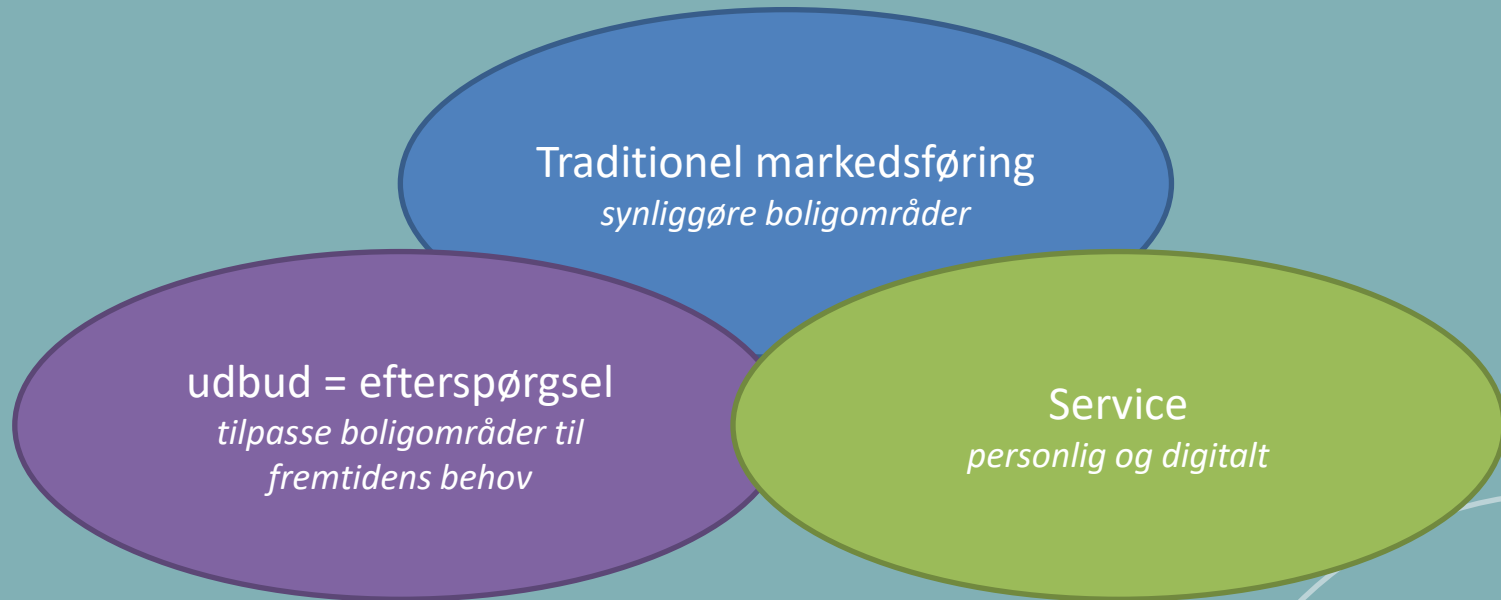


Hvordan sikrer vi os, at vi bygger og renoverer til fremtidens behov?

- hvordan vi bruger markedsanalyser i Boligkontoret Danmark

v/ Karina Lauridsen, Boligkontoret Danmark
Almennet den 14. december 2017

Hvordan begyndte vi at arbejde med markedsanalyser?





- Hvad skal vi bygge/renovere og til hvem? (hvad skaber mest værdi for brugerne?)
- Hvor stort er potentialet?
- Hvordan når du en større del af markedet?
- Hvordan målretter du din service til det efterspurgt?
- Evaluering

Markedsanalyser bruges til i højere grad at forstå og præcisere det marked, vi agerer i.

Og mindst lige så vigtigt: AT DOKUMENTERE DENNE MARKEDSVIDEN ...



36 m² er alt for lidt. Selv hvis jeg var alene ville jeg synes, at det er for lidt. At bo på mindre end 50 m² er helt uacceptabelt, hvis man er enlig.

Det er kun unge mennesker, der lige er flyttet hjemmefra, som kan bruge så lille en bolig som en starterbolig. Der er ingen etablerede familier eller voksne, der kan finde sig til rette på så få kvm. Fuldstændig udenfor virkelighedens verden, at politikerne vil bygge små billige boliger.

