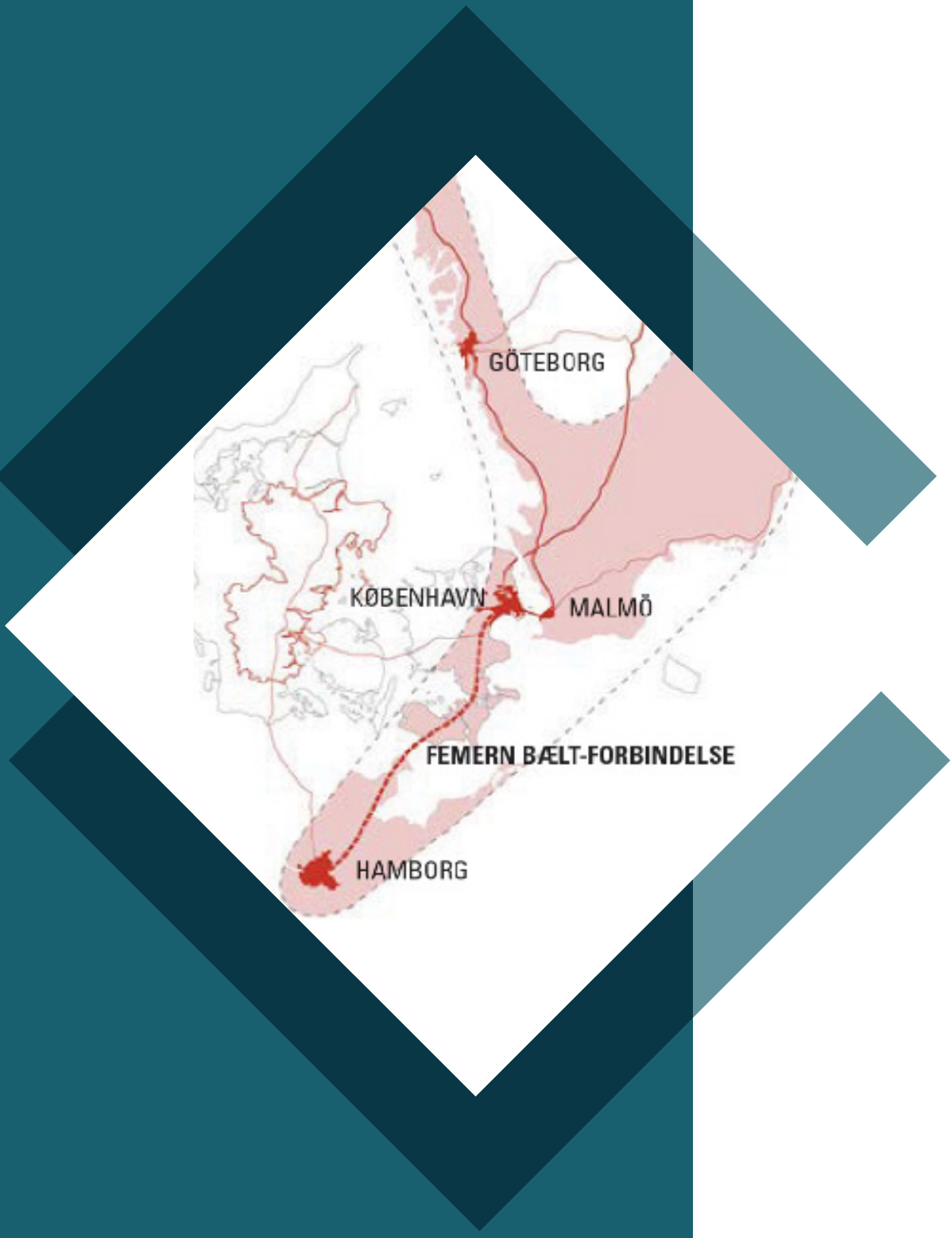
# Vordingborg Kommune

*Bosætningsanalyse*

DATIC




Udarbejdet af:
Datic ApS

# Indhold


| | |
|---|---|
| Baggrund | 5 |
| Konklusion | 6 |
| Homogenitet | 10 |
| Borgere nu | 12 |
| Boliger nu | 13 |
| Flyttemønster | 16 |
| Flyttekæde | 18 |
| Borgere i dag | 19 |
| Conzoom i Vordingborg Kommune | 21 |
| Søgning til og omkring kommunen | 32 |
| Kilder til vækst | 33 |
| Balancemapping | 36 |
| Potentialer | 41 |
| De 6 områder | 44 |
| Stege og Østmøn | 46 |
| Vestmøn og Bogø | 52 |
| Vordingborg - og omegnsbyer | 58 |
| Svinø, Lundby og Bårse | 64 |
| Stensved, Mern og Kalvehave | 70 |
| Præstø og omegn | 76 |
| De 18 delområder | 82 |

# L

*HÅNDTAG I BYUDVIKLING*

# Baggrund

I planlægningen skal der arbejdes strategisk med bosætning og  boligudbud i Vordingborg Kommune. I den forbindelse er der behov for  udarbejdelsen af en bosætningsanalyse på baggrund af et databaseret grundlag.

For at sikre et boligtilbud der dækker det nuværende og kommende behov i Vordingborg Kommune bedst muligt, er det vigtigt at forstå hver af de enkelte boligfaser man som borger gennemgår. De rigtige boliger til det unge par, sikrer at kommunen forbliver attraktiv og kan tiltrække skattebetalende borgere. De gode boliger til seniorlivet skaber livskvalitet med sund aldring og evt. omkostninger til pleje og plejebolig minimeres. Den gode barndom sikre at de unge ønsker at komme tilbage efter endt uddannelse.

Strategisk bosætning kræver en helhedsorienteret tilgang og de rigtige boliger til alle.

Denne rapport fortæller ikke nødvendigvis hvilke tiltag, der er de rigtige. Rapporten fokuserer på at give et billede af den nuværende situation, udfordringer samt de områder hvor der er behov for at indsamle mere viden.

# Konklusioner

**Historisk**
Vordingborg Kommune har igennem de sidste 10 år haft en negativ vækst i befolkningsudviklingen. Mellem 2012 og 2022 er antallet af borgere faldet med 452 personer. En vækstrate på -1%.
Region Sjælland som helhed er vokset med 3% og andre sammenlignelige kommuner (Næstved: 3%, Faxe: 6%), Guldborgsund kommune har dog ligeledes en negativ vækstrate på -3%.

**Fremtid**
Prognoser viser at Vordingborg Kommune vil fortsætte sin negative vækst og på et 5 årig perspektiv anslås det, at kommunen vil vækste med -1,4%.
Samtidig vil befolkningen blive ældre og en fremskrivning af befolkningsudviklingen viser, at i 2032 går kommunen 13,4 % frem i gruppen af 60+ årige, mens der er tilbagegang i de øvrige befolkningsgrupper.

Ud fra analysens element omhandlende bymæssig bæredygtighed i de forskellige byområder, er der behov for at Vordingborg Kommune bliver flere borgere. En fremtidig vækst kan være et essentielt element i at øge den sociale og økonomiske bæredygtighed i kommunen.

**Betalingsevnen og -viljen i Vordingborg Kommune**
For at kunne forstå husstandenes fremtidige ønsker til bolig, er det vigtigt at forstå deres nuværende situation ud fra en række forskellige parametre. Kombinationen af alder, indkomst, formue, nuværende bolig og syn på lokalområdet samt alternativer har stor betydning for fremtidige valg af bolig.

Datic arbejder med en inddeling af husstande i kommunen i overskuelige målgrupper, der gør forståelsen og beregningen af fremtidige potentialer mere overskuelig.

Velfunderede husejere og Velhavere og bymålgruppen - Vid og velstand driver ofte byudvikling. De har højere indkomst eller formue og har derved råd til at søge nyere og bedre bolig tilbud.

Andelen af velhavere i Vordingborg Kommune er væsentlig lavere end landsgennemsnittet og derfor udgør de en meget lille del af udviklingen. Vid og velstand målgruppen kommer primært fra København og velfunderede husejere findes allerede i Vordingborg Kommune og kommer desuden fra Næstved og i mindre grad fra Guldborgsund Kommune.

Selv om den gennemsnitlige husstandsindkomst er lavere end landsgennemsnittet, er indkomsten vokset i samme tempo (ca. 15%) som nabokommunerne, Guldborgsund, Næstved og Faxe. I takt med at en større andel af husstandene er blevet ældre og trådt ud af arbejdsmarkedet, er indkomsten blevet samlet på færre husstande. Det betyder at en del har fået flere penge mens andre har fået færre.

I forhold til køb eller leje af bolig, har nogle fået bedre økonomi og er i stand til at købe eller leje nyt, mens andre får sværere ved at flytte.

**Potentialer**
Potentialer er beregnet på en kombination af interviews og data omkring indflyttere til kommunen samt de nuværende borgere. Det følgende potentiale er et udtryk for borgernes villighed og evne til at betale for deres fremtidige bolig. Et køb eller leje af nyt skal dog ses som en del af en flyttekæde. Der skal være en efterspørgsel efter husstandenes nuværende bolig for at de kan flytte til nyt. De aktuelle potentialer vurderes som realistiske udefra borgernes nuværende formue og de nuværende boligpriser i kommunen.

Der er en efterspørgsel på ca. 400 antal nye boliger om året i et 5 årigt perspektiv. Dette er beregnet på gennemsnitslige huslejepriser på 22.000 pr. Kvm for ejerboliger og ca. 1.250 kr/m2/årligt for lejeboliger.
De fordeler sig med 59 % på ejerboliger og 41% på lejeboliger.

**Bæredygtig byudvikling**
I det kommende arbejde med bosætning bør der udarbejdes en strategi for bæredygtig byudvikling, hvor den nødvendige vækst i antallet af borgere i kommunen fordeles jævnfør potentialerne for byudvikling.
Der bør være en opmærksomhed på kommunens nuværende ressourcer i forhold til udvikling, hvorved flere borgere ikke nødvendigvis betyder flere anlægsudgifter. En række af kommunes byer har en voksende ubalance i sammensætningen af borgere. Størstedelen af kommunens byer oplever vækst i gennemsnitsalder, mens børnetallet falder voldsomt. I forbindelse med en potentiel vækst i tilflytning og den tilhørende udbygning af nye boliger, bør det overvejes at bruge udviklingen til at sikre balancen i relevante områder.

**Behovet for vækst**
For at kunne indfri potentialet er det vigtigt at der er vækst i befolkningen. Da en stor del af potentialet bygger på nuværende borgere i parcelhuse, er det vigtigt at disse kan sælge deres bolig. Vordingborg Kommune har i de seneste 10 år haft en nedgang på -1%. I samme periode er der blevet tilført 423 antal boliger. Dette har betydet en større tomgang i parcelhuse.

**Greb til vækst**
Vordingborg Kommune har en række greb i byudviklingen i forhold til at øge antallet af borgere i kommunen og derved fremme den samlede efterspørgsel.

Tiltrækning af flere borgere.
En analyse af udflyttere fra København, Næstved og Guldborgsund viser, at de for størstedelens vedkommende er borgere, der flytter fra lejlighed og til villa. En del af disse udgør allerede i dag størstedelen af tilflytterne til Vordingborg Kommune. Vordingborg Kommune kan med sine blå/grønne naturkvaliteter og den fremtidige infrastruktur bringe sig i en så stærk position, at kommunens centrale placering på hovedtransportåren mellem København/Malmø, Hamborg og Berlin udnyttes maksimalt i forbindelse med bosætning. Det stærke infrastrukturelle greb i Region Sjælland bør Vordingborg Kommune bruge aktivt til at tiltrække flere borgere og arbejde med stedskabelse.

# Konklusioner

**Fastholdelse**
Et stort potentiale ligger i en øget fastholdelse af borgere i kommunen. Nogle borgere fraflytter kommunen hvert år for at studere, finde kærligheden eller har fået job andre steder. Andre flytter ud for at få det byliv som Næstved eller København kan tilbyde. En del af udflytningen kan dog skyldes at der ikke er de rette boliger at finde internt i kommunen. De udflyttende flytter primært fra en villa til en lejlighed. Analyse af boligsammensætningen, udlejningspriser samt borgernes fremtidige boligønsker viser et langt lavere udbud af lejligheder i dag end hvad der fremadrettet vil blive efterspurgt. Dette stemmer overens med den generelle demografiske udvikling i kommunen hvor flere bliver ældre og i højere grad ønsker en nemmere og mere overskuelig bolig.

**Internationale**
Ud af de ca. 1.900 internationale borgere, der ankommer til området er der kun ca 22% der bosætter sig i Vordingborg Kommune. Vordingborg Kommune kan med den fremtidige infrastruktur, den centrale placering mellem København og Berlin/Hamborg, natur og bymiljøer tilbyde et attraktivt boligtilbud. En gruppe af de 2.000 søger muligvis per automatik i de større byer hvor deres arbejdsplads ligger (Næstved, Faxe og Guldborgsund), men Vordingborg Kommune kan være et relevant alternativ.

**Boligudvikling**
Flyttemønsteret viser, at Vordingborg Kommune mister en del borgere til de omkringliggende kommuner. Internt i kommunen viser mønstret at der primært søges bolig i Vordingborg, Præstø og Stege. Fra Vordingborg flytter flere borgere ud af kommunen. Der er generelt stor forskel på nuværende bolig og søgt bolig.

For at fremme de flyttekæder, der er nødvendige for at opnå en balanceret byudvikling er det væsentligt at centralisere boligudviklingen udfra potentialets ønsker. Der er en stor andel af de 50-60 årige, der ikke serviceres optimalt i forhold til deres ønske om at flytte i en etagebolig ved næste flytning.

Analysen af sammensætningen af borgere i kommunen samt potentielle tilflyttere viser en væsentlig højere betalingsvillighed og evne end de priser som i dag er til stede i Vordingborg Kommune. Der er med andre ord muligt at udvikle et væsentligt antal nye boliger til priser der er attraktive for professionelle udviklere. Dette kræver selvfølgelig at der er en sammenhæng med pris på den ene side og kvalitet og beliggenhed på den anden side.

Analysen viser at der er en efterspørgsel på ca. 400 boliger over 5 år til salgs- og udlejningspriser der er attraktive for ejendomsudviklere. Dette tal kan forventes at vokse hvis det lykkedes Vordingborg Kommune at øge tiltrækningen.

**De seks interviewområder i kommunen**
De fleste er glade for deres lokalområde og de vil helst blive der. Der er dog parametre som størrelse på bolig samt geografisk placering, der kan flytte respondenterne.

Et generelt billede er at der er stor forskel på nuværende bolig og søgt bolig. Dette tyder på, at de flytbare målgrupper ikke kan finde den, bolig de ønsker sig i Vordingborg kommune. Der er høj efterspørgsel på etageboliger.

De vægter fællesskaber og vil eksempelvis gerne spise sammen. Lad det være et salgsparameter for de mindre lokalsamfund. Skab og dyrk fællesskaber.

Lad byudvikling foregå centralt hvor rækkehuse og lejligheder er tæt på bymidter, liv og handel. Centralisering omkring Vordingborg, Præstø og Stege.

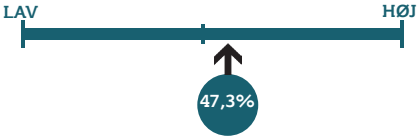
Det er bemærkelsesværdigt at Vordingborg scorer så lavt i forhold til at blive boende samt på tiltrækning fra andre områder. Vordingborg bør være mere attraktiv.

# Homogenitet

Hvor mange forskellige befolkningstyper er kommunen sammensat af?

Ved at sammenholde en række parametre om blandt andet indkomst, formue, uddannelse, bolig, familiesammensætning og jobsituation er det muligt at beregne diversiteten i en kommune.

Ved en lav homogenitet (at der er mange forskellige målgrupper) vil der være større krav til et forskelligartet boligudbud.
En høj diversitet blandt borgerne vil også stille krav om et forskelligartet boligudbud.




Vordingborg Kommune ligger lige under midten i en national rangering af kommuners homogenitet. Relativt få målgrupper fylder meget. Dette betyder, at man kan komme langt med en mindre bredt udbud af boliger og stadig være en attraktiv bosætningskommune.

# Homogenitet

For at forstå graden af forskellighed i den fremtidige boligefterspørgsel, kan man eksempelvis kigge på sammensætning af de borgere, der i dag bor i Vordingborg.

Datic har udarbejdet et homogenitets-barometer der viser hvor stor forskellighed, der er i Vordingborg Kommune.

I kommuner som København, Ishøj, Gentofte og Frederiksberg, er der få meget ens målgrupper. Størstedelen af borgerne i kommunerne kan samles i få målgrupper, der inden for hver gruppe har samme uddannelsesniveau, indkomst, formue og familiesammensætning.

Det betyder at man kan planlægge for få ens typer bolig og derved ramme størstedelen af efterspørgslen.

I modsatte ende er kommuner som Næstved og Silkeborg med stor forskellighed. Der skal her tænkes en større forskellighed ind for at sikre sig at borgerne har mulighed for at få en bolig, der passer til deres behov og ønsker.

I Vordingborg Kommune er der mindre forskellighed end landsgennemsnittet. Man kan derfor planlægge og opføre mere ensartet og stadig nå en stor del af markedet.

***Data: Vurderingen bygger på Conzoom data fra Geomatic og deres klassifikation af borgere og målgrupper - 2021***

# Borgere nu

Vordingborg Kommune har over de seneste 10 år haft en negativ vækst i befolkningsudviklingen. Mellem 2012 og 2022 er antallet af borgere faldet med 452, hvilket giver en vækstrate på -1%.

Til sammenligning er Næstved Kommune i samme periode vokset med 3%, mens Faxe Kommune kan fremvise en vækst på hele 6%. Kigger man på Guldborgsund er væksten også negativ: -3%. Region Sjælland som helhed er vækstet med 3%.

Prognoser viser, at Vordingborg Kommune fortsat vil miste borgere. På 5 års sigt anslår Danmarks Statistik, at kommunen vil vækste med -1,4%, mens tallet er -2,0% på ti års sigt. Bryder man prognoser ned på alder, afslører den tiårige fremskrivning store forskelle på aldersgruppen. I 2032 anslås det, at kommunen går 13,4% frem i gruppen 60 år+, mens der er tilbagegang i de øvrige (og yngre) aldersgrupper.

Vordingborg Kommune har over de sidste 10 år mistet 452 personer - altså en vækstrate på -1%.

Til sammenligning er Næstved Kommune vokset med 3%, mens tallet for Faxe Kommune er 6%.

**Vordingborg**

-1,0%

**Næstved**

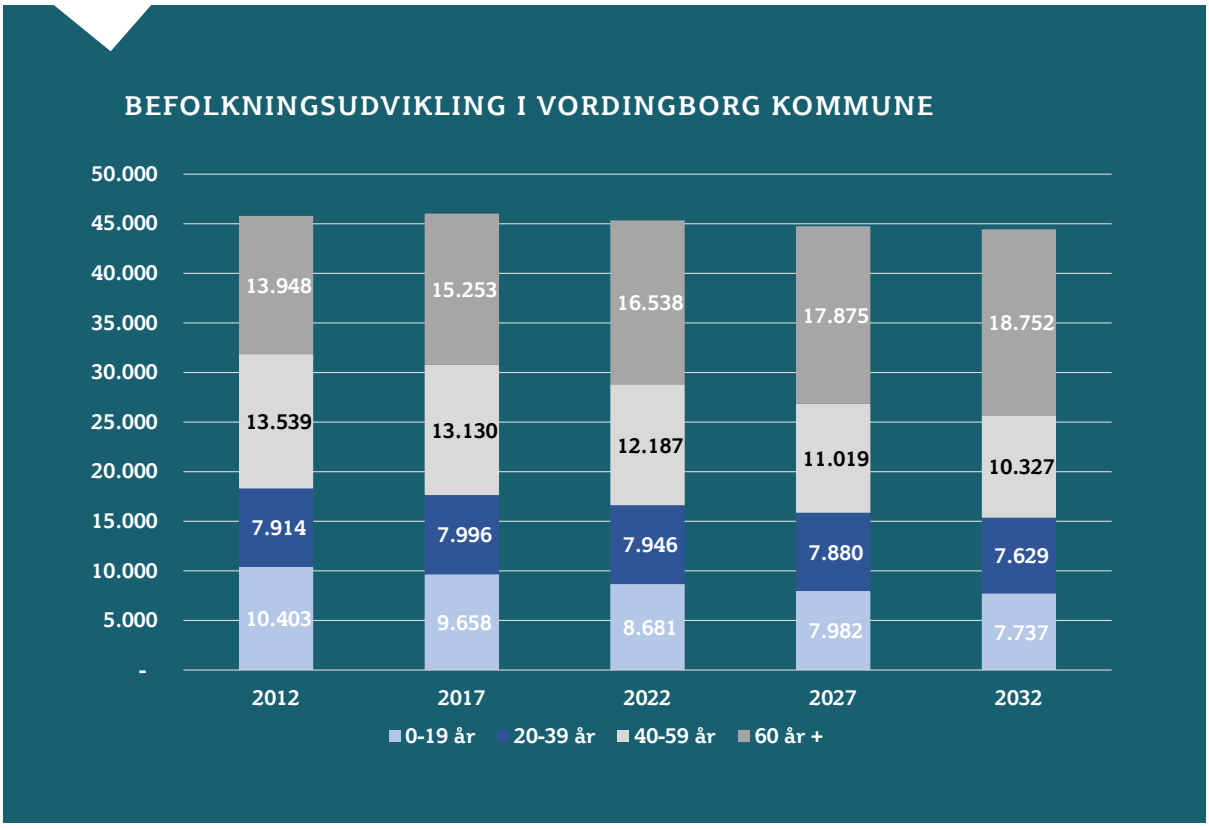
3,4%

**Faxe**

5,8%

**Guldborgsund**

-2,6%




*Data: Danmarks Statistik*

# Boliger nu

Mellem 2012 og 2022 er antallet af boliger i kommunen øget med 423 svarende til 1,8%. I samme periode er der som tidligere anført blevet 452 færre borgere - en umiddelbar ubalance, der måske delvist kan skyldes et efterslæb fra årene før 2012.

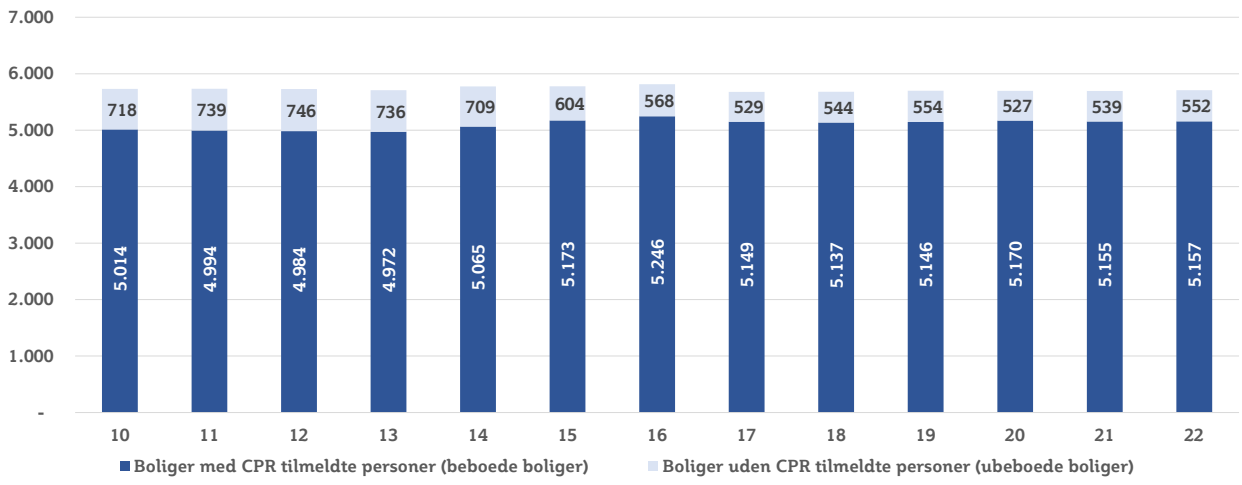
**BOLIGMASSEN I VORDINGBORG KOMMUNE**

| | 2012 | 2022 | Vækst |
|---|---|---|---|
| Parcelhuse | 15.099 | 15.073 | 0% |
| Rækkehuse | 2.883 | 3.353 | 16% |
| Etageboliger | 5.730 | 5.709 | 0% |

*Data: Danmarks Statistik*

Sammenkobler man kommunens boligmasse med, om boligerne er tomme eller beboede, får man ikke blot et indblik i tomgangen - man kan også uddrage væsentlige konklusioner.

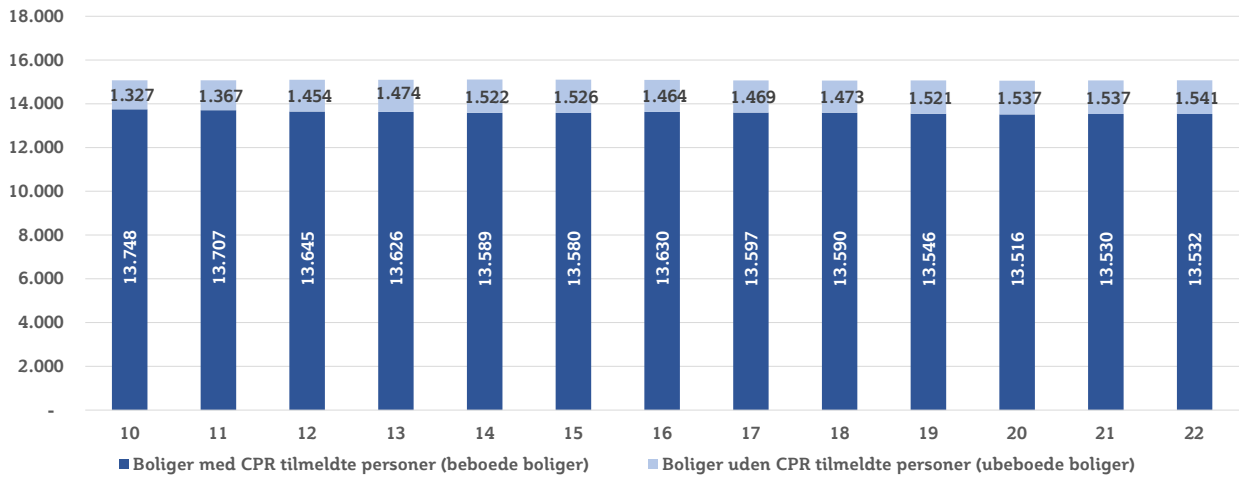
**Antal etageboliger i Vordingborg Kommune:**




*Data: Danmarks Statistik*

Antallet af beboede etageboliger i Vordingborg Kommune er steget støt i perioden 2010 til 2022 fra 5.014 boliger til 5.157. Samtidig er antallet af ubeboede etageboliger faldet fra 718 enheder til 552. Det vidner om, at antallet af nybyggede etageboliger ikke har kunnet dække efterspørgslen.

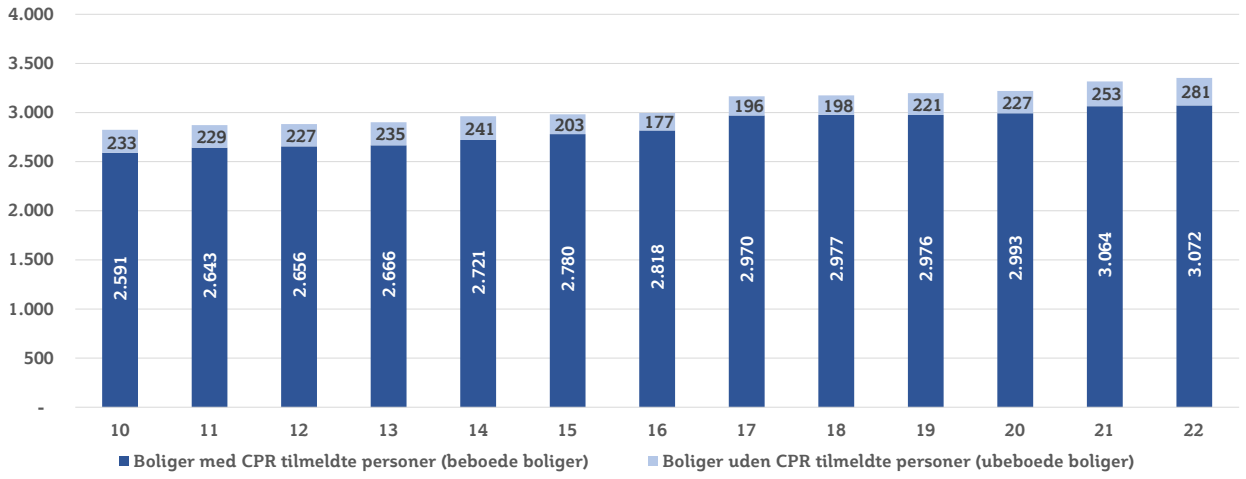
**Antal parcel/stuehuse i Vordingborg Kommune:**




*Data: Danmarks Statistik*

Siden 2010 er antallet af beboede parcel/stuehuse faldet jævnt fra 13.748 til 13.532 i 2022. Til gengæld er antallet af ubeboede parcel/stuehuse er vokset fra 1.327 til 1.541. Disse tendenser indikerer en overforsyning af parcel/stuehuse i kommunen.

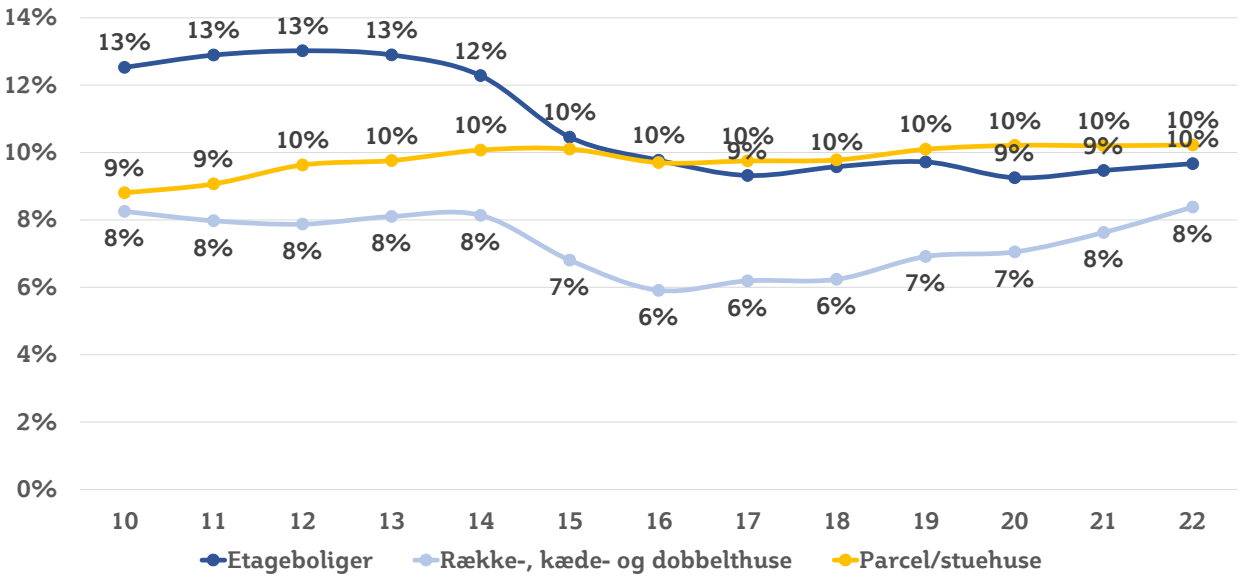
**Antal Række-, kæde- og dobbelthuse i Vordingborg Kommune:**




*Data: Danmarks Statistik*

Antallet af beboede række-, kæde- og dobbelthuse er mellem 2010 og 2022 øget fra 2.591 til 3.072. Samtidig er der registret 233 ubeboede enheder i 2010 mod 281 i 2022.

**Antal parcel/stuehuse i Vordingborg Kommune:**




*Data: Danmarks Statistik*

Kigger man på bolig-tomgangen i Vordingborg Kommune over tid er det bemærkelsesværdigt, at etageboliger har oplevet et ikke uvæsentligt fald i perioden 2010-2022. Der er simpelthen en langt mindre andel af dem, der står tomme nu end tidligere (omkring 13% i 2010-14 mod nu ca. 9-10%).

Til sammenligning ligger tomgangen for både parcel/stuehuse (10%) og række-, kæde- og dobbelthuse (8%) nogenlunde stabilt de seneste 12 år.

# Flyttemønstre

Ved at analysere flyttemønstre kommunerne imellem kan man ofte med stor fordel kombinere fraflytterboligen med tilflytterboligen og opnå værdifulde indsigter - og flyttemønstrene for Vordingborg Kommune er ingen undtagelse.

Når man kigger på flytningerne ud af kommunen, tegner der sig således tydelige mønstre. Kombination af at flytte fra parcel/stuehus til etagebolig i København er med 206 personer den klart udgør den klart største andel (206) af udflytninger. Der er næppe tvivl om, at en del af disse dækker over unge, der flytter hjemmefra til en større studieby, hvor lejligheden er næste destination. Dem får Vordingborg Kommune mere end svært ved at holde på på kort sigt, men kigger man på de næststørste flytte-andele, øjner man områder, hvor kommunen kan iværksætte initiativer for at mindske udflytningen.

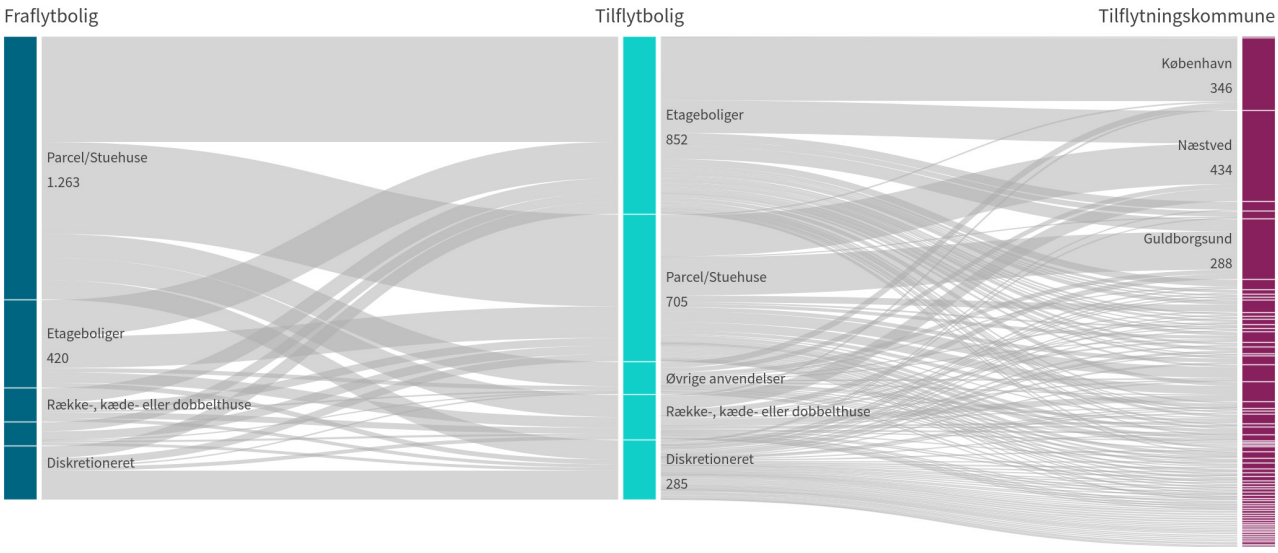
131 personer flytter til Næstved fra parcel/stuehus til et andet parcel/stuehus. Årsagerne kan være flere, men når man flytter til Næstved uden at skifte boligtype, så kan det bl.a. skyldes jobmuligheder og/eller ønske om at komme tættere på en større by.

Der er også en god del (103), der flytter til Næstved Kommune fra et parcelhus/stuehus til en etagebolig. Her kan en væsentlig årsag være ønsket om at skifte villaen og med lejlighed - det kan bare ikke lade sig gøre i Vordingborg Kommune, fordi udbuddet af lejligheder ikke er bredt og godt nok.

**De største udflytter-grupper (Top 5):**

- Til København Parcel/Stuehus til Etagebolig 206
- Til Næstved fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus 131
- Til Guldborgsund fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus 112
- Til Næstved Parcel/Stuehus til Etagebolig 103
- Til Guldborgsund fra Etagebolig til Parcel/Stuehus 51

**Flyttesammenhæng mellem kommuner og boliger - ud af Vordingborg Kommune:**



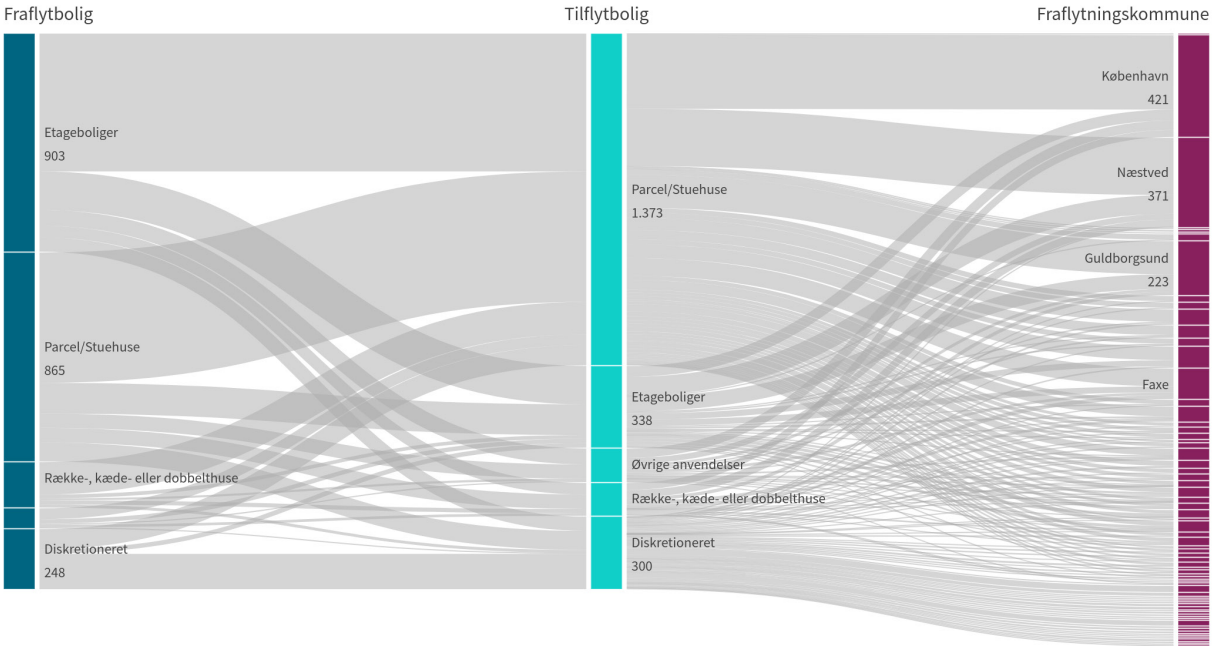

***Data: Danmarks Statistik i perioden juni 2021 - juni 2022***

Men det er ikke kun ud af Vordingborg Kommune, man kan finde mønstre. Den anden vej rummer nemlig også klare tendenser. Først og fremmest er det villaen, der tager imod, når nye borgere krydser kommunegrænsen ind til Vordingborg. Flere end 60% af de personer, der kommer til kommunen udefra flytter nemlig i parcel/stuehus.

