

POTENTIALEVURDERING KONKLUSION OG OPSUMMERING

MARTS 2019
HOLSTEBRO UDVIKLING

EXOMETRIC

Ellebjergvej 52
2450 København SV
www.exometric.com

Denne konklusion og opsummering er et uddrag af en samlet potentialevurdering af Holstebro Kommune udarbejdet til Holstebro Udvikling i marts 2019.



KONKLUSION

Holstebro Kommune er inde i en gunstig udvikling, hvor kommunens attraktion stiger. Antallet af borgere i kommunen er steget over de sidste 10 år, og det forventes, at denne udvikling fortsætter. Søgningen til kommunen i Exometrics undersøgelser er også stigende, og man kan derfor formode, at de nuværende fremskrivninger baseret på historisk udvikling ikke er tilstrækkelige.

I Holstebro Kommune er der positive tendenser at spore på boligmarkedet. Boligpriserne stiger, antallet af handler stiger, og liggetiderne falder. Samtidig er mange borgere villige til at betale væsentligt mere for nye boliger end de priser, der handles til på nuværende tidspunkt. Alt sammen indikationer på, at der er et behov for nye boliger i Holstebro Kommune både nu og i årene fremover.

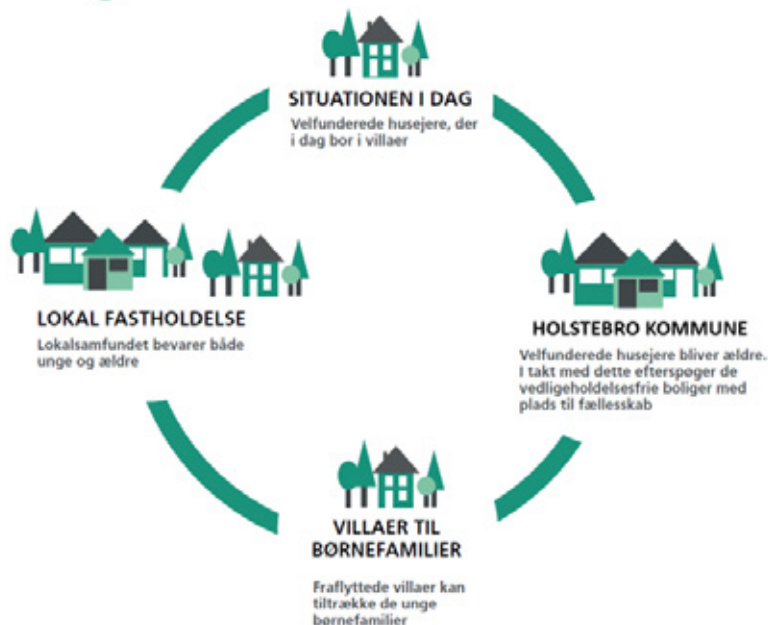
Der kan forventes en del nye borgere udefra, men også internt i kommunen er der en væsentlig efterspørgsel efter nye boliger. Ikke mindst bør man være opmærksom på forskellen mellem andelen af lejligheder og interessen for denne specifikke boligform. Samtlige resultater på tværs af de interviewede målgrupper indikerer kraftigt, at der vil blive en øget efterspørgsel efter lejligheder og rækkehuse.

Situationen er ikke blevet bedre af, at der kun bygget 135 nye lejligheder i de sidste 10 år, hvilket alt tyder på slet ikke kan dække behovet – og slet ikke vil dække de fremtidige boligønsker hos kommunens borgere og eventuelle tilflyttere fra andre kommuner.

Som i de fleste kommuner vil Holstebro Kommune se en udvikling, hvor specielt mange i den ældre generation vil søge væk fra deres villaer over i mere kompakte boligformer som lejligheder eller mindre rækkehuse. Denne udvikling ses meget tydeligt i interviewene, der er gennemført med villaejere i omegnen af Holstebro by, hvor praktisk taget alle vil vælge en anden boligform, når de flytter. Udfordringen er, som i mange kommuner, at få afsat de villaer, som de ældre generationer fraflytter. For Holstebro Kommune ser det ud til, at dette problem afhjælpes delvist af den positive befolkningsudvikling – også af målgrupper, der efterspørger villaer.

Men det er afgørende, at man er bevidst om risikoen ved at etablere flere boliger hurtigere, end markedet kan "opsuge" de villaer, som borgerne fraflytter i årene, der kommer. Ellers står man tilbage med "villa-ghettoer", hvor priserne vil falde, og mange kan ende med at blive stavnsbundet i deres bolig.

