

FREMTIDENS LOKALE BOLIGMARKED

ALMENNET-KURSUS 9. NOVEMBER 2011

2011

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Hvorfor er det vigtigt at se på boligmarkedet?
2. Boligefterspørgsel og boligudbud
3. Almennetvejledningen – de 5 aktiviteter
4. Eksempler på værktøjer til belysning af boligmarked og konkurrenceevne
5. SWOT-analyse som samlet ramme for analysen
6. Gruppeopgave

HVOR MANGE PROCENT AF DE NUVÆRENDE BEBOERE BOR STADIG I AFDELINGEN OM 20 ÅR ?

2011

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

HVEM ER DET DER SKAL BO I AFDELINGEN I FREMTIDEN?

2011

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

HVOR BOR DE FREMTIDIGE BEBOERE I DAG?

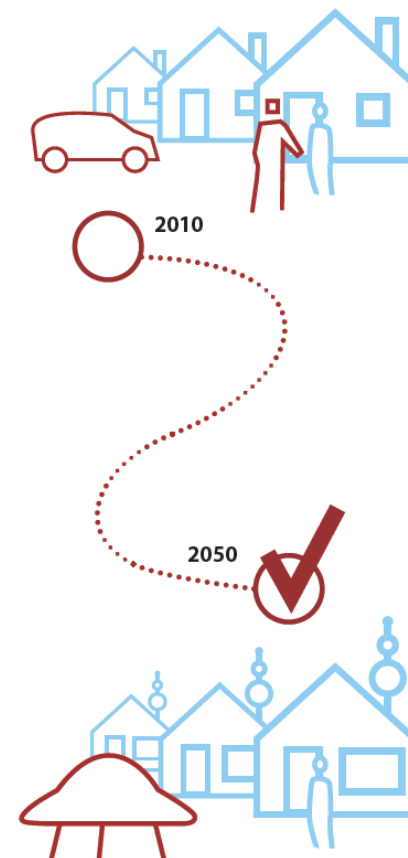
2011