**De største indflytter-grupper (Top 5):**

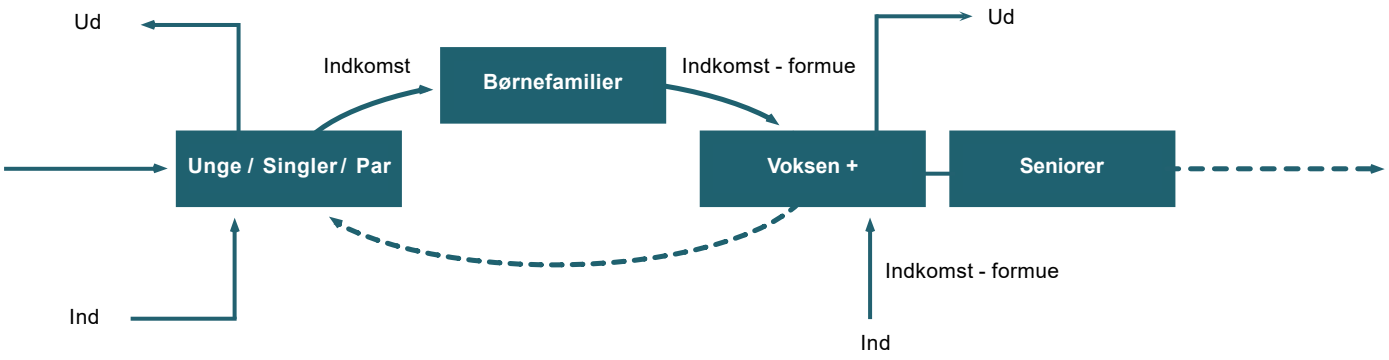
| | |
|---|---|
| • Fra København fra Etagebolig til Parcel/Stuehus | 260 |
| • Fra Næstved fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus | 125 |
| • Fra Guldborgsund fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus | 91 |
| • Fra Næsted fra Etagebolig til Parcel/Stuehus | 70 |
| • Fra Faxe fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus | 48 |

**Flyttesammenhæng mellem kommuner og boliger - ind i Vordingborg Kommune**




*Data: Danmarks Statistik i perioden juni 2021 - juni 2022*

# Flyttekæde




En række unge (18-25 år) flytter i dag ud af kommunen. Nogle for at se verden, andre for at læse eller arbejde eller helt andre grunde. Vordingborg Kommune får samtidig også tilført unge af netop samme grunde.

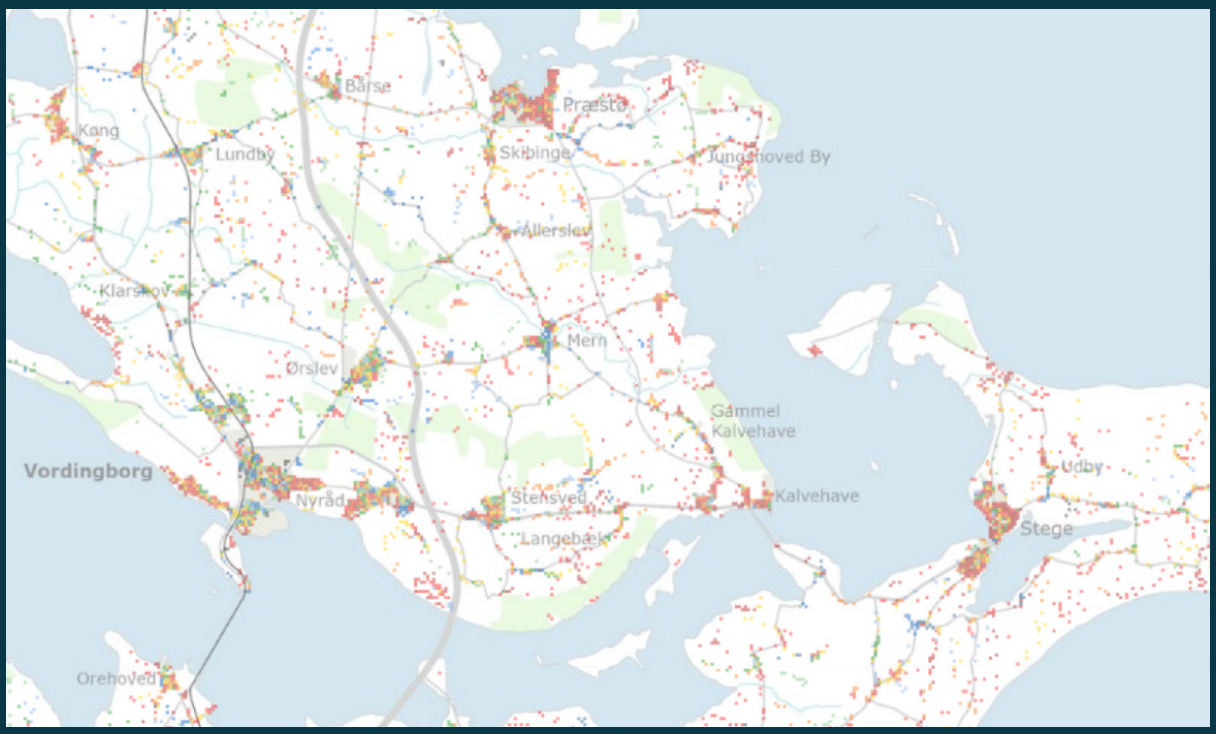
Vordingborg Kommune får dog kun omkring 50% af antallet af unge ind (160 personer) som de sender ud af kommunen ( 325 personer).

De unge bor primært i lejelejligheder, mens de sparer op. Det er denne gruppe, som er nemmest af få flyttet over en kommunegrænse. Flytningen kan skyldes en søgning efter et sted med en identitet, der bedre passer med de unges livssyn, eller at den rigtige bolig i størrelse og økonomi er til rådighed.

I lejelejligheden eller i den næste bolig stiftes der familie. Når husstanden er blevet til en børnefamilie bygges der tættere relationer til husstandens område og derved bliver det svære at flytte længere væk. En husstand veksles til en ny og bedre - men dog i samme område hvor børnene er i institution, går i skole eller har fritidsinteresser.

Når børnene er flyttet og villaen føles for stor, søger en del af denne målgruppe (voksen +) igen ind mod byen. Andre dele af målgruppen ønsker at blive i lokalområdet hvis der er en passende (lejlighed eller rækkehus i et plan) bolig til rådighed. Her kan man igen se at en væsentlig del flytter over en kommunegrænse. Boligens størrelse og indretning skal passe til at man har behov for mindre plads og at vedligeholdelse kun besværliggør hverdagen.

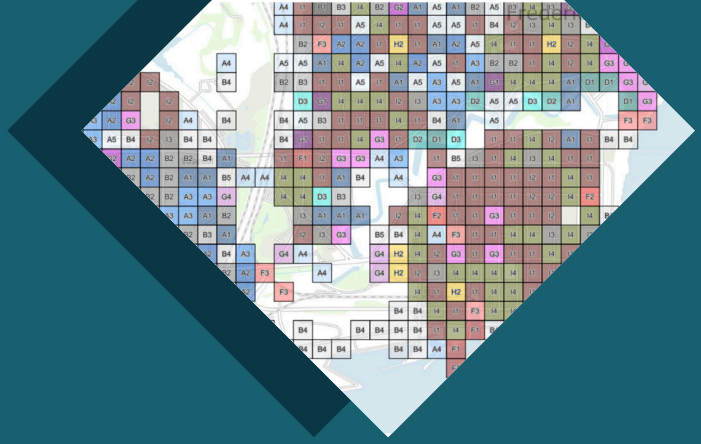
# Borgere i dag




Borgere i dag - Conzoom

Forvaltningen benytter i dag data fra conzoom til at forstå og arbejde med borgernes nuværende og fremtidige behov og ønsker. Kortet viser de steder med boliger i dag. Farverne er illustrationer på de forskellige målgrupper der er i hvert område. størrelse og indretning skal passe til at man har behov for mindre plads og at vedligeholdelse kun besværliggør hverdagen.

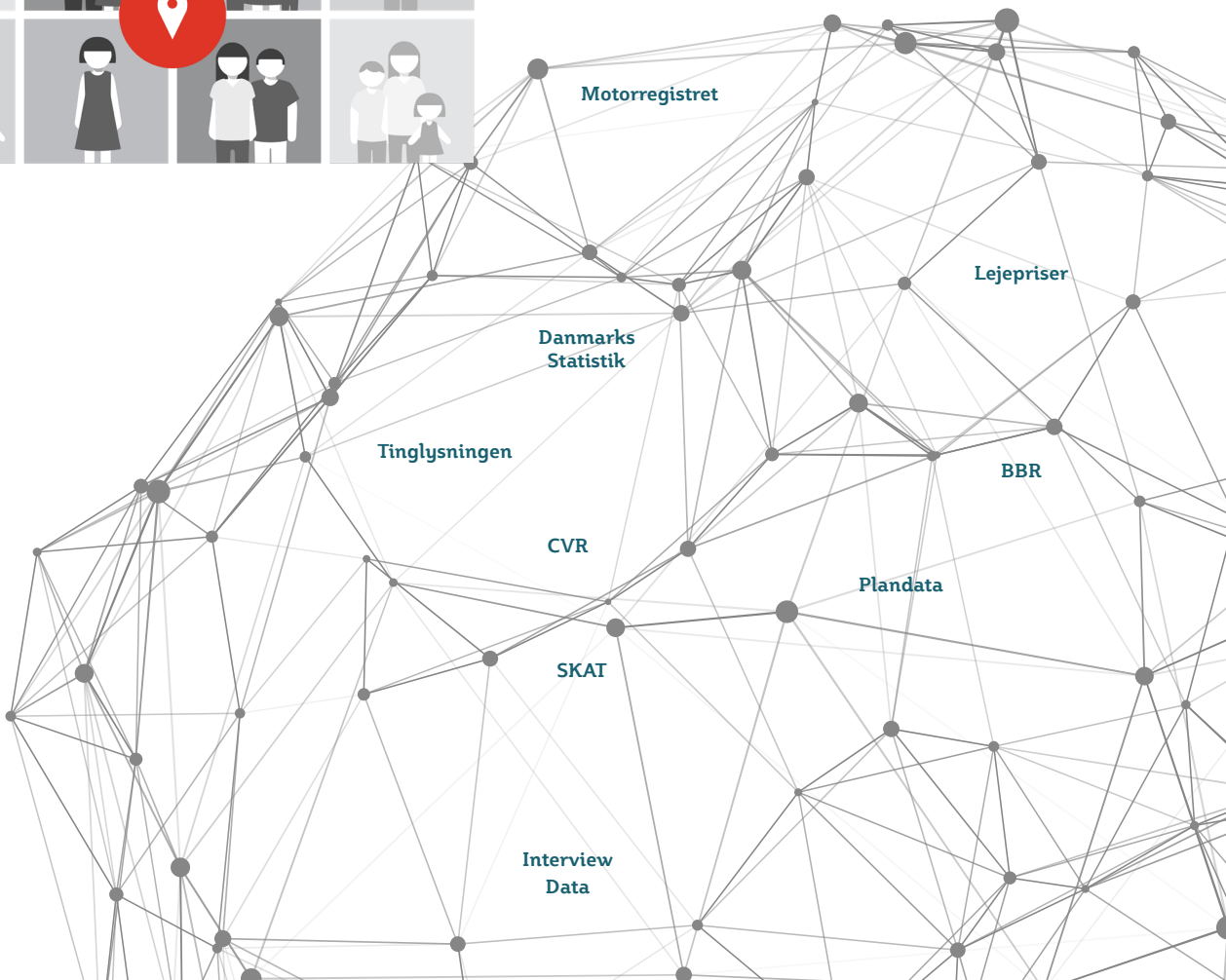
# Conzoom Vordingborg Kommune



# Om conzoom

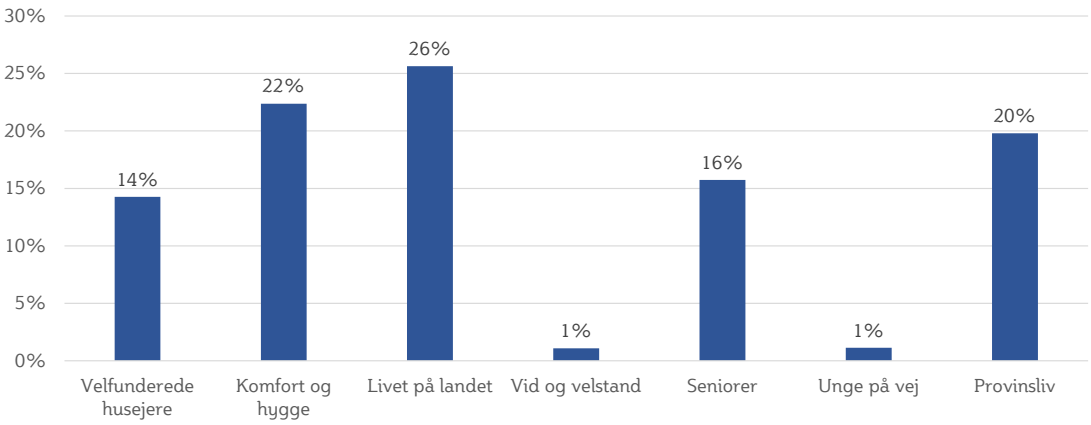
Conzoom er et værktøj til at opdele de 2,8 Mio. danske husstande i forskellige målgrupper. Opdelingen er sket på baggrund af en lang række data fra offentlige registre som SKAT, BBR, CVR, Motorkontoret, Danmarks Statistisk.

Ved at forstå de enkelte målgruppers fremtidige ønsker og behov kan man beregne sig frem til et område eller en samlet kommunes fremtidige behov.



# Sammensætning af borgere

**23.000**
**husstande**




***Data: Conzoom - 2021***

Overordnet er de danske husstande inddelt i 9 hovedgrupper. Vordingborg Kommune består af ca. 23.000 husstande hvor fordelingen er vist på grafen.

De fire største grupper i kommunen er:

- Livet på landet (26%)
- Komfort og hygge (22%)
- Provinsliv (20%)
- Seniorer (16%)

Alle målgrupper er beskrevet på de efterfølgende sider.

# Velfunderede husejere

.

- Familier med eller uden børn
- Bor i villa i de mindre byer i provinsen
- Par fra sidst 40'erne til midt 60'erne
- Økonomisk velfunderede med god købekraft
- Bruger penge og tid på havearbejde og gør-det-selv
- Har brede interesser og de er generelt velorienterede
- Læser én af de større morgenaviser

Velfunderede husejere
Middel Danmark med pil op på både uddannelse, indkomst og formue.

De yngre i denne hovedmålgruppe er Aktive Børnefamilier med børn og travl hverdag. De ældre bliver kaldet Gyldne Hjem hvor børnene er flyttet, formuen er vokset og man begynder at overveje en bolig der er nemmere og mere passende.

Data: Conzoom - 2021

# Livet på landet

.

- Familier med og uden børn
- Landsbyer og det åbne land
- Generelt sund økonomi og god købekraft
- Gård- og husejere, alle med bil
- Engageret i kirke og lokalsamfund
- Læser lokalavis og lytter til lokalradio

Livet på landet
Livet på landet leves i høj grad i familien. Og selvom mange unge drages af storbyen og der derfor ikke er mange unge familier, så vælger en del også at blive boende i en af de mange billige og tilgængelige ejerboliger.

Der er store økonomiske forskelle i Livet på landet. Ikke kun blandt landmændene, men også i det hele taget. Enkelte landbrugsejendomme kan handles til langt over ejendomsværdien, mens andre ligger i områder, hvor udbuddet er stort og efterspørgslen lille.

Data: Conzoom - 2021

# Komfort og hygge

.

- Voksne familier oftest uden hjemmeboende børn
- Bor i villaer og rækkehuse i de mindre byer i provinsen
- Både husejere og lejere
- Indkomstniveau lidt under landsgennemsnittet
- Både bilister og brugere af kollektiv transport
- Går op i havearbejde og gør-det-selv og håndarbejde
- Lader sig gerne friste af gode tilbud

Komfort og hygge
Dette er middel Danmark mht. indkomst, formue og uddannelse. De bor i den lidt billigere villa eller rækkehus. Har bil men benytter også meget offentlig transport.

Data: Conzoom - 2021

# Seniorer

.

- 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

Seniorer
En gruppe af borgere over 60 år, men som er forskellige steder i livet. De er primært pensionister og efterlønsmodtagere - nogle er aktive kulturbrugere og benytter byen mens andre er plejekrævende og mindre aktive.

Data: Conzoom - 2021

# Provinsliv

- Familier i alle aldre, oftest singler uden børn
- Bor i lejebolig i provinsbyer
- Lavindkomst og lav formue
- Lavt uddannelses- og beskæftigelsesniveau
- Færdigretter og fastfood
- Handler og spiller meget på nettet

Provinsliv
Er typisk mindre bemidlede i provinsen. Når man lever et Provinsliv, er man ganske ofte single og har ingen hjemmeboende børn. Godt hver femte har en anden oprindelse end dansk

Data: Conzoom - 2021

# Vid & Velstand

.

- Bor i attraktive lejligheder i metropoler
- Varierede familieformer med stærk økonomi
- Højt uddannelses- og beskæftigelsesniveau
- Fokus på sundhed og miljørigtige produkter
- Restaurantbesøg og hjemmemiddage
- Stort forbrug, også af kultur

1%

Vid & Velstand
De findes i alle aldersgrupper og har forskellige uddannelsesniveauer, men de, der har færdiggjort en videregående uddannelse, er overrepræsenterede. Halvdelen er singler og under hver tredje har børn. Hvor de yngste endnu ikke har stiftet familie, er de ældstes børn blevet voksne og er måske flyttet hjemmefra.

Data: Conzoom - 2021

# Unge på vej

- Singler under 35 og uden børn
- Kollegier og små ungdomsboliger i store studiebyer
- Under uddannelse eller nyuddannede
- Lav købekraft, men med fremtidigt potentiale
- Fitness, fastfood og færdigretter
- Meget sociale og ofte i byen og til koncerter

1%

Unge på vej
De Unge på vej har livet foran sig. De er i 20'erne eller lige i starten af 30'erne. Syv ud af ti bor alene og stort set ingen har fået børn endnu.

Langt de fleste er under uddannelse eller er foreløbigt stoppet ved grundskolen og tager sig nu tid til at finde den rette vej videre.

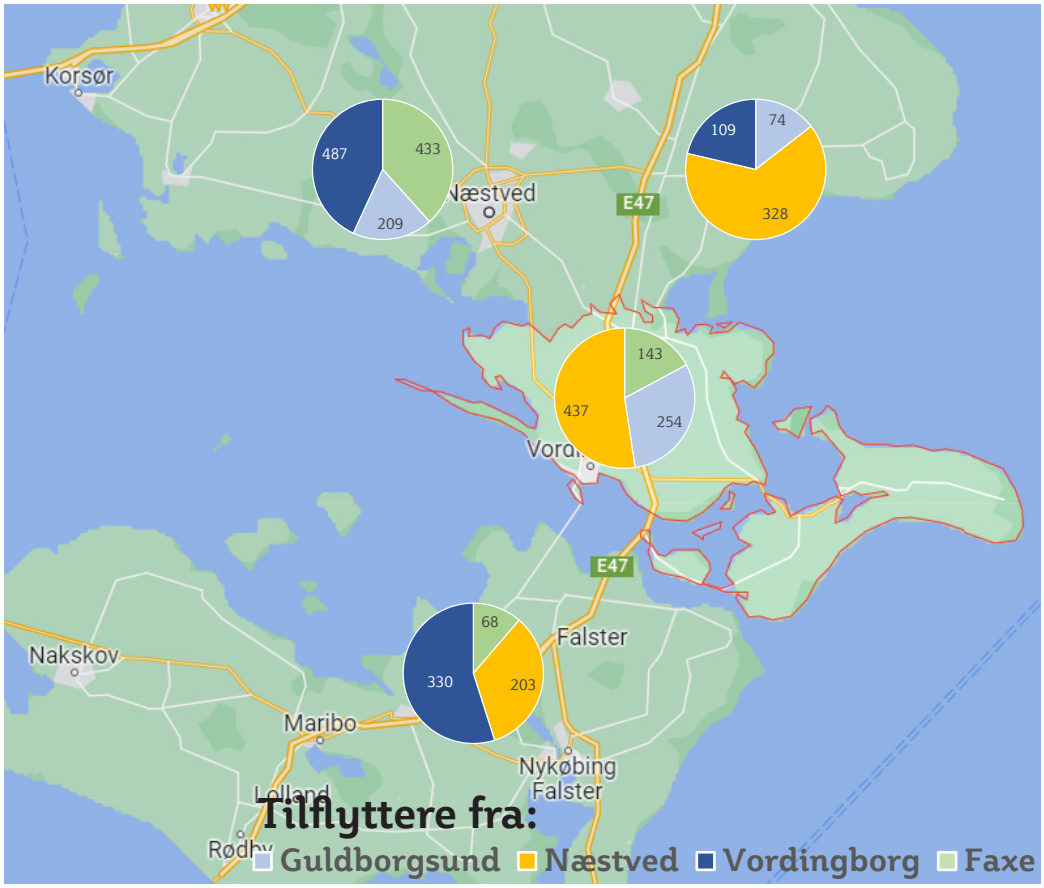
Data: Conzoom - 2021

# Søgning til og omkring kommunen

Som nævnt indledningsvis er Vordingborg Kommune i tæt interaktion med sine nabokommuner, når det gælder flytninger

Af alle dem (3.075) der flytter rundt i området (mellem de fire kommuner Vordingborg, Næstved, faxe og Guldborgsund), vælger kun 27% at bosætte sig i Vordingborg. Kommunens tiltrækningskraft i regionen er altså ikke speciel høj.

Der er 437 personer, der tager fra Næstved til Vordingborg, mens 254 drager fra Guldborgsund til Vordinborg. Slutteligt er der 143 personer, der krydser kommunegrænsen fra Faxe til Vordingborg.




*Data: Danmarks Statistisk 2021*

# Kilder til vækst

| | Pendlere | Regionale Flyttere | Internationale i området | Fraflyttere | Boomerang Børn |
|---|---|---|---|---|---|
| Antal | 5.219 | 3.075 | 1.939 | 2.545 | 325 |
| Udfordringer | Kender Vording-borg<br>Men:<br>**Er i høj grad familiesegmenter og kender de nok til byen?** | Tæt på området<br>Men:<br>**27% i dag ender i Vording-borg Kommune - er kendskabet til Vordingborg højt nok til at få en større andel?** | Får kun 22% i dag<br>Men:<br>**Hvem vælger boligerne og hvorfor fravælges Vordingborg?** | Kender Vording-borg<br>Men:<br>**Nogle skal studere, kæreste, arbejde**<br>**Hvorfor flytter de?** | Kender Vording-borg<br>Men:<br>**Hvor mange er realistisk at få retur? (160 i dag)** |

**Pendlere**
Der er 5.219 personer, som har arbejdsplads i Vordingborg Kommune men ikke har bopæl i kommunen. Størstedelen af disse kommer fra de omkringliggende kommuner: 1.508 fra Næstved Kommune samt 1.459 fra Guldborgsund Kommune.

Potentialet ved disse pendlere er, at de i en vis grad har kendskab til Vordingborg Kommune. Samtidig er de i arbejde og betaler skat.

Udfordringer:
Datic har tidligere indsamlet data omkring pendling til arbejde og har kombineret data omkring målgrupper med data om afstand til arbejde. De personer som bevæger sig længst er ofte målgrupper med familier. (Far, mor, børn). Netop disse grupper kan være svære at flytte. Far arbejder måske i Vordingborg, men mor arbejder i Faxe og familien bor i dag i Næstved. Dette kan gøre, at det kun er en del af denne gruppe af pendlere, som vil være mulig at få til at flytte til Næstved.

Det bør undersøges:
Hvor mange af de 5.219 er reelt mulige tilflyttere?
Hvad kan få dem til at flytte?
Hvad ønsker de at bo i?
I hvilken udstrækning kender de Vordingborg og for hvad?

**Regionale Flyttere**
Denne målgruppe flytter rundt omkring Vordingborg og har et vist kendskab til kommunen. Af de ca. 3.000 årlige regionale flytninger fra Næstved, Faxe og Guldborgsund og Vordingborg får Vordingborg Kommune allerede 27%. Det er måske muligt at øge denne procent.

# Kilder til vækst

Det bør undersøges:
Hvor stort er kendskabet til Vordingborg blandt de regionale flyttere?
Hvor stor en del kunne overveje Vordingborg?
Hvad lægger de vægt på i deres valg af bosætningskommune og kan Vordingborg indfri disse ønsker?

**Internationale**
Der kommer ca. små 2.000 internationale borgere til området. Vordingborg Kommune aftager 22% af denne gruppe, der består af tilflyttere fra EU og andre vestlige lande.

Det bør undersøges:
Hvem beslutter og påvirker hvor denne gruppe ender med at bo? (Dem selv, arbejdsplads, rekrutteringsbureau)
Hvad er vigtigt i deres valg af bolig?
Hvor stor en del af de 2.000 er mulige at tiltrække?

**Fraflyttere**
Der flytter ca. 2.500 personer ud af kommunen hvert år. En række af disse flytter for at få en uddannelse, andet arbejde og nogle pga. kærlighed. En række af disse flytter muligvis også pga., at den bolig, som de finder relevant, ikke findes i kommunen.

**Boomerang Børn**
Vordingborg Kommune sender omkring 325 unge i alderen 18 til 25 år afsted mod de fem store studiebyer i Danmark (København inkl. Frederiksberg, Aarhus, Odense, Aalborg og Roskilde). 6 til 7 år senere kommer kun ca. 160 retur fra samme byer. Der er en række usikkerheder i denne opgørelse (bl.a. er det er ikke sikkert, at indvandringen af de 25-32 årige er tilbageflyttere) - men når der kommer kun ca. 50% retur 6-7 år senere, er der rum for forbedring.

Det er en langsigtet strategi at satse på disse unge. Det er dog en målgruppe som kender Vordingborg, og den kommer retur som veluddannet med godt job og indtægtsmuligheder. Potentielt kommer de hjem med en livsledsager, og vil derfor kunne tælle dobbelt.

Det bør undersøges:
Hvad skal til for at øge antallet af boomerang børn?
Hvor stort et antal er realistisk og hvem skal Vordingborg sammenligne sig med?

***Data: Danmarks Statistisk 2021***

# Balance-mapping

***Region Sjælland***

*Data: Danmarks Statistik*

Mapping af den demografiske udvikling er en analyse, der viser sammenhængen mellem udviklingen af antallet af børn samt den gennemsnitlige alder i den voksne befolkning (18 år+).

Ovenstående mapping viser de 17 kommuner i Region Sjælland og kan fungerer som indflyvning til, hvilke udfordringer man står med på kommunalt niveau.

Balancemodellen er dannet på baggrund af segmentering af alle husstande i de 17 kommuner, hvor demografiske karakteristika som antallet af børn samt den gennemsnitlige alder findes. Analysen er derefter gennemført ved at beregne væksten i antallet af børn mellem 2015 og 2022 samt væksten i alderen i den voksne befolkning på 18 år+-. Væksten kan være både positiv eller negativ.

På X-aksen aflæses væksten for antallet af børn, mens aldersvæksten aflæses på Y-aksen. Eksempelvis har Vordingborg Kommune en børnevækst på -11,5 % (altså er der blevet færre børn), mens den gennemsnitlige alder i den voksne befolkning (18 år +) er steget med 1,5 år.

Overordnet kan man sige, at jo tættere en kommunen er placeret, hvor de to akser krydser hinanden, desto mere i balance er kommunen, fordi den ikke har forandret sig på alderssammensætningen og antallet af børn.

Ligger kommunen derimod langt fra midterpunktet i grafen - uanset om det er er i positiv eller negativ retning - så bør den givne kommune begynde at gøre sig klart, at den demografiske transformation på sigt vil betyde nye behov og ønsker til boliger.

**De fire segmenter**

***Gult segment:***
Her bliver der bliver der færre børn og folk bliver ældre. Her bør man være opmærksom på, at kommunerne er på vej ind i en ond spiral. Her er tale om en ubalanceret udvikling, og man finder følgende kommuner:

- Odsherred
- Vordingborg
- Lolland
- Kalundborg
- Guldborgsund

***Rødt segment:***
I rødt segment bliver der færre børn og folk bliver yngre. Dette kan være en begyndende transformation, hvor ældre skiftes ud med yngre – de har bare ikke fået børn endnu. Det kan være et forstadie til et blåt segment. I Region Sjælland ligger der ingen kommuner i det røde segment.

***Blåt segment:***
Her øges antallet af børn og folk bliver yngre, hvilket giver en stor ubalance i udviklingen. Der kræver en kommunal indsats at understøtte udviklingen og transformation. I Region Sjælland ligger der ingen kommuner i dette segment.

***Grønt segment:***
Her vækster børnetallet og folk bliver ældre. Dette kan være et udtryk for, at folk flyttede til som unge (uden børn), og har valgt at blive boende efter de har fået børn.

- Solrød

Uden for de fire segmenter ligger kommuner, der helt eller delvist er i balance:

- Sorø, Næstved, Køge, Faxe og Slagelse

Her er aldersstigningen behersket, men man skal være opmærksom på faldet af børn.

- Stevns, Greve, Roskilde, Holbæk, Lejre og Ringsted

Her er aldersstigningen behersket, ligesom det er tilfældet med udviklingen af børn. Disse kommuner er dem, der ligger tættest på at være i balance.

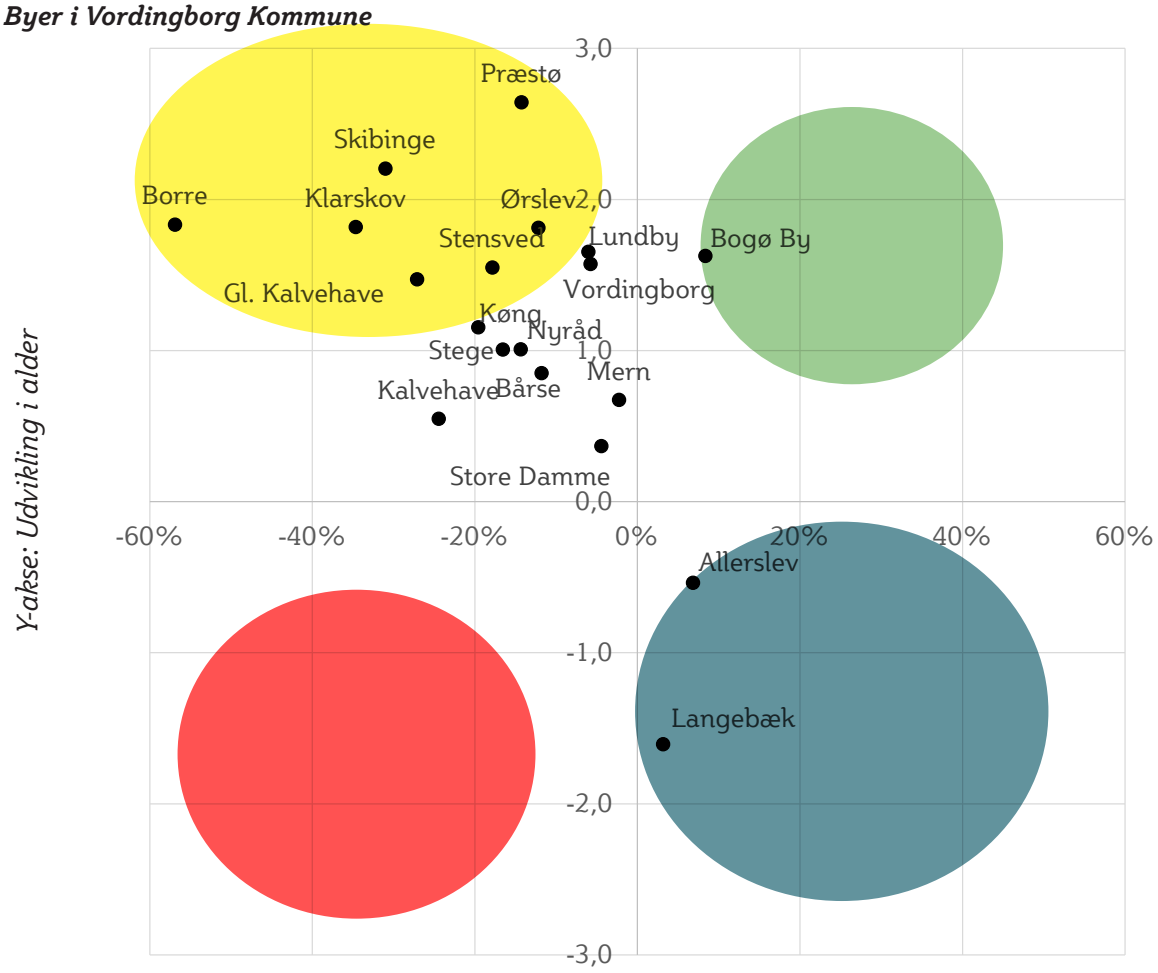
Kommunerne Solrød, Roskilde, Greve er blandt de få, der kan fremvise en stigning i antallet at børn, sandsynligvis fordi deres nærhed til København gør dem i stand til at tiltrække unge børnefamilier, der ikke kan honorere boligpriserne i hovedstaden.

Men det er bemærkelsesværdigt, at både Lejre og ikke mindst Stevns kan fremvise positiv vækst i børnetallene. Disse to kommuner er nemlig ikke i samme omfang begunstiget af deres afstand til København.

Generelt er der ingen kommuner i Danmark med meget få undtagelser, hvor den gennemsnitlige alder i den voksne befolkning er faldet mellem 2015 og 2022. Det skyldes med al sandsynlighed den generelle tendens med at befolkningen bliver ældre "overtrumfer" evnen til at tiltrække unge borgere i de enkelte kommuner.

# Balance-mapping

***Byer i Vordingborg Kommune***




*X-akse: Udvikling i børneantal*

Det er Datics opfattelse, at byerne i Vordingborg Kommune ikke er identiske. De har ikke bare forskellige udtryk og særpræg, udviklingen gør også, at de står over for forskellige udfordringer.

Derfor kan ovenstående balancemap være med til at identificere, hvilke byer der er i forandring - eller på vej ind i en forandring. Segmenteringen kan hjælpe med at kalibrere den kommunale indsats, ligesom den eventuelt kan anvendes som input til en rækkefølgeplan.

For at sikre så højt validitet i data har Datic valgt at anvende data fra Danmarks Statistik, hvis inddeling af Vordingborg Kommune i byer/områder ikke er helt identisk med kommunens egen områdeinddeling. Alligevel er det Datics opfattelse, at modellen vil være et brugbart værktøj og input til en kvalificeret dialog, når det gælder OM hvor kommunen har udfordringer, og hvad de består af.

På X-aksen aflæses væksten for antallet af børn, mens aldersvæksten aflæses på Y-aksen. Eksempelvis har Allerslev en børnevækst på +6,8% (altså er der blevet flere børn), mens den gennemsnitlige alder i den voksne befolkning (18 år +) er faldet med 0,5 år.

**De fire segmenter**

***Gult segment:***
Her bliver der færre børn og folk bliver ældre. Her bør man være opmærksom på, at byerne er på vej ind i en ond spiral, der i værste tilfælde kan betyde "afvikling" af området. Her er tale om en ubalanceret udvikling, og man finder følgende byer:

- Ørslev
- Præstø
- Stensved
- Gl. Kalvehave
- Skibinge
- Klarskov
- Borre

***Rødt segment:***
I rødt segment bliver der færre børn og folk bliver yngre. Dette kan være en begyndende transformation, hvor ældre skiftes ud med yngre – de har bare ikke fået børn endnu. Det kan være et forstadie til et blåt segment. Der findes ingen byer i rødt segment.

***Blåt segment:***
Her øges antallet af børn og folk bliver yngre, hvilket giver en stor ubalance i udvikling. Der kræver en kommunal indsats at understøtte udviklingen og transformationen af følgende byer:

- Allerslev
- Langebæk

***Grønt segment:***
Her vækster børnetallet og folk bliver ældre. Dette kan være et udtryk for, at folk flyttede til som unge (uden børn), og har valgt at blive boende efter de har fået børn.

- Bogø

Uden for de fire segmenter ligger byer, der helt eller delvist er i balance:

- Mern, Store Damme, Vordingborg og Lundby

Antallet er børn er nogenlunde status quo - men vær opmærksom på aldringstegn i nogen grad.

- Bårse, Nyråd, Stege, Køng, Kalvehave

Den gennemsnitlige alder er kun steget en anelse - men vær opmærksom på faldet af børn.

# Potentialer

# Boligpotentiale

Simuleringer for hele Vordingborg Kommune

480

690

1.112

Overordnet set viser Datics analyse, at der på fem års sigt er potentiale for lige over 2.200 nye boliger i Vordingborg Kommune. Potentialerne er beregnet ved gennemsnitlige prisniveauer for nybyggeri i området: 22.000 kr./m² for ejerboliger samt ca. 1.250 kr/m²/årligt for lejeboliger.

Det er vigtigt at pointere, at potentialet er et øjebliksbillede, og at udefrakommende faktorer som rentestigninger og makroøkonomiske forhold kan påvirke potentialet.

Endvidere vil parametre som form, arkitektur og kvalitet for de kommende boliger også have betydning for udnyttelsen af potentialet. Dårligt udførte projekteR vil alt andet lige udhule mulighederne for at etablere nye boliger.

Potentialet er udregnet på kommunalt niveau, og tager ikke hensyn til, hvilke byer og områder der er størst efterspørgsel efter.

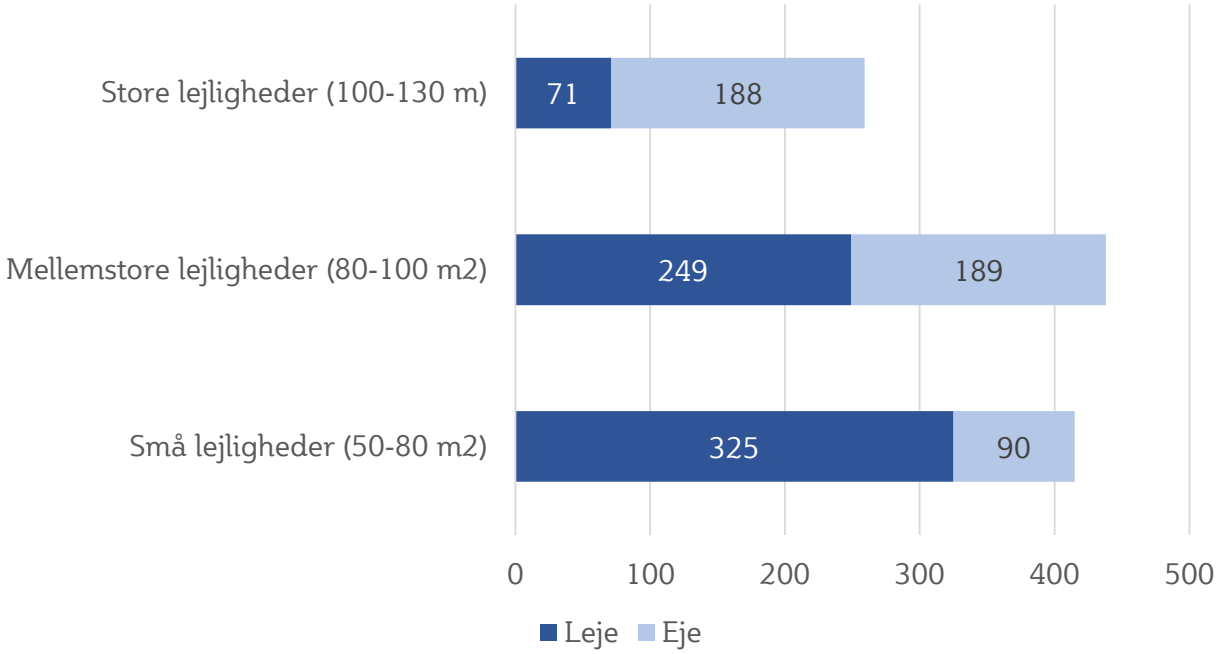
**Potentialet er ikke ligeligt fordelt**
Når man bryder potentialet op i leje- og ejerboliger, så er fordelingen ikke lige:

- 59% af potentialet er ejerboliger
- 41% af potentialet er lejeboliger

Og når man kigger alene på lejligheder, er der også klare forskelle i efterspørgslen.

