

PROJEKTET OG KONKLUSIONER



3.456

2.589



PROJEKTET

Baggrund

I forbindelse med udviklingen af Vangkvarteret i Holbæk, er det visionen at skabe en bydel med blandet byggeri, ejer-former og målgrupper. Der skal derfor fortættes med private boliger i mellem de nuværende almene boliger.

For at kunne markedsføre områdets potentiale overfor investorer og udviklere, er det nødvendigt med en analyse der afdækker den kommende efterspørgsel. Da gennemsnitspriserne for boliger generelt er lavere i Holbæk Kommune, er det vigtigt at forstå relevante målgruppers betalingsevne og vilje. Det er samtidig vigtigt for investorer at få indsigt i hvilke typer bolig der efterspørges, hvilke størrelser samt hvor mange enheder der kan bygges, for at skabe sikkerhed og tryk omkring en kommende investering.



KONKLUSION

Generelt viser Exometrics analyser en voksende søgning mod byer - en tendens der understøttes af andre analyser foretaget de senere år. Det samme gør sig gældende i Holbæk Kommune, hvor man oplever søgning fra de mindre byer mod Holbæk By.

Exometrics analysen viser, at Vangkvarteret allerede i dag med sit nuværende ry har et potentiale på 265 nye private boliger. Denne volumen er fordelt med 37% på lejeboliger og 63% på ejerboliger.

FIGUR 1 - BOLIGPOTENTIALE:

| | | 10 år |
|--|-----------|---------------|
| Ejer boligtyper | Kvm.-pris | Vangkvarteret |
| Små lejligheder (65 m ²) | 23.000 | 22 |
| Mellemstore lejligheder (95 m ²) | 23.500 | 76 |
| Store lejligheder (125 m ²) | 24.000 | 42 |
| Rækkehuse (115 m ²) | 24.000 | 28 |
| Total | | 167 |

| Leje boligtyper | Kvm.-pris | Vangkvarteret |
|--|-----------|---------------|
| Små lejligheder (65 m ²) | 1.300 | 55 |
| Mellemstore lejligheder (95 m ²) | 1.300 | 37 |
| Store lejligheder (125 m ²) | 1.300 | 6 |
| Rækkehuse (115 m ²) | 1.300 | 1 |
| Total | | 98 |

KILDE: EXOBASE + INTERVIEWDATA, MARTS 2019

Målgrupper

Analysen viser, at de nye boliger kan tiltrække et mix af forskellige målgrupper med både yngre, ældre og børnefamilier. Grundet de priser, nybygger koster, har alle målgrupper en sund økonomi med pæne indtægter.

Udviklingspotentiale

Selv om der allerede for nuværende er et fornuftigt potentiale, er der mange som i dag som ikke finder området interessant. Dette kan skyldes områdets aktuelle ry og utryghedsskabende historier fra området. Exometric har undersøgt forskellige visioner for området og interessen blandt potentielle tilflyttere. Denne viser, at med en udvikling af området kan interessen stige væsentligt. Det er essentielt at Vangkvarteret får en unik attraktiv identitet. For at minimere risikoen for private udviklere ved fortætning af private ejer- og lejeboliger i området, er det vigtigt at området skiller sig positivt ud med noget unikt, man ikke kan få andre steder. De grønne kvaliteter og bæredygtighed, er et element hvor Vangkvarteret allerede i dag har en fordel. Denne bør underbygges med tiltag og fremhæves i den videre omtale og markedsføring af området.

Tidsplan og konkurrence

En del af den nuværende efterspørgsel på boliger i Vangkvarteret bygger på en generel underforsyning i Holbæk Kommune af nyere boliger. Dvs. at en række målgrupper til en vis udstrækning er indifferente mht. placering af boliger, så længe de er nye.

I de kommende år er der planlagt en række udviklingsprojekter i Holbæk. Analysen viser at disse vil være en væsentlig konkurrent til Vangkvarteret. Det er vigtigt at være bevidst om denne konkurrence fra såvel politisk side som fra de projektansvarlige. Det er derfor vores anbefaling at en eventuel fortætning sker så tidligt som muligt, så projektet undgår den kommende konkurrence.



