

STRATEGISK BYUDVIKLING GENNEM MARKEDSINDSIGT



FRA MARKEDSINDSIGT TIL UDVIKLINGSSTRATEGI

Imange kommuner arbejdes der i disse år intenst på at udvikle kommuner, byer og landområder med henblik på at skabe vækst, tilflytning og styrke den kommunale økonomi. Men hvis visionerne skal omsættes til virkelighed kræves der stor indsigt i kommunen og by- og landområdernes potentialer. Og det kan være relevant at teste sit koncept og undersøge, om der er efterspørgsel efter den planlagte udvikling.

INDSIGT I MÅLGRUPPER OG MARKED

For at få succes med udviklingsprojekter, om det er hele byer, bydele eller konkrete arealer, kræver det, at man tænker i helheder. Det kræver, at man kender de fremtidige beboere, hvordan de handler og hvad der er det passende prisniveau for deres køb eller leje af bolig eller erhvervslokaler. Det kræver også, at man som

kommune bruger denne viden strategisk som grundlag for både den overordnede rammesætning af kommunens udvikling, såvel som i fremtidssikringen af nye og eksisterende by- og landområder.

STRATEGISK UDVIKLINGSINDSATS

Kuben Management og Exometric tilbyder strategisk rådgivning og analyser til kommuner. Det kan give den nødvendige viden om, hvad der skal til, for at sikre en gunstig udvikling i kommunen med byer og landområder, der er attraktive for potentielle tilflyttere med det rette mix af boliger, erhverv og detail.

I vores arbejde trækker vi på historiske og fremtidige data om borgere og marked, samt mange års erfaring med at udvikle byerne og det byggede miljø. Med afsæt i dette kan vi nuancere udviklingsperspektivet for danske kommuner og

forsyningselskaber og omsætte identificerede udviklingsbehov til konkrete initiativer, strategier, planer og konkret udvikling.

MOD EN ØNSKET FREMTID

Med vores rådgivning ønsker vi at hjælpe kommuner til at håndtere de udfordringer, de står overfor. Vi ser viden og data om borgere og markedet som et vigtigt supplement til den traditionelle byplanlægning i Danmark, der tager afsæt i politiske ønsker om det gode liv i en sund og levedygtig kommune.

Vi tror på, at vi med denne nye tilgang til visions- og strategiuudvikling og byplanlægning kan hjælpe kommuner til bedre og mere effektivt at opnå en ønsket fremtid. På de følgende sider beskriver vi vores ydelser og metoder.

DET KAN VI HJÆLPE JER MED

UDVALGTE YDELSER

1. Hvem skal kommunen planlægge for?

Videngrundlag til kommuneplanlægning

Vi kan udarbejde og kvalificere vidensgrundlag til kommuners arbejde med planstrategier og kommuneplaner på baggrund af en række forskellige analyser, afhængigt af de specifikke behov:

- **Analyse af fremtidig befolkningsprofil**
Vi identificerer flyttemønstre, den demografiske udvikling og bosætningspotentialer for kommuner, byer og landområder
- **Analyse af fremtidige bolig- og servicebehov**
I arbejdet med at fastholde og tiltrække borgere identificerer vi de typer af by- og boligudvikling, der er behov for. Ligeledes kan vi identificere geografiske områder med faldende efterspørgsel efter bestemte typer af boliger. Vi kortlægger også fremtidige servicebehov indenfor velfærdsområderne på baggrund af den identificerede befolkningsudvikling.
- **Analyse af arbejdsmarked og erhvervspotentialer**
Vi kortlægger det fremtidige arbejdsmarked og erhvervspotentialer i kommuner på baggrund af den nutidige og fremtidige befolkningsprofil og arbejdsstyrke.
- **Strategisk rækkefølgeplan**
Med afsæt i analyser af befolkning, bolig- og servicebehov samt den fremtidige arbejdsstyrke kan vi udarbejde et strategisk grundlag for kommuners rækkefølgeplaner med betragtninger om, hvor udviklingen skal starte og hvad den skal have fokus på.

2. Hvordan skal kommunen udvikle sig?

Udviklingsstrategier for by og land

Med afsæt i analyser af potentialer og risici ved udvikling af boliger, detailhandel og erhverv i by- og landområder kan vi udarbejde beslutningsgrundlag og strategier for, hvor fremtidig udvikling i kommunen skal placeres:

- **Behovsanalyser af bolig- og erhvervs efterspørgsel**
Vi identificerer forskellige målgruppers - borgere, virksomheders, developeres og investorers - interesse i og behov for typer af boliger, erhvervs- og/eller detailhandelsarealer i kommunen. Det giver grundlag for at definere, hvordan udviklingen skal tage form i nye og eksisterende byområder og sikrer, at udbuddet af nyt byggeri matcher markedet, så der kan opstå en sund prisdannelse.
- **Områdeanalyser af boliginvesteringer**
Vi screener potentialer og risici ved boliginvesteringer i forskellige geografiske områder. Det giver beslutningstagere et kvalificeret grundlag for at afgøre, hvor fremtidige investeringer eller projekter med fordel kan placeres. Områdeanalysen kan også bruges til at afprøve nye projektidéer og danne grundlag for en kommunal investeringsstrategi og -plan.
- **Erhvervsanalyser af detail- og erhvervs ejendomme**
Vi identificerer potentialer og risici ifm. planlægning for nye erhvervsarealer. Det gør vi bl.a. ved at identificere virksomheders krav og interesse i nye erhvervslejemål i et område. Erfaringen viser, at dette kan reducere liggetider og øge attraktiviteten af nye detail- og erhvervs ejendomme.

AVANCERET ANALYSEVÆRKTØJ GIVER NY VIDEN OM BORGERE OG MARKED

INTRODUKTION TIL EXOBASE TEKNOLOGIEN

Exobase er en avanceret vidensbase med fokus på fremtidens bolig- og erhvervsmarked. Exobase trækker på en lang række datakilder såsom historiske data, statistiske fremskrivninger, markedsanalyser samt online og personlige interviews, og muliggør nuancerede analyser af bevægelsesmønstre og efterspørgsel på boliger, services og erhverv på et overordnet kommunalt niveau, såvel som for enkelte byområder, helt ned til konkrete byggegrunde. I forbindelse med en analyse fusioneres områdespecifikke data med Exobases data og ved hjælp af avancerede algoritmer foretages en række analyser, der gør Exometrics eksperter i stand til med stor nøjagtighed at identificere kommuners udviklingsbehov og vurdere konkrete byudviklings- og byggeprojekters potentialer ift. markedsefterspørgslen.

Historiske data

Vi indsamler data fra bla.

- Statistikbanker
- Kommuner
- Offentlige databaser
- Kommercielle databaser
- Manuelle dataudtræk
- Tertiære efterretninger

Fremtidige data

Vi genererer unikke data eksklusivt for Exobase bla.

- Markedsinterviews
- Specialkørsler fra databaser

3. Hvordan realiseres udviklingen?

Arealudvikling og investorrekruttering

I områder, hvor der skal udvikles nyt byggeri, kan vi bistå kommuner i arbejdet med lokalplanlægning, investorrekruttering og salgsstrategier med afsæt i viden om efterspørgslen og markedspotentialet. Det kvalificerer projekterne i en tidlig fase og sandsynliggør deres markedspotentiale:

- **Potentiale vurdering**

Vi skaber den indsigt - økonomisk, teknisk, fysisk og arkitektonisk - der skal til, for at nye bolig-, erhvervs- og detailprojekter allerede i planlægningsfasen udvikles, så det fremstår så attraktivt som muligt i forhold til nye lejere, virksomheder, beboere og andre.

- **Lokalplanlægning**

Vi har specialiserede kompetencer indenfor lokalplanlægning og et indgående kendskab til lovgivning, myndigheds- og brugerprocesser, og kan håndtere dette i forbindelse med udviklingen af nye projekter.

- **Salgsstrategier**

Vi udarbejder markedstilpassede salgsstrategier, der kan sikre den nødvendige fremdrift i byområdets udvikling, og samtidig fastholde et højt kvalitetsniveau. Salgsstrategierne udarbejder vi gennem målrettet markedsdialog med mæglere, developere og investorer.

- **Investorrekruttering**

Vi udarbejder analyser og oplæg til brug ved investorrekruttering, der underbygger projekters markedspotentiale og investeringssikkerhed. Det styrker kommuners grundlag for forhandlinger med investorer.

Brug for et møde og/eller et uforpligtende tilbud?

Vi vil meget gerne høre om de problemstillinger, som I står overfor og har brug for hjælp til at løse. Vi skræddersyer altid vores rådgivning til den kommune, vi arbejder med. Med kontorer i hele Danmark er vi klar til at møde jer, dér hvor I er.

København

Ellebjergetvej 52
2450 København SV
T: 7011 4501

Aarhus

Dusager 22
8200 Aarhus N
T: 7011 4501

Aalborg

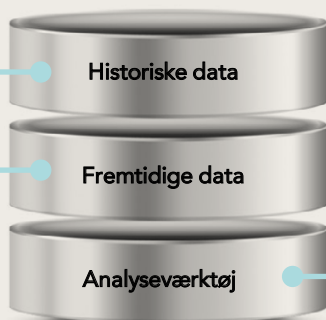
Skibbrogade 3
9000 Aalborg
T: 9877 8999

Kolding

Jupitervej 1
6000 Kolding
T: 7938 1380

Find mere information om ydelser og relevante medarbejdere på vores hjemmesider:

www.kubenman.dk
www.exometric.com



4

Analyseresultat

EXOBASE værktøj

Egenudviklet analyseværktøj

- Datafusion
- Algoritmer udviklet af Exometric

De fire EXOBASES



Boligejendomme

Exobase Bolig fusionerer historiske data om boligmarkedet, boligkøbere og lejere, med markedsanalyser og data fra mange forskellige datakilder.



Erhvervsjendomme

Exobase Erhverv fusionerer historiske data om virksomheders flyttemønstre, præferencer og barrierer, med interviews af beslutningstagere hos potentielle købere eller lejere.



Detailejendomme

Exobase Detail fusionerer data om forbrugeradfærd og potentialet i markedet med viden om fremtidig udvikling i området og forbrugsmønstre.

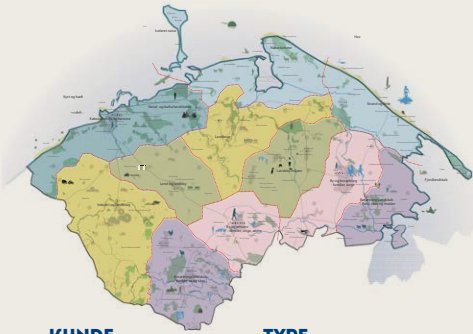


Kommuner

Exobase Kommune fusionerer store mængder data om borgerne, flyttemønstre og den demografiske udvikling i de danske kommuner.

UDVALGTE REFERENCER

NY PLANSTRATEGI I NORDFYNS KOMMUNE



KUNDE
Nordfyns Kommune

TYPE
Bosætningsstrategi

RÅDGIVER
Kuben Management
Urland
12 byer

PERIODE
2016

PRIORITERET UDVIKLINGSINDSATZ

Nordfyns Kommune har tilegnet sig en ny forståelse og et nyt blik på kommunens potentialer med stor betydning for deres kommuneplanlægning. En ny strategiplan gør nemlig op med gamle kommunegrænser ved at inddele kommunen i 11 delområder og tre 'hovedbånd' på baggrund af kvantitative og kvalitative analyser.

Med den nye strategiplan har Nordfyns Kommune fået et redskab til at prioritere mellem deres land- og byområder, så de rette udviklingsindsatser lægges de rette steder.

Strategiplanen er blevet til på baggrund af analysearbejde, temamøder, workshops og fokusgruppeinterviews med både kommunalbestyrelse, tilflyttere, unge, sommerhusejere og borgere, der har boet i kommunen længe. Dataanalyser af infrastruktur, transportafstande, skoler, indkøbsmuligheder, boligprisernes udvikling samt befolkningens kendetegn i lokalområderne, har dannet grundlag for en ny inddeling af kommunen i 11 lokalområder. Det er blevet kvalificeret af borgerne selv og deres viden om Nordfyns perler og stedbundne kvaliteter.

ATTRAKTIVE VANDKANTSBOLIGER I NYBORG



KUNDE
PBU

TYPE
Nybyggeri

RÅDGIVER
Kuben Management
Exometric

PERIODE
2016-2019

SENIORBOLIGER PÅ NYBORG HAVN

Pædagogernes Pension (PBU) og Kuben Management opfører 64 attraktive boliger på DSBs tidligere færgeleje i Nyborg. Kuben Management er medinvestor og bygherrerådgiver for PBU, og projektet i Nyborg er det første resultat af et nyindgået samarbejde mellem de to parter.

Exometric har som en del af forarbejdet analyseret boligefterspørgslen i området og dermed afdækket risiko og styrket investorernes beslutningsgrundlag. Projektet i Nyborg demonstrerer, hvordan Kuben Management og Exometric tilsammen har værdiskabende ydelser, der kan understøtte investeringscases med stærke data og bidrage til udviklingen af nyt byggeri og byområder.

STRATEGISK INVESTORREKRUTTERING I UDVIKLINGEN AF ODENSE



KUNDE
Odense Kommune

TYPE
Investorrekruttering

RÅDGIVER
Exometric

PERIODE
2016-2017

STRATEGISK BYUDVIKLING

I Odense Kommune har vi udarbejdet grundlaget for en målrettet investorrekruttering gennem analyse og afdækning af kommunens udviklingspotentialer, herunder befolkningsvækst, prisstigning, priselasticitet og volumenbehov.

Resultaterne af analysen udpeger flere vækstområder i en rækkefølgeplan, der er vigtige at prioritere i den strategiske udvikling af Odense, for at motivere og tiltrække investorer og for at accelerere udviklingen i byen.

Rapporten giver Odense Kommune nødvendig viden om byens udviklingspotentialer, der skal bruges i dialog og forhandling med nye investorer. Ligeledes peger rapporten på, hvilke typer af investorer, der er strategiske at målrette sig i den fremtidige byudvikling.