- 58% af lejlighedspotentialet er lejeboliger
- 42% af lejlighedspotentialet er ejerboliger

**Fordeling af lejlighedspotentialet:**




Det er også værd at notere sig fordelingen af lejligheder. Ovenstående graf viser tydeligt, at potentialet bedst forløses ved at krydse ejerform og størrelse.

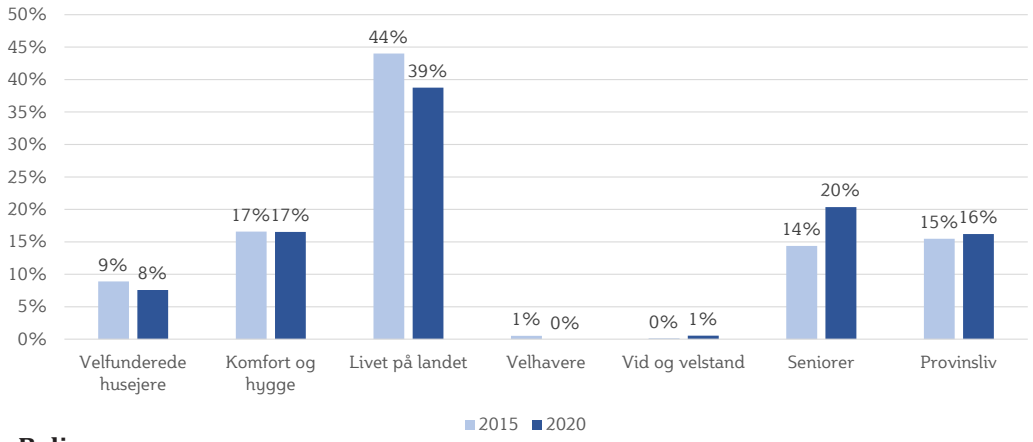
Således er det helt store potentiale af små lejligheder i høj grad båret af husstande, der ønsker at bo til leje.

Til gengæld vil store lejligheder primært henvende sig til husstande, der vil eje deres bolig.

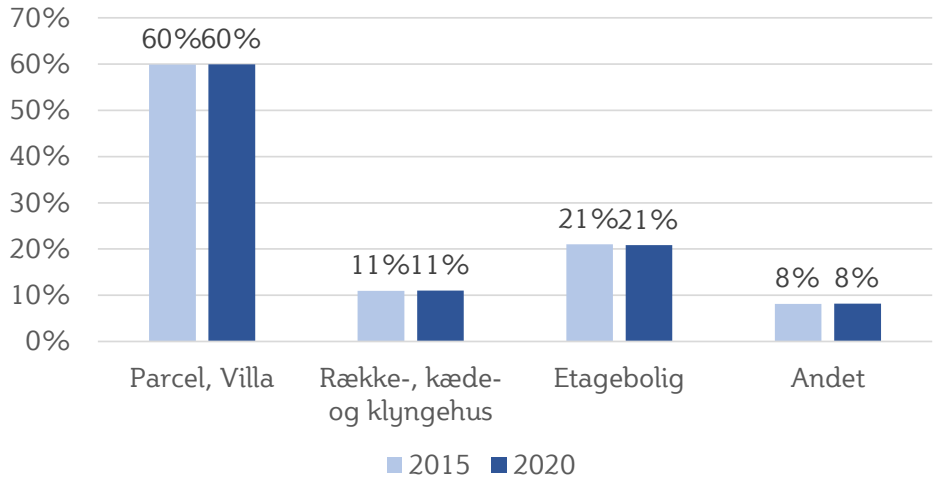
Med andre ord vil Det være essentielt at tænke mixet ind, når fremtidige lejligheder skal opføres i Vordingborg Kommune.

# De 6 områder

**Conzoom-grupper**



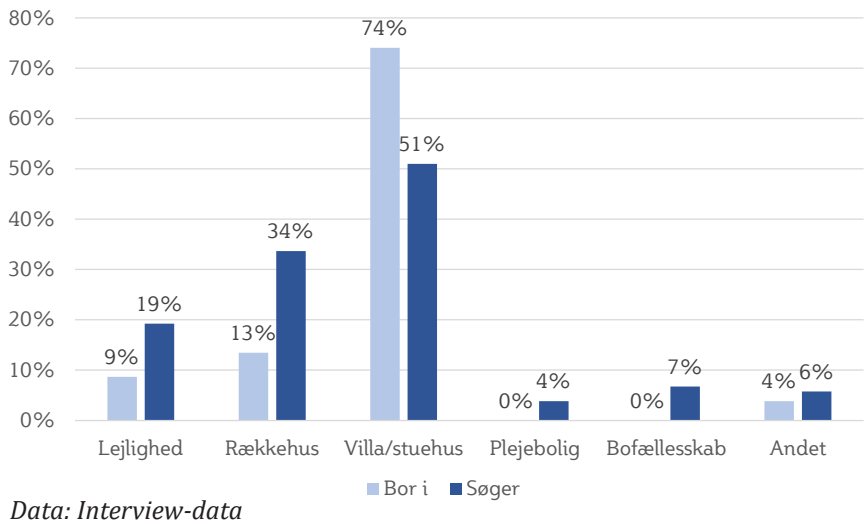

**Boligmassen**




Blandt Conzoom-grupperne er der blevet færre af 'Livet på landet', mens andelen af 'Seniorer' er steget.

Balancen i boligmassen er ikke ændret.

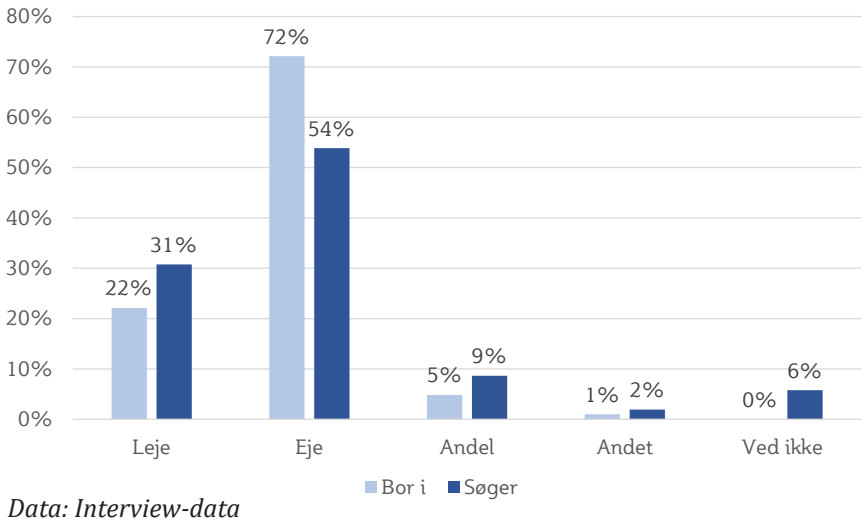
**Boligtype: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

Der er ikke balance mellem nuværende bolig og den fremtidige ønskebolig. 74% af de adspurgte bor i villa/stuehus - men kun 51% har det i overvejelserne til næste flytning. Der imod er andelen af ønsker om lejlighed og rækkehus større end den nuværende bolig.

**Ejerform: Bor i / søger**

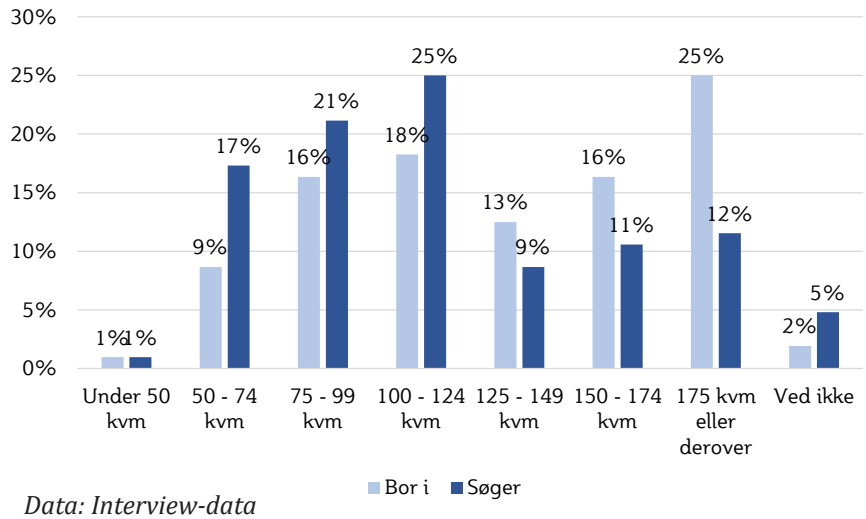



*Data: Interview-data*

72% ejer selv deres egen bolig, imidlertid er det blot 54% der vil overveje en ejerbolig ved næste flytning.

Omvendt forholder det sig med lejebolig, som 22% bor i nu, men 31% vil overveje fremadrettet.

**Boligstørrelse: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

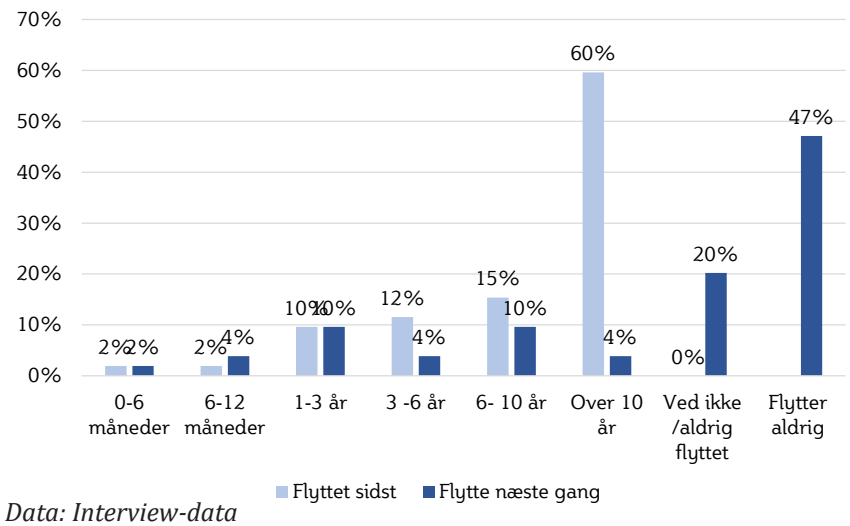
Dem der bor i mindre boliger vil fremadrettet flytte i noget større, men husstande i store boliger vil i noget mindre.

I gennemsnit har de adspurgte 137 m² at boltre sige på, men ved næste flytning vil de kigge efter 115 m².

19% forventer at flytte inden for de kommende seks år, mens 47% aldrig forventer at flytte.

Området er præget af mange husstande med høj anciennitet - 60% har boet i over ti år i deres bolig.

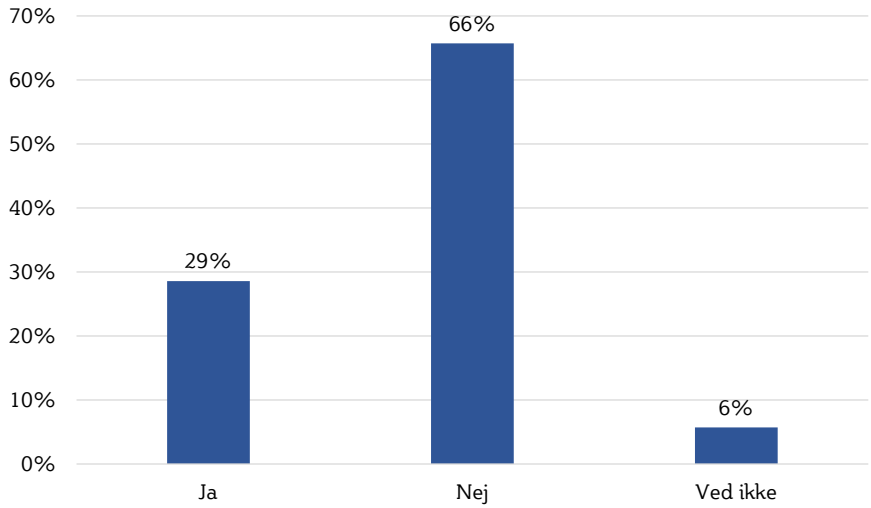
**Flyttefrekvens**




*Data: Interview-data*

Blandt dem der anførte, at de aldrig ville flytte, svarer 29% at de alligevel ville overveje at flytte, såfremt den rette bolig var til stede.

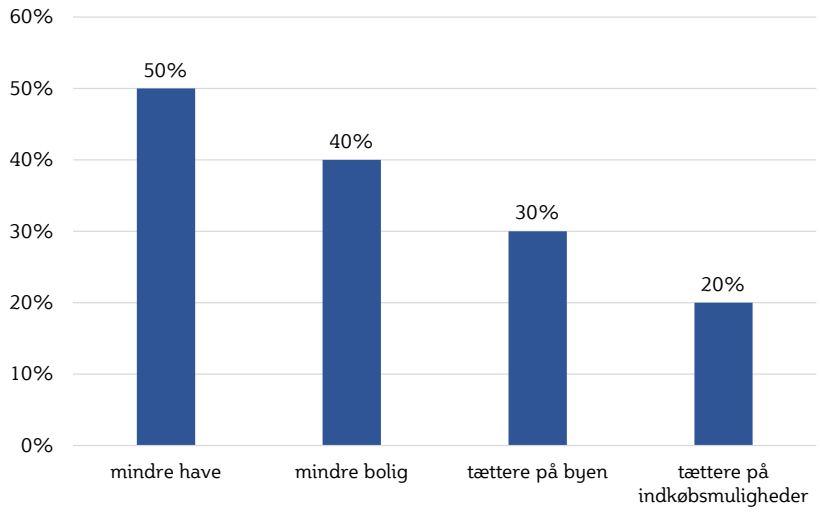
**Den rette bolig overtale til flytning**




*Data: Interview-data*

Blandt dem, der ville genoverveje at flytte, angiver 50%, at en mindre have ville være vigtigt for dem, mens 40% svarer en mindre bolig.

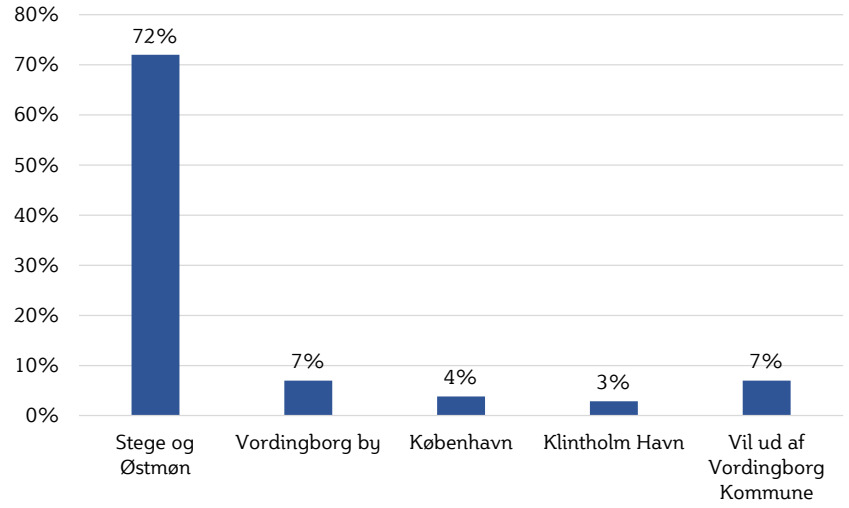
**Parametre for at genoverveje flytning**




*Data: Interview-data*

72% af de adspurgte vil blive i området ved næste flytning, mens 7% vil ind til Vordingborg by. 11% vil ud af kommunen.

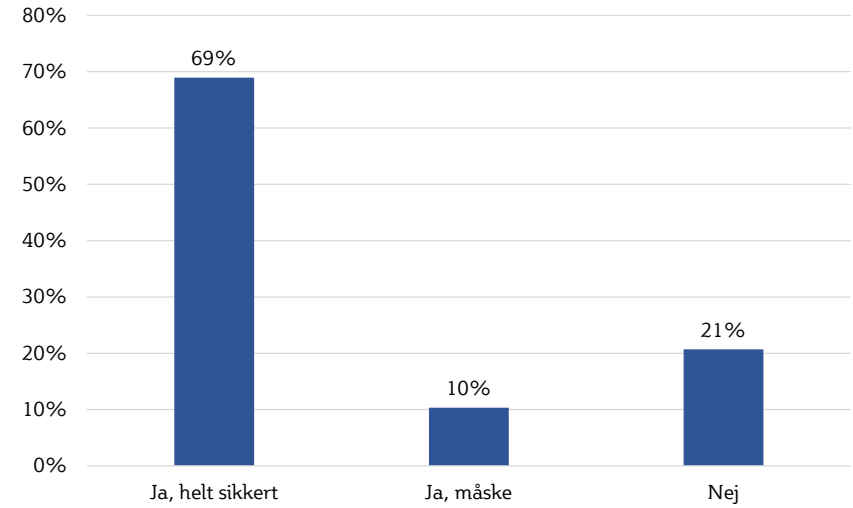
**Foretrukne destination ved flytning**




*Data: Interview-data*

69% af dem der vil overveje at flytte vil helt sikkert blive i området, hvis de kan få den rigtige bolig. 10% svarer, at de måske vil blive boende.

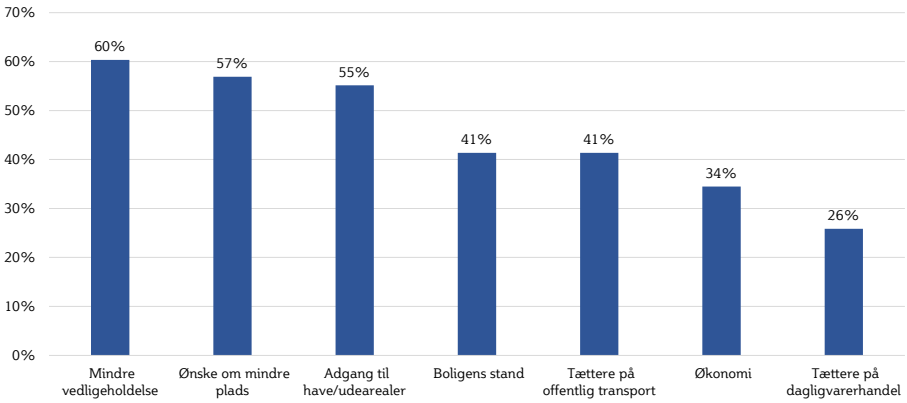
**Den rette boligs evne til fastholdelse**




*Data: Interview-data*

De tre vigtigste parametre til næste flytning vil være "Mindre vedligeholdelse" (60%), "Ønske om mindre plads" (57%) samt "Adgang til have/udearealer" (55%).

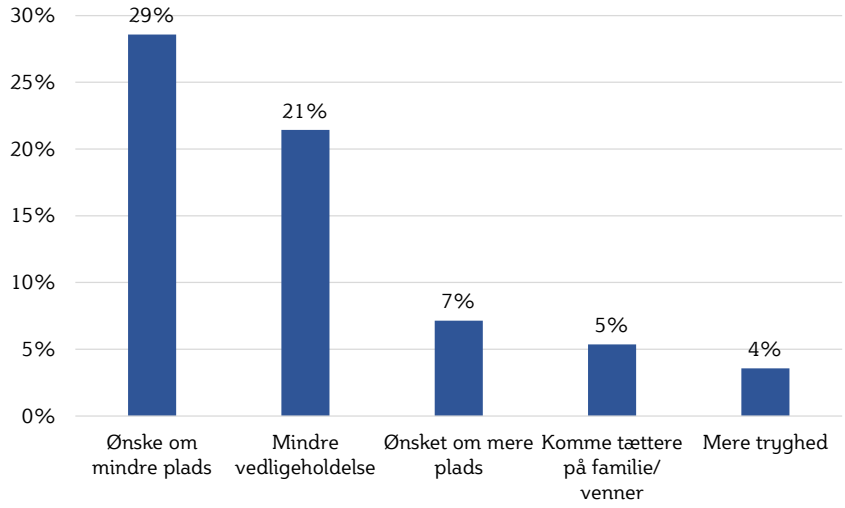
**Medvirkende parametre til næste flytning**




*Data: Interview-data*

Blandt dem der forventer at flytte på et tidspunkt, angiver 29% "Ønsket om mindre plads" som vigtigste årsag foran "Mindre vedligeholdelse" med 21%.

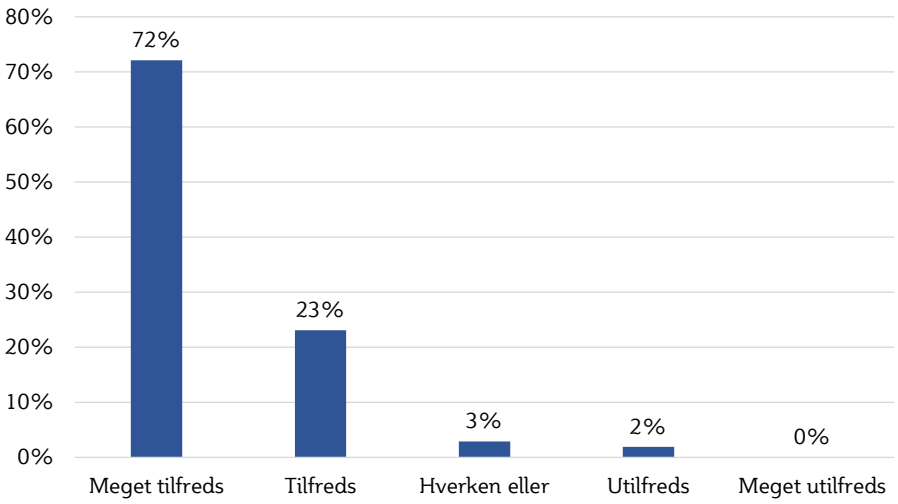
**Væsentligste årsager til at flytte**




*Data: Interview-data*

72% af de adspurgte i området er meget tilfreds med sit nærområde. Der er ingen af de andre områder, der kan vise så høj en grad af tilfredshed.

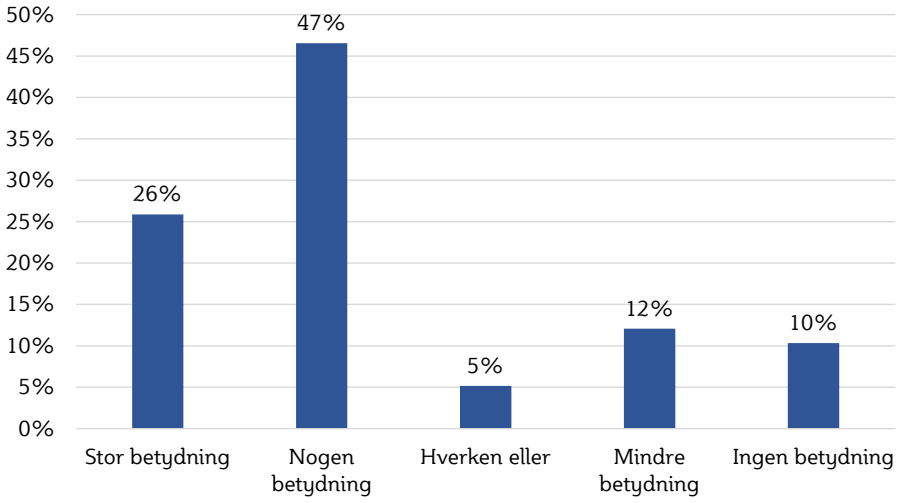
**Tilfredshed med nærområdet**




*Data: Interview-data*

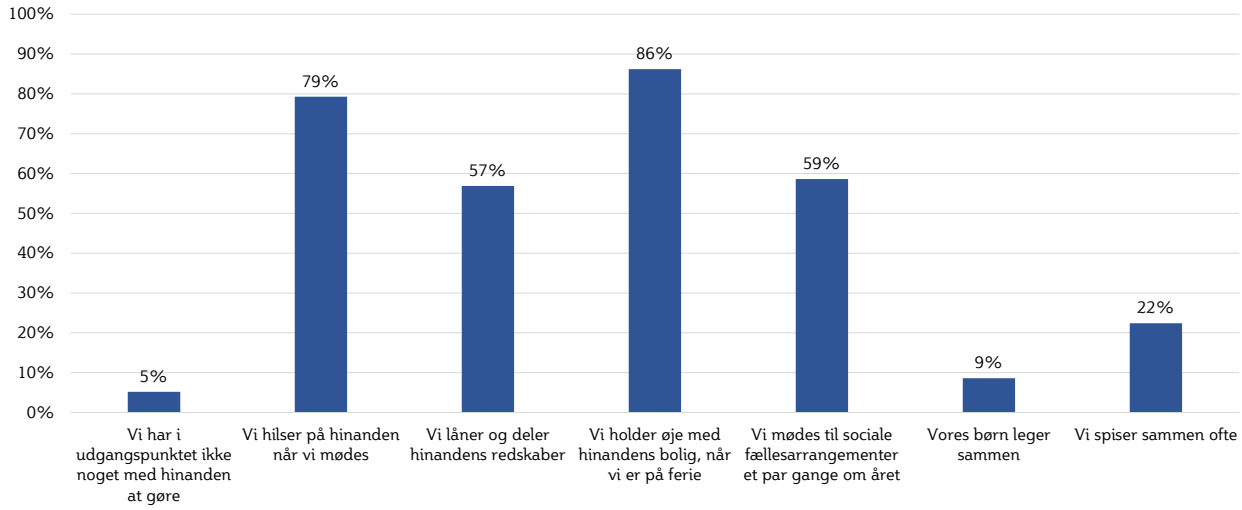
26% svarer, at en eller anden form for fællesskab med naboerne har stor betydning for valget af næste bolig. dertil kan lægges 47%, der siger, at det har nogen betydning.

**Betydning af fællesskab**




*Data: Interview-data*

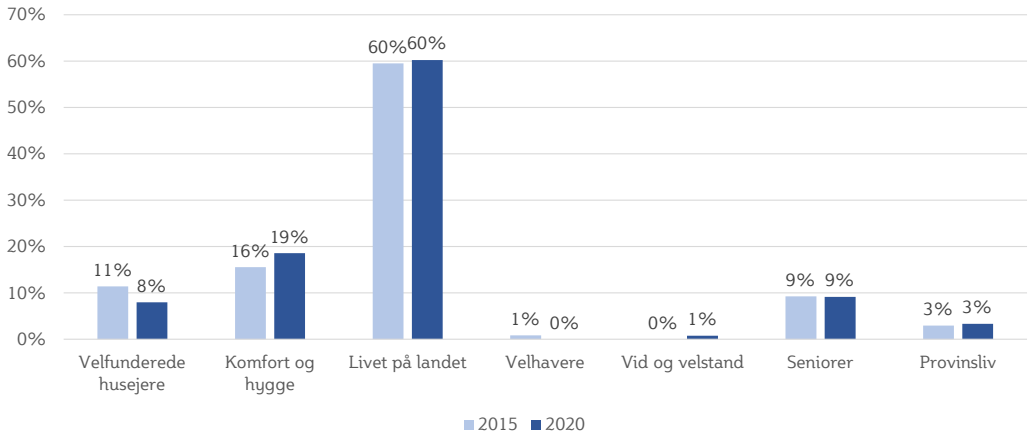
**Ønsker om typen af fællesskab**



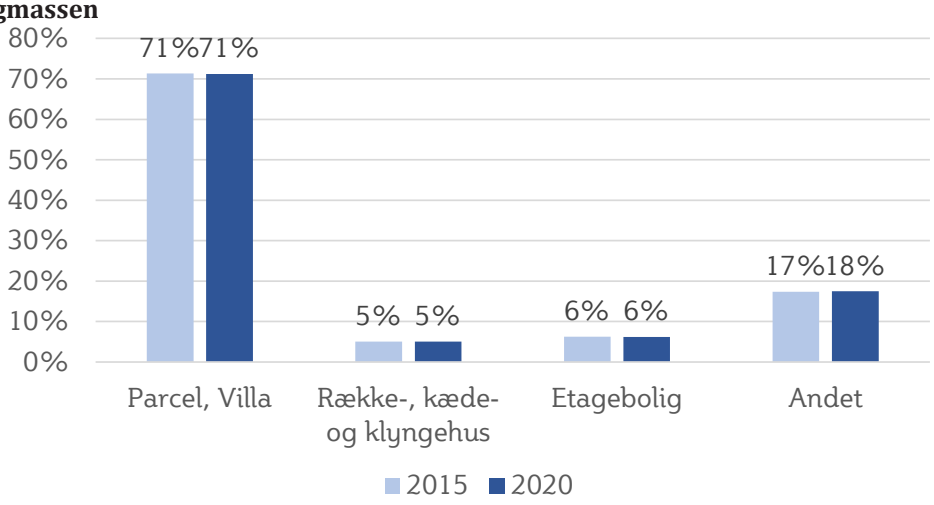

*Data: Interview-data*

86% ønsker et naboskab, hvor man holder øje med hinandens boliger, når man er på ferie. Herefter er der 79%, som anfører "vi hilser på hinanden, når vi mødes".

**Conzoom-grupper**



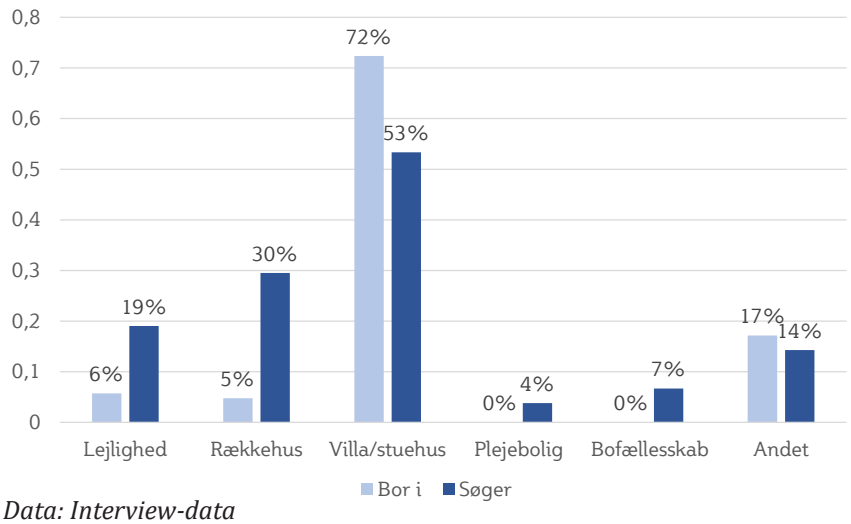

**Boligmassen**




'Livet på landet' er klart den største Conzoom-gruppe med 60%. Der er blevet lidt færre 'Velfunderede husejere', men tallet for 'Komfort og hygge' er steget.

Boligmassen har ikke ændret balance - villaer med 71% er der stadig flest af.

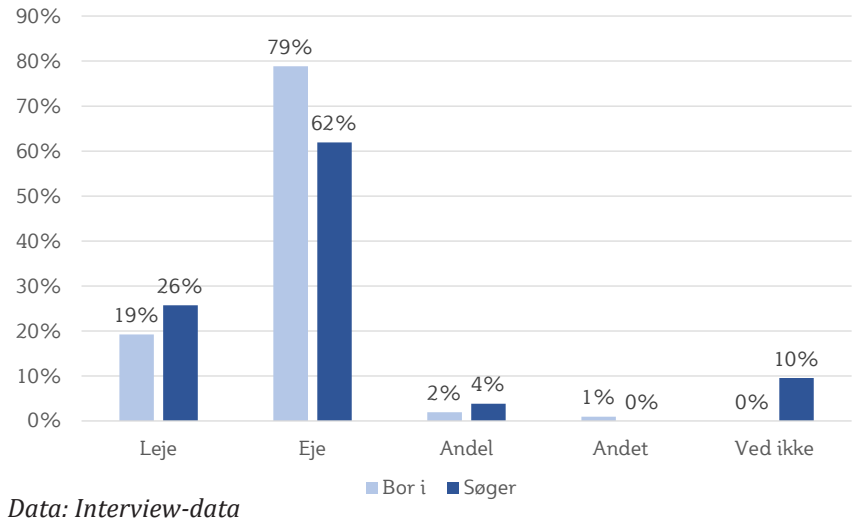
**Boligtype: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

Der er ikke balance mellem nuværende bolig og den fremtidige ønskebolig. 72% af de adspurgte bor i villa/stuehus - men kun 52% har det i overvejelserne til næste flytning. Det forholder sig omvendt med lejlighed of rækkehus, hvor ønsket er større end andelen.

**Ejerform: Bor i / søger**

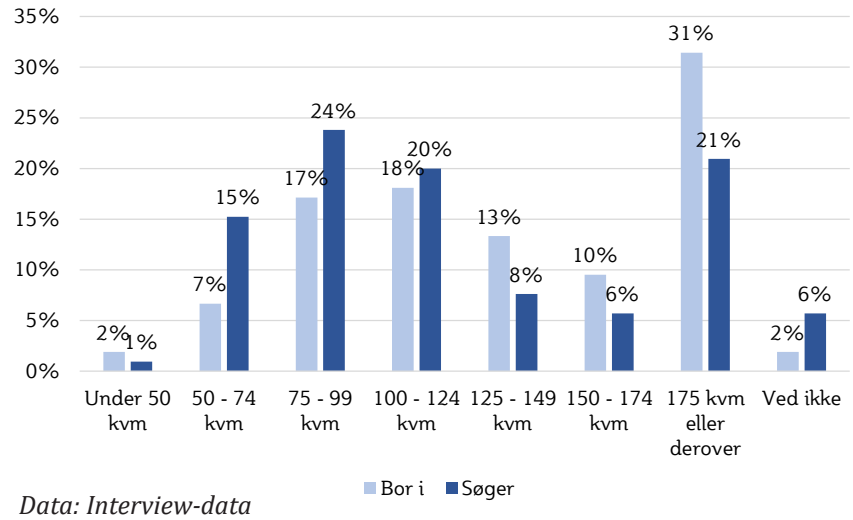



*Data: Interview-data*

79% ejer selv deres egen bolig, imidlertid er det kun 62% der vil overveje en ejerbolig ved næste flytning.

Hver tiende har ikke taget stilling til den ønskede ejerform.

**Boligstørrelse: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

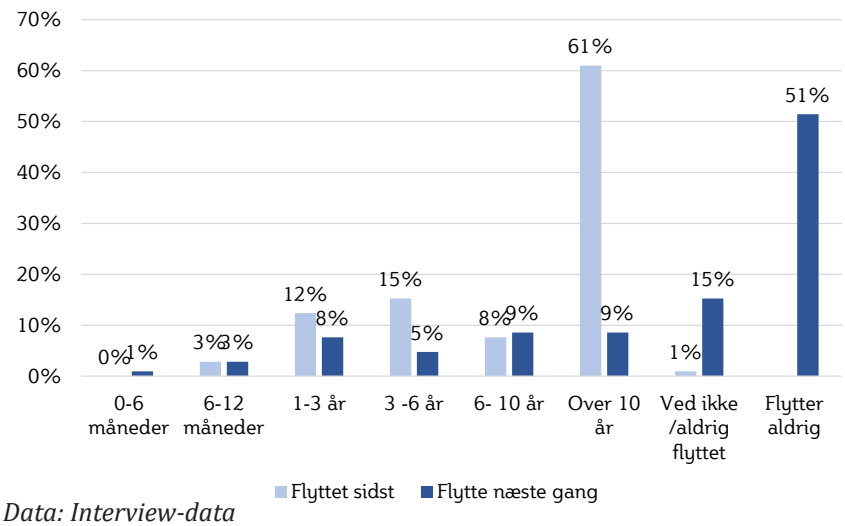
Dem der bor i mindre boliger vil fremadrettet flytte i noget større, men husstande i store boliger vil i noget mindre. Ikke mindst dem, der bor i helt store boliger på 175 m² og derover.

I gennemsnit har de adspurgte 139 m² at boltre sige på, men ved næste flytning vil de kigge efter 121 m².

16% forventer at flytte inden for de kommende seks år, mens 51% aldrig forventer at flytte.

Området er præget af mange husstande med høj anciennitet - 61% har boet i over ti år i deres bolig.

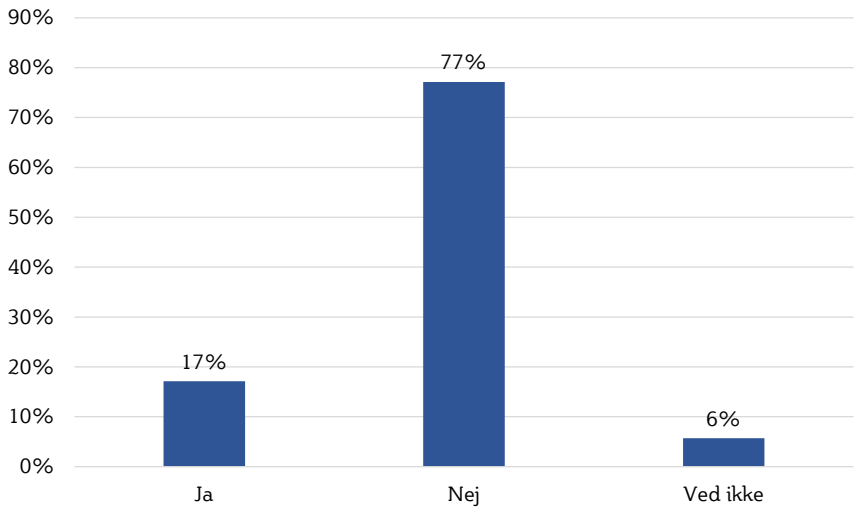
**Flyttefrekvens**




*Data: Interview-data*

Blandt dem der anførte, at de aldrig ville flytte, svarer 17% at de alligevel ville overveje at flytte, såfremt den rette bolig var til stede.

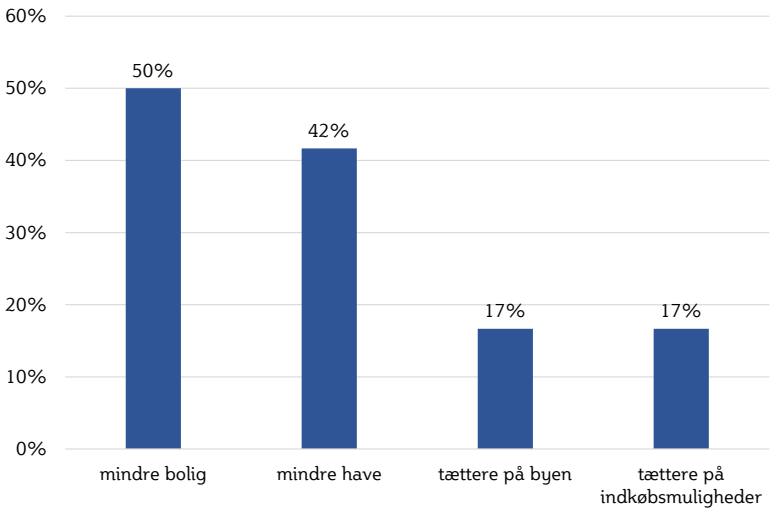
**Den rette bolig overtale til flytning**




*Data: Interview-data*

Blandt dem, der ville genoverveje at flytte, angiver 50%, at en mindre bolig ville være vigtigt for dem, mens 42% svarer en mindre have.