Boligrotation – i den ideelle verden



VOLUMENOVERSIGT - HOLSTEBRO KOMMUNE OG OMRÅDEINDELINGER

Ejerboliger	Kr./m ²	Holstebro Kommune	Holstebro By	Villaudstyknings omkring byen	Andre steder
Små Lejligheder (65 M2)	27.000	269	136	56	76
Mellem Lejligheder (95 M2)	26.000	291	140	69	82
Store Lejligheder (125 M2)	26.000	95	45	27	23
Rækkehus (115 M2)	26.000	86	40	23	23
Villa (140 M2)	20.000	187	77	56	54
TOTAL:		927	438	232	257

Lejeboliger	Kr./m ²	Holstebro Kommune	Holstebro By	Villaudstyknings omkring byen	Andre steder
Små Lejligheder (65 M2)	1.300	668	352	138	178
Mellem Lejligheder (95 M2)	1.300	195	101	41	52
Store Lejligheder (125 M2)	1.300	29	15	7	7
Rækkehus (115 M2)	1.300	22	11	5	6
TOTAL:		913	479	192	242

TOTAL:		1.840	917	423	500
---------------	--	--------------	------------	------------	------------



VOLUMENOVERSIGT - HOLSTEBRO KOMMUNE OG OMRÅDEINDELINGER

		Slagterigrunden		Sygehusegrunden		Holstebro midtby	
Ejerboliger	Kr./m ²	Primær	Komple- mentær	Primær	Komple- mentær	Primær	Komple- mentær
Små Lejligheder (65 M2)	27.000	43	148	61	130	64	126
Mellem Lejligheder (95 M2)	26.000	40	154	61	144	66	138
Store Lejligheder (125 M2)	26.000	13	47	17	48	20	46
Rækkehus (115 M2)	26.000	12	39	17	41	18	41
Villa (140 M2)	20.000	25	87	35	89	41	81
TOTAL:		133	476	191	451	209	433
Lejeboliger	Kr./m ²	Primær	Komple- mentær	Primær	Komple- mentær	Primær	Komple- mentær
Små Lejligheder (65 M2)	1.300	113	374	161	319	163	301
Mellem Lejligheder (95 M2)	1.300	27	105	45	95	42	96
Store Lejligheder (125 M2)	1.300	4	14	5	15	5	15
Rækkehus (115 M2)	1.300	3	11	4	11	4	12
TOTAL:		147	504	215	440	214	424
TOTAL:		280	979	406	892	423	857

KONKLUSION

Potentialeberegningerne viser ganske store volumener for Holstebro Kommune over de næste fem år. Hele 1.840 boliger til meget fornuftige pris- og lejeniveauer på hhv. 1.300 kr./m²/år for lejeboliger og ca. 26.000 kr./m² for lejligheder/rækkehuse og 20.000 kr./m² for villaer. Ved lavere pris- og lejeniveauer kan der afsættes betydeligt flere boliger, men dette er naturligvis også afhængigt af, om eventuelle investorer/ejendomsudviklere kan få et fornuftigt afkast.

77% af Holstebros potentiale ved disse prisniveauer udgøres af små (50%) og mellemstore lejligheder (27%). Efterspørgslen efter disse lejligheder er stor, og udfordringen ligger derfor i, hvor man vælger at placere dem, og med hvilken hastighed, de opføres.

Når man ser på den interne efterspørgsel efter lejligheder og rækkehuse, kan det forventes, at efterspørgslen vil blive større på sigt, end beregningerne viser, da mange borgere, der i dag bor i villaer, vil efterspørge andre boligformer, men ikke forventer at flytte inden for den 5-årige periode, der er beregnet på. De interne undersøgelser, der er foretaget, peger desuden på, at der også kommer ekstra potentiale fra borgere, der faktisk gerne vil flytte, men ikke har haft mulighed for at få opfyldt deres boligønsker i forhold til placering og type bolig med den underforsyning, der er på markedet.

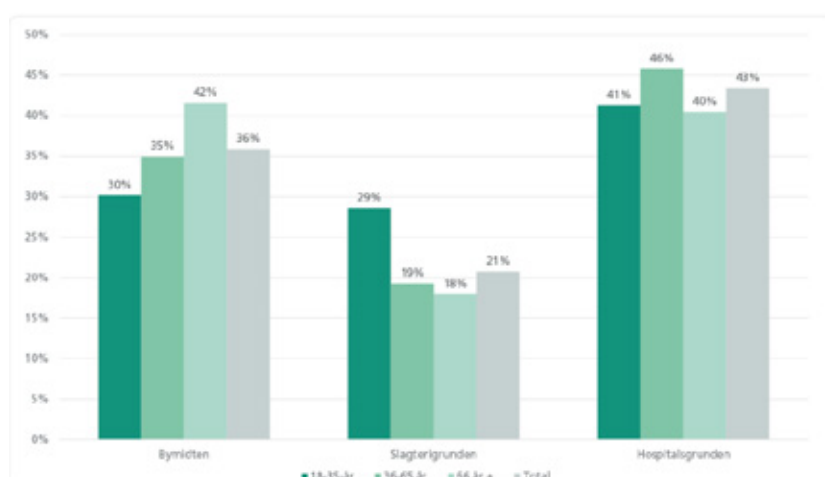
Der ligger også et potentiale i villaer, men ved disse prisniveauer er det nye og moderne boliger. Udlægningen til villaer må grundigt overvejes i forhold til problematikken med den forventede udflytning fra villaer over de kommende år.

