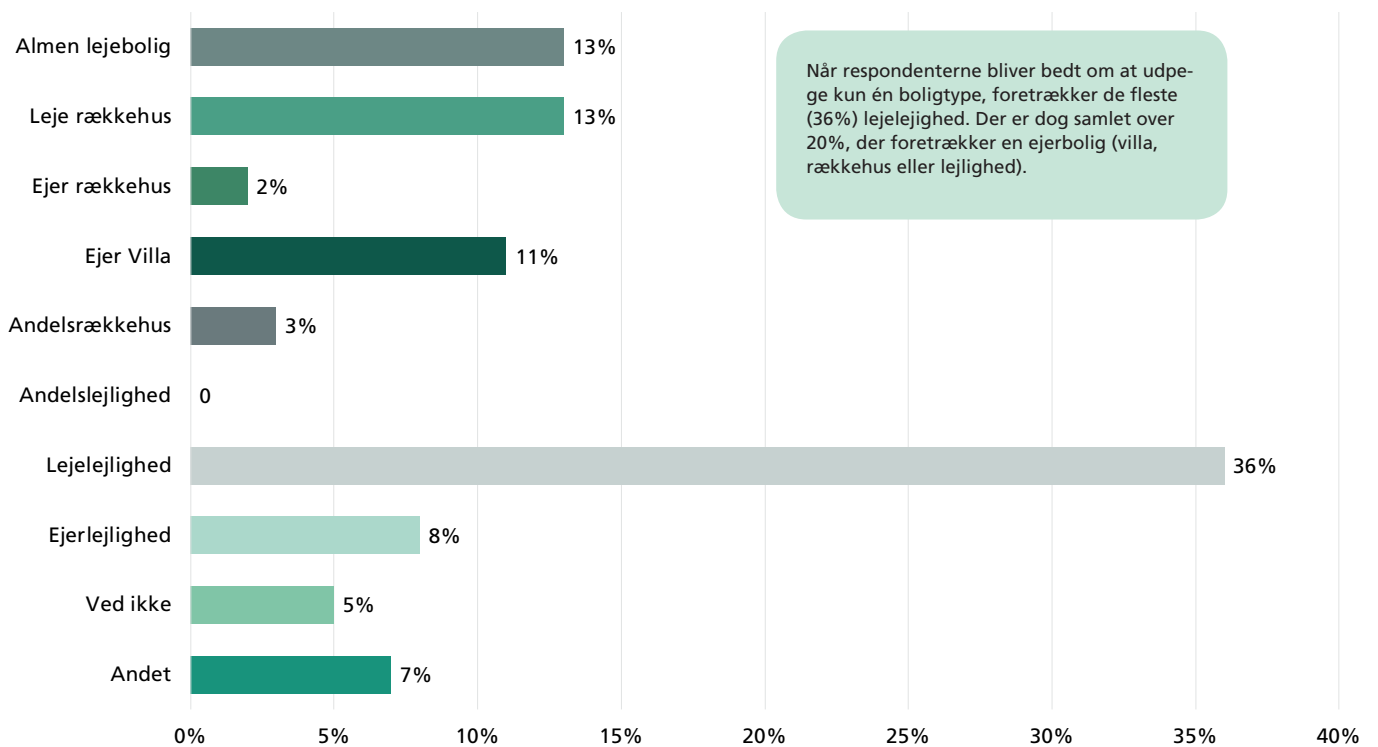
VIL OVERVEJE KOMMENDE BOLIGTYPE



SAMPLE: ALLE: 97 (KILDE: INTERVIEWS)