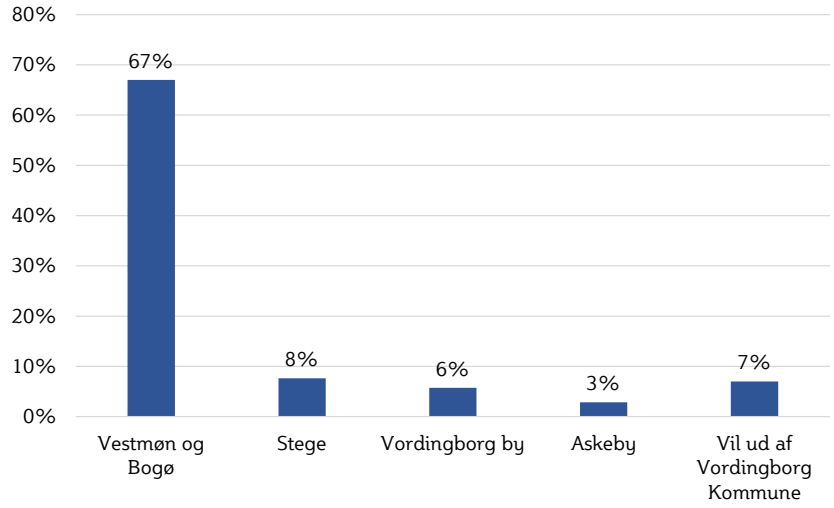
**Parametre for at genoverveje flytning**




*Data: Interview-data*

67% af de adspurgte vil blive i området ved næste flytning, mens 6% vil ind til Vordingborg by. 7% vil ud af kommunen.

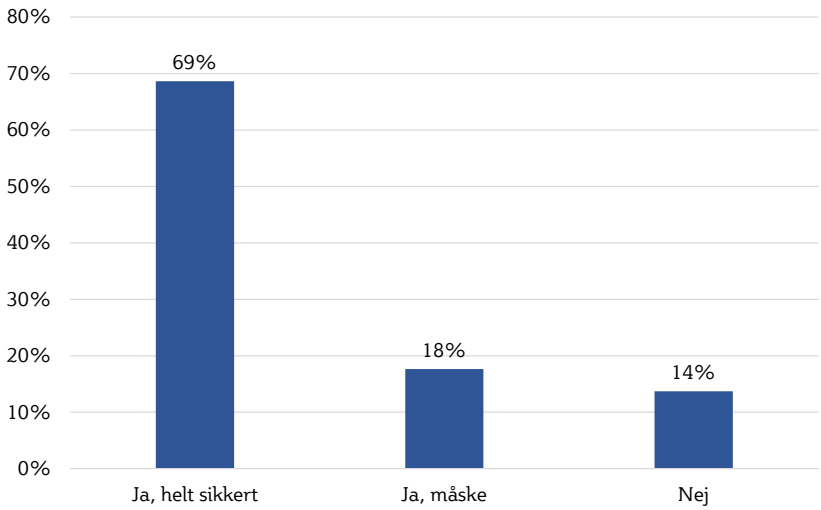
**Foretrukne destination ved flytning**




*Data: Interview-data*

69% af dem der vil overveje at flytte vil helt sikkert blive i området, hvis de kan få den rigtige bolig. 18% svarer, at de måske vil blive boende .

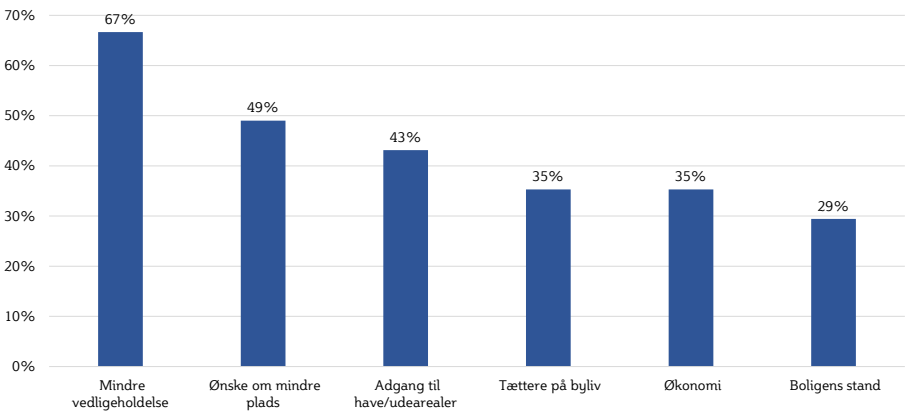
**Den rette boligs evne til fastholdelse**




*Data: Interview-data*

De tre vigtigste parametre til næste flytning vil være "Mindre vedligeholdelse" (67%), "Ønske om mindre plads" (58%) samt "Adgang til have/udearealer" (43%).

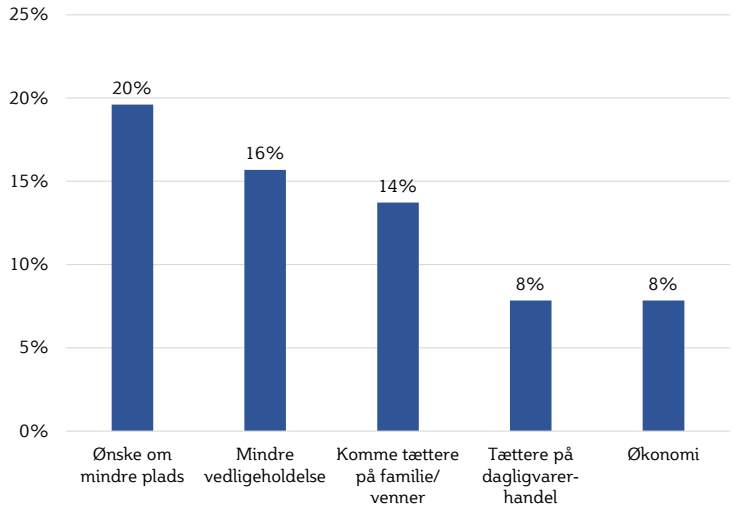
**Medvirkende parametre til næste flytning**




*Data: Interview-data*

Blandt dem der forventer at flytte på et tidspunkt, angiver 20% "Ønsket om mindre plads" som vigtigste årsag foran "Mindre vedligeholdelse" med 16%.

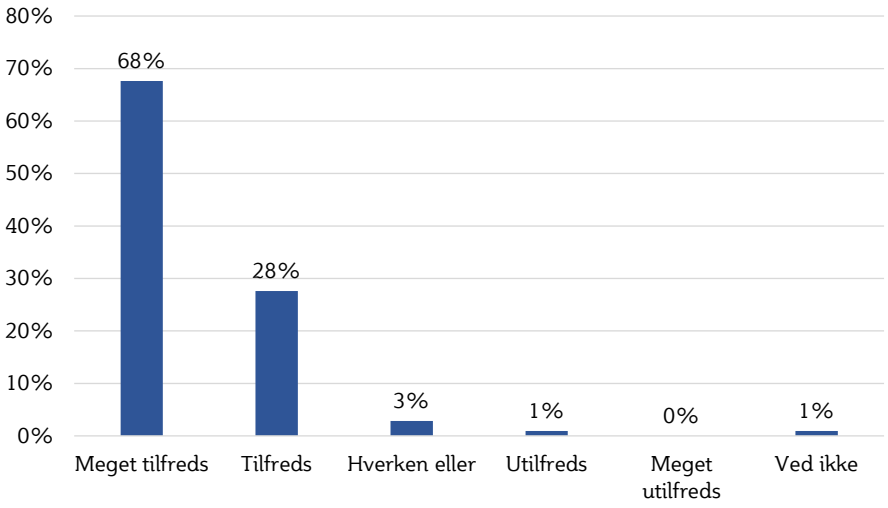
**Væsentligste årsager til at flytte**




*Data: Interview-data*

68% af de adspurgte i området er meget tilfreds med sit nærområde.

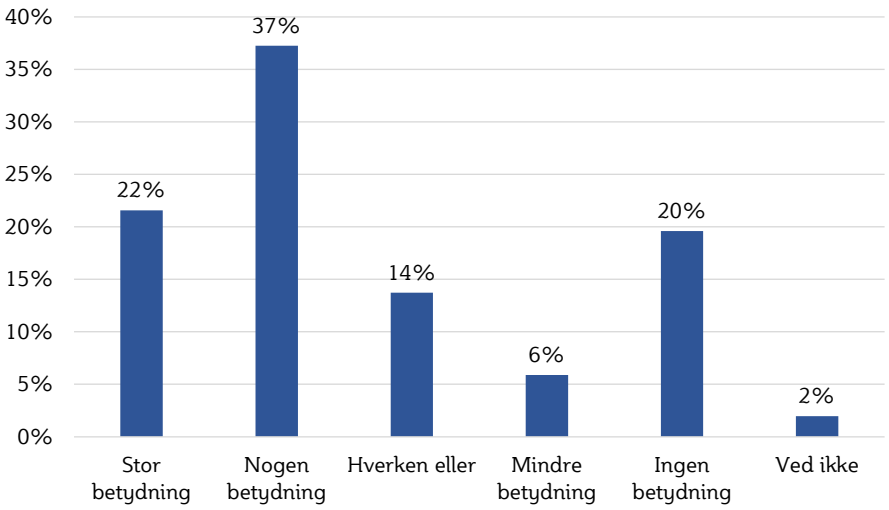
**Tilfredshed med nærområdet**




*Data: Interview-data*

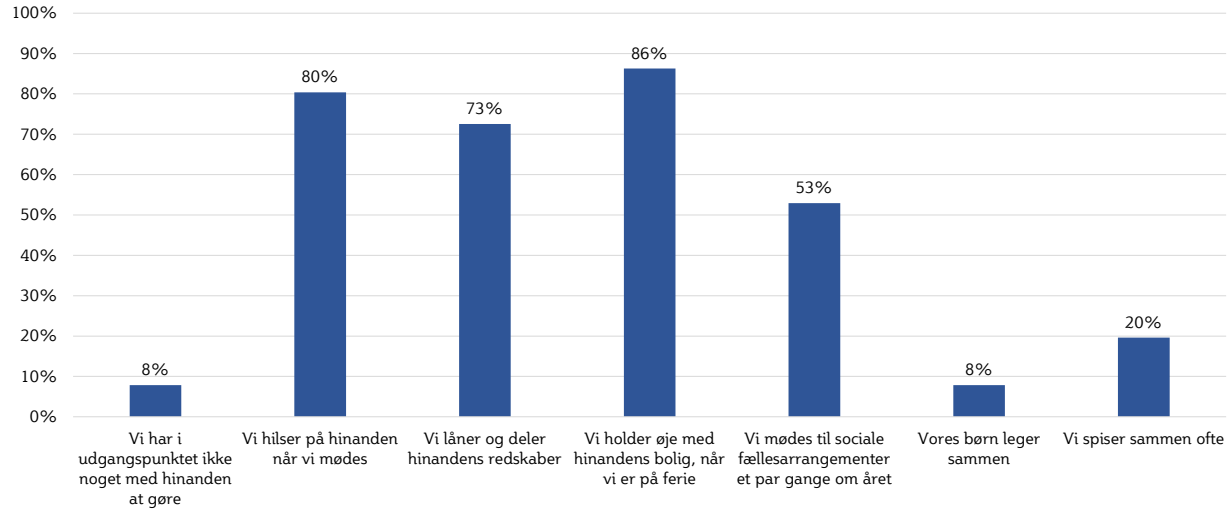
22% svarer, at en eller anden form for fællesskab med naboerne har stor betydning for valget af næste bolig. dertil kan lægges 37%, der siger, at det har nogen betydning.

**Betydning af fællesskab**



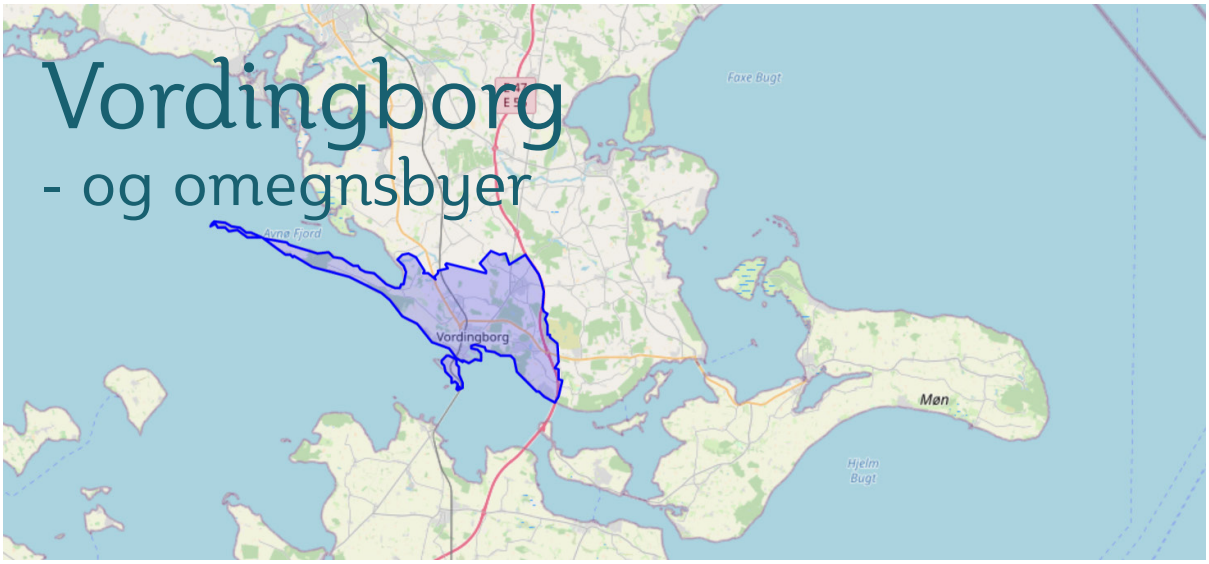

*Data: Interview-data*

**Ønsker om typen af fællesskab**

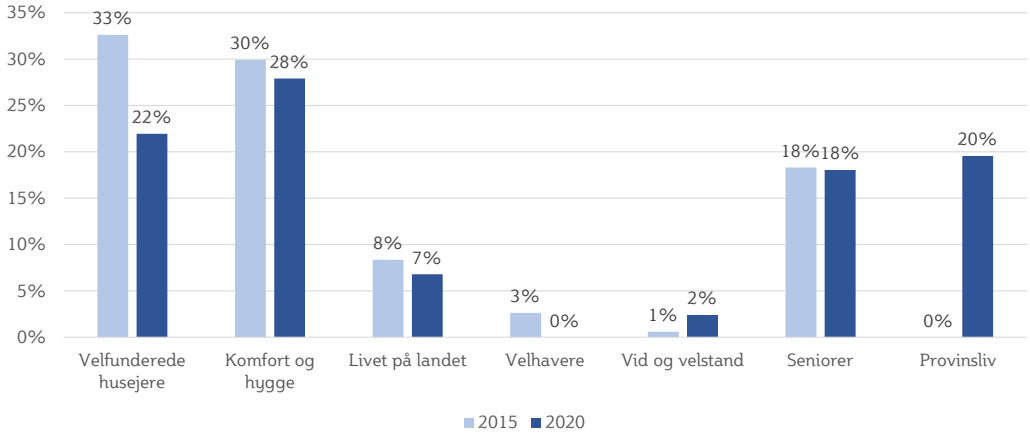



*Data: Interview-data*

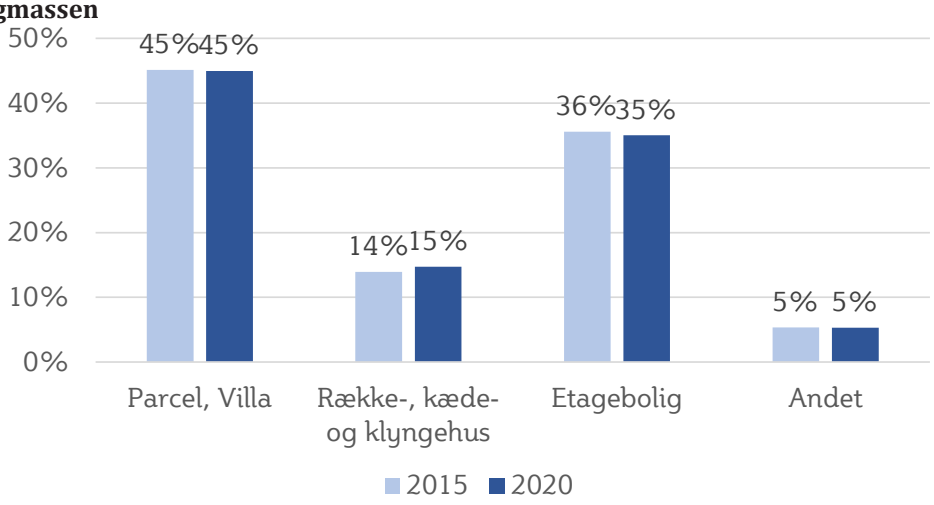
86% ønsker et naboskab, hvor man holder øje med hinandens boliger, når man er på ferie. Herefter er der 80%, som anfører "vi hilser på hinanden, når vi mødes".




**Conzoom-grupper**



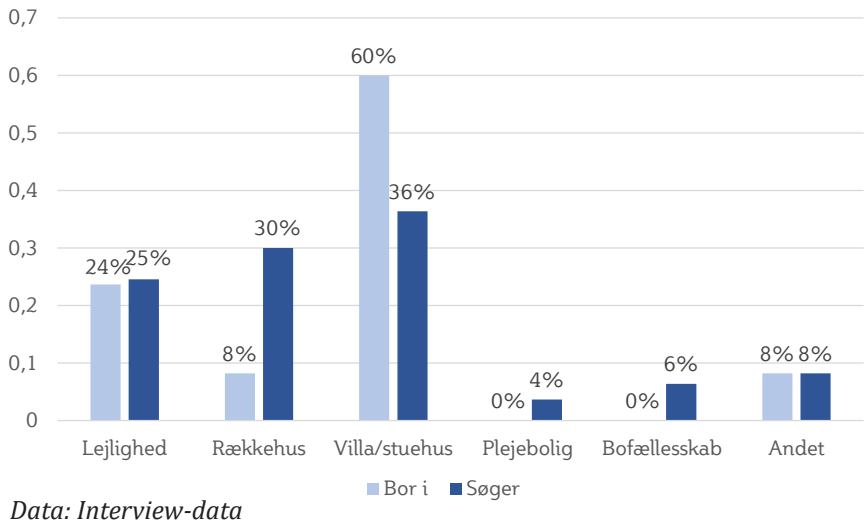

**Boligmassen**




'Provinsliv' er steget med 20%-point, mens andelen af 'Velfunderede husejere' er faldet fra 33% til 20%. Ellers er der ikke de store forskydninger de øvrige grupper imellem.

På boligsiden er villaer med 45% og etageboliger med 35% de dominerende typer.

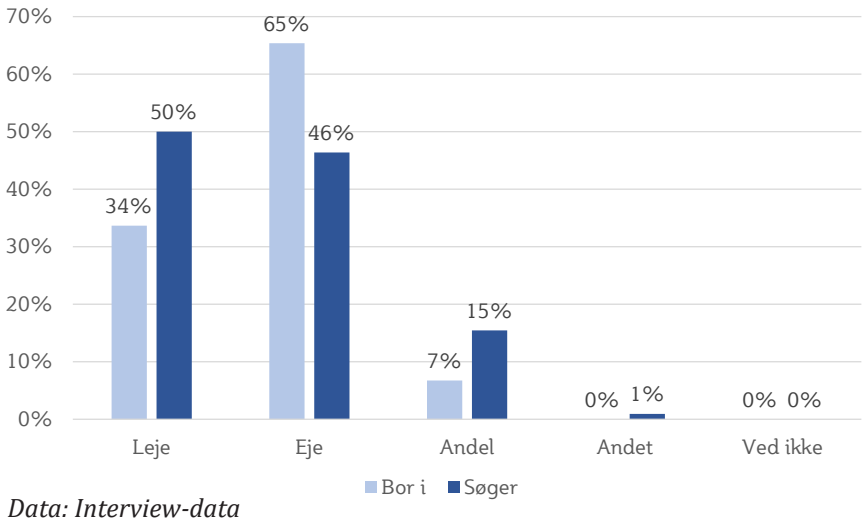
**Boligtype: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

Også her ser man forskel mellem nuværende bolig og den fremtidige ønskebolig. 60% af de adspurgte bor i villa/stuehus - men kun 36% har det i overvejelserne til næste flytning. Blot 8% bor i rækkehus, men hele 30% ønsker det.

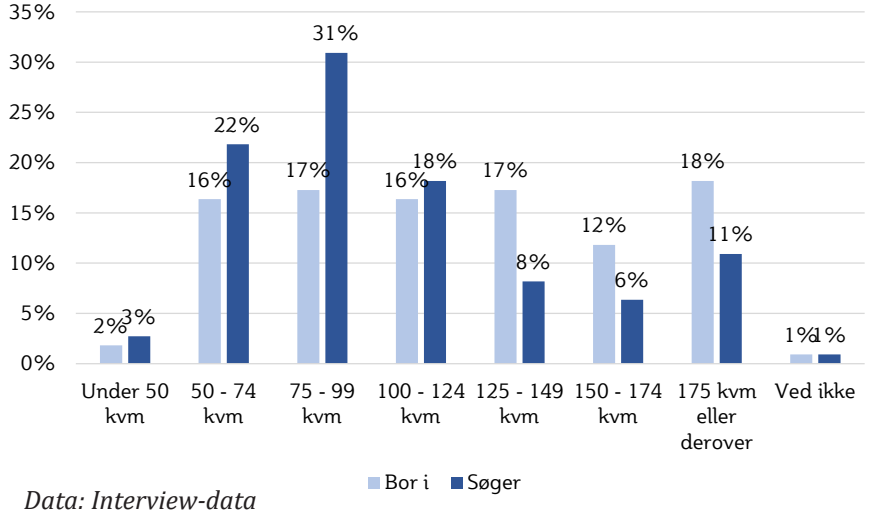
**Ejerform: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

Halvdelen vil gerne have en lejebolig, hvilket er det højeste, når man sammenligner alle 6 områder på tværs af hinanden. 65% bor i ejerbolig, men kun 46% vi overveje den fremadrettet.

**Boligstørrelse: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

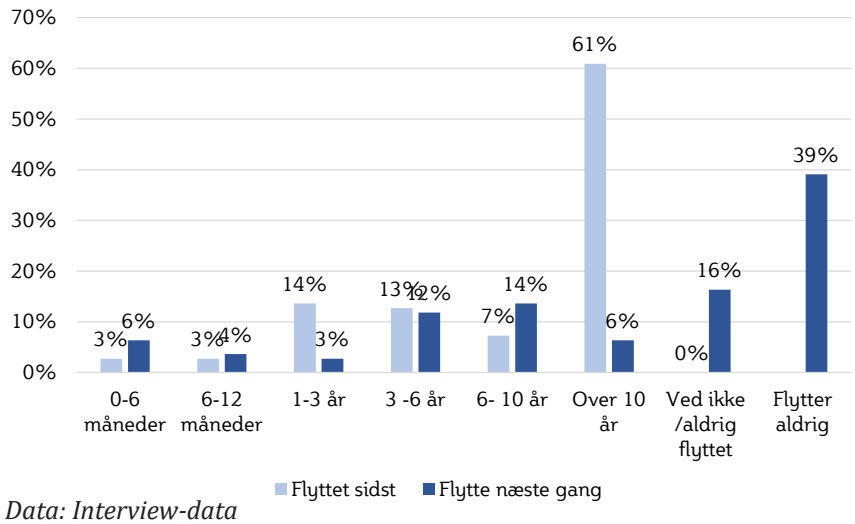
Dem der bor i mindre boliger under 100 m² vil fremadrettet flytte i noget større, men husstande i store boliger (over 125 m²) vil i noget mindre.

I gennemsnit har de adspurgte 125 m² at boltre sige på, men ved næste flytning vil de kigge efter 86 m².

**Flyttefrekvens**

Hele 25% forventer at flytte inden for de kommende seks år, hvilket er højest af de seks områder i analysen. 39% aldrig forventer at flytte.

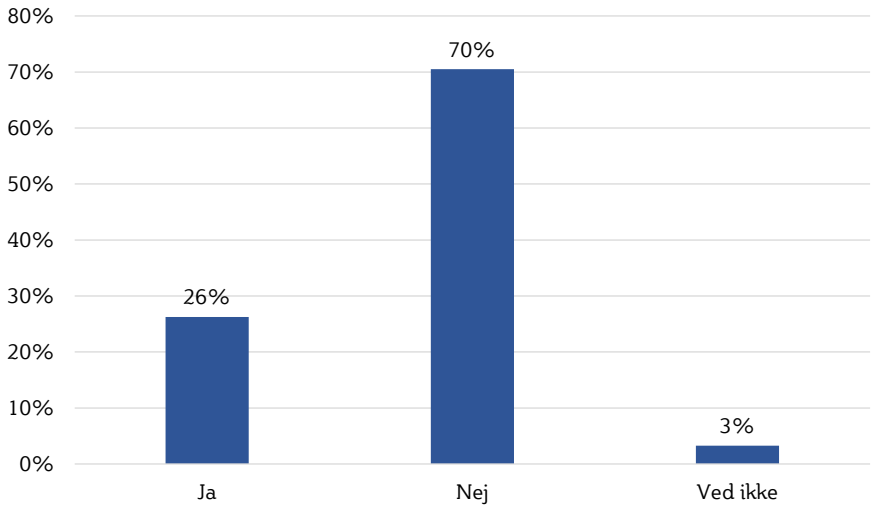
Området er præget af mange husstande med høj anciennitet - 61% har boet i over ti år i deres bolig.




*Data: Interview-data*

**Den rette bolig overtale til flytning**

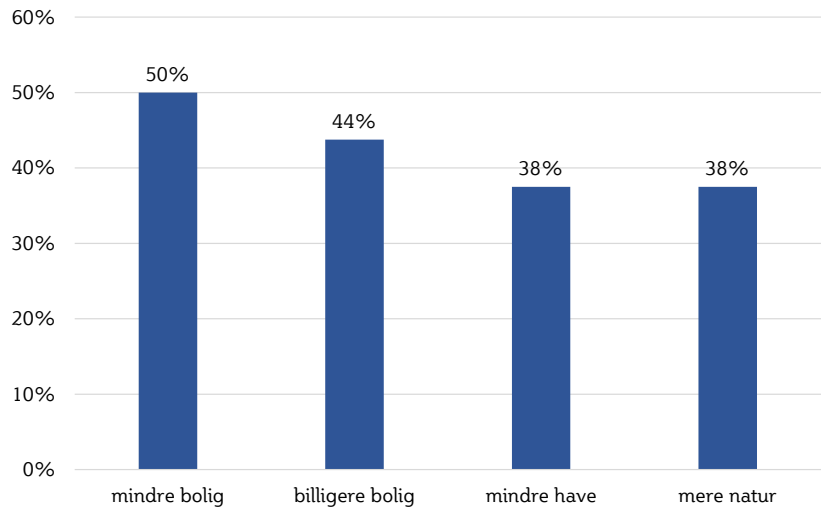
Blandt dem der anførte, at de aldrig ville flytte, svarer 26% at de alligevel ville overveje at flytte, såfremt den rette bolig var til stede.




*Data: Interview-data*

**Parametre for at genoverveje flytning**

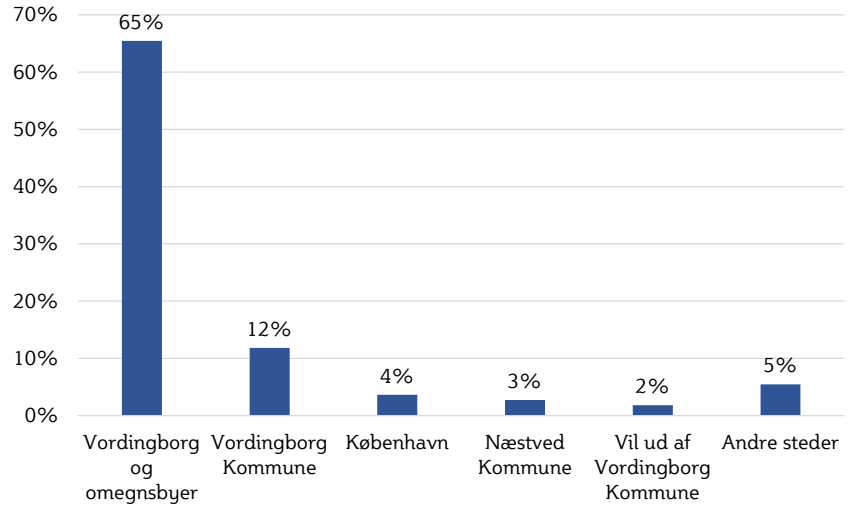
Blandt dem, der ville genoverveje at flytte, svarer 50%, at en mindre bolig ville være vigtigt for dem, mens 44% svarer en billigere bolig. Også en mindre have samt mere natur spiller en rolle.




*Data: Interview-data*

65% af de adspurgte vil blive i området ved næste flytning, mens 12% vil søge andre steder i Vordingborg Kommune. 14% vil ud af kommunen.

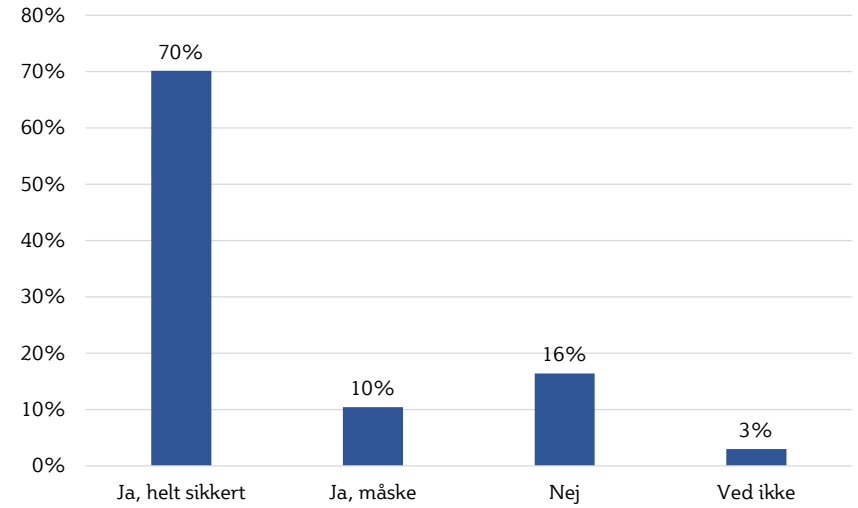
**Foretrukne destination ved flytning**




*Data: Interview-data*

**Den rette boligs evne til fastholdelse**

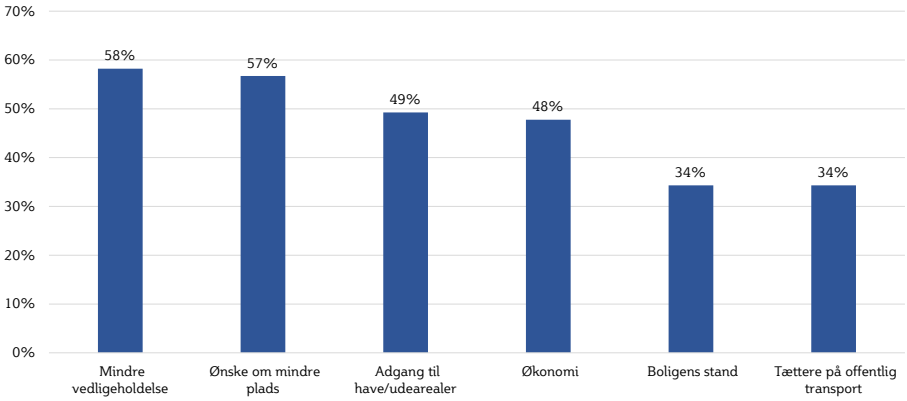
70% af dem der vil overveje at flytte vil helt sikkert blive i området, hvis de kan få den rigtige bolig. 10% svarer, at de måske vil blive boende .




*Data: Interview-data*

**Medvirkende parametre til næste flytning**

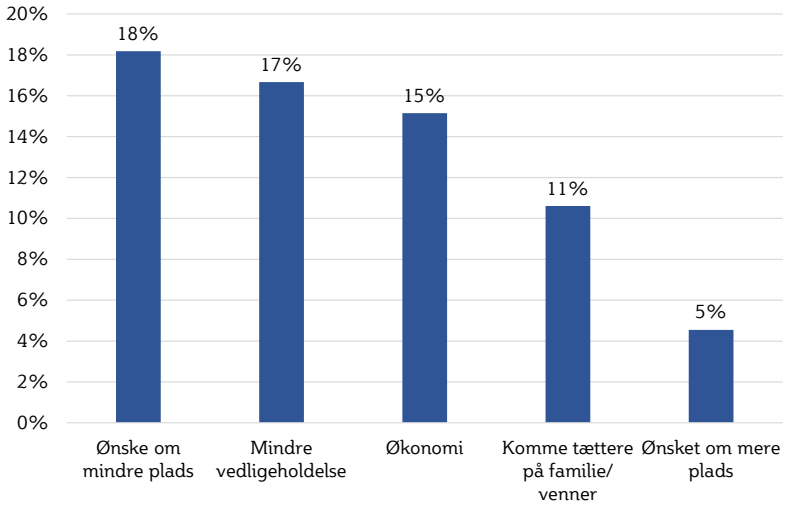
De tre vigtigste parametre til næste flytning vil være "Mindre vedligeholdelse" (58%), "Ønske om mindre plads" (57%) samt "Adgang til have/udearealer" (49%).




*Data: Interview-data*

Blandt dem der forventer at flytte på et tidspunkt, angiver 18% "Ønsket om mindre plads" som vigtigste årsag foran "Mindre vedligeholdelse" med 17%.

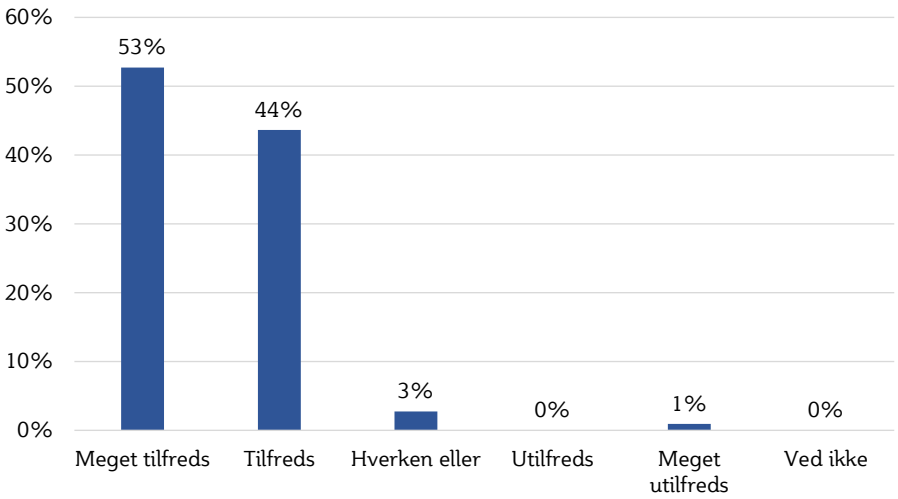
**Væsentligste årsager til at flytte**




*Data: Interview-data*

Kun 53% af de adspurgte i området er meget tilfreds med sit nærområde. Der er dog også 44%, der svarer "Tilfreds".

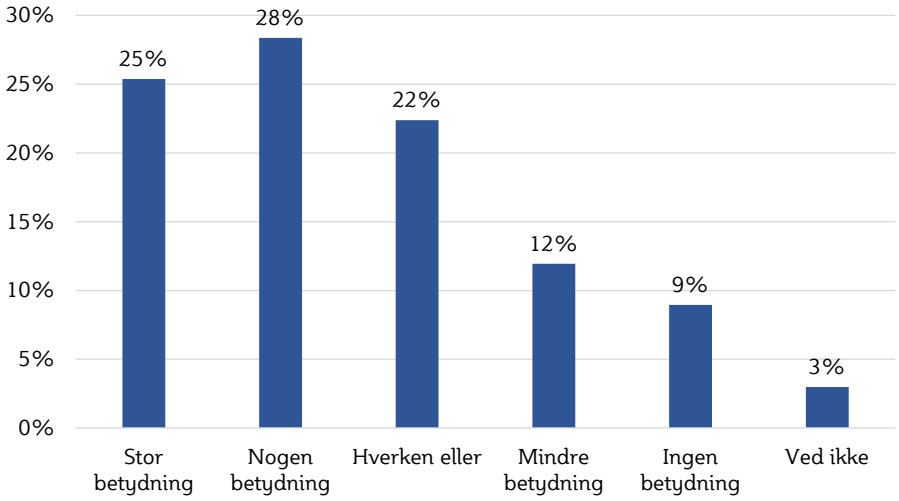
**Tilfredshed med nærområdet**




*Data: Interview-data*

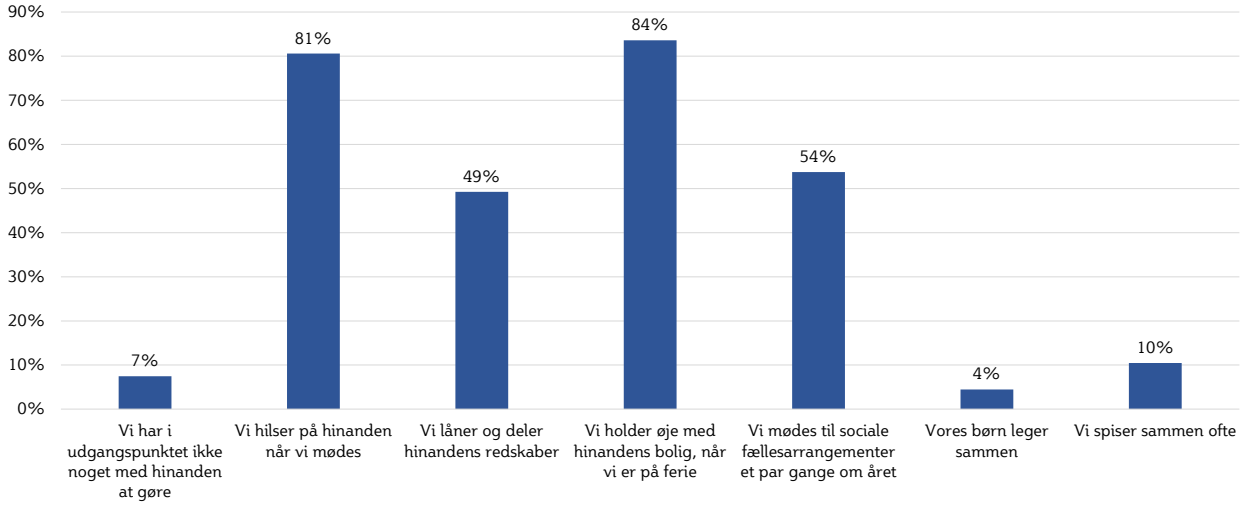
25% svarer, at en eller anden form for fællesskab med naboerne har stor betydning for valget af næste bolig. dertil kan lægges 28%, der siger, at det har nogen betydning.

