

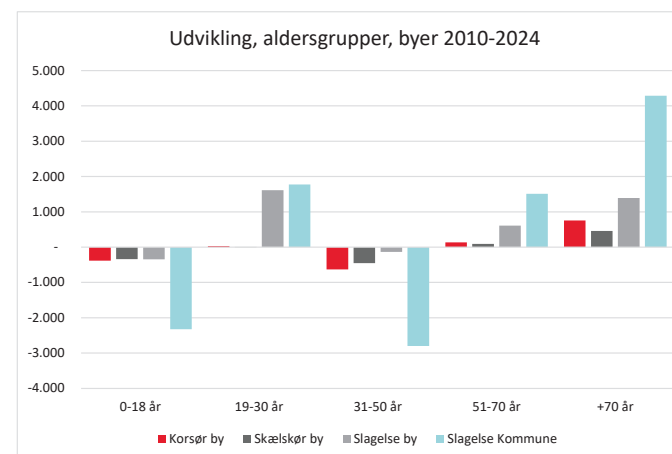
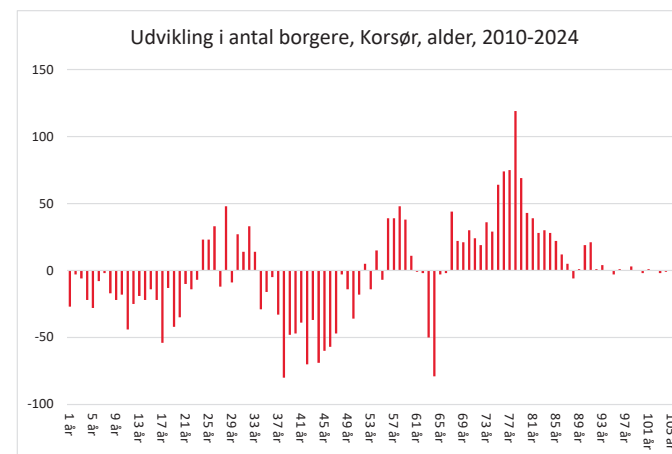
Udviklingsplan Korsør

Markedsrammer

DEMOGRAFI

Slagelse by trækker den kommunale demografi

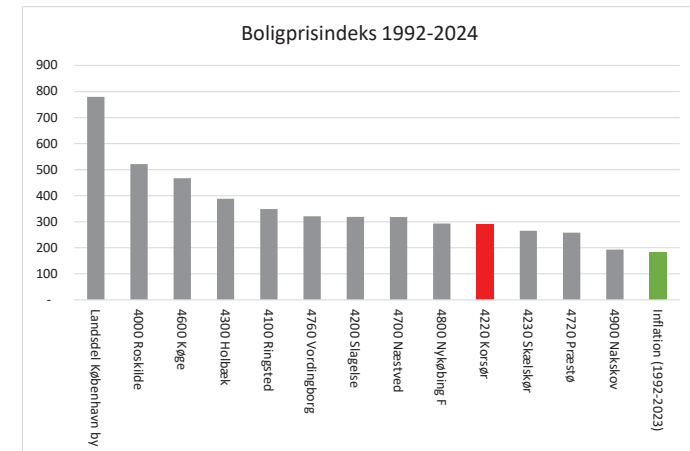
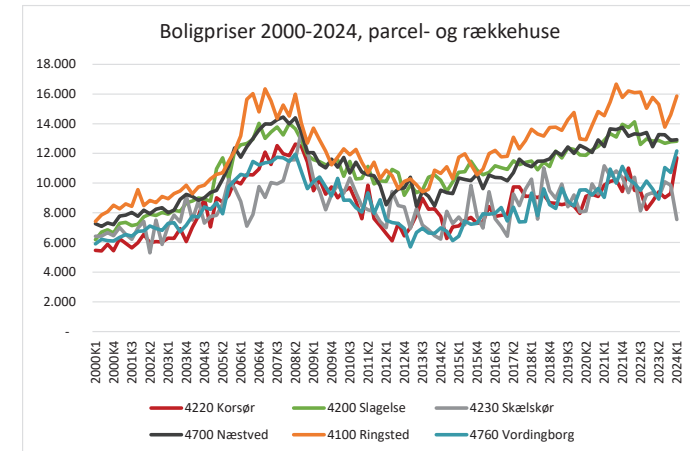
- Typisk udtryk for dobbelturbaniseringen
 - Tilvækst på ca. 3.100 borgere de seneste 12 år
 - Tilvækst på ca. 2.400 borgere på kommuneniveau
- Korsør har svagt negativ udvikling i antallet af borgere
 - Tiltrækker ikke unge familier
 - Mister erhvervsaktive
 - Har tiltrukket yngre borgere i alderen 25-33 år (Ukraine?)
 - Borgerne bliver ældre
 - Samme tendens i Skælskør
- Langsigtet udfordring for kommunen og byen, der kan påvirke bosætningspotentialt og boligmarkedet



BOLIGMARKEDET I KORSØR

Dobbelturbanisering og hovedbyernes udvikling påvirker boligmarkedet

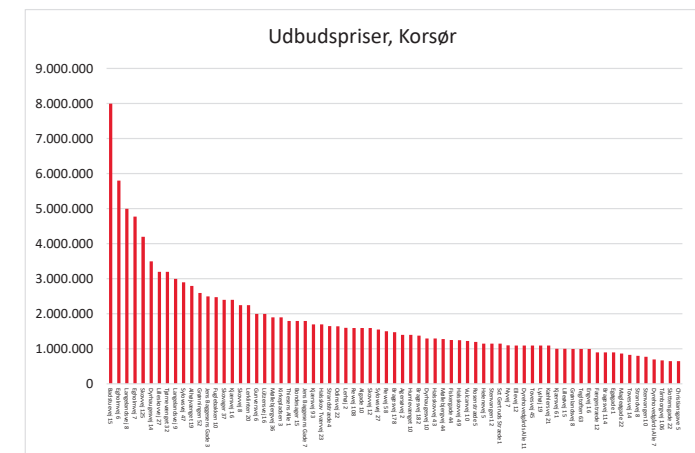
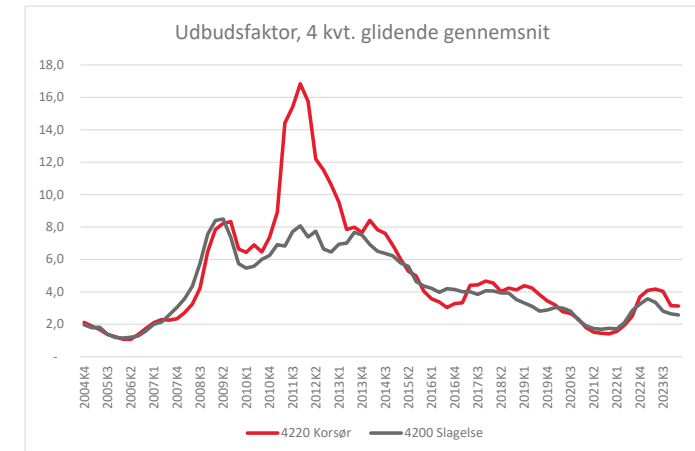
- Tredelt prisniveau for byerne
 - Hovedstadsområdet, Hovedbyerne samt de mindre- og mellemstore provinsbyer
- Prisudviklingen følger også bystørrelsen (indeks)
 - Hovedstadsområdet har set vækst på næsten 800% siden 1992
 - Roskilde og Køge på ca. 450-500%
 - Korsør ligger op ca. 300%
 - Inflationen udgør små 200% i samme periode.
- Gennemsnitsprisen udgør ca. 11.700 kr. pr. m² i Korsør mod 12.800 kr. i Slagelse
- Stigende priser siden 2012, men med udsving over tid.



BOLIGMARKEDET I KORSØR

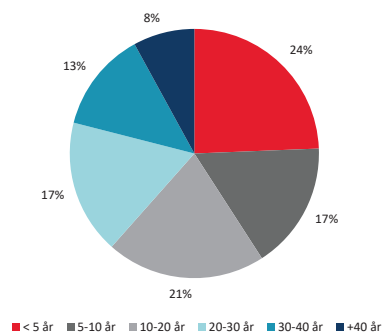
Boligmarked i fornuftig balance

- Forholdet mellem udbud og efterspørgsel er igen i balance efter høj aktivitet omkring tidspunktet for COVID-19 pandemien
- Forholdet mellem udbud og efterspørgsel er ensartet i Korsør og Slagelse – på nær årene efter Finanskrisen
- Bredt udbud af boliger i Korsør by
 - Priser fra 600.000 kr. til 8 mio. kr.
 - Tyngde omkring 1,5 til 3 mio. kr.
- Få handler med nyere parcelhuse
 - 9 salg de seneste 2 år
 - Priser fra 2 til 3,7 mio. kr. (enkelt på 4,2 mio. kr.)
 - Udfordring mht. nybyggeri – totalinvesteringen er høj i forhold til potential salgspris (og låneudmåling)

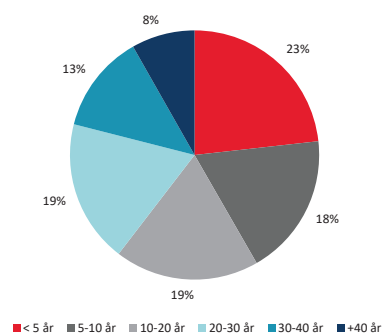


TILKNYTNING TIL BOLIGOMRÅDERNE

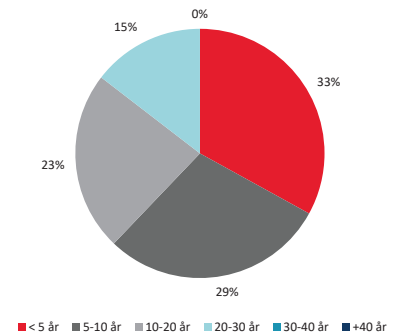
Ejertid boliger Nordbyen
(866 villaer og rækkehuse)