Potentialerne på slagterigrunden, sygehusgrunden og midtbyen er samlet 1.109 boliger over de næste fem år. Potentialerne på de tre udviklingsområder er lidt større end potentialet for Holstebro by samlet. Det skyldes, at de personer, der ikke har valgt Holstebro by umiddelbart, er blevet adspurgt, om de kunne overveje udviklingsområderne med de visioner/udviklingsplaner, der er for områderne.

Den samlede fordeling af boligtyper i de tre områder viser en fordeling med 80% på små og mellemstore lejligheder. Der er også nogle, der gerne vil have en villa på disse placeringer, der er medtaget i potentialet, selvom det ikke er realistisk scenarie.

Boligtype fordeling	Små lejligheder	Mellem lejligheder	Store lejligheder	Rækkehuse	Villaer	Total
Procenter	55%	25%	6%	5%	9%	100%

Når man ser på attraktionen mellem de tre udviklingsområder, er volumenpotentialet størst i midtbyen. Men hvis man ser på de søgendes prioritering mellem områderne efter, hvor de helst vil flytte til, er sygehusgrunden det foretrukne område med 43%, mens slagterigrunden ligger omkring det halve på 21%.



For mere detaljeret gennemgang af Holstebro Kommune og de tre udviklingsområder er der lavet opsummeringer af resultaterne i sektion 2, 4,5 og sektion 6.



OPSUMMERING

Boligpotentiale på 60 måneders sigt

I nedenstående Tabel 1 ses det, at det primære boligpotentiale for Holstebro Kommune på 60 måneders sigt udgør i alt 1.840 boliger fordelt på 927 ejerboliger og 913 lejeboliger. Dette er bruttopotentialet for hele kommunen over de næste fem år ved disse pris- og lejeniveauer. Inden for disse overordnede rammer fordeles potentialerne i de forskellige udviklingsområder i og omkring Holstebro by.

Boligpotentialet for lejeboliger er opgjort ved et lejeniveau på 1.300 kr./m²/år på tværs af størrelser og typer bolig. Prisniveauerne for ejerboligerne er angivet i selve tabellen med niveauer fra 20.000-27.000 kr./m².

Både blandt ejer- og lejeboliger ses det største potentiale blandt de mindre og mellemstore lejligheder. De store lejligheder og parcel/rækkehuse udgør henholdsvis 39% for ejerboliger og kun 5% for lejeboliger.

TABEL 1 BOLIGPOTENTIALE OG PROCENTFORDELING HOLSTEBRO KOMMUNE

Ejerboliger	Brutto potentiale	% -fordeling
Små lejligheder 50-80 m ² (65 m ²) 27.000 kr./m ²	269	29%
Mellemstore lejligheder 80-110m ² (95 m ²) 26.000 kr./m ²	291	31%
Store lejligheder 110-140 m ² (125 m ²) 26.000 kr./m ²	95	10%
Rækkehuse 100- 130 m ² (115 m ²) 26.000 kr./m ²	86	9%
Villaer 120-160 m ² (140 m ²) 20.000 kr./m ²	187	20%
I alt	927	100%

Lejeboliger	Brutto potentiale	% -fordeling
Små lejligheder 50-80 m ² (65 m ²)	668	73%
Mellemstore lejligheder 80-110m ² (95 m ²)	195	21%
Store lejligheder 110-140 m ² (125 m ²)	29	3%
Rækkehuse 100- 130 m ² (115 m ²)	22	2%
I alt	913	100%