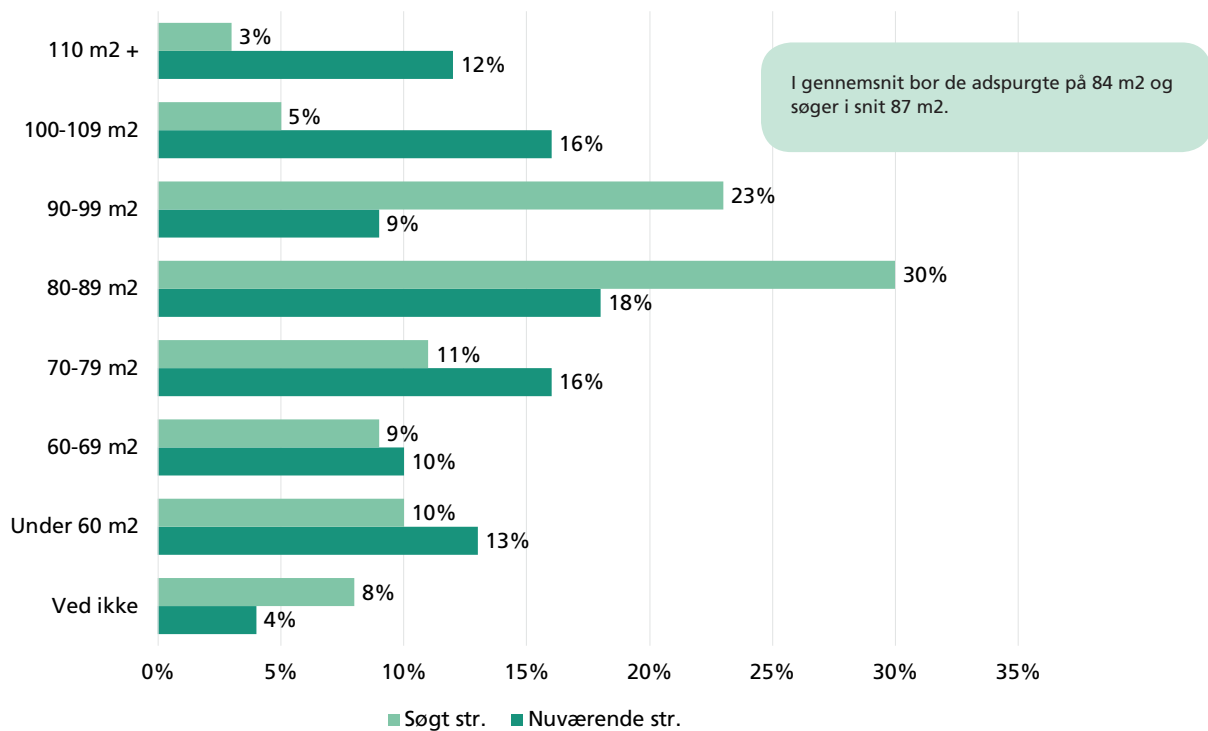


FORETRUKNE KOMMENDE BOLIGTYPE



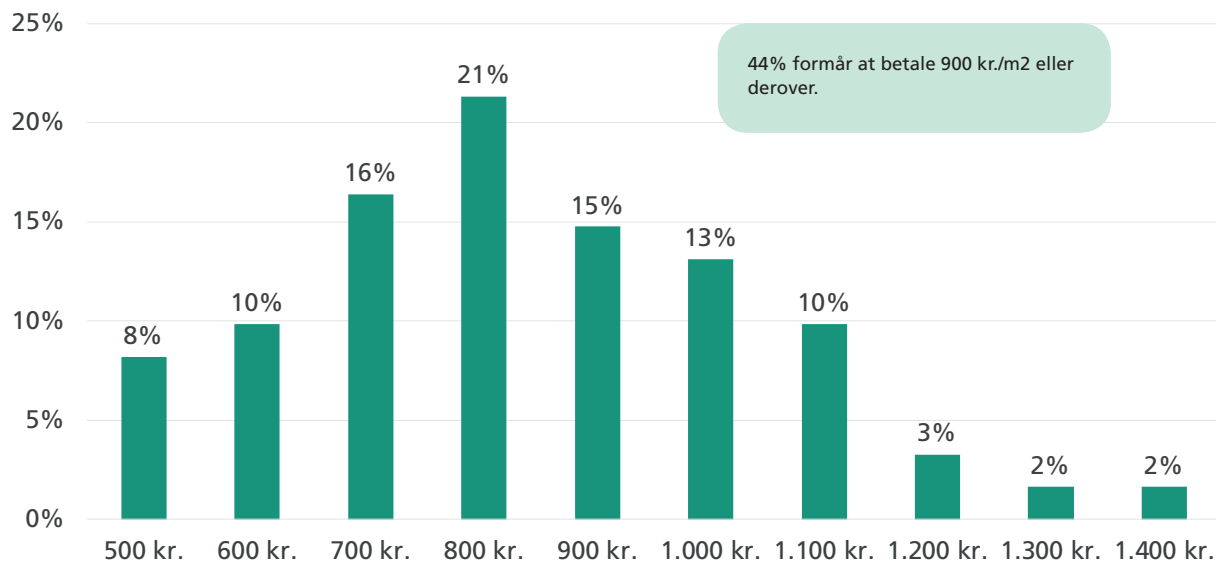
SAMPLE: ALLE: 97 (KILDE: INTERVIEWS)

NUVÆRENDE STØRRELSE / SØGT STØRRELSE



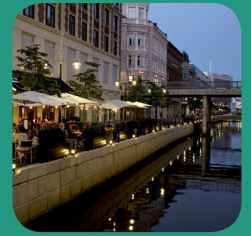
SAMPLE: ALLE: 97 (KILDE: INTERVIEWS)

SØGT KVM.-PRIS - LEJE



SAMPLE: VIL OVERVEJE EN LEJEBOLIG: 61 (KILDE: INTERVIEWS)





EXOMETRIC

Ellebjergetvej 52
2450 København SV
www.exometric.com
Tel: (+45) 29 38 74 80