Så små boliger betegner jeg som madkasser og jeg ville få klaustrofobi. Så kunne jeg ligeså godt placeres på et plejehjem, hvor der dog er fællesområder.

36 kvadratmeter er en helt uanstændig størrelse på en bolig med mindre det er en studiebolig. Det kan man simpelthen ikke byde nogen mennesker.

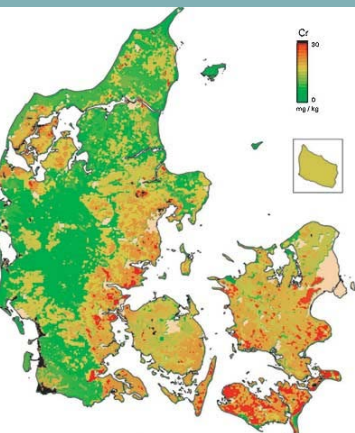
Jeg er pt. på kontanthjælp og det ville derfor være en stor fordel med en bolig med lav husleje, men jeg kan ikke se hvordan jeg skulle få plads til mine møbler mv. i en lejlighed på kun 36 m².

Jeg ville derfor være nødt til at skulle opmagasinere en stor del af mine ting og prisen for det ville sandsynligvis være højere end besparelsen på huslejen.

HVORDAN LAVE EN MARKEDSANALYSE?

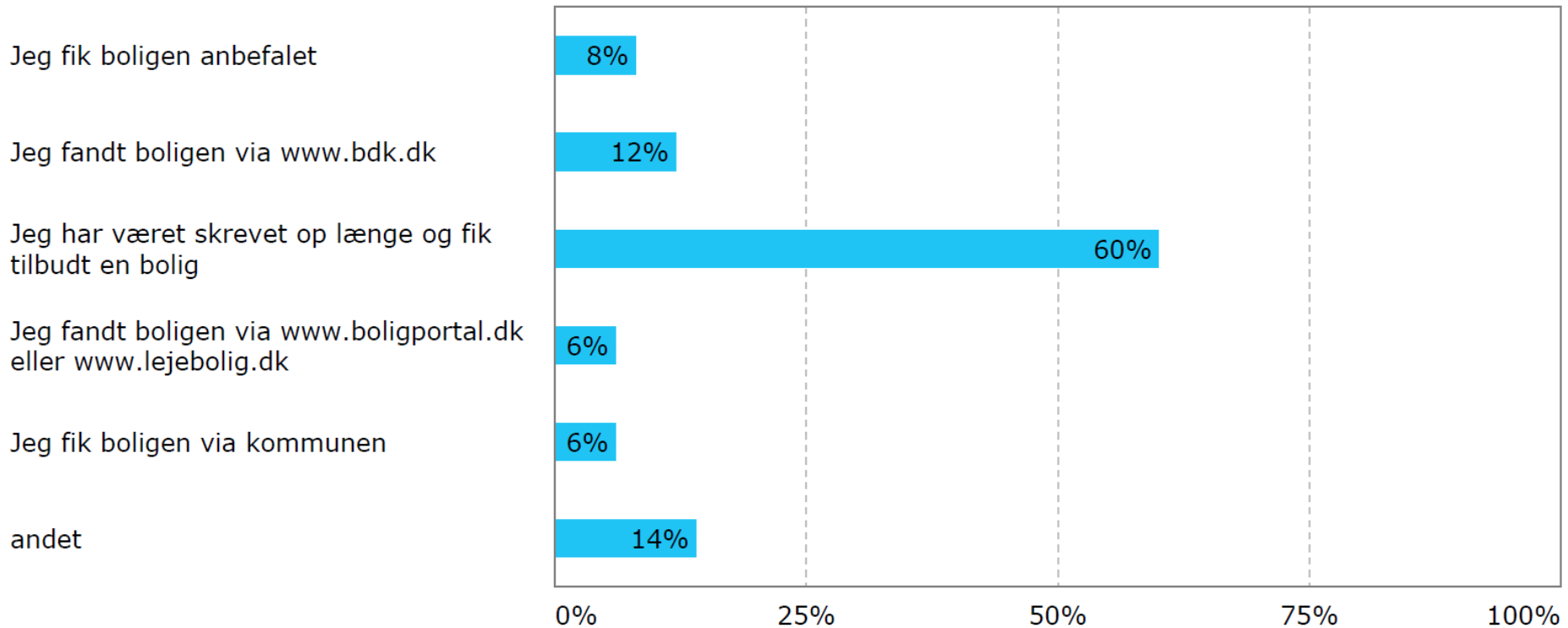
Hvad har vi af interne brugbare data?

- Interne løbende undersøgelser

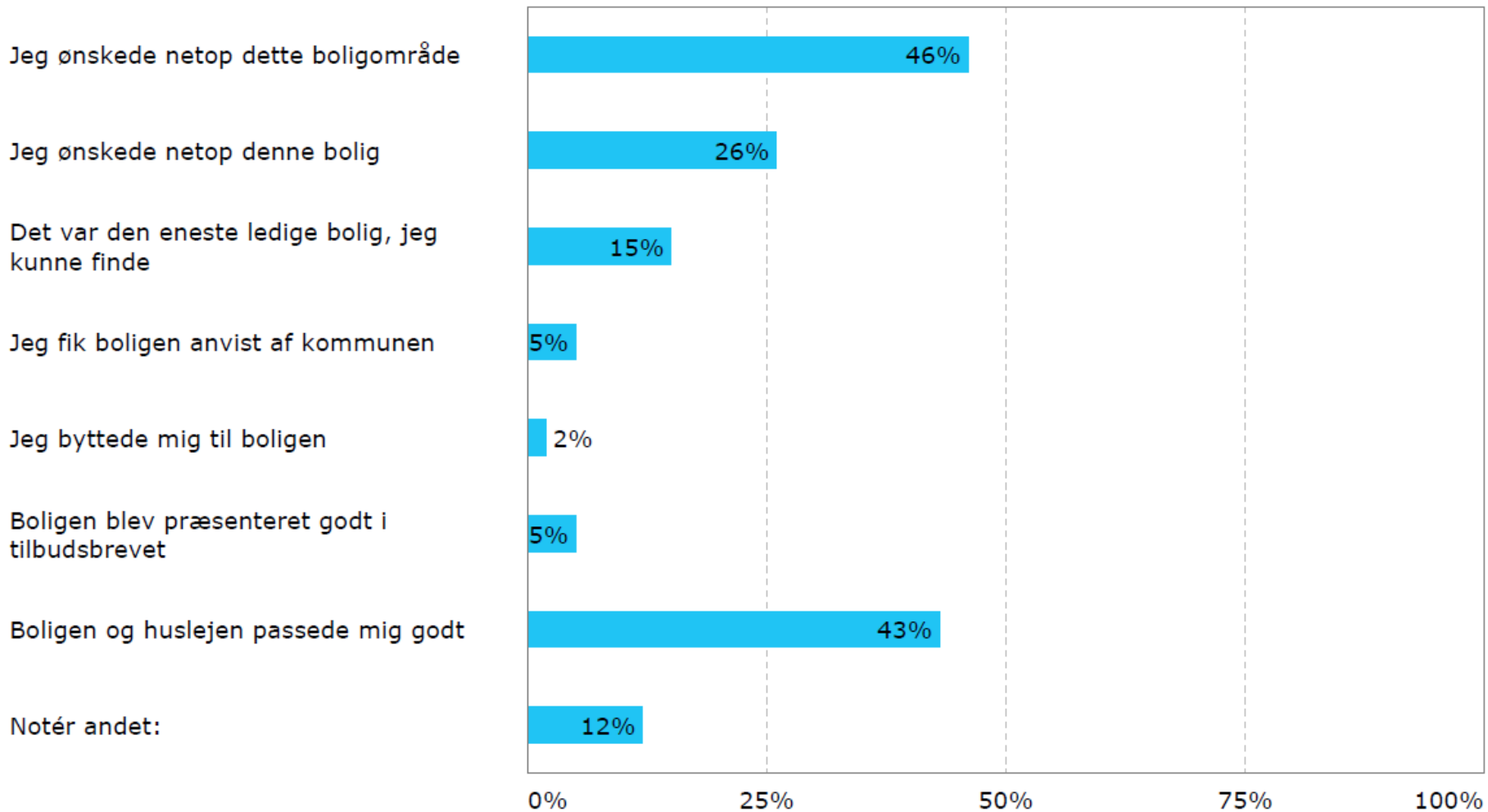


Løbende indflytterundersøgelse

Hvordan fandt du din bolig?



Hvad var årsagen til, at du valgte netop denne bolig? (sæt gerne flere krydser)



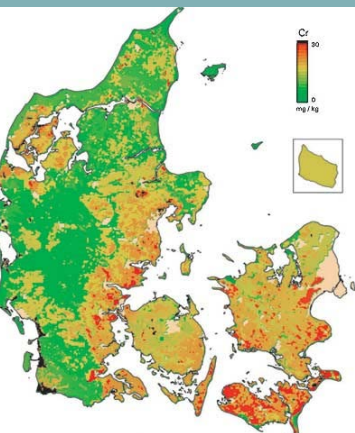
HVORDAN LAVE EN MARKEDSANALYSE?

Hvad har vi af interne brugbare data?

- Interne løbende undersøgelser
- Benchmark
- Intern statistik

Eksterne statistikdatabaser

- Danmarks Statistik, kommunerne, noegletal.dk, LBFs tvillingeværktøj og temastatistik mm.
- Eksterne rapporter, artikler mm.



HVORDAN LAVE EN MARKEDSANALYSE?

Udover de interne og eksterne eksisterende data (desk research)

-> ud og undersøge målgruppernes ønsker og præferencer!

- Kvalitative analyser
- Kvantitative analyser
- Hvilken form skal du vælge? Den som passer bedst til din analyse, dine målgrupper og kan afhænge af hvilken information du skal have, hvilke svar du søger og hvad du har af ressourcer.

En markedsanalyse er ikke nogen moderne mirakelkur!

Men den kan uden tvivl styrke bestyrelsens/byggeudvalgets beslutningsgrundlag

Og i høj grad bevise over for kommuner og LBF, at vi har tænkt os om
+ præcisere vores krav over for arkitekter og rådgivere

MARKEDSANALYSE = FAKTABASEREDE FORUDSIGELSER
OM FREMTIDENS BEHOV

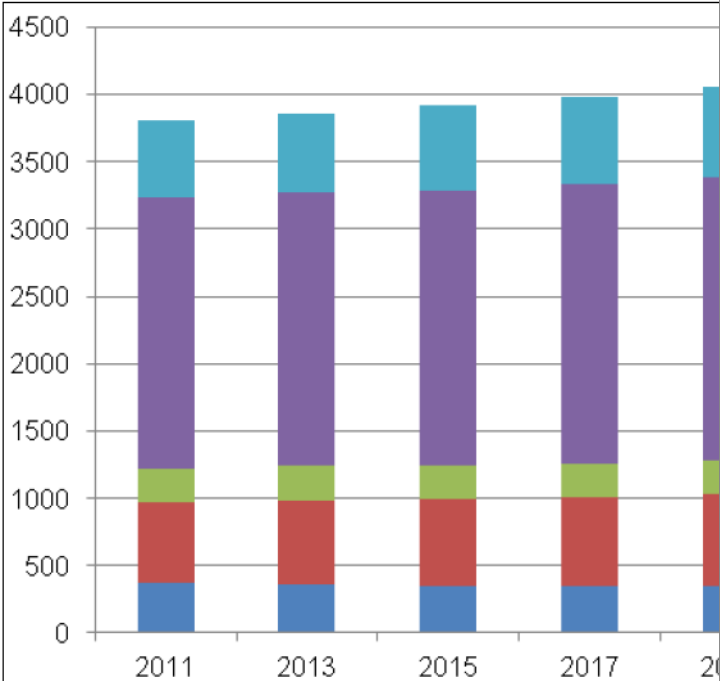


Hvordan bruger vi markedsanalyser i Boligkontoret Danmark?

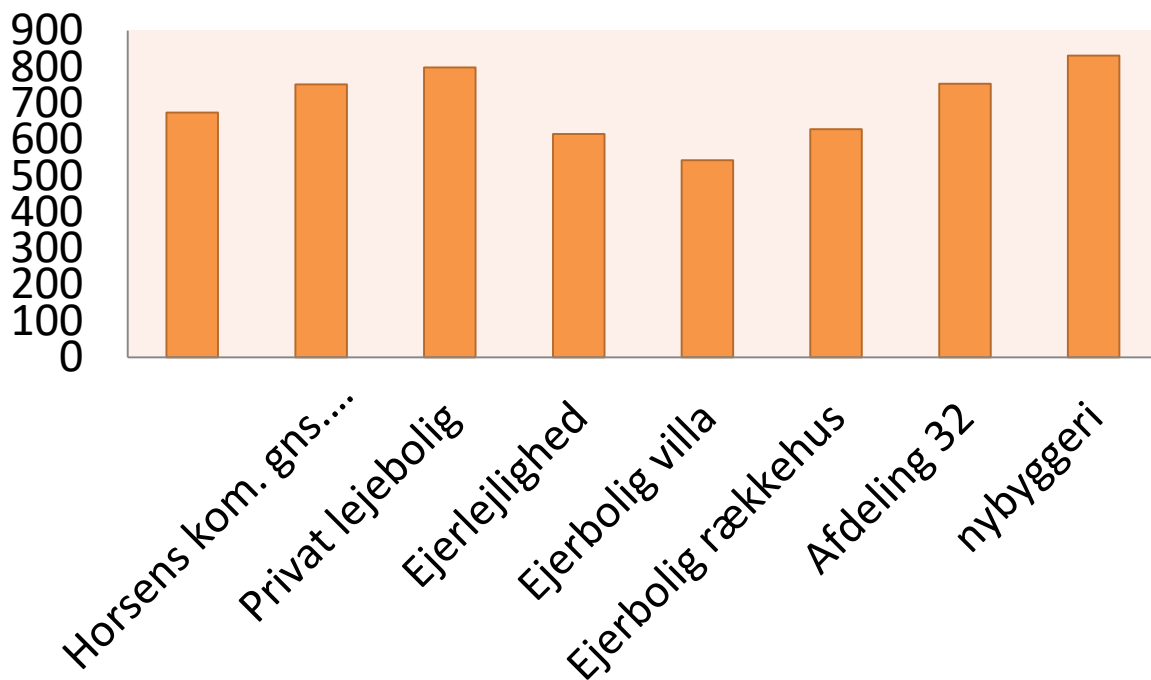
- Udover den løbende monitorering!:
- Forud for nybyggeri og renoveringer (tilpasse boligudbuddet)



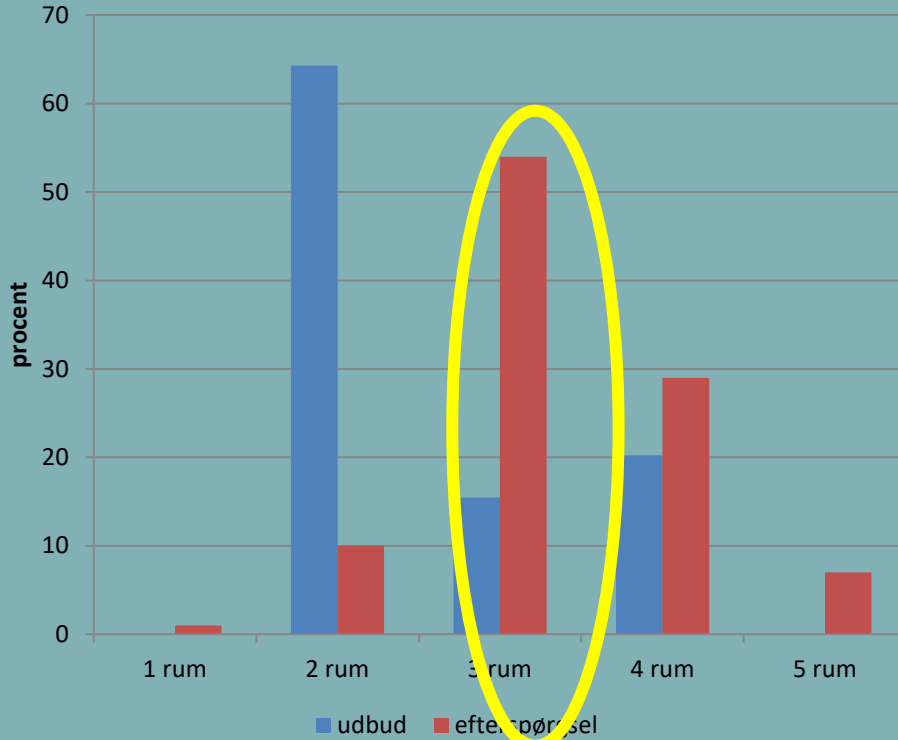
Figur 1: Befolkningsprognose 2011-2021 fordelt på alder



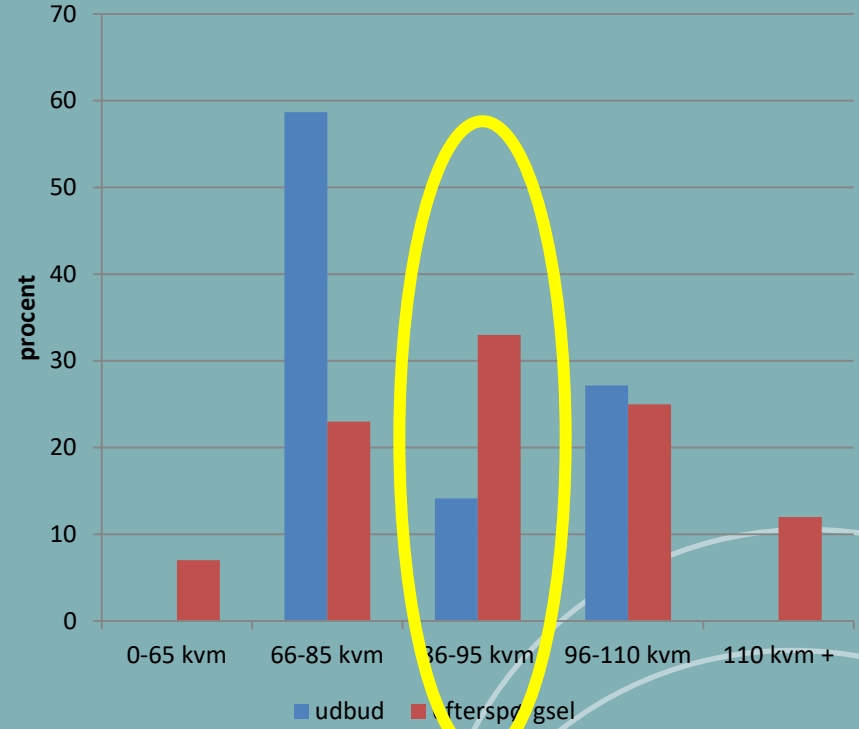
Sammenligning af kvm-prisen, privat udlejning og ejerboliger



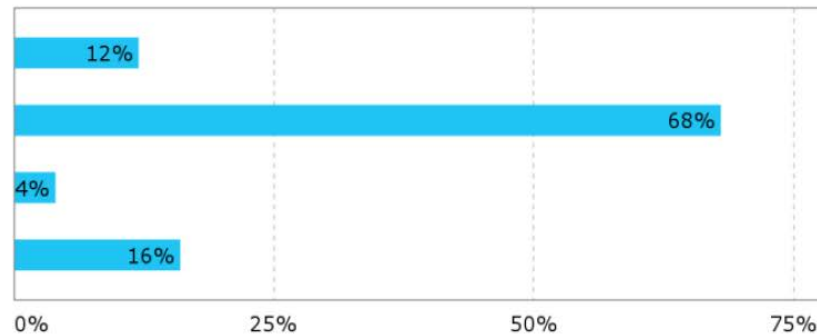
Udbud og efterspørgsel, rum



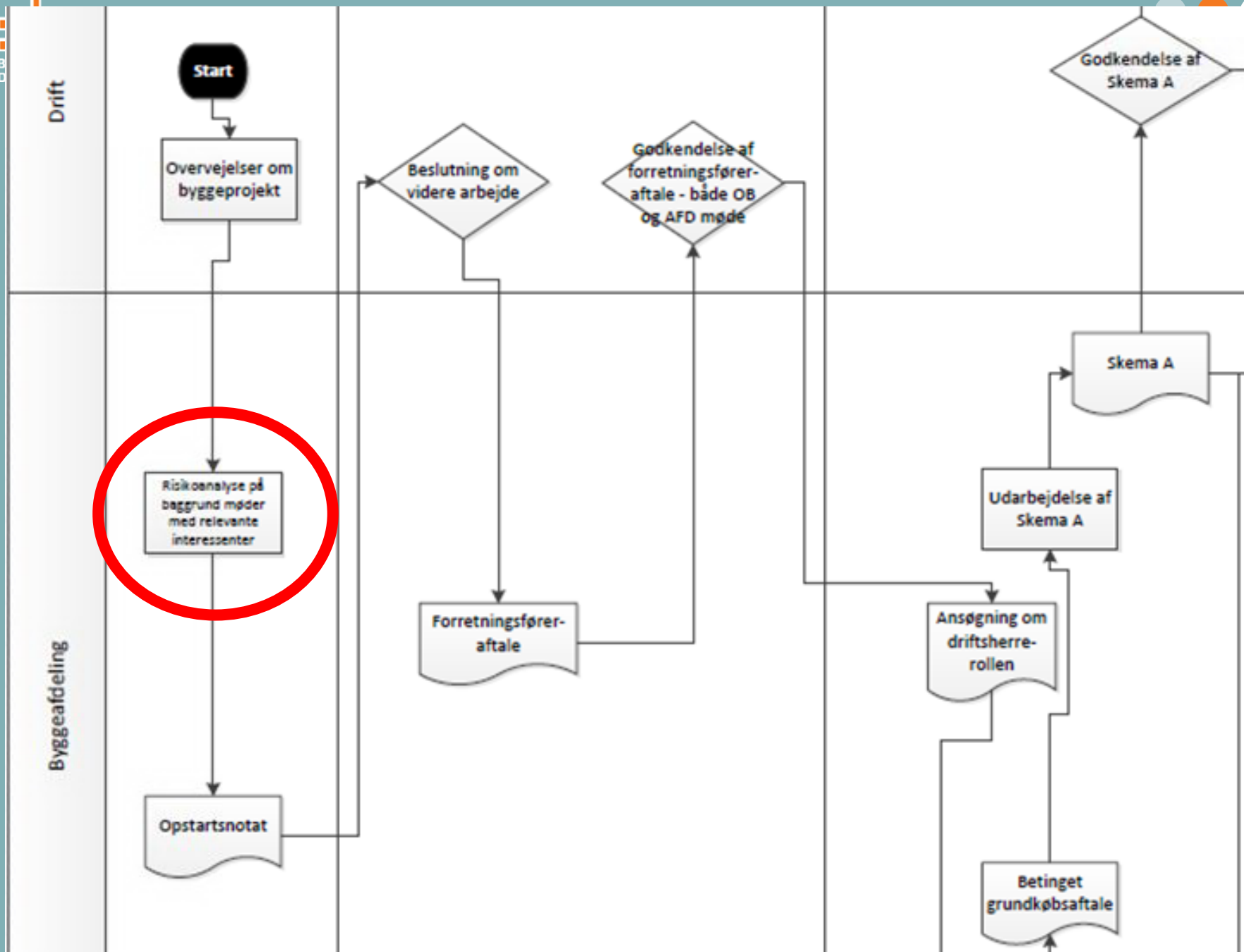
Udbud og efterspørgsel, kvm



Ja
Nej
Jeg bor der allerede
Ved ikke



Figur 13: ventelisteundersøgelse, ønsket om at flytte til Hovedgård

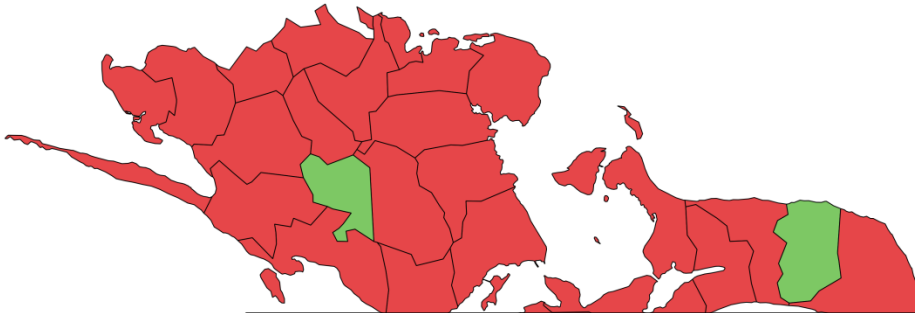


Hvornår bruger vi markedsanalyser i Boligkontoret Danmark?

- Udover den løbende monitorering!:
- Forud for nybyggeri og renoveringer (tilpasse boligudbuddet)
- Forud for vigtige strategiske beslutninger (afvikling eller udvikling)
- For at kunne målrette og tilpasse kommunikation/pris/service/udlejningstiltag mm. (tilpasse til og påvirke efterspørgslen)



0 – 14 år



Befolkningsudvikling 0 - 14 år

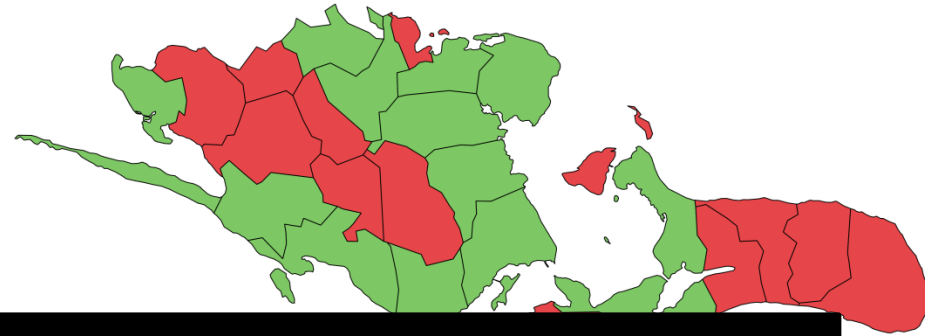
2011 - 2015

- Vækst
- Ingen udvikling
- Fald

28 sogne i alt

3 (11 %) med vækst
25 (89 %) med fald

15 – 29 år

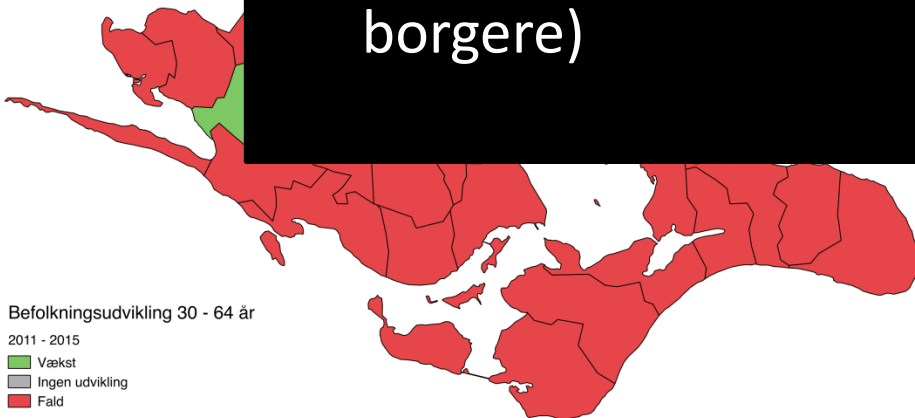


Boligkontoret Danmark er til stede i

33 af de 55 vækstkommuner (+250.000 borgere)

18 af de 43 kommuner med tilbagegang (-30.000 borgere)

30 – 64 år



Befolkningsudvikling 30 - 64 år

2011 - 2015

- Vækst
- Ingen udvikling
- Fald

28 sogne i alt

1 (4 %) med vækst
27 (96 %) med fald

Befolkningsudvikling 65 år og derover

2011 - 2015

- Vækst
- Ingen udvikling
- Fald

28 sogne i alt


26 (93 %) med vækst
1 (4 %) uden udvikling
1 (4 %) med fald

TAK FOR NU!

Karina Lauridsen

kala@bdk.dk

Tlf. 2362 9505

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several overlapping white circles of varying sizes.