**Betydning af fællesskab**




*Data: Interview-data*

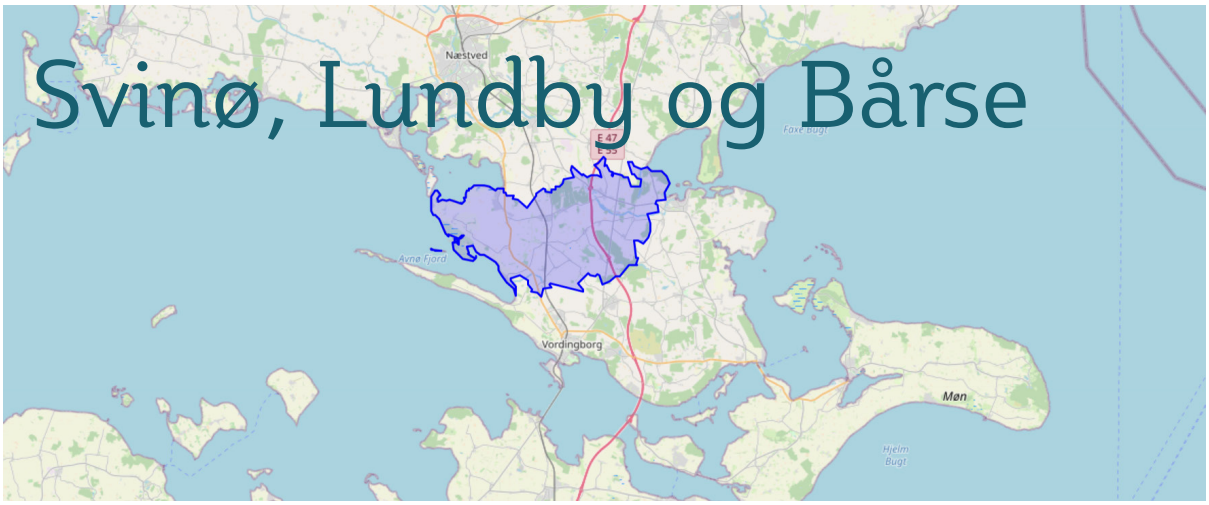
**Ønsker om typen af fællesskab**



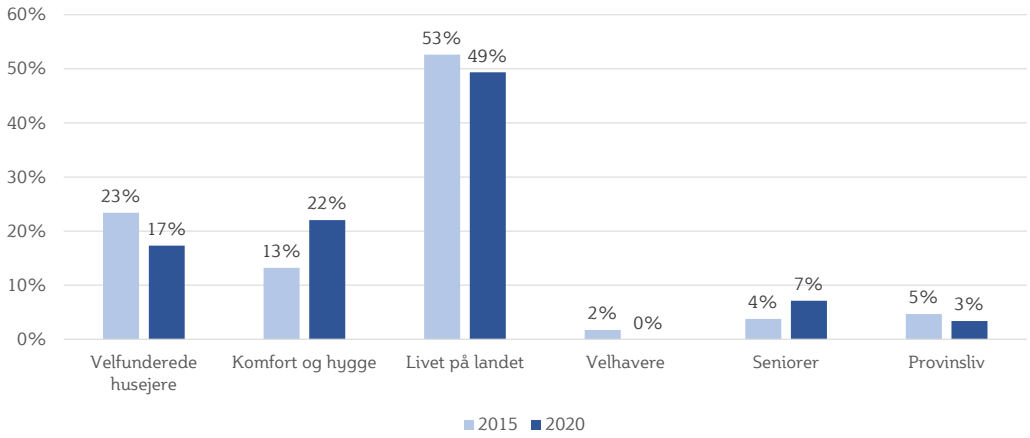

*Data: Interview-data*

84% ønsker et naboskab, hvor man holder øje med hinandens boliger, når man er på ferie. Herefter er der 81%, som anfører "vi hilser på hinanden, når vi mødes".

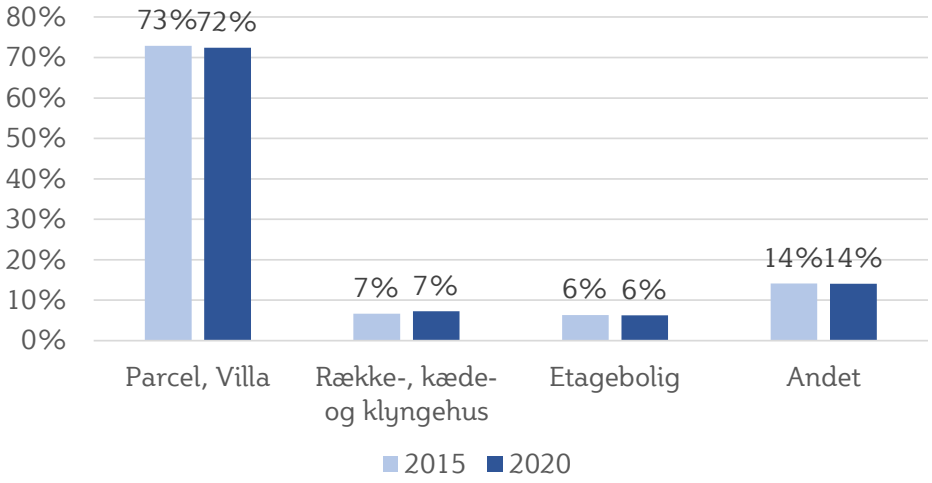
# Svinø, Lundby og Bårse




**Conzoom-grupper**



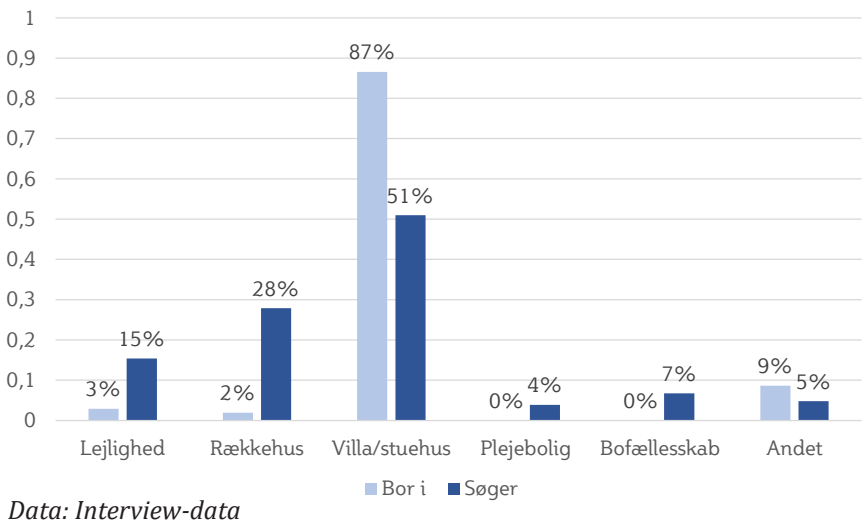

**Boligmassen**




Andele af 'Komfort og hygge' er steget på bekostning af 'Velfunderede husejere' samt 'Kivet på landet'.

Man ser ingen større forandringer i boligmassen, hvor villaen med sine 72% stadig er langt den største boligtype.

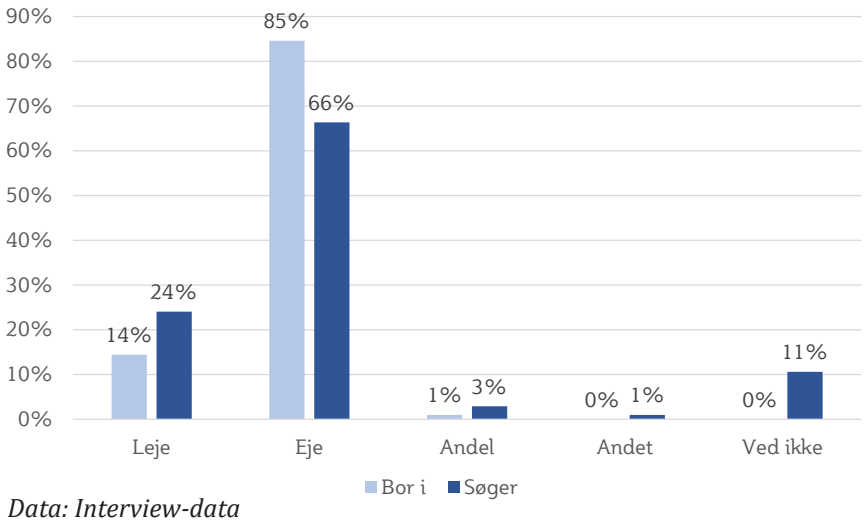
**Boligtype: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

Meget få bor i lejlighed og rækkehus, men ønsket om de to typer er langt, langt højere. Også her er mange villaejere (87%), mens blot 51% vil overveje villaen ved næste flytning.Blot 2% bor i rækkehus, men hele 28 % ønsker det.

**Ejerform: Bor i / søger**

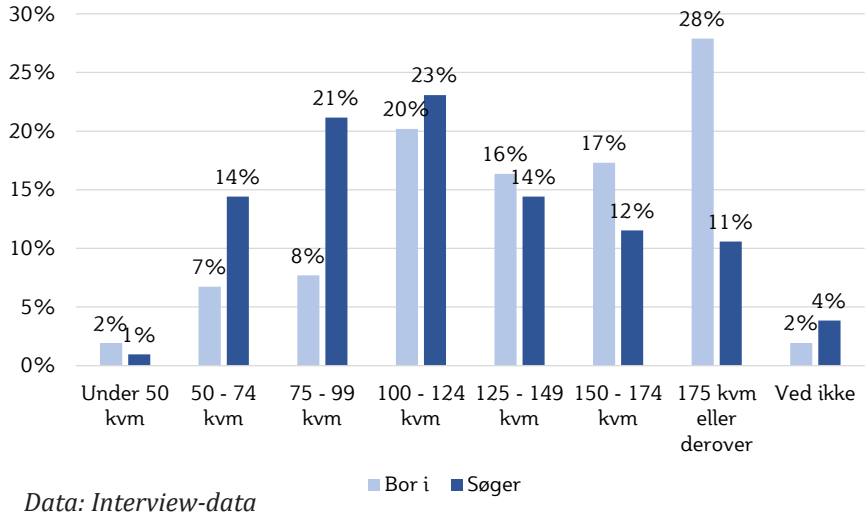



*Data: Interview-data*

Ikke færre end 2/3 vil eje deres næste bolig (85% gør det nu), hvilket gør området til det stærkeste på tværs af alle seks.

14% bor til leje, men 24% af de adspurgte vil overveje det.

**Boligstørrelse: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

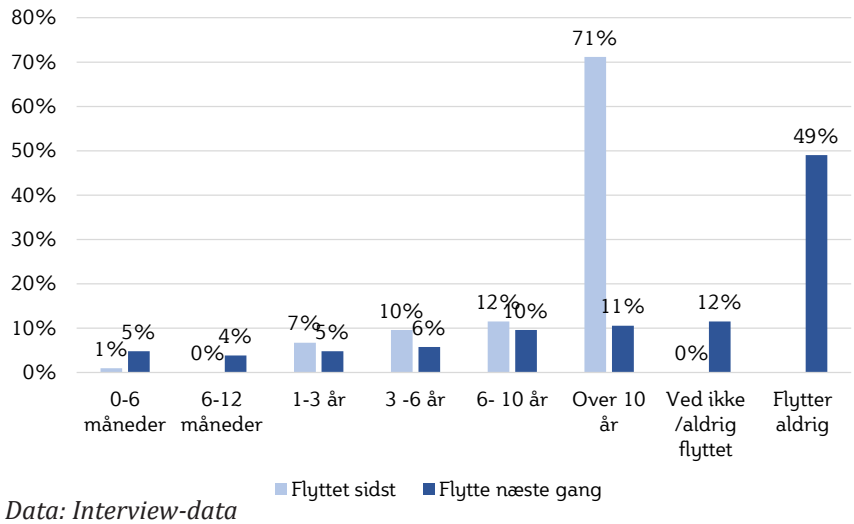
Dem der bor i mindre boliger under 100 m² vil fremadrettet flytte i noget større, men husstande i store boliger (over 150 m²) vil i noget mindre.

I gennemsnit har de adspurgte 143 m² at boltre sige på, men ved næste flytning vil de kigge efter 118 m².

19% forventer at flytte inden for de kommende seks år, mens 49% aldrig forventer at flytte.

Området er præget af mange husstande med meget høj anciennitet - 71% har boet i over ti år i deres bolig.

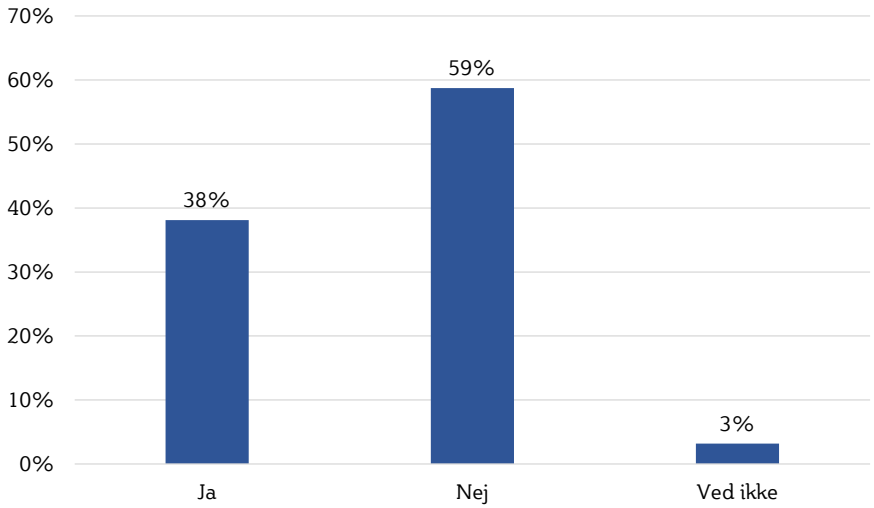
**Flyttefrekvens**




*Data: Interview-data*

Blandt dem der anførte, at de aldrig ville flytte, svarer ikke færre end 38% at de alligevel ville overveje at flytte, såfremt den rette bolig var til stede.

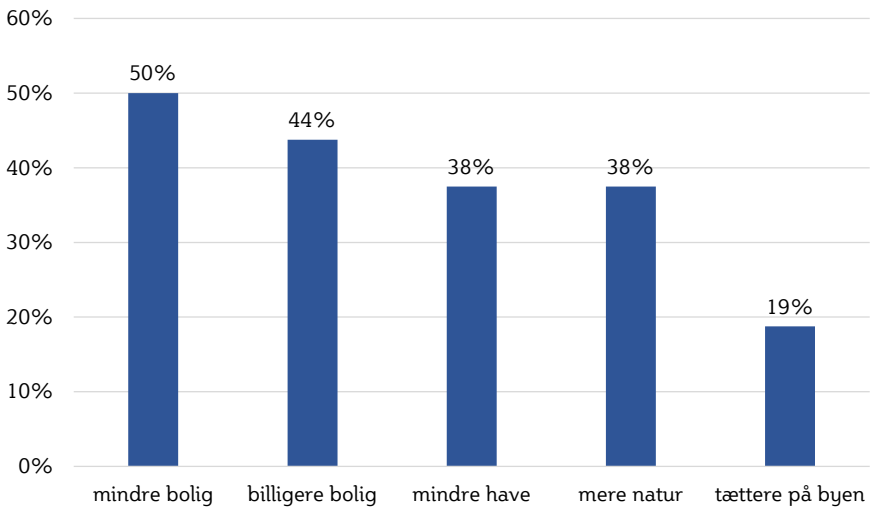
**Den rette bolig overtale til flytning**




*Data: Interview-data*

Blandt dem, der ville genoverveje at flytte, svarer 50%, at en mindre bolig ville være vigtigt for dem, mens 44% svarer en billigere bolig. Også en mindre have samt mere natur spiller en rolle.

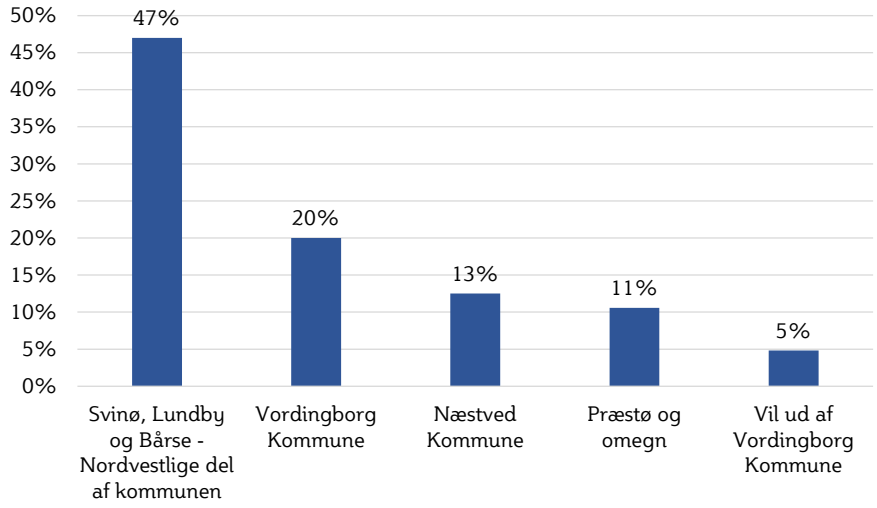
**Parametre for at genoverveje flytning**




*Data: Interview-data*

Knap halvdelen af de adspurgte vil blive i området ved næste flytning, mens 20% vil søge andre steder i Vordingborg Kommune. 18% vil ud kommunen.

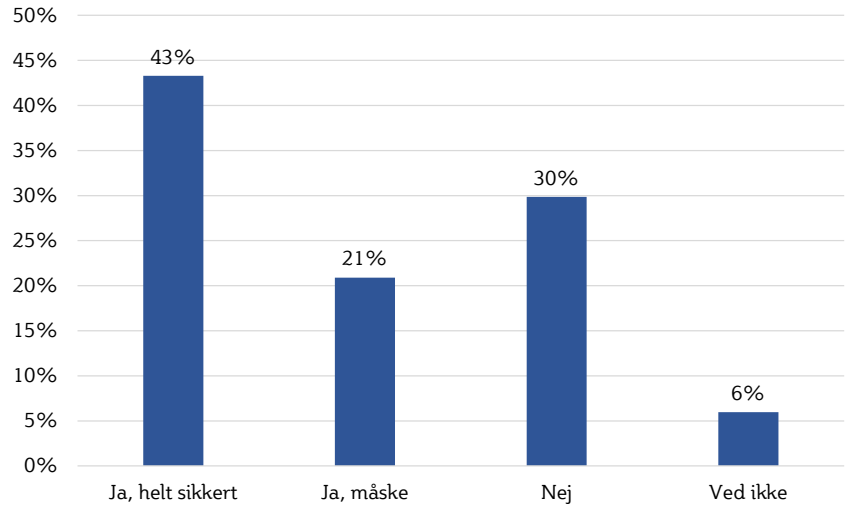
**Foretrukne destination ved flytning**




*Data: Interview-data*

Kun 43% af dem der vil overveje at flytte vil helt sikkert blive i området, hvis de kan få den rigtige bolig. 21% svarer, at de måske vil blive boende. Hele 30% vil søge andre steder.

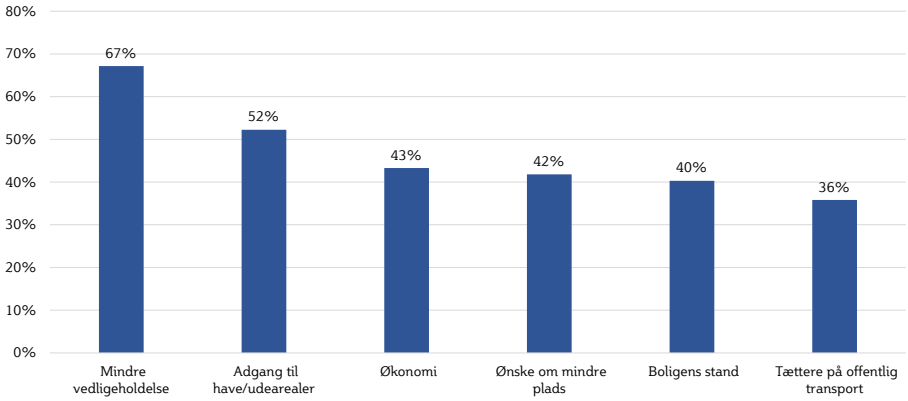
**Den rette boligs evne til fastholdelse**




*Data: Interview-data*

De tre vigtigste parametre til næste flytning vil være "Mindre vedligeholdelse" (67%), "Adgang til have/udearealer" (52%) samt "Økonomi" (43%).

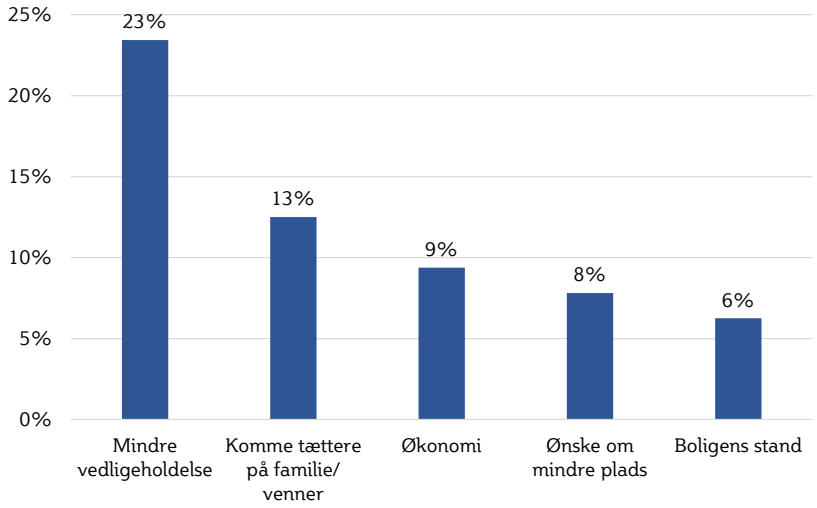
**Medvirkende parametre til næste flytning**




*Data: Interview-data*

Blandt dem der forventer at flytte på et tidspunkt, angiver 23% "Ønsket om mindre plads" som vigtigste årsag foran "Komme tættere på familie/venner" med 13.

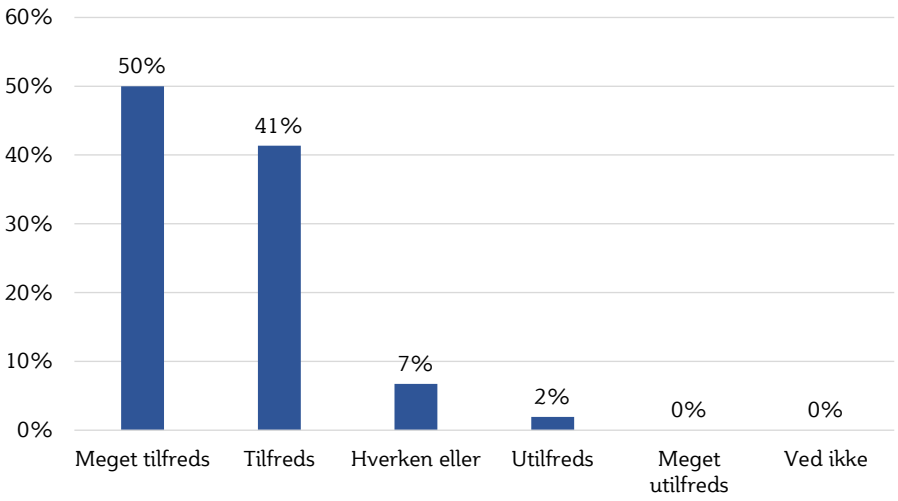
**Væsentligste årsager til at flytte**




*Data: Interview-data*

Blot 50% af de adspurgte i området er meget tilfreds med sit nærområde. Det er det laveste niveau af tilfredshed blandt de seks områder. Der er dog også 41%, der svarer "Tilfreds".

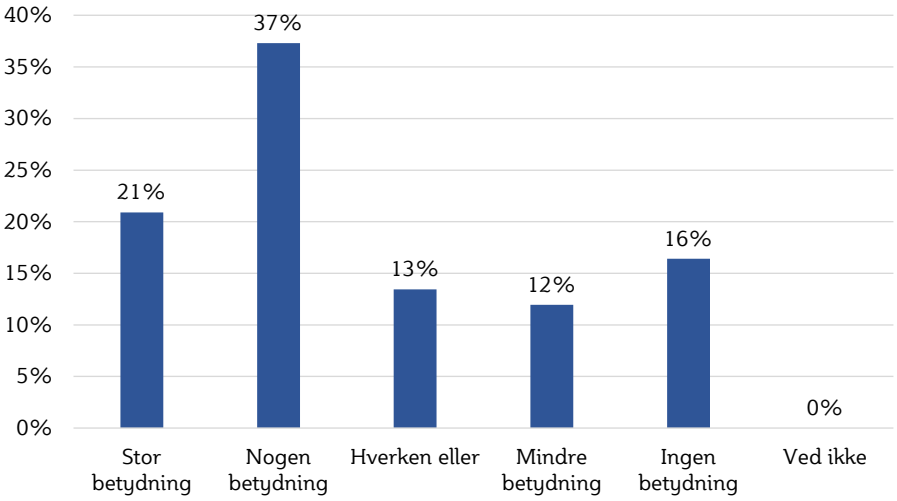
**Tilfredshed med nærområdet**




*Data: Interview-data*

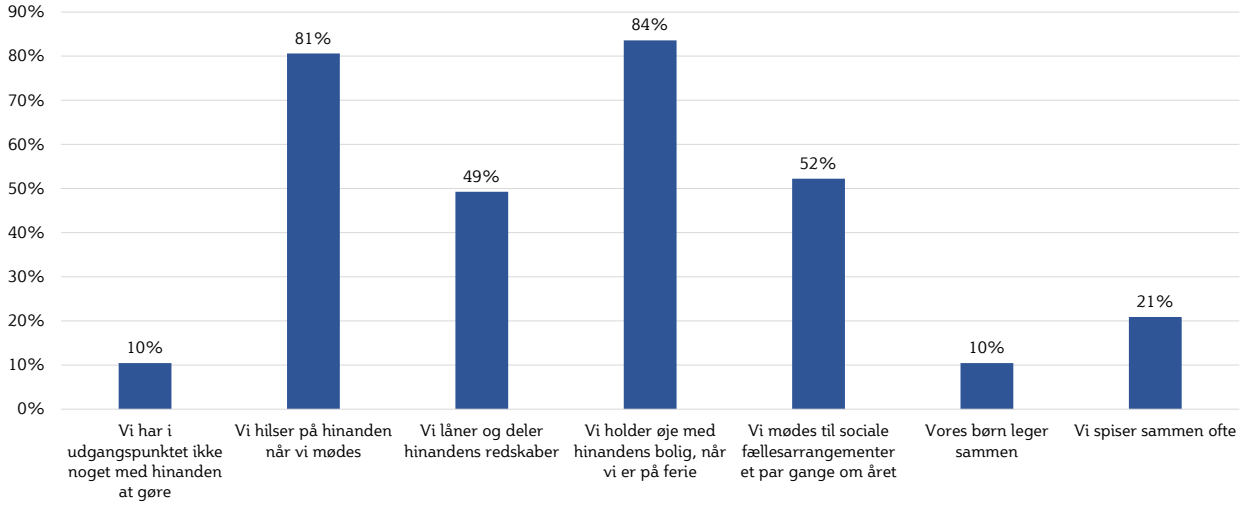
21% svarer, at en eller anden form for fællesskab med naboerne har stor betydning for valget af næste bolig. dertil kan lægges 37%, der siger, at det har nogen betydning.

**Betydning af fællesskab**




*Data: Interview-data*

**Ønsker om typen af fællesskab**

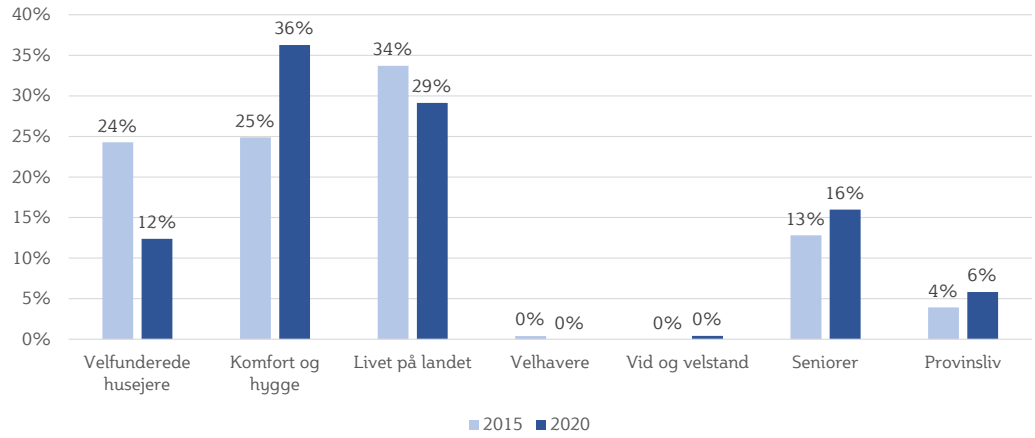



*Data: Interview-data*

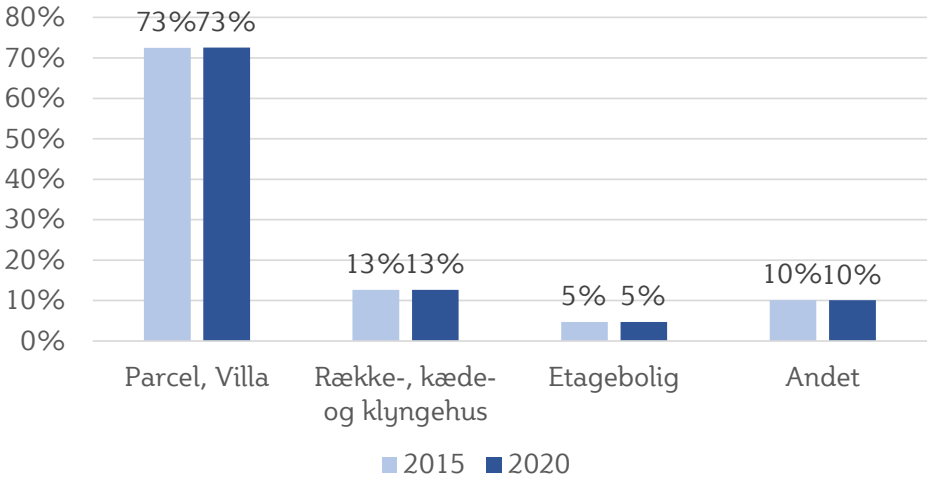
84% ønsker et naboskab, hvor man holder øje med hinandens boliger, når man er på ferie. Herefter er der 81%, som anfører "vi hilser på hinanden, når vi mødes".

# Stensved, Mern og Kalvehave

**Conzoom-grupper**



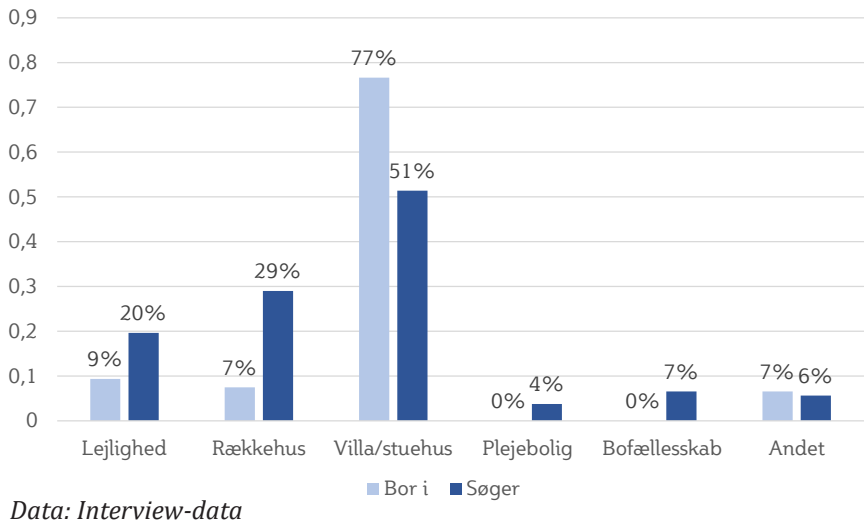

**Boligmassen**




Andelen af 'Velfunderede husejere' er halveret fra 24% til 12% - til gengæld er kommet angt flere 'Komfort og hygge' (fra 25% til 6%).

Man ser ingen større forandringer i boligmassen, hvor villaen med sine 73% stadig er den dominerende.

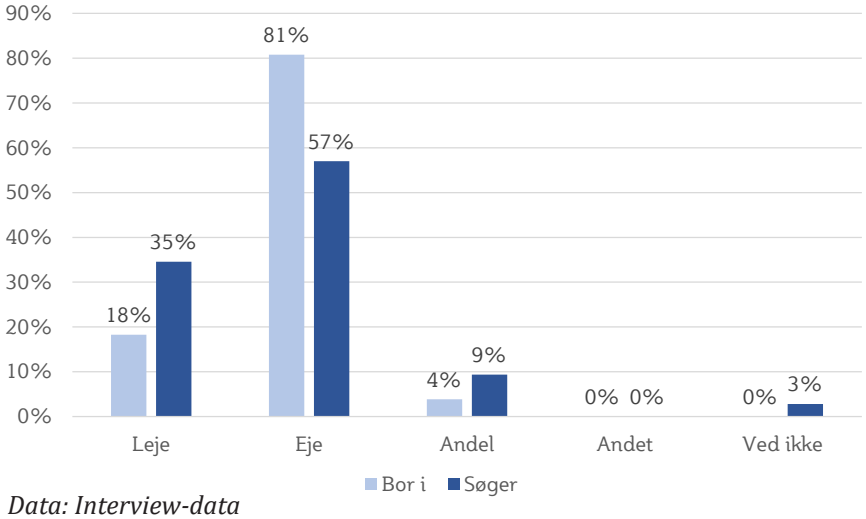
**Boligtype: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

9% af de adspurgte bor i lejlighed, men 20% vil overveje den. Mens 7% bor i rækkehus er der 29%, der har den i tankerne til næste flytning. Igen er der ikke balance for villaen, som bebos af 77%, men kun har 51% tilslutning til næste flytning.

**Ejerform: Bor i / søger**

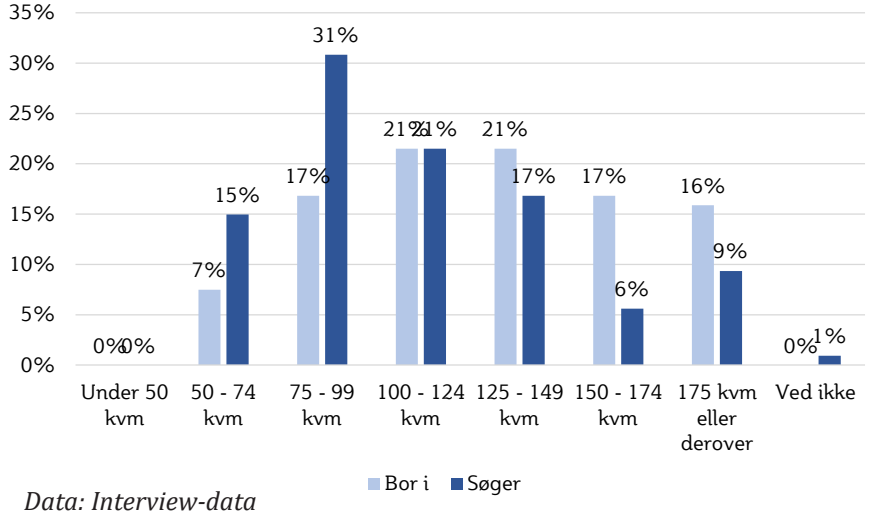



*Data: Interview-data*

81% bor i en ejerbolig, men blot 57% ønsker det de kommende år. 35% ønsker en lejebolig, selv om det kun er 18% der lige nu bor til leje.

Der er også et større ønsket om andel, end hvad de adspurgte bor i nu (10% mod 4%).

**Boligstørrelse: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

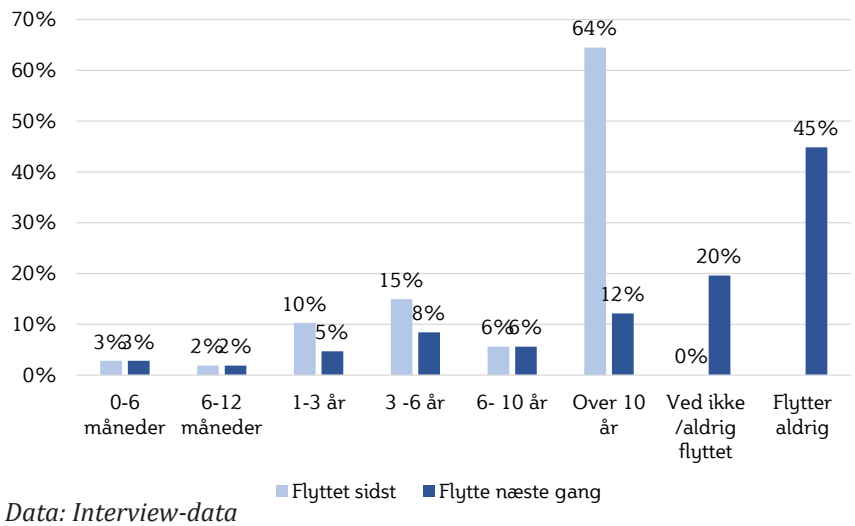
Dem der bor i mindre boliger under 100 m² vil fremadrettet flytte i noget større, men husstande i store boliger (over 150 m²) vil i noget mindre.

I gennemsnit har de adspurgte 132 m² at boltre sige på, men ved næste flytning vil de kigge efter 112 m².

18% forventer at flytte inden for de kommende seks år, mens 45% aldrig forventer at flytte.

Området er præget af mange husstande med høj anciennitet - 64% har boet i over ti år i deres bolig.

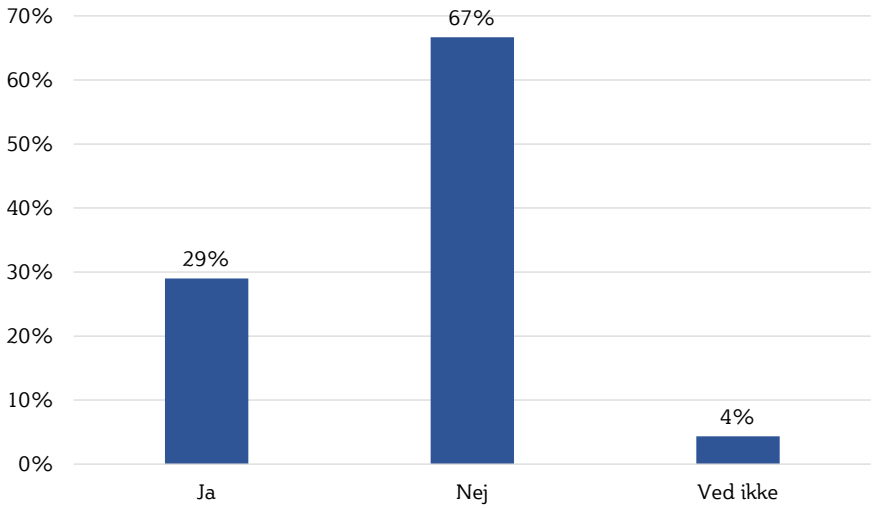
**Flyttefrekvens**




*Data: Interview-data*

Blandt dem der anførte, at de aldrig ville flytte, svarer 29% at de alligevel ville overveje at flytte, såfremt den rette bolig var til stede.

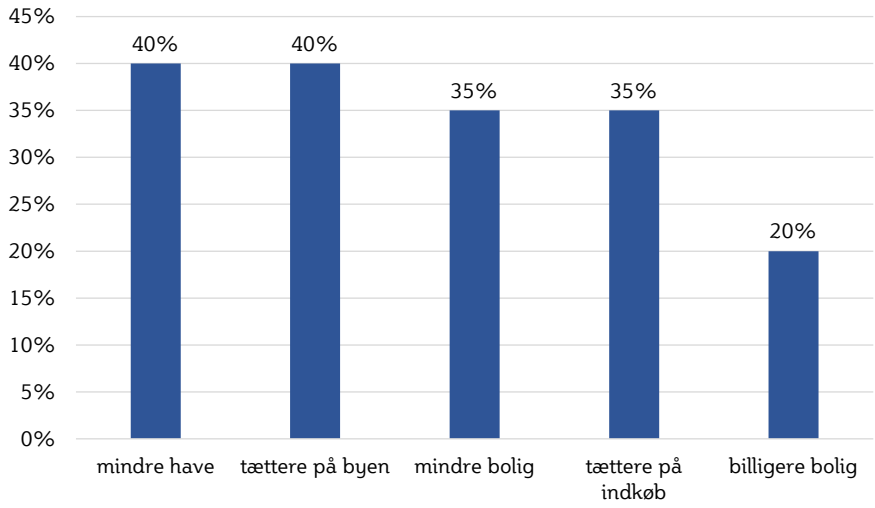
**Den rette bolig overtale til flytning**




*Data: Interview-data*

Blandt dem, der ville genoverveje at flytte, svarer 40%, at en mindre have ville være vigtigt for dem, mens 40% svarer tættere på byen.

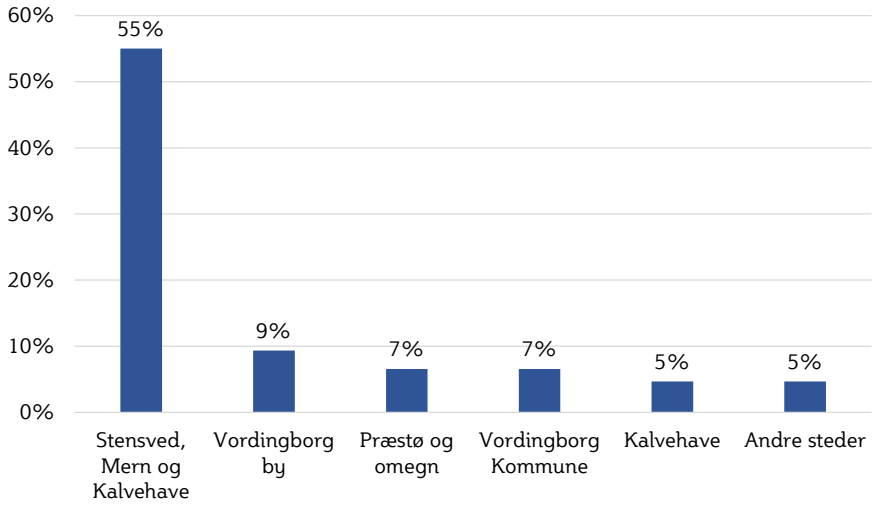
**Parametre for at genoverveje flytning**




*Data: Interview-data*

Lige over halvdelen af de adspurgte vil blive i området ved næste flytning, mens 9% vil søge Vordingborg by. 5% vil ud kommunen.

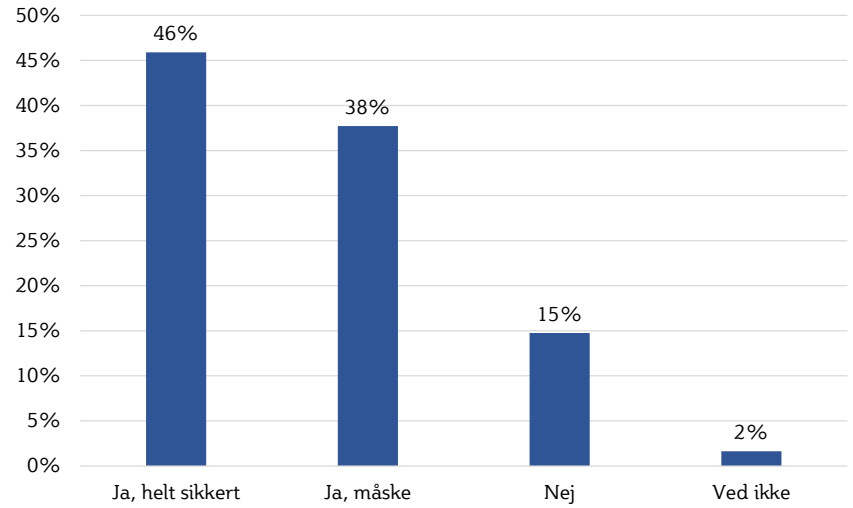
**Foretrukne destination ved flytning**




*Data: Interview-data*

Blot 46% af dem der vil overveje at flytte vil helt sikkert blive i området, hvis de kan få den rigtige bolig. 38% svarer, at de måske vil blive boende.

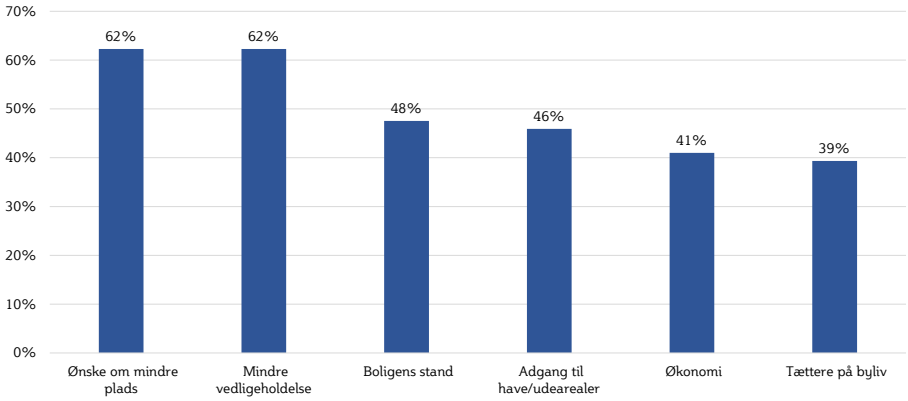
**Den rette boligs evne til fastholdelse**




*Data: Interview-data*

De tre vigtigste parametre til næste flytning vil være "Ønske om mindre plads" (62%), "Mindre vedligeholdelse" (62%), samt "Boligens stand" (48%).

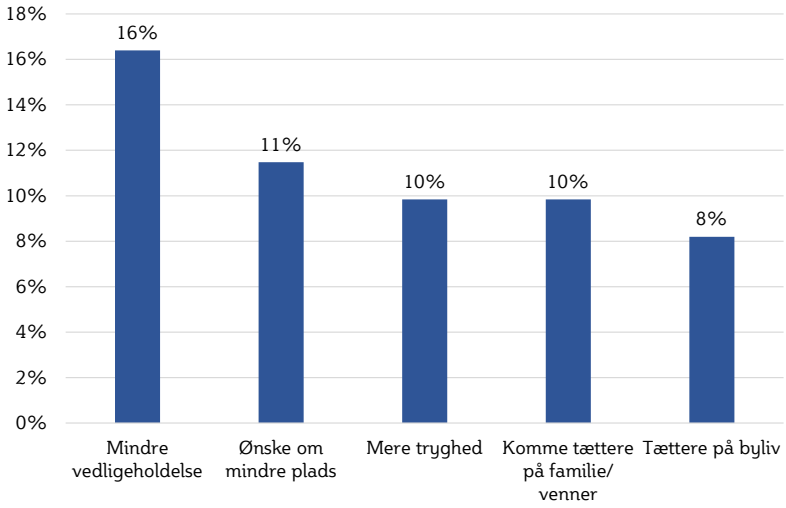
**Medvirkende parametre til næste flytning**




*Data: Interview-data*

**Væsentligste årsager til at flytte**

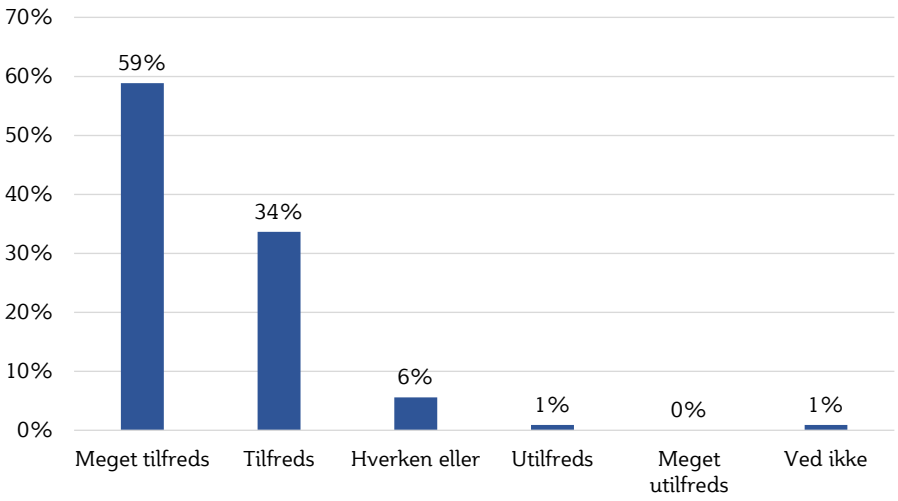
Blandt dem der forventer at flytte på et tidspunkt, angiver 16% "Mindre vedligeholdelse" foran "Ønske om mindre plads" med 11%.




*Data: Interview-data*

**Tilfredshed med nærområdet**

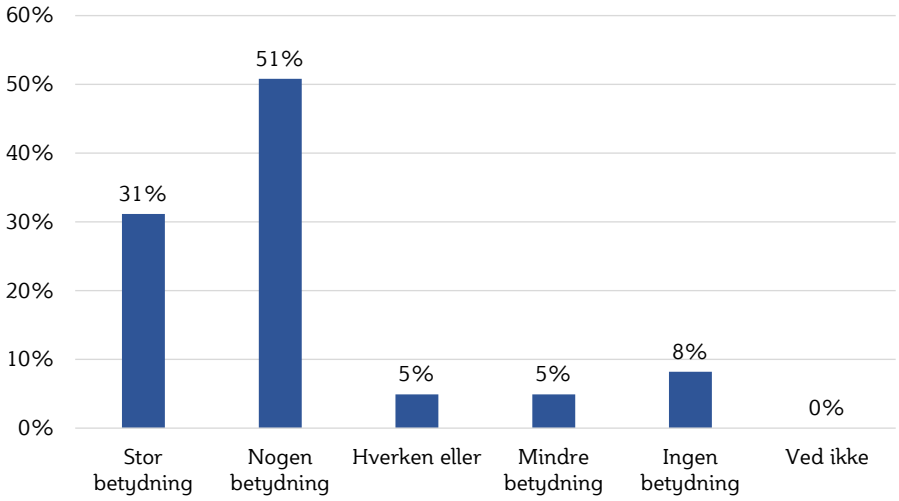
59% af de adspurgte i området er meget tilfreds med sit nærområde. Der er dog også 34%, der svarer "Tilfreds".




*Data: Interview-data*

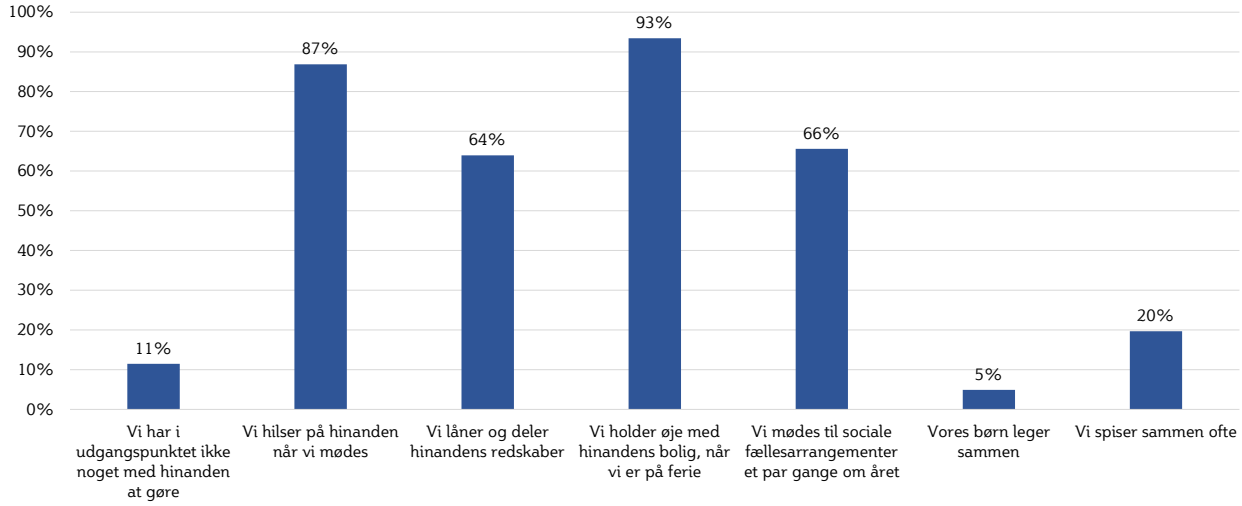
**Betydning af fællesskab**

31% svarer, at en eller anden form for fællesskab med naboerne har stor betydning for valget af næste bolig. dertil kan lægges 51%, der siger, at det har nogen betydning.




*Data: Interview-data*

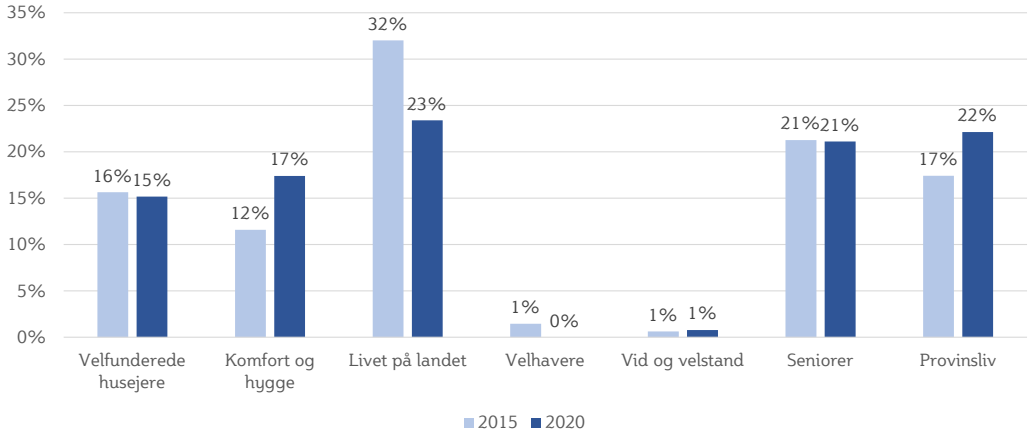
**Ønsker om typen af fællesskab**



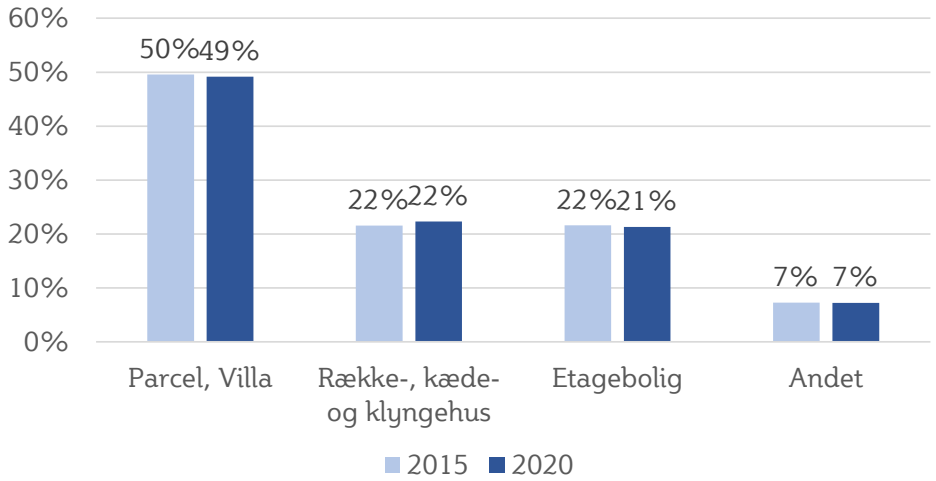

*Data: Interview-data*

93% ønsker et naboskab, hvor man holder øje med hinandens boliger, når man er på ferie. Herefter er der 87%, som anfører "vi hilser på hinanden, når vi mødes".

**Conzoom-grupper**



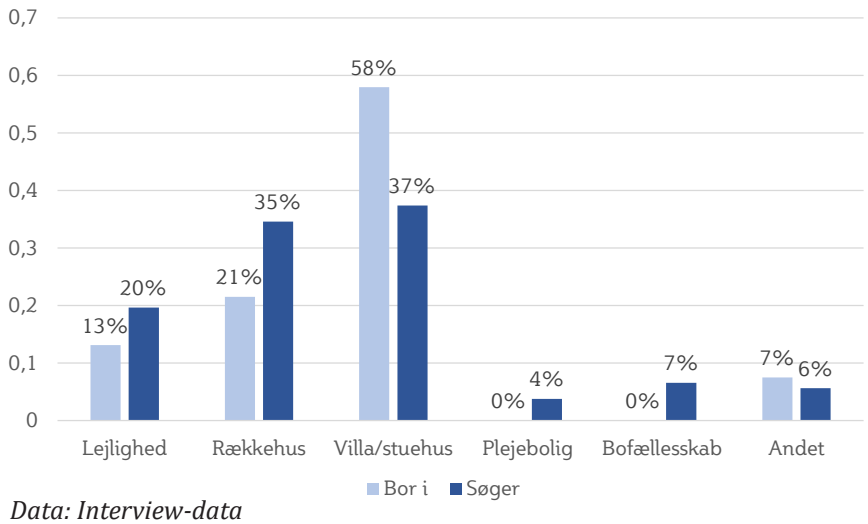

**Boligmassen**




'Livet på landet' er faldet fra 32% til 23%, og er stadig lige akkurat den største gruppe. Men 'Provinsliv' er ganske tæt på med sine nuværende 22%.

Ingen forskydninger i boligmassen. Antallet af rækkehuse er vældig højt i området med 22%, og har nu overhalet etageboliger. Villaen er dog stadig størst med 49%.

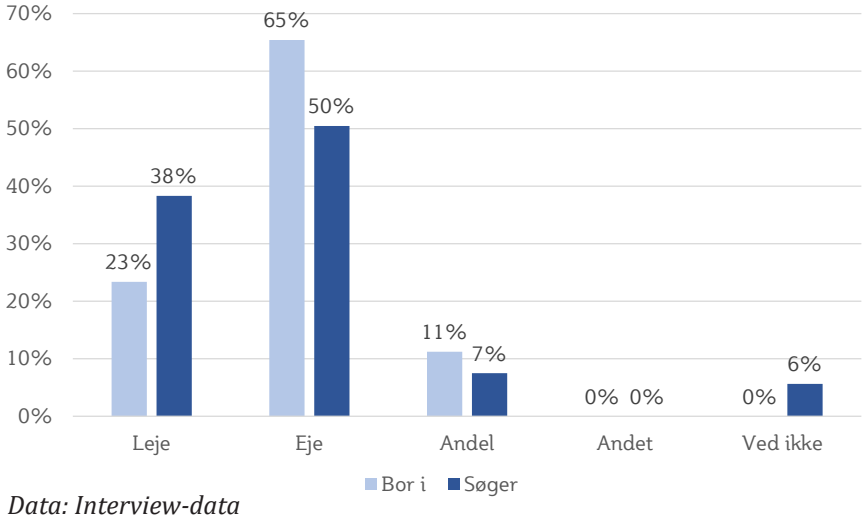
**Boligtype: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

I Præstø er balancen ikke helt så skæv som i andre områder. 58% bor i villa, mens 37% har den på ønskelisten ved næste flytning. Mange bor i rækkehus (21%), og den boligtype er også et populært ønske fremadrettet (35%).

**Ejerform: Bor i / søger**

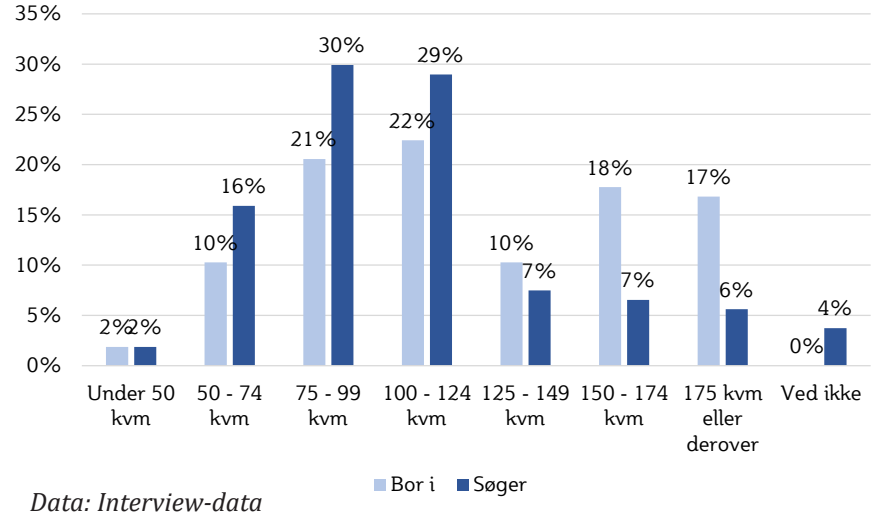



*Data: Interview-data*

65% bor i en ejerbolig, men 50% ønsker det. Så balancen er ikke helt skæv.

38% ønsker en lejebolig, selv om det kun er 23% der lige nu bor til leje.

**Boligstørrelse: Bor i / søger**




*Data: Interview-data*

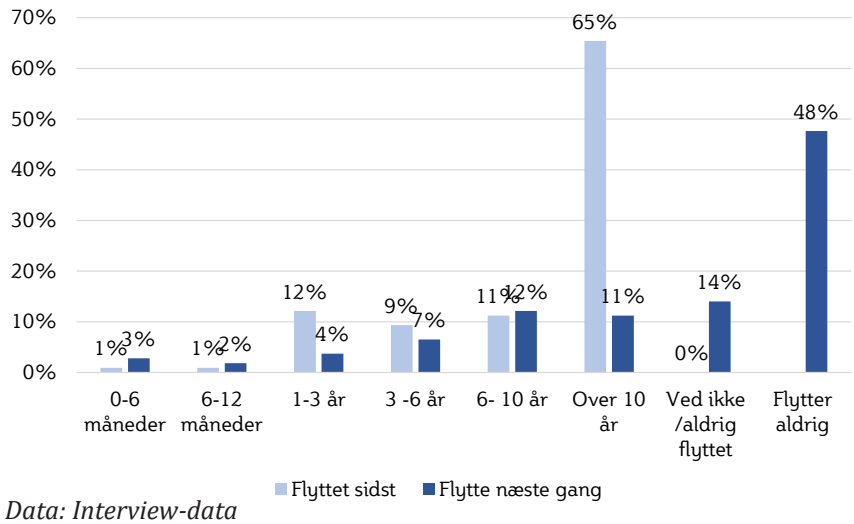
Dem der bor i mindre boliger under 125 m² vil fremadrettet flytte i noget større, men husstande i store boliger (over 150 m²) vil i noget mindre.

I gennemsnit har de adspurgte 127 m² at boltre sige på, men ved næste flytning vil de kigge efter 105 m².

**Flyttefrekvens**

Kun 15% forventer at flytte inden for de kommende seks år, mens 48% aldrig forventer at flytte.

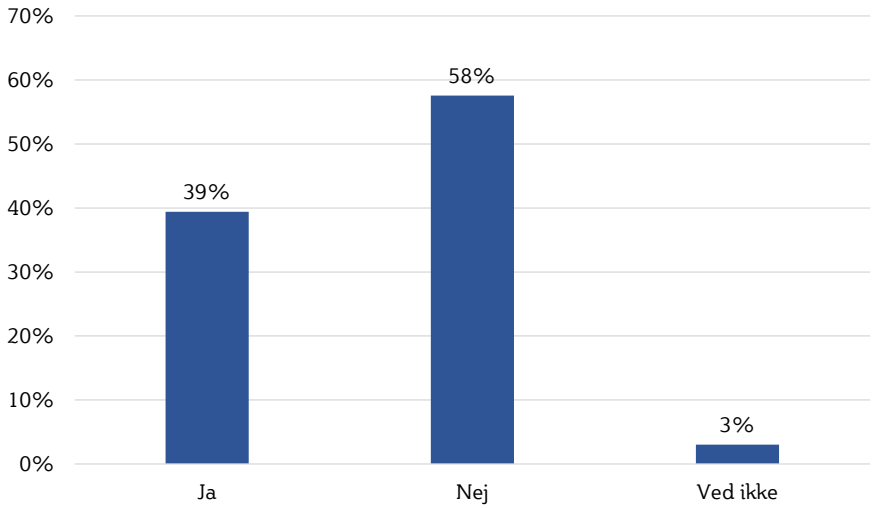
Området er præget af mange husstande med høj anciennitet - 65% har boet i over ti år i deres bolig.




*Data: Interview-data*

**Den rette bolig overtale til flytning**

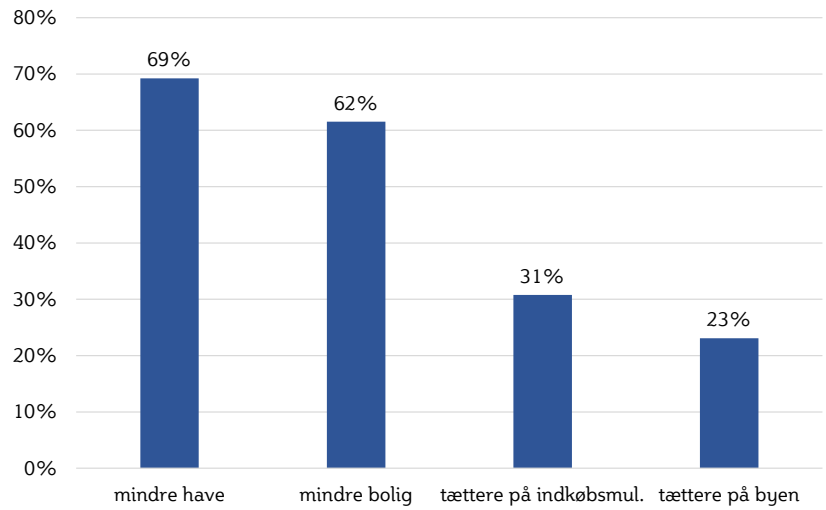
Blandt dem der anførte, at de aldrig ville flytte, svarer hele 39% at de alligevel ville overveje at flytte, såfremt den rette bolig var til stede.




*Data: Interview-data*

**Parametre for at genoverveje flytning**

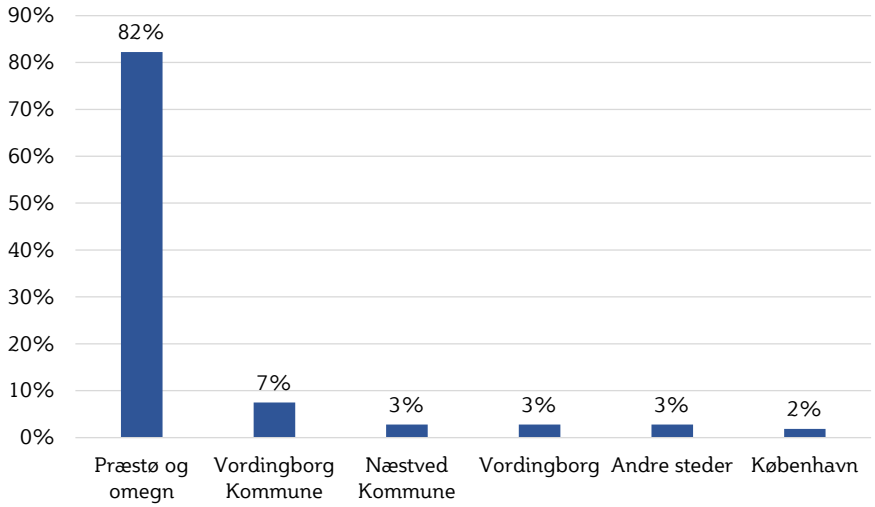
Blandt dem, der ville genoverveje at flytte, svarer over 2/3 at en mindre have ville være vigtigt for dem, mens 62% svarer en mindre bolig.




*Data: Interview-data*

Præstø har høj fastholdesesevne, idet 82% foretrækker at blive i området. 8% vil ud kommunen.

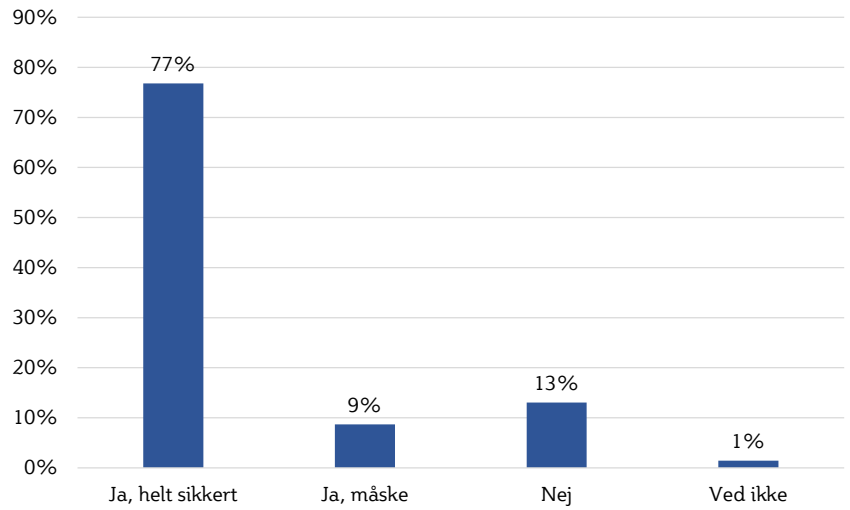
**Foretrukne destination ved flytning**




*Data: Interview-data*

77% af dem der vil overveje at flytte vil helt sikkert blive i området, hvis de kan få den rigtige bolig. 9% svarer, at de måske vil blive boende.

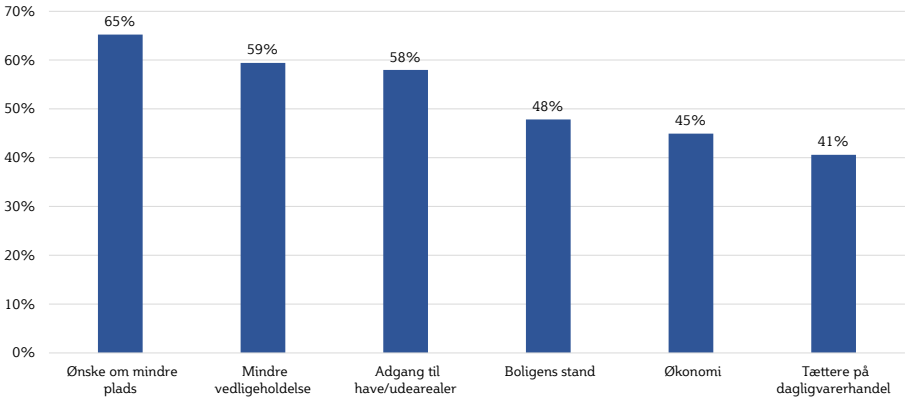
**Den rette boligs evne til fastholdelse**




*Data: Interview-data*

De tre vigtigste parametre til næste flytning vil være "Ønske om mindre plads" (65%), "Mindre vedligeholdelse" (59%), samt "Adgang til have/udearealer" (58%).

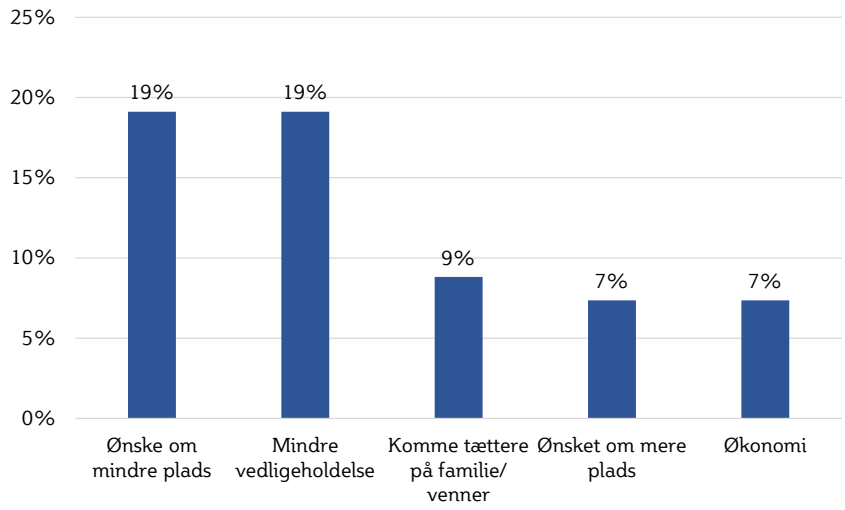
**Medvirkende parametre til næste flytning**




*Data: Interview-data*

**Væsentligste årsager til at flytte**

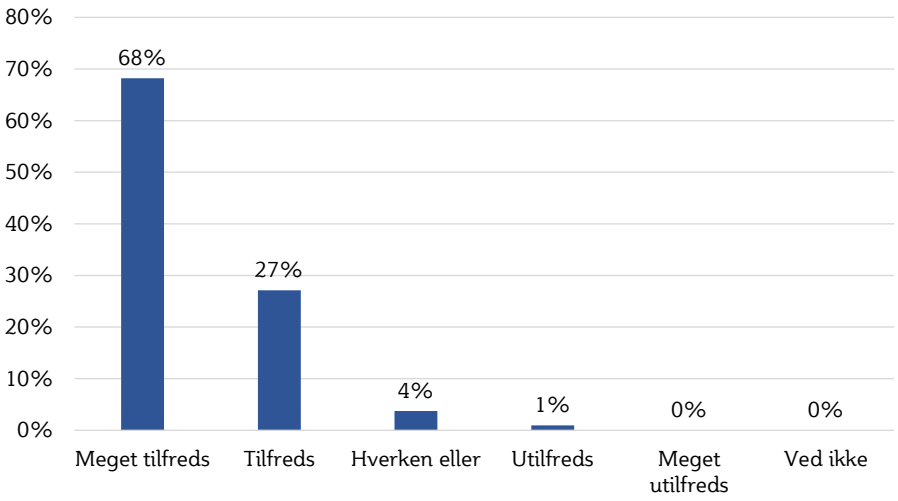
Blandt dem der forventer at flytte på et tidspunkt, angiver 19% både "Ønske om mindre plads" og "Mindre vedligeholdelse".




*Data: Interview-data*

**Tilfredshed med nærområdet**

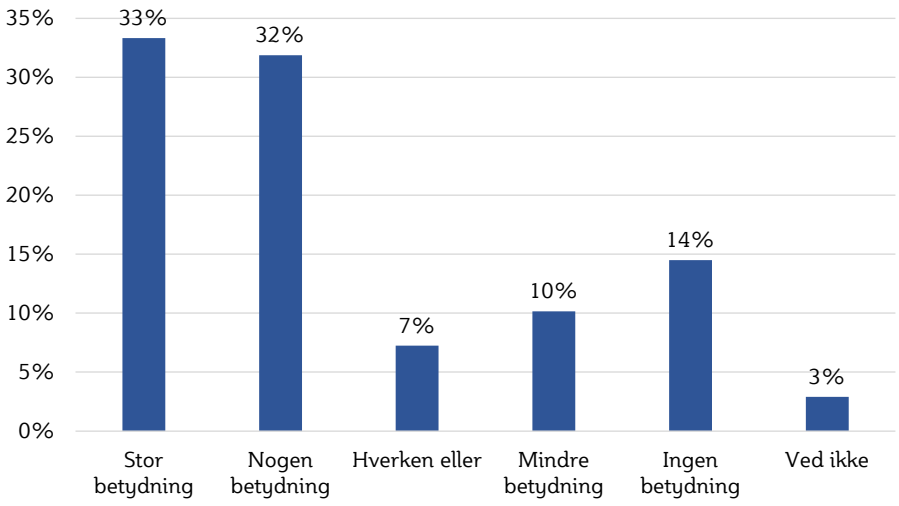
Hele 68% af de adspurgte i området er meget tilfreds med sit nærområde.




*Data: Interview-data*

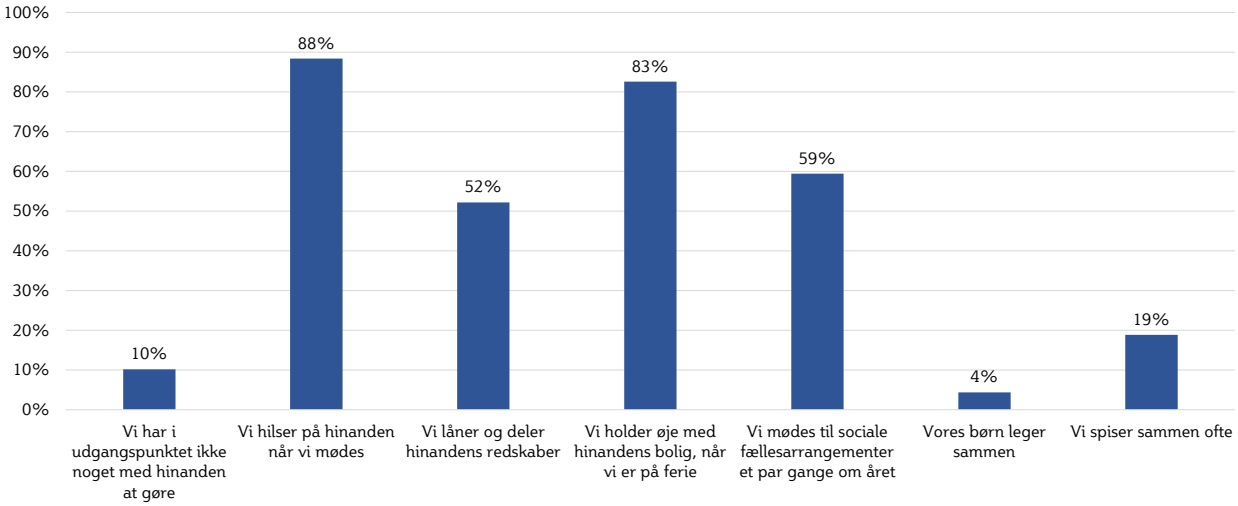
**Betydning af fællesskab**

33% svarer, at en eller anden form for fællesskab med naboerne har stor betydning for valget af næste bolig. dertil kan lægges 32%, der siger, at det har nogen betydning.




*Data: Interview-data*

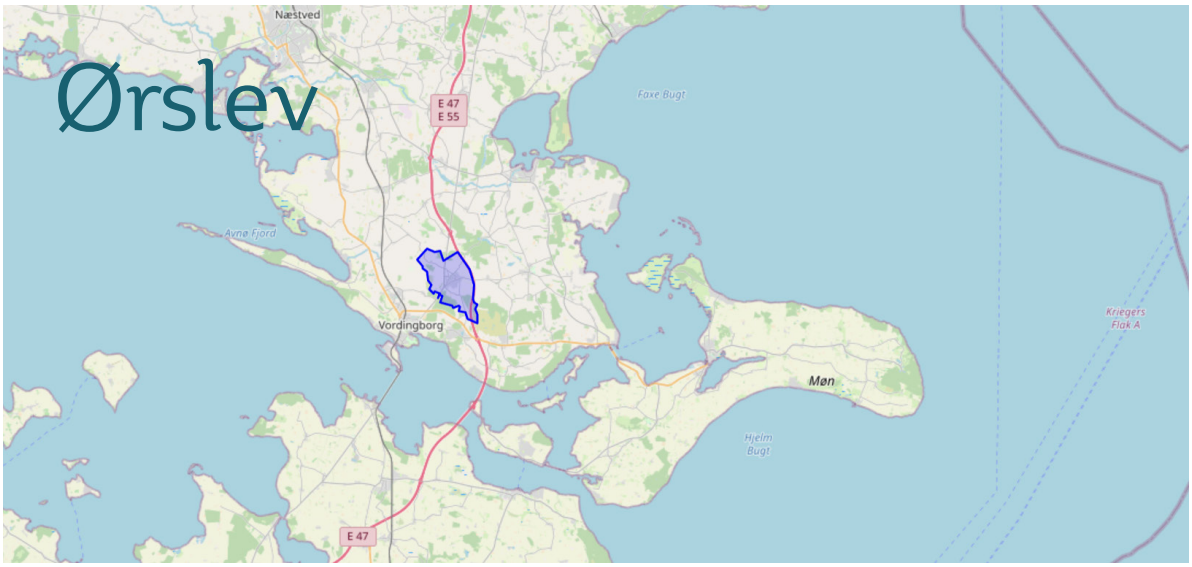
**Ønsker om typen af fællesskab**



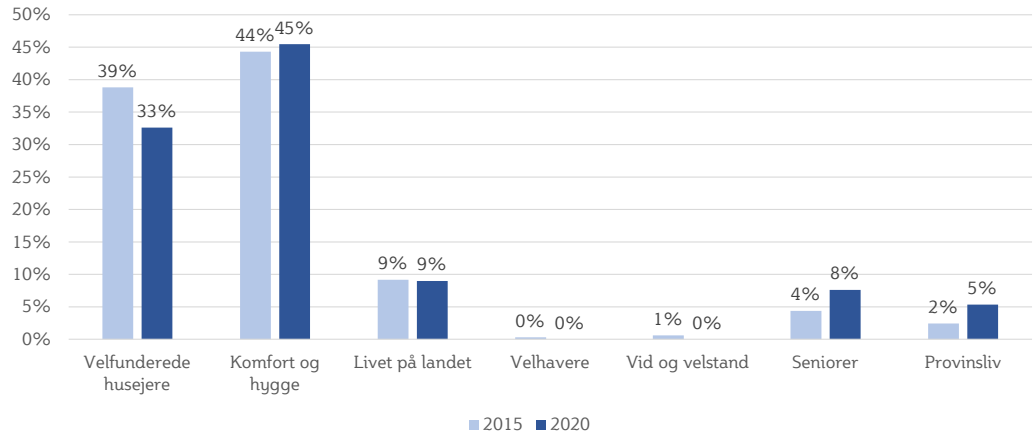

*Data: Interview-data*

88% ønsker et naboskab, hvor "vi hilser på hinanden, når vi mødes". Herefter er der 83%, som anfører "vi holder øje med hinandens bolig, når vi er på ferie".