Ejer og Lejeboliger	Brutto potentiale
I alt	1.840

KILDE: EXOBASE

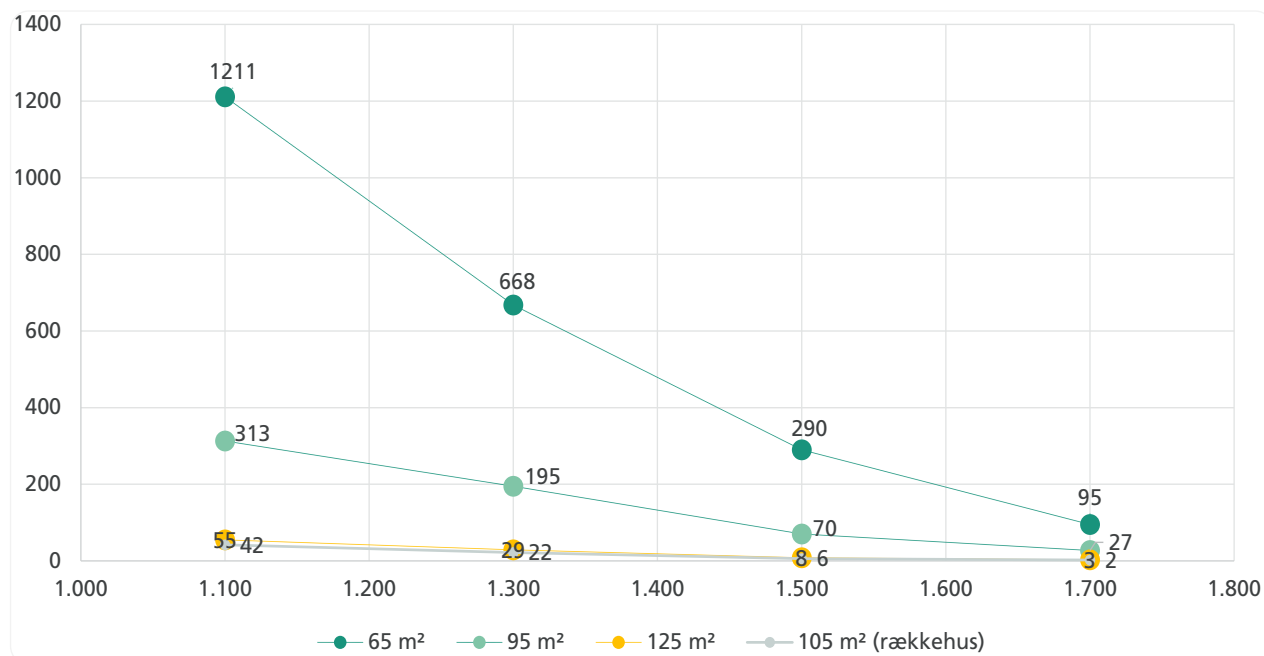
Denne fordeling kan dog være anderledes ved andre prisstrukturer, som det også illustreres i nedenstående Figur 1 og Figur 2. Fra et efterspørgselsperspektiv kan det dog bekræftes, at der er en markant efterspørgsel efter disse typer lejligheder i Holstebro Kommune.

Potentialet ved andre lejeniveauer kan ses i Figur 1, hvor efterspørgslen ved de forskellige boligstørrelser og lejeniveauer er angivet. Potentialerne ved andre ejerniveauer kan ses i Figur 2.

Figur 1 viser, hvordan antallet af boliger i potentialet hhv. stiger og falder med ændrede lejeniveauer. F.eks. kan der afsættes 1.211 små lejligheder (65 M²) ved en pris på 1.100 kr./m²/år. og 95 stk. ved et lejeniveau på 1.700 kr./m²/år.

Figur 2 viser, hvordan antallet af boliger i potentialet hhv. stiger og falder med ændrede prisniveauer. F.eks. kan der afsættes 481 små lejligheder (65 M²) ved en pris på 19.000 kr./m² og 134 stk. ved et prisniveau på 31.000 kr./m².

FIGUR 1 EFTERSPØRGSEL VED FORSKELLIGE LEJEBOLIGSTØRRELSER OG TYPER - 60 MÅNEDER



KILDE: EXOBASE

FIGUR 2 EFTERSPØRGSEL VED FORSKELLIGE EJERBOLIGSTØRRELSER OG TYPER - 60 MÅNEDER



KILDE: EXOBASE



OPSUMMERING - HOLSTEBRO KOMMUNE

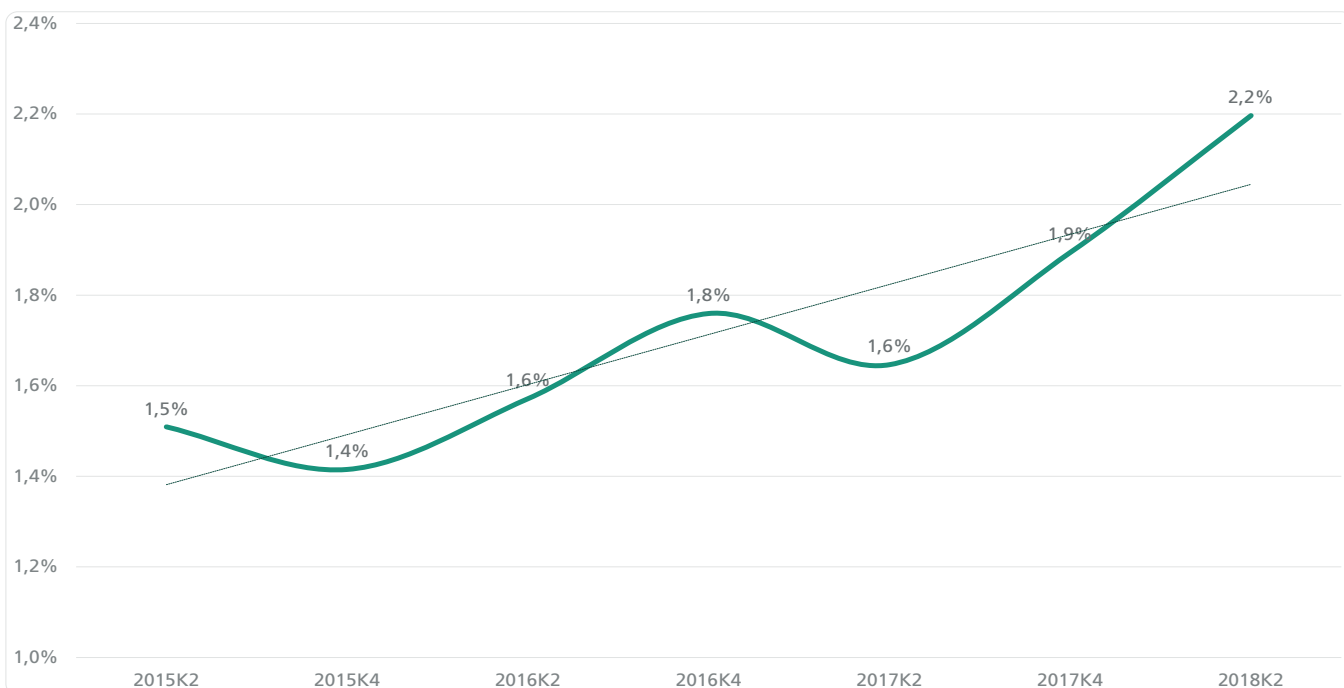
Befolkningsudvikling/kommende borgere

Holstebro Kommune har over de sidste 10 år oplevet en befolkningstilvækst på 1.237 borgere. Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose vil tendensen fortsætte fremover, hvis der ikke ændres på de eksisterende forhold i kommunen. Det anslås, at kommunen vil få yderligere 890 flere borgere de næste fem år og derved som minimum fortsætte tendensen fra de sidste 10 år.

Holstebro Kommunes befolkningsudvikling ligger procentuelt helt gennemsnitligt for regionens kommuner, men kan dog til forskel fra flere andre forvente en positiv befolkningsudvikling. Derved vil der opstå et behov for nye boliger i kommunen, som skal bygges i årene fremover. Ved siden af dette vil der som i alle kommuner være et behov for at bygge nye boliger til den del af de eksisterende borgere, der ikke vil/kan blive boende i deres eksisterende bolig, hvis man vil fastholde dem som borgere i kommunen.

Den positive udvikling ses også i tendensen i søgningen over de sidste tre år, hvor kommunens attraktion viser en støt stigende udvikling. Søgningen har aldrig været større og ligger nu på 2,2% af Danmarks befolkning. Hvis man ser på den relative søgning i forhold til størrelsen af kommunerne er søgningen til Holstebro Kommune faktisk større end til Aarhus Kommune. Holstebro Kommune udgør 1% af Danmarks befolkning, mens søgningen altså udgør 2,2%.

FIGUR 3: SØGNING TIL HOLSTEBRO KOMMUNE 2015 - 2018

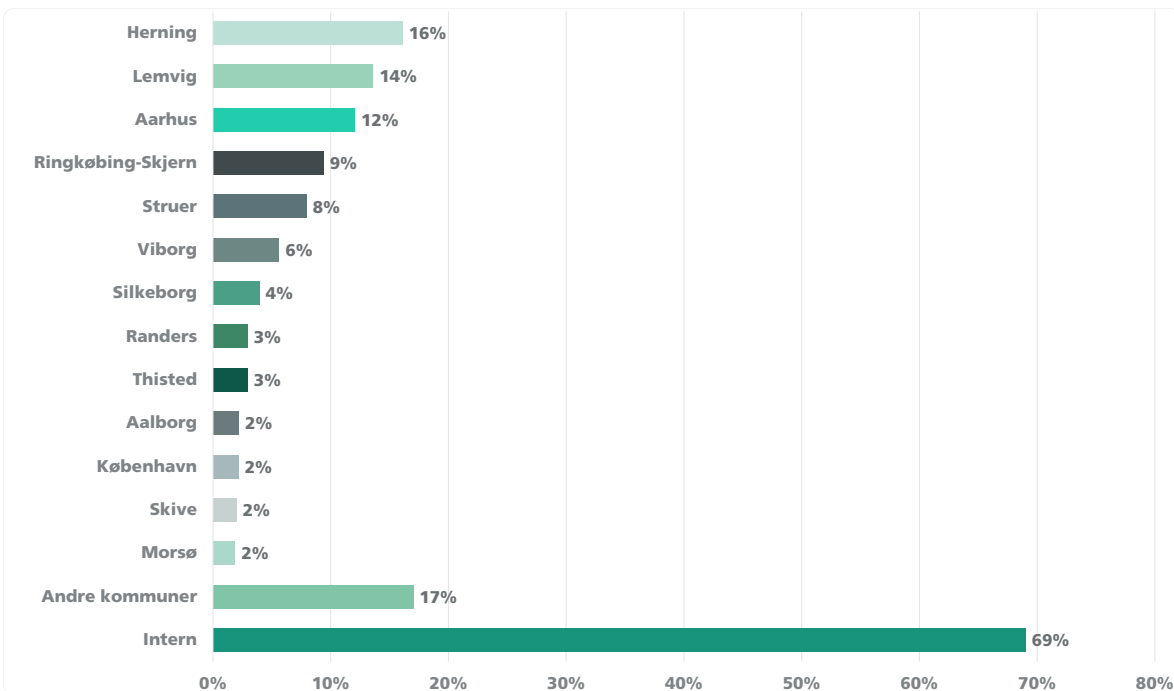


SAMPLE: ALLE: 5.023 (KILDE: EXOBASE)

Som det ses i Figur 4 kommer den største søgning til Holstebro Kommune fra nabokommunerne Herning (16%) og Lemvig Kommune med 14%. Ud over Aarhus med 12% kommer de fleste procent søgninger fra kommuner i nærheden af Holstebro. Det er dog et ganske fragmenteret billede, hvor der ikke, som man ser i mange andre kommuner, er én dominerende kommune.

Det er her vigtigt at pointere, at 69% af flytningerne i kommunen sker internt og derfor udgør et vigtigt rekrutteringspotential til nye boliger i kommunen. Som det vil fremgå senere, er der ganske mange eksisterende borgere, der vil overveje en anden type bolig i forbindelse med deres næste flytning. Det er derfor vigtigt ikke kun at vurdere boligbehovet fremover udelukkende fra den historiske og forventede befolkningsudvikling i kommunen (som fremgår i Figur 5 på næste side).

FIGUR 4 SØGNING TIL HOLSTEBRO KOMMUNE - KOMMER FRA (100%)... OG INTERN PROCENTDEL



SAMPLE: ALLE: 5.023 (KILDE: EXOBASE)

Befolkningsudvikling / Boligbehov

I Figur 5 fremgår det, at der siden 2009 er bygget omkring 1.280 nye boliger i kommunen, hvilket er noget mere end tilvæksten på 1.237 borgere har krævet. Der er også ny kapacitet på vej ind de næste fem år. Samlet set er det 439 boliger. Dette svarer nogenlunde til behovet på 406 boliger hos en voksende befolkning. Det skal noteres, at planlagte projekter ikke altid realiseres. Endvidere er 200 af de planlagte boliger fra projektet på Slagterigrunden.

Samlet set vil den historiske udvikling sammen med den prognostiserede fremtid skabe et negativt boligbehov på -748 boliger i de næste fem år, der primært kan tillægges den historiske udbygning i kommunen. Dette tal er dog kun baseret på udviklingen i antallet af borgere og siger ikke noget om, hvorvidt et byggeri kan tiltrække flere borgere til kommunen udefra, hvis der bliver bygget boliger, der passer til de boligsøgendes behov og ønsker. Ligesom det ikke inkluderer et både historisk og fremtidigt internt behov for mere passende boliger efterhånden som livscyklus og dermed behov ændres. Der er f.eks. kun bygget 135 lejligheder i kommunen i de sidste 10 år.

FIGUR 5: HISTORISK OG FREMTIDIGT BOLIGBEHOV/UDBU

	Borgere	Husstande/boliger
Historisk udvikling i Holstebro Kommune (2009-2018) En husstand er i gennemsnit 2,19 personer	1.237	565
Fremtidig udvikling i Holstebro Kommune (2019-2023)	890	406
Historisk bygget nye boliger i Holstebro Kommune (2009-2018)		-1.280
Planlagte nye boliger i Holstebro Kommune (2019 - 2023)		-439
Samlet behov / udbud Holstebro Kommune		-748

Det lave antal lejligheder, der er bygget i perioden sammenholdt med forbrugerefterspørgslen på denne type boliger indikerer kraftigt, at en etablering af nye lejligheder vil ramme et udækket behov hos de boligsøgende.

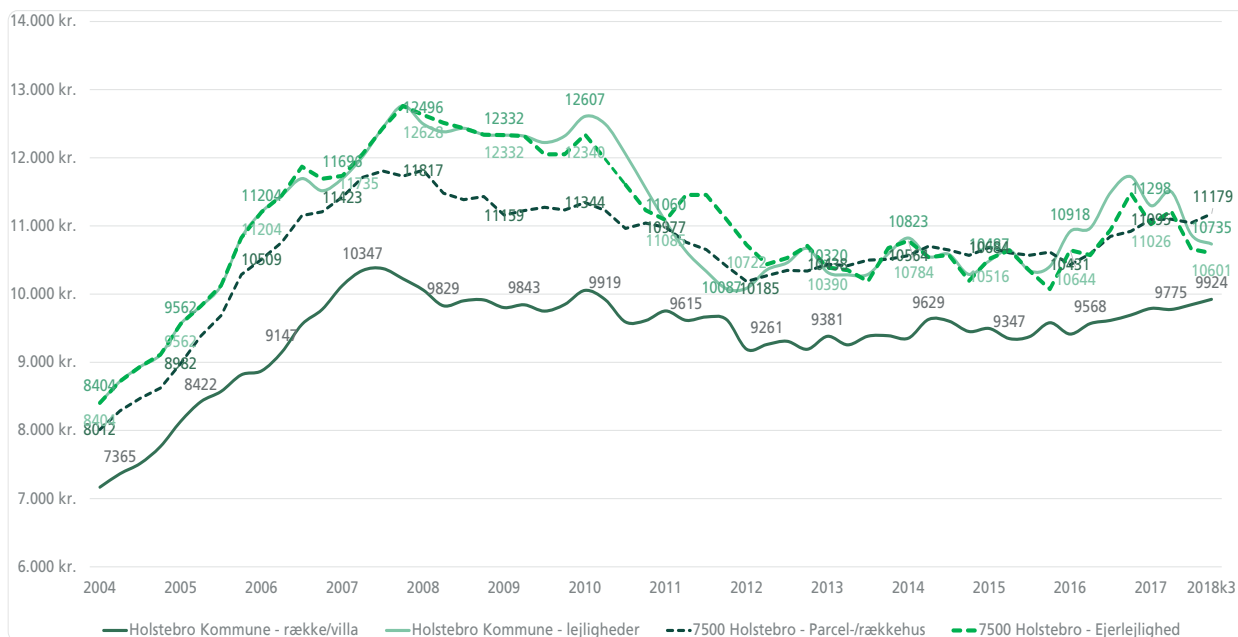


OPSUMMERING - HOLSTEBRO KOMMUNE

Prisudvikling

Prisudviklingen på boliger i Holstebro Kommune steg markant op til finanskrisen. Modsat mange andre steder i landet faldt priserne ikke dramatisk, men er til gengæld ikke steget nævneværdigt efter krisens ophør. I dag ligger priserne pr. kvadratmeter for ejerlejligheder på et gennemsnitsniveau på ca. 11.000 kr./m² og parcel/rækkehuse på ca. 10.000 kr./m².

FIGUR 6: PRISUDVIKLING I HOLSTEBRO KOMMUNE OG 7500 HOLSTEBRO (KR./M²)



KILDE: REALKREDITRÅDET

Prisudviklingen i Holstebro Kommune har altså været marginalt positiv over de sidste år. Det gælder både for lejligheder (4%) og for villaer/rækkehuse, der er steget med 6% fra 2013 frem til 3. kvartal 2018. Prisudviklingen for lejligheder skal ses i lyset af, at der kun er solgt 38 lejligheder i de sidste 12 måneder, så det er et meget "magert" marked, der primært har bestået af ældre lejligheder, som er svære at sælge selv til meget lave priser.

TABEL 2 PRISUDVIKLING HISTORISK I HOLSTEBRO KOMMUNE

	Parcel/rækkehuse	Lejligheder
Pris 3. kvartal 2013	9.383 kr. / m ²	10.290 kr. / m ²
Pris 3. kvartal 2018	9.924 kr. / m ²	10.735 kr. / m ²
Prisudvikling 5 år - (3. kvartal 2013 - 3. kvartal 2018)	6%	4%

KILDE: FINANS DANMARK, BOLIGMARKEDSSTATISTIKKEN, BOLIGA

I forståelsen af, hvorledes prisforventningerne er til et givent område, kan det være interessant at se på andet end de simple gennemsnit, da disse ikke nødvendigvis er 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 Holstebro 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 den øverste kvartils efterspørgsel er således over 27.000 kr./m² for ejerlejligheder og næsten 24.000 kr./m² for parcel/rækkehuse.

TABEL 3: GENNEMSNIKSPRISER FOR SØGENDE TIL HOLSTEBRO KOMMUNE - BLANDT ØVERSTE KVARTIL

Boligform	Gns. af øverste kvartil Kr./m ²
Ejer - Lejlighed	27.257 kr.
Ejer - Parcel/rækkehuse	23.967 kr.

Tabellen viser, hvorledes prisforventningerne blandt den 1/4, der er villige til at betale mest, er sammensat. Figuren viser således, at top 25% af de til Holstebro Kommune søgende har et gennemsnit på 27.257 kr./m² for ejerlejligheder.

Som både potentialeberegningerne og de søgendes prisniveauer viser, er både "evne og vilje" for de til Holstebro Kommune søgende til stede, hvis de rette "produkter" kan findes/skabes.

Dette indikerer også, at der – alt andet lige – er basis for en fortsat positiv prisudvikling fremover (søgeprisniveauerne for den øvre kvartil af de boligsøgende er mere relevant end et simpelt gennemsnit, da nybyggeri typisk henvender sig til den del af markedet, som har højest betalingsvilje).

Boligsalget og liggetider

TABEL 4 UDVIKLING I LIGGETIDER OG SOLGTE BOLIGER

	Parcel/rækkehuse	Lejligheder
Liggetid 4. kvartal 2013	242	340
Liggetid 4. kvartal 2018	192	247
Liggetid udvikling 5 år	21%	27%
Solgte boliger 2013	351	24
Solgte boliger 2018	472	35
Udvikling solgte boliger (2013-2018)	34%	46%

KILDE: FINANS DANMARK, BOLIGMARKEDSSTATISTIKKEN

I Tabel 4 fremgår det, at liggetiderne på boliger i Holstebro Kommune er faldet i de sidste fem år. I dag er den på 192 dage for ejerlejligheder og 247 dage for parcel/rækkehuse, hvilket er henholdsvis 21% og 27% lavere end for fem år siden.

Salget af boliger i Holstebro Kommune er omvendt steget de sidste fem år. 46% flere lejligheder bliver nu solgt i forhold til i 2013. Stigningen for rækkehuse/villaer har været lidt mindre på 34%.

Udviklingen i antallet af solgte ejerlejligheder ligger på et ekstremt lavt niveau. På trods af dette er liggetiden forblevet høj i hele perioden fra 2013-2018. Sammenholdt indikerer dette, at det eksisterende udbud af lejligheder ikke passer til de boligsøgendes efterspørgsel – selv om mange faktisk vil foretrække at flytte i lejlighed.



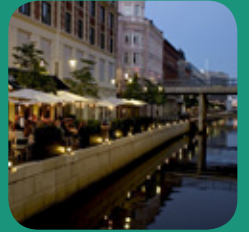
SAMLET OPSUMMERING - HOLSTEBRO KOMMUNE

Risikofaktor	Dataindikation
Boligpotentiale	Potentialet og de opnåelige prisniveauer giver grobund for en videreudvikling af udviklingsområderne i Holstebro by. Specielt potentialerne for lejligheder er meget positivt.
Befolkningsudvikling	Positiv – både historisk og fremadrettet
Konkurrerende udbud	Lille risiko – planlagt konkurrerende boligudbud er relativt lille
Markedsbalancen	Der vurderes at være et stort underudbud af små og mellemstore lejligheder
Markedsudvikling	Vækst i omsætning af lejligheder på 46% fra 2013 til 2018 – men i et meget lille marked
Prisudvikling - historisk	Meget begrænsede prisstigninger
Prisudvikling - søgende	Det gennemsnitlige søgeprisniveau i øvre kvartil er på niveau med volumenpotentialets prisniveauer for lejligheder og langt over gældende gennemsnitlige prisniveauer
Samlet vurdering	<p>Samlet vurderes det, at der ligger et fornuftigt potentiale ved de valgte prisniveauer. Man bør overveje at udbygge i etaper, da potentialet ved de anvendte prisniveauer er i underkanten til udbygning af de tre områder i Holstebro by.</p> <p>Der er stor efterspørgsel efter mindre lejligheder, som en etapevis udbygning kan generere højere kvadratmeterpriser på baggrund af det meget lille udbud i markedet.</p>

NOTE: DET SKAL UNDERSTREGES, AT VURDERINGEN AF RISIKOIMPLIKATIONEN ER EXOMETRICS VURDERING PÅ BAGGRUND AF FREMBRAGTE DATA, IKKE NOGEN SIKKER FORUDSIGELSE ELLER SIKKER VIDEN.

Dette er en kategorisering, som udelukkende angår den forventede efterspørgsel efter nye boliger, og som altså ikke indregner risici i projektforberedelse og gennemførelse samt markedsføring til de potentielle kunder.





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