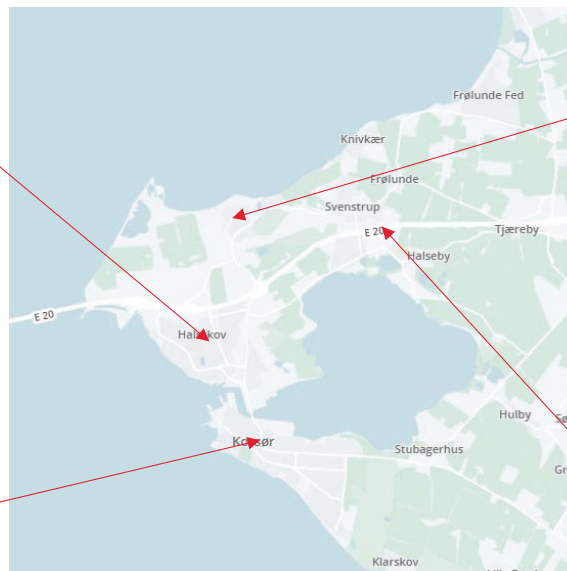
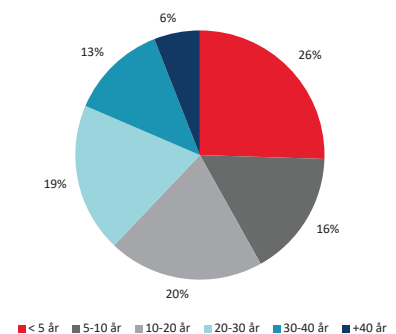
Ejertid boliger Sydbyen
(1.132 villaer og rækkehuse)



Ejertid boliger Højbjergparken
(103 villaer og rækkehuse)



Ejertid boliger Svenstrup
(627 villaer og rækkehuse)



100

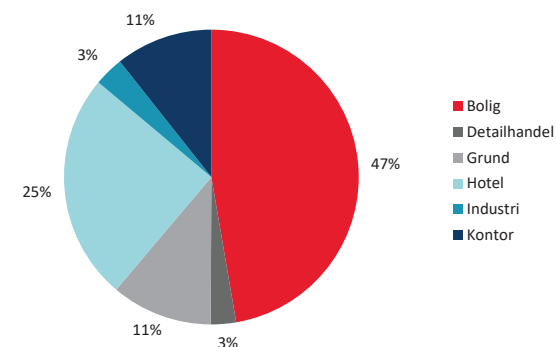


INVESTORMARKEDET I KORSØR

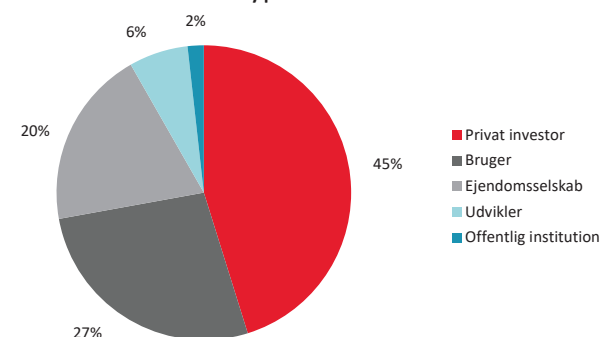
Smalt og lokalt investormarked

- Omsatte ejendomme for 350 mio. kr. siden 2020, heraf udgør 3F's køb af Tårnborghotel 84,5 mio. kr.
- Næsten 50% er boligudlejningsejendomme og hovedsageligt i den gamle boligmasse
- Markedet drives af private investorer og brugere
- Kun få grundsalg
- Fravær af pensionskasseinvesteringer
- Forsvarsinvesteringer kan ændre på investorinteressen, men boliginvesteringer vurderes ikke at kunne stå alene

Transaktionsvolumen, anvendelse, Korsør



Investortyper i Korsør



PROBLEMSTILLINGER

- Der skal tiltrækkes nye familier
 - Hvorfra skal de komme og hvad er egentlig "selling point" i Korsør?
 - Er det nyudstyknings eller eksisterende boligmasse der kan sælges?
 - Oplandsproblematik
 - Storebælt – et potentiale eller en barriere?
- Aldrende befolkning og behov for boligrotation
 - Stor andel af seniorer i den eksisterende ejerboligmasse
 - Potentiale for udvikling af senioregnede boliger, men hvem skal købe deres nuværende boliger?
 - Boligrotationen udebliver, hvis boligerne ikke kan sælges
- Grundlag for udvikling af boliger?
 - Lavt lejeniveau og højere afkastkrav vanskeliggør projektudvikling
 - Kan de lokale investorer og udviklere levere den rette boligkvalitet?