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

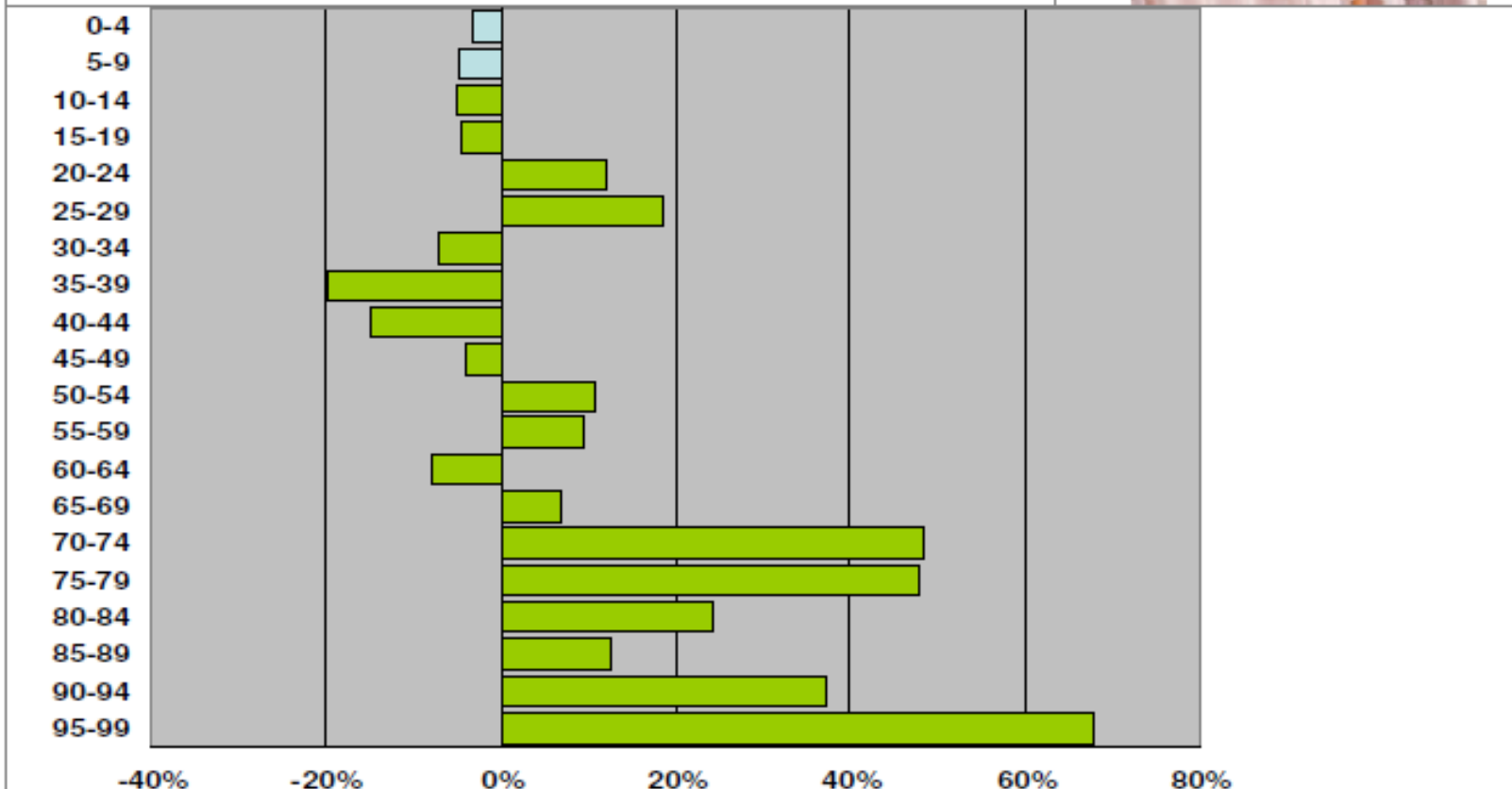
EFTERSPØRGSEL EFTER BOLIGER

- Befolkningsudviklingen
- Realindkomstudviklingen
- Boligpræferencer



Befolkningsudviklingen

Danmark 2010-2020



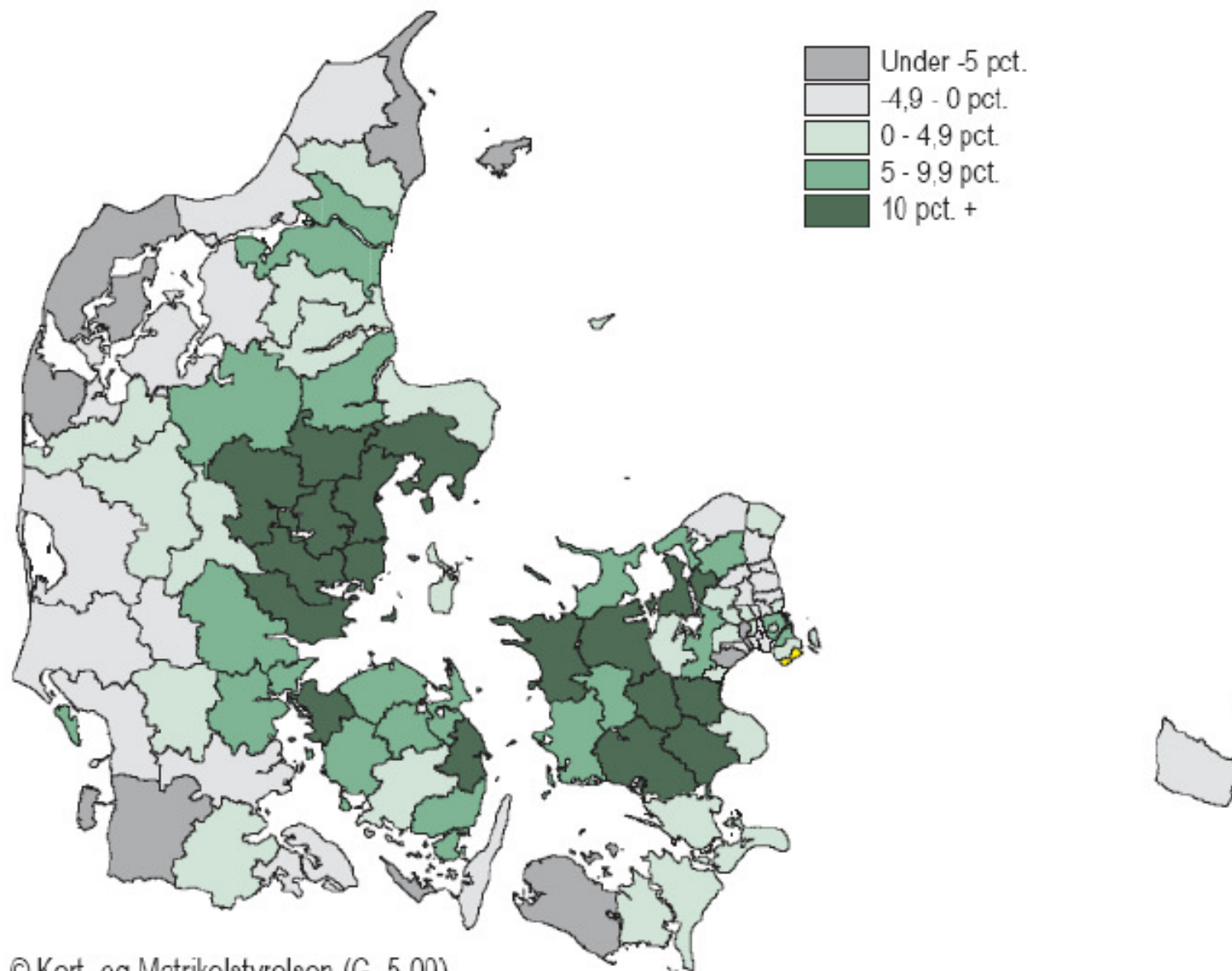
fremforsk

Kilde: Danmarks Statistik, 2010

2011

9. november

Befolkningsfremskrivning i kommunerne. 2007-2030



© Kort- og Matrikelstyrelsen (G. 5-00)

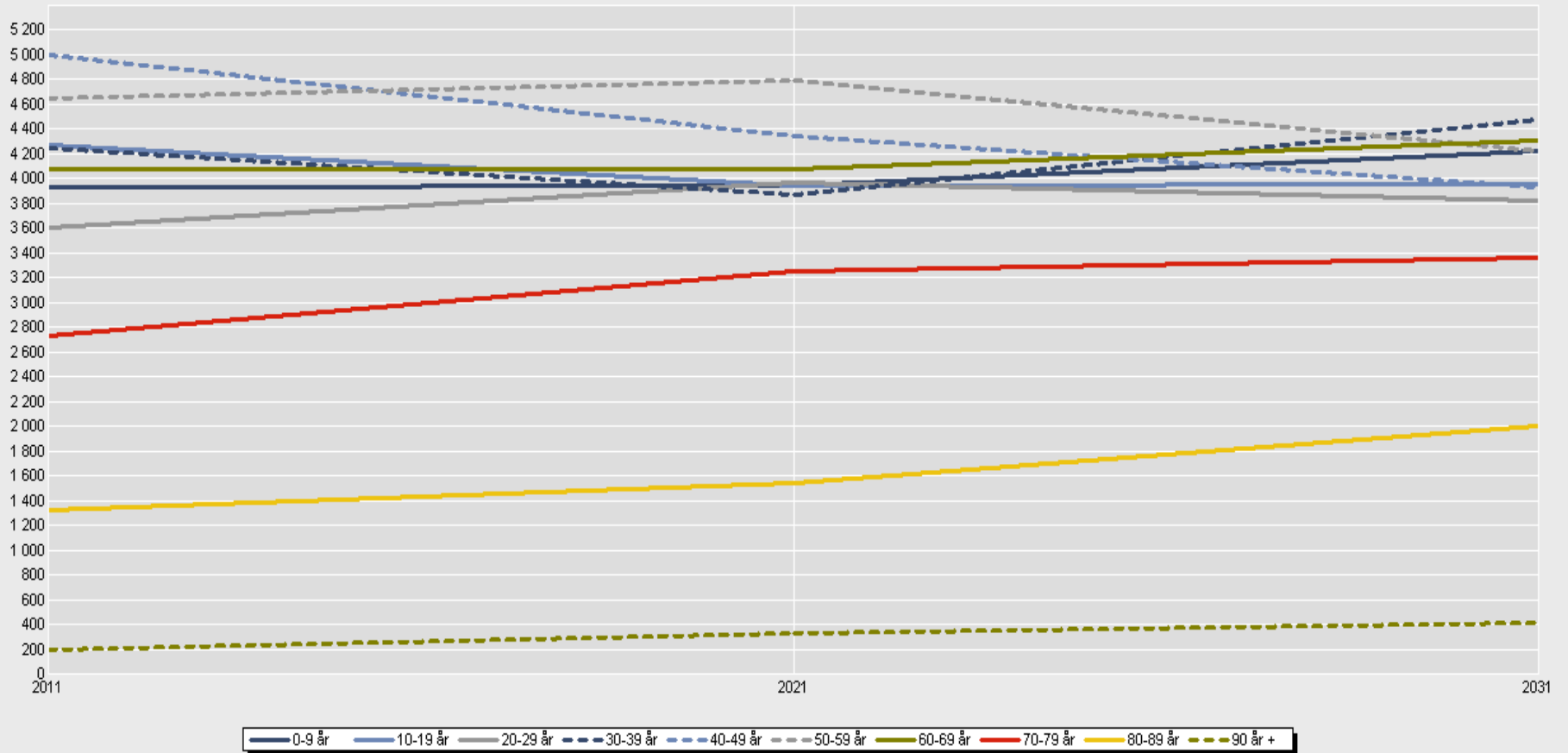
BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING

Befolkningsfremskrivning
efter område og tid.
I alt. (Antal)



BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING BRØNDBY

Befolkningsfremskrivning
efter alder og tid.
Brøndby. (Antal)

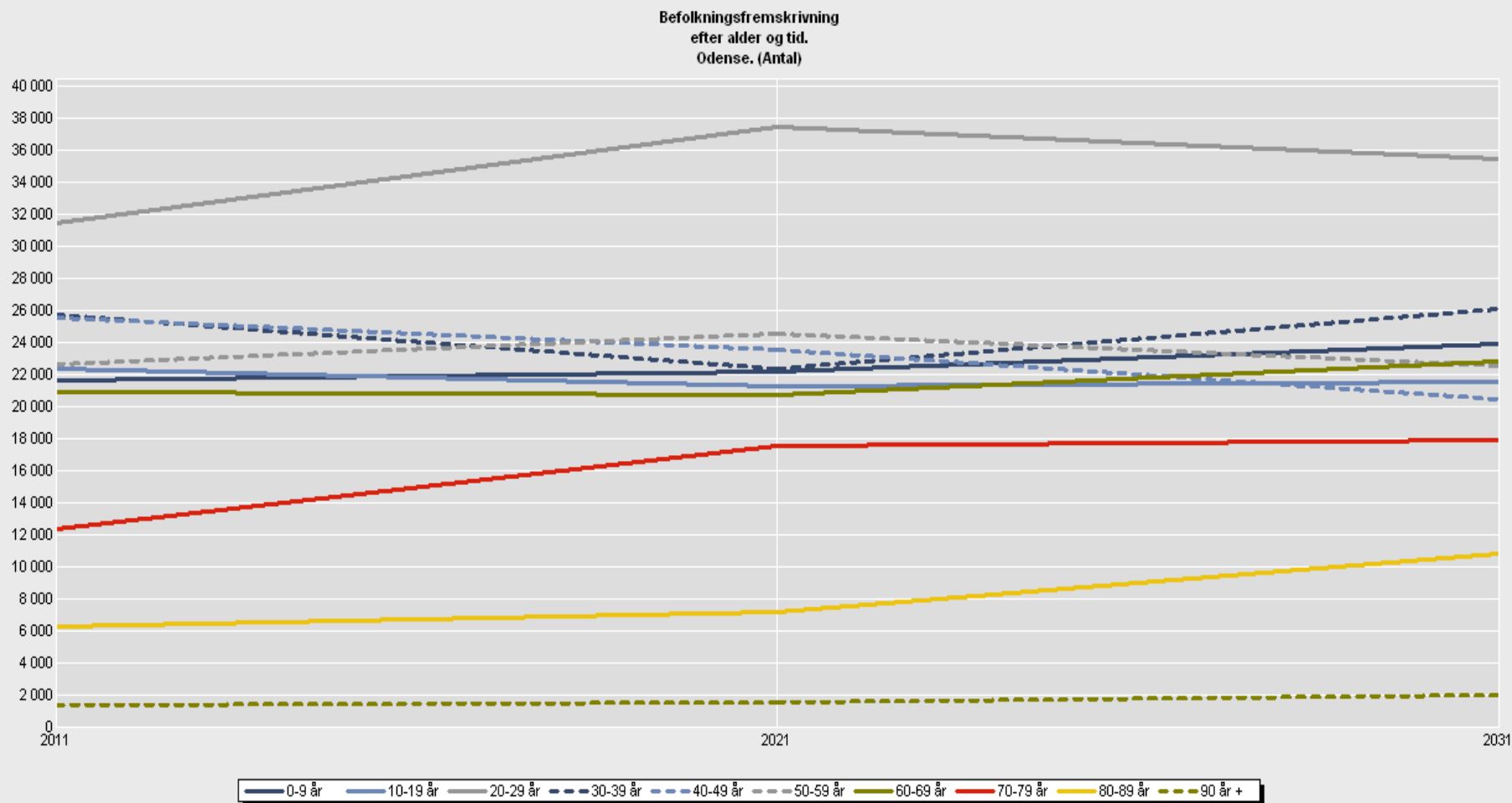


© Danmarks Statistik

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING ODENSE

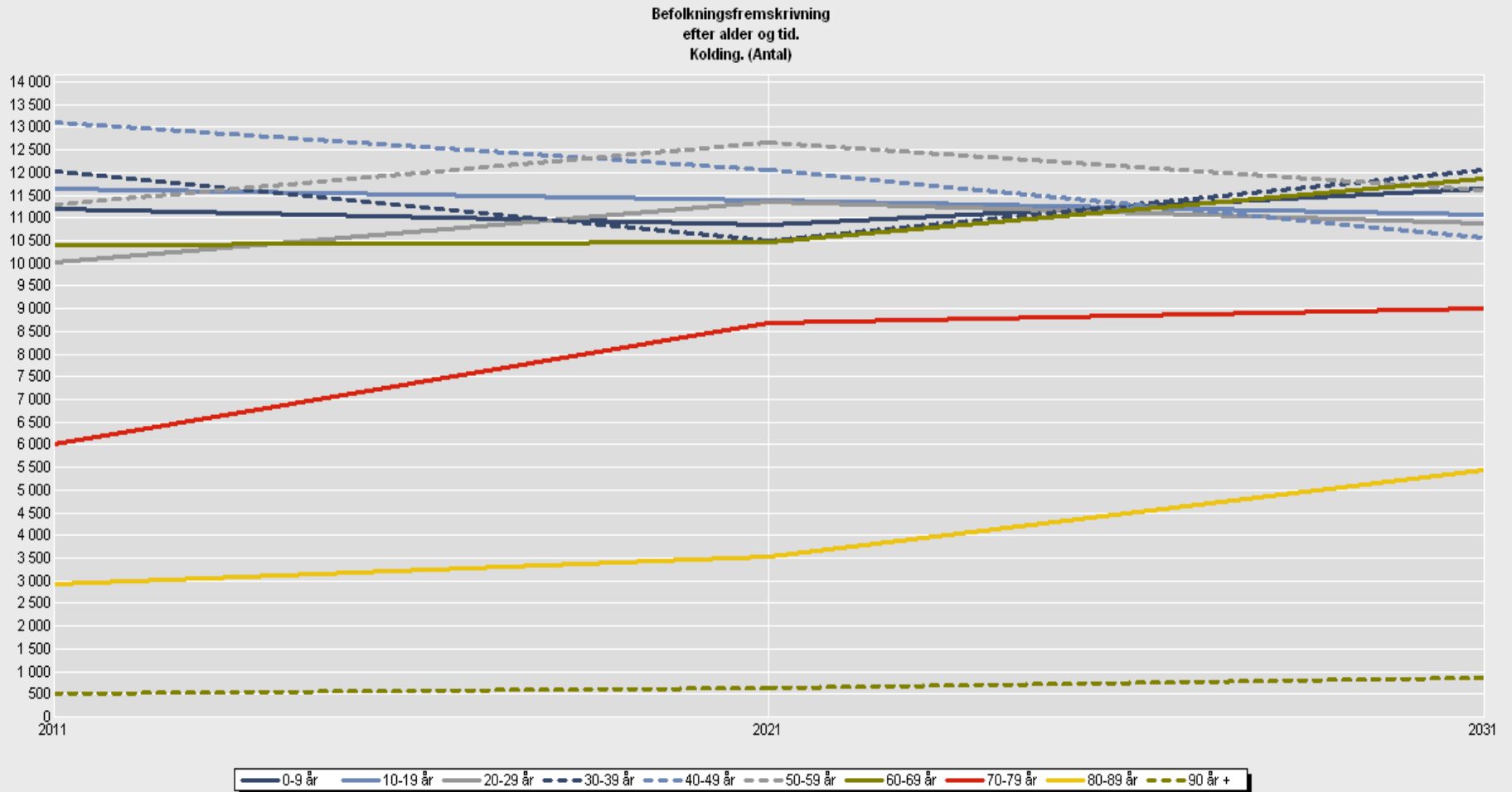


© Danmarks Statistik

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING KOLDING

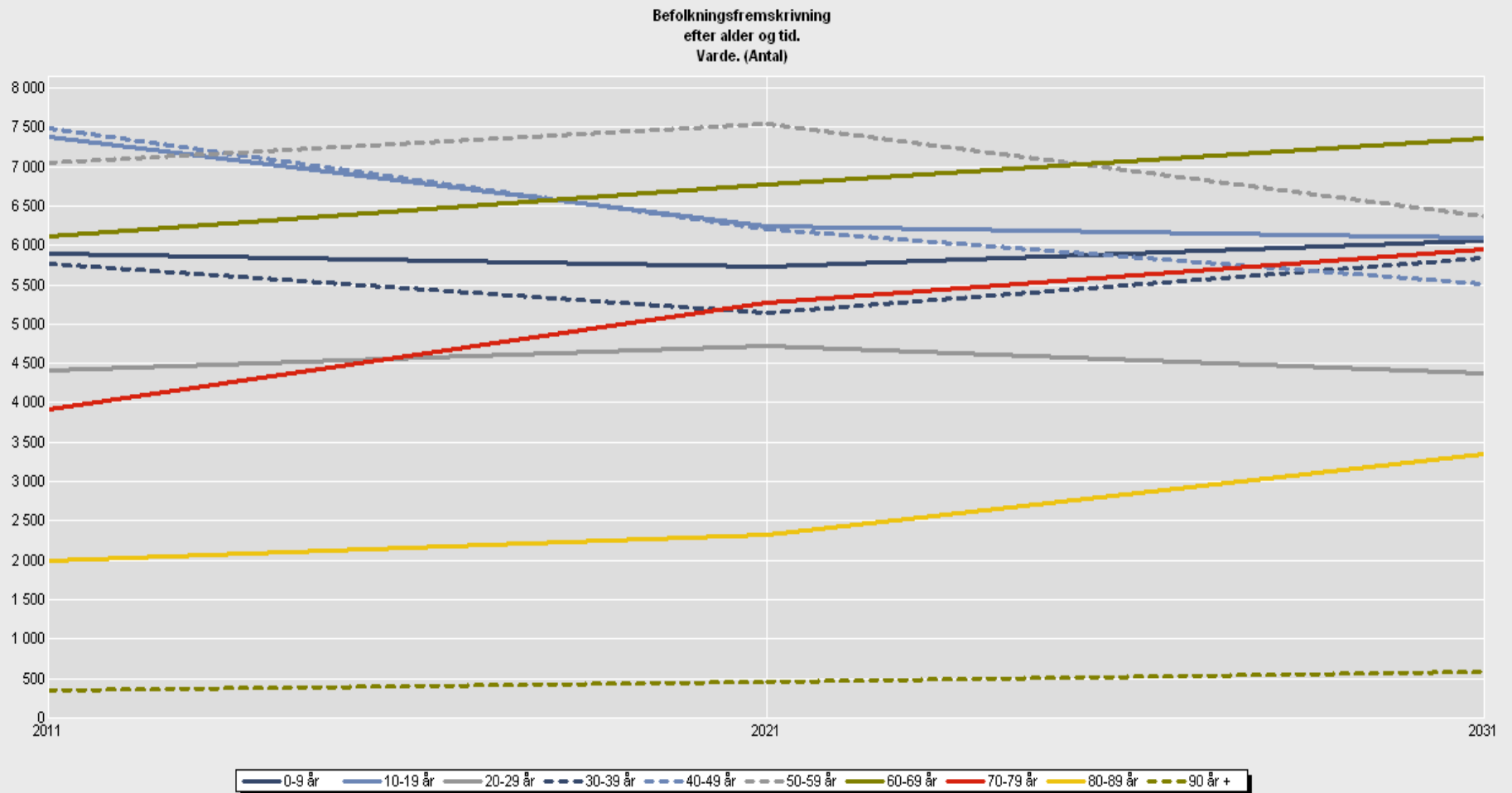


© Danmarks Statistik

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING VARDE

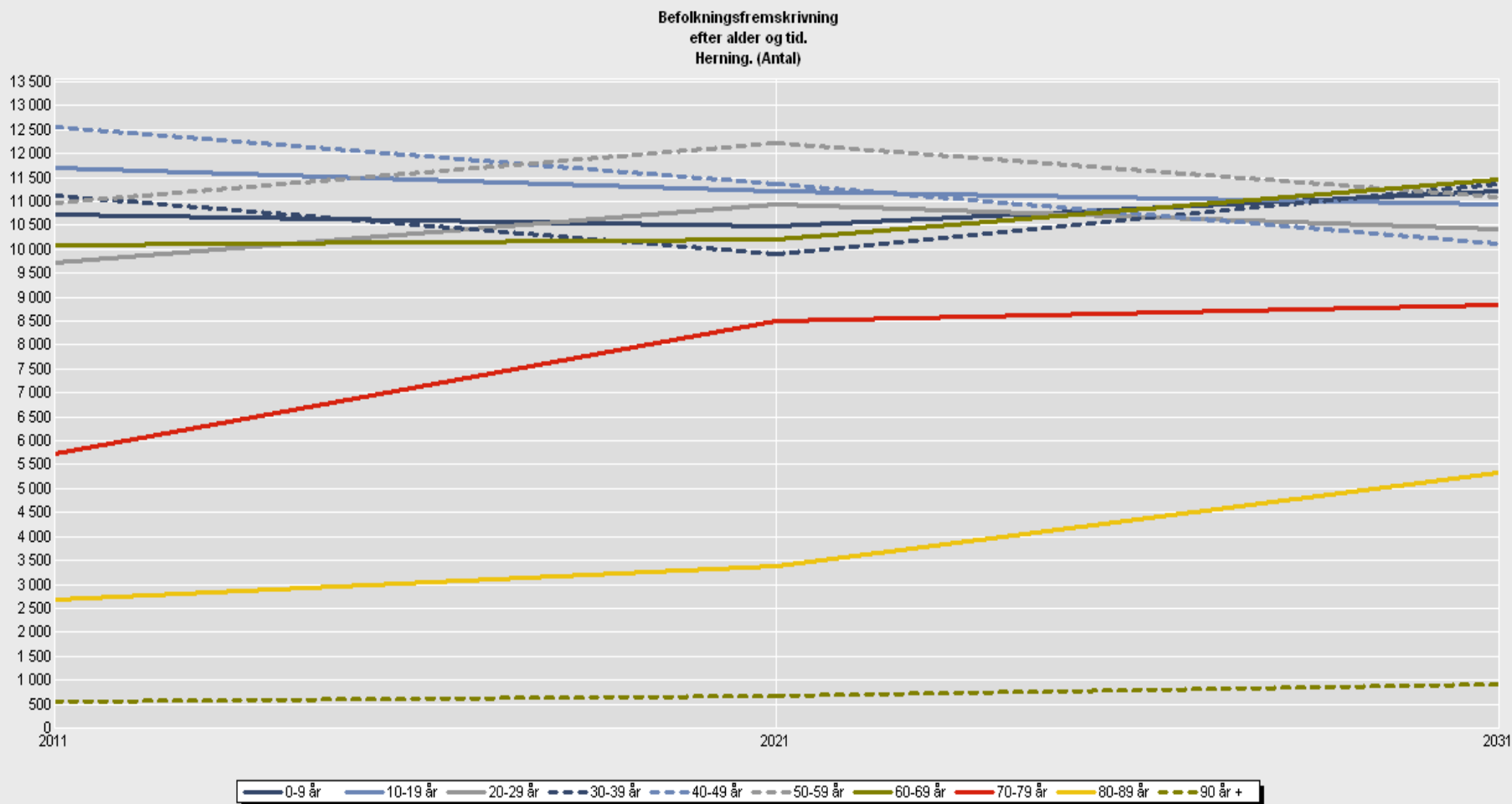


© Danmarks Statistik

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING HERNING



© Danmarks Statistik

9.november

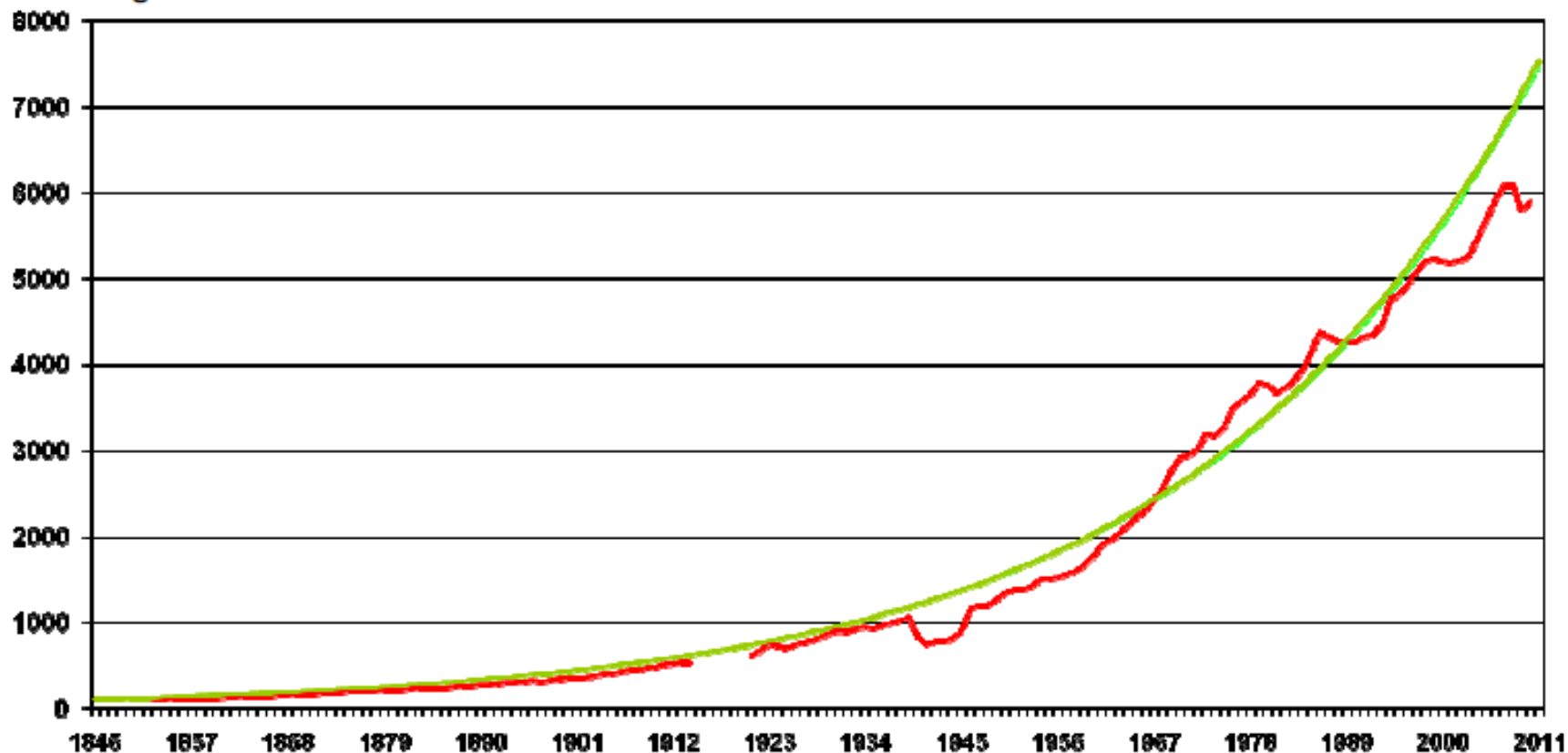
KUBEN
MANAGEMENT

Privat forbrug

(Gennemsnitlig stigning 2,6% p.a.)

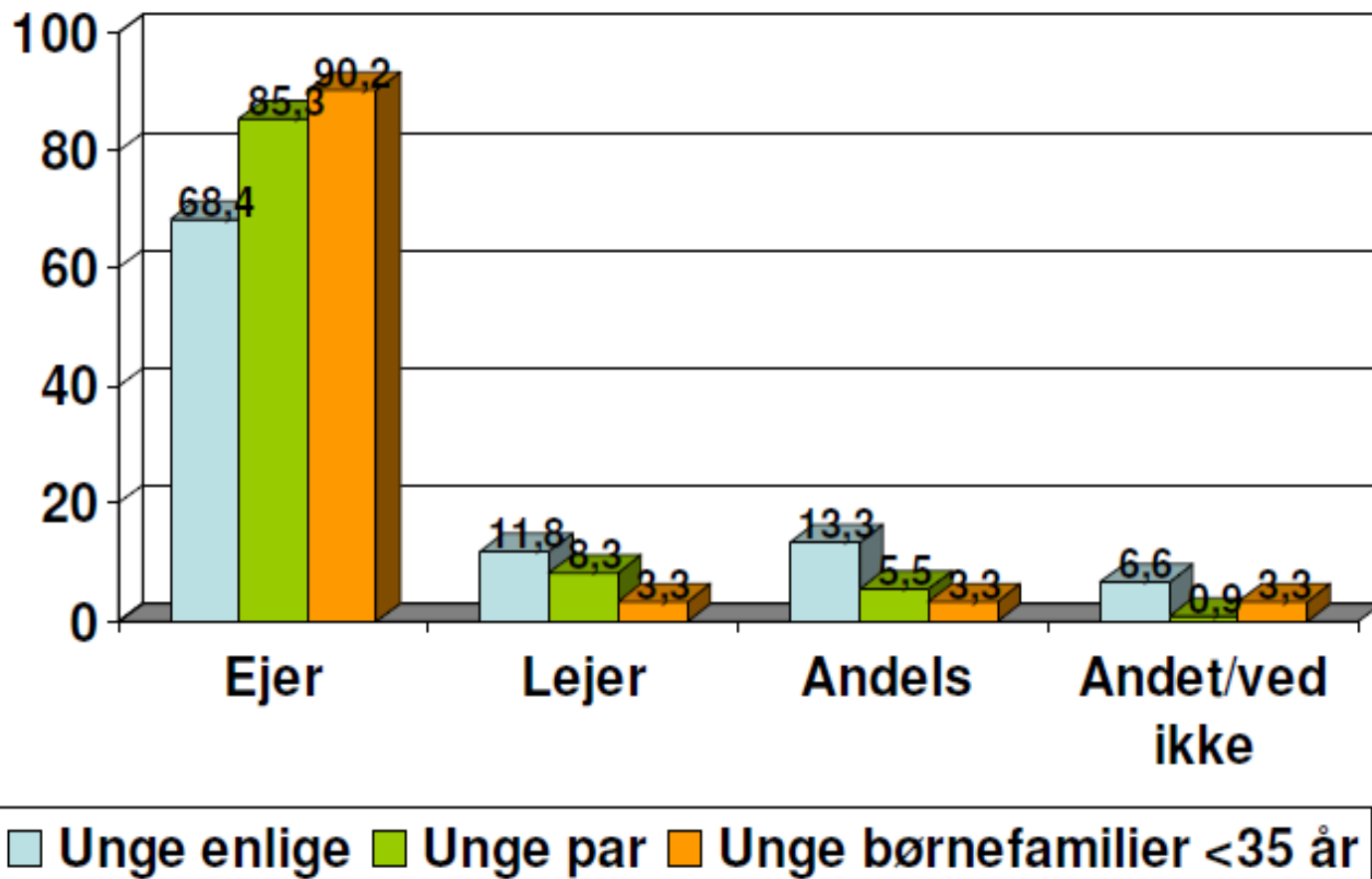


Mængdeindeks



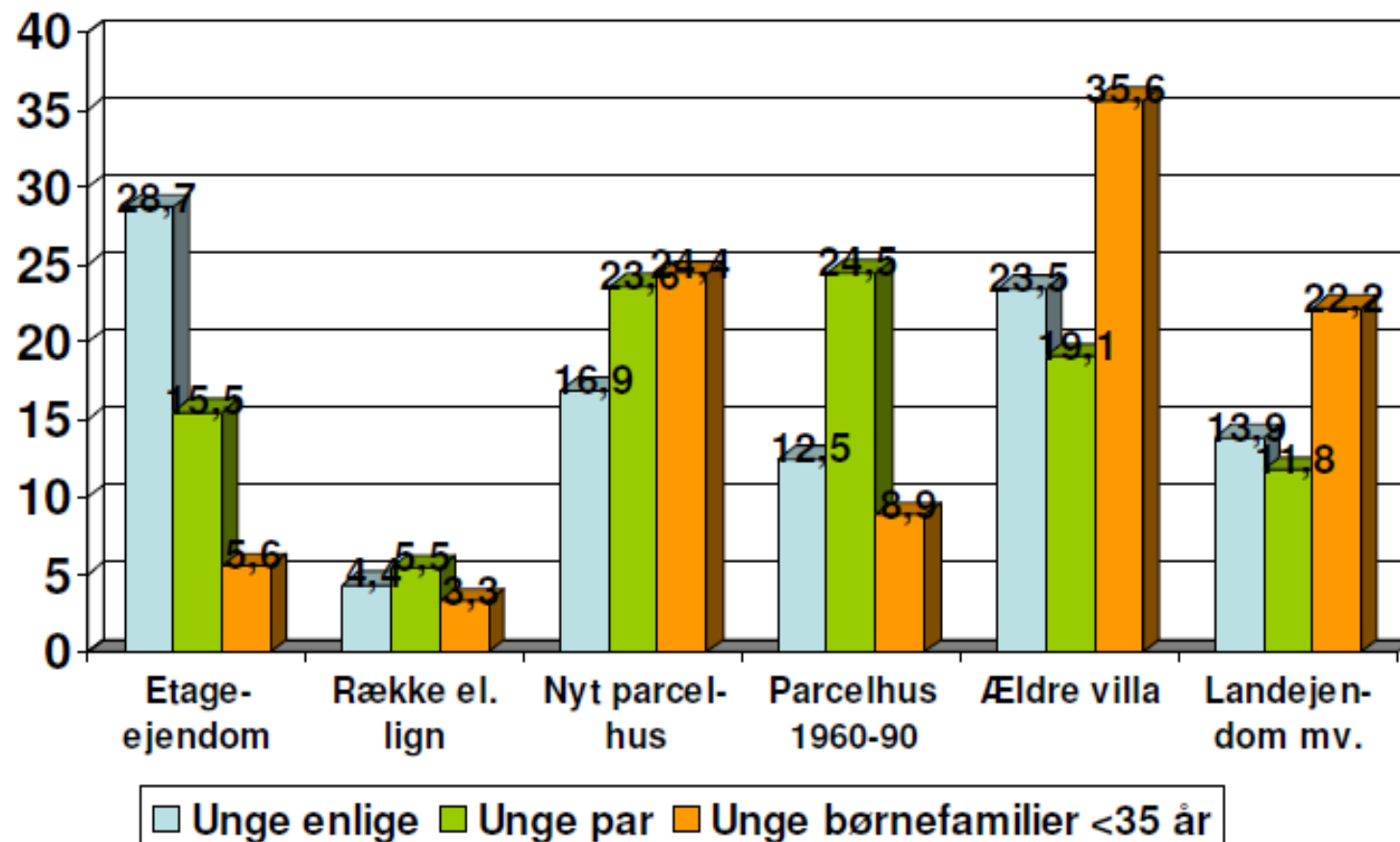
De unge vil bo i ejerbolig

Pct-andel der foretrækker:



De unge vil bo i parcelhus

Pct-andel der foretrækker:



Boligforhold for seniorer

- **Bor godt – ca. 75 % i ejerbolig i dag**
- **Vil også bo godt i alderdommen**
- **Drømmen er ca. 120 kvm. ved jorden uden have!**
- **Vil gerne skifte bolig, men ikke flytte**
- **Ret få vil ind til byen og deltage i kulturliv og byens andre tilbud.**
- **Enkelte drømmer om bofællesskab – man skal skabe rammen for initiativet**
- **Hvor langt rækker friværdien og pensionsopsparingen?**

UDBUD AF ALMENE BOLIGER

Boligtyper (etage < > tæt/lav)

Størrelser

Beliggenhed

Tilstand





BOLIGSTØRRELSER

- 11 % er under 50 m²
- 29 % er 51-70 m²
- 39 % er 71-90 m²
- 17 % er 91-110 m²
- 4 % er 111-130 m²

Til sammenligning er 50 % af ejerboligerne over 130 m²

BOLIGTYPER

- Ca. 3/4 af de almene boliger er etagehuse
- Ca. 1/4 er rækkehuse
- 2 % er parcelhuse



Til sammenligning er mindre end 1/10 af ejerboligerne etagehuse

BELIGGENHED

- Beliggenhed passer ikke med behov
- Befolkningsnedgang i udkantsområderne
- Centralisering af uddannelsesinstitutioner

FORMÅL MED BOLIGMARKEDSANALYSE

- En analyse af det lokale boligmarked og af afdelingens konkurrenceevne på markedet - både nu og i fremtiden - giver et bedre beslutningsgrundlag for store investeringer

INDHOLD I BOLIGMARKEDSANALYSE

- Er boligerne konkurrencedygtige nu – og i fremtiden?
- Hvad skal der til for at de bliver det?
- Hvilke målgrupper skal boligerne henvende sig til?
- Hvad sker der i øvrigt på det lokale boligmarked?

GYLDENRISPARKEN OG BOLIGMARKEDET

- Helhedsplanen
 - Gyldenrisparkens hidtidige rolle på boligmarkedet (bred beboersammensætning, 20 % anden etnisk baggrund, bofælleskaber, husvildeboliger)
 - Nye lejlighedstyper ønskes, som passer til det moderne bylivs behov
 - Små boliger sammenlægges til større (familier, handicappede, særlige behov)

GYLDENRISPARKEN OG BOLIGMARKEDET

- Beboerundersøgelse
 - Beboernes ønsker om boligtyper
 - Beboernes mobilitet
 - Interesse for nye køkkener
 - Beboerinvolvering som sekundært formål
- Sammenligning med Oxfords Have, som er rækkehuse (ejerboliger)

AKTIVITETER OG VÆRKTØJER

1. Det kommunale boligmarked	Kommunens boligstrategi Kommuneplanen Kommunens boligmarked
2. Det lokale boligmarked	Afgrænsning af det lokale boligmarked Statistiske oplysninger for området Konkrete bebyggelser
3. Afdelingens konkurrencesituation	Udlejningssituation og ventelister Flyttemønstre Spørgeskemaundersøgelse
4. Afdelingens økonomiske konkurrenceevne	Sammenligning af boligøkonomi Det økonomiske råderum
5. Sammenfatning	SWOT-analyse Fremtidsscenarier

2011

1. KOMMUNENS ROLLE PÅ BOLIGMARKEDET

- Overordnet planlægning og strategi på boligområdet
- Planmæssige rammer for byudvikling og byomdannelse i lokalområder
- Samarbejde med ejere og investorer om nybyggeri og renoveringer
- Tilvejebringelse af boliger til særlige grupper
- Fornyelse af nedslidte byområder og boliger

SAMARBEJDE MED KOMMUNEN OM BOLIGMARKEDET

- Overblik over kommunens politikker og strategier på boligområdet
- Informationer, baggrundsmateriale, analyser, statistik
- Dialog om de planmæssige og strategiske forudsætningers betydning for den konkrete afdeling
- Dialog om organisering af samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationen om fremtidssikring af den konkrete boligafdeling

SAMARBEJDE MED KOMMUNEN OM HELHEDSPLANEN

GENERELT

- Styringsdialogmøder

KONKRET

- Prækvalifikationsfase
- Helhedsplansfase
- Projekteringsfase
- Byggefase
- Byggeregnskabsfase

VÆRKTØJ – KOMMUNENS BOLIGSTRATEGI

Har kommunen en boligpolitisk strategi?

Angiv titel og dato samt relevante hovedkonklusioner

Har kommunen offentliggjort statistiske oplysninger om boligmarkedet?

Angiv kilde og hovedresultater

Har kommunen offentliggjort en befolkningsfremskrivning?

Angiv kilde og hovedresultater

Samlet konklusion – hvilken betydning har den boligpolitiske strategi for afdelingen?

2. DET LOKALE BOLIGMARKED

- Afgrænsning af boligområdet
- Fysiske og infrastrukturelle forhold
- Historie og image
- Virksomheder, institutioner og andre aktører i området
- Konkurrerende boligområder
- Statistiske oplysninger om lokalområdet

VÆRKTØJ – AFGRÆNSNING AF LOKALT BOLIGMARKED

Afgrænsning af lokalområdet

Angiv områdets afgrænsning af vejnavne eller lignende og tegn den evt. ind på et kort

Historie

Beskriv kort lokalområdets historie

Geografi

Beskriv kort lokalområdets geografi, fx infrastruktur, natur, bebyggelsestyper mv.

Virksomheder og institutioner

Beskriv kort lokalområdets virksomheder og institutioner, handel og service, kultur mv.

VÆRKTØJ – STATISTISKE OPLYSNINGER

Statistiske oplysninger om et afgrænset delområde af en kommune kan være vanskelige at få. Hvis det valgte delområde svarer til et delområde, som er defineret i kommuneplanen, kan der muligvis hentes statistiske oplysninger her.

En anden mulighed kan være at indkøbe de standardiserede nøgletal, som Danmarks Statistik producerer til brug for ansøgninger om områdefornyelse.

Afgrænsningen af området kan ske enten ved indberetning af de omfattede veje og husnumre i området, eller ved angivelse af et allerede eksisterende område i CPR's vejregister, eller ved en kombination af disse.

VÆRKTØJ – STATISTISKE OPLYSNINGER

- FORTSAT

De statistiske oplysninger for området omfatter:

- Beboere i området fordelt på alder og etnisk baggrund
- Beboere i området fordelt på alder og modtagere af indkomsterstøttende ydelser
- Antal personer beskæftiget på virksomheder i området, fordelt på erhvervsgruppe og virksomhedsstørrelse
- Boliger fordelt på ejerform og opførelsesår
- Utidssvarende boliger i området med installationsmangler, fordelt på ejerform og opførelsesår
- Boliger i området fordelt på hustype og boligstørrelse
- Bygningsareal i området fordelt på anvendelse og opførelsesår
- Bygningsareal i området anvendt til erhvervsenheder, fordelt på anvendelse og opførelsesår
- Alle oplysningerne fås både for kommunen og for det valgte område.

2011

9. november

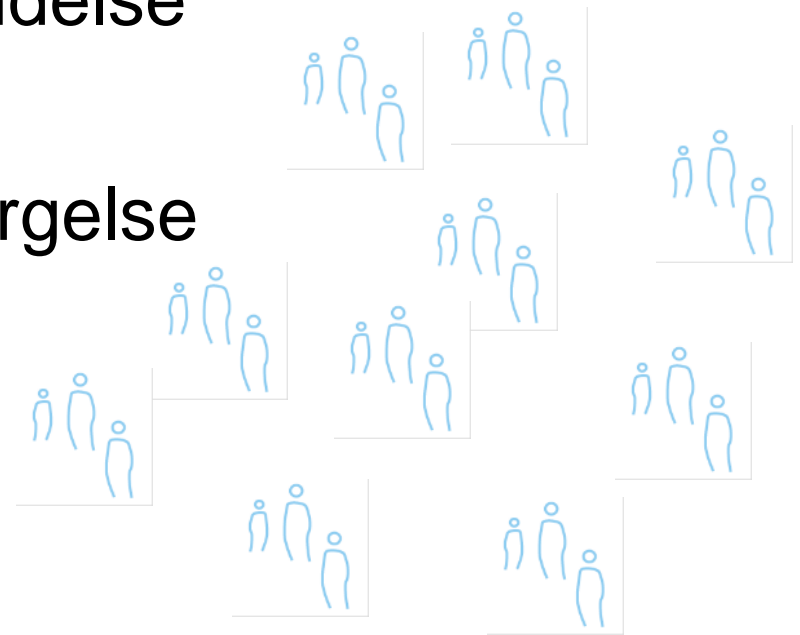
KUBEN
MANAGEMENT

VÆRKTØJ – STATISTISKE OPLYSNINGER

- FORTSAT

Statistiske oplysninger for et boligområde (KAAS):

- Beboernes alder og oprindelse
- Husstandsforhold
- Indkomstforhold og forsørgelse
- Fraflytning/tilflytning
- Uddannelsesniveau
- Socioøkonomisk status



3. AFDELINGENS KONKURRENCESITUATION

- Udlejningssituation
 - Ventelister
 - Fraflytninger, antal tilbud, vurderinger vedrørende udviklingstendenser og forskelle mellem boligtyper
- Flyttemønstre
 - Fraflytning
 - Tilflytning
 - Spørgeskemaundersøgelse

VÆRKTØJ – SPØRGESKEMA

Eksempel på spørgeskema (skal tilpasses den konkrete situation i afdelingen)

Fraflyttere	
Hvilken bolig flytter de/I til?	Anden bolig i afdelingen Anden afdeling i boligorganisationen Anden almen boligorganisation Ejerbolig/andelsbolig
Hvor længe har du boet i afdelingen?	_____ antal år
Hvad er årsagen til at du/I flytter?	Ønsker anden lejlighedsstørrelse Ønsker billigere husleje Ændringer i familiestørrelse Ændring af arbejdssted Utilfredshed med boligen Andet
Hvad skulle der til for at du ville blive boende i afdelingen?	

2011

4. ØKONOMISK KONKURRENCEEVNE

- Sammenligning af huslejeniveauer
 - Almene
 - Private
 - Ejerboliger

- Det økonomiske råderum
 - Regnearksmodel til simulering af forskellige fremtidsscenarier

Oversigt over huslejeniveauer i almene boligafdelinger i Slagelse Kommune

Org.Nr	Afd.Nr	Afd. navn	Antal alme familieboliger	Opførelsesår	Type	201 Husleje pr. m2 i almene familieboliger		
						Regnsk. 2005	Budget 2006	Budget 2008
292	Slagelse Almen. Boligselskab	1 Allehusene	18	1944	T/L		302	330
318	FOB	5 005-5	14	1945	T/L		402	421
318	FOB	10 010-9	11	1948/57	T/L		403	425
318	FOB	17 017-12	40	1951	T/L		402	436
318	FOB	26 026-26	68	1965	Etage	437	437	455
46	Slagelse Boligselskab	7 Søndermarken	82	1956	T/L		454	461
318	FOB	18 018-13	64	1953	T/L		435	469
318	FOB	2 002-2	22	1943	T/L		462	470
318	FOB	11 011-10	60	1951	Etage	433	447	472
292	Slagelse Almen. Boligselskab	3 Jørgensgården	46	1954	Etage		449	475
318	FOB	3 003-3	37	1944	T/L		420	477
318	FOB	23 023-23	240	1962	Etage	434	450	480
318	FOB	24 24-25	160	1963/64	Etage	435	451	489
318	FOB	14 014-22	102	1963	Etage	459	477	502
292	Slagelse Almen. Boligselskab	4 Schackenborgvænge	136	1969	Etage		494	510
46	Slagelse Boligselskab	10 Grønningen	216	1968	Etage	515	517	510
318	FOB	4 004-4	10	1946	T/L		485	518
318	FOB	9 009-8	33	1949	T/L		402	521
46	Slagelse Boligselskab	8 Vesterport	72	1958	Etage	472	491	523
318	FOB	32 032-32	196	1969	Etage	462	481	526
318	FOB	13 013-21	36	1959	Etage	484	501	533
318	FOB	8 008-16	8	1954	Etage	524	524	538
46	Slagelse Boligselskab	9 Torvegade	12	1965	Etage	531	535	539
318	FOB	28 028-28	28	1966	Etage	514	533	553
46	Slagelse Boligselskab	3 Slotsvænget	99	1948-53	Etage	488	505	556
318	FOB	27 027-27	68	1966	Etage	520	527	568
318	FOB	12 012-17	24	1954	Etage	524	540	569
318	FOB	56 056-56	16	1988	Etage	536	551	571
318	FOB	21 021-20	72	1957	Etage	534	552	574
318	FOB	7 007-7	144	1949	Etage	482	498	575
292	Slagelse Almen. Boligselskab	2 Solgården	95	1944	Etage		574	585
318	FOB	1 001-1	14	1943	Etage	567	567	590
318	FOB	20 020-14	60	1954	T/L		573	592
318	FOB	31 031-31	53	1953	Etage	597	614	604
318	FOB	22 022-19	43	1956	T/L		529	616
318	FOB	19 019-15	12	1953	Etage	570	591	619
318	FOB	15 015-11	48	1950/55	Etage	569	594	621
318	FOB	6 006-6	14	1947	T/L		565	622
46	Slagelse Boligselskab	11 Byskovgård	96	1972	Etage	593	584	634
318	FOB	53 053-53	16	1987	Etage	601	627	639
318	FOB	66 Mølletorvet 1	99	1994-95	Etage	597	619	651
318	FOB	33 033-33	96	1973	Etage	557	597	655
318	FOB	34 Sydbyen	222	1975	Etage	650	655	655
46	Slagelse Boligselskab	2 Marievej/Vestergade	36	1945	Etage	573	596	656
318	FOB	46 Møllegårdsparken/Grønlandsvej	107	1983	T		630	658
46	Slagelse Boligselskab	16 Slotsgade/Fruergade	50	1983-85	Blande	682	696	666
46	Slagelse Boligselskab	24 Østervænget	36	1998	T/L		661	669
672	FOB	65 065-65	88	1992	Etage	595	652	672
318	FOB	39 Løvegade	111	1976/77	Etage	622	647	674
318	FOB	44 Møllegårdsparken	104	1982	Blande	600	626	674
318	FOB	42 Bødlens Hus	34	1977/86	T/L		624	685
46	Slagelse Boligselskab	4 Sct. Peders Sogn	22	1952-57	Blande	604	663	700
46	Slagelse Boligselskab	13 Håndværkerparken	116	1982-83	Etage	588	680	707
318	FOB	35 Klostergården	48	1974	Etage	640	682	708
318	FOB	49 Nørrevangsparken	162	1984/87	Blande	624	645	708
46	Slagelse Boligselskab	23 Helleholm	30	1994-95	T/L		273	680
318	FOB	57 057-57	12	1990	Etage	658	677	720
46	Slagelse Boligselskab	26 Møllevænget	22	1996	T/L		706	724
46	Slagelse Boligselskab	14 Slotsgade/Bjergbygade	44	1983	Etage	652	680	727
46	Slagelse Boligselskab	18 Skovvænget	226	1986-92	T/L		696	755
46	Slagelse Boligselskab	19 Mariendals Allé/Marievej	16	1989	Etage	276	700	731
46	Slagelse Boligselskab	12 Sydbyen	240	1979	Etage	622	664	739
318	FOB	52 Agerøvej	153	1988/93	T/L		628	651
46	Slagelse Boligselskab	25 Bredalsgade	41	1993	Etage	721	731	755
46	Slagelse Boligselskab	5 Hashøj	87	1993-01	T/L		644	762
46	Slagelse Boligselskab	17 Sct. Mikkelsgade	11	1985	Etage	676	765	777
318	FOB	43 Bredahlsgade	81	1978	Etage		732	805

Gn. snit. 601

Regnskab 2005 og budget 2006 er fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase
Budget 2008 er fra FOB og SB budgetter, mens SAB er fra organisationens hjemmeside

2011

9. november

VÆRKTØJ – DET ØKONOMISKE RÅDERUM a)

100 boliger				
7.500 m2 boligareal				
45.000.000 Total investering			6.000 kr. pr. m2	
Nuværende husleje			550 kr. pr. m2	
Mulig driftsmæssig besparelse			0	"
Forhøjelse af driftsudgifter			30	"
Grundhusleje			580	"
Muligt huslejeniveau efter modernisering			800	"
Til rådighed til kapitaludgifter			220	"
Finansieringsplan		Investerings-	Kapital-	Lejeforhøjelse
		beløb	faktor	pr. m2
Henlæggelser		3.000.000	0%	0
Trækningsret		0	0%	0
Egenkapital		0	0%	0
Ustøttet finansiering		21.000.000	7,5%	210
Støttet finansiering		21.000.000	3,7%	103
I alt		45.000.000		313
			Manko	93

2011

9. november

VÆRKTØJ – DET ØKONOMISKE RÅDERUM b)

100 boliger				
7.500 m2 boligareal				
45.000.000 Total investering			6.000 kr. pr. m2	
Nuværende husleje		550	kr. pr. m2	
Mulig driftsmæssig besparelse		0	"	
Forhøjelse af driftsudgifter		30	"	
Grundhusleje		580	"	
Muligt huslejeniveau efter modernisering		830	"	
Til rådighed til kapitaludgifter		250	"	
Finansieringsplan		Investerings-	Kapital-	Lejeforhøjelse
		beløb	faktor	pr. m2
Henlæggelser		3.000.000	0%	0
Trækningsret		0	0%	0
Egenkapital		2.000.000	0%	0
Ustøttet finansiering		20.000.000	7,5%	200
Støttet finansiering		20.000.000	3,7%	98
I alt		45.000.000		298
			Manko	48

VÆRKTØJ – DET ØKONOMISKE RÅDERUM c)

7.500 m2 boligareal			
41.250.000 Total investering			5.500 kr. pr. m2
Nuværende husleje			550 kr. pr. m2
Mulig driftsmæssig besparelse			0 "
Forhøjelse af driftsudgifter			30 "
Grundhusleje			580 "
Muligt huslejeniveau efter modernisering			830 "
Til rådighed til kapitaludgifter			250 "
Finansieringsplan	Investerings-	Kapital-	Lejeforhøjelse
	beløb	faktor	pr. m2
Henlæggelser	3.000.000	0%	0
Trækningsret	0	0%	0
Egenkapital	2.000.000	0%	0
Ustøttet finansiering	16.250.000	7,5%	163
Støttet finansiering	20.000.000	3,7%	98
I alt	41.250.000		260
		Manko	10

2011

9. november

KUBEN
MANAGEMENT

5. SAMMENFATNING - SWOT-ANALYSE

- Styrker
- Svagheder
- Muligheder
- Trusler

5. SAMMENFATNING - SWOT-ANALYSE

Styrker (økonomi, image, beliggenhed, bygningsfysik, arkitektur, boligstruktur, sociale forhold, faciliteter, aktiviteter)	Svagheder (økonomi, image, beliggenhed, bygningsfysik, arkitektur, boligstruktur, sociale forhold, faciliteter, aktiviteter)
Muligheder (fysiske eller boligsociale indsatser, områdeindsatser, økonomisk opretning, organisatoriske ændringer, udlejningsregler)	Trusler (konkurrenceforhold, manglende attraktivitet, flyttemønster, huslejetab, fysisk nedslidning, kriminalitet og hærværk)

2011

HVAD KAN ANALYSEN BRUGES TIL?

- At kvalificere dialogen med parterne om karakteren af indsatserne i helhedsplanen
- At sikre, at denne dialog kan foregå systematisk og på et oplyst grundlag

GRUPPEOPGAVE

- Boligorganisationen har gennemført en analyse af boligmarkedet på de fire punkter: det kommunale boligmarked, det lokale boligmarked, afdelingens konkurrencesituation og afdelingens økonomiske konkurrenceevne.
- På den baggrund har organisationerne indkaldt afdelingsbestyrelsen og andre relevante personer til en dialog om hovedresultaterne og udarbejdelse af en sammenfatning og konklusion.

Styrker

(økonomi, image, beliggenhed, bygningsfysik, arkitektur, boligstruktur, sociale forhold, faciliteter, aktiviteter)

Svagheder

(økonomi, image, beliggenhed, bygningsfysik, arkitektur, boligstruktur, sociale forhold, faciliteter, aktiviteter)

Muligheder

(fysiske eller boligsociale indsatser, områdeindsatser, tilgængelighed, økonomisk opretning, organisatoriske ændringer, udlejningsregler)

Trusler

(konkurrenceforhold, manglende attraktivitet, flyttemønster, huslejetab, fysisk nedslidning, kriminalitet og hærværk)