

# Hedensted Kommune

*Byvækstanalyse, Appendix B:  
Uddybende redegørelse for  
vækstpotentiale*



**DATIC**



Udarbejdet af:  
Datic ApS



# Indhold

Baggrund	5
Konklusion	6
Oversigt over byerne	9
Homogenitet	11
Borgere nu	12
Boliger nu	13
Flyttemønster	16
Conzoom Hedensted Kommune	21
Sammenstning af borgere	23
Søgning til og omkring kommunen	28
Kilder til vækst	29
De 19 byer	33
Balance mapping	54
Potentialer	57



HÅNDTAG I BYUDVIKLING



# Baggrund

I