

Potentiale vurdering Assens Kommune

April 2018



Konklusion

Assens Kommune har historisk haft, og forventes også fremover ifølge befolkningsfremskrivningen fra Danmarks Statistik, at have negativ befolkningsvækst. Når eksisterende borgere i Assens Kommune i denne undersøgelse spørges om, hvor de vil flytte hen, næste gang de skal flytte, bekræftes denne tendens, da mange vil flytte til en anden kommune (28%). De mest dominerende årsager til, at borgere påtænker at fraflytte Assens Kommune, er placeringen af arbejds- og uddannelsesplads, afstand til familie, og et generelt ønske om at bo i en storby.

Samtidig kan der dog også ses en modsatrettet tendens, idet borgere fra andre kommuner peger på Assens som et sted, de overvejer at flytte til. Gruppen af mulige tilflyttere kan yderligere øges med borgere, der primært vil flytte til nabokommunerne, men godt kunne overveje Assens Kommune, hvis de rette boliger og kvaliteter er til stede.

Generelt er det de samme kriterier, der primært lægges vægt på ved en flytning til Assens Kommune. De tre vigtigste er på tværs af aldersgrupper er "Nærhed til indkøb", "Trygt område" og "Nærhed til natur og grønne områder".

Boligmassen i Assens Kommune består primært af villaer og rækkehuse. Der er kun meget få lejligheder til rådighed (9%). Imidlertid er der en langt større andel af kommunens borgere, der ønsker at flytte i enten leje- eller ejerlejlighed, næste gang de skal flytte, nemlig ca. 27%. Hvis ikke der rettes op på denne skævhed, vil det betyde, at mange vil være nødsaget til at søge bolig uden for kommunen, hvis deres boligønsker skal opfyldes.

En stor del af de mulige tilflyttere søger en villa. Derved kan tilflytterne i nogen grad fungere som et marked for de villaer, der ser ud til at blive "i overskud", når eksisterende borgere flytter ud. Dette potentiale for villaer kan være med til at sikre, at kommunen ikke ender op med tomme villaer, der ikke kan sælges, og derved presser prisniveauet/friværdier ned.

Priserne på boliger i Assens Kommune ligger i gennemsnit på 7.000 kr./m². Hvis man ser på de borgere, der vil overveje at flytte til Assens Kommune og zoomer ind på de 25%, der er villige til at betale mest for en ny bolig, er gennemsnittet helt oppe på 26.000 kr./m². Det vil typisk være disse personer, som kan honorere de prisniveauer, som en investor kan acceptere. Det vil sige, at der findes et realistisk marked for nye boliger i Assens Kommune.

Hvis man ser på potentialet for Assens Kommune og tager udgangspunkt i pris- og lejeniveauer (22-24.000 kr./m² for ejerboliger og +1.100 kr./m²/år for lejeboliger), så er det beregnede 5-årige potentialeniveau (den samlede forventede bolig efterspørgsel) på 764 boliger. Derfor er "evne og vilje" til stede, hvis de rette "produkter" kan findes/skabes. De klart største volumener til (for en investor) acceptable prisniveauer findes blandt små- og mellemstore lejligheder, hvor der alt andet lige må forventes at vise sig en udækket efterspørgsel fremover.

Mange borgere med flytteintentioner kunne overveje Assens Kommune som alternativ til deres foretrukne kommune. Ca. 50% af de adspurgte borgere, der ikke umiddelbart ville vælge at bosætte sig i Assens Kommune, kunne overveje det, hvis den rette bolig viste sig. Det vil kræve en ekstra kommunikativ indsats at tiltrække disse grupper.

De potentielle boligsøgende viser interesse for at bosætte sig i flere af de 7 udvalgte byer. Hvor og hvornår boligudbuddet skal fremmes for at møde efterspørgslen fremover afhænger derfor af, hvilken overordnet udviklingsstrategi, Assens Kommune lægger sig fast på.

Især "Midterbåndet" står over for udfordringer, da der ikke vil være nogen intern flytning dertil, og en meget stor del af de eksisterende beboere samtidig vil fraflytte denne del af kommunen.



Sammenfatning af konklusion

- **Investorer** De klart største volumener til (for en investor) acceptable prisniveauer findes for små- og mellemstore lejligheder, som vi har set er en mangelvare, hvis efterspørgslen skal dækkes fremover.
- **Boligefterspørgsel:** Der er en ganske fornuftig efterspørgsel efter nye boliger - ved fornuftige prisniveauer
 - Denne kan øges ved en strategisk kommunikations indsats, der kan tiltrække yderligere målgrupper
- **Boligprioritering områder:** Assens by og kystområdet (ekskl. Haarby) er det mest attraktive. Dernæst kommer byvækstbåndet.
- **Underkapacitet:** Kommunen må vurdere, hvordan man kan dække et eksisterende og fremtidigt behov for lejligheder da mange ellers vil være nødsaget til at søge bolig uden for kommunen
- **Befolkningsudvikling:** Den eksisterende udvikling tyder på, at Assens Kommune vil opleve en nedgang i befolkningstallet
 - Udviklingen kræver tiltag, der kan skabe generel kommunal opmærksomhed (kendskab/kundskab)
- **Overkapacitet:** Umiddelbart er der en overkapacitet af villaer i kommunen, der skaber lange liggetider og stagnerende priser
- **Tomme villaer:** Den relaterede implikation for de eksisterende villaområder, ved fraflytning til lejligheder, kræver opmærksomhedsskabende tiltag uden for kommunen



Befolkningsudvikling og søgning til Assens Kommune


Assens Kommune har over de sidste 10 år mistet ca. 650 borgere. Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose vil tendensen fortsætte fremover, hvis der ikke ændres i de eksisterende forhold i kommunen. Det anslås, at kommunen over de næste 5 år vil blive yderligere 350 borgere færre. Tendensen fra de sidste 10 år vil dermed alt andet lige fortsætte.

Hvis man ser på søgningen til Assens Kommune, ser man det samme billede, som i den historiske udvikling. Assens Kommune virker ikke umiddelbart attraktiv i forhold til de fleste andre kommuner. I den interne "konkurrence" med de andre fynske kommuner må Assens for at ændre udviklingen gøre en særlig indsats for at øge sin attraktivitet, ellers vil udviklingen fortsætte som hidtil.

Søgningen til Assens Kommune kommer primært fra Odense Kommune. Men også Faaborg-Midtfyn bidrager med en vis andel. Dog – som i alle andre kommuner – er det kommunens egne borgere, der står for langt den største del af det fremtidige boligbehov.

Som det ses af nedenstående tabel, planlægger/overvejer mange af kommunens borgere at flytte ud af kommunen. Specielt i "Midterbåndet" ser fremtiden umiddelbart problematisk ud, da man ikke vil modtage nogen kompenserende intern flytning for de 27%, der potentielt vil forlade kommunen, når de flytter.

Tabel 1: Søgemønstre ifm. fremtidig flytning, fordelt på distrikter:

 Bor Søger	Byvækstbåndet	Midterbåndet	Kystbåndet	Gennemsnit
Byvækstbåndet	61%	7%	2%	24%
Midterbåndet	0%	51%	0%	17%
Kystbåndet	5%	15%	74%	31%
Anden kommune	34%	27%	24%	28%

Udviklingen i Assens Kommune vil – hvis den skal vendes – derfor kræve en målrettet indsats, der optimalt imødekommer både kommunens egne borgeres og mulige potentielle tilflytteres ønsker til boligtyper og boligformer.

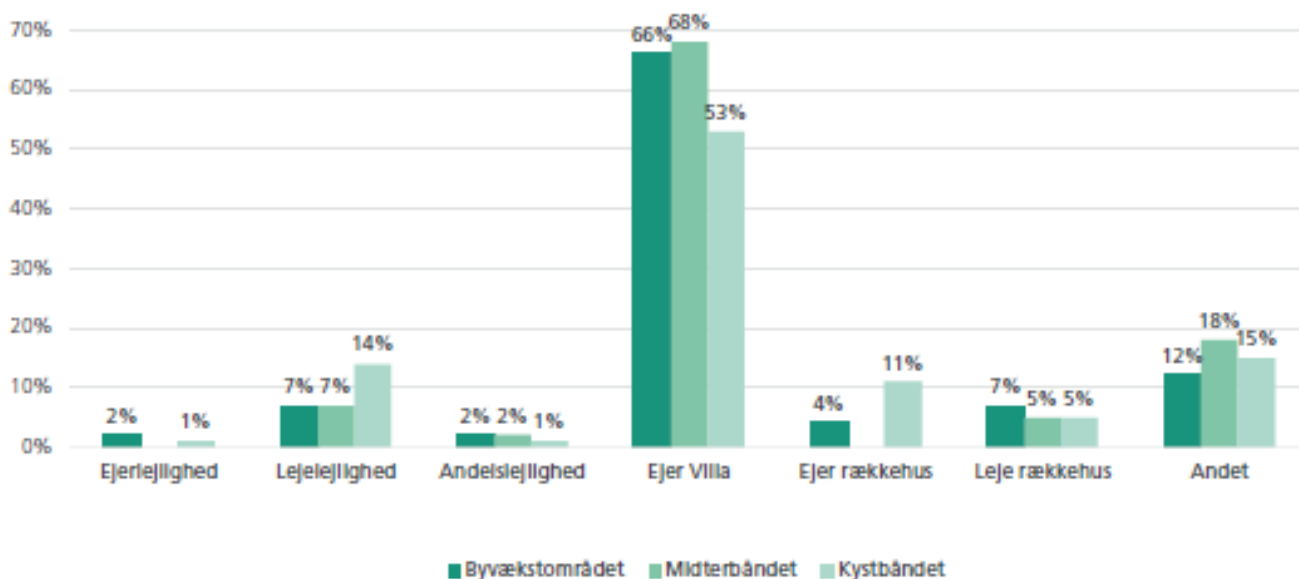
Boligtper

Assens Kommune er i dag domineret af villaer og rækkehuse. Samlet i kommunen er der kun 9% etageboliger/lejligheder. Siden 2008 er der bygget ca. 600 nye boliger i kommunen. Af disse har kun 7% været lejligheder. Dette er en fordeling, der kun i nogen grad matcher de fremtidige behov hos eventuelle tilflyttere og matcher dårligt med behovet hos de nuværende borgere i kommunen, næste gang de vil flytte.

Når man ser på ønsker ved en fremtidig flytning er der således internt i kommunen et ønske blandt ca. 27% om at flytte i en lejlighed, næste gang de skal flytte. En stor del af disse bor i dag i villaer. Dette gælder specielt de ældre målgrupper (50+ år). Dette indikerer tydeligt, at man i kommunen med fordel kan undersøge mulighederne for at fremme byggeri af lejligheder – både ejer og leje.

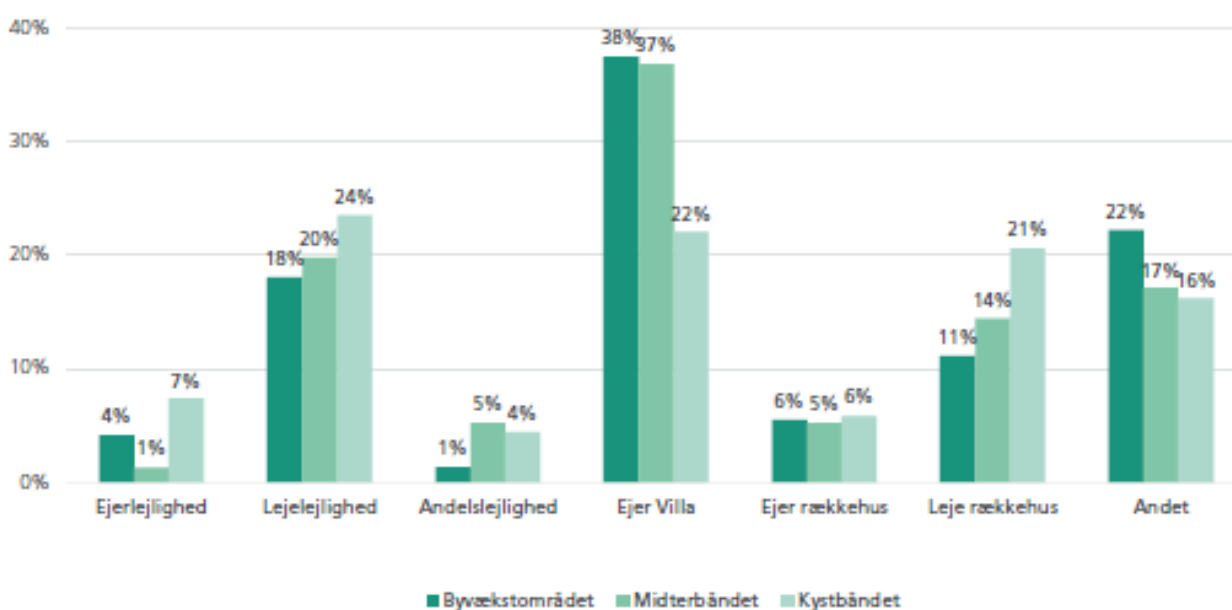
Tabel 2: Nuværende boligform

Grafen viser, hvilken boligform de eksisterende borgere er bosat i.



Tabel 3: Vil søge boligform

Grafen viser, hvilken boligform de eksisterende borgere ønsker at bosætte sig i, når de skal flytte.



Prisudvikling og potentialer

Prisudviklingen på boliger i Assens Kommune er stagnerende og ligger i dag på et gennemsnitsniveau på ca. 7.000 kr./kvm. (priseniveauet er ikke beregnet for lejligheder, da antallet er for lille). Dette grundlæggende og historiske prisniveau er ikke specielt højt.

I forståelsen af, hvorledes prisforventningerne er til et givent område, kan det være interessant at se på andet end de simple gennemsnit. Disse er ikke nødvendigvis retningsgivende i forhold til f.eks. nybyggeri, der typisk henvender sig til den del af markedet, der er villig til og evner at betale højere priser end gennemsnittet. Ser vi specielt på dem, der søger til Assens Kommune, og hvad de er villige til at betale (såfremt det rigtige produkt er tilstede), så er dette på prisniveauer, der ligger noget højere. Gennemsnittet af de øverste 25% efterspørgsel er således over 26.000 kr./m² for ejerlejligheder og næsten 22.000 kr. for ejer-villaer/rækkehuse.

Derfor er "evne og vilje" for de til Assens søgende til stede, hvis de rette "produkter" kan findes/skabes. De klart største volumener til acceptable (for en investor) prisniveauer findes på små- og mellemstore lejligheder, som vi har set er en mangelvare, hvis efterspørgslen skal dækkes fremover.

Tabel 4: Brutto potentiale (brutto efterspørgsel) efter boliger i Assens Kommune:

	Kr./m ²	Assens-Kommune	Assens by	Aarup	Tommerup	Vissenbjerg	Glamsbjerg	Hårby	Brylle
EJERBOLIGER:									
Små Lejligheder (65 Kvm)	23.000	71	56	44	49	49	35	38	32
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	23.500	116	92	70	73	75	58	60	52
Store Lejligheder (125 Kvm)	24.000	60	46	35	36	37	29	29	26
Rækkehuse (115 Kvm)	22.000	97	72	57	58	59	48	47	42
Villa (160 Kvm)	22.000	88	65	50	54	52	43	40	38
LEJEBOLIGER									
Små Lejligheder (65 Kvm)	1.100	228	180	141	154	156	115	119	103
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	1.100	68	55	42	43	44	35	34	30
Store Lejligheder (125 Kvm)	1.100	17	13	10	11	11	8	8	8
Rækkehuse (115 Kvm)	1.100	19	15	11	12	12	9	9	8
TOTAL									
EJER/LEJEBOLIG		764	594	460	490	495	380	384	339

Sample: Kommunepotentialet er baseret på en beregning baseret på 5.104 nationalt repræsentative interviews. Fordelingspotentialet er herefter baseret på husstande i og udenfor Assens Kommune, der vil søge til Assens Kommune (490 interviewede). Statistiske usikkerhed ligger mellem 1-5%.

Hvis man ser på potentialet blandt dem, der gerne vil flytte til Assens Kommune og byer i Assens Kommune, og tager udgangspunkt i pris- og lejeniveauer (22-24.000 kr./m² for ejerboliger og +1.100 kr./m²/år for lejligheder), så er det beregnede 5-årige potentialeniveau på 764 boligenheder (summen af kolonnen for Assens Kommune). Dette potentiale dækker både over en tiltrækning af nye borgere og en fastholdelse af eksisterende borgere, der ellers kun ville kunne finde boliger, der passer til deres behov, i andre kommuner. Potentialeniveauet er den samlede volumen, der som udgangspunkt optimalt kan opnås.

Den samlede sum af de 7 byer bliver højere end totalen. Det skyldes, at de samme husstande ikke kun overvejer én by, men flere. Fordelingen/prioriteringen af, hvor man evt. vil bygge nye boliger, må baseres på kommunens overordnede strategi, da der ikke kan udledes nogen tydelig rettesnor fra borgernes svar.

De 7 byers attraktion

Det er kun naturligt, at den største del af mulige tilflyttere overvejer Assens by, men som det fremgår af tabellen, er der et meget stort "overlap" mellem de 7 byer, når de bliver bedt om at vurdere, hvor interessant, de synes, at byerne og området er.

Tabel 5: Interessen for byerne, fordelt på byområder:

Interesse for Også interesseret i	Aarup	Vissen- bjerg	Tomme- rup	Brylle	Glams- bjerg	Haarby	Assens
BASE:	312	295	302	196	250	262	387
Aarup	100%	85%	86%	90%	86%	79%	72%
Vissenbjerg	81%	100%	81%	88%	82%	76%	68%
Tommerup	83%	83%	100%	91%	84%	79%	70%
Brylle	56%	58%	59%	100%	64%	61%	45%
Glamsbjerg	69%	69%	70%	82%	100%	79%	62%
Haarby	67%	68%	68%	82%	83%	100%	65%
Assens	89%	89%	89%	90%	96%	95%	100%

Tabel forklaringseksempel: Blandt dem, der har interesse for Aarup, er 81% også interesserede i Vissenbjerg.
 Sample: Husstande i og udenfor Assens Kommune, der vil søge til Assens Kommune (490 interviewede).

Dette indikerer, at de adspurgte borgere ikke er helt afklarede om deres præferencer for område endnu. Dette kan naturligvis skyldes, at der er andre forhold end den konkrete bolig, der er afgørende for deres endelige valg af boligdestination samt at de ikke er tilstrækkeligt vidende om det specifikke område og dets fordele og ulemper.

Samlet peger dette på et behov for at brande kommunen som helhed på en klarere måde, for at skabe en bedre forståelse af og viden om kvaliteterne i de forskellige områder og byer i kommunen. Dette vil sammen med forståelse af målgruppernes præferencer skabe bedre grobund for at kommunikere til, tiltrække og differentiere i forhold til de enkelte målgruppers præferencer.

Målgrupper/segmenter

De målgrupper, der søger til Assens Kommune, er fordelt på mange af de forskellige segmenter. De er dog domineret af de samme segmenter, der er til stede i stort antal i kommunen allerede i dag nemlig A-Velfunderede husejere, B-Komfort og hygge og C-livet på landet. Der er dog også en vis søgning fra klassiske storby-segmenter som E-Urban mangfoldighed og til en vis grad F-Vid og velstand. De sidste grupper vil typisk komme fra Odense by og nærmeste omegn. E-erne vil typisk være interesseret i de mindre leje- og ejerlejligheder. A-erne, som er den klart største gruppe, vil typisk have bredere præferencer. Disse gennemgående træk ses også, når vi ser på den faktiske potentiale volumenberegning på Assens Kommune og de 7 udvalgte byer.

A-Velfunderede husejere	B-Komfort og hygge	C-Livet på landet	E-Urban mangfoldighed
<ul style="list-style-type: none"> Fra 40'erne til midt 60'erne Velstillede og overskud. Familier med/uden børn Høj købekraft Søger villa og ejerlejligheder (specielt ældre) 	<ul style="list-style-type: none"> Familier uden børn Familie fokus på fritid og fællesskab. Middel købekraft Lejere/ejere i hus/rækkehus Søger alle typer og former bolig 	<ul style="list-style-type: none"> Familier med / uden børn Høj lokal engagement Generelt sund økonomi / købekraft Husejere Søger primært villa, men også lejelejlighed 	<ul style="list-style-type: none"> Bor i lejlighed i storby Singler og under 40 år Lav/middel købekraft Veluddannede bruger mange kulturtilbud Meget online Søger villa og ejerlejligheder

Figur 6: Nuværende og søgende segmenter - Assens Kommune:

