

Potentiale vurdering

GULDBORGSUND KOMMUNE



Denne rapport er udviklet af:

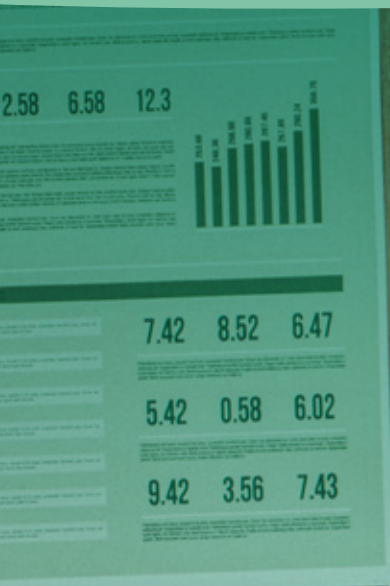
EXOMETRIC og Kuben Management
Ellebjergvej 52
2450 København SV

www.exometric.com
www.kubenman.dk

INDHOLD

Projekt og opsummering	5	Interviewdata Guldborgsund og områder	35
Introduktion boligsektion	21	Potentialer og volumenandele	43
Analysens formål og metode	22	Områdeprofil: Ny Kirstineberg	59
Målgrupper/segmentering	23	Områdeprofil: Nykøbing F - havnen	69
Forklaring på potentialeberegningsgrafikker	24	Områdeprofil: Stubbekøbing	79
Fortolkning og præmisser	25	Områdeprofil: Saksøbing	89
Nøgletal Guldborgsund Kommune	27	Beskrivelse af conzoom segmenter	99





PROJEKT OG OPSUMMERING



1. Indledning

Guldborgsund Kommune står over for en fuld revision af den nuværende kommuneplan, og der skal træffes vigtige beslutninger for den fysiske planlægning inden for flere områder. I Planstrategi 2018 har byrådet peget på havneomdannelser i Stubbekøbing, Saksøbing og Nykøbing Falster som grundlag for at skabe attraktive byer og etablere nye boliger som grundlag for bosætning.

I forbindelse med denne revision og et ønske om at styre den fysiske udvikling ønsker Guldborgsund Kommune input, der kan bruges i dette videre arbejde med planlægningen af nye boliger. Det er viden, der skal kunne bruges internt i kommunen og eksternt som et redskab til en kvalificeret dialog med udviklere og investorer i forbindelse med den fremtidige by- og kommuneplanlægning og forhandling ved salg af kommunens grunde – deraf navnet investoranalyse.

Analysen skal således understøtte planstrategiens ambition om en efterspørgselsdrevet planlægning, der forholder sig til fordeling af ejerformer, boligtyper og specifikke udviklingsområders attraktivitet og prisudvikling, så man kan efterfølge en prioriteret rækkefølge for udviklingen.

Denne rapport beskriver dels den sandsynlige tilflytning generelt til kommunen over de næste fem år samt den underliggende tilflytning til i alt fire områder. Disse områder er: Ny Kirstineberg, Havneområdet i Nykøbing Falster, den gamle erhvervshavn i Stubbekøbing samt havnen ved Saksøbing.

Læsevejledning

Rapporten er opdelt i to overordnede dele. Den første indledende del indeholder opsummering og anbefalinger på baggrund af den samlede analyse. Her opsummeres evalueringen af de fire udviklingsområder, og der gives input til den forestående planlægning og udvikling af områderne.

Anden del er selve potentialeanalysen, der er opdelt i en generel del, som vedrører hele Guldborgsund Kommune, samt en underliggende del, som dækker hver af de fire områder med en oversigt over profilen af de fremtidigt søgende.

Præmis for fortolkning

De sandsynlige tilflyttere til Guldborgsund Kommune samt borgere, der forventes at flytte rundt i kommunen, har ofte flere fremtidige ønsker for deres flyttested. Det betyder, at der er en vis dobbeltdækning mellem diverse distrikter i kommunen. Derfor er der lavet både en netto- og en bruttovolumen.

Ved beregning af både netto- og bruttovolumen er der metodisk taget udgangspunkt i kommunens samlede volumen potentiale, og derefter er volumen fordelt relativt efter de forskellige områders attraktion. Nettovolumen er beregnet på de boligsøgendes 1. prioritet, mens bruttovolumen er beregnet på alle de steder, som de kan overveje at flytte til.

Alt er imidlertid sjældent lige, hvorfor følgende forhold kan og vil påvirke volumenerne og prispunkterne over tid:

- Konkurrence fra andre distrikter – både i og uden for kommunen.
- Udvikling i tilgang af nye projekter (stigning, fald i ny kapacitet).
- Befolkningens udvikling og sammensætning (acceleration vs. deacceleration)
- Det generelle makroøkonomiske klima i Danmark, herunder også renteutviklingen generelt.

Populært sagt kan man sige, at nærværende analyser er sandsynliggjorte volumener (et radarbillede) ind i fremtiden.

2. Overordnede konklusioner

Hvis man ser på potentialet blandt dem, der gerne vil flytte til Guldborgsund Kommune (og rundt) og tager udgangspunkt i pris- og lejeniveauer (26-27.000 kr./m² for ejerlejligheder/rækkehus, 19.500 kr./m² for villaer og +1.300 kr./m²/år), så er det 5-årige potentiale niveau på 1.206 boliger eller enheder alt andet lige. Det er specielt mindre lejligheder, der giver de store volumener, og de små lejelejligheder står alene for 445 af det samlede antal boliger i potentialeanalysen for kommunen. For yderligere detaljering i størrelser og niveau - se de næste sider og potentialesektionen. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at volumen kan svinge i takt med parametre som konfiguration, lejlighedernes kvalitet samt det image og miljø, som skabes af den endelige implementering af det enkelte projekt.

Man kan forvente, at en veltilrettelagt marketingindsats til de rigtige målgrupper kan udvide potentialet. Det er Exometrics opfattelse, at volumen er konservativt vurderet blandt andet på grund af metoden, som kan undervurdere volumen i vækstmarkeder (typisk 3-5% undervurdering).

I tillæg til den relativt store potentielle volumen, som er identificeret i analysen for Guldborgsund Kommune, er der en række andre forhold, som er gengivet i analysen, og som kort skal fremhæves her.

Prisniveau – nu og i fremtiden

Boligpriserne for ejerboliger i Guldborgsund Kommune har været meget moderate, men på det sidste er priserne stigende for ejerlejligheder. Dog er antallet af handlede ejerlejligheder meget begrænset og boligmassen, der handles, er primært af ældre dato, så man ikke bør konkludere for meget på den historiske udvikling.

Det grundlæggende og historiske prisniveau er altså ikke specielt højt, nylige prisstigninger til trods. Dette skyldes ikke mindst, at antallet af nye boliger har været lavt i kommunen, og da især nybyggeri driver stigende priser, er mulighederne for høje prisstigninger stækket. Dette til trods er der faktisk handlet boliger i prisniveauet på over 25.000 kr. pr. kvadratmeter.

Analysen viser også, at der findes et potentiale i højere priser. Ser vi specielt på dem, der søger til Guldborgsund Kommune, og hvad de er villige til at betale (såfremt det rigtige produkt er tilstede), så er dette allerede ganske højt. Gennemsnittet af den øverste kvartils efterspørgsel er således over 25.000 kr./m² for både ejerlejligheder og villaer/rækkehuse. Derfor er "evnen og viljen" hos de, der søger til Guldborgsund Kommune, allerede ganske god og lover godt for en vis fremtidig investering i kommunen.

Målgrupper

Skønt Guldborgsund Kommune i det seneste årti har oplevet et faldende indbyggerantal, så viser analysen, at der rent faktisk godt kan bygges nye boliger i kommunen. Målgrupperne kommer både internt fra kommunen og eksternt (primært fra Lolland og Næstved kommuner, men også fra Københavns Kommune). Endvidere viser analysen, at mange borgere, der ikke umiddelbart har Guldborgsund Kommune som en prioritet, godt kan overveje at flytte til kommunen, hvis de rigtige boliger er til stede.



3. Evaluering af fire udviklingsområder

Fælles for de fire udviklingsområder efterspørges der særligt små og mellemstore lejligheder. Særligt små lejligheder er eftertragtede på tværs af områderne. Se side 14 for potentialerne i de enkelte udviklingsområder.

Søgningen til de fire udviklingsområder ligner i høj grad hinanden, og der er en del overlap i respondenternes interesse i de forskellige områder. Målgrupperne A, B, C og G er dominerende på tværs af alle områder og i høj grad villaejere, der gerne vil flytte ind i nye boliger som erstatning for de boliger, de i øjeblikket bebor. Interessen fra andre kommuner sker primært fra de omkringliggende lokale kommuner samt kommunerne ind imod Storkøbenhavn.

Grøn by og natur er de bærende kvaliteter på tværs af byområderne, hvor hverdagslivet er nemt og lige til, så nære indkøbsmuligheder kan kombineres med andre services – f.eks. adgang til fællesskaber, tilkøb af rengøring og spisning. Til slut i rapporten gennemgås de enkelte udviklingsområders profil, herunder målgrupper og præferencer.

I det følgende afsnit gennemgås de fire udviklingsområder med en opsummering af målgrupper, boligtyper, osv. Afsnittet giver desuden input til, hvordan Guldborgsund Kommune kan arbejde med sin boligudbygning og byudvikling i de fire udviklingsområder på baggrund af målgrupperes fremtidige efterspørgsel.

Det vedrører blandt andet input til, hvordan man sikrer en mest hensigtsmæssige byudvikling med afsæt i analysen, herunder hvilke boliger der skal opføres, hvor mange boliger og til hvilke prisniveauer. Det vedrører også ejerformer og potentialer ved at tænke udvikling med afsæt i forskellige overordnede by- og boligkvaliteter.

3.1 Ny Kirstineberg

Området er det mest populære af de fire udviklingsområder. Hele 288 af de adspurgte efterspørger en bolig i Ny Kirstineberg. Næsten halvdelen af disse (138) ønsker en lille eller mellemstor lejelejlighed. Selvom området er foreslået udlagt til parcelhusområde, peger en stor del af respondenterne altså på mindre lejligheder som en attraktiv boligform netop her. Hvis man ser på bruttofordelingen for kommunen, det vil sige respondenter med interesse i flere områder, er der dog stadig "et råderum" i forhold til at kunne placere flere villaer og rækkehuse i Ny Kirstineberg. Alene Nykøbing Falsters samlede potentiale er hhv. 25 rækkehuse og 49 villaer.

72% af de interesserede er over 50 år, og A'erne og C'erne er de største målgrupper, der er kendetegnet ved velfunderede husejere uden børn, der bor på landet. Området scorer allerhøjest på parameteret om nærhed til naturen som den vigtigste kvalitet for de adspurgte.

I udviklingen af Ny Kirstineberg bør man her være opmærksom på at styrke områdets umiddelbare kvaliteter i de landlige omgivelser, men også sikre udbud af den rette boligform, og da der i høj grad peges på små lejligheder, kan det overvejes, om området kun skal udgøres af rækkehuse og villaer.

3.2 Nykøbing Falster – Havneområdet

Området er det næstmest populære af de fire udviklingsområder. Der efterspørges mange små lejelejligheder – faktisk tre gange flere små end mellemstore. Ejerboligen fordeler sig mere jævnt med hhv. 37 og 40 små og mellemstore lejligheder, mens potentialet kun peger på 10 store ejerlejligheder og fire store lejeboliger. Der er altså en klar overvægt af små og mellemstore lejligheder.

76% af de interesserede er over 50 år, og A'erne og C'erne er de største målgrupper, der er kendetegnet ved velfunderede husejere, der bor på landet. Området er det af de fire områder, der scorer højest på byliv som parameter, mens nærhed til naturen scorer lavere end de øvrige udviklingsområder, selvom det stadig er en helt central kvalitet for de adspurgte.

I Nykøbing Falster er der rum for en vis volumen, men der skal altså arbejdes med balancen mellem det urbane og adgangen til Guldborgsunds unikke natur.

3.3 Stubbekøbing

Stubbekøbing er et attraktivt udviklingsområde. Med hhv. 14 små og 15 mellemstore ejerlejligheder og 33 små og 10 mellemstore lejelejligheder ligner området den generelle efterspørgsel. Potentialet for rækkehuse på havnen er kun fem ejerboliger og en lejebolig, mens bruttopotentialet for resten af Stubbekøbing by er 14 (ejer) og fire (lejer), hvilket kunne tale for et større marked. Placering og antal bør således overvejes.

Ligesom de andre udviklingsområder er de interesserede over 50 år, og A'erne og C'erne er de største målgrupper, der er kendetegnet ved velfunderede husejere, der bor på landet. Området har dog den højeste andel husstande med tre personer eller flere (22 %). Ligeledes er her den største andel af yngre målgrupper med 27 % på 50 år eller yngre. De respondenter, der var vist interesserede i Stubbekøbing, er de mest positivt stemte i forhold til fællesskaber omkring boligen. Her er den nære natur ligeledes den største attraktion.

3.4 Saksøbing

Saksøbing fremstår som det udviklingsområde, som færrest har valgt som deres 1. prioritet. Nettopotentialet er dog alligevel pænt – med hhv. 14 små og 15 mellemstore ejerlejligheder og 33 små og 10 mellemstore lejelejligheder. Når man sammenligner tallet med bruttopotentialet for Saksøbing by, altså de respondenter, der er interesserede i flere områder herunder Saksøbing, stiger byens samlede potentiale med 66 % - fra 224 til 371.

Af målgruppen er 81 % 51 år eller ældre, og af de fire udviklingsområder er området det mindst attraktive for respondenter under 50 år. Ligesom de øvrige er A'erne, B'erne, C'erne og G'erne er de største målgrupper, der er kendetegnet ved velfunderede husejere, der bor på landet. Her er hele 83 % 1 og 2-personers husstande. Området scorer højt på parameteret om nærhed til naturen som den vigtigste kvalitet for de adspurgte.





4. Byudvikling

Da den konkrete boligrummelighed for de fire områder ikke er vurderet, vil betragtninger herom være af mere overordnet karakter og kan fungere som input til det forestående kommuneplanarbejde.

Her gives således anbefalinger til, i hvilken rækkefølge udviklingsområder kan udvikles inden for en planperiode, så byudviklingen sker hensigtsmæssigt. Det er op til Guldborgsund Kommune selv at bringe denne viden i spil i arbejdet med revision af kommuneplanen og boligbyggeprogram mv.

Når en egentlig prioritering er foretaget, og en retning er valgt, er det dog vigtigt at denne fastholdes. Herved sikres en overordnet plan for kommunen, og at de enkelte områder og etaper "gøres færdige", inden nye områder og etaper udlægges, så man undgår en fragmenteret udvikling af byområderne og sikrer deres sammenhæng til den eksisterende by. Fasthold ligeledes ambitionen om en efterspørgselsdrevet udvikling i dialog med forskellige investorer (private som almene) og målgrupper, så der skabes den by og de boliger, der er tilpasset forskellige lokale og eksterne målgrupper.

Nykøbing Falster - havneområdet

Området udbygges som det første af de fire udviklingsområder. Området udbygges fra nord mod syd på grundlag af min. to lokalplaner (etaper). Den første lokalplan nærmest eksisterende by og lystbådehavn, så den sydlige del af havnen kan fortsætte som erhvervshavn under hensyntagen til de omdannede naboarealer. Den konkrete afgrænsning af etaperne (lokalplanerne) skal tage udgangspunkt i en helhedsplan for området, der skaber et nyt bydelsrum og sammenhæng til bymidten og det øvrige havneområde.

Ny Kirstineberg

Området udbygges fra nordøst mod vest på grundlag af flere lokalplaner (etaper). Analysen peger dog på, at potentialet primært ligger i små lejelejligheder, hvorfor områdets formål, anvendelse og omfang bør vurderes før en konkret afgrænsning af lokalplaner (etaper). Den første lokalplan nærmest det eksisterende villaområde ved Pandbjergvej, så der sikres en sammenhæng til byen. Derved kan der ske en løbende udstykning i takt med efterspørgslen, og så der sikres en hensigtsmæssig byggemodning, der tager højde for god trafikafvikling mv.

Stubbekøbing - erhvervshavnen

Området udbygges som et af de to sidste udviklingsområder. Området omdannes/udbygges fra vest mod øst under hensyntagen til erhvervshavnen. Den konkrete afgrænsning af lokalplan skal tage udgangspunkt i en helhedsplan for området, der sikrer sammenhæng til havnepladsen, bymidten og adgangen til byparken.

Sakskøbing – nordlige havn

Området udbygges som et af de to sidste af de fire udviklingsområder. Området udbygges fra nordøst mod vest. Den konkrete afgrænsning af lokalplan skal tage udgangspunkt i en helhedsplan for boligområdet og et bydelsrum, der sikrer sammenhæng til fjorden, naturen og midtbyen.



UDVIKLING OG SØGNING

Befolkning og boligudvikling

Guldborgsund Kommune har i perioden 2008 - 2018 oplevet et fald i antallet af borgere, men i de sidste år er trenden vendt en smule, så der i dag kommer flere borgere. Væksten forventes at stige i et begrænset omfang fremadrettet. Dette siger dog ikke noget om boligbehovet, da der stadig er en søgning udefra og ikke mindst internt i kommunen efter boliger.

Opførelsen af nye boliger i kommunen har været begrænset de sidste mange år. Der er således kun bygget 159 boliger siden 2010. Heraf var de 123 villaer, 16 rækkehuse og kun 20 lejligheder.

Der er ny kapacitet på vej ind i Guldborgsund Kommune de næste tre år. Samlet set er det 418 boliger - alle i Nykøbing Falster (til og med 2023). Af disse er mindst de 246 almene boliger. Det skal noteres, at planlagte projekter ikke altid realiseres.

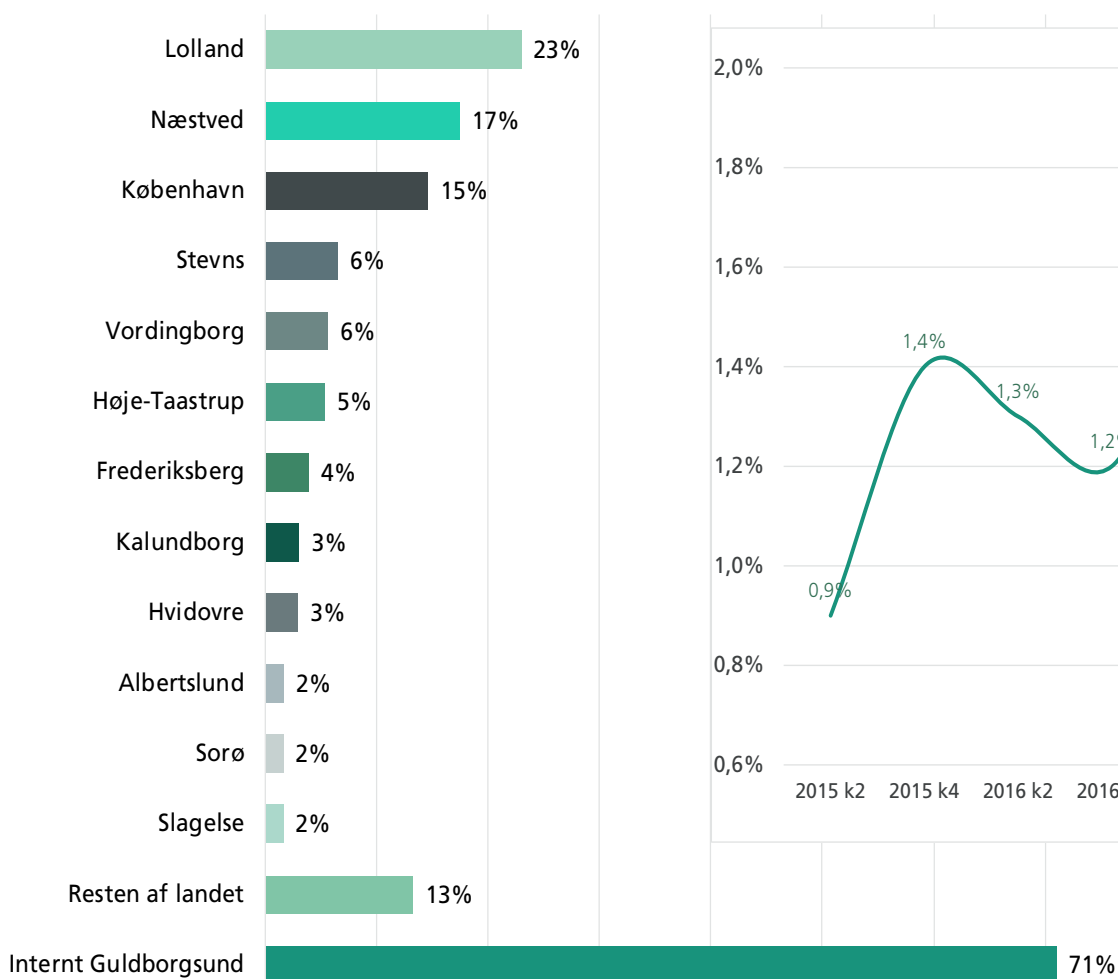
Søgning og rekruttering

Søgningen til Guldborgsund Kommune ligger lige under 2% på 1,7%. Dette er mere end Lolland Kommune på 1,3%, men mindre end Vordingborg Kommune, der ligger på 2,9%. Udviklingen i søgningen til kommunen udviser en positiv tendens og er næsten fordoblet i forhold til 2015.

Rekrutteringen kommer i stor udstrækning fra interne flytninger i kommunen – den har en andel af det samlede antal flytninger på 71%, hvilket indikerer, at man i høj grad skal se på interessen for nye boliger i kommunen - altså de borgere, der gerne vil flytte ind i nye boliger, som erstatning for de boliger, de i øjeblikket bebor.

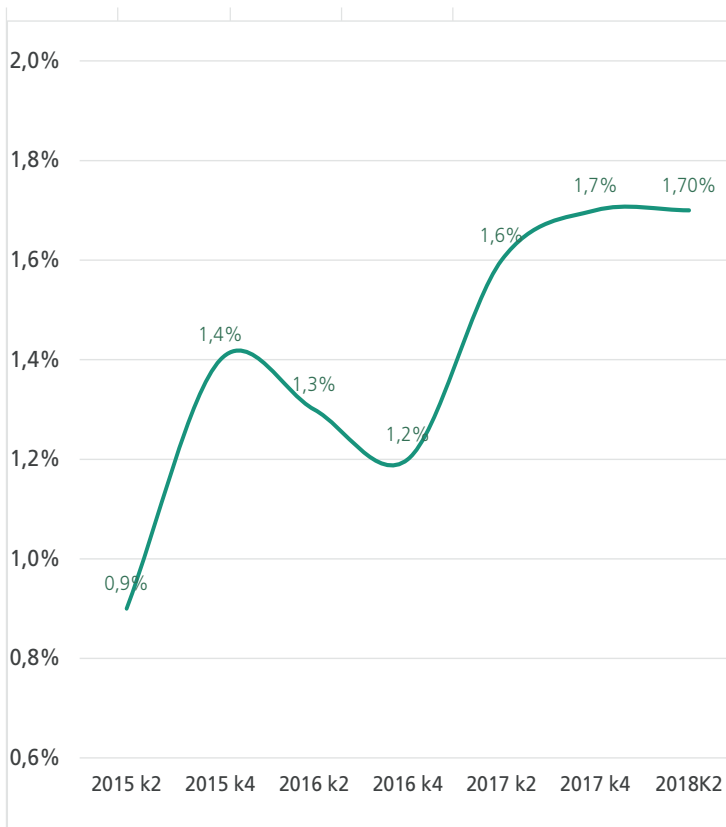
Interessen fra andre kommuner sker primært fra de omkringliggende lokale kommuner samt kommunerne ind imod Stor-københavn.

SØGNING TIL GULDBORGSUND KOMMUNE



SAMPLE: ALLE: 4.820

SØGNING TIL GULDBORGSUND KOMMUNE OVER TID



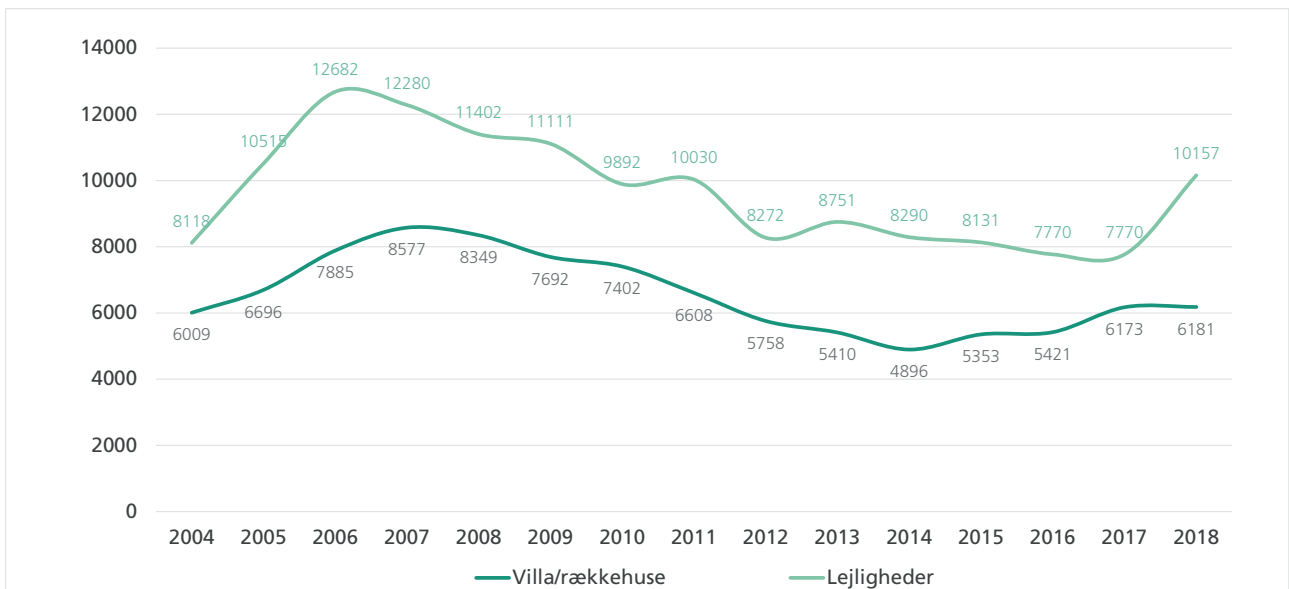
PRISNIVEAUER/SOLGTE - HISTORISK

De gennemsnitlige priser både for lejligheder og villaer/rækkehuse har ligget på et ganske konstant niveau i den sidste 5-årige periode. Med andre ord har kommunen ikke haft synderligt del i de kraftige stigninger, som priserne har oplevet på landsplan i samme periode. Hele landet har samlet set oplevet en gennemsnitlig stigning på omkring 50% for lejligheder.

Fra 2017-2018 ses der dog en kraftig stigning på prisniveauet for ejerlejligheder. Priserne på lejligheder er således steget med omkring 31%. I samme periode er priserne på villaer/rækkehuse mere eller mindre uforandret. Når man ser på de realiserede handler med lejligheder over de senere år, er der en del, hvor prisniveauerne er på over 20.000 kr. m² og også eksempler på endnu højere priser. Disse priser er opnået på lejligheder, der ikke er nybygget, hvilket normalt set ville give de højeste priser i markedet.

Antallet af solgte villaer er steget støt siden 2011 og er næsten fordoblet (fra 328 til næsten lige omkring 600 i 2018). Antallet af solgte lejligheder er på et meget lavt niveau, og ligger i øjeblikket på ca. 40 om året, hvilket kraftigt indikerer, at der er en underforsyning af attraktive lejligheder i kommunen. Der er da heller ikke bygget nye lejligheder i de sidste 7 år!

GULDBORGSUND KOMMUNE: UDVIKLING 2004-2018 (KR./M²)



ANTAL SOLGTE LEJLIGHEDER/VILLA-RÆKKEHUSE I GULDBORGSUND KOMMUNE 2004 - 2016



FREMTIDIGE SØGEPRISER

I forståelsen af, hvorledes prisforventninger er til et givent område, kan det være interessant ikke blot at se på, hvorledes prisudviklingen har været, men også på, hvorledes prisforventningerne er blandt dem, som aktivt søger mod Guldborgsund Kommune.

Et simpelt gennemsnit er ofte ikke retningsgivende, idet nybyggeri typisk henvender sig til den del af markedet, som evner at betale højere priser end gennemsnittet.

Nedenstående figur viser, hvorledes prisforventningerne er fra den øverste kvartil blandt de søgende mod Guldborgsund Kommune er sammensat. Figuren læses således:

Den øverste ¼-del af de til Guldborgsund Kommune søgende har et gennemsnit for ejerlejligheder på 16.924 kr./m² i 2015, 23.607 kr. i 2017 og 26.568 kr. i 2018. Der ses en tydelig tendens hen imod villighed til at betale signifikant højere priser end de eksisterende markedspriser og på niveau med nogle af de priser, der er solgt boliger til i mindre antal. Dette indikerer også, at der kan etableres boliger til helt andre priser, end langt de fleste bliver solgt til i kommunen i dag.

Boligform	Ejerlejligheder Gennemsnit af øverste kvartil Kr./m ² & kr./m ² /år	Villa/rækkehuse Gns. af øverste kvartil Kr./m ² & kr./m ² /år
2016 - 2. kvartal	16.924 kr.	21.843 kr.
2017 - 2. kvartal	23.607 kr.	24.333 kr.
2018 - 2. kvartal	26.568 kr.	25.441 kr.

POTENTIALER - NETTOFORDELING

Potentialet for Guldborgsund Kommune samt de fem områder er beregnet for fem år.

I kolonnen "Volumen Guldborgsund Kommune" ses de samlede volumener for leje- og ejerlejligheder + villa/rækkehuse ved de valgte pris- og lejeniveauer.

I tabellen på næste side over nettofordelingen af den beregnede volumen for Guldborgsund Kommune er den samlede kommunale volumen opdelt på de søgendes 1. prioritet, det vil sige det sted, hvor de allerhelst vil bosætte sig. Som eksempel er volumen beregnet til 185 ejerlejligheder over de næste fem år i kommunen som helhed ved en pris på 27.000 kr/m². Disse er herefter opdelt på de enkelte byer og resten af kommunen, så det summer op til de 185, der er beregnet på kommunalt niveau.

På fem års sigt giver det en nettovolumen på omkring 1.206 boliger i Guldborgsund Kommune.

NETTOFORDELINGEN AF BOLIGER I GULDBORGSUND KOMMUNE I EN 5-ÅRIG PERIODE

Ejerboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Sakskøbing	Stubbekøbing	Nykøbing Falster	Andre steder i kommunen
Små Lejligheder (65 Kvm)	27.000	185	34	37	74	40
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	26.500	198	37	39	80	42
Store Lejligheder (125 Kvm)	26.000	47	9	9	19	10
Rækkehuse (115 Kvm)	26.000	53	10	11	21	11
Villa (140 kvm)	19.500	105	19	21	42	23

Lejeboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Sakskøbing	Stubbekøbing	Nykøbing Falster	Andre steder i kommunen
Små Lejligheder (65 Kvm)	1.300	445	83	89	179	94
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	1.300	136	25	27	55	29
Store Lejligheder (125 Kvm)	1.300	21	4	4	8	5
Rækkehuse (115 Kvm)	1.300	16	3	3	6	4
TOTAL		1.206	224	240	486	258



POTENTIALER - BRUTTOFORDELING

Bruttopotential for Guldborgsund Kommune samt de fem områder er beregnet for fem år.

I den samlede volumen- og prisoversigt ses de samlede volumener for leje- og ejerlejligheder + villa/rækkehuse.

I nedenstående tabel over bruttfordelingen af de beregnede potentiale volumener er den samlede kommunale volumen opdelt på de søgendes samlede søgning på byer og steder. Her vil den samlede volumen overstige den kommunale volumen, da de kan svare flere steder, som de vil overveje at bosætte sig. Som eksempel er volumen beregnet til 185 ejerlejligheder over de næste fem år i kommunen som helhed ved en pris på 27.000 kr/m². Disse er herefter igen opdelt på de enkelte byer og resten af kommunen. Her er det samlede potentiale i stedet 232. Bruttfordelingen giver planlægningen et råderum i forhold til at kunne placere boligerne, hvis dette ønskes i relation til andre kommunale overvejelser, som f.eks. hvis man ønsker at etablere villaer ét sted og lejligheder et andet.

BRUTTOFORDELINGEN AF BOLIGER I GULDBORGSUND KOMMUNE I EN 5-ÅRIG PERIODE

Ejerboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Saks-købing	Stubbe-købing	Nykøbing Falster	Andre steder i kommunen
Små Lejligheder (65 Kvm)	27.000	185	57	49	87	39
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	26.500	198	61	53	93	42
Store Lejligheder (125 Kvm)	26.000	47	14	13	22	10
Rækkehuse (115 Kvm)	26.000	53	16	14	25	11
Villa (140 kvm)	19.500	105	32	28	49	22

Lejeboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Saks-købing	Stubbe-købing	Nykøbing Falster	Andre steder i kommunen
Små Lejligheder (65 Kvm)	1.300	445	137	119	209	95
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	1.300	136	42	36	64	29
Store Lejligheder (125 Kvm)	1.300	21	6	6	10	4
Rækkehuse (115 Kvm)	1.300	16	5	4	8	3
TOTAL		1.206	371	322	568	257

FORDELING AF LEJLIGHEDSSTØRRELSER

Ejerboliger	Kr./m ²	Brutto-Volumen	% andel størrelser
Små Lejligheder (65 Kvm)	27.000	185	43%
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	26.500	198	46%
Store Lejligheder (125 Kvm)	26.000	47	11%
Rækkehuse (115 Kvm)	26.000	53	
Villa (140 kvm)	19.500	105	

Lejeboliger	Kr./m ²	Brutto-Volumen	% andel størrelser
Små Lejligheder (65 Kvm)	1.300	445	74%
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	1.300	136	23%
Store Lejligheder (125 Kvm)	1.300	21	3%
Rækkehuse (115 Kvm)	1.300	16	

TOTAL		1.206	
-------	--	-------	--





POTENTIALER I UDVIKLINGSOMRÅDER

I nedenstående tabel over potentialerne i udviklingsområderne er interessen for områderne efter beskrivelserne indlagt i beregningerne. Beregningerne er baseret på nettopotentialerne for de tre byer (deres 1. prioritet).

Her vil de opnåede volumener ligge under de beregnede potentialer for byerne, da disse kun udgør et udsnit af borgernes ønsker til boligområde.

NETTOFORDELINGEN AF BOLIGER I OMRÅDERNE I EN 5-ÅRIG PERIODE

Ejeboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Ny Kirstineberg	Nykøbing F Havnen	Stubbekøbing	Sakskøbing
Små Lejligheder (65 Kvm)	27.000	185	44	37	17	14
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	26.500	198	47	40	18	15
Store Lejligheder (125 Kvm)	26.000	47	11	10	4	4
Rækkehuse (115 Kvm)	26.000	53	13	11	5	4
Villa (140 kvm)	19.500	105	25	21	10	8

Lejeboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Ny Kirstineberg	Nykøbing F Havnen	Stubbekøbing	Sakskøbing
Små Lejligheder (65 Kvm)	1.300	445	106	90	40	33
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	1.300	136	32	28	12	10
Store Lejligheder (125 Kvm)	1.300	21	5	4	2	2
Rækkehuse (115 Kvm)	1.300	16	4	3	1	1

TOTAL		1.206	288	244	110	90
--------------	--	--------------	------------	------------	------------	-----------





INTRODUKTION

BOLIGSEKTION



BOLIGANALYSENS FORMÅL OG METODE

Formålet med analysen er at give et veldokumenteret og præcist billede af boligpotentialet i fire områder under Guldborgsund Kommune. Potentialet vurderes ud fra områdets attraktion hos potentielle beboere kombineret med relevante eksterne data.

Analysen afdækker følgende forhold i relation til testområder:

Interviewbaserede data og beregninger:

- Prisforventninger (elasticitet)
- Kapacitetsbehov (over tid)
- Målgrupper (segmenter)
- Præference for størrelser (m² mix)
- Kommunesøgning
- Rekrutteringsområder
- Ejerform (leje/eje/andel)
- Boligtype (lejlighed/rækkehus/villa)
- Fleksibel sektion med projektrelevante spørgsmål

Databasebaserede data og beregninger:

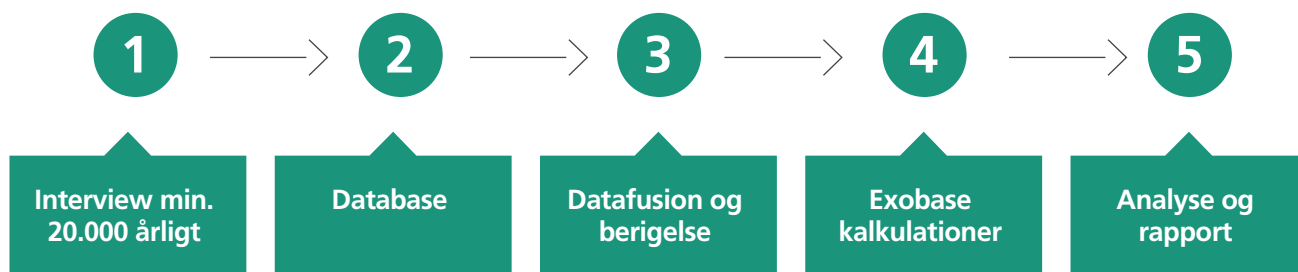
- Prisudvikling historisk
- Solgte boliger historisk
- Befolkningsudvikling (historisk og fremskrivning)
- Annoncerede boligprojekter
- Intern rekrutteringsandel

Benyttet analysemetode

Analyserne er udført med udgangspunkt i Exobase Bolig, der er Exometrics databaseværktøj, hvor data fra 14 eksterne kilder fusioneres med egne data genereret ved repræsentative markedsanalyser i hele Danmark med mere end 20.000 årlige interviews.

Exometrics primære data (interview) er mikrocelleberiget. Mikrosegmenteringen gør det muligt at identificere samtlige husstande i Danmark i forhold til en lang række parametre, der er beskrevet i bilag. Disse informationer gør det muligt at skabe homogene grupper, hvorved et områdes relevante målgrupper kan profileres, beskrives og forstås ud fra en stor mængde beskrivelsesvariabler.

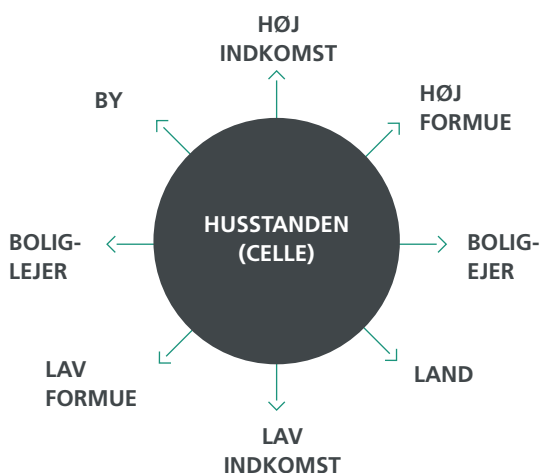
Samtidig giver det mulighed for at beregne antallet af potentielle boligsøgende meget præcist.



MÅLGRUPPER/SEGMENTERING

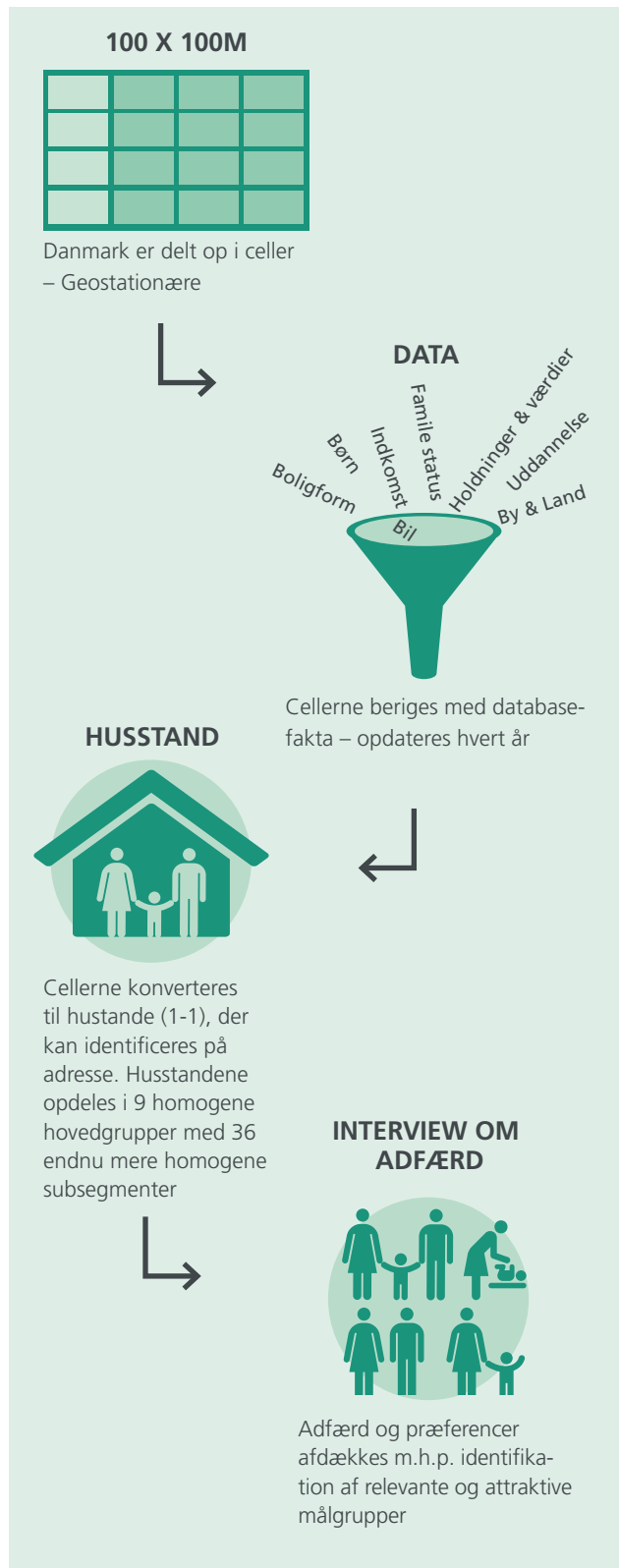
Danmark er opdelt i 100 m x 100 m celler, som er geostationære. Disse celler beriges med forskellige databaser fra bl.a. Danmarks Statistik, Gallup, motorregistret m.fl. Herved fremkommer en 1-1 beskrivelse af cellerne, som bliver synonyme med danske husstande og med beboernes holdninger og ikke mindst forbrugeradfærd og præferencer.

Segmenterne er konstrueret ud fra graden af homogenitet (fra clusteranalyse) baseret på op til 25 variable – såsom økonomi, holdninger/værdier, bolig etc., kaldet socio-demografisk klassificering. Segmenterne kan efterberiges med op til 160 adfærdsvariable.



SEGMENT HOVEDGRUPPER

- A** Velfunderede husejere
- B** Komfort og hygge
- C** Livet på landet
- D** Velhavere
- E** Urban mangfoldighed
- F** Vid og velstand
- G** Seniorer
- H** Unge på vej
- I** Provinsliv



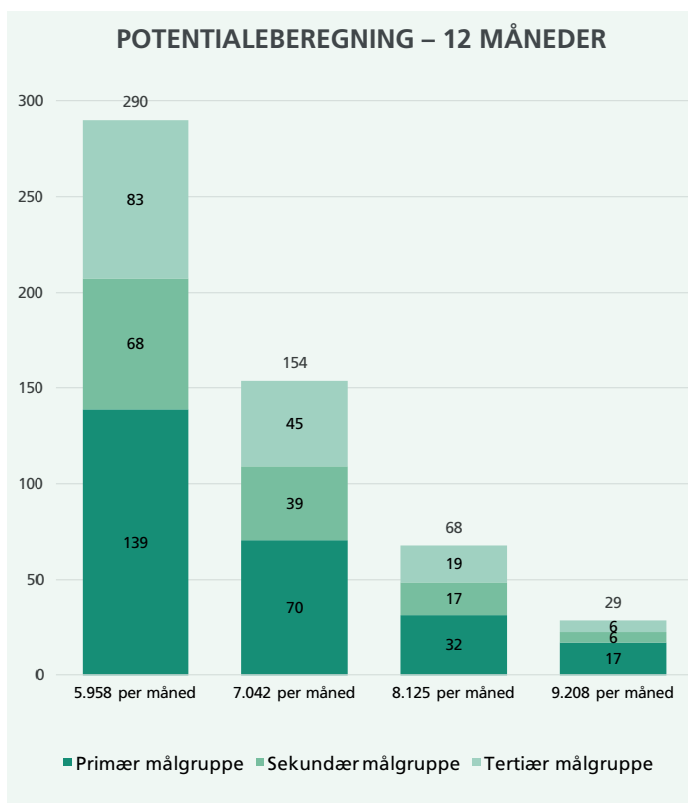
FORKLARING PÅ POTENTIALEBEREGNINGSGRAFIKKER

- **Det centrale i grafikken er volumen og priselasticiteten.**

Grafikken viser, hvor mange boliger, der kan omsættes i en given periode i et givent område ved forskellige prisniveauer.

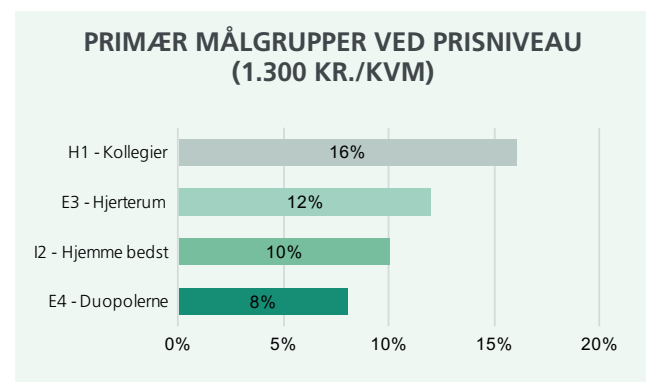
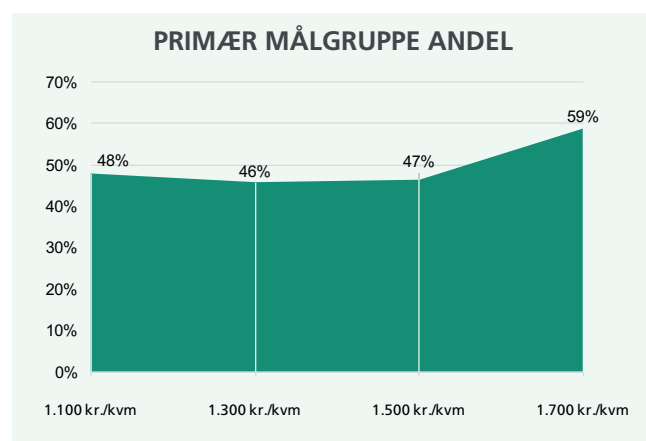
- I nedenstående eksempel kan der f.eks. omsættes 290 boliger ved en leje på ca. 5.958 kr. (1.100 kr./m²), mens tallet er reduceret til 154 stk. ved en leje på ca. 7.049 kr. (1.300 kr./m²)

- Volumenerne kan beregnes på forskellige tidsperioder og på forskellige boligstørrelser.



- Ved hvert prisniveau angives det med de forskellige blå farver, hvor stor andel af potentialet, der udgøres af de 4 primære, 4 sekundære og 28 tertiære segmenter i conzoom-segmenteringen (beskrevet i bilag). I dette tilfælde udgør det primære segment ved 2 millioner kr. 99 boliger og 24 ved 2,5 millioner kr.

- **De primære målgrupper** er nærmere specificeret ved siden af volumen- og priselasticitetsgrafikken. Her ses først den primære målgruppes andel af potentialet ved de 4 udvalgte prisniveauer. Stigende fra 48% ved 1.100 kr./m² til 59% ved 1.700 kr./m².



- Derefter vises den primære målgruppes 4 segmenter ved det optimale prisniveau for projektet. H1-segmentet Kollegier er således det største del-segment med 16% af potentialet, mens E3-segmentet Hjerterum udgør 12% af det samlede potentiale for dette projekt.
- Samlet udgør disse 4 segmenter 46% af det totale potentiale.

FORTOLKNING OG PRÆMISSER

Analysen giver en vurdering af potentialet for boliger i et konkret område. Potentialet er fremkommet ved en vurdering af de mest interesserede forbrugersegmenter vægtet med de respektive segmenters prisfølsomhed, deres sandsynlige flyttefrekvens og en række andre målgruppespecifikke adfærdsvariable, der afdækker de enkelte målgruppers præferencer for kommende bolig. Med andre ord analyseres målgruppernes "evne og vilje" til at købe eller leje bolig i det konkrete byggeri/område.

Respondenterne tager stilling til det givne område på baggrund af deres nuværende situation samt deres forventninger til den umiddelbare fremtid. Det vil sige, at forhold som forventninger til egne forhold, herunder familiesituation, personlig økonomi og beskæftigelse m.v. er integreret i respondenternes besvarelse.

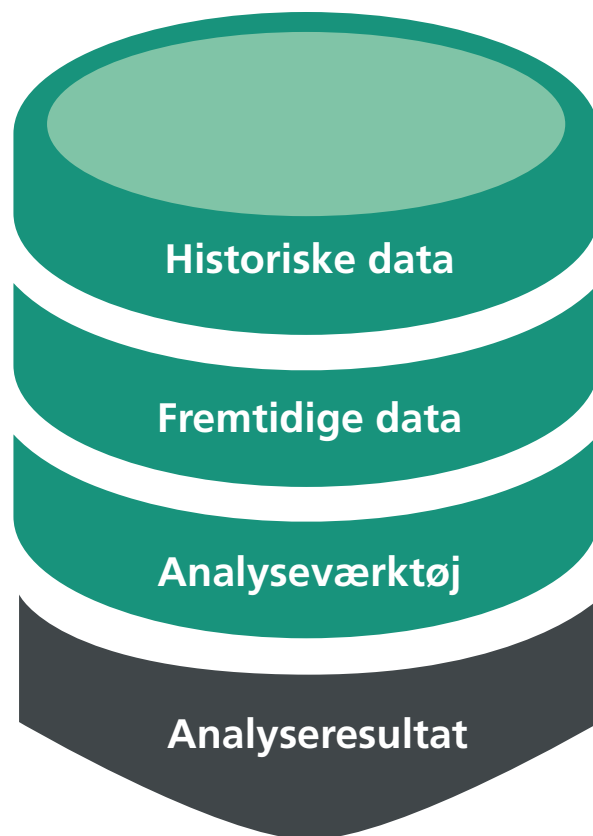
Ligeledes forventes det, at respondenterne tager højde for eksterne forhold i deres besvarelse. Det gælder forhold som rente, prisudviklinger i markedet og andre makroøkonomiske forhold.

I det omfang disse interne og eksterne forhold omkring respondenterne ændrer sig radikalt over tid, kan det ændre den estimerede volumen- og prisvurdering. Prognosen bør derfor betragtes som et niveau frem for et eksakt og endeligt estimat.

Exometric har altid et konservativt udgangspunkt, hvorfor de endelige realiserede volumener og prisniveauer kan ligge over analysens anbefalinger.

Det skal pointeres, at selv om respondenterne tager stilling til det specifikke område og projekt, vil forbrugernes endelige beslutning naturligvis afhænge af kvaliteten af det færdige byggeri. En god eller dårlig eksekvering af byggeriet kan således skabe afvigelser fra analysens vurderinger i både positiv og negativ retning.

De fremkomne resultater vil ligeledes være betinget af den relevante udbudte (konkurrenter) kapacitet i området samt i andre konkurrerende områder. Ofte vil ekstra kapacitet kunne påvirke de opnåede priser og hastigheden, hvormed salg/leje af boligerne kan realiseres.



NØGLETAL

GULDBORGSUND KOMMUNE



BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING GULDBORGSUND KOMMUNE

(KILDE: DANMARKS STATISTIK, FEBRUAR 2018)

Kommuner i regionen	2008 K1	2018 K1	2019	2021	2023	VÆKST INDEKS 2023 (2018 = 100)
Roskilde	80.687	87.382	88.559	89.782	90.893	104
Næstved	80.732	82.938	83.255	83.710	84.135	101
Slagelse	77.457	78.968	79.553	80.139	80.694	102
Holbæk	69.010	70.983	71.569	72.056	72.509	102
Guldborgsund	63.496	61.219	61.343	61.271	61.221	100
Køge	56.637	60.356	61.111	61.995	62.784	104
Greve	47.773	49.974	50.796	51.643	52.450	105
Kalundborg	49.743	48.982	48.799	48.824	48.859	100
Vordingborg	46.600	46.087	46.229	46.315	46.397	101
Lolland	48.219	41.982	41.551	40.797	40.130	96
Faxe	35.418	36.139	36.143	36.327	36.493	101
Ringsted	32.092	34.473	34.729	35.131	35.490	103
Odsherred	33.129	33.083	33.161	33.248	33.332	101
Sorø	29.180	29.669	29.729	29.796	29.866	101
Lejre	26.603	27.544	27.441	27.439	27.430	100
Stevns	21.892	22.727	22.759	22.940	23.104	102
Solrød	20.759	22.518	22.452	22.748	23.026	102

HISTORISK NYBYGGEDE BOLIGER OG PLANLAGTE PROJEKTER. GULDBORGSUND KOMMUNE

Antal nybyggede boliger i Guldborgsund Kommune 2008 - 2017

Type	Antal	Fordeling
Parcelhuse	123	77%
Række-, kæde- og dobbelthuse	16	10%
Etageboliger	20	13%
Samlet	159	100%

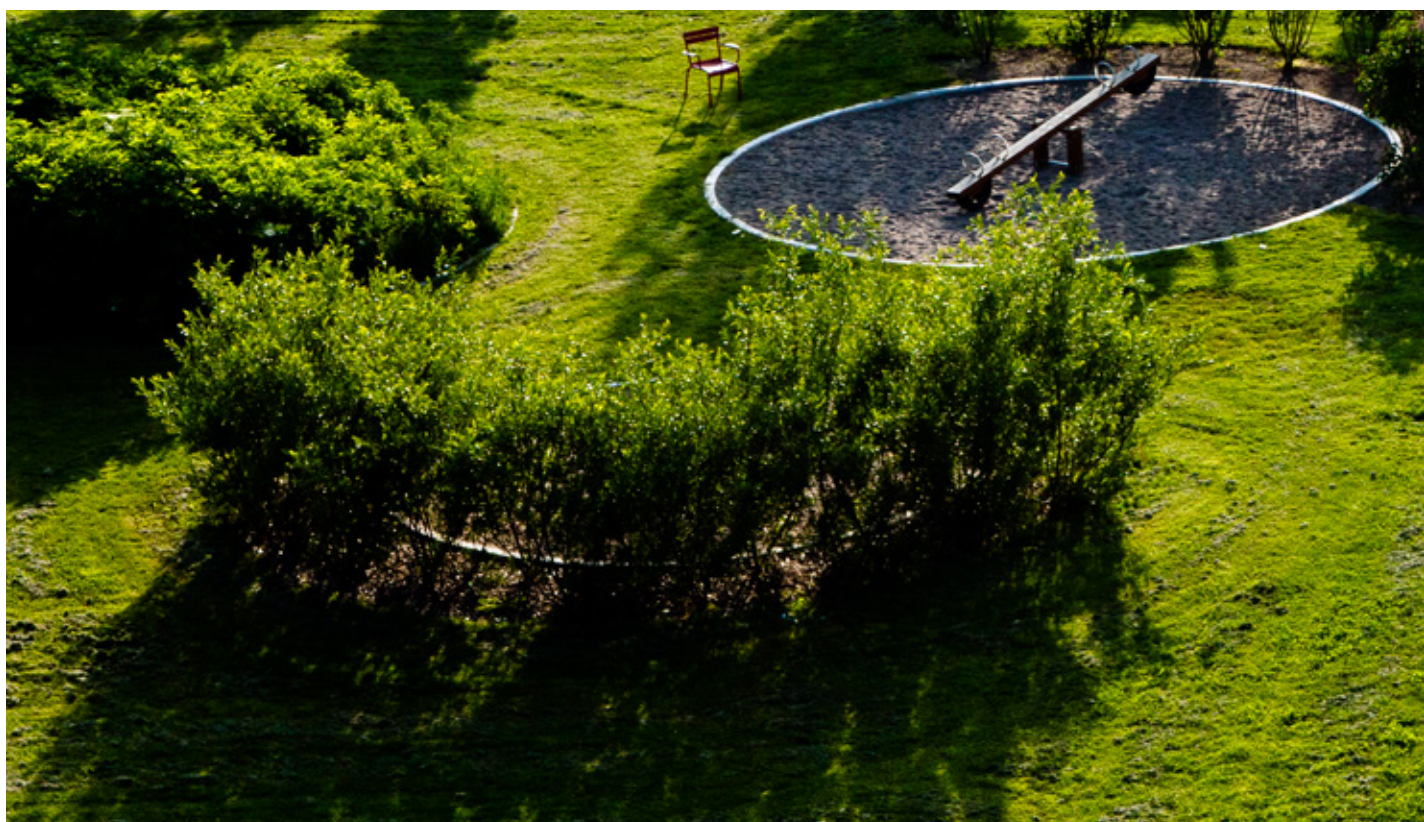
Antal fremtidige nye boliger i Guldborgsund Kommune 2018 - 2023

Bygherretype	GULDBORGSUND KOMMUNE
Boligselskab - Almen / Offentlig / kommune	246
Privat - Firma/Developer	78
Uoplyst	94

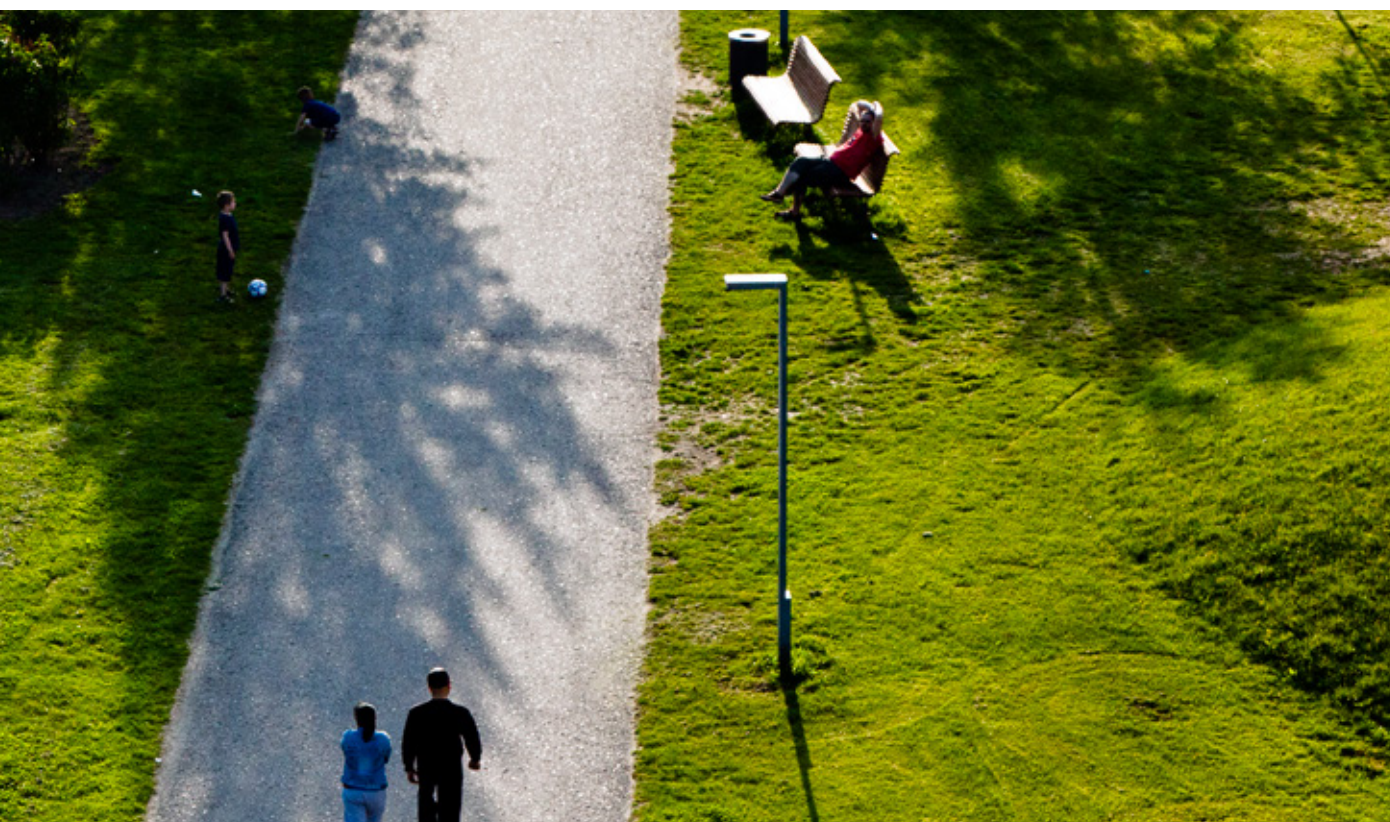


PLANLAGTE PROJEKTER DE NÆSTE 5 ÅR GULDBORGSUND KOMMUNE

Projekter	Post nr	By	
Støberiet - Opførelse af boliger og forretninger	4800	Nykøbing F	
Almene og ejerlejligheder - Opførelse af boliger	4800	Nykøbing F	
Sophieholmen - Opførelse af boliger	4800	Nykøbing F	
Vestensborg - Opførelse af boliger	4800	Nykøbing F	
Cypernvej, Enighedsvej - Opførelse af almene og private boliger	4800	Nykøbing F	
Bryghusgrunden - Opførelse af almene boliger	4800	Nykøbing F	
Salg af grund - Opførelse af boliger	4800	Nykøbing F	
Sophieholmen - Opførelse af boliger	4800	Nykøbing F	
Slotsparken - Opførelse af almene boliger	4800	Nykøbing F	
Egehegnet - Opførelse af almene boliger	4800	Nykøbing F	

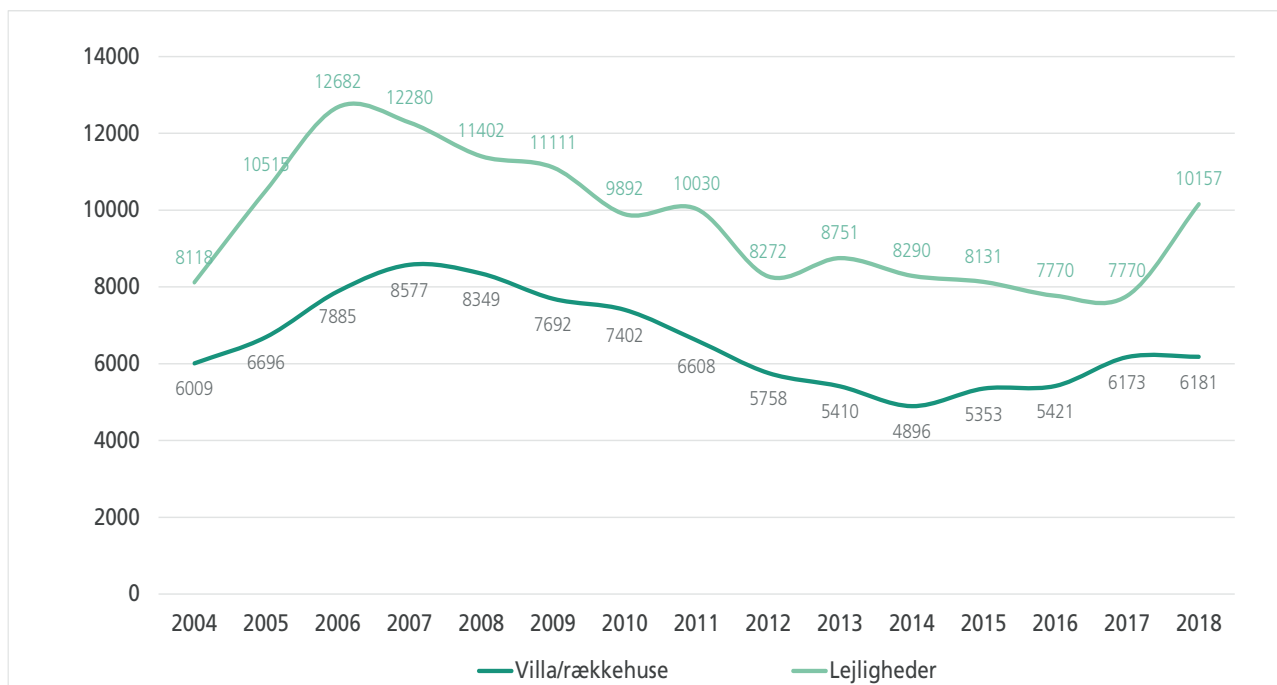


Afsluttet år/md	Antal Boliger	Stadie	Bygherretyp
201810	44	Byggearbejdet afsluttes	Boligselskab - Almen
201810	22	Byggearbejdet afsluttes	Boligselskab - Almen
201905	22	Byggeplads etableres	Privat - Firma
202003	56	Skitseforslag	Privat - Investor
202003	19	Planlægning	Boligselskab - Almen
202008	43	Planlægning	Boligselskab - Almen
202101	60	Tidlige planer	?
202104	34	Planlægning	?
202109	58	Skitseforslag	Boligselskab - Almen
202109	60	Skitseforslag	Boligselskab - Almen



EJENDOMSMARKEDET GULDBORGSUND KOMMUNE

GULDBORGSUND KOMMUNE: UDVIKLING 2004-2018 (KR./M²)



ANTAL SOLGTE LEJLIGHEDER/VILLA-RÆKKEHUSE I GULDBORGSUND KOMMUNE 2004 - 2018

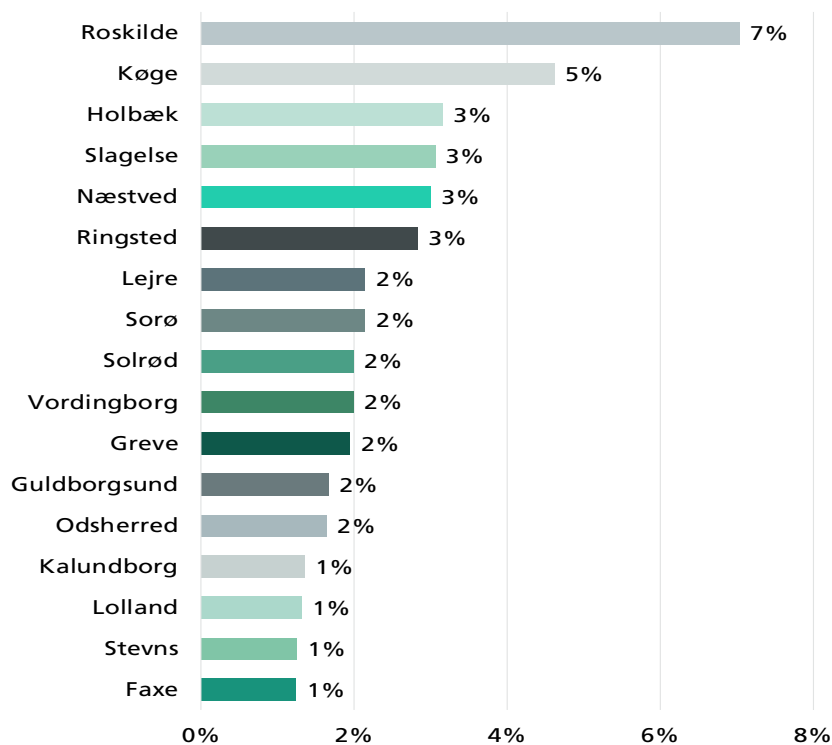


LIGGETIDER - I GULDBORGSUND KOMMUNE 2004 - 2018



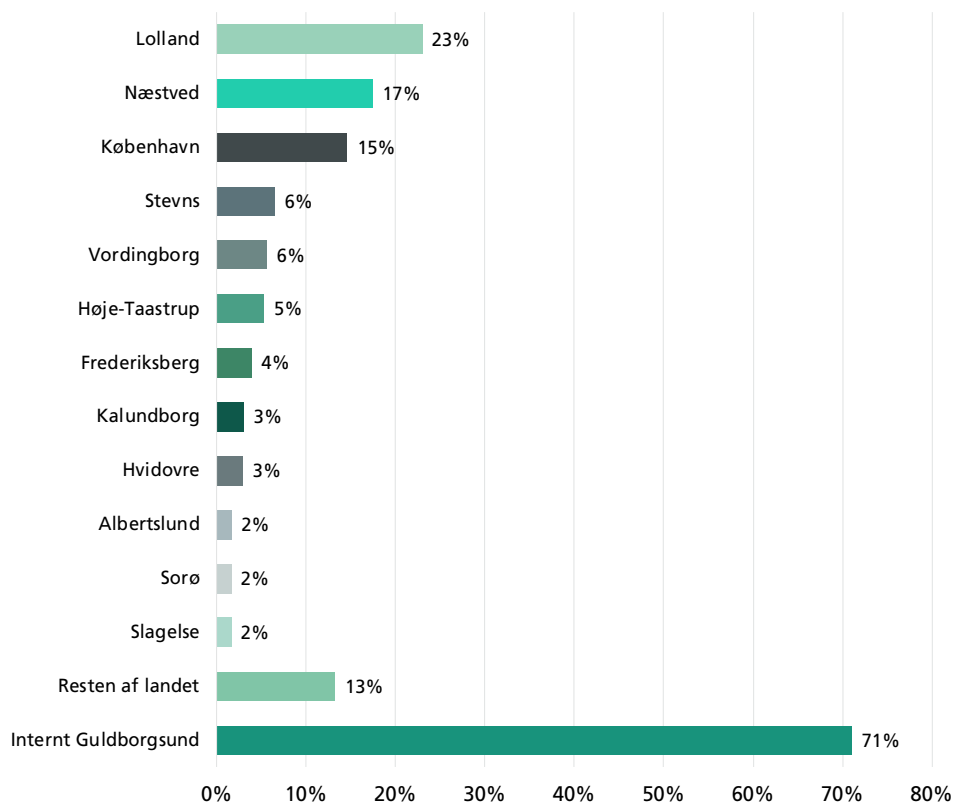
KOMMUNESØGNING OG REKRUTTERING

Guldborgsund Kommune - søgning og oprindelse



SAMPLE: ALLE: 4.927

SØGNING TIL GULDBORGSUND – KOMMER FRA (100%) .. OG INTERN % DEL

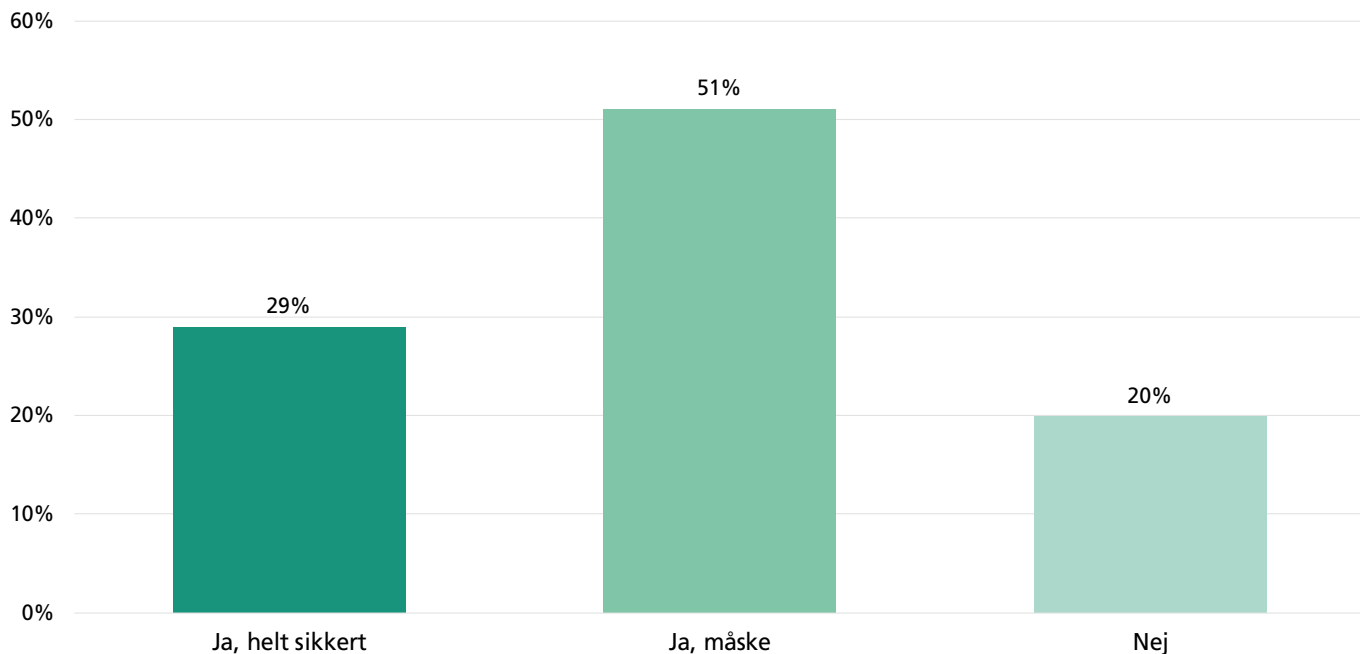


INTERVIEWDATA - GULDBORGSUND OG UDVALGTE OMRÅDER



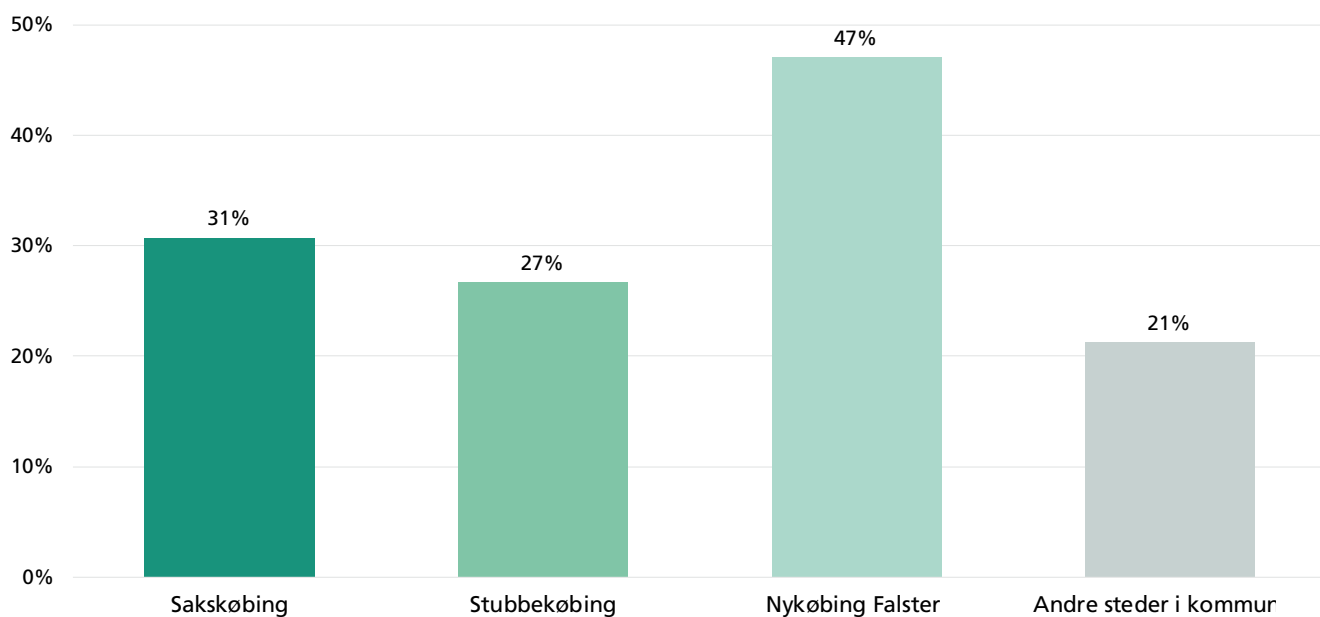


KUNNE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE ALLIGEVEL



SAMPLE: VILLE IKKE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE: 231 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)

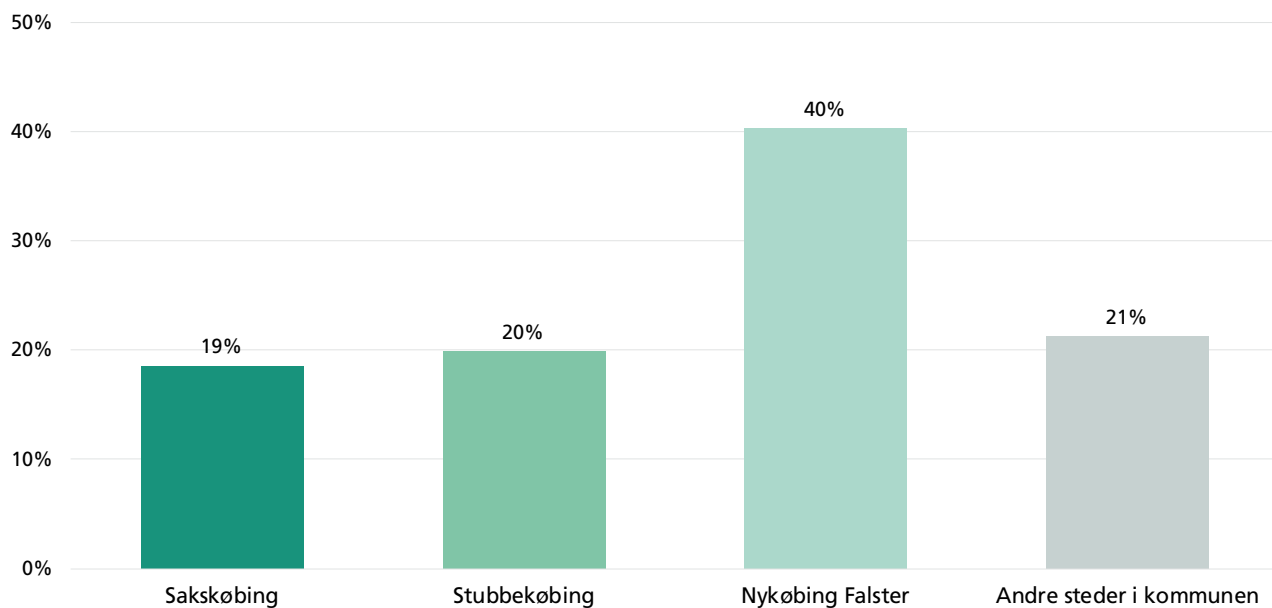
KUNNE OVERVEJE BYER



SAMPLE: VILLE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE: 221 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)

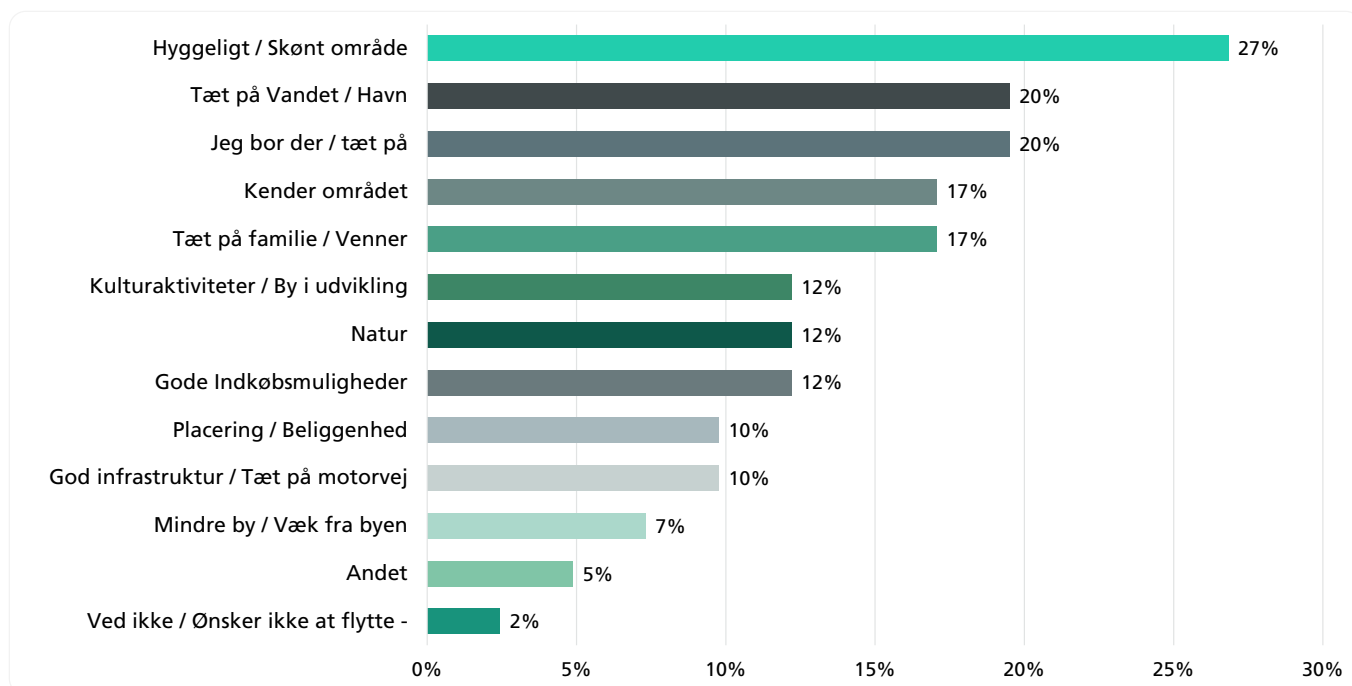


FORETRUKNE BY

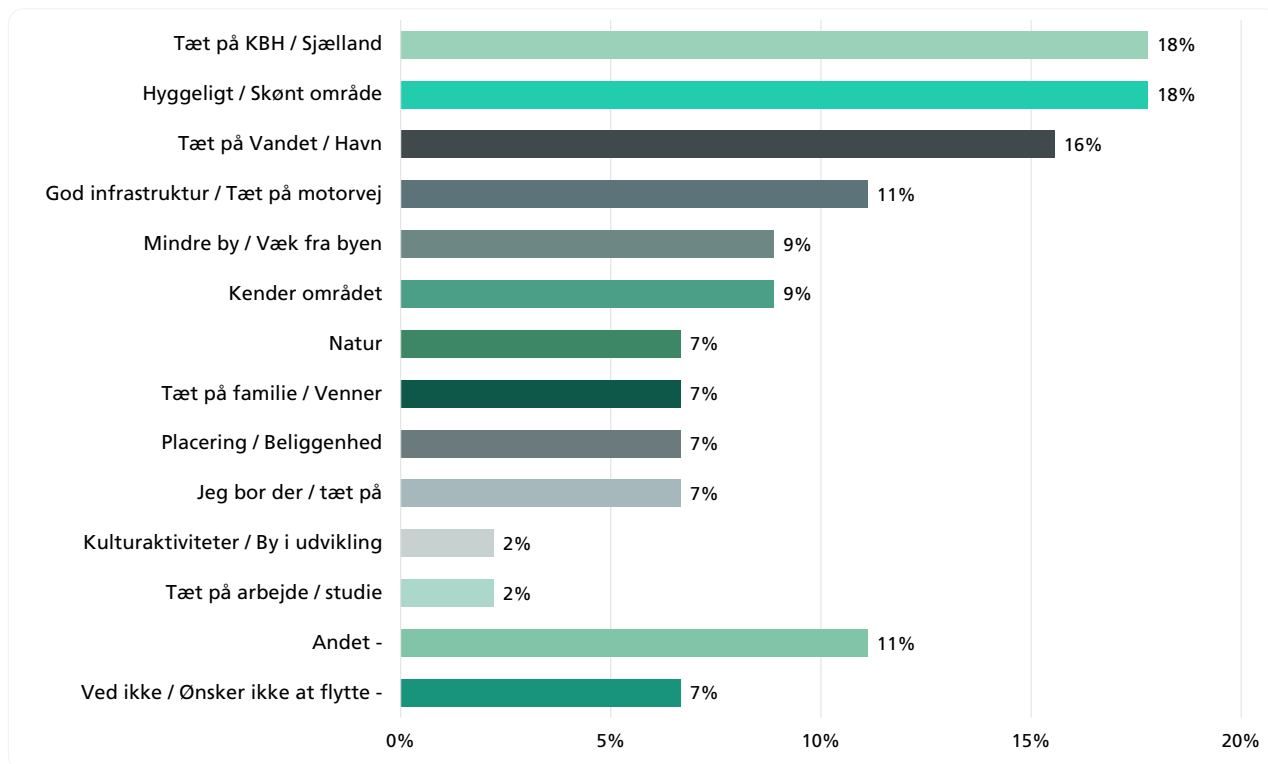


SAMPLE: VILLE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE: 221 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)

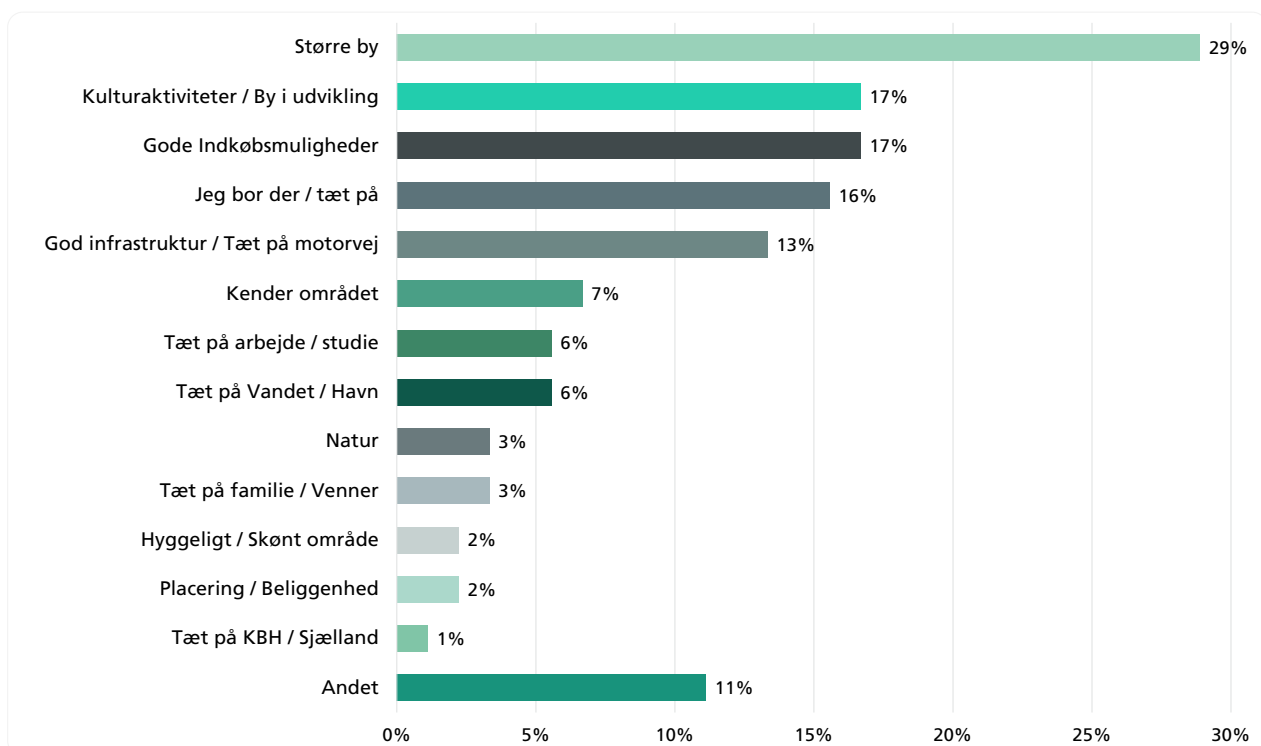
HVORFOR FORETRÆKES SAKSKØBING



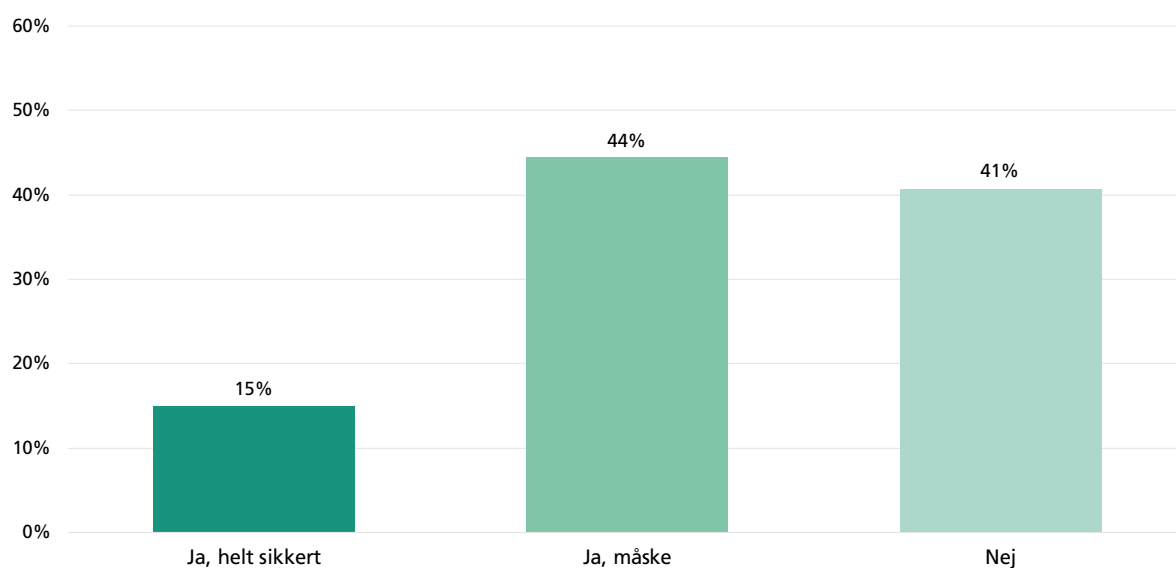
HVORFOR FORETRÆKES STUBBEKØBING



HVORFOR FORETRÆKES NYKØBING FALSTER

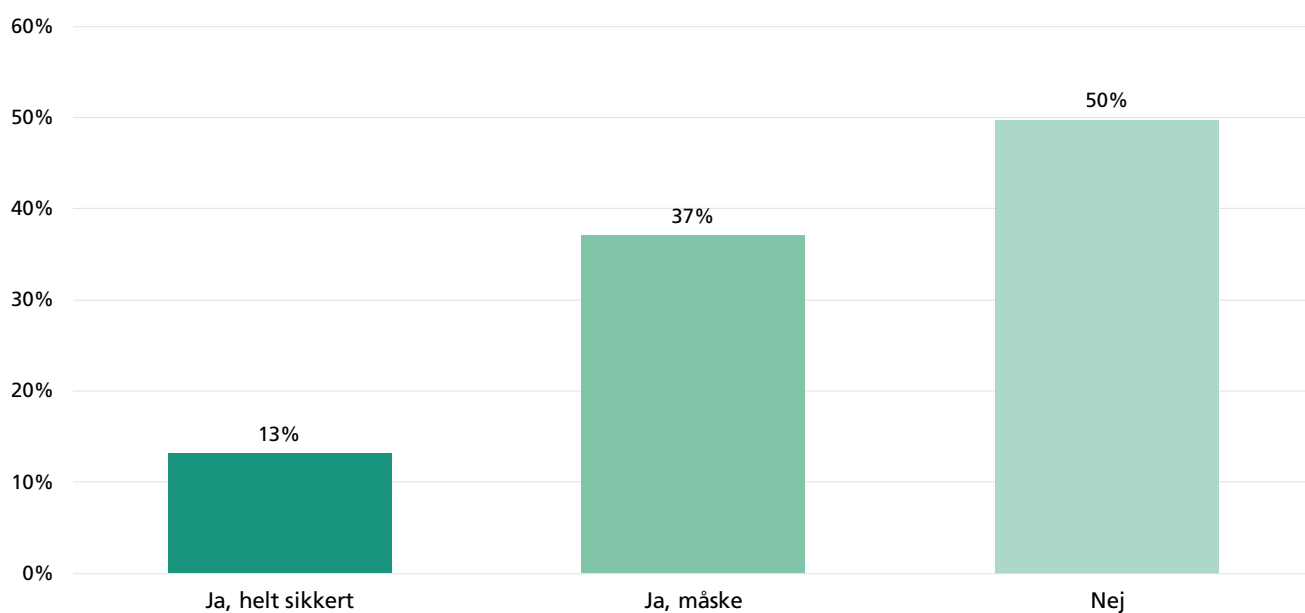


SKABER VISION INTERESSE FOR NY KIRSTINEBERG



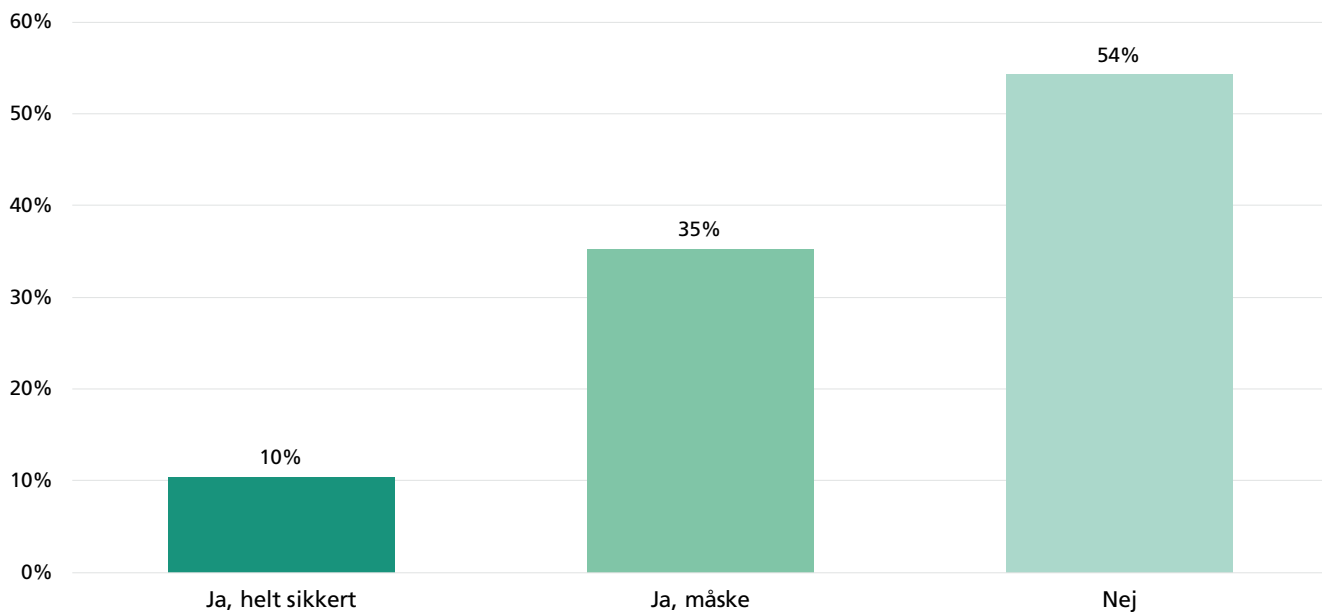
SAMPLE: VILLE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE: 221 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)

SKABER VISION INTERESSE FOR NY HAVNEOMRÅDET



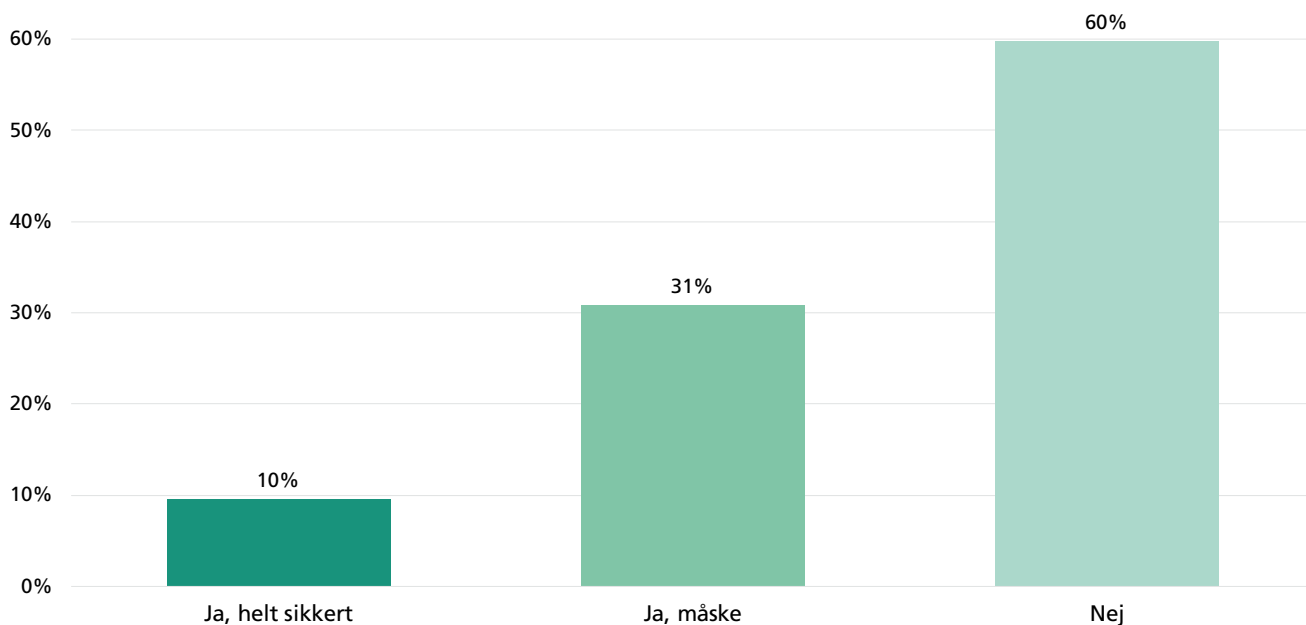
SAMPLE: VILLE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE: 221 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)

SKABER VISION INTERESSE FOR STUBBEKØBING



SAMPLE: VILLE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE: 221 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)

SKABER VISION INTERESSE FOR SAKSKØBING



SAMPLE: VILLE OVERVEJE GULDBORGSUND KOMMUNE: 221 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)





POTENTIALER OG VOLUMENANDEL



LEJEPOTENTIALER VED 60 MÅNEDER



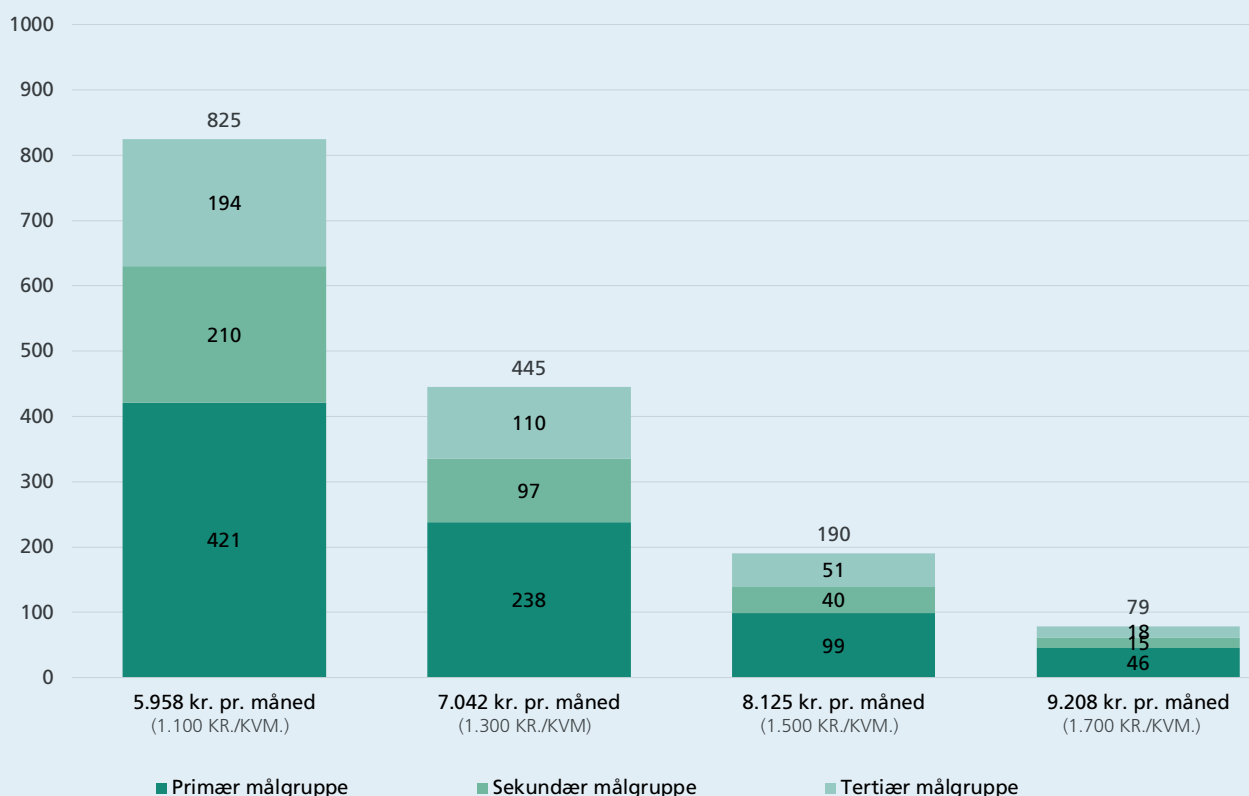
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER

Leje lejligheder (65 kvm.)

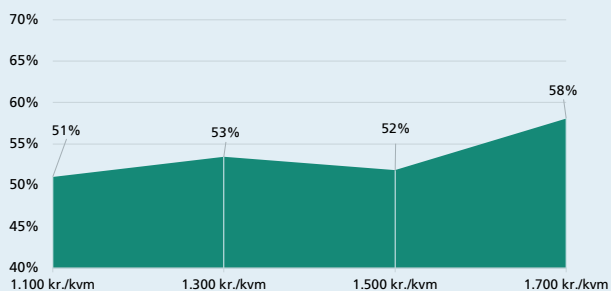
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige lejeniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 50 og 80 kvm. Gns. 65 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

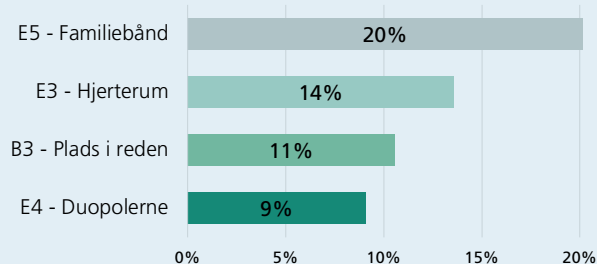
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (1.300 KR./KVM)



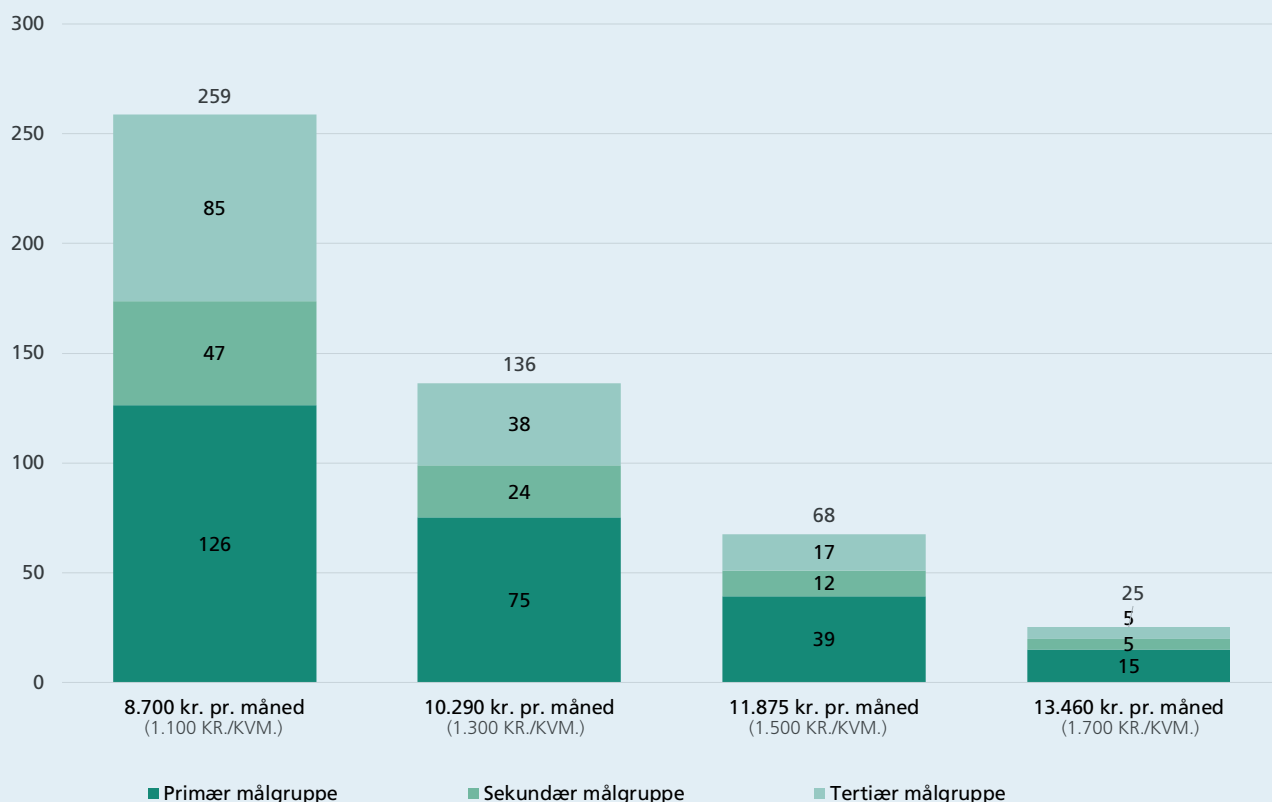
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER

Leje lejligheder (95 kvm.)

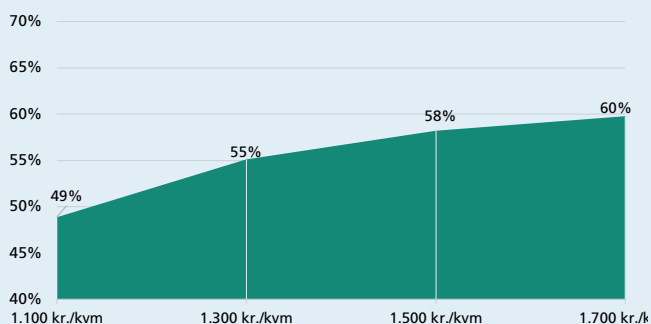
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige lejeniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 80 og 110 kvm. Gns. 95 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

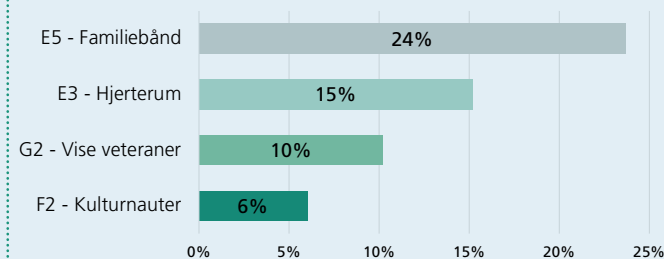
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (1.300 KR./KVM)



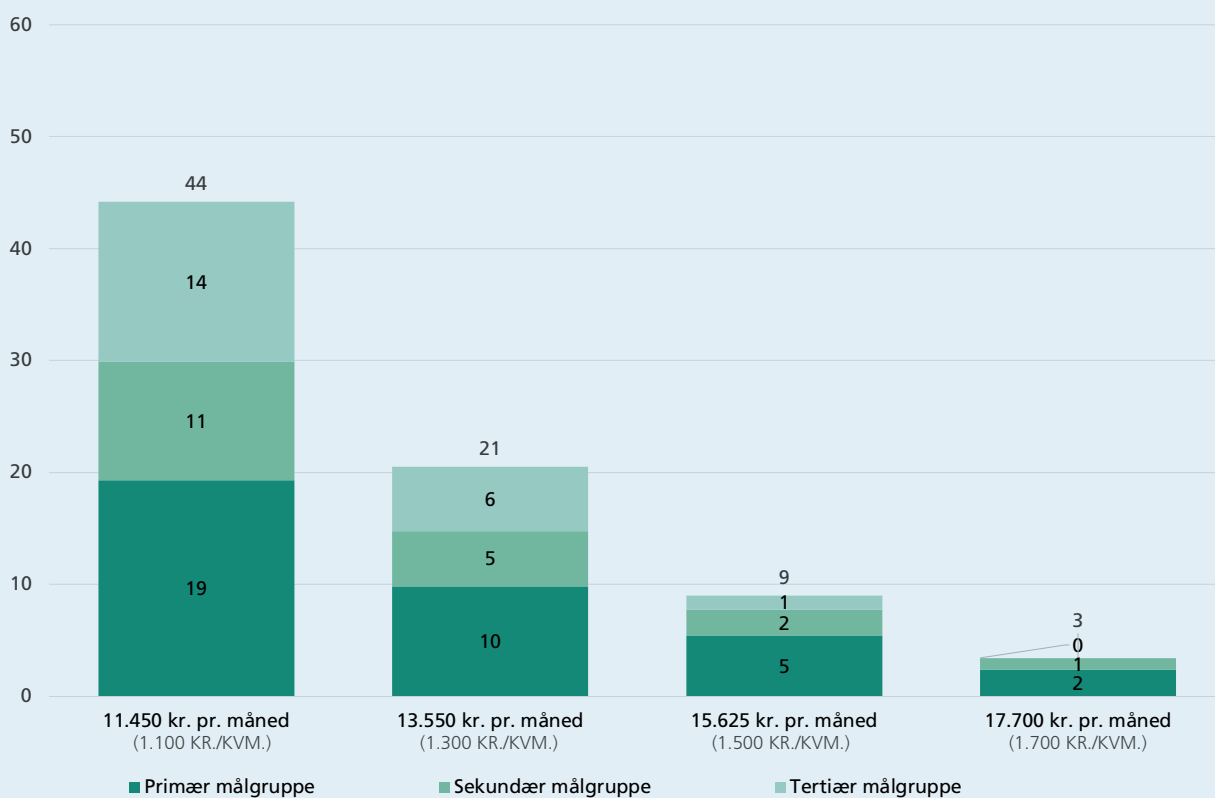
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER

Leje lejligheder (125 kvm.)

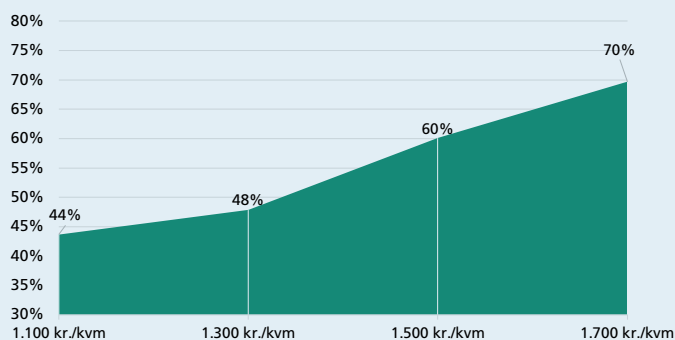
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige lejeniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 110 og 140 kvm. Gns. 125 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

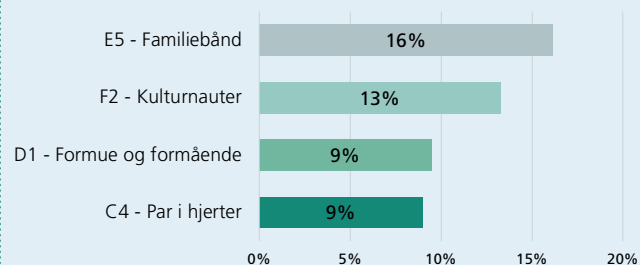
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (1.300 KR./KVM)



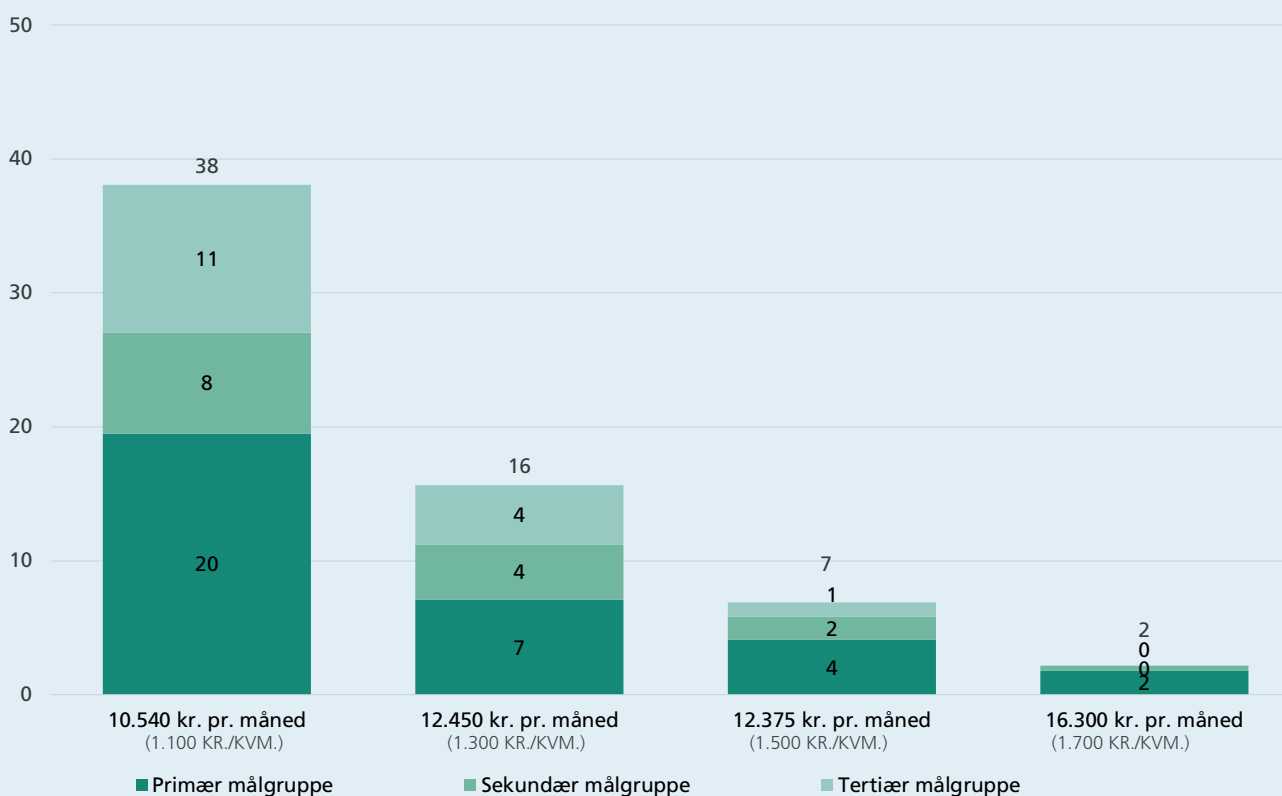
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER

Leje rækkehus (115 kvm.)

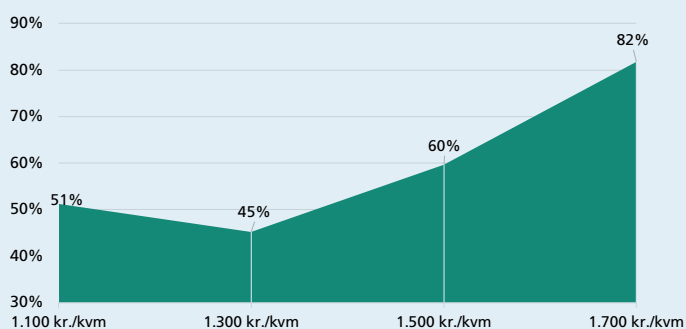
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige lejeniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 100 og 130 kvm. Gns. 115 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

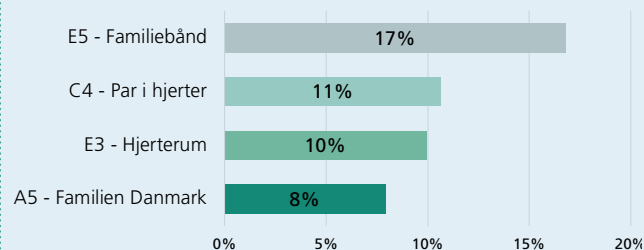
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (1.300 KR./KVM)



EJERPOTENTIALER VED 60 MÅNEDER



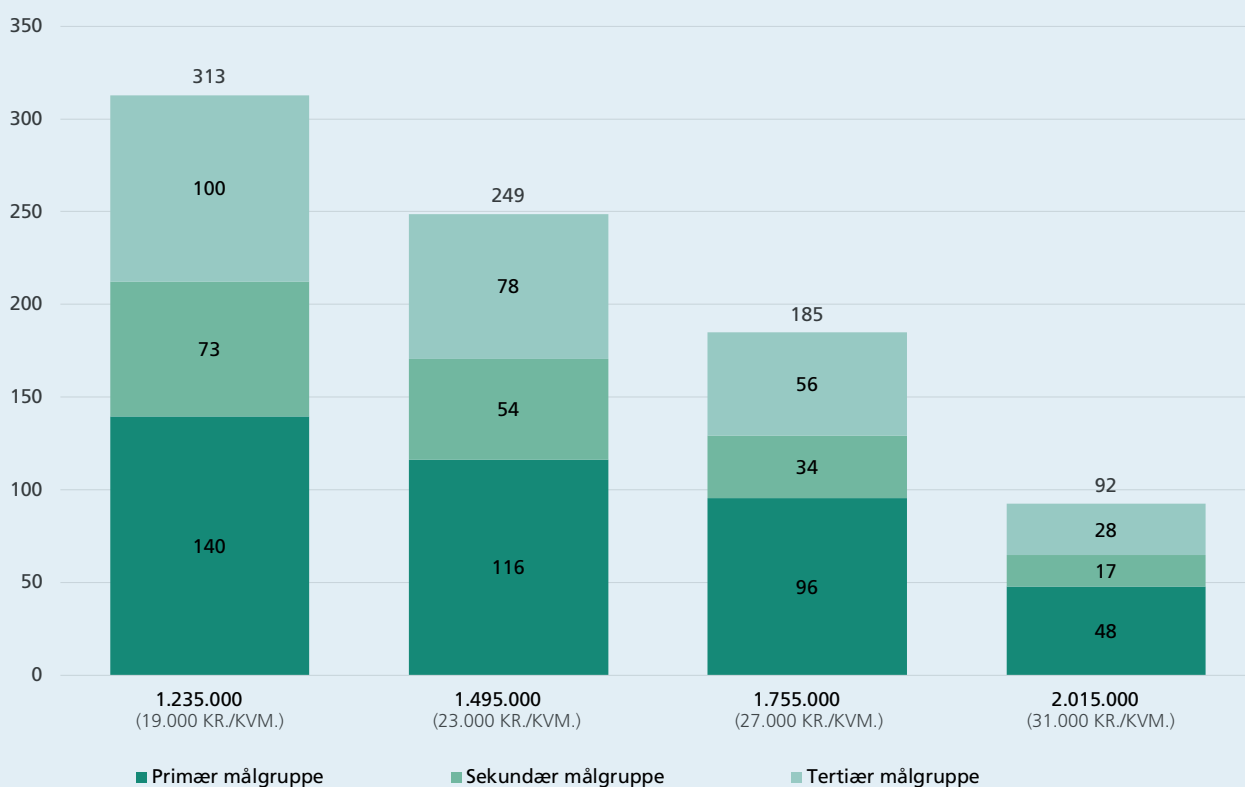
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER

Ejerlejligheder (65 kvm.)

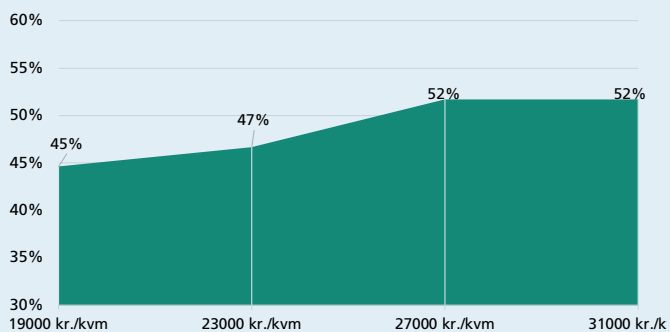
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige prisniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 50 og 80 kvm. Gns. 65 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

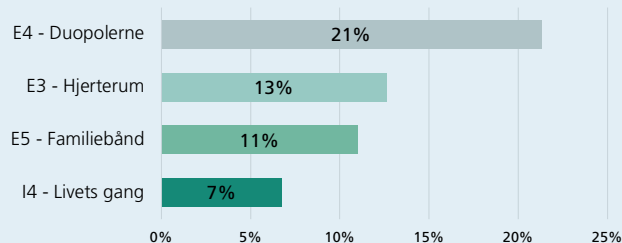
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (27.000 KR./KVM)



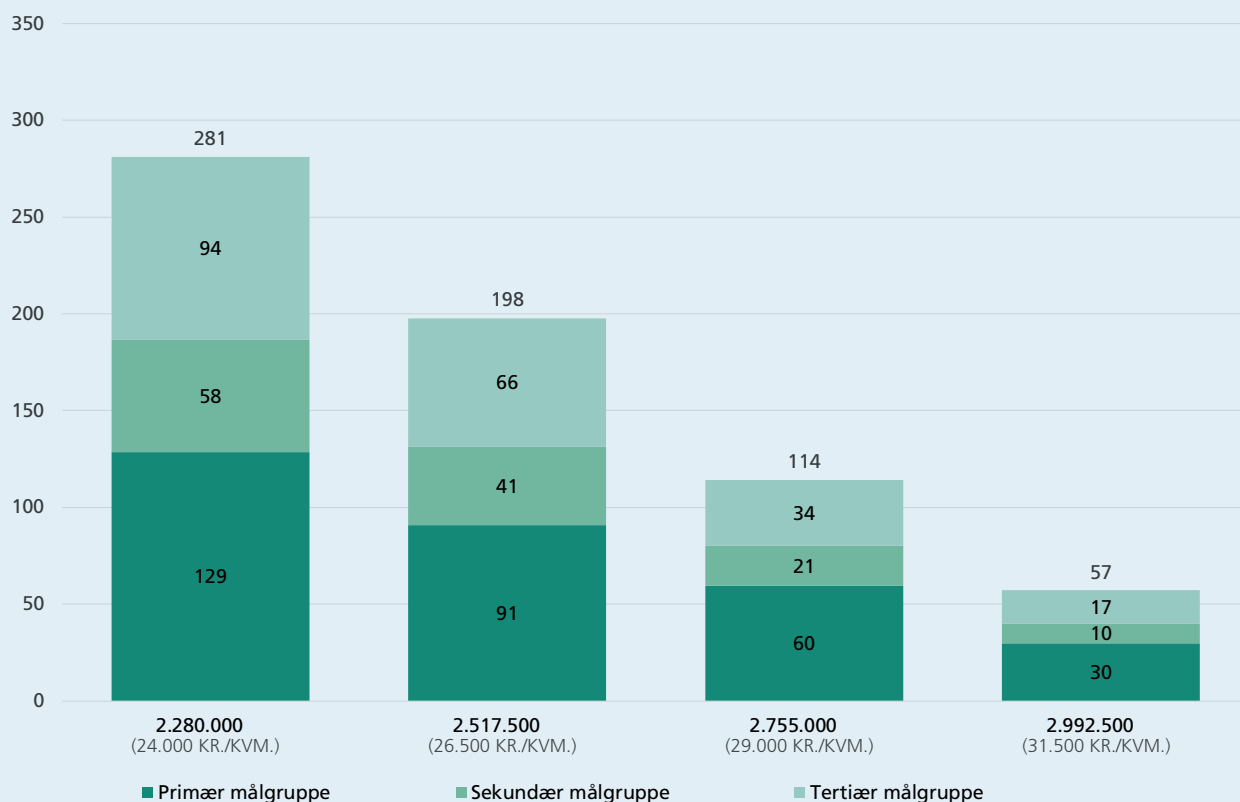
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER

Ejerlejligheder (95 kvm.)

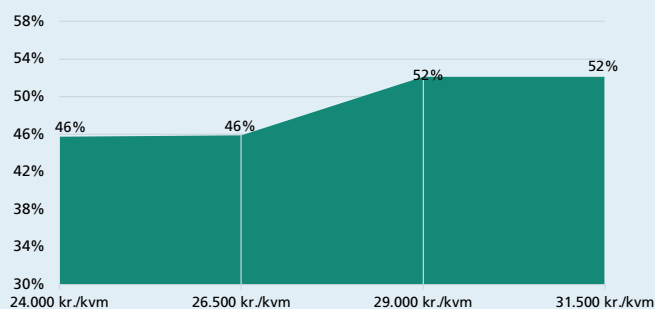
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige prisniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 80 og 110 kvm. Gns. 95 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

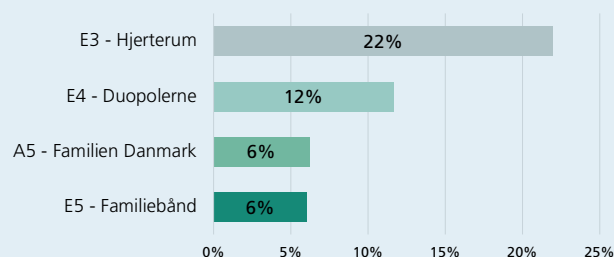
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (26.500 KR./KVM)



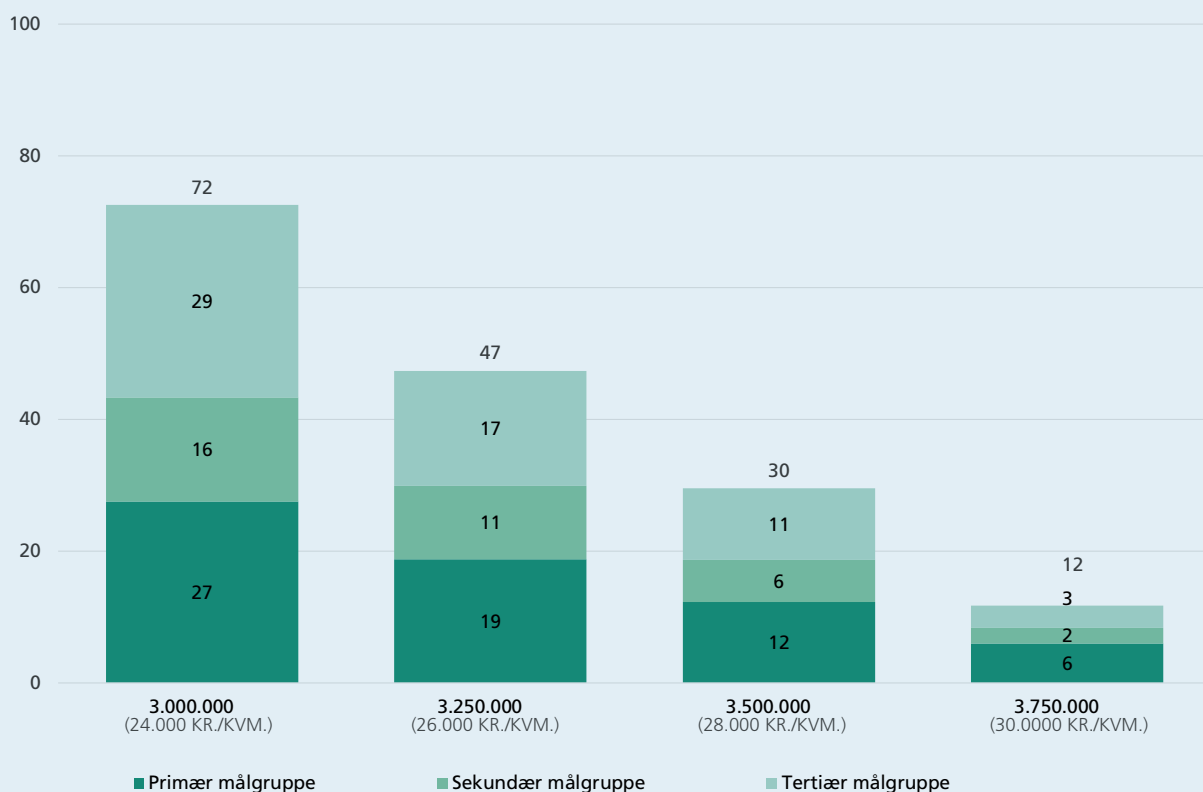
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER

Ejerlejligheder (125 kvm.)

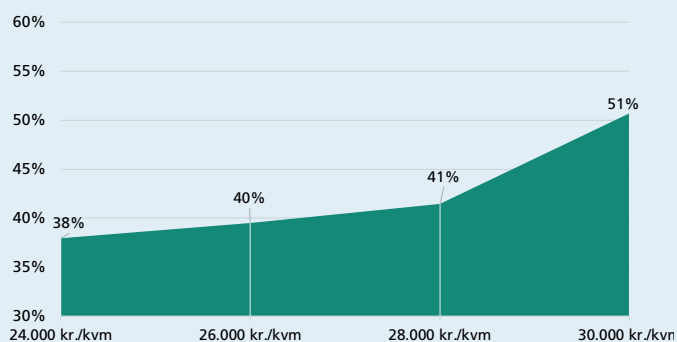
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige prisniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 110 og 140 kvm. Gns. 125 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

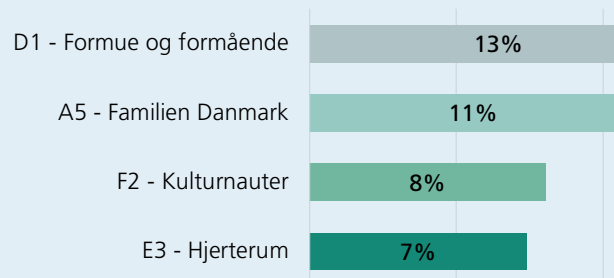
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (26.000 KR./KVM)



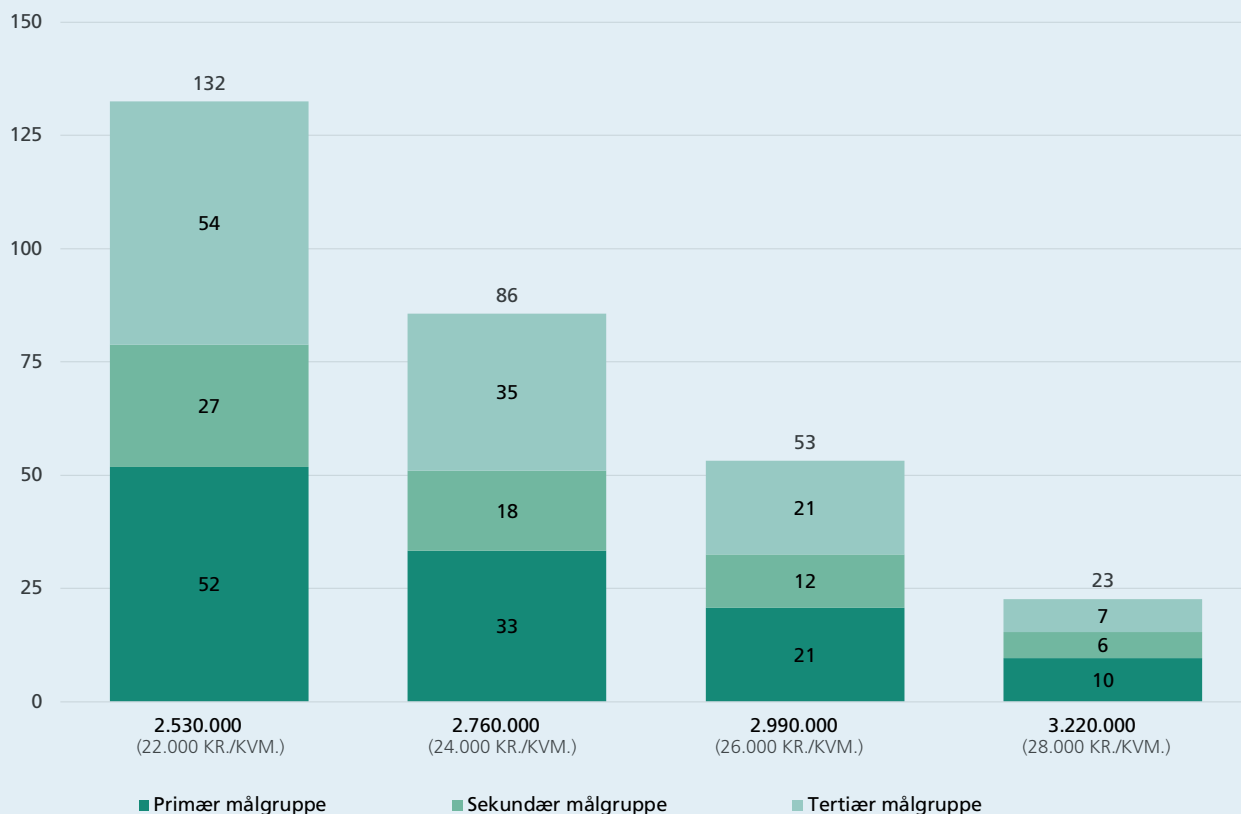
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER

Ejer rækkehus (115 kvm.)

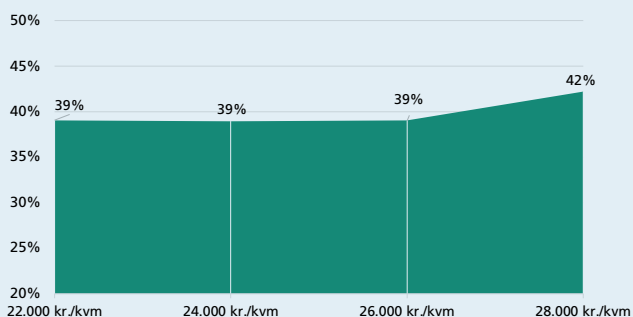
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige prisniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 100 og 130 kvm. Gns. 115 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

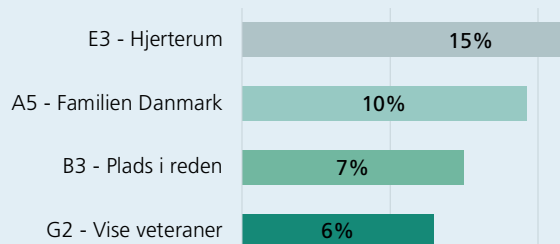
POTENTIALBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (26.000 KR./KVM)



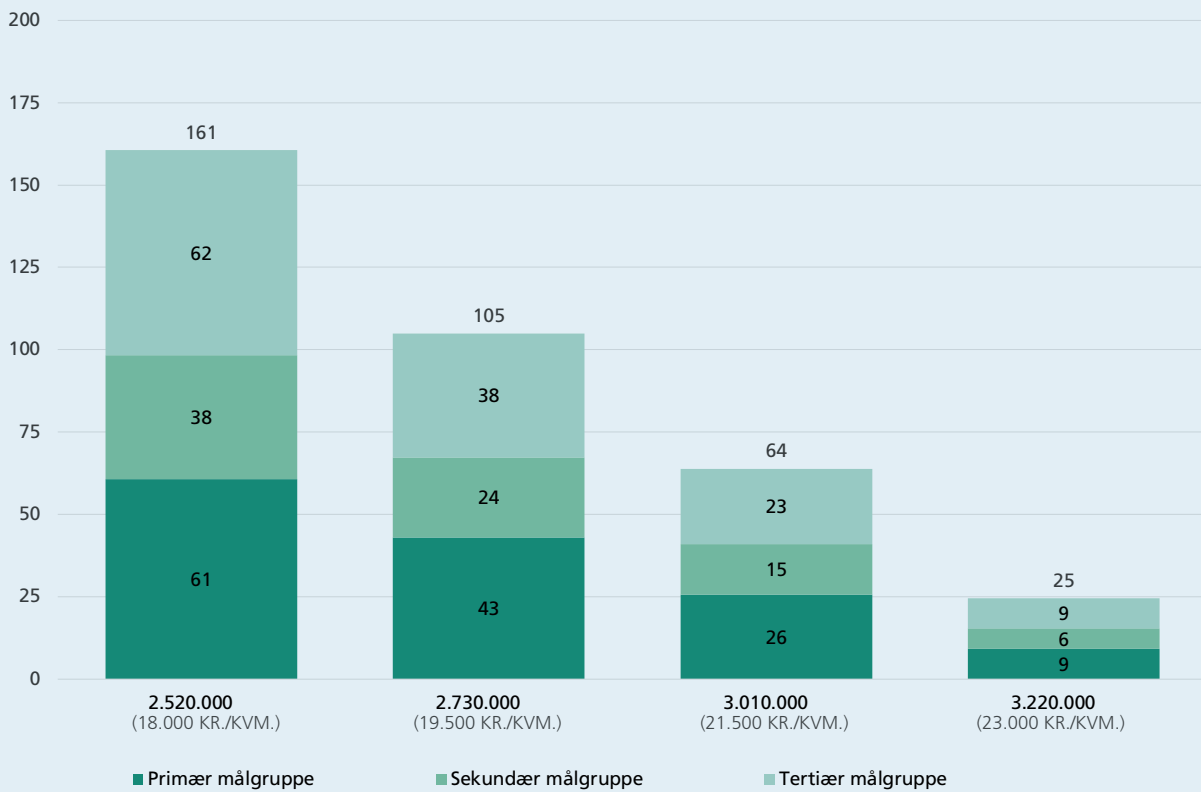
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER

Villa (140 kvm.)

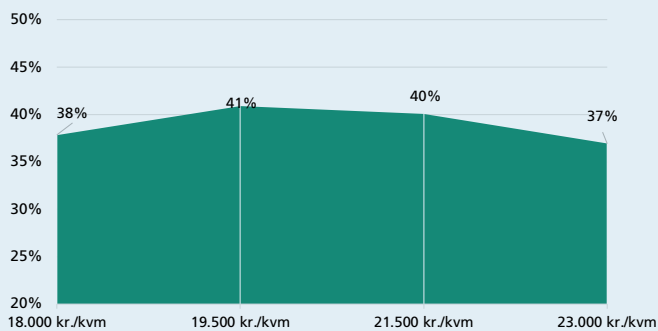
Figuren viser den forventede volumenudvikling i området over de kommende 60 mdr. ved forskellige prisniveauer. Kvm-prisen er beregnet ud fra en bolig i størrelsen 120 og 160 kvm. Gns. 140 kvm.

Det anbefalede lejeniveau er det niveau (eller lige under), hvor man taber mindst provenu. Prisen bør dog sættes efter et niveau på antal, der afspejler det udbudte.

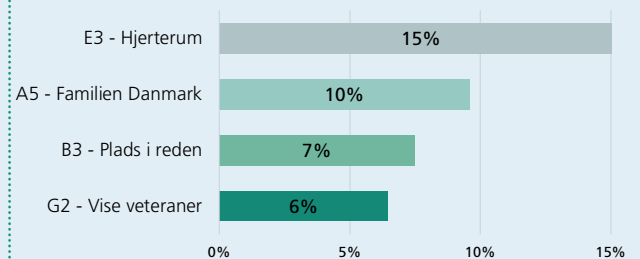
POTENTIALEBEREGNING – 60 MÅNEDER



PRIMÆR MÅLGRUPPE ANDEL



PRIMÆR MÅLGRUPPER VED PRISNIVEAU (19.500 KR./KVM)





OMRÅDEPROFIL NYKØBING FALSTER - NY KIRSTINEBERG



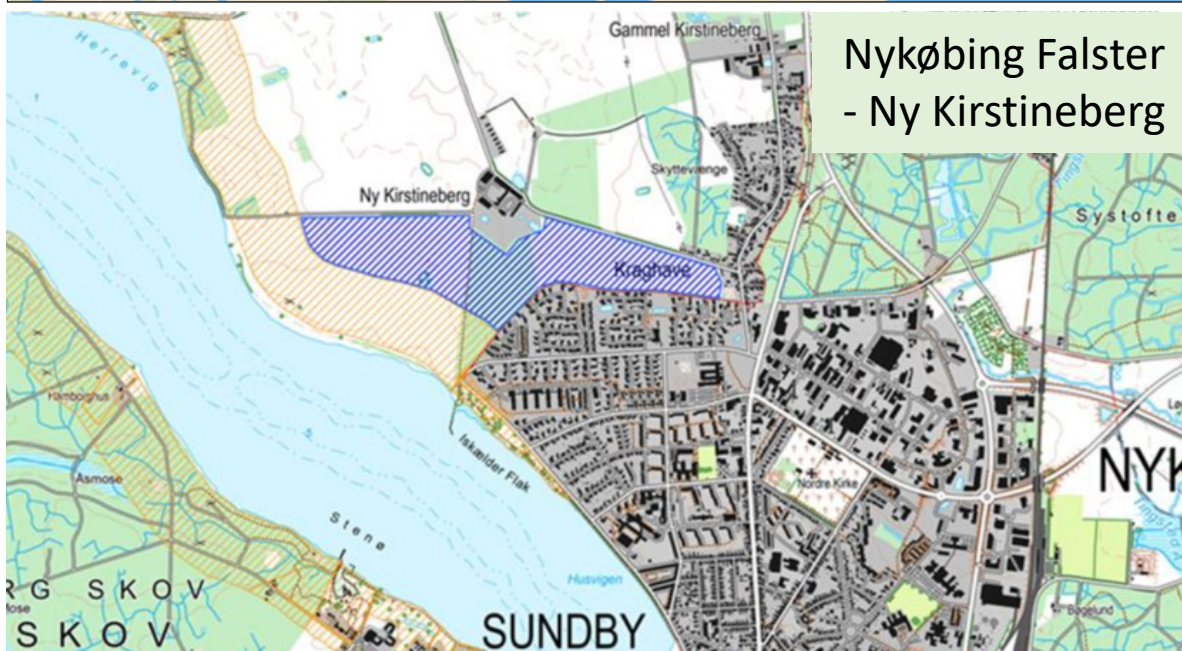
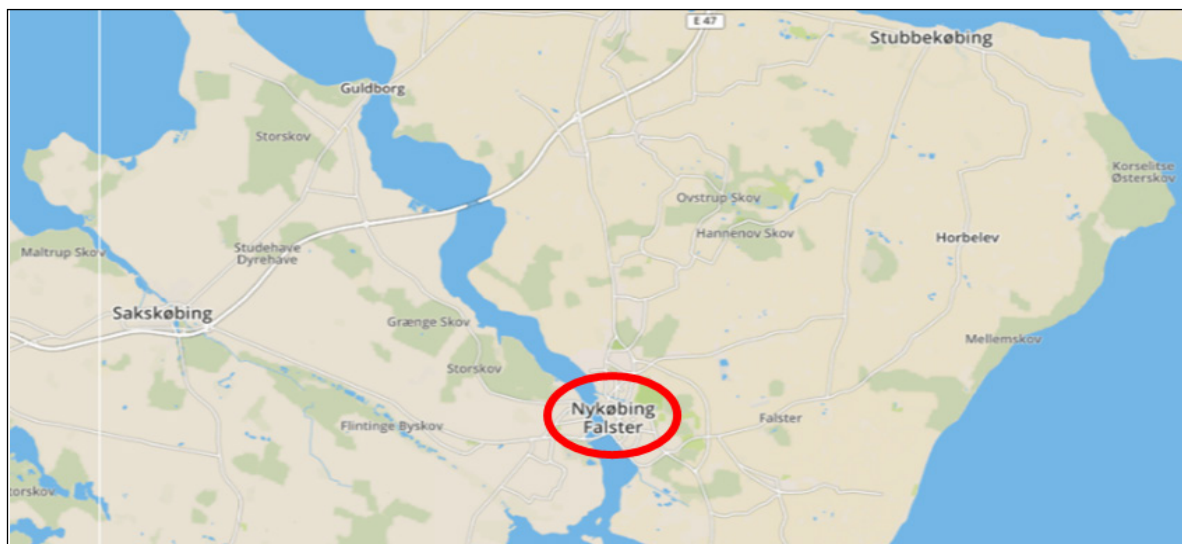
NYKØBING FALSTER - NY KIRSTINEBERG

Beskrivelse af området

Ny Kirstineberg bliver et nyt boligområde med parcelhuse og rækkehuse i umiddelbar forlængelse af byens mest attraktive parcelhusområder.

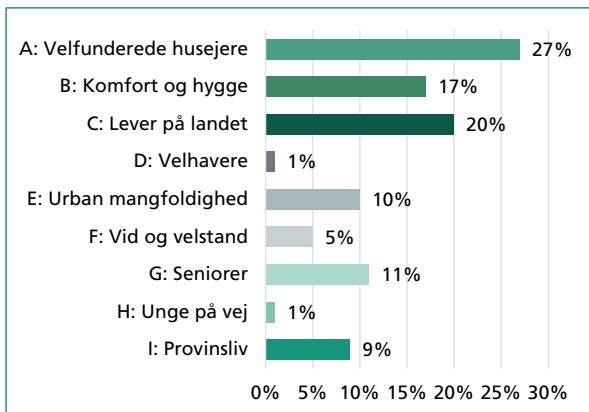
Det nye boligområde kommer til at ligge under 10 min. på cykel fra bymidten, og afstanden til vandet bliver 500-1.000 m og med marker, skov, mountainbike- og løbespor i umiddelbar nærhed. Området er for dem, som sætter pris på ro og tæthed på vand og natur samtidig med, at byens mange tilbud ikke er længere væk end en kort cykeltur.

Det tager 10 min. i bil, så er man på motorvejen mod Tyskland eller København. Når den opgraderede jernbane er færdig i 2022 tager det 1 time med tog til Københavns Hovedbanegård, og når Femern Bælt-tunnelen er klar, kan turen fra Nykøbing til Hamborg klares med tog på 1 time og 45 min.

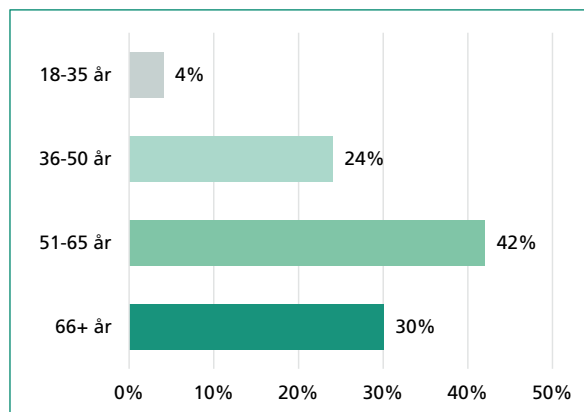


SØGER OMRÅDET - PROFIL

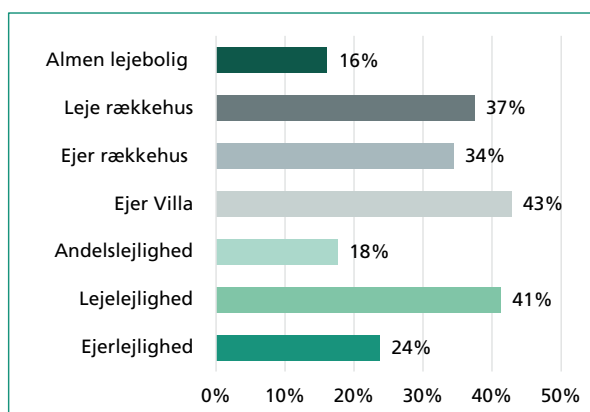
CONZOOM-PROFIL



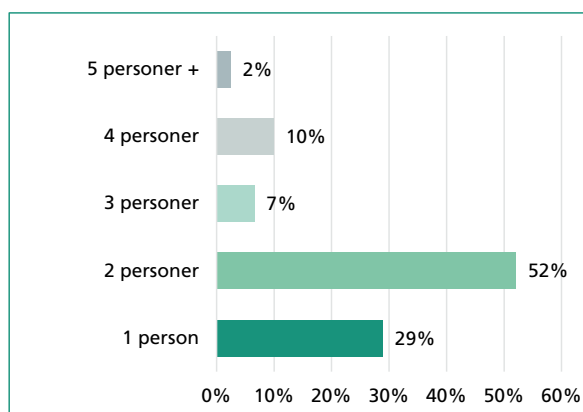
ALDER



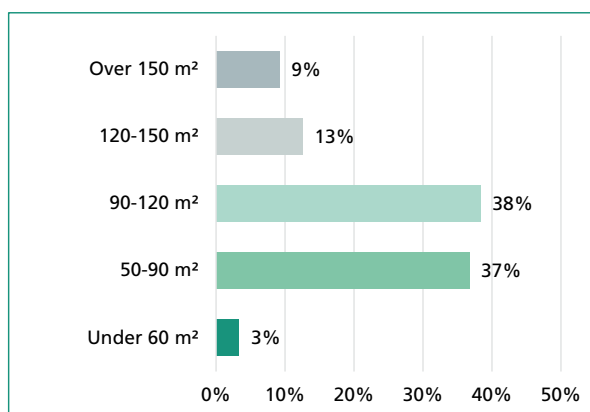
BOLIGTYPE



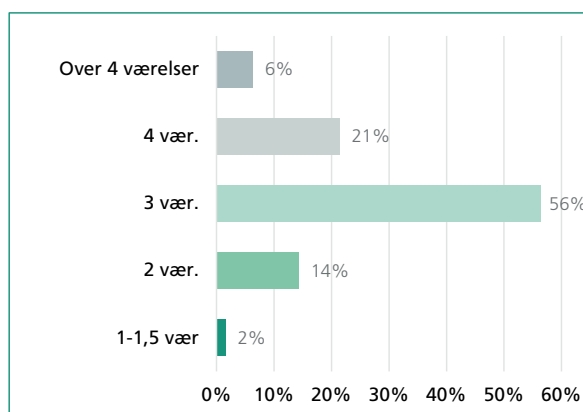
PERSONER I HUSSTAND



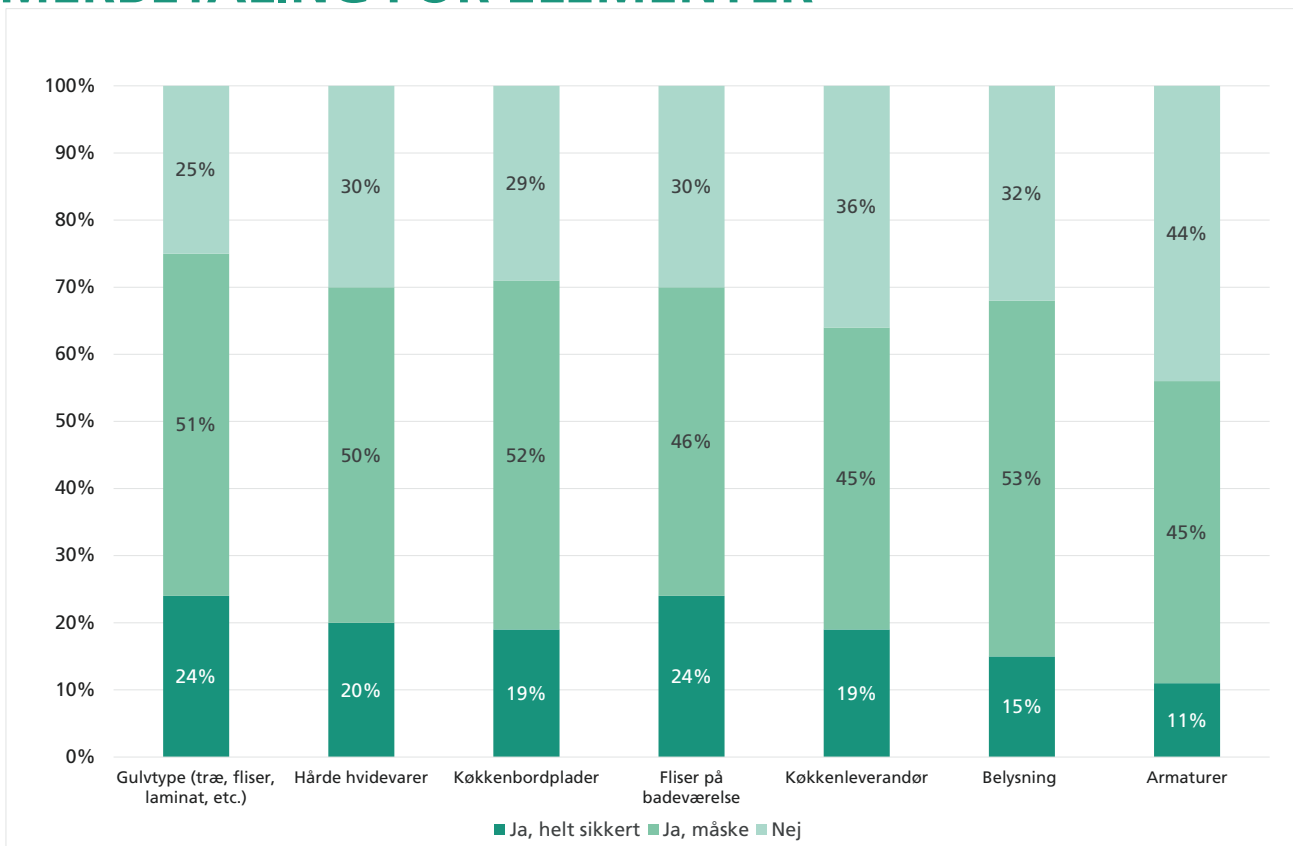
BOLIGSTØRRELSE



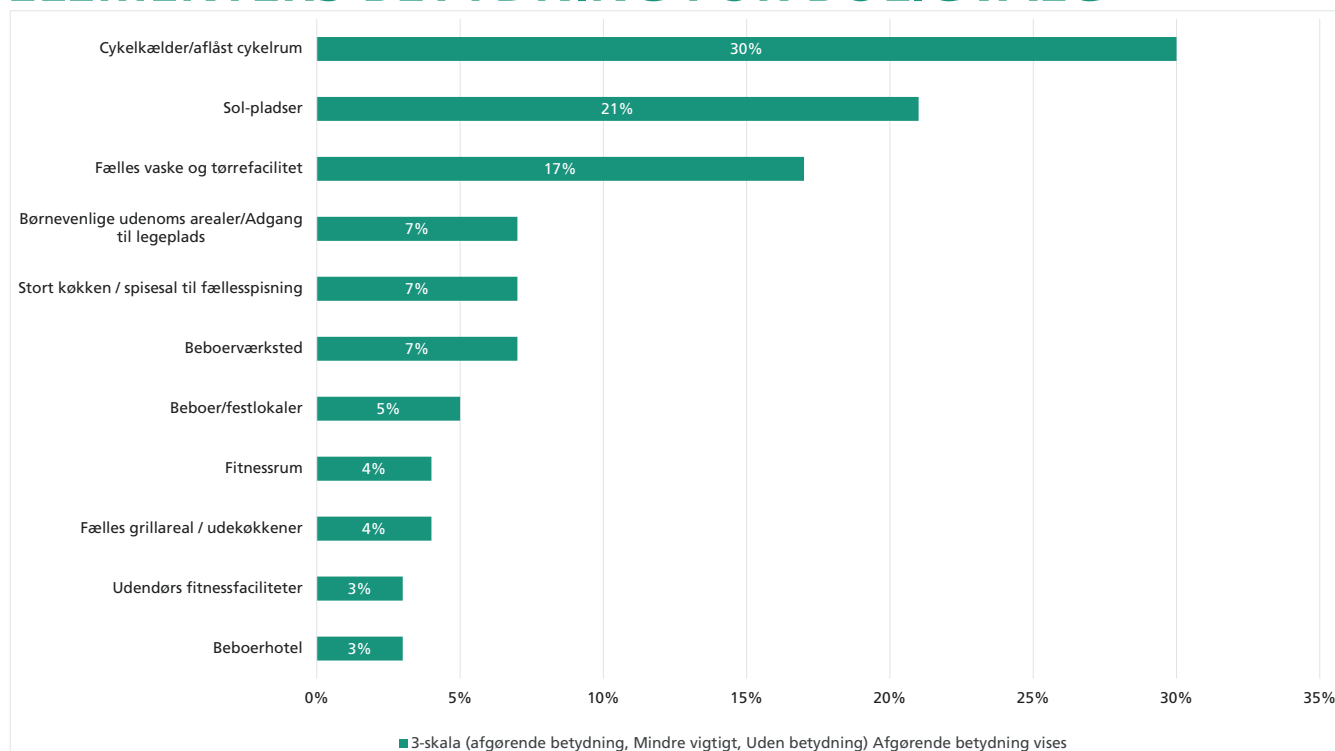
ANTAL VÆRELSE



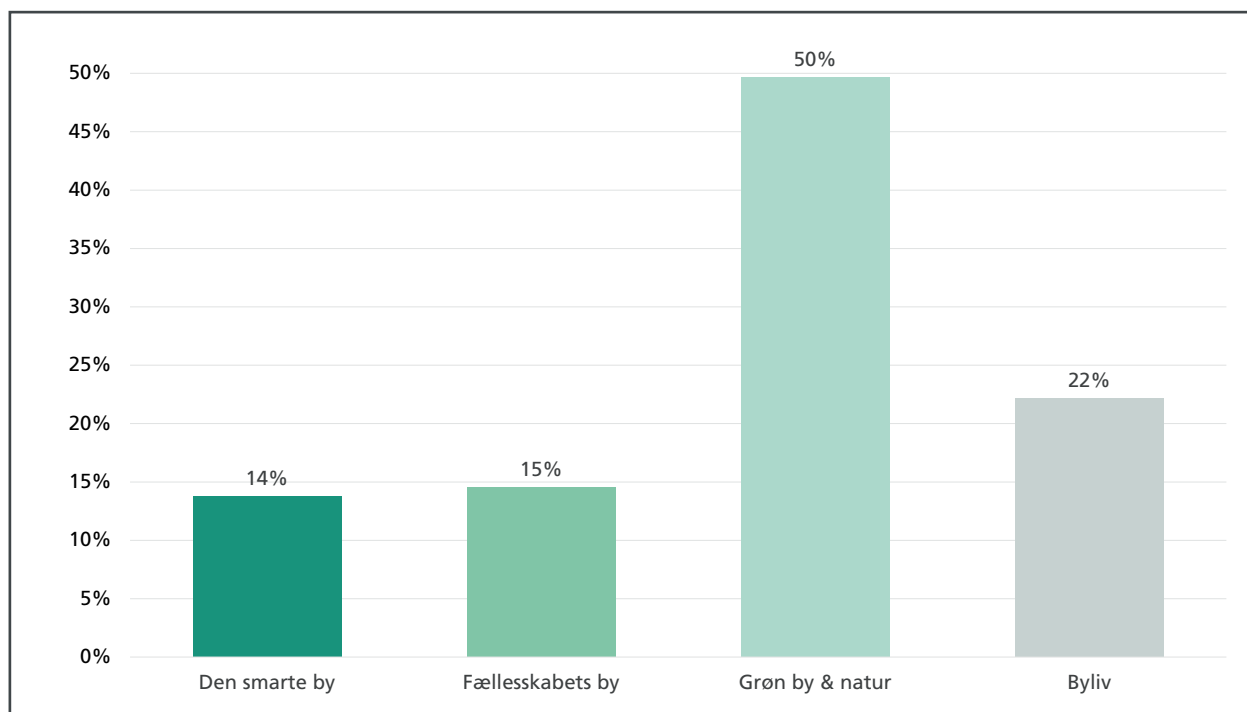
MERBETALING FOR ELEMENTER



ELEMENTERS BETYDNING FOR BOLIGVALG



PRÆFERENCE FOR LIVSVISION

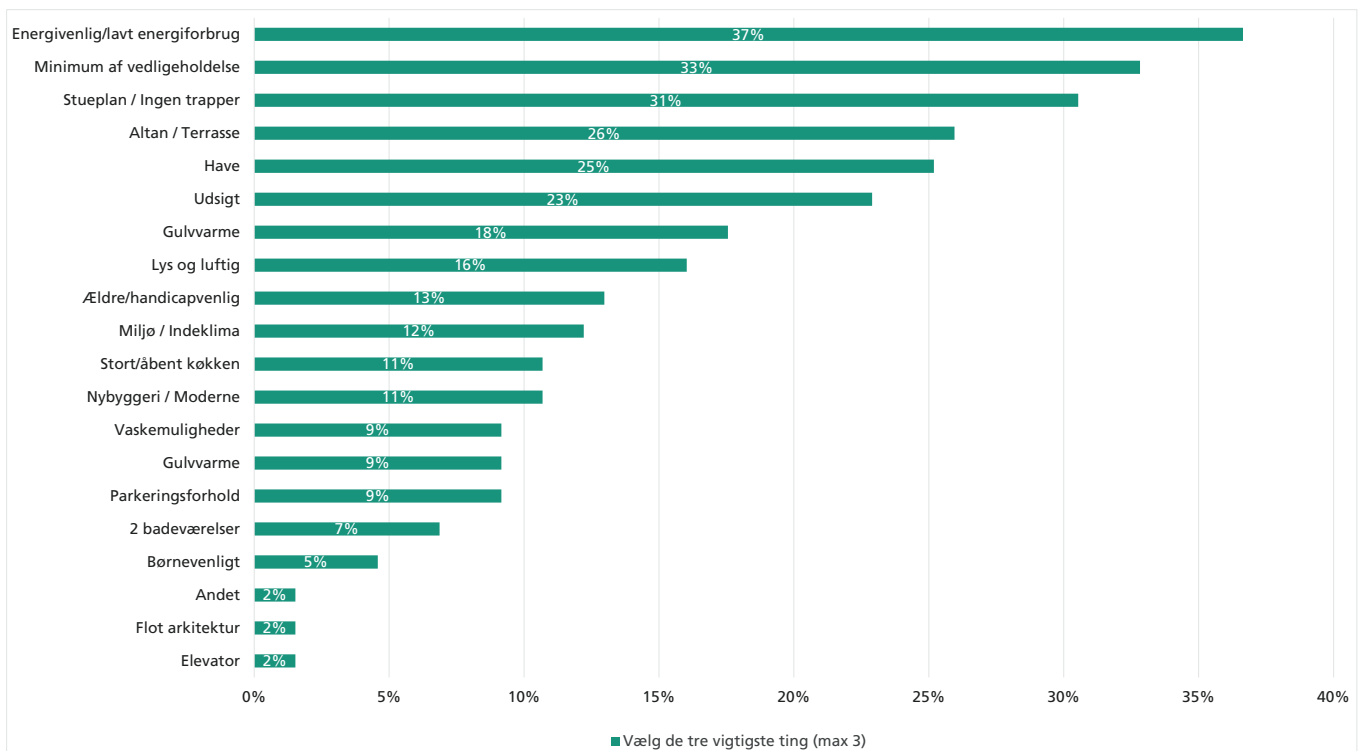


BESKRIVELSE AF DE FIRE VISIONER:

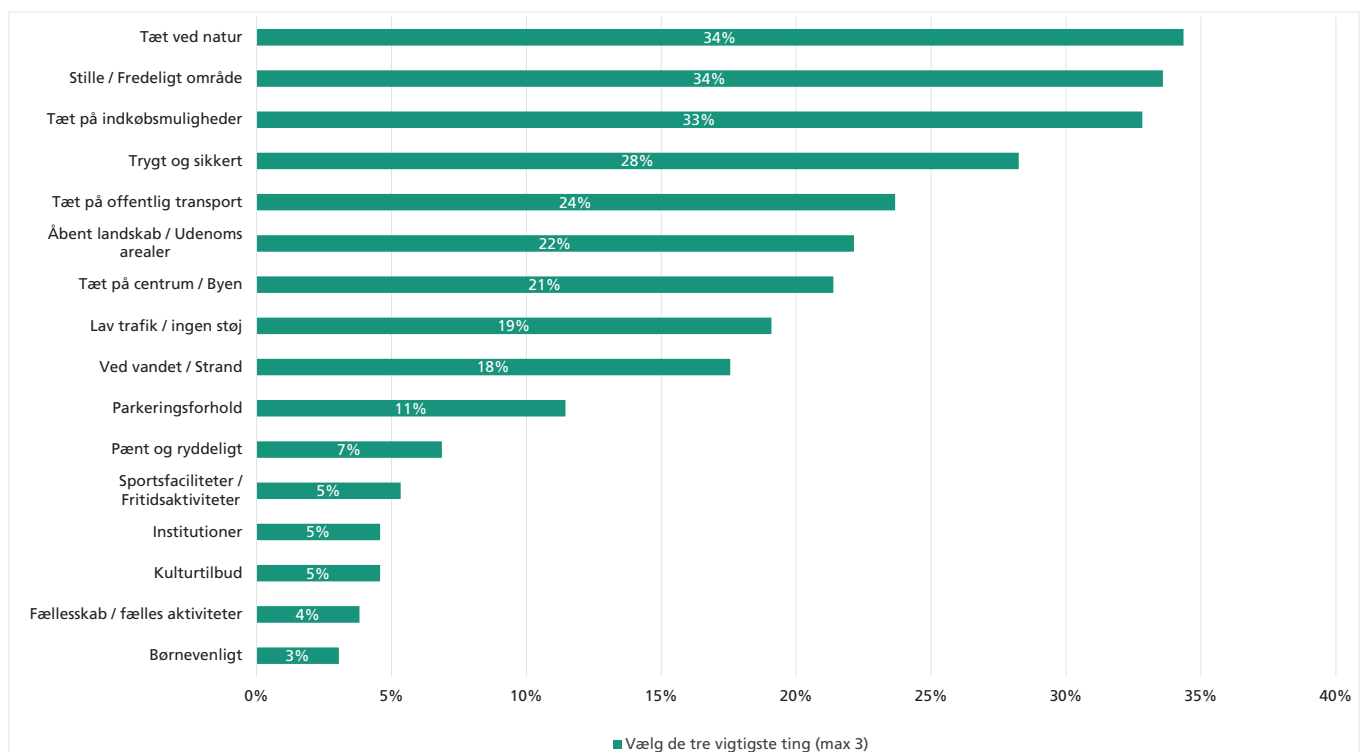
- **Den smarte by:** I den smarte by er alt indrettet på at skabe et let, effektivt, trygt og ubekymret liv. Her er tænkt på alt, lige fra effektiv affaldshåndtering, nærhed til institutioner og indkøb, vedligeholdelsesfri boliger og anden teknologi, så beboerne kan bruge livet på deres interesser og hinanden frem for vedligeholdelse. Her vil al indretning af områder og boliger være således, at man kun bruger ressourcer på det nødvendige, som skaber inspirerende boliger og et harmonisk liv.
- **Fællesskabets by:** I fællesskabets by er alt indrettet på at skabe smukke, rare rammer for et harmonisk liv. Her vil der være tilbud til den enkelte såvel som tilbud til grupper af mennesker. Her vil der være adgang til fællesspisning, højtidsbegivenheder (jul, påske, Skt. Hans etc.) og delebilsordninger. I fællesskabets by vil beboerne leve trygt og godt med hinanden uden dog at være forpligtet udover egne ønsker.
- **Grøn by og natur:** Den grønne by vil tilbyde et grønt byliv med grønne områder som en integreret del af områdets øvrige bolig-, handels- og institutionstilbud. Grøn by vil tilbyde et grønt miljø (grønne områder, grønne tage, grønne facader, træer og vand på overfladen) med moderne energirigtige boliger med f.eks. vandgenbrug samt andre miljørigtige tiltag.
- **Storbyliv:** I en storby lever man et spændende og varieret liv med kort afstand til byens mange kulturelle tilbud, indkøb og faciliteter. Der er liv i gaderne og et meget aktivt cafe- og restaurantmiljø. Hvis man vil ud om aftenen, er der rig mulighed for at finde barer eller musik, der passer til ens smag. Dette skaber rammerne for et godt og let levet liv, hvor man selv beslutter, hvad man kan og vil bruge sin tid på, hvad enten man er ung, under uddannelse, midt i karrieren, børnefamilie eller ældre.



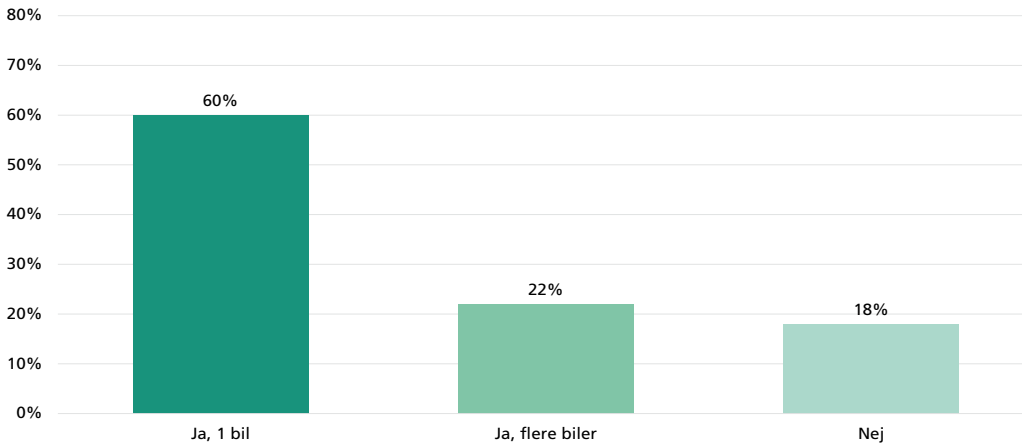
LÆGGE VÆGT PÅ VED BOLIGEN VED FLYTNING



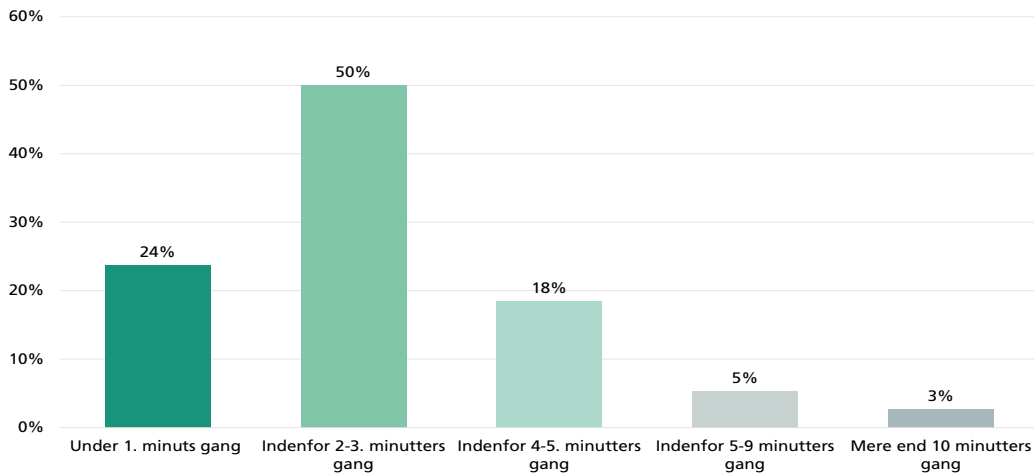
LÆGGE VÆGT PÅ VED OMRÅDET VED FLYTNING



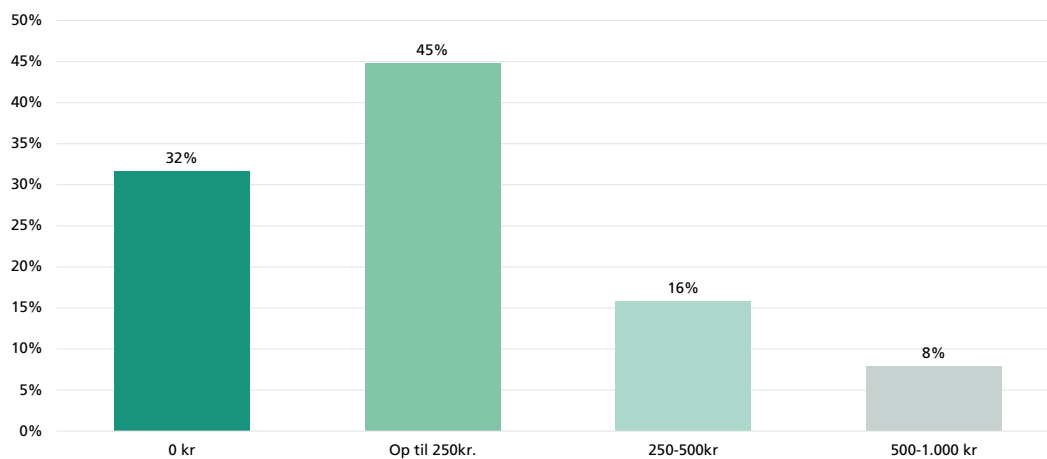
BIL I HUSSTANDEN



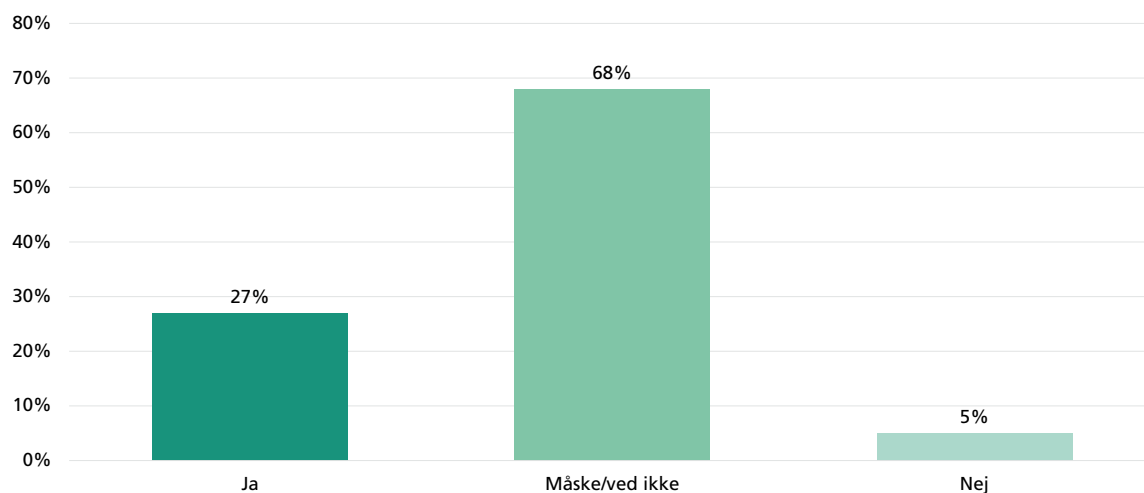
ACCEPTABEL AFSTAND TIL P-HUS



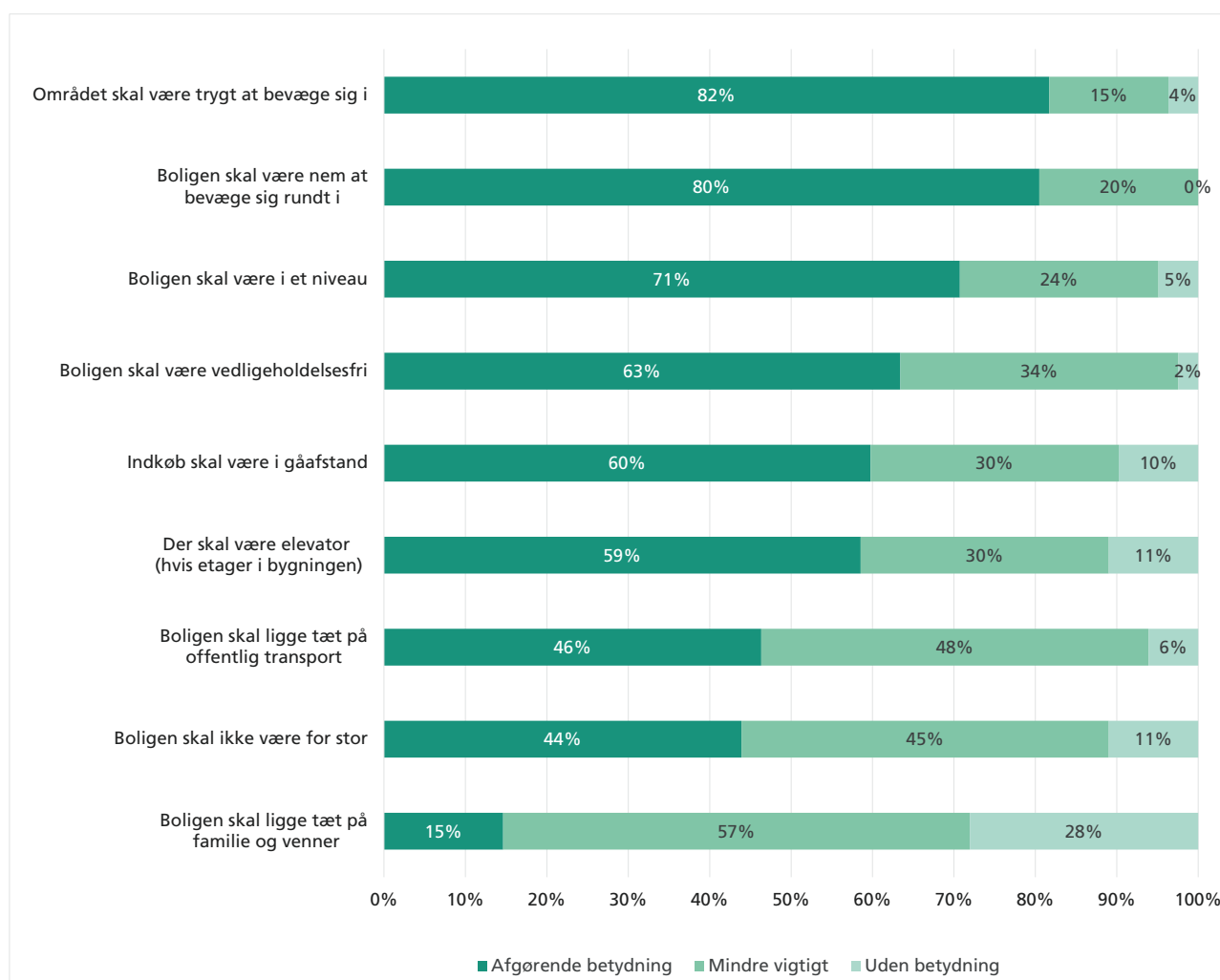
BETALE FOR P-HUS PR. MÅNED



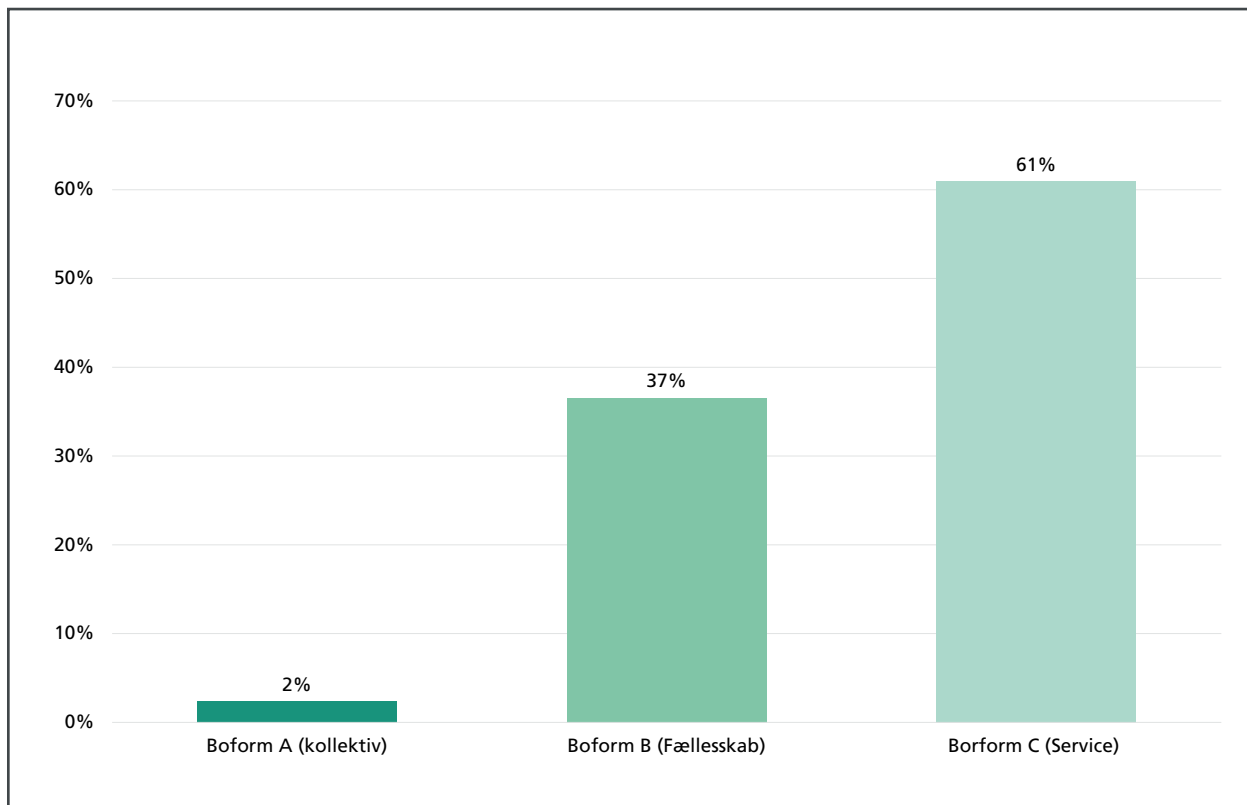
FLYTTE I NY BOLIG MED ALDEREN? (55+ ÅR)



VIGTIGHED VED FLYTNING TIL NY BOLIG (55+ ÅR)



PRÆFERENCE FOR BOFORMER (55+ ÅR)



NEDENFOR ER FORMULERET FORSKELLIGE BOFORMER. HVILKEN VIRKER MEST ATTRAKTIV:

- **Boform A (kollektiv):** I kollektivet bor du i egen bolig med adgang til flere fællesarealer, faciliteter, et sted, hvor alle hjælper hinanden, og alle er fælles om husholdningens gøremål lige fra rengøring, til indkøb, madlavning, havearbejde og fællesarrangementer.
- **Boform B (Fællesskab):** I "fællesskabet" bor du i egen bolig. Du lever, som du vil, og kan, når du vil, tage del i fællesskabets aktiviteter, lige fra arrangementer til selvvalgte forpligtigelser overfor andre så som fælles madlavning, havearbejde og andet.
- **Boform C (Service):** I "Service" bor du nær andre, men i egen bolig. I bebyggelsen har du mulighed for at tilkøbe en række ydelser såsom rengøring, indkøb og spisning i fællesområder, ligesom du har mulighed for at tage del i en række fælles arrangementer.



OMRÅDEPROFIL NYKØBING FALSTER - HAVNEOMRÅDET

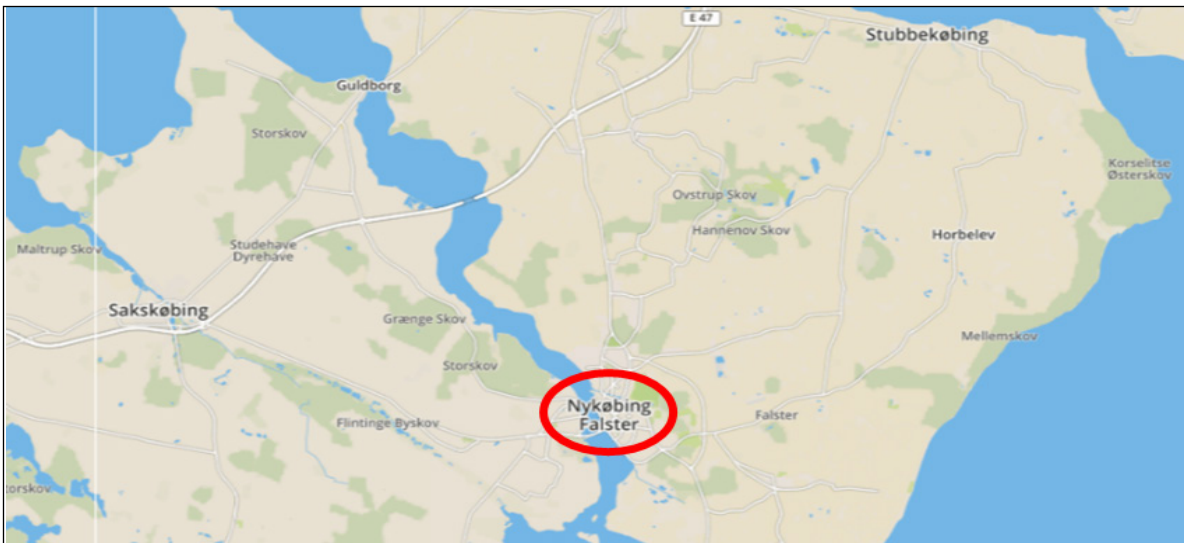


NYKØBING FALSTER - HAVNEOMRÅDET

Beskrivelse af området

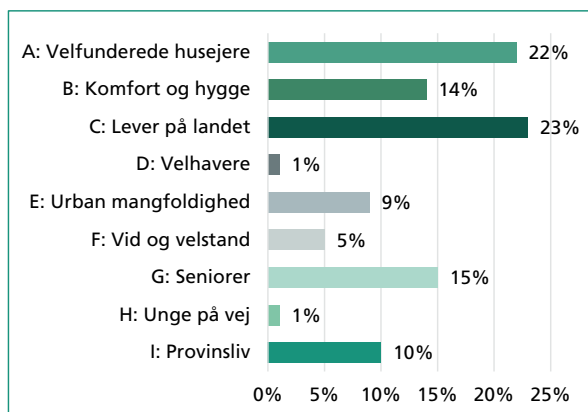
Ved havneområdet lige midt i Nykøbing vil der blive bygget nye og moderne etageboliger med altaner/tagterrasser, der giver en perfekt udsigt ud over sundet mellem Falster og Lolland. Området vil over de næste to årtier udvikle sig til Nykøbing Falsters nye bydel ned til vandet, men stadigvæk også helt inde i centrum, hvor man kan finde alle de kulturudbud, indkøbsmuligheder og institutioner, der hører en større by til inden for gåafstand.

Området bliver et blandet boligkvarter med både små og store lejligheder, ejer og alment. Området bliver med sin promenade langs vandet, museum og nye bydelsrum, et sted, hvor livet kan udfolde sig, et vartegn og et område for både lokale og besøgende udefra.

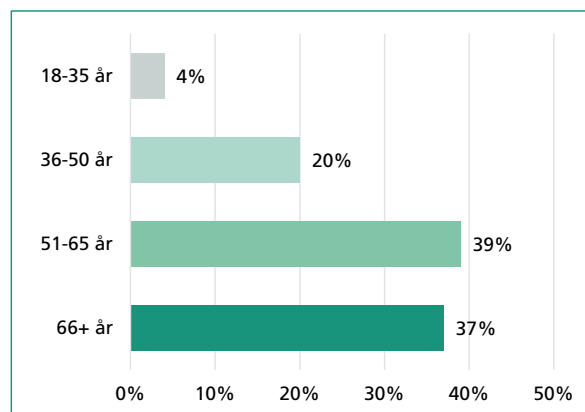


SØGER OMRÅDET - PROFIL

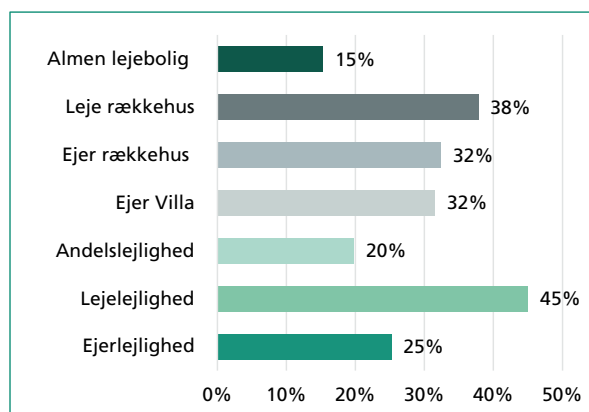
CONZOOM-PROFIL



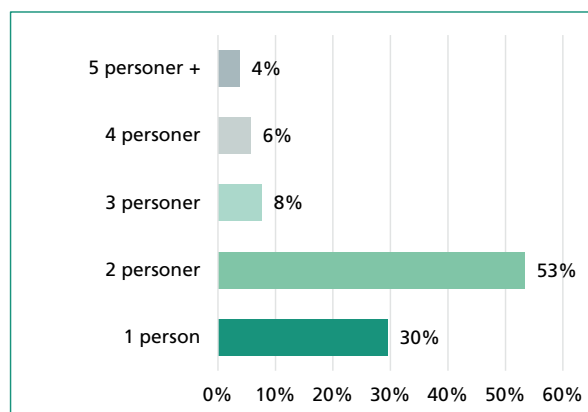
ALDER



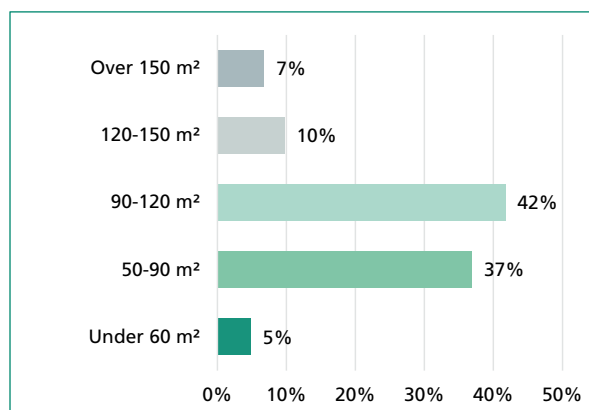
BOLIGTYPE



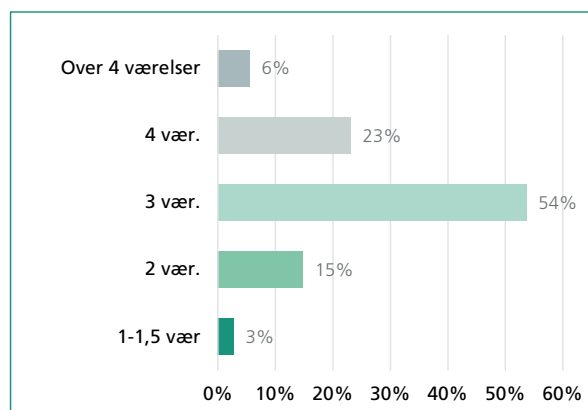
PERSONER I HUSSTAND



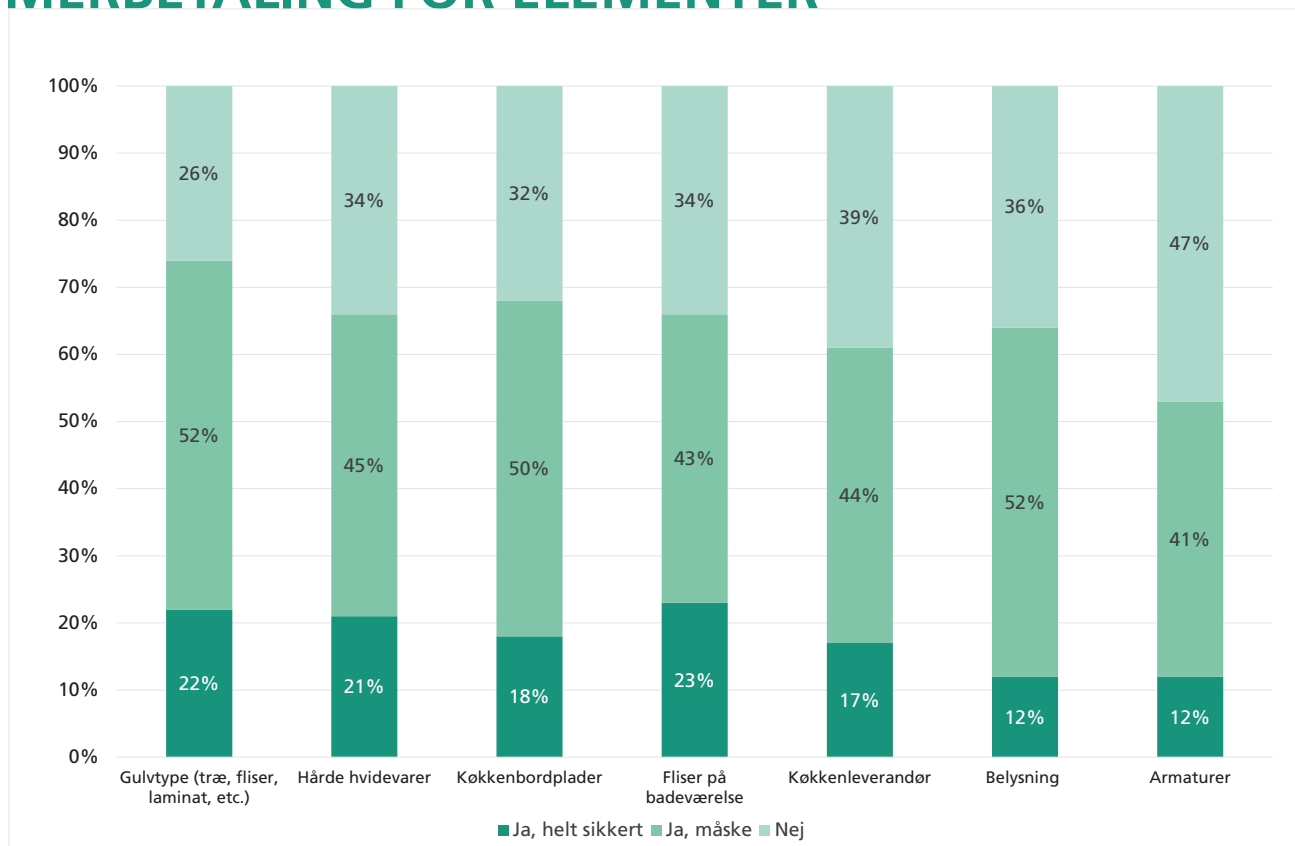
BOLIGSTØRRELSE



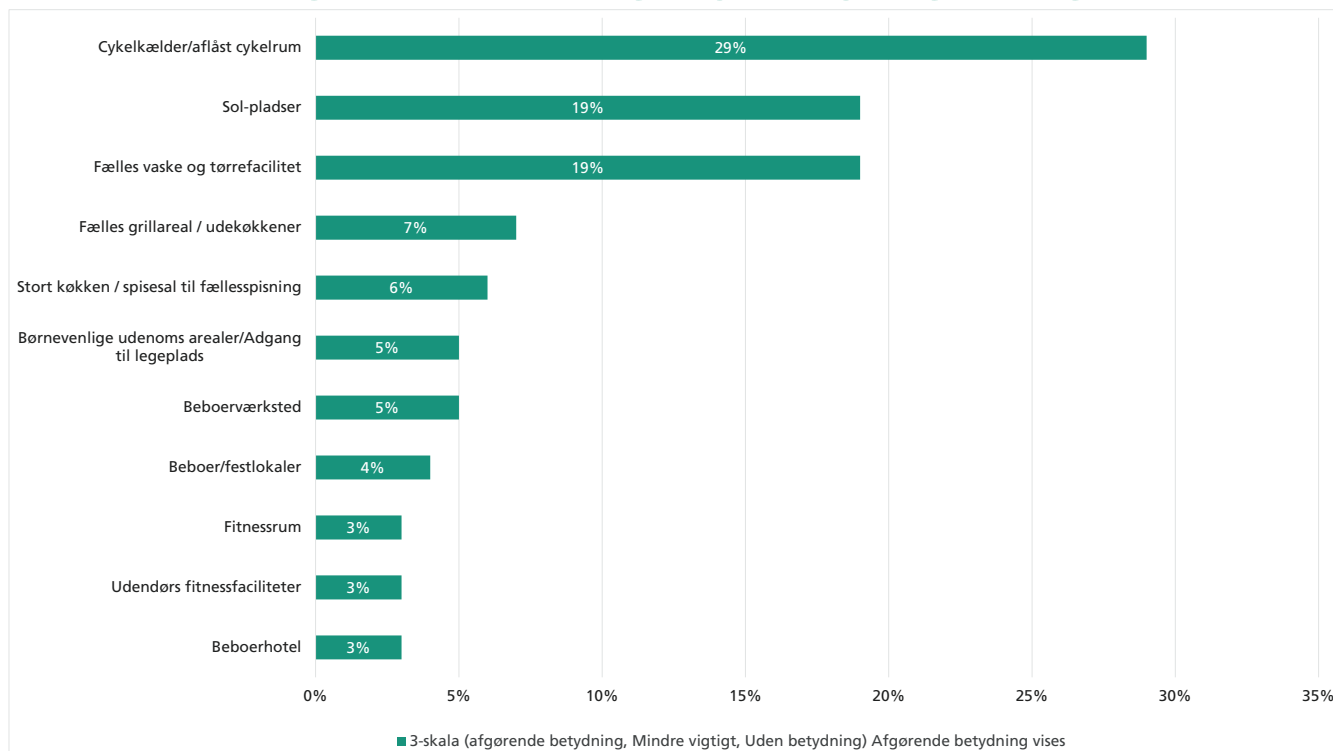
ANTAL VÆRELSE



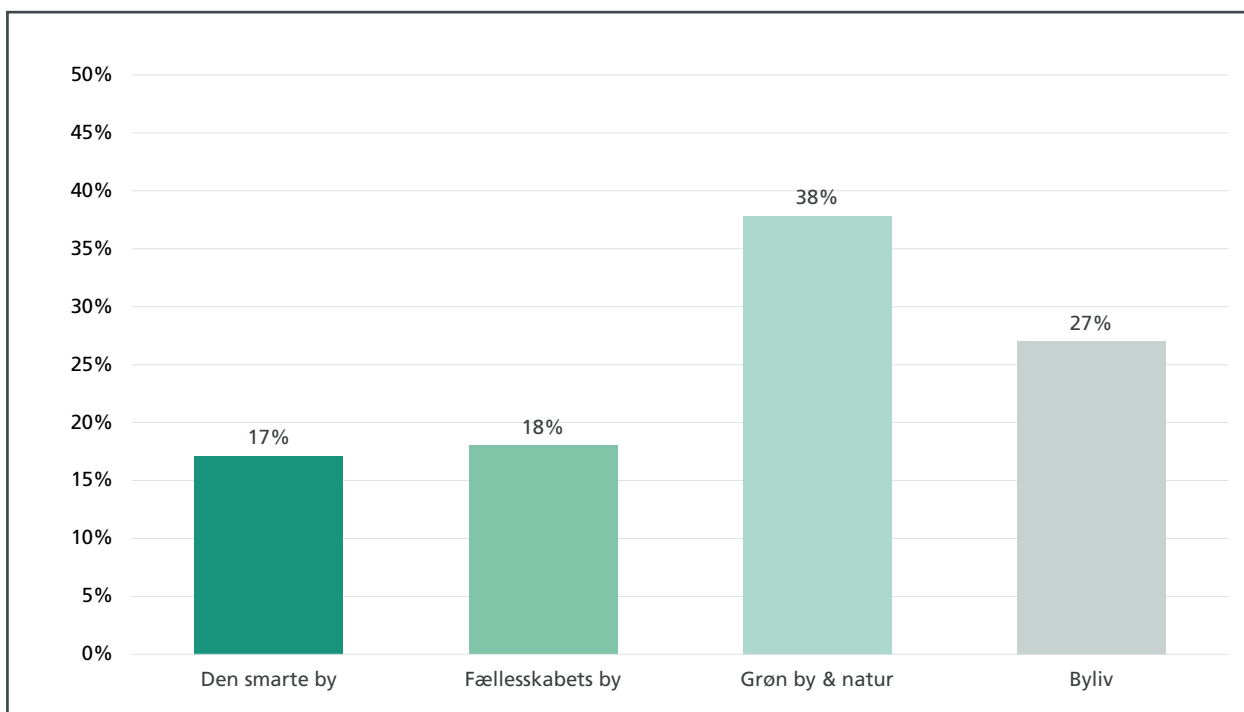
MERBETALING FOR ELEMENTER



ELEMENTERS BETYDNING FOR BOLIGVALG



PRÆFERENCE FOR LIVSVISION

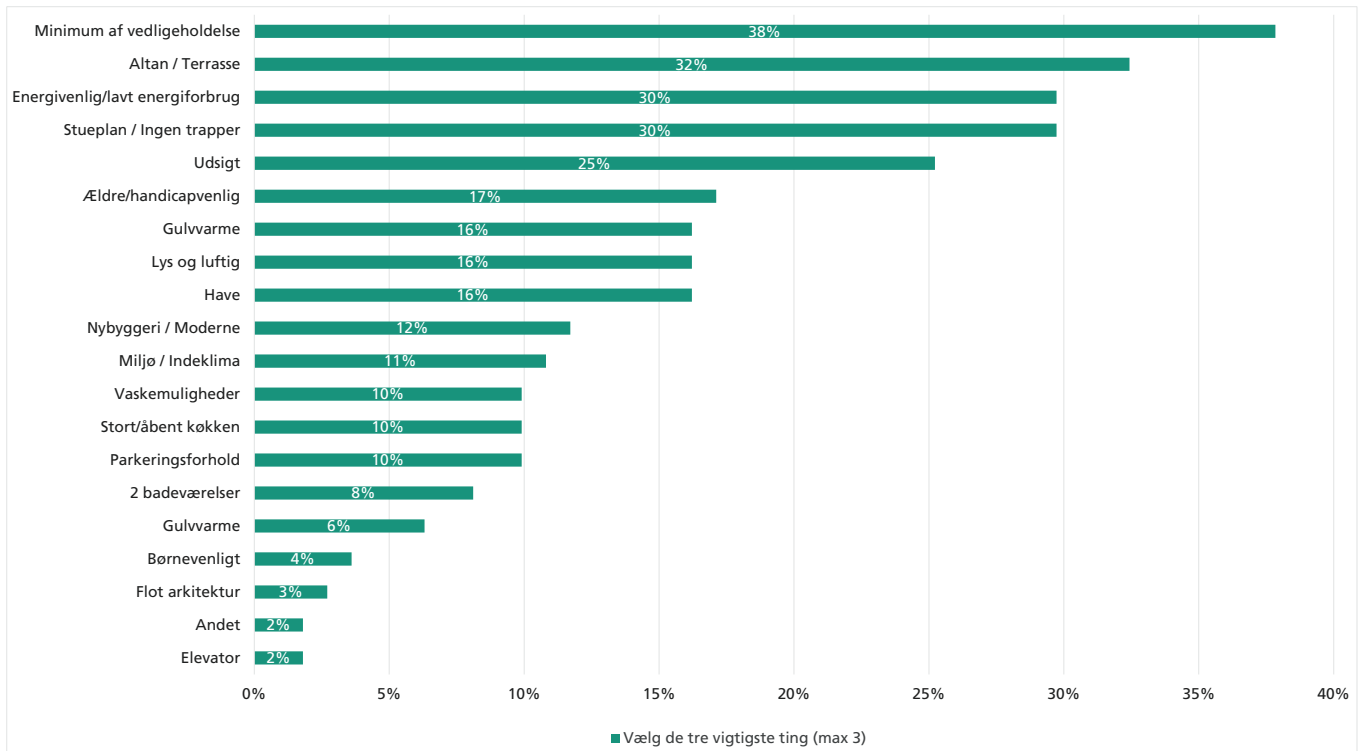


BESKRIVELSE AF DE FIRE VISIONER:

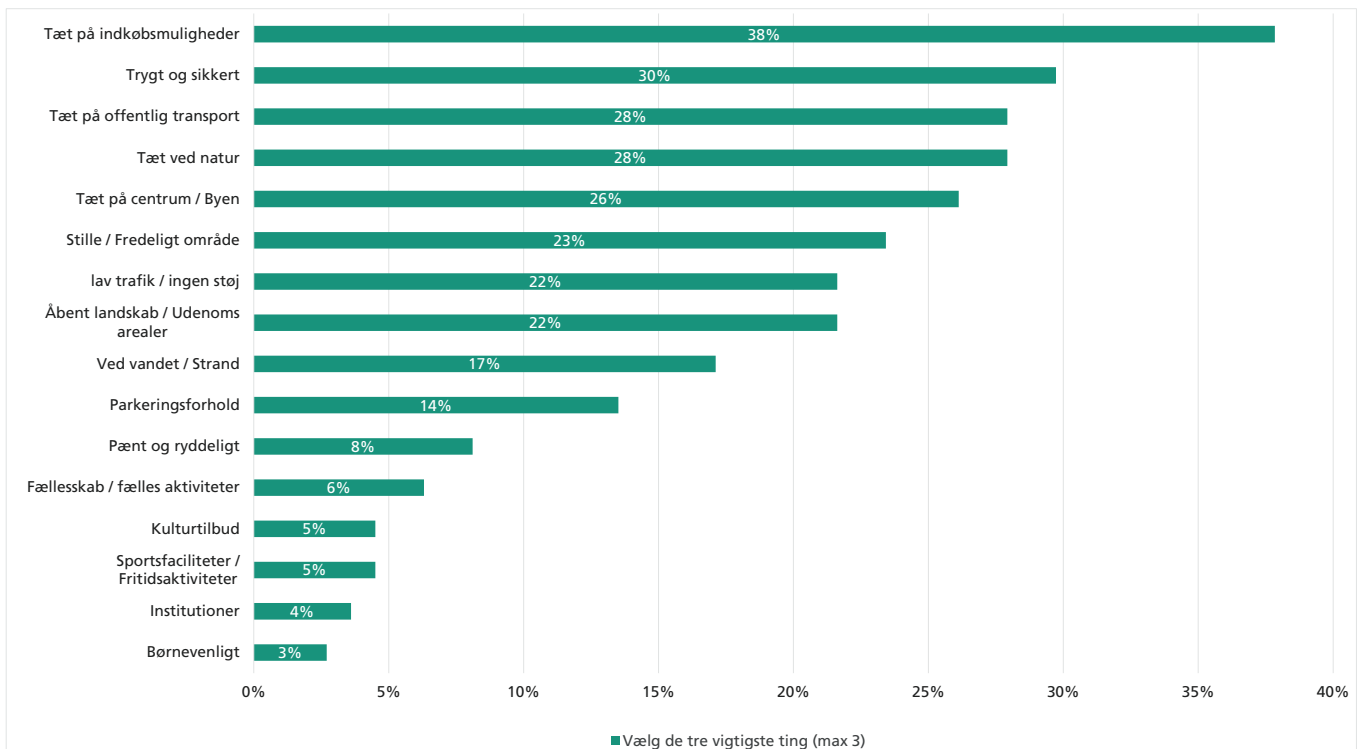
- **Den smarte by:** I den smarte by er alt indrettet på at skabe et let, effektivt, trygt og ubekymret liv. Her er tænkt på alt, lige fra effektiv affaldshåndtering, nærhed til institutioner og indkøb, vedligeholdelsesfri boliger og anden teknologi, så beboerne kan bruge livet på deres interesser og hinanden frem for vedligeholdelse. Her vil al indretning af områder og boliger være således, at man kun bruger ressourcer på det nødvendige, som skaber inspirerende boliger og et harmonisk liv.
- **Fællesskabets by:** I fællesskabets by er alt indrettet på at skabe smukke, rare rammer for et harmonisk liv. Her vil der være tilbud til den enkelte såvel som tilbud til grupper af mennesker. Her vil der være adgang til fællesspisning, højtidsbegivenheder (jul, påske, Skt. Hans etc.) og delebilsordninger. I fællesskabets by vil beboere leve trygt og godt med hinanden uden dog at være forpligtet udover egne ønsker.
- **Grøn by og natur:** Den grønne by vil tilbyde et grønt byliv med grønne områder som en integreret del af områdets øvrige bolig-, handels- og institutionstilbud. Grøn by vil tilbyde et grønt miljø (grønne områder, grønne tage, grønne facader, træer og vand på overfladen) med moderne energirigtige boliger med f.eks. vandgenbrug samt andre miljørigtige tiltag.
- **Storbyliv:** I en storby lever man et spændende og varieret liv med kort afstand til byens mange kulturelle tilbud, indkøb og faciliteter. Der er liv i gaderne og et meget aktivt cafe- og restaurantmiljø. Hvis man vil ud om aftenen, er der rig mulighed for at finde barer eller musik, der passer til ens smag. Dette skaber rammerne for et godt og let levet liv, hvor man selv beslutter, hvad man kan og vil bruge sin tid på, hvad enten man er ung, under uddannelse, midt i karrieren, børnefamilie eller ældre.



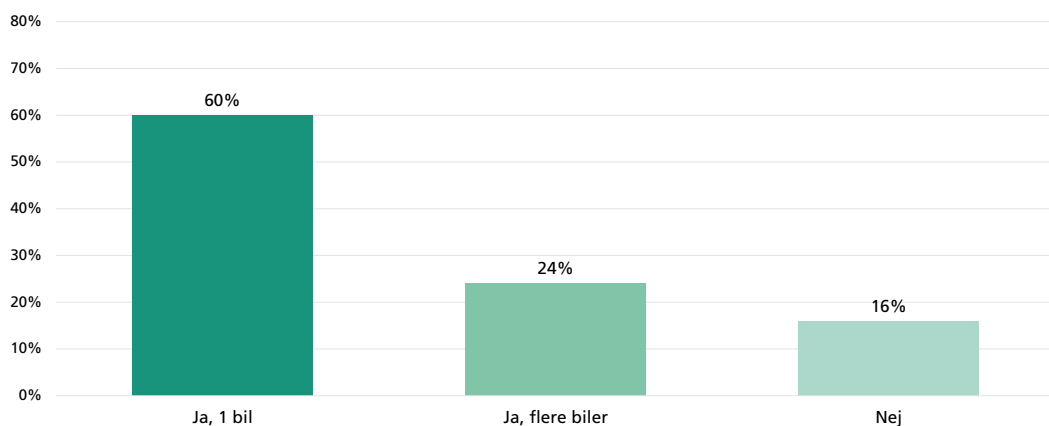
LÆGGE VÆGT PÅ VED BOLIGEN VED FLYTNING



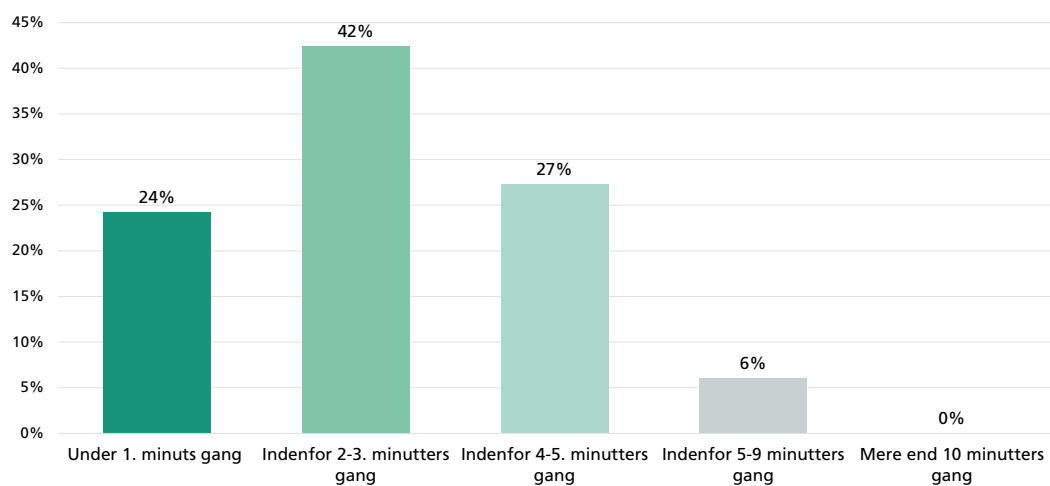
LÆGGE VÆGT PÅ VED OMRÅDET VED FLYTNING



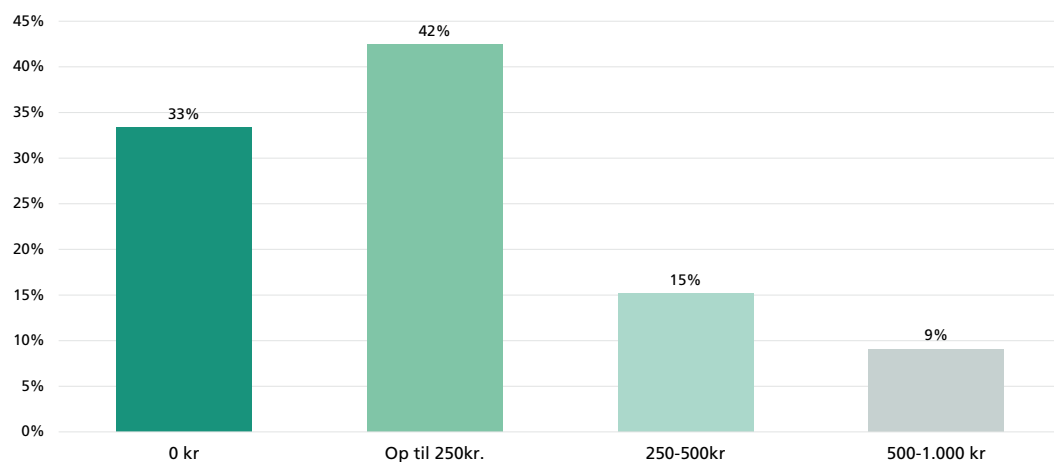
BIL I HUSSTANDEN



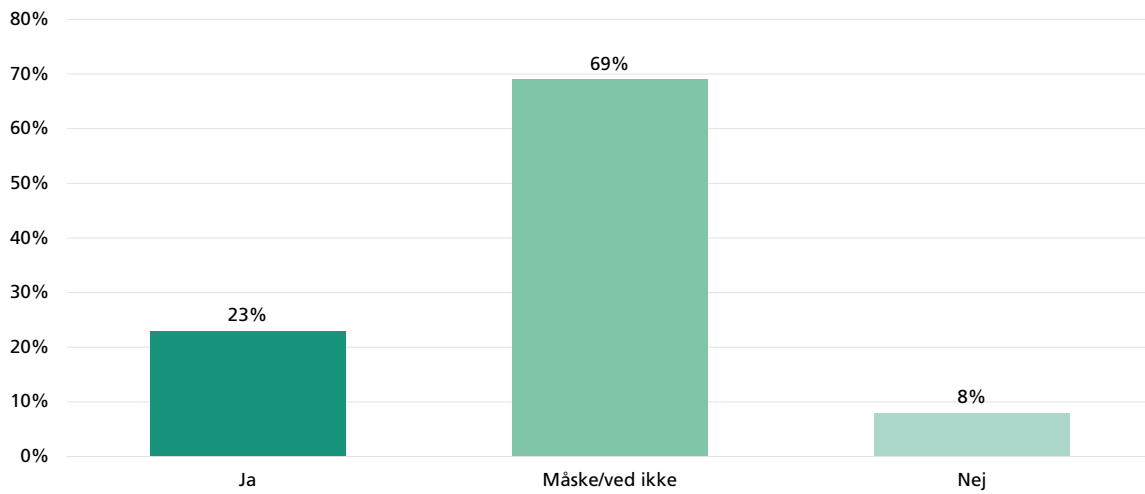
ACCEPTABEL AFSTAND TIL P-HUS



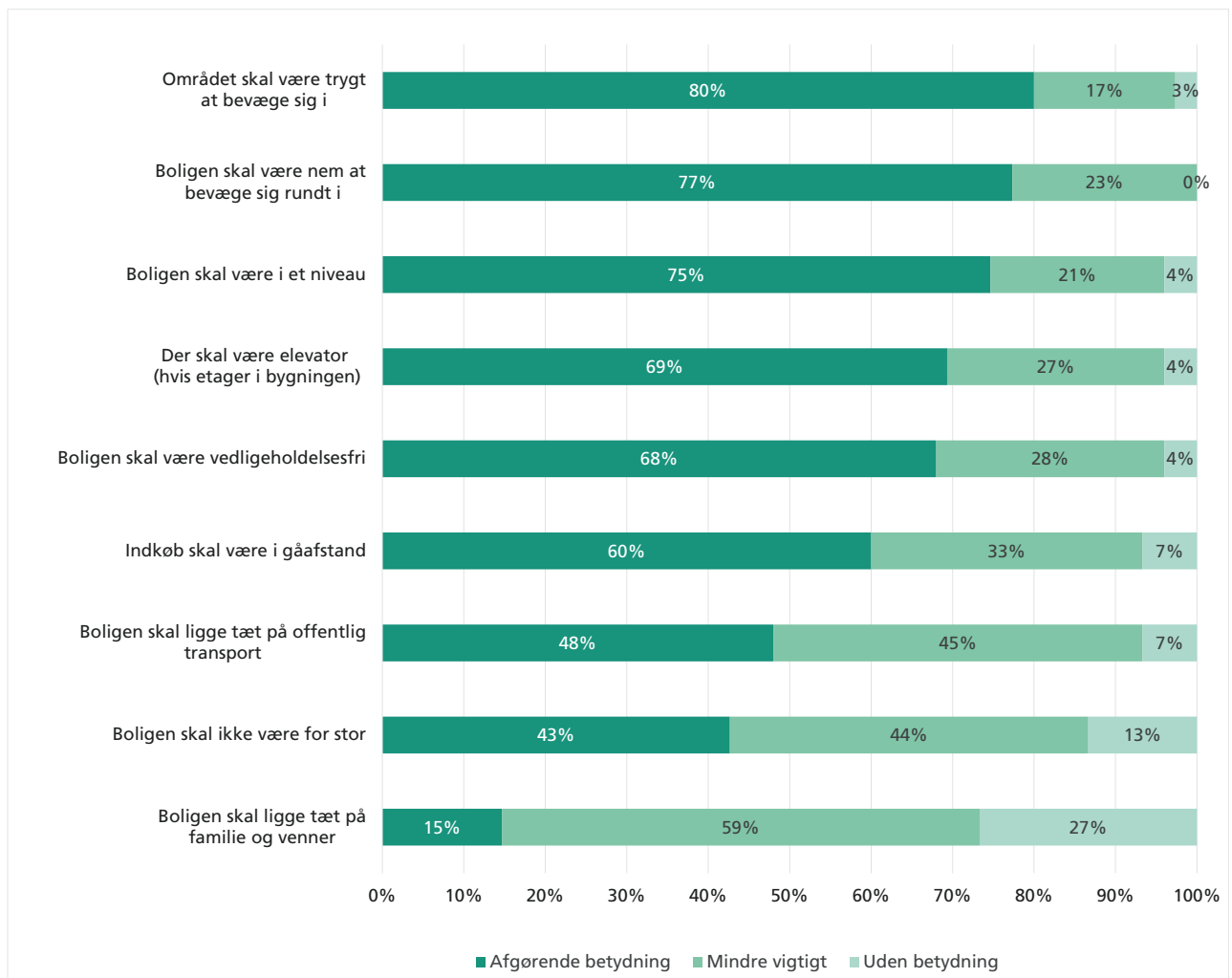
BETALE FOR P-HUS PR. MÅNED



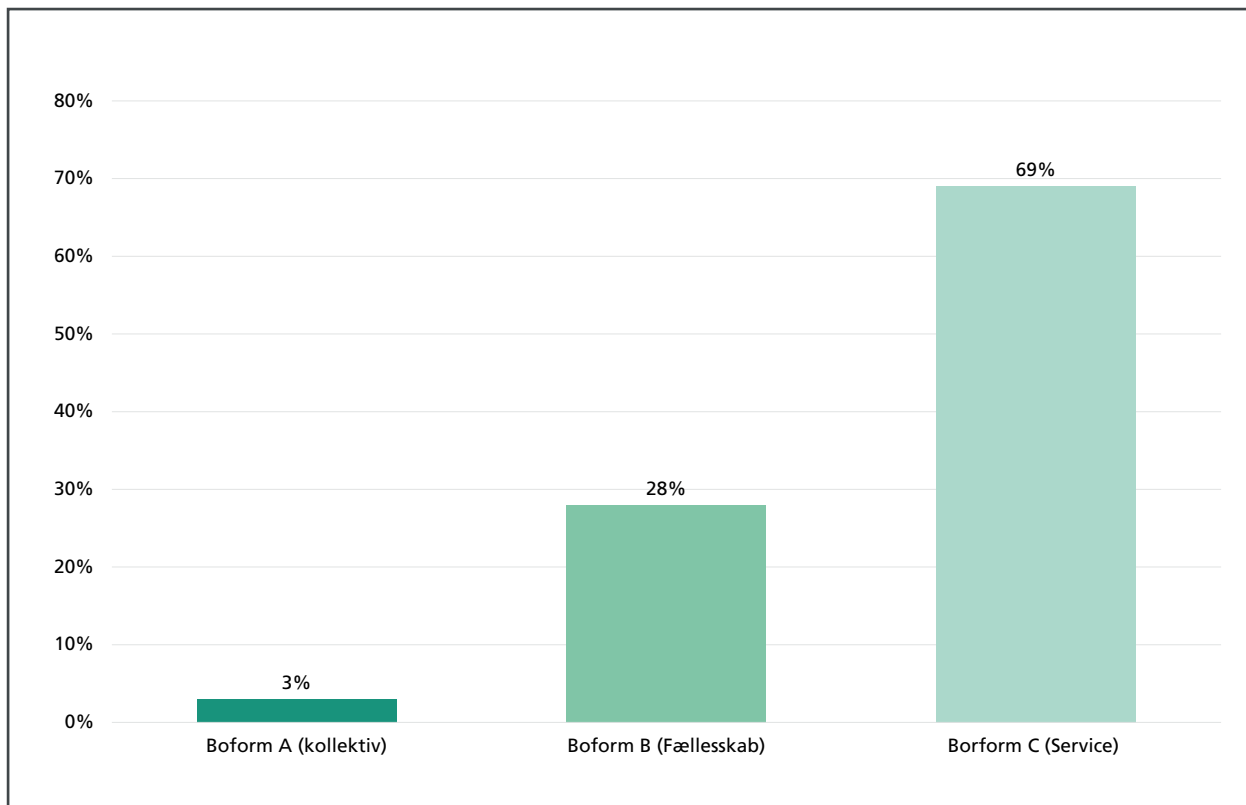
FLYTTE I NY BOLIG MED ALDEREN? (55+ ÅR)



VIGTIGHED VED FLYTNING TIL NY BOLIG (55+ ÅR)



PRÆFERENCE FOR BOFORMER (55+ ÅR)



NEDENFOR ER FORMULERET FORSKELLIGE BOFORMER. HVILKEN VIRKER MEST ATTRAKTIV:

- **Boform A (kollektiv):** I kollektivet bor du i egen bolig med adgang til flere fælles arealer, faciliteter, et sted hvor alle hjælper hinanden, og alle er fælles om husholdningens gøremål, lige fra rengøring, til indkøb, madlavning, havearbejde og fællesarrangementer.
- **Boform B (Fællesskab):** I "fællesskabet" bor du i egen bolig. Du lever som du vil, og kan når du vil, tage del i fællesskabets aktiviteter, lige fra arrangementer til selvvalgte forpligtigelser overfor andre så som fælles madlavning, havearbejde og andet.
- **Boform C (Service):** I "Service" bor du nær andre, men i egen bolig. I bebyggelsen har du mulighed for at tilkøbe en række ydelser så som rengøring, indkøb og spising i fællesområder, ligesom du har mulighed for at tage del i en række fælles arrangementer.



OMRÅDEPROFIL STUBBEKØBING - ERHVERVSHAVNEN



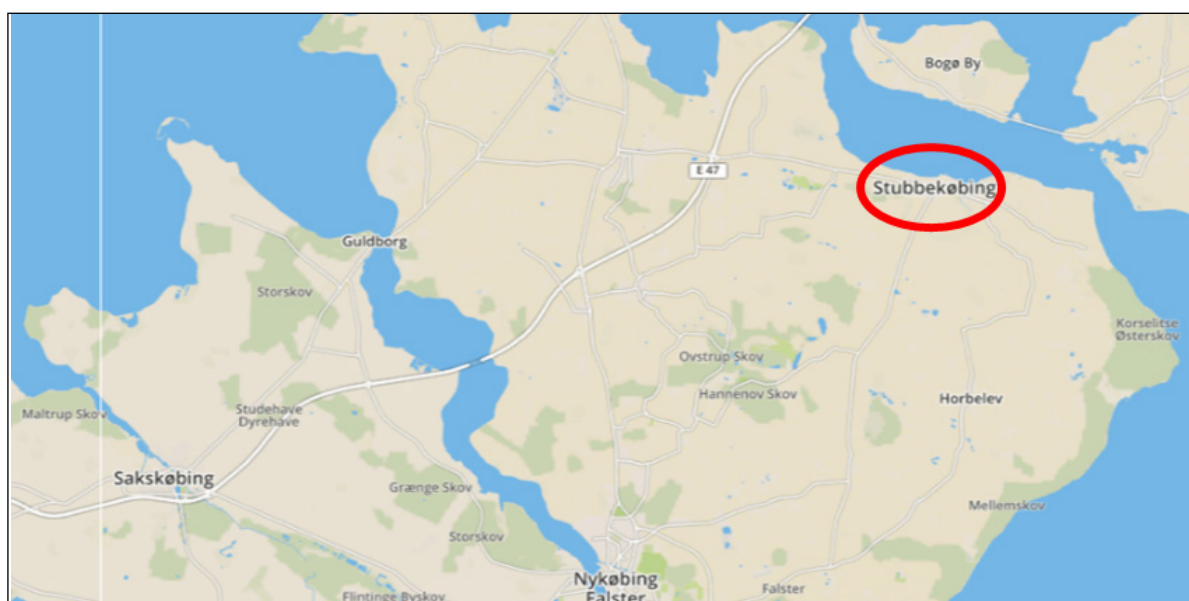
STUBBEKØBING - ERHVERVSHAVNEN

Beskrivelse af området

I den gamle købstad Stubbekøbing på Nordfalster med kig over vandet til Sjælland og Bogø vil der over de næste år blive bygget på den gamle erhvervshavn.

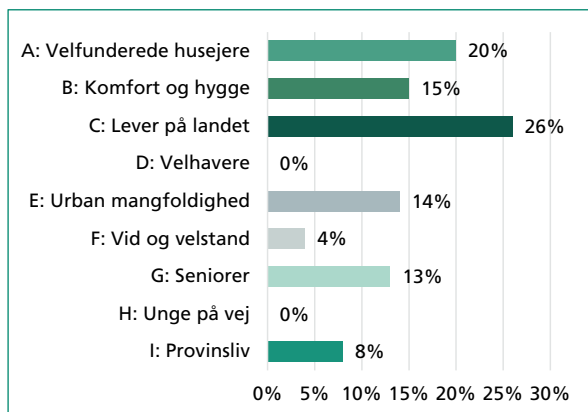
Der vil skyde en ny mindre bydel op med rækkehuse og lave etageboliger (2-3 etager), hvor udsigten over vandet og nærheden til centrum af den gamle købstad er kendetegnende for det nye område.

Området grænser op til den store flotte bypark og færglejet for den gamle Bogø-Stubbekøbing træfærg, som hvert år mellem maj og oktober fragter masser af cykelturister fra Falster til Bogø og derfra videre til Møn og Sjælland.

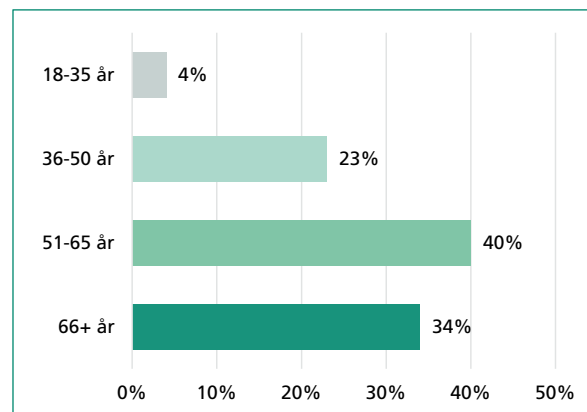


SØGER OMRÅDET - PROFIL

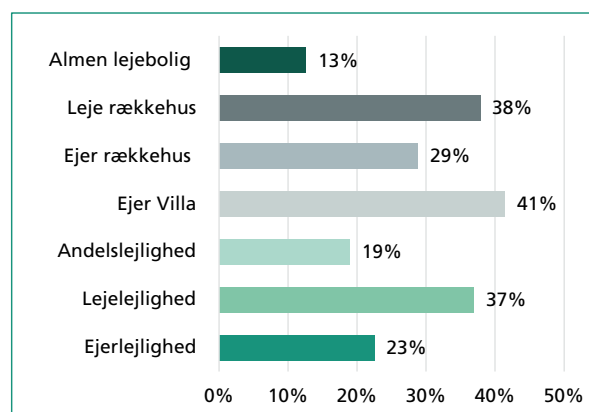
CONZOOM-PROFIL



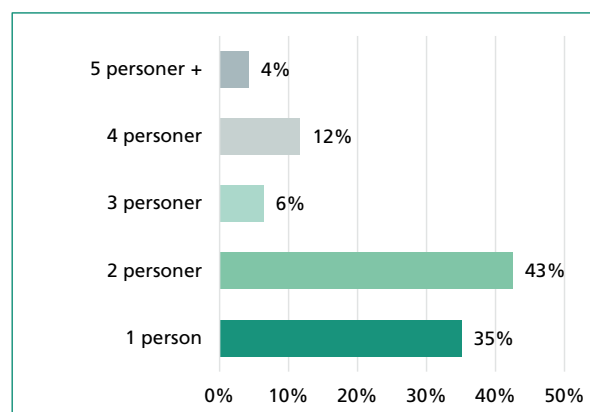
ALDER



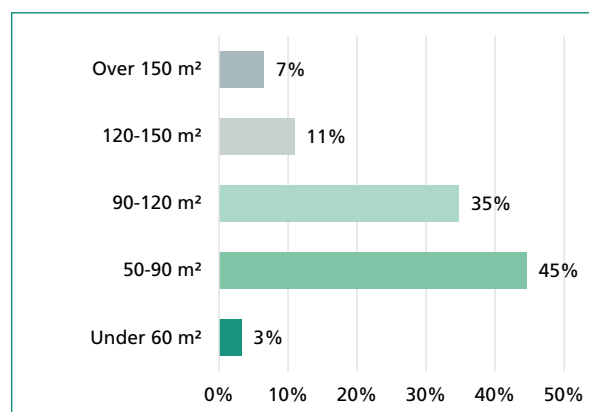
BOLIGTYPE



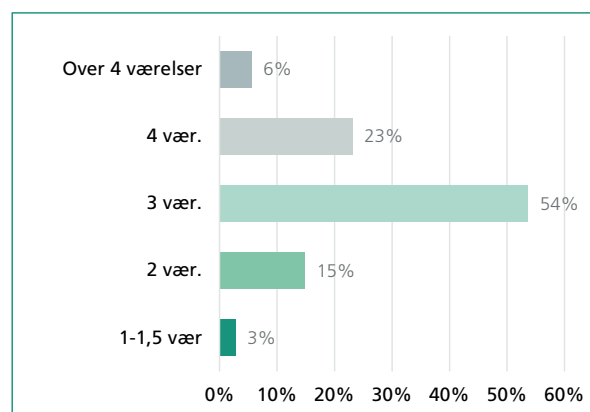
PERSONER I HUSSTAND



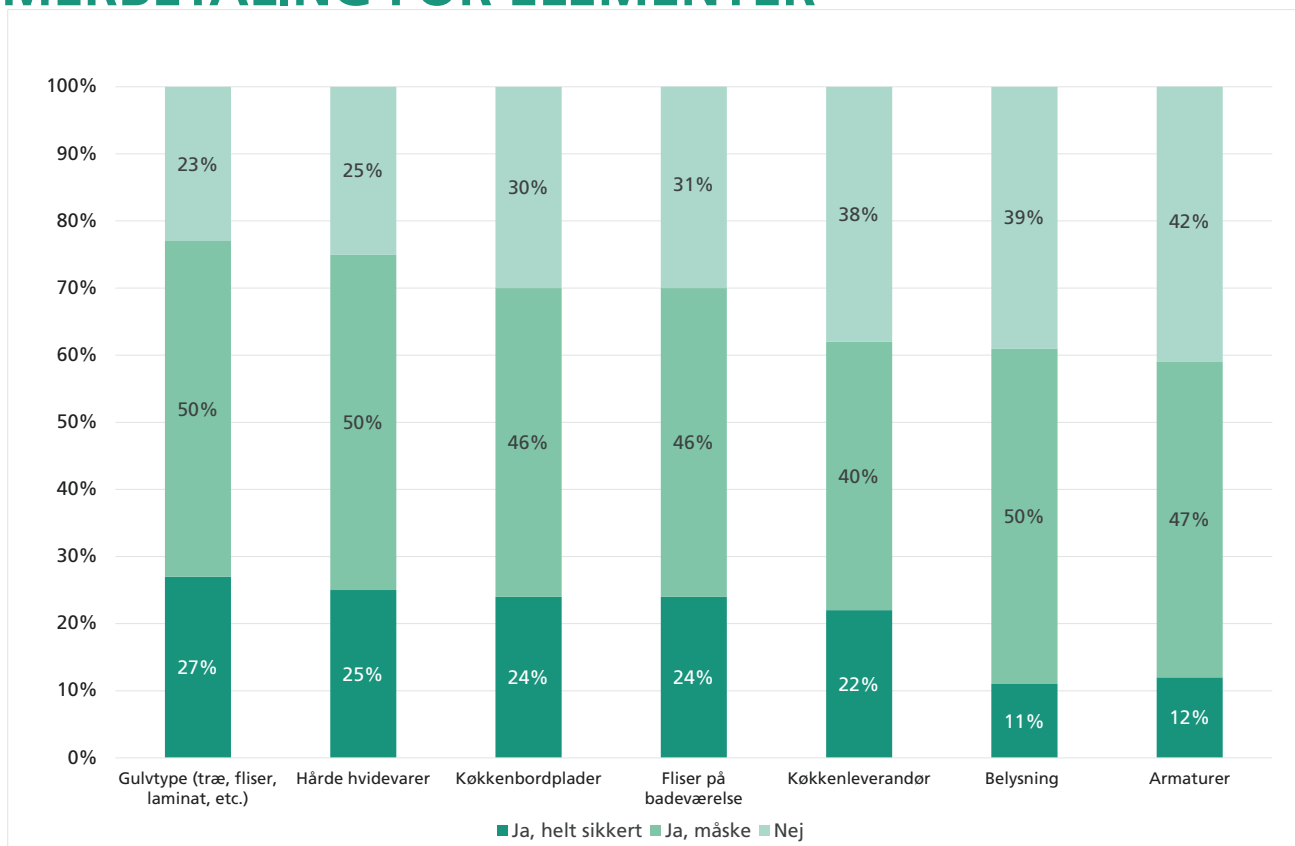
BOLIGSTØRRELSE



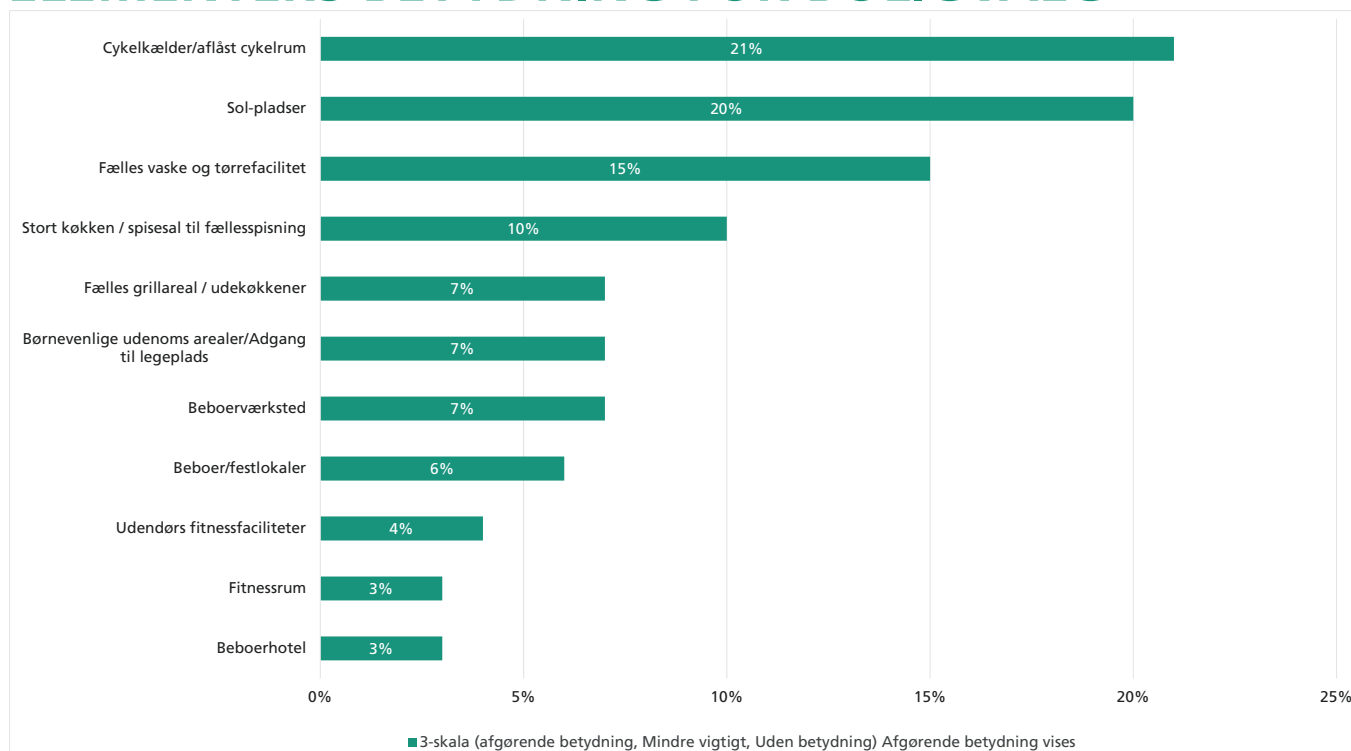
ANTAL VÆRELSE



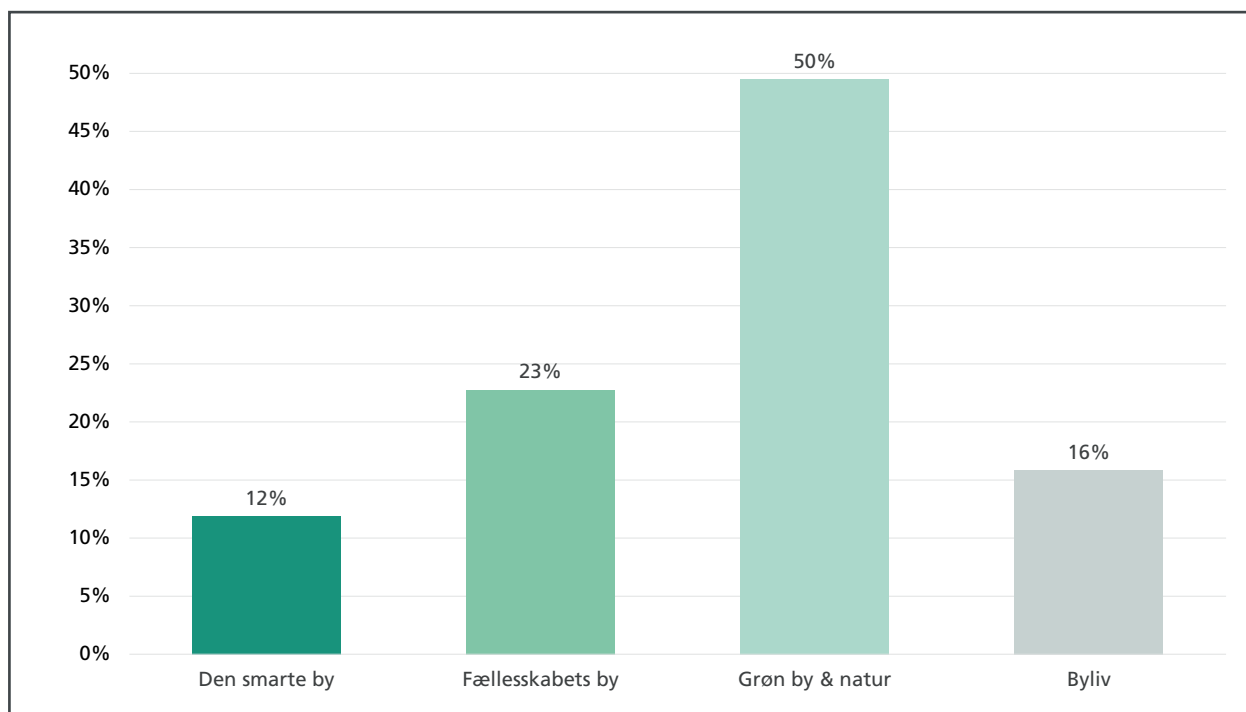
MERBETALING FOR ELEMENTER



ELEMENTERS BETYDNING FOR BOLIGVALG



PRÆFERENCE FOR LIVSVISION

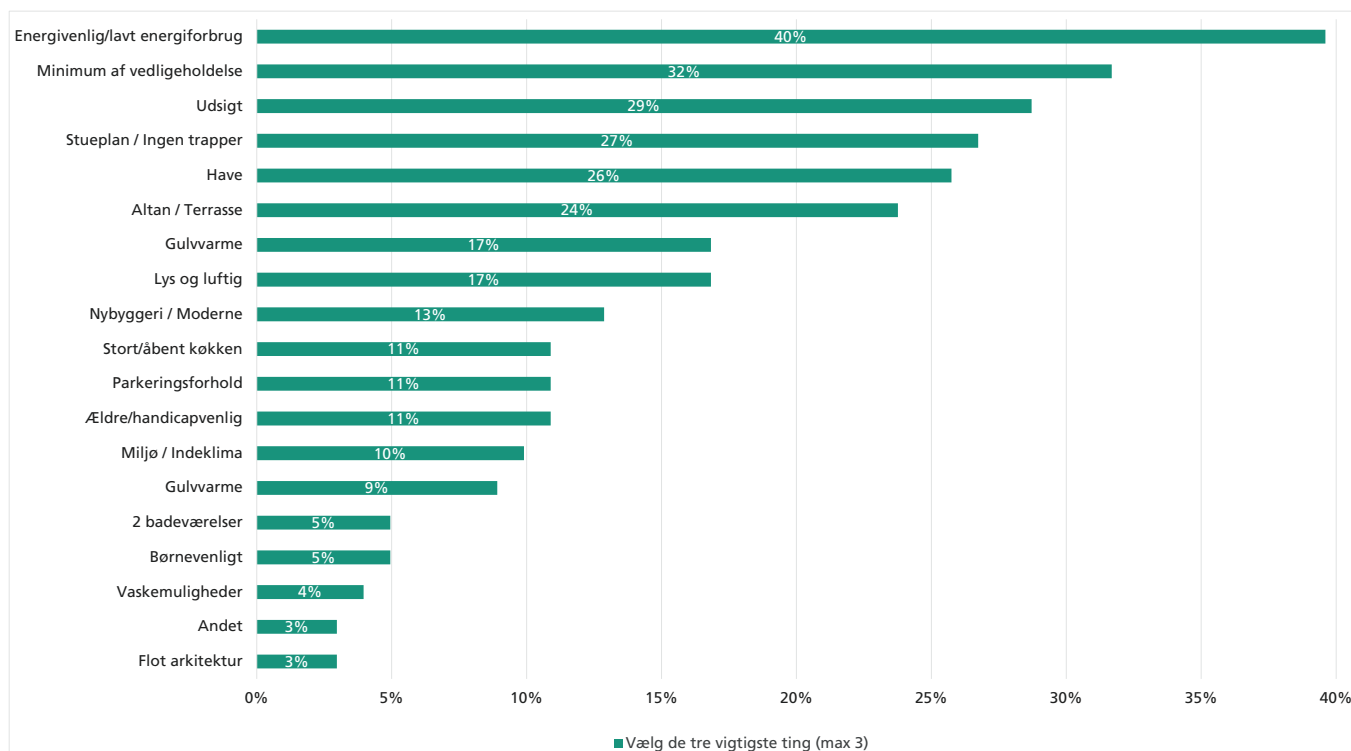


BESKRIVELSE AF DE FIRE VISIONER:

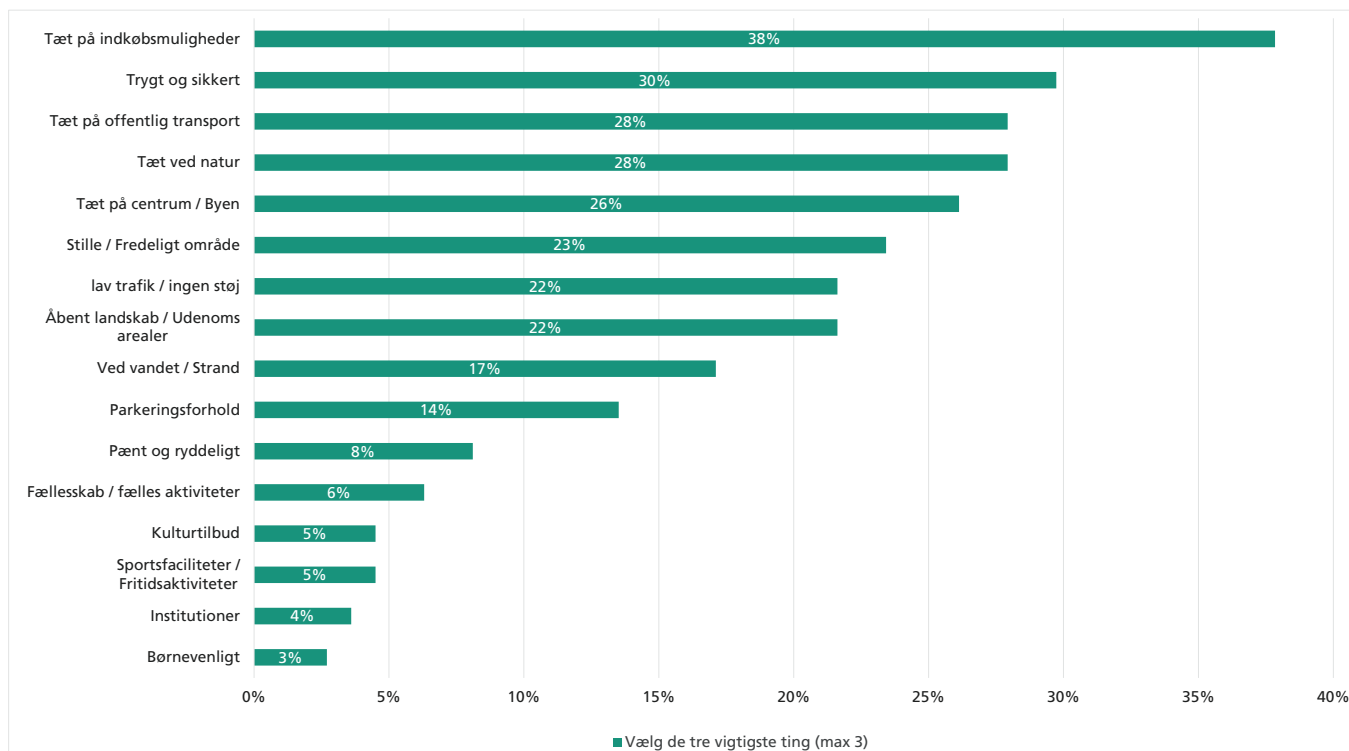
- **Den smarte by:** I den smarte by er alt indrettet på at skabe et let, effektivt, trygt og ubekymret liv. Her er tænkt på alt, lige fra effektiv affaldshåndtering, nærhed til institutioner og indkøb, vedligeholdelsesfri boliger og anden teknologi, så beboerne kan bruge livet på deres interesser og hinanden frem for vedligeholdelse. Her vil al indretning af områder og boliger være således, at man kun bruger ressourcer på det nødvendige, som skaber inspirerende boliger og et harmonisk liv.
- **Fællesskabets by:** I fællesskabets by er alt indrettet på at skabe smukke, rare rammer for et harmonisk liv. Her vil der være tilbud til den enkelte såvel som tilbud til grupper af mennesker. Her vil der være adgang til fællesspisning, højtidsbegivenheder (jul, påske, Skt. Hans etc.) og delebilsordninger. I fællesskabets by vil beboere leve trygt og godt med hinanden uden dog at være forpligtet udover egne ønsker.
- **Grøn by og natur:** Den grønne by vil tilbyde et grønt byliv med grønne områder som en integreret del af områdets øvrige bolig-, handels- og institutionstilbud. Grøn by vil tilbyde et grønt miljø (grønne områder, grønne tage, grønne facader, træer og vand på overfladen) med moderne energirigtige boliger med f.eks. vandgenbrug samt andre miljørigtige tiltag.
- **Storbyliv:** I en storby lever man et spændende og varieret liv med kort afstand til byens mange kulturelle tilbud, indkøb og faciliteter. Der er liv i gaderne og et meget aktivt cafe- og restaurantmiljø. Hvis man vil ud om aftenen, er der rig mulighed for at finde barer eller musik, der passer til ens smag. Dette skaber rammerne for et godt og let levet liv, hvor man selv beslutter, hvad man kan og vil bruge sin tid på, hvad enten man er ung, under uddannelse, midt i karrieren, børnefamilie eller ældre.



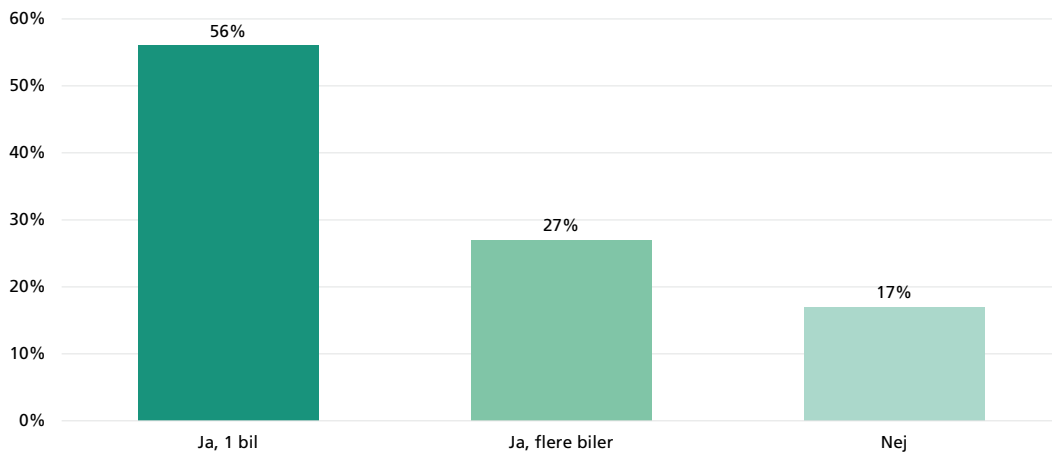
LÆGGE VÆGT PÅ VED BOLIGEN VED FLYTNING



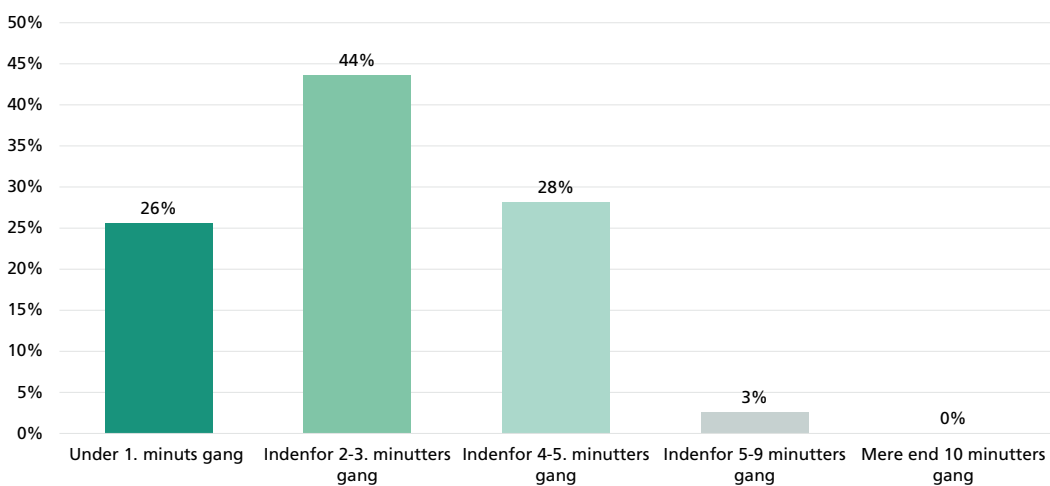
LÆGGE VÆGT PÅ VED OMRÅDET VED FLYTNING



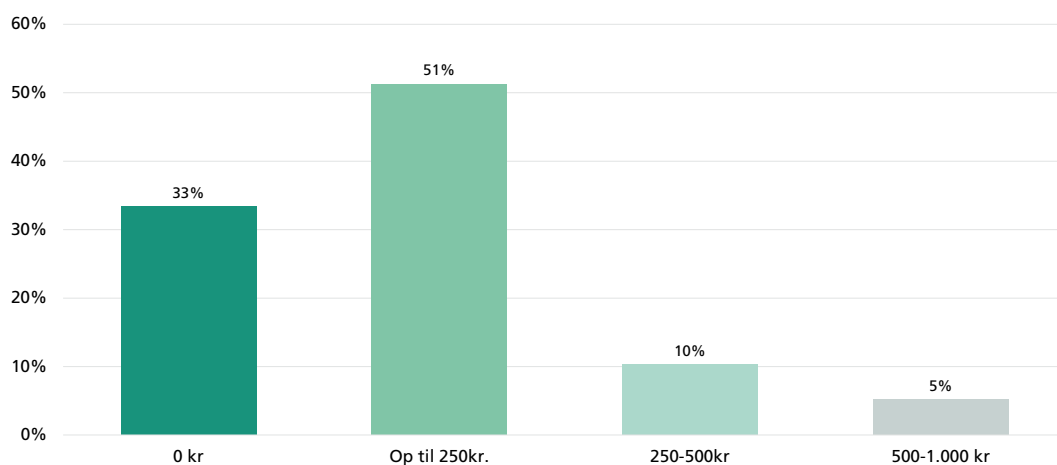
BIL I HUSSTANDEN



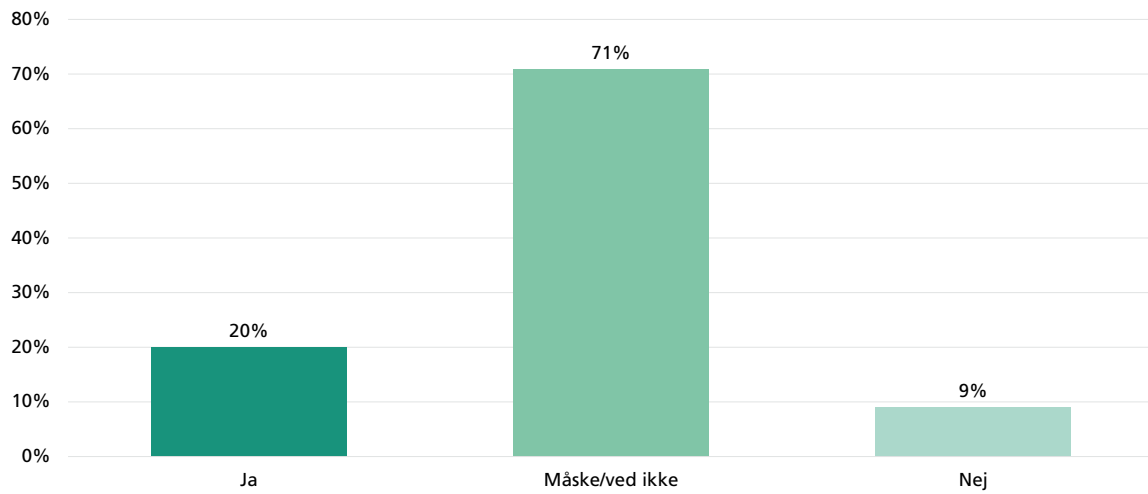
ACCEPTABEL AFSTAND TIL P-HUS



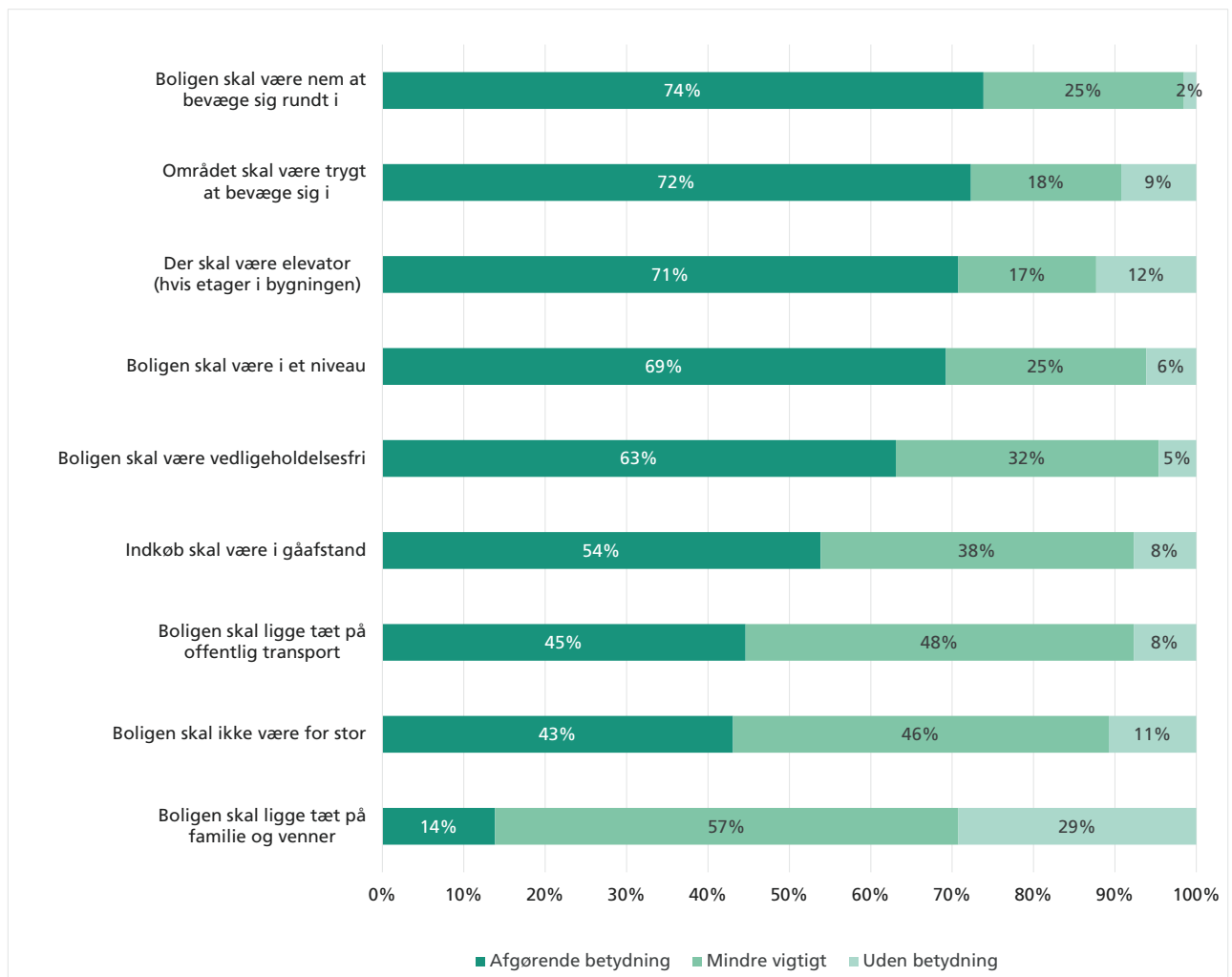
BETALE FOR P-HUS PR. MÅNED



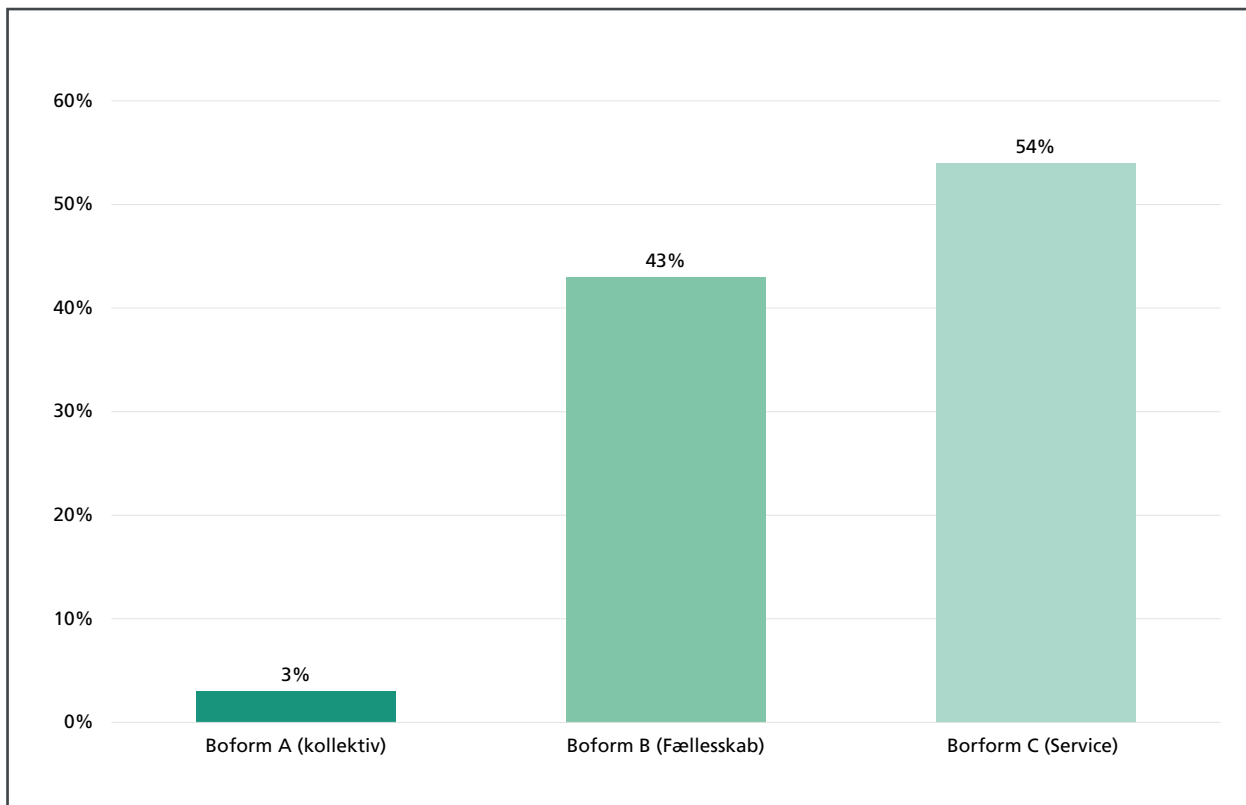
FLYTTE I NY BOLIG MED ALDEREN? (55+ ÅR)



VIGTIGHED VED FLYTNING TIL NY BOLIG (55+ ÅR)



PRÆFERENCE FOR BOFORMER (55+ ÅR)



NEDENFOR ER FORMULERET FORSKELLIGE BOFORMER. HVILKEN VIRKER MEST ATTRAKTIV:

- **Boform A (kollektiv):** I kollektivet bor du i egen bolig, med adgang til flere fælles arealer, faciliteter, et sted hvor alle hjælper hinanden, og alle er fælles om husholdningens gøremål, lige fra rengøring, til indkøb, madlavning, havearbejde og fællesarrangementer.
- **Boform B (Fællesskab):** I "fællesskabet" bor du i egen bolig. Du lever som du vil, og kan når du vil, tage del i fællesskabets aktiviteter, lige fra arrangementer til selvalgte forpligtigelser overfor andre så som fælles madlavning, havearbejde og andet.
- **Boform C (Service):** I "Service" bor du nær andre, men i egen bolig. I bebyggelsen har du mulighed for at tilkøbe en række ydelser så som rengøring, indkøb og spising i fællesområder, ligesom du har mulighed for at tage del i en række fælles arrangementer.



OMRÅDEPROFIL SAKSKØBING - NORDLIGE HAVN



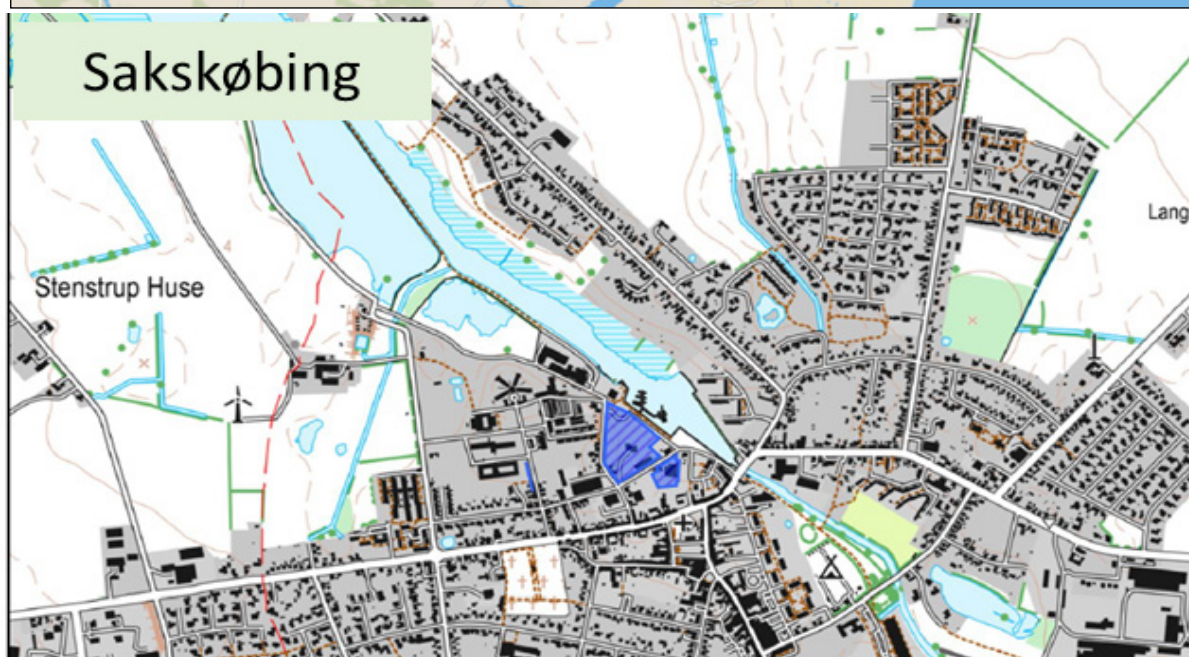
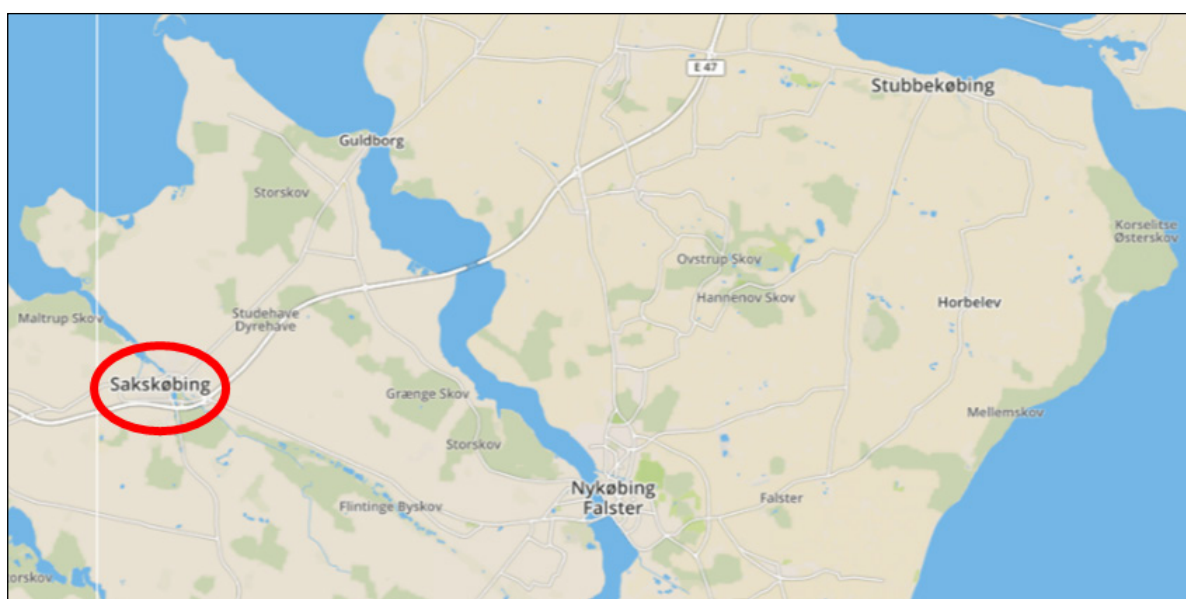
SAKSKØBING - NORDLIGE SIDE AF HAVNEN

Beskrivelse af området

På den nordlige side af den smalle fjordhavn er der i 2005 opført fem lave etageejendomme (to etager) med enten altaner eller forhaver. Kornsiloen fra 1960 blev ombygget i 2010 og indrettet med lejligheder i 10 etager og en formidabel udsigt ud over byen og fjorden, hvor der nu er venteliste på op til to år på en lejebolig.

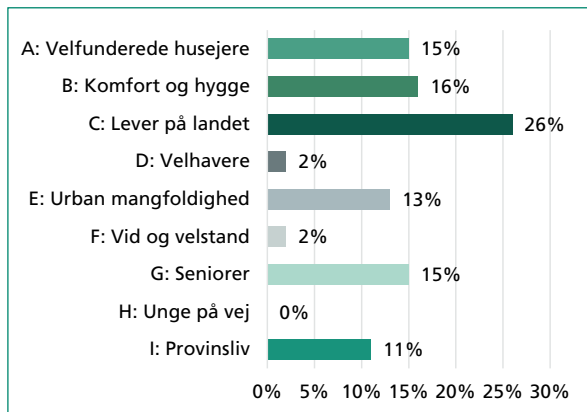
Hele denne ombygning og modernisering af havnemiljøet har skabt nyt liv og interesse for dette område.

Nu mangler sidste del af havnen at blive omdannet, hvor der bliver etableret lave etageboliger og et nyt grønt bydelsrum mellem bygningerne og fjorden. Sakskøbing er blandt meget andet kendt for sin årlige frugtfestival og Sakskøbing Hotel, som ejes af Claus Meyer og co., som også har skabt en positiv tilgang til hele byen.

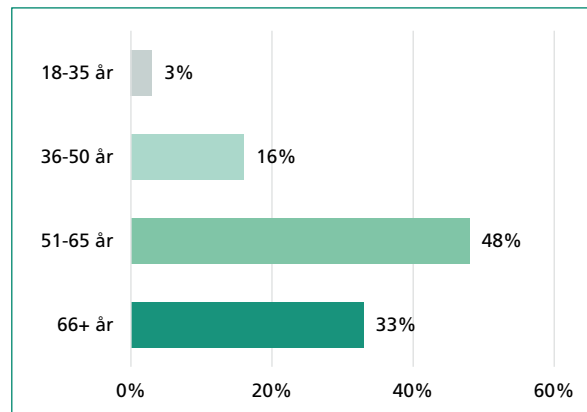


SØGER OMRÅDET - PROFIL

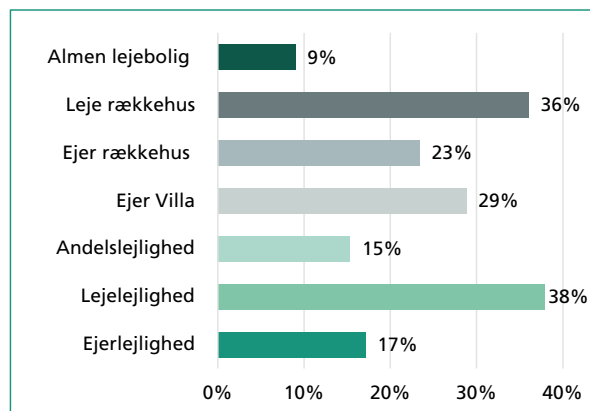
CONZOOM-PROFIL



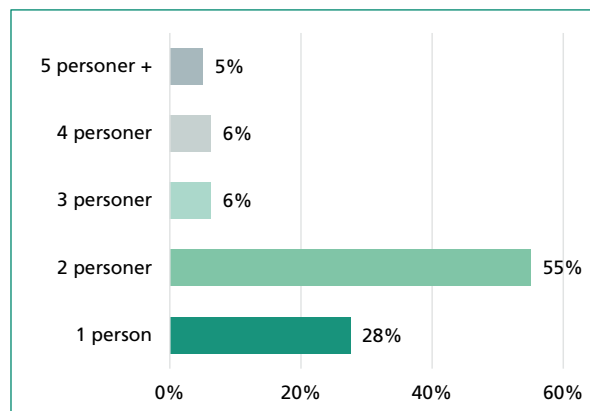
ALDER



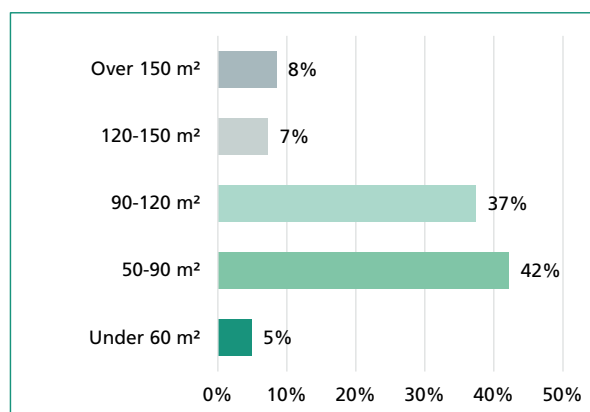
BOLIGTYPE



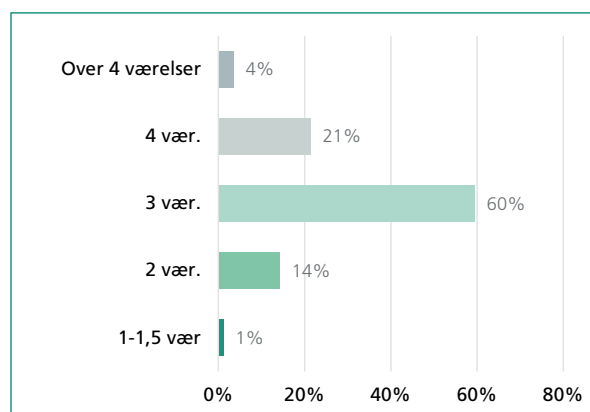
PERSONER I HUSSTAND



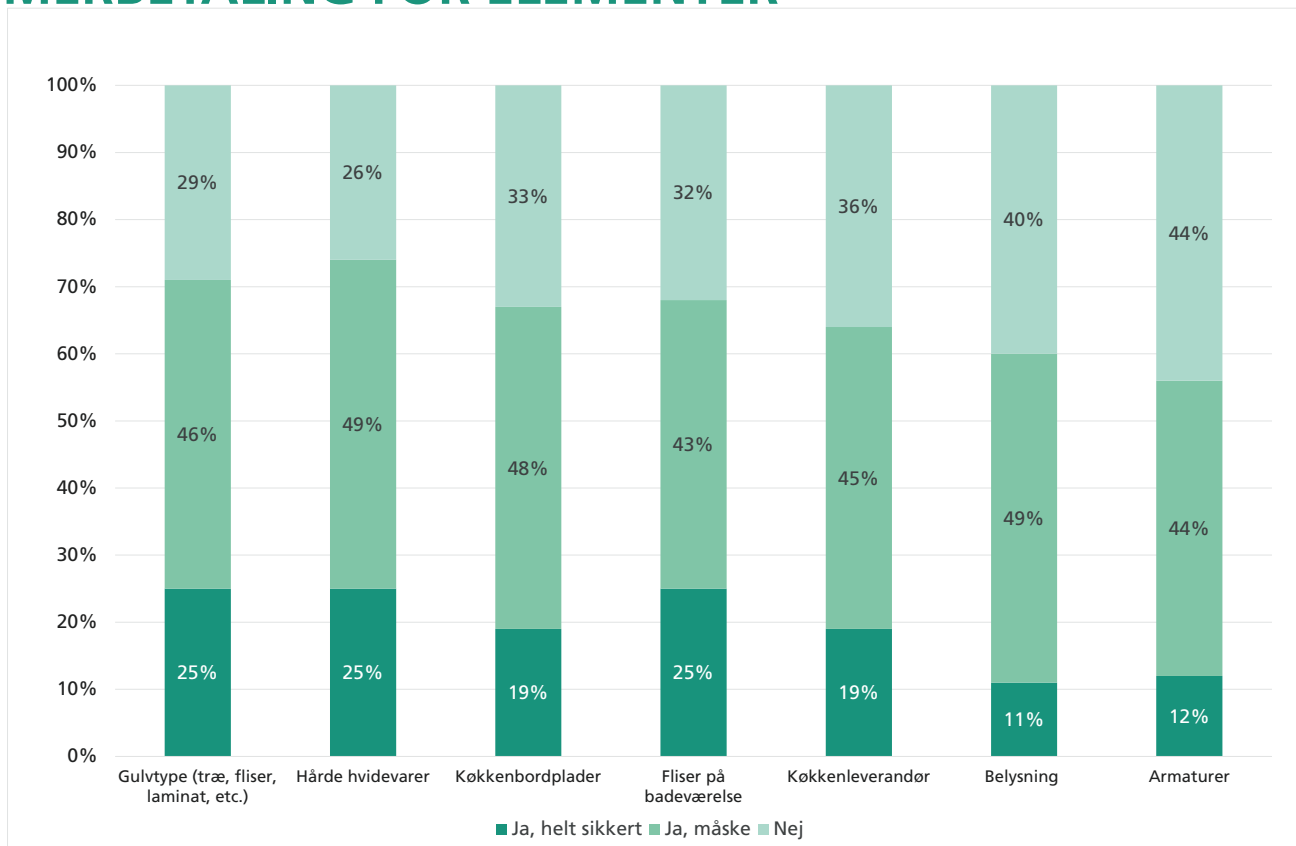
BOLIGSTØRRELSE



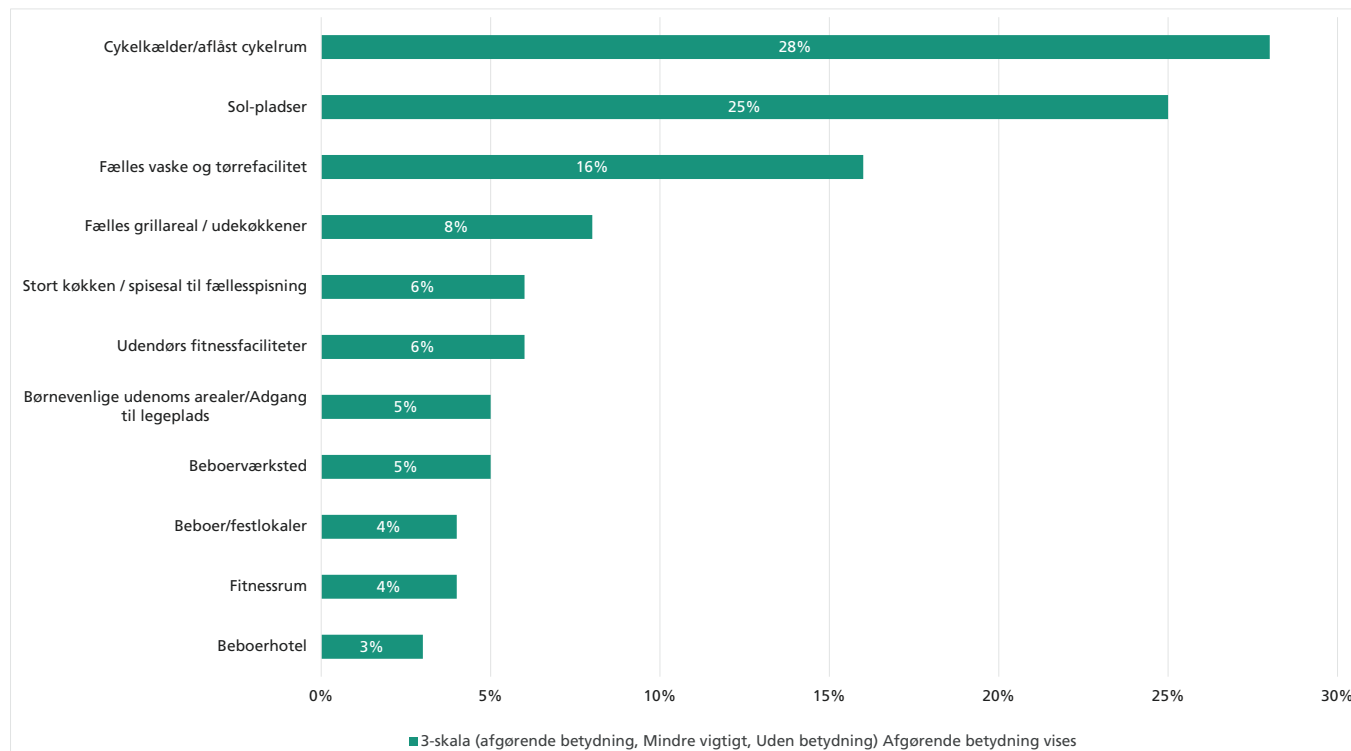
ANTAL VÆRELSE



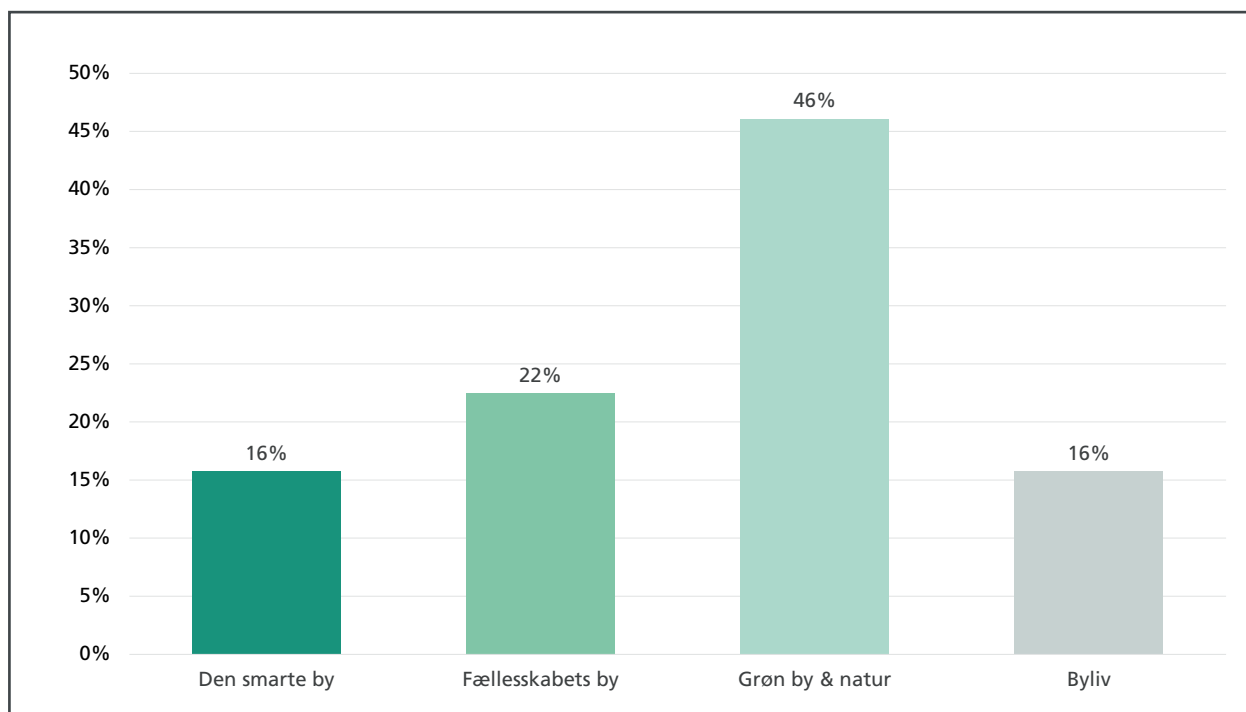
MERBETALING FOR ELEMENTER



ELEMENTERS BETYDNING FOR BOLIGVALG



PRÆFERENCE FOR LIVSVISION

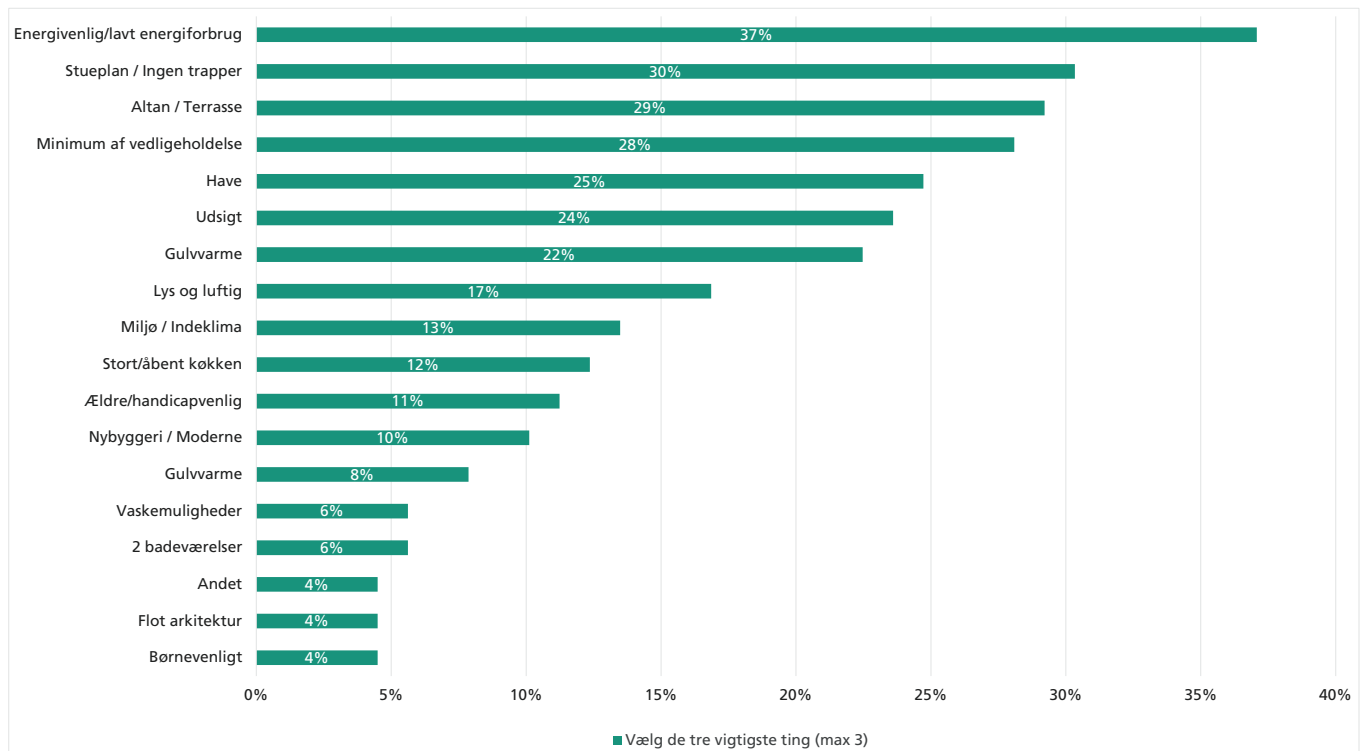


BESKRIVELSE AF DE FIRE VISIONER:

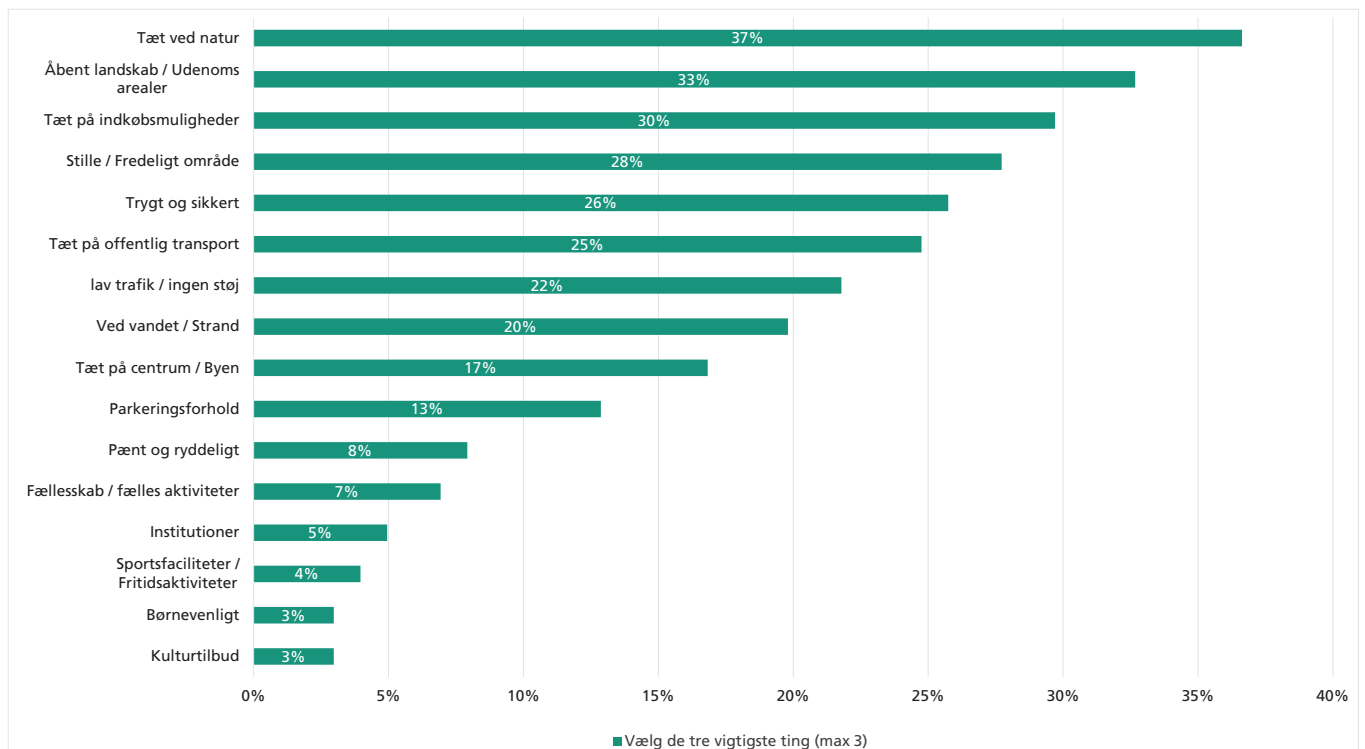
- **Den smarte by:** I den smarte by er alt indrettet på at skabe et let, effektivt, trygt og ubekymret liv. Her er tænkt på alt, lige fra effektiv affaldshåndtering, nærhed til institutioner og indkøb, vedligeholdelsesfri boliger og anden teknologi, så beboerne kan bruge livet på deres interesser og hinanden frem for vedligeholdelse. Her vil al indretning af områder og boliger være således, at man kun bruger ressourcer på det nødvendige, som skaber inspirerende boliger og et harmonisk liv.
- **Fællesskabets by:** I fællesskabets by er alt indrettet på at skabe smukke, rare rammer for et harmonisk liv. Her vil der være tilbud til den enkelte såvel som tilbud til grupper af mennesker. Her vil der være adgang til fællesspisning, højtidsbegivenheder (jul, påske, Skt. Hans etc.) og delebilsordninger. I fællesskabets by vil beboere leve trygt og godt med hinanden uden dog at være forpligtet udover egne ønsker.
- **Grøn by og natur:** Den grønne by vil tilbyde et grønt byliv med grønne områder som en integreret del af områdets øvrige bolig-, handels- og institutionstilbud. Grøn by vil tilbyde et grønt miljø (grønne områder, grønne tage, grønne facader, træer og vand på overfladen) med moderne energirigtige boliger med f.eks. vandgenbrug samt andre miljørigtige tiltag.
- **Storbyliv:** I en storby lever man et spændende og varieret liv med kort afstand til byens mange kulturelle tilbud, indkøb og faciliteter. Der er liv i gaderne og et meget aktivt cafe- og restaurantmiljø. Hvis man vil ud om aftenen, er der rig mulighed for at finde barer eller musik, der passer til ens smag. Dette skaber rammerne for et godt og let levet liv, hvor man selv beslutter, hvad man kan og vil bruge sin tid på, hvad enten man er ung, under uddannelse, midt i karrieren, børnefamilie eller ældre.



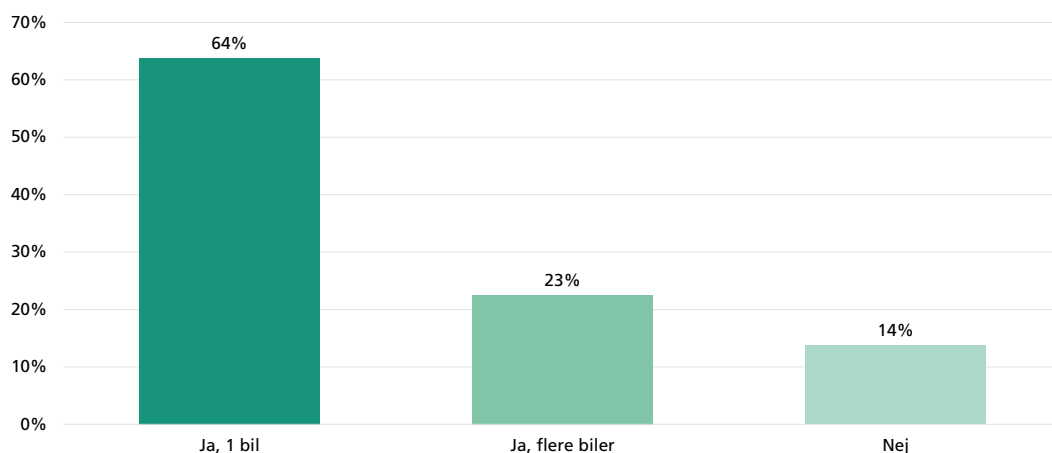
LÆGGE VÆGT PÅ VED BOLIGEN VED FLYTNING



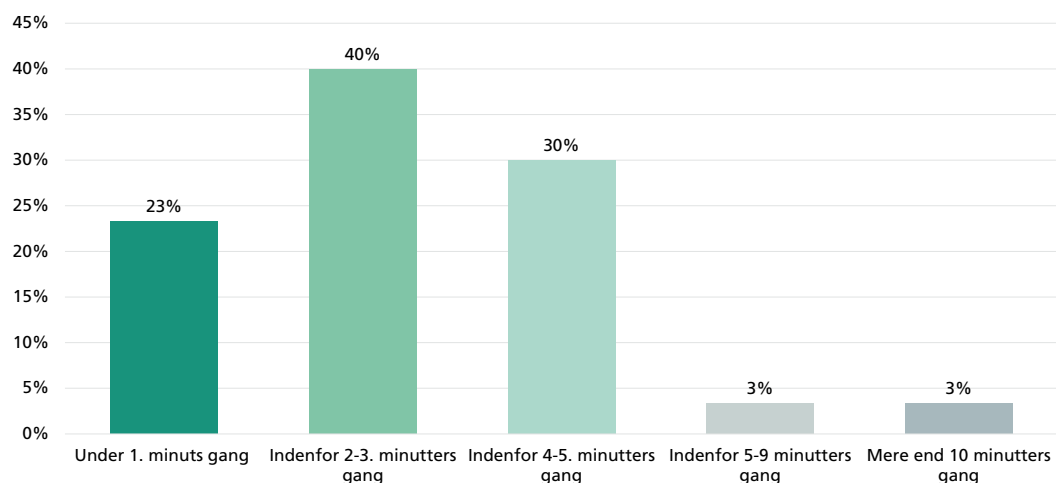
LÆGGE VÆGT PÅ VED OMRÅDET VED FLYTNING



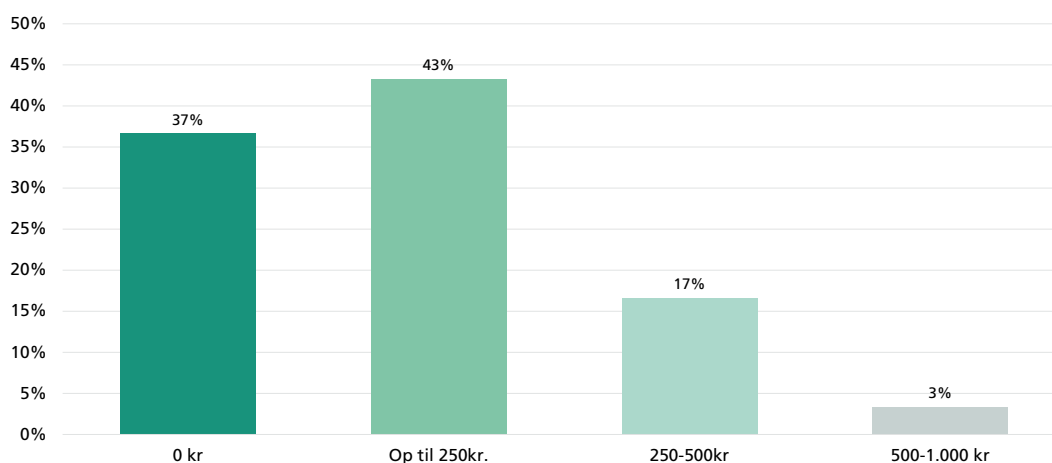
BIL I HUSSTANDEN



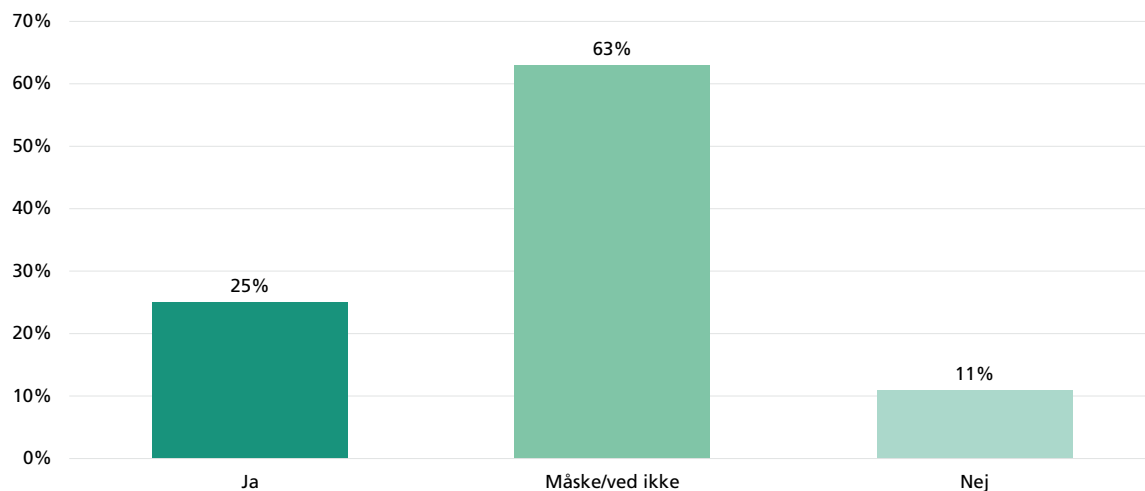
ACCEPTABEL AFSTAND TIL P-HUS



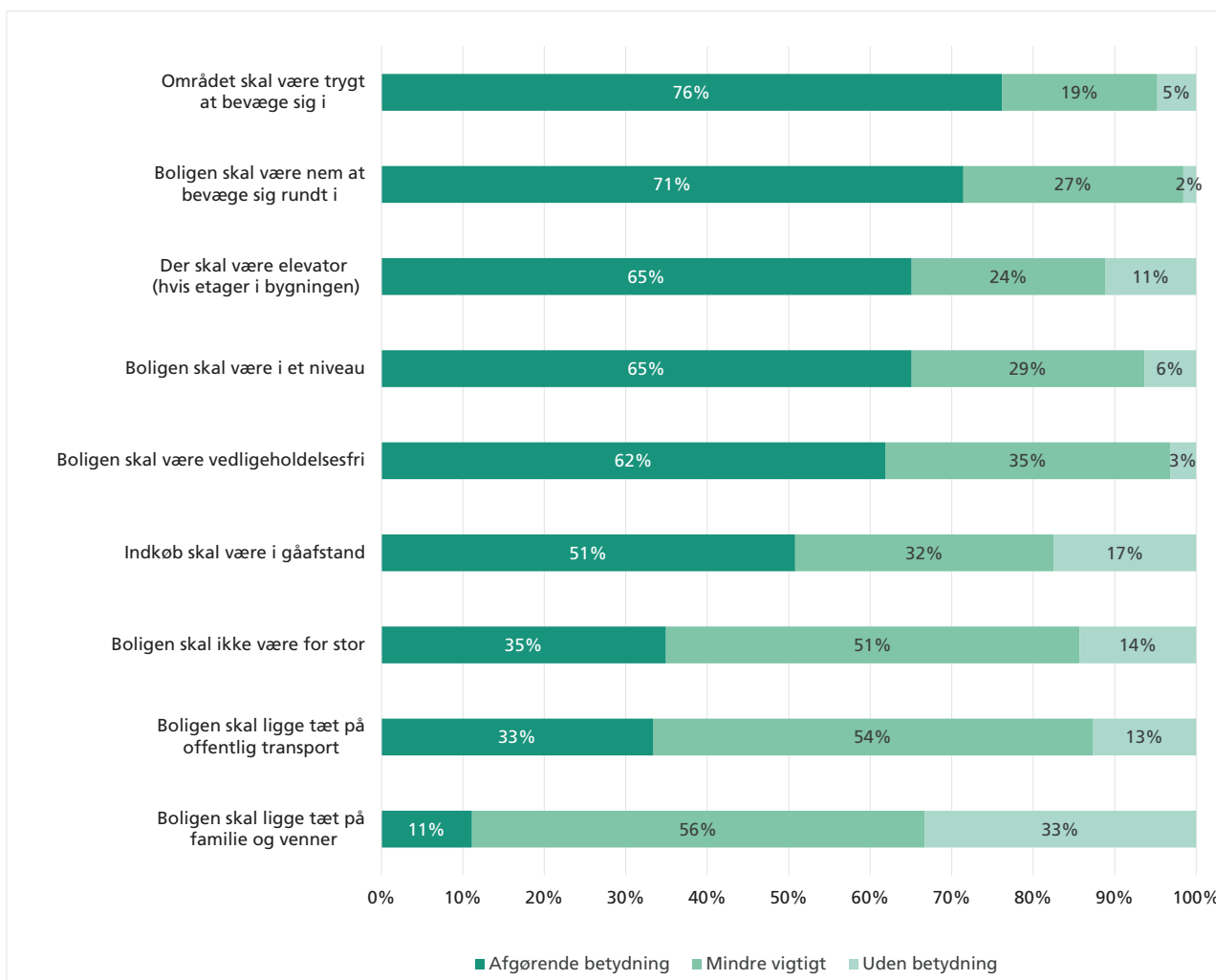
BETALE FOR P-HUS PR. MÅNED



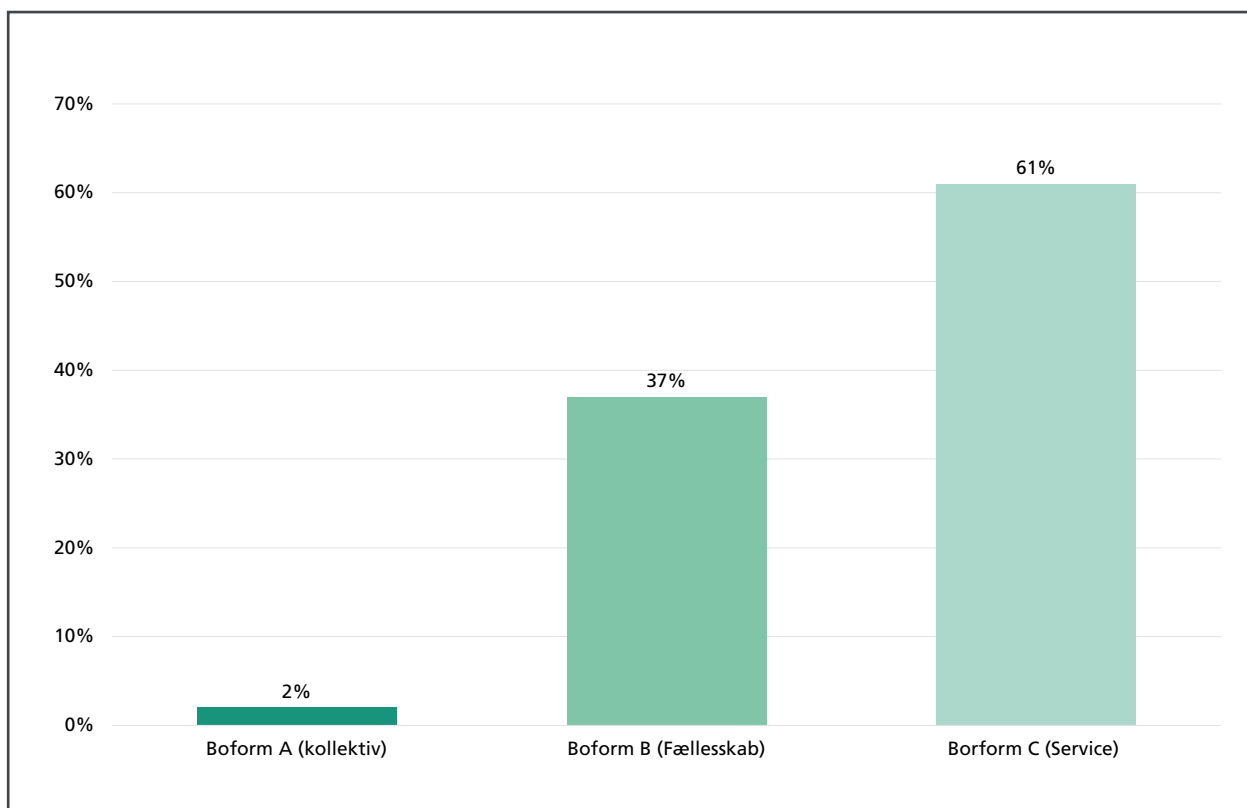
FLYTTE I NY BOLIG MED ALDEREN? (55+ ÅR)



VIGTIGHED VED FLYTNING TIL NY BOLIG (55+ ÅR)



PRÆFERENCE FOR BOFORMER (55+ ÅR)



NEDENFOR ER FORMULERET FORSKELLIGE BOFORMER. HVILKEN VIRKER MEST ATTRAKTIV:

- **Boform A (kollektiv):** I kollektivet bor du i egen bolig med adgang til flere fælles arealer, faciliteter, et sted hvor alle hjælper hinanden, og alle er fælles om husholdningens gøremål, lige fra rengøring, til indkøb, madlavning, havearbejde og fællesarrangementer.
- **Boform B (Fællesskab):** I "fællesskabet" bor du i egen bolig. Du lever som du vil, og kan når du vil, tage del i fællesskabets aktiviteter, lige fra arrangementer til selvalgte forpligtigelser overfor andre så som fælles madlavning, havearbejde og andet.
- **Boform C (Service):** I "Service" bor du nær andre, men i egen bolig. I bebyggelsen har du mulighed for at tilkøbe en række ydelser så som rengøring, indkøb og spising i fællesområder, ligesom du har mulighed for at tage del i en række fælles arrangementer.







CONZOOM[®]

Segmentbeskrivelser



KUBEN
MANAGEMENT

EXOMETRIC

A
20%

Velfunderede husejere

Velstillede familier med hus, børn og energi.



FAKTA

- Fra 40'erne til midt 60'erne
- Familier med eller uden børn
- Høj købekraft
- Husejere
- Bor i provinsen
- Interesse i hjem og have
- Morgenavis & TV

B
14%

Komfort og hygge

Familier med fokus på fritid, frihed og fællesskab.



FAKTA

- Voksne familier uden hjemmeboende børn
- Middel købekraft
- Lejere og ejere i hus og rækkehus
- Bor i små provinsbyer
- Interesse i hjem, have og håndarbejde

C
13%

Livet på landet

Familier med fokus på det nære ved de åbne vidder.



FAKTA

- Familier med og uden børn
- Generelt sund økonomi og god købekraft
- Husejere
- Bilister
- Engageret i lokalsamfundet
- Går oftere i kirke
- Læser lokalavis og lytter til lokalradio

D
7%

Velhavere

Familier med formue, formåen og fart på



FAKTA

- Børnefamilier
- Bor i byområder
- Liebhaveri-ejere
- Meget høj købekraft
- Bredt interessefelt og benytter alle typer af medier
- Bevidste forbrugere

E**15%**

Urban mangfoldighed

Singler med frisind, fællesskab og forskellighed.



FAKTA

- Bor i lejlighed i storbyen
- Singler og under 40 år
- Lav købekraft
- Veluddannede og velorienterede
- Storforbrugere af kulturtilbud
- Meget online

F**6%**

Vid og velstand

Familier med fokus på karriere, kultur og kaffe to go.



FAKTA

- Bor i lejlighed i metropoler
- Varierede familieformer, under 50 år
- Højt uddannelses- og beskæftigelsesniveau
- Høj købekraft
- Glade for gourmet, museer og klassiske koncerter
- Fokus på sundhed og dyrker sport

G**9%**

Seniorer

Familier med bankbrog, bridge og børnebørn.



FAKTA

- Over 60 år med voksne børn
- Pensionister og efterlønsmodtagere
- Bor i alle typer bolig, oftest i mindre byer
- Middel købekraft
- Går gerne i kirke, på aftenskole og til klassisk koncert
- Ser TV, hører P4 og læser ugeblade

H**4%**

Unge på vej

Singler uden børn, under uddannelse og under dannelse.



FAKTA

- Singler under 30 uden børn
- Bor på kollegier eller i små lejligheder i studiebyer
- Under uddannelse eller nyuddannet
- Lav købekraft, men med fremtidigt potentiale
- Meget sociale både online og offline
- Går ofte i byen og til koncerter
- Læser gerne magasiner
- Ser TV-serier on-demand

I**12%**

Provinsliv

Familier med fokus på hinanden og nærmiljøet.



FAKTA

- Familier i alle aldre, oftest uden børn
- Bor i lejebolig i provinsbyer
- Lavt uddannelses- og beskæftigelsesniveau
- Lav købekraft
- Bruger kollektiv trafik
- Handler gerne i shoppingcentre
- Ofte online
- Dyrker sjældent motion



A1

4,2%

Overskud i hverdagen

Karriereorienterede familier med overskud.

**FAKTA**

- Familier med eller uden børn
- Husejere i provinsen
- Meget høj købekraft
- Interesseret i hjem og have
- Læser morgenavis og ser TV

A2

3,8%

Aktive børnefamilier

Veluddannede og børnerige familier.

**FAKTA**

- Børnefamilier i provinsen
- Husejere
- Høj købekraft
- Mange børneaktiviteter
- Interesseret i hus og hjem
- Online

A3

3,4%

Gyldne hjem

Formuende familier med fraflyttede børn.

**FAKTA**

- Ældre par uden hjemmeboende børn
- Husejere i mindre byer i provinsen
- Høj købekraft
- Interesseret i hus og hjem
- Læser aviser og hører radio
- Handler i Brugsen

A4

2,7%

Lykkesmed

Erhvervsdrivende fra hjemmeadressen.

**FAKTA**

- Familier med og uden børn
- Bor i huse i mindre provinsbyer
- Høj købekraft
- Rejser sjældent, sparer hellere op
- Har tyverialarm og sygeforsikring

A5

5,7%

Familien Danmark

Midaldrende med gode kår.

**FAKTA**

- Familier med og uden børn
- Husejere i mindre byer
- Høj købekraft
- Glade for hjemlig hygge
- Camperer
- Online og lytter til lokalradio

B1
1,6%

Dannevang

Kortuddannede familier uden børn.



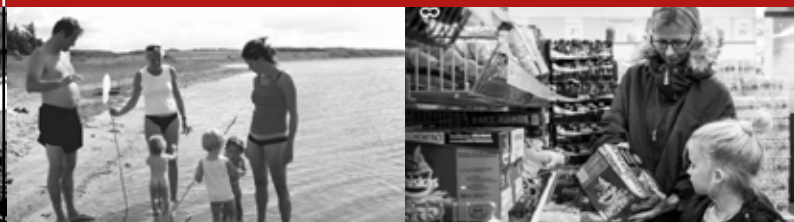
FAKTA

- Par og enlige i alle aldre
- Bor i mindre boliger i provinsen
- Lav købekraft
- Læser formiddagsaviser og lytter til radio
- Spiller gerne online

B2
2,9%

Optimisterne

Veluddannede børnefamilier på vej.



FAKTA

- Børnefamilier i provinsen
- Bor i nyere huse og rækkehuse
- Middel købekraft
- Mange børneaktiviteter
- Foretrækker hjemlig hygge frem at gå ud
- Online

B3
4,3%

Plads i reden

Seniorfamilier med fraflyttede børn.



FAKTA

- Ældrefamilier med fraflyttede børn
- Bor i mindre huse i provinsen
- Middel købekraft
- Sjældent online og utrygge ved online betaling
- Læser formiddagsaviser
- Handler dagligvarer i discountbutikker

B4
2,6%

Under bøgen

Par og enlige i ældre hus.



FAKTA

- Alle familietyper, flest 40-55-årige
- Bor i huse i små byer
- Middel købekraft
- Går sjældent ud
- Handler gerne alt ind samme sted
- Traditionelt orienterede

B5
2,4%

Småt og godt

Små familier i mindre rækkehuse i provinsen.



FAKTA

- Par og enlige i mindre, nyere hjem
- Familier med og uden børn
- Middel købekraft
- Læser gerne gratisaviser
- Glade for håndarbejde
- Går gerne på aftenskole



C1

2,3%

Landbrugere

Familier med aktivt landbrug.

**FAKTA**

- Familier med og uden børn
- Bor i store, ældre huse
- Middel købekraft
- Bilister
- Mange har husdyr
- Læser Jyllands-Posten og lytter til lokalradio
- Traditionelle og går i kirke

C2

1,5%

Landbofamilier

Børnefamilier i det åbne land.

**FAKTA**

- Børnefamilier i store, ældre huse
- Middel købekraft
- Mange børneaktiviteter
- Online
- Traditionelle
- Holder gerne ferie i Danmark

C3

1,5%

Grønne fingre

Seniorfamilier i det åbne land.

**FAKTA**

- Par og enlige over 50
- Bor i ældre huse
- Middel købekraft
- Glade for havearbejde
- Lystfisker
- Sælger og køber gerne brugte varer

C4

4,1%

Par i hjerter

Formuende familier på landet.

**FAKTA**

- Alle familietyper, flest over 40 år
- Bor i store, ældre huse
- Middel købekraft, pæn formue
- Mange har kat
- Nyder hjemlige aktiviteter
- Medlem af natur- eller miljøorganisation

C5

2,6%

Elmely

Par og enlige med landboliv.

**FAKTA**

- Familier med og uden børn
- Bor i ældre huse, nogle lejer
- Middel købekraft
- Interesserede i lokal- og egnsforhold
- Læser Ekstrabladet og lytter til lokalradio

D1
20%

Formue og formåen

Veluddannede, etablerede højindkomstfamilier.



FAKTA

- Børnefamilier i store huse
- Bor i attraktive områder i større byer
- Arbejder i topstillinger
- Meget høj købekraft
- Betaler gerne ekstra for kvalitet
- Aktive og velorienterede
- Går ofte ud

D2
14%

Solsiden

Formuende og ressourcestærke familier.



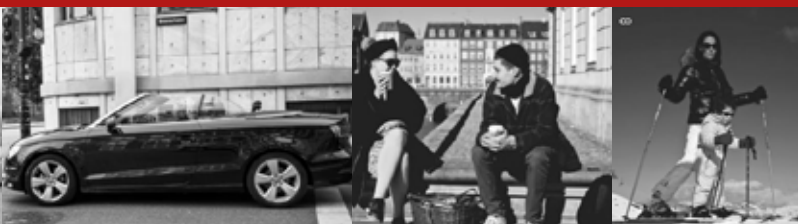
FAKTA

- Børnerige familier i store huse
- Bor i attraktive områder i større byer
- Høj købekraft
- Betaler gerne ekstra for kvalitet
- Velorienterede og interesserede
- Miljøinteresserede

D3
20%

Guldkant på tilværelsen

Veluddannede, velstillede, voksne familier.



FAKTA

- Familier med og uden børn i store huse
- Mange nærmer sig pensionsalderen
- Bor i attraktive områder i større byer
- Høj købekraft
- Rejser ofte, gerne til storbyer
- Går ofte ud

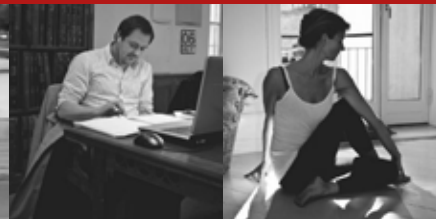


E1

4,2%

City-singler

Unge lejere under uddannelse.

**FAKTA**

- Unge lejere i storbyen
- Mange studerende
- Lav købekraft
- Højt kulturforbrug
- Benytter kollektiv trafik og cykler
- Spiser jævnligt take-away

E2

3,8%

Ung andel

Veluddannede i andelslejligheder.

FAKTA

- Unge andelshavere i storbyen
- Enten studerende eller nyuddannet
- Lav købekraft
- Højt kulturforbrug
- Benytter kollektiv trafik og cykler
- Økologi
- Spirende forbrug af luksusvarer
- Online
- Motionerer ofte

E3

3,4%

Hjerterum

Voksne enlige midt i byen.

**FAKTA**

- Alle familietyper
- Bor i mindre lejligheder
- Lav købekraft
- Meget sociale og fælleskabsorienterede
- Online
- Motionerer ofte

E4

2,7%

Duopolerne

Unge og ældre i ydre by.

FAKTA

- Unge og ældre uden hjemmeboende børn
- Bor i mindre ejerlejligheder i udkanten af storbyen
- Middel købekraft
- Benytter kollektiv trafik og cykler
- Spiser jævnligt take-away
- Motionerer ofte

E5

5,7%

Familiebånd

Enlige med lave indkomster.

**FAKTA**

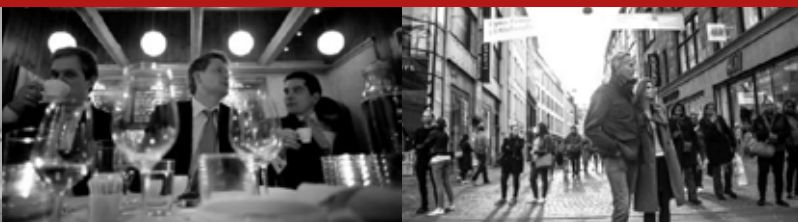
- Enlige i almene boliger i større byer
- Lavt beskæftigelsesniveau
- Lav købekraft
- Køber gerne ugens tilbud
- Læser gratismedier
- Traditionelle

F1

1,6%

Byens puls

Yngre, veluddannede højindkomstfamilier.

**FAKTA**

- Yngre familier under etablering
- Bor i nyere lejligheder i storbyen
- Veluddannede i gode stillinger
- Høj købekraft
- Store kulturforbrugere
- Velorienterede og interesserede
- Meget sporty
- Økologi

F2

3,3%

Kulturnaut

Veluddannede byfamilier.

**FAKTA**

- Yngre familier uden børn
- Bor i ældre lejligheder i storbyen
- Veluddannede i høje stillinger
- Høj købekraft
- Store kulturforbrugere
- Velorienterede og interesserede
- Handler gerne i Irma
- Læser Berlingske og Politiken

F3

1,1%

Første parket

Familier med formue og forstand.

**FAKTA**

- Familier med og uden børn
- Bor i ældre dobbelt- og flerfamiliehuse i storbyen
- Veluddannede i høje stillinger
- Høj købekraft
- Går ofte ud
- Økologi
- Læser Politiken

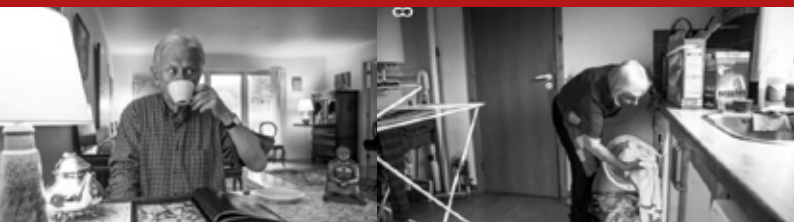


G1

2,4%

Kædedans

Seniorfamilier i rækkehuse i provinsen.



FAKTA

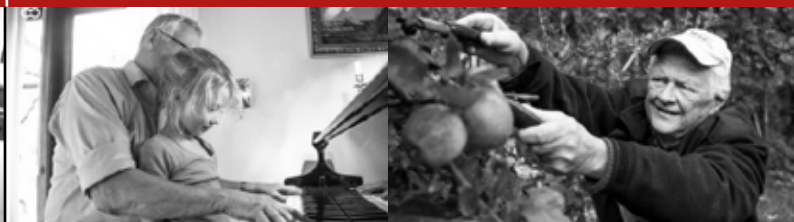
- Pensionister i mindre, lejede rækkehuse
- Bor i mindre provinsbyer
- Lav købekraft
- Går gerne på museum eller i teatret
- Offline
- Tager gerne på krydstogt
- Køber gerne ugens tilbud

G2

2,3%

Vise veteraner

Vise og velstillede veteraner.



FAKTA

- Bor i hus i mindre byer
- Middel købekraft
- Sociale
- Glade for havearbejde og gør-det-selv
- Læser gratismedier
- Interesserede i lokal- og egnsforhold
- Aktive
- Veluddannede pensionister

G3

2,1%

Velfærdsbyggerne

Enlige seniorer i lejligheder.



FAKTA

- Pensionerede håndværkere
- Bor i lejlighed i de mellemstore provinsbyer
- Lav købekraft
- Utryk ved digitalisering
- Læser avis og lytter til P1
- Ryger

G4

2,6%

Pleje og omsorg

De ældste og borgere i særlige boliger.



FAKTA

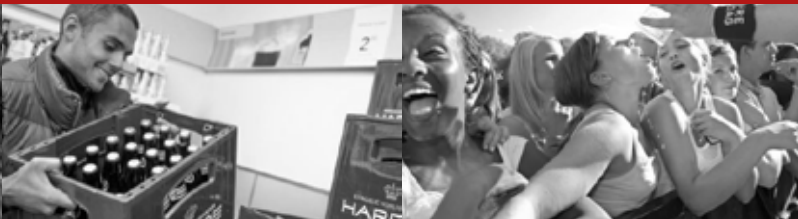
- Enlige pensionister i mindre boliger
- Lav købekraft
- Utrykke ved digitalisering
- Går i kirke
- Skræmte over globaliseringen
- Læser aviser, ser tv og hører radio

H1

1,4%

Kollegier

Studerende på kollegier.



FAKTA

- Unge studerende på små kollegieværelser
- Bor i studiebyerne
- Lav købekraft
- Meget sociale og går ofte ud
- Prioriterer gerne nyeste teknik
- Dyrker ofte motion
- Interesserer sig for miljø
- Handler discount

H2

2,2%

Første stop

Unge singler i første bolig.



FAKTA

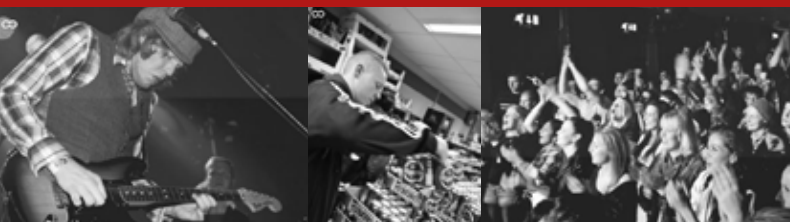
- Unge studerende og arbejdende
- Bor i lejlighed i større byer
- Lav købekraft
- Meget sociale og går ofte ud
- Tager på festival
- Dyrker ofte motion



11**2,3%**

Party i provinsen

Unge singler i provinsbyerne.



FAKTA

- Unge enlige i provinsen
- Bor i mindre lejligheder
- Erhvervsuddannede i fagspecifikke stillinger
- Lav købekraft
- Går ofte ud og gerne til koncerter
- Dyrker ofte motion
- Kører scooter/knallert

12**3,2%**

Hjemme bedst

Lejere uden for arbejdsmarkedet.



FAKTA

- Enlige uden børn
- Bor i almene boliger i provinsen
- Relativt høj ledighed
- Lav købekraft
- Spiser jævnligt take-away
- Handler discount
- Ser kommercielle tv-kanaler

13**1,7%**

Korssting og platter

Midaldrende i ældre lejligheder.



FAKTA

- Ældre enlige uden børn
- Bor i mindre, ældre, lejligheder i provinsen
- Lav købekraft
- Ser tv og laver håndarbejde
- Sundhedsinteresserede, men inaktive
- Traditionelle

14**4,3%**

Livets gang

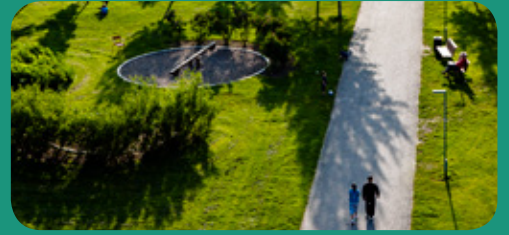
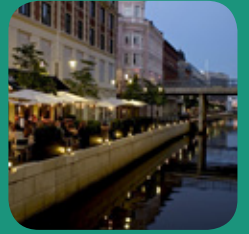
Enlige voksne med lave indkomster.



FAKTA

- Enlige uden børn
- Bor i lejligheder i provinsen
- Lav købekraft
- Sociale og online
- Læser gratismedier
- Prøver gerne en ny opskrift





EXOMETRIC INDI

KUBEN INDI
MANAGEMENT

Ellebjergvej 52
2450 København SV
www.exometric.com
www.kubenman.dk