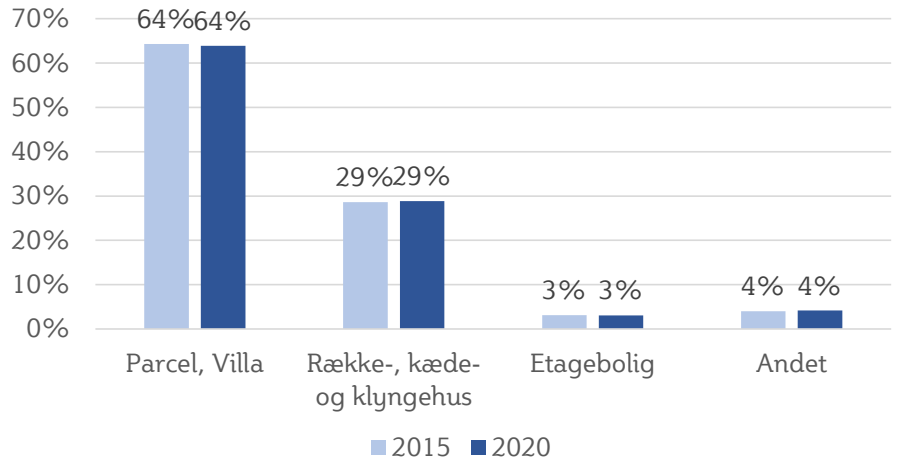
# De 18 del områder




**Conzoom-grupper**




**Boligmassen**

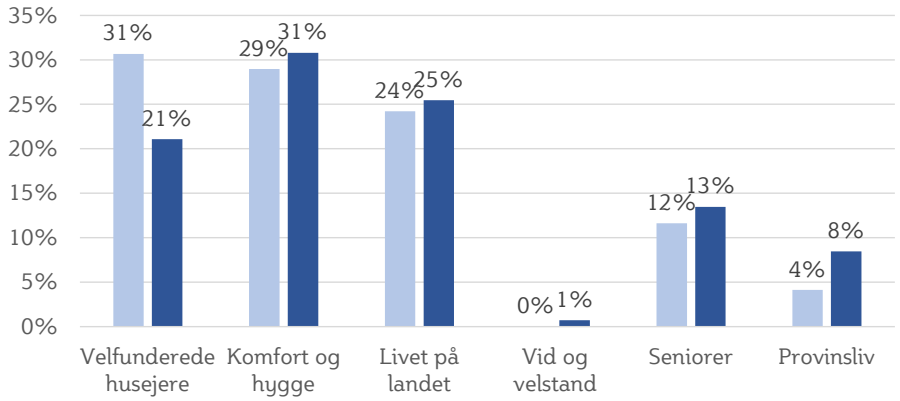



Man bør notere sig nogle ændringer i områdets Conzoom-segmenter i tiden 2015-2020. Der er blevet færre 'Velfunderede husejere', mens segmentet 'Komfort og hygge' et steget. Ligesom der også er kommet dobbelt så mange 'Seniorer' - om end fra et lavt niveau.

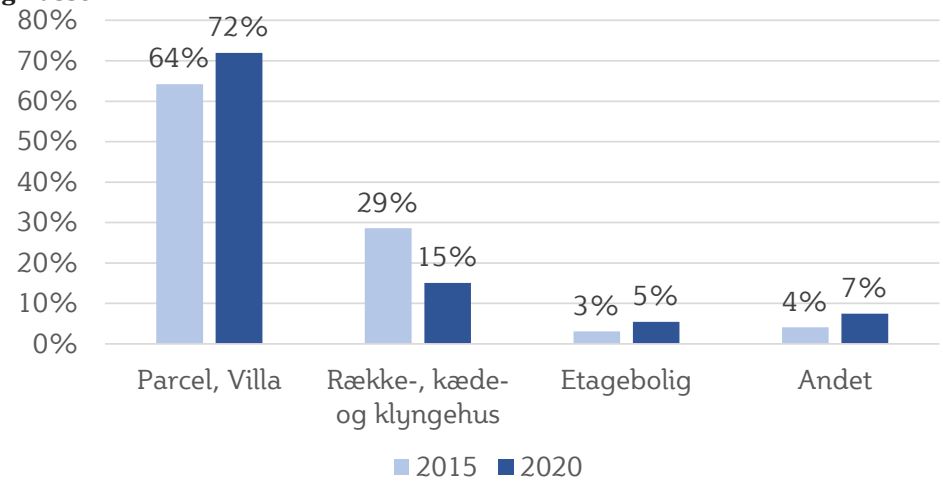
## HVAD BETYDER DET?

Fordelingen i boligmassen har ikke ændret sig mellem 2015 og 2020.

**Conzoom-grupper**



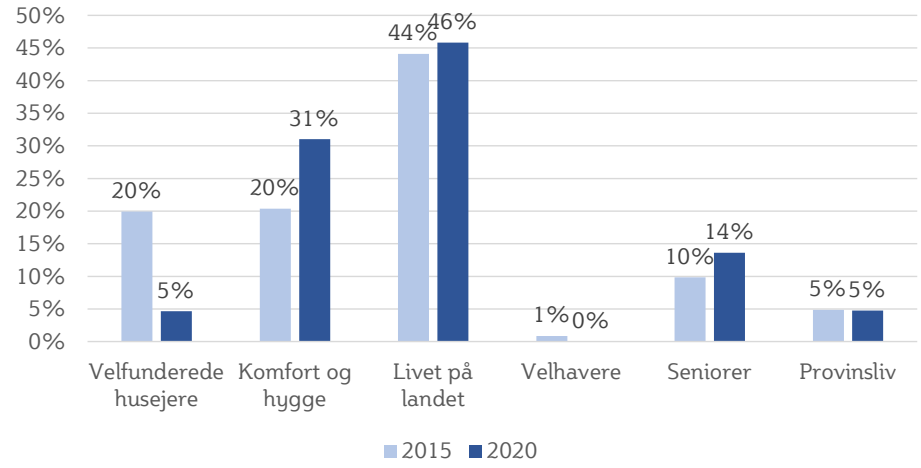

**Boligmassen**



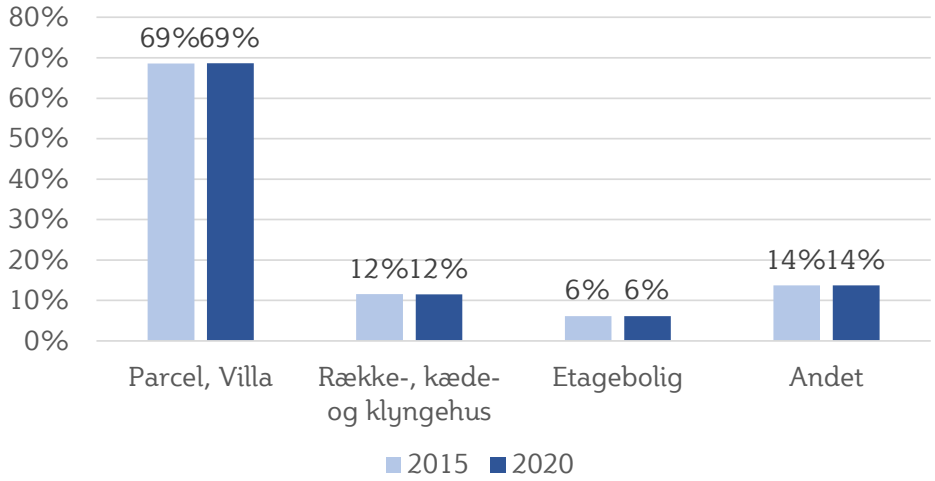

Der har været ændringer i Conzoom-grupperne i Stensved. Der har været en markant tilbagegang af 'Velfunderede husejere', mens de øvrige grupper er steget en smule fordelt ud på alle.

Boligmassen har også ændret sig. Andelen af rækkehuse er blevet lavere, mens der primært er kommet endnu flere villaer til.

**Conzoom-grupper**



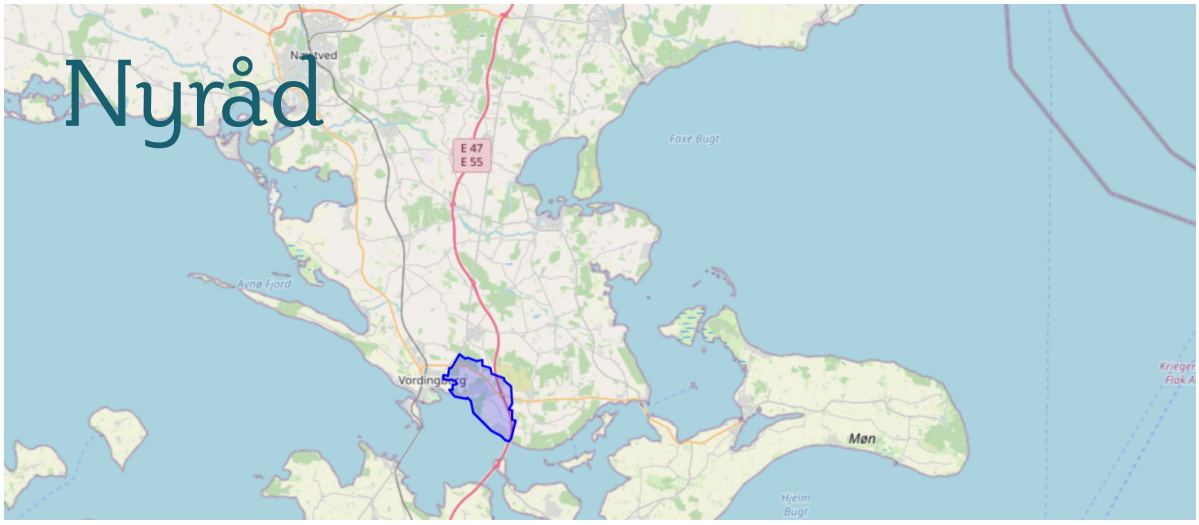

**Boligmassen**



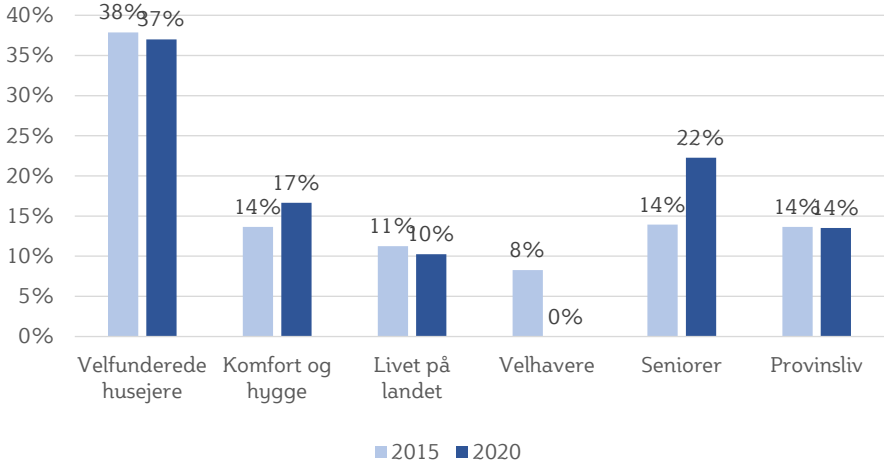

Der er ikke så mange 'Velfunderede husejere' tilbage - 5% mod tidligere 20%. Til gengæld er 'Komfort og hygge' vokset fra 20% til 31%

Balancen i boligmassen har ikke rykket sig, og villaerne fylder stadig over 2/3 af massen.

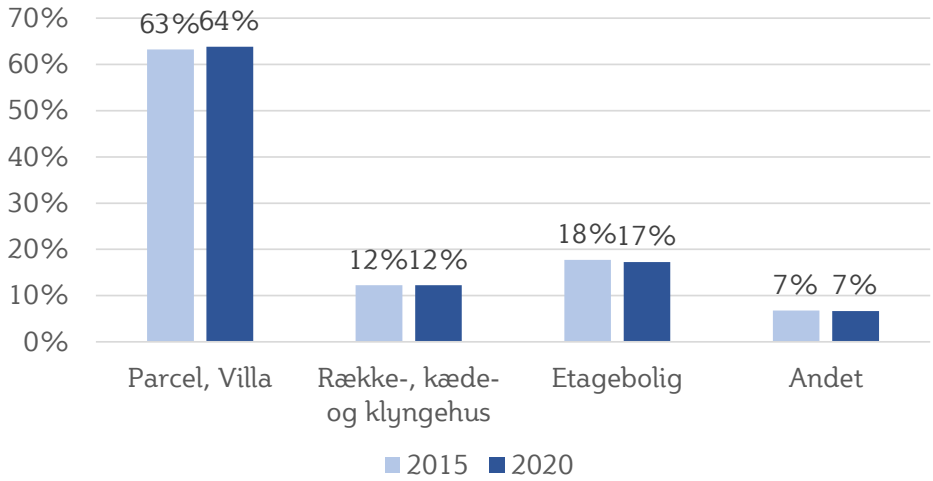
# Nyråd




**Conzoom-grupper**



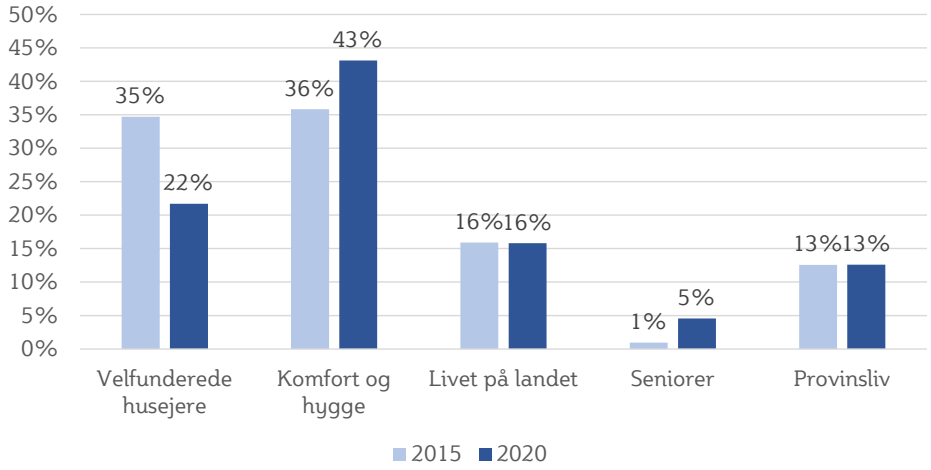

**Boligmassen**



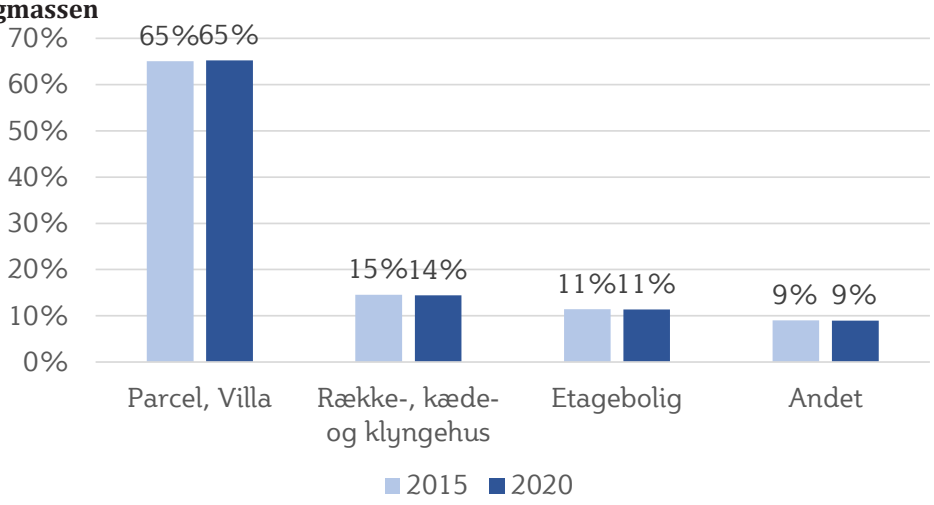

Nyråd har mistet sine 8% af 'Velhavere', man havde tilbage i 2015. 'Seniorer' er derimod steget fra 14% til 22%.

Der er ingen nævneværdige forskydninger i boligerne, og villa med 64% er fremdeles den klart største type.

**Conzoom-grupper**

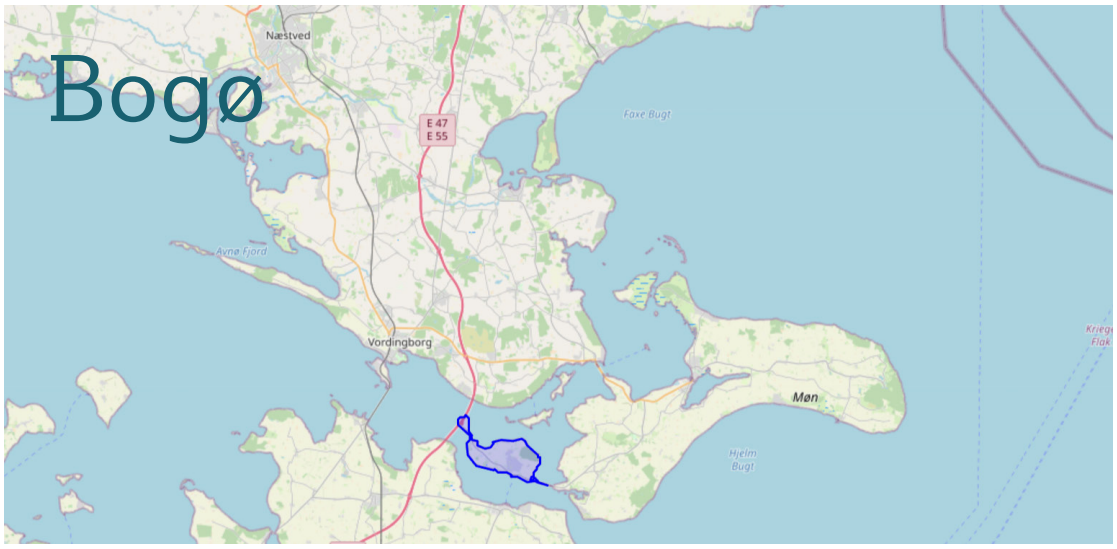



**Boligmassen**

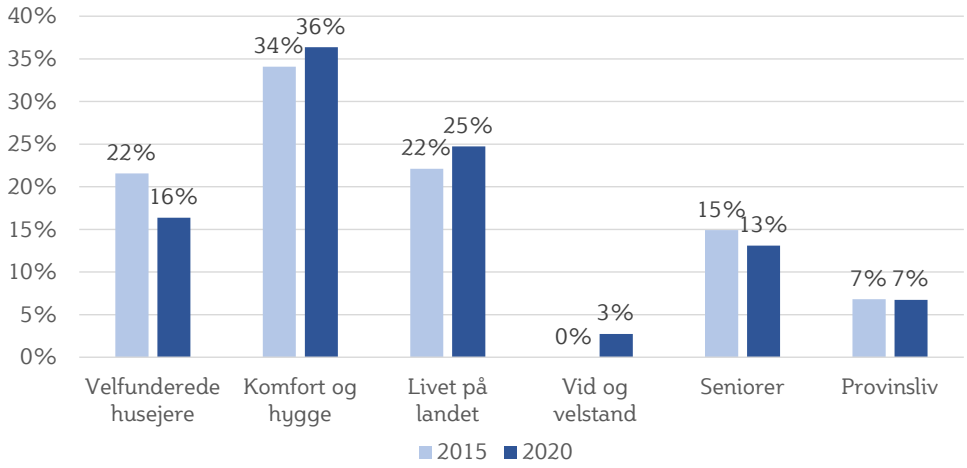



Der er kommet færre 'Velfunderede husejere', mens der er blevet flere 'Komfort og hygge' blandt Conzoom-grupperne. 'Seniorer' er femdoblet, men trods alt fra et meget lavt niveau.

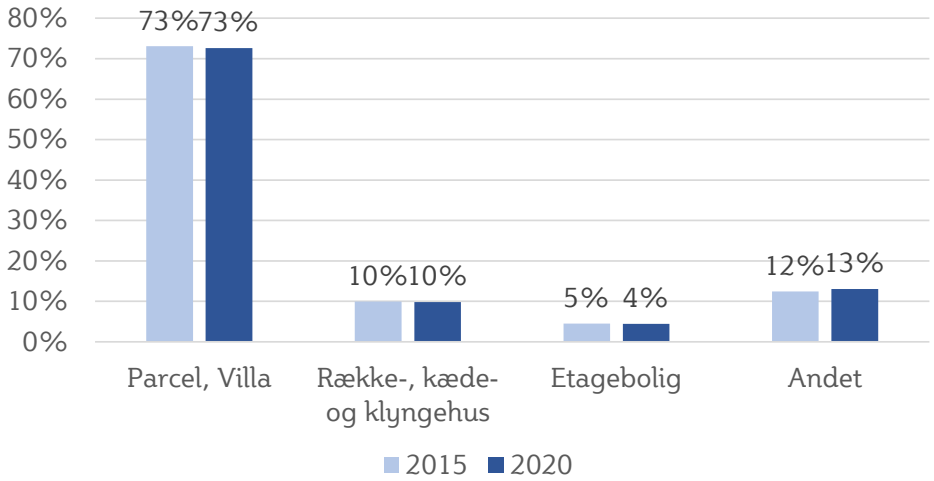
Ingen mærkbare ændringer i boligmassen.




**Conzoom-grupper**

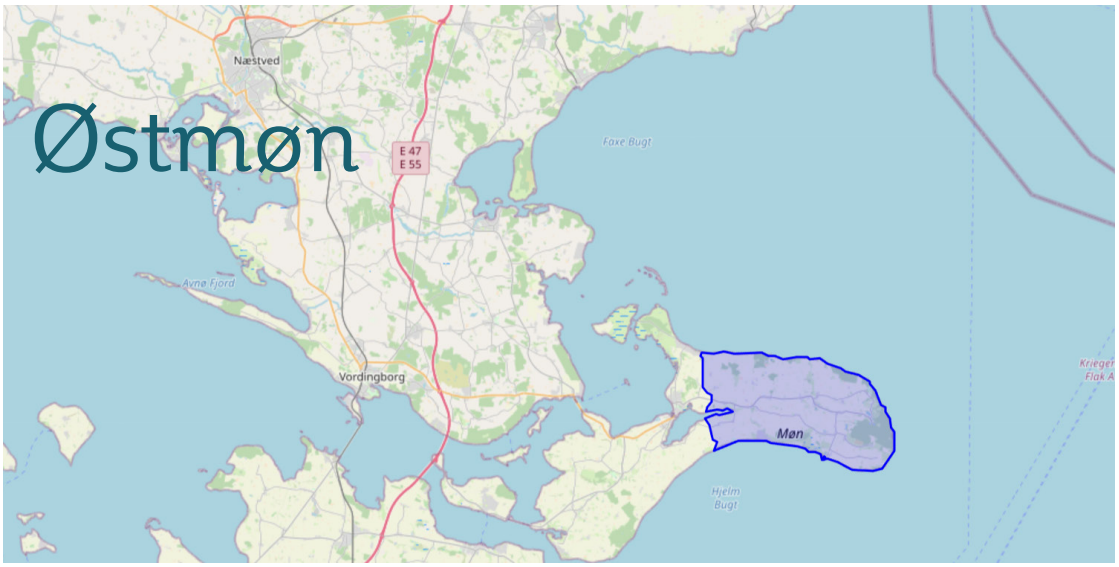



**Boligmassen**

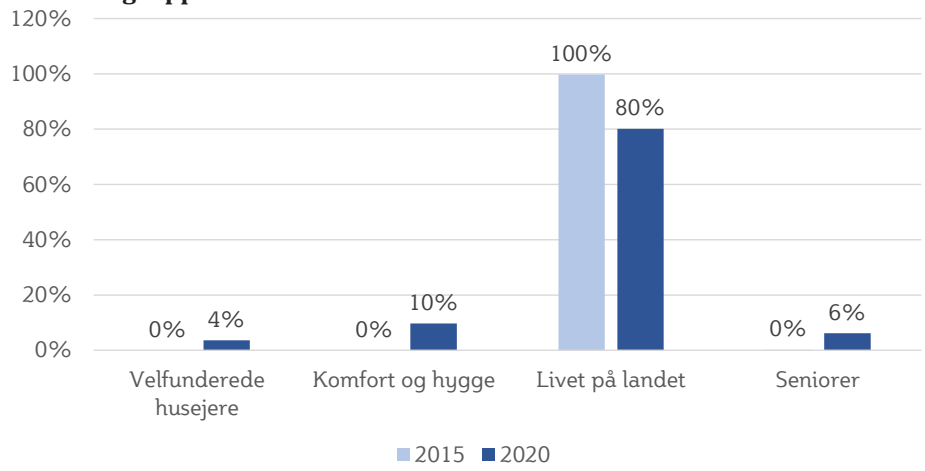



Ændringerne i Conzoom-grupperne har ikke været så markante. Man lægger mest mærke til, at 'Velfunderede husejere' er faldet fra 22% til 16%.

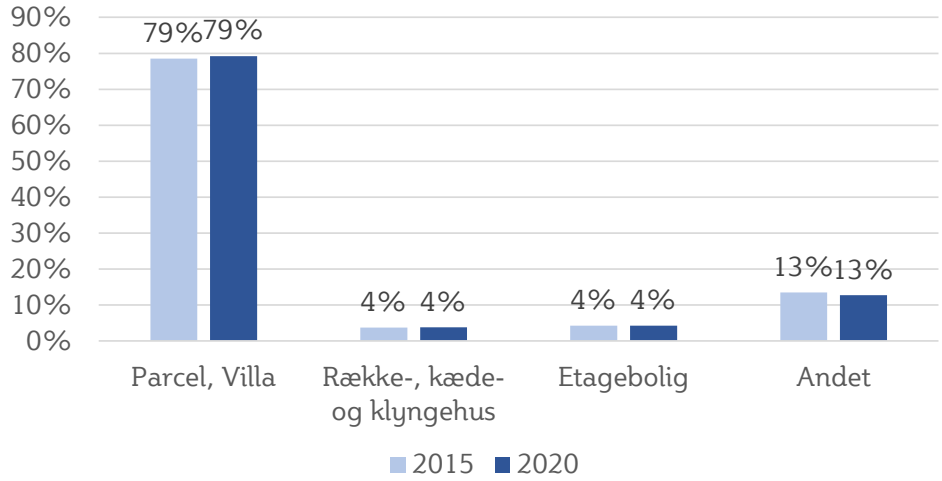
I boligmassen er forskydninger minimale.




**Conzoom-grupper**

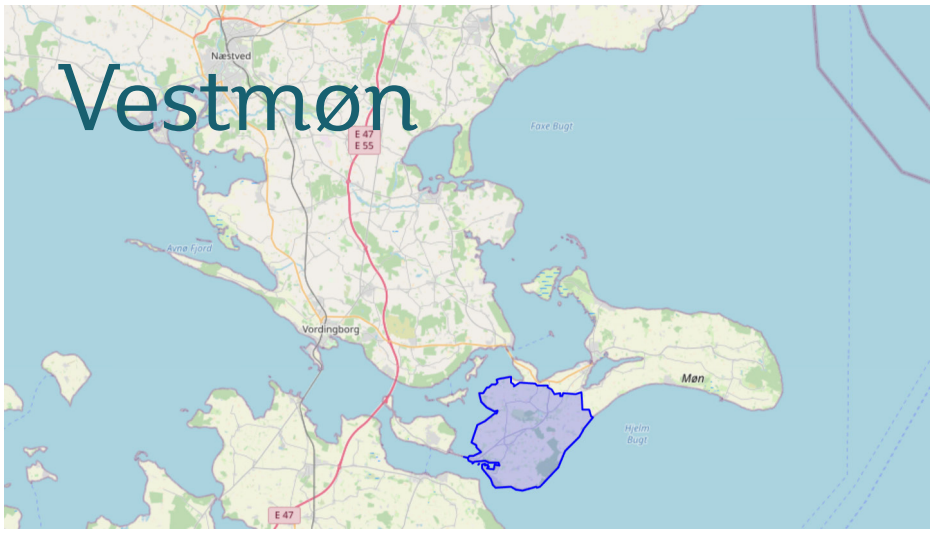



**Boligmassen**

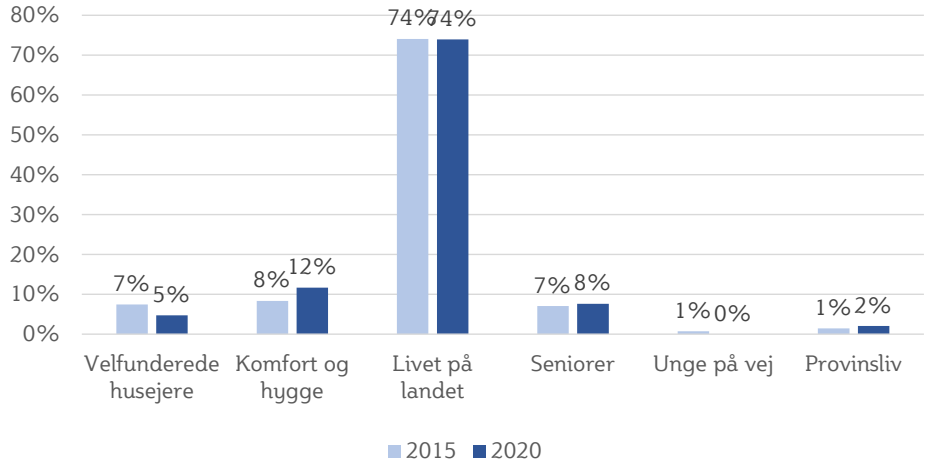



På Østmøn er det 'Livet på landet' segment, der er alt dominerende. I 2015 fyldte den 100%, og i 2020 var den stadig høj med sine 80%.

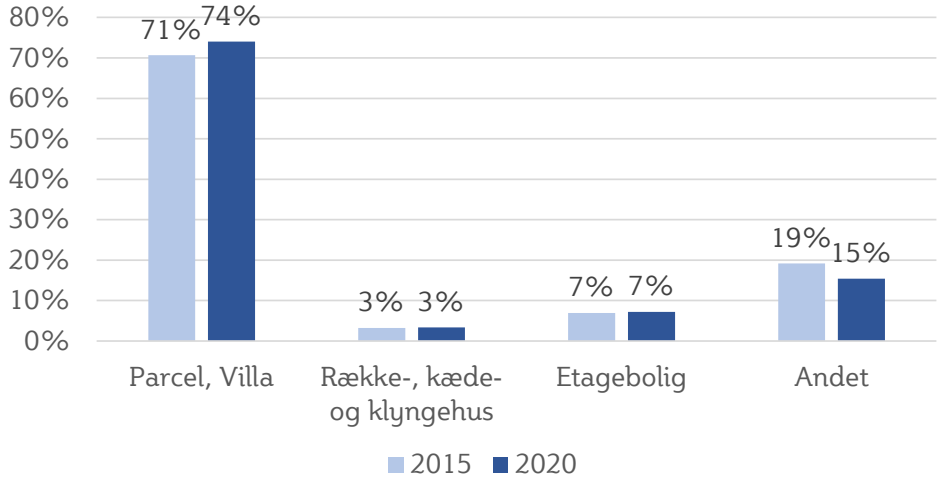
Boligmassen domineres stadig af villaen, som næsten udgør 80% af den samlede masse.




**Conzoom-grupper**

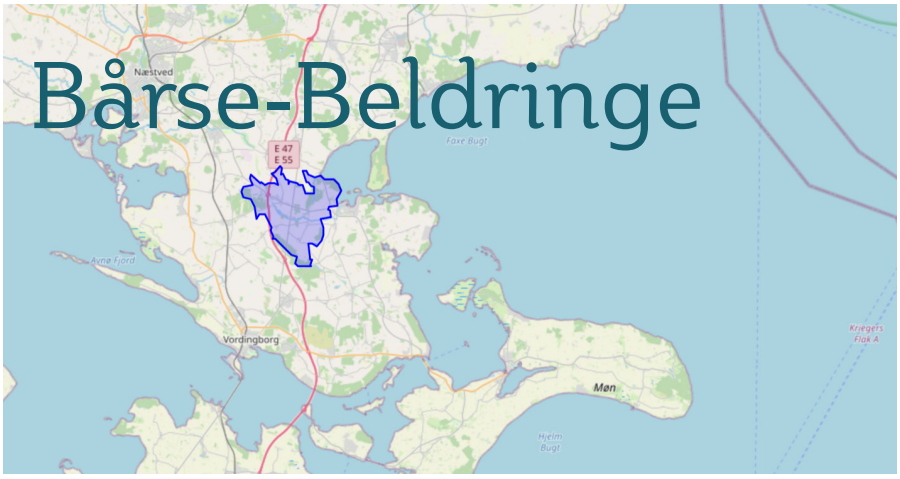



**Boligmassen**

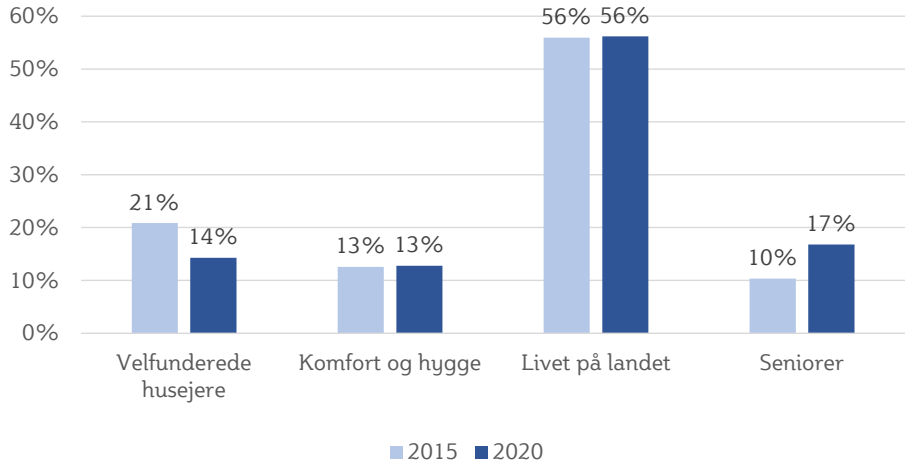



3/4 af alle Conzoom-grupper tilhører 'Liver på landet', hvilket ikke har ændret sig mellem 2015-2020.

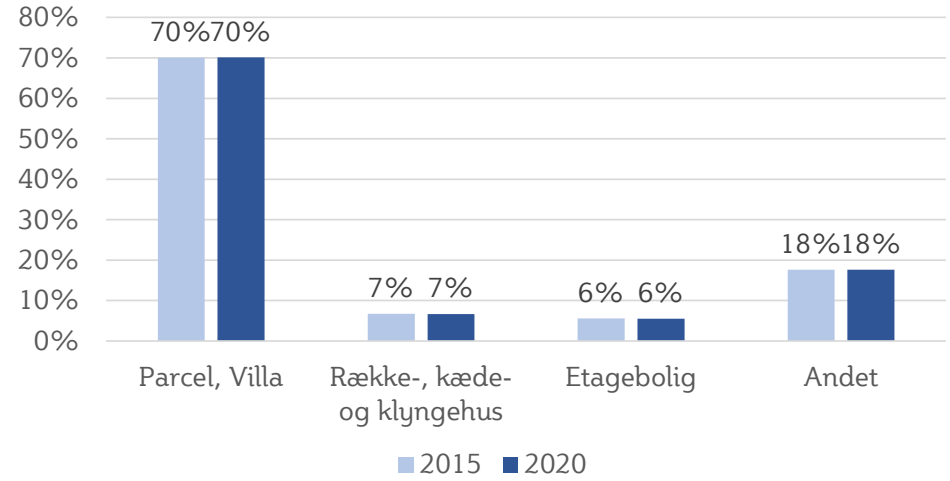
I samme periode har man oplevet en stigning af villaer fra 71% til 74%. Man bør også lægge mærke til, at med blot 3% er rækkehuset på et af de laveste niveauer af alle analysens 18 områder.




**Conzoom-grupper**

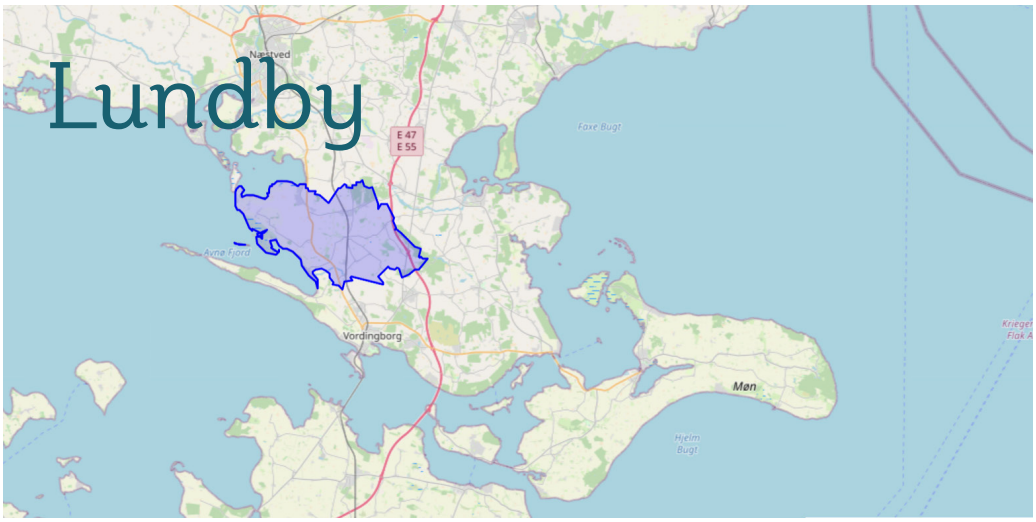



**Boligmassen**

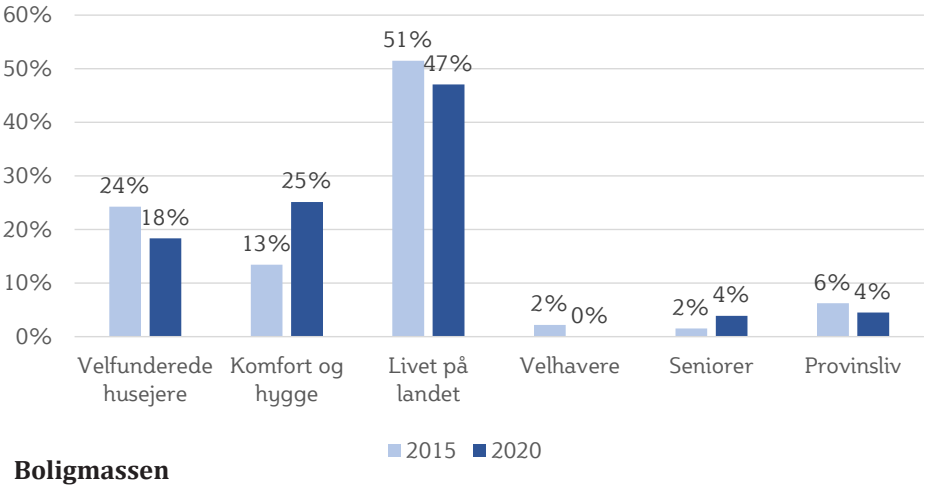



Tiden har stort set stået stille i Bårse-Beldringe mellem 2015 og 2020. Bortset fra en mindre stigning af 'Seniorer' fra 10% til 17% har der ikke været nogen nævneværdig udvikling i Conzoom-grupperne.

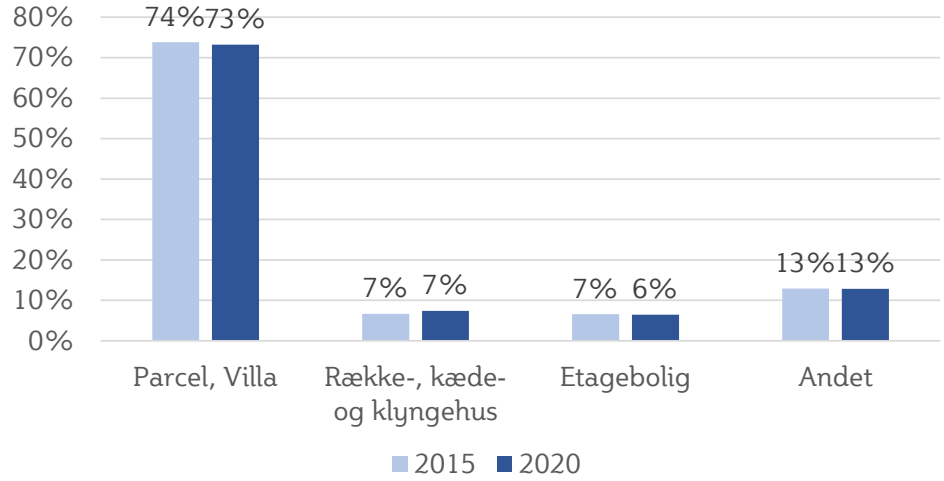
Boligmassen er status quo i 2020 i forhold til fem år tidligere.




**Conzoom-grupper**




**Boligmassen**

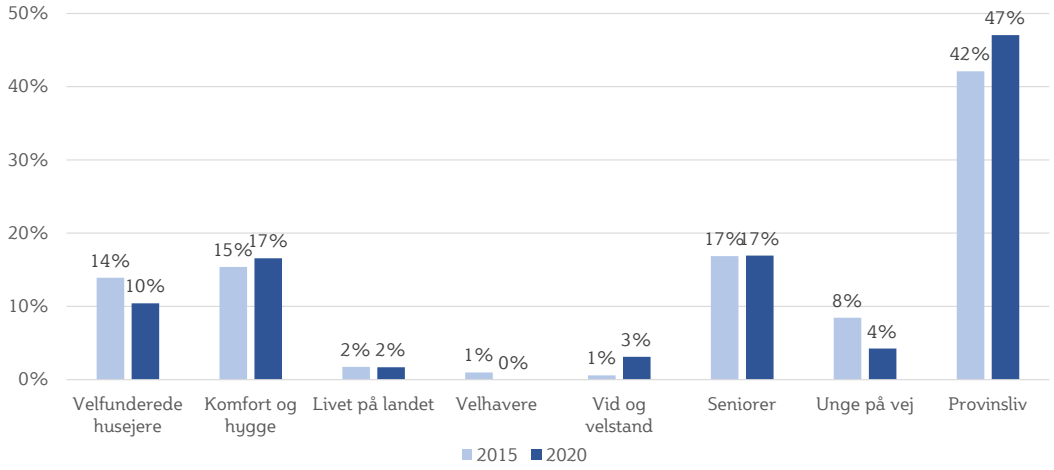



Andelen af 'Komfort og hygge' er næsten fordoblet fra 13% til 25% på bekostning af primært 'Velfunderede husejere' samt 'Livet på landet'.

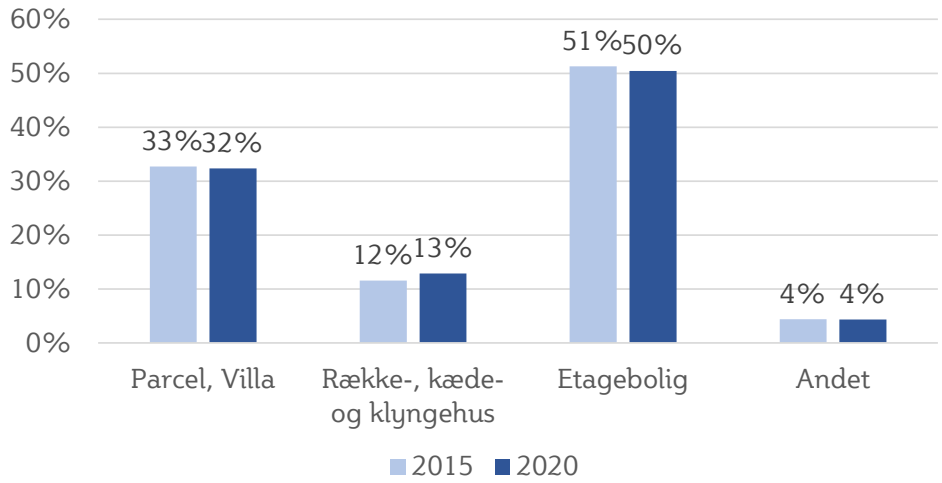
Balancen i boligmassen har ikke skubbet sig, og villaen med sine 73% i 2020 sidder klart på den tungeste andel.

# Vordingborg

**Conzoom-grupper**



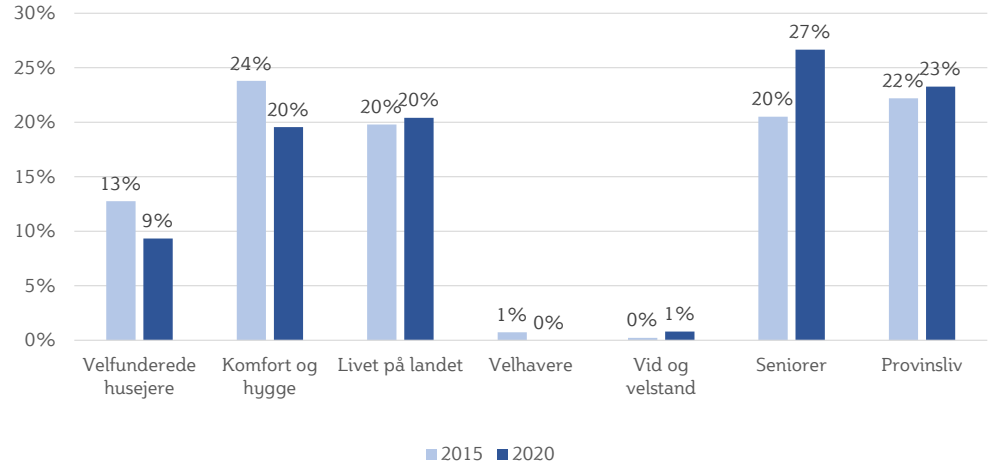

**Boligmassen**



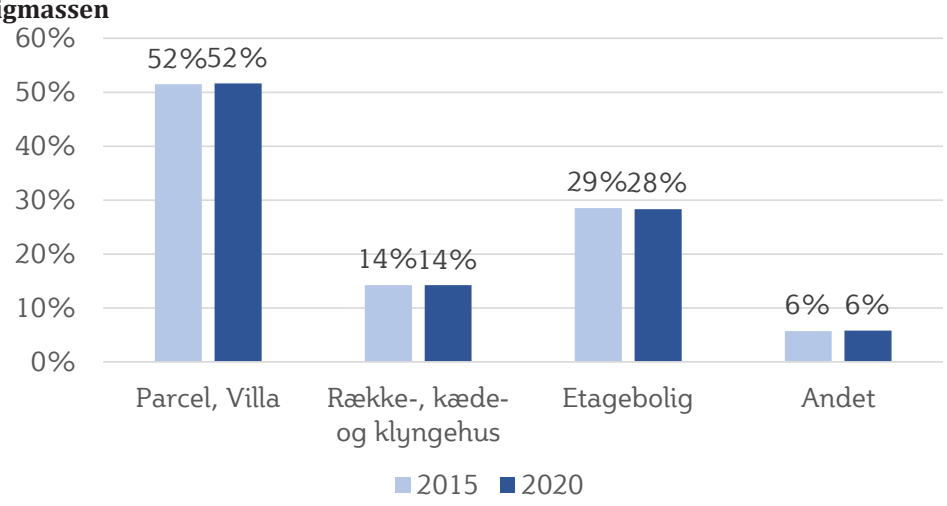

Vordingborg adskiller sig markant fra stort set alle andre områder i analysen. Her er det segmentet 'Provinsliv', der præger billedet, idet den udgør næsten halvdelen af grupperne.

50% af boligmassen er etageboliger, og kun 1/3 af den udgøres af villaer.

**Conzoom-grupper**

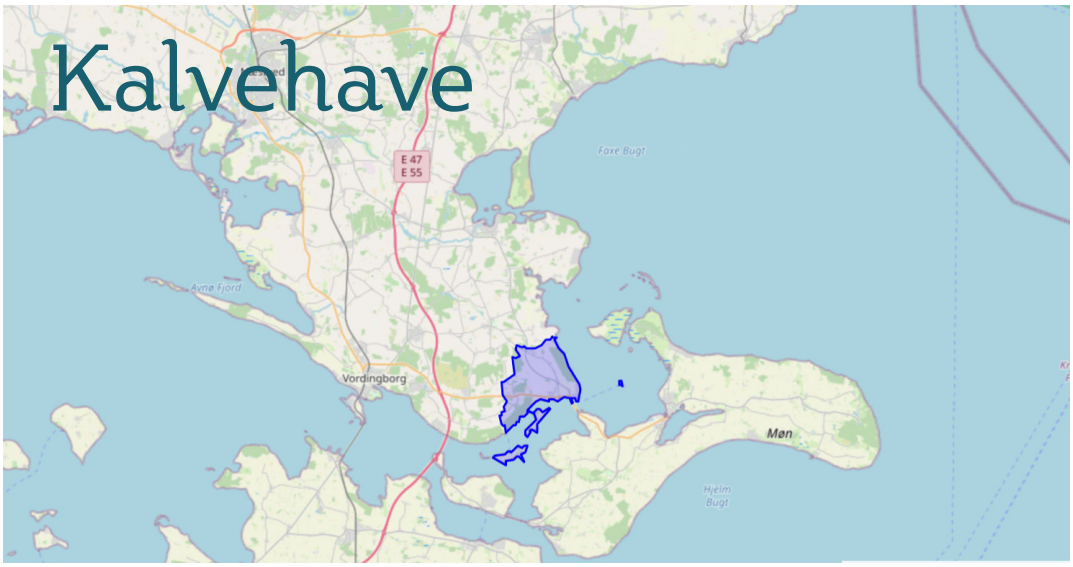



**Boligmassen**

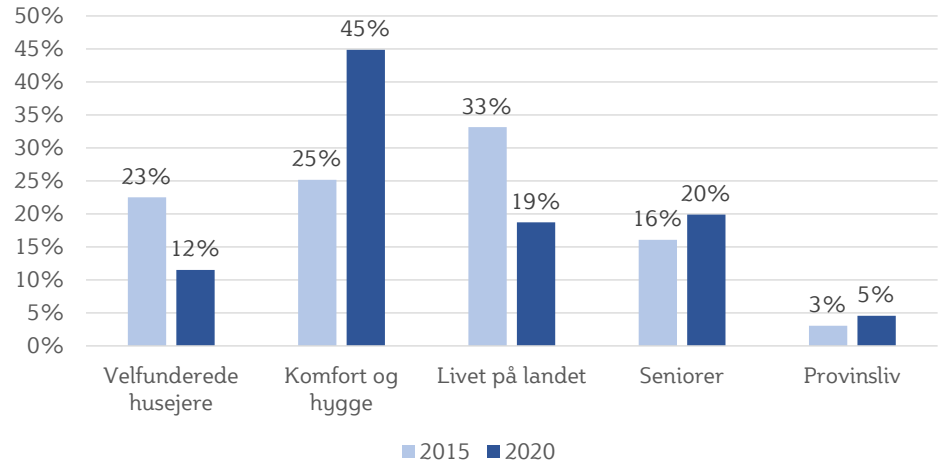



I Stege er der også en varieret sammensætning af Conzoom-grupper. Man lægger dog mærke til, at 'Seniorer' fra 2015 til 2022 er vokset fra 20% til 27%.

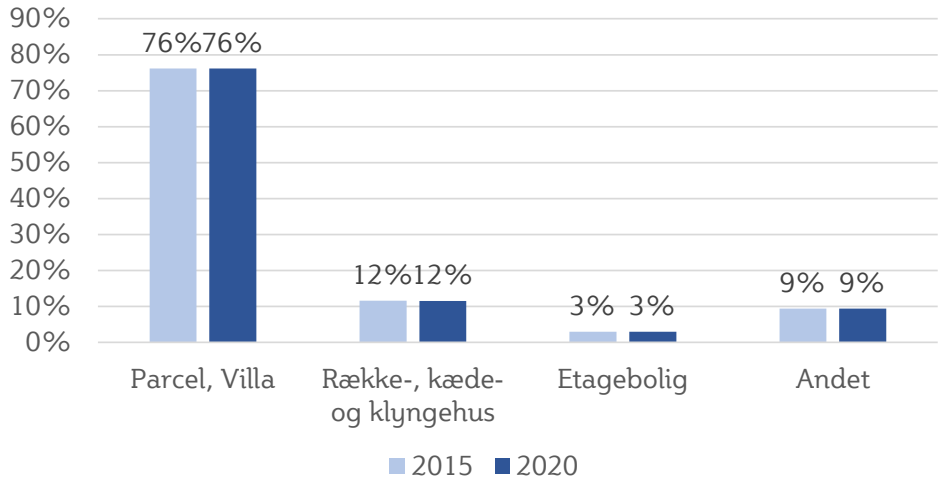
Lige over halvdelen af boligerne er villaer, men med 28% er der også et pænt udbud af lejligheder.




**Conzoom-grupper**

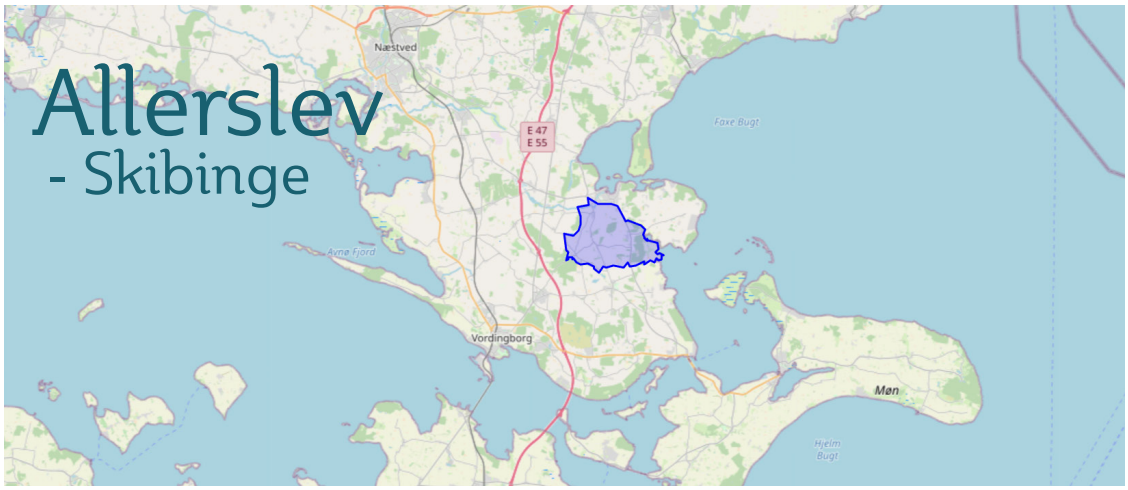



**Boligmassen**

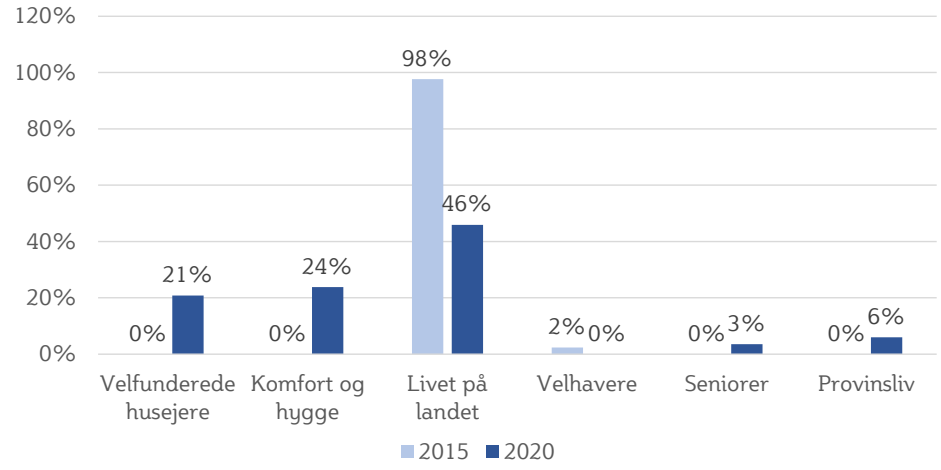



Der har været signifikante ændringer i sammensætningen af Conzoom-grupper. I 2015 var 25% af 'Komfort og hygge', nu er der 45%. Derimod er blevet færre af både 'Velfunderede husejere' samt 'Livet på landet'.

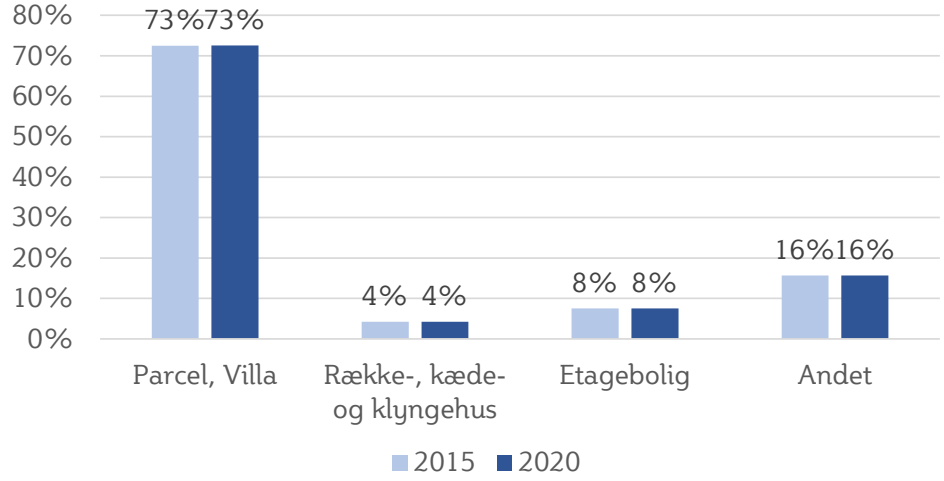
76% af boligerne er villaer, og det har ikke ændret sig mellem 2015 og 2020.




**Conzoom-grupper**




**Boligmassen**

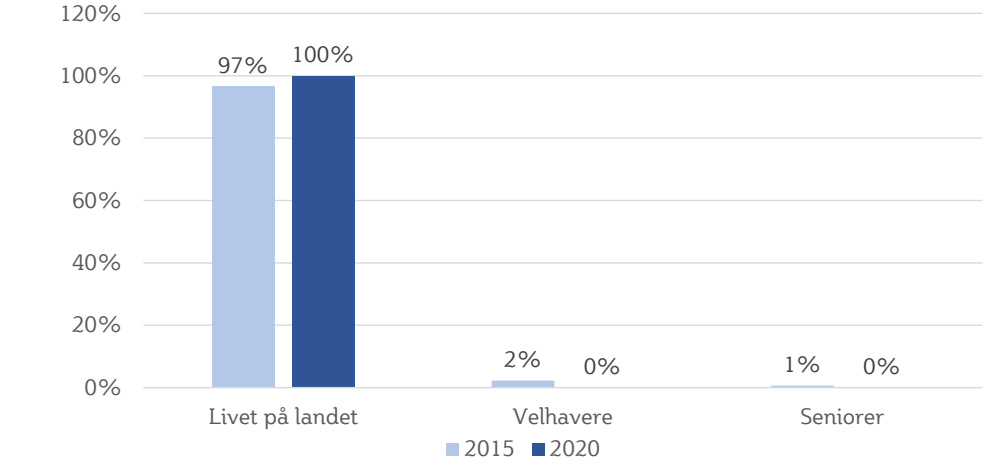



'Liver på landet' stod i 2015 for 98% af alle Conzoom-segmenterne - i 2020 var det faldet til 46%. Til gengæld er der nu 24% 'Komfort og hygge' samt 21% 'Velfunderede husejere'. Dem var der ingen af i 2015.

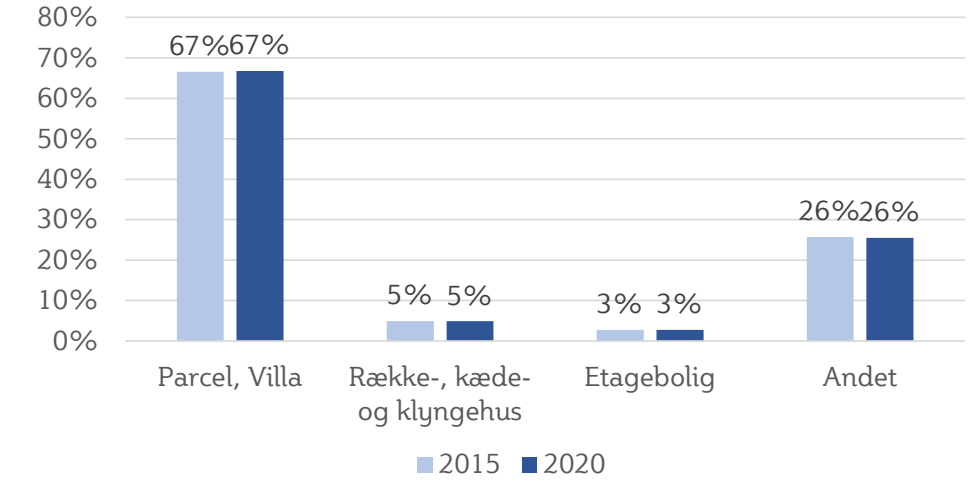
73% af boligerne er villaer, og det har ikke ændret sig mellem 2015 og 2020.

# Jungshoved

**Conzoom-grupper**



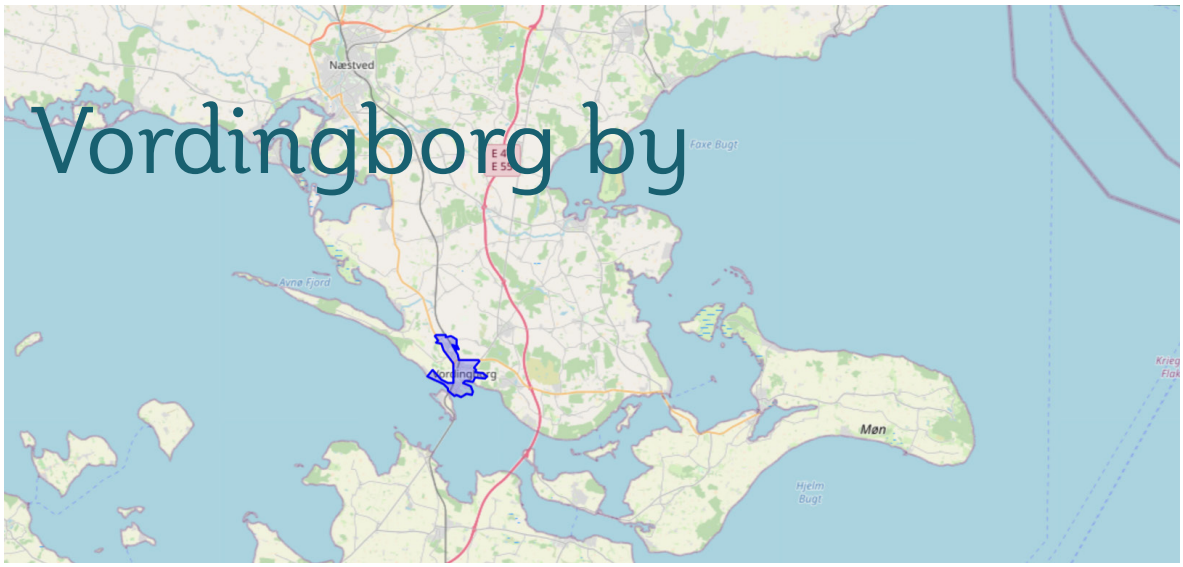

**Boligmassen**



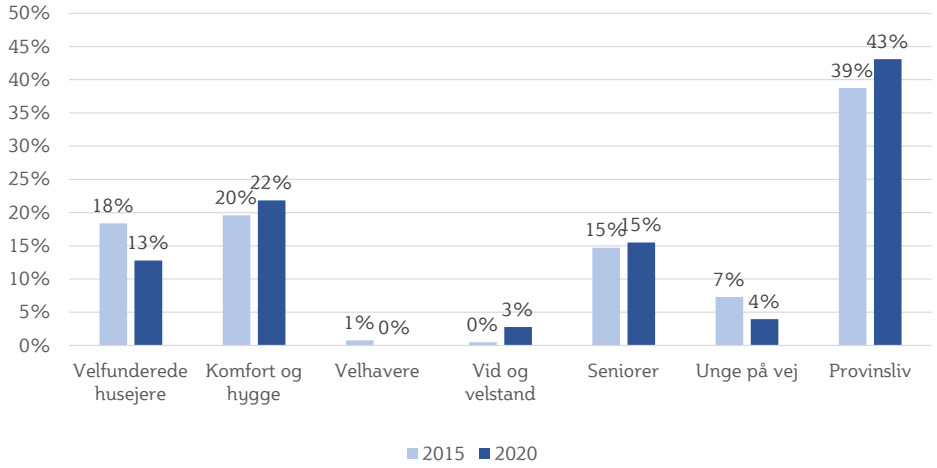

Stort set alle Conzoom-grupper i Jungshoved er 'Livet på landet'. Sådan var det i 2015, og sådan var det i 2020.

2/3 af boligmassen er villaer, mens Andet-kategorien dækker 26%. Sidstnævnte udgøres sandsynligvis af gårde i forbindelse med landbrug.

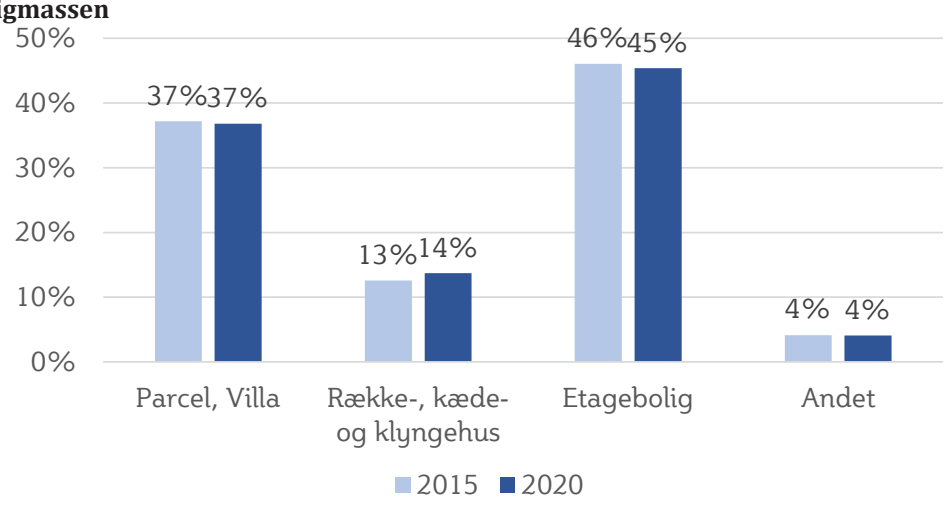
# Vordingborg by




**Conzoom-grupper**



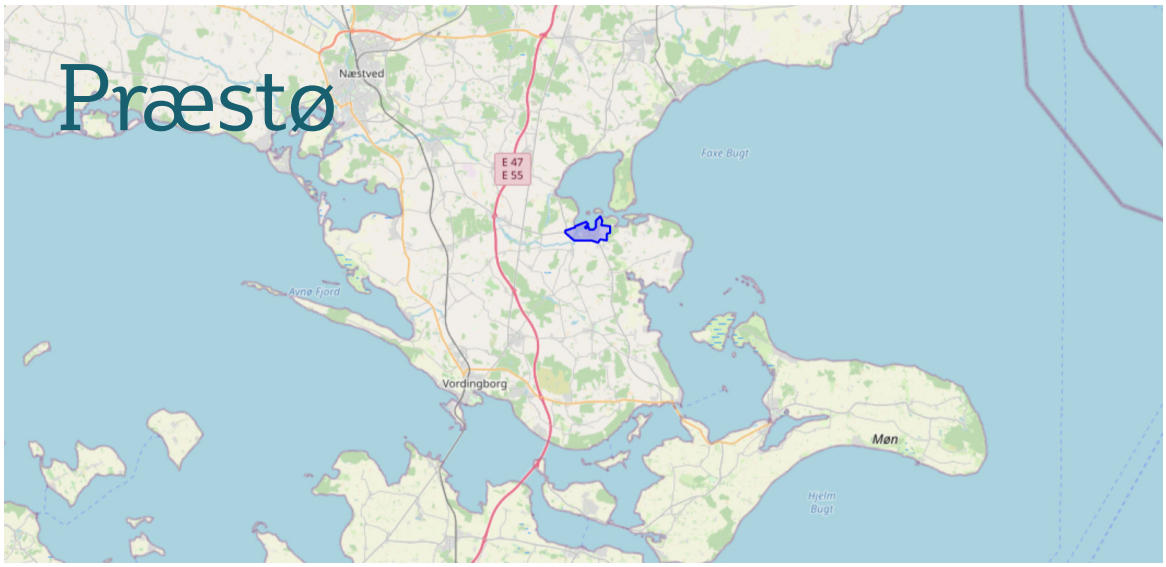

**Boligmassen**



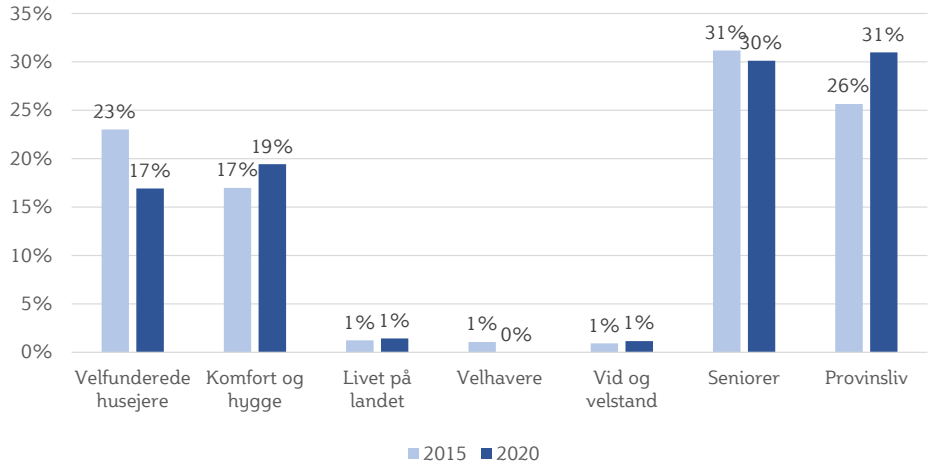

I Vordingborg by er 'Provinsliv' det dominerende segment med 43%. Man lægger også mærke til, at den lille gruppe 'Unge på vej' falder fra 7% til blot 4%.

Mixet af boliger har stort set ikke ændret sig. Næsten halvdelen af boligerne er etageboliger, og villaerne har en andel på 37% lige efter.

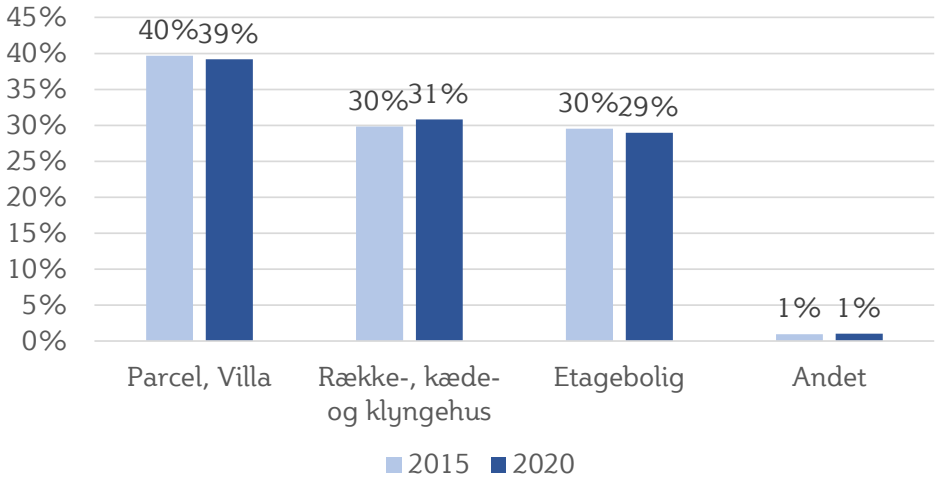
# Præstø




**Conzoom-grupper**

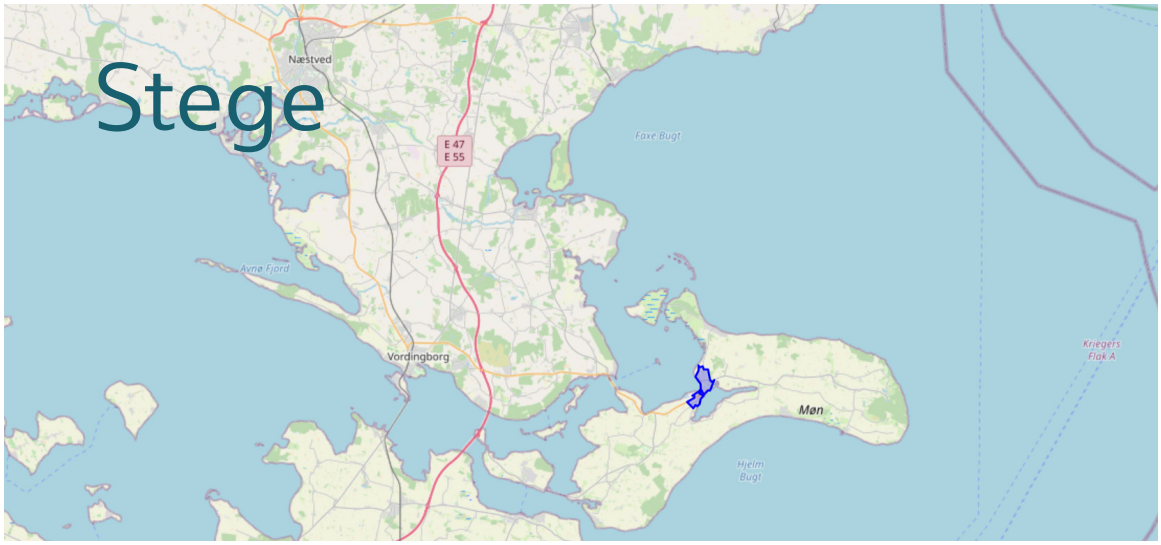



**Boligmassen**

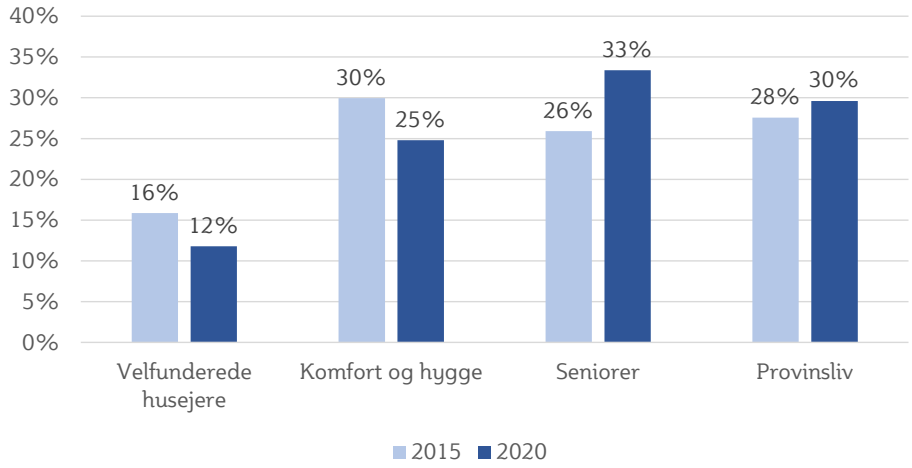



Der er to dominerende Conzoom-grupper i Præstø: 'Seniorer' med 30% samt 'Provinsliv' med 31%. Sidstnævnte er således steget fra 26% i 2015.

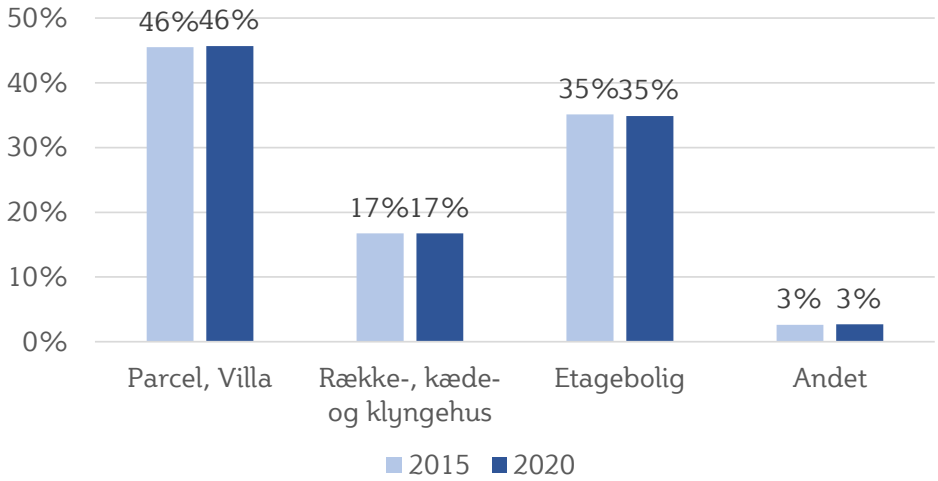
Rækkehuset er vældig populært, og 31% i 2020 var det den næststørste boligtype kun overgået af villaen med 39%.




**Conzoom-grupper**




**Boligmassen**




Perioden 2015-2020 har ikke budt på de helt store forskydninger blandt Conzoom-grupperne. Der er således stadig tre grupper, der er jævnt lige store.

Etageboligen har sin markante plads i udvalget af boliger med 35%, og det er kun villaen med 46%, som der er flere af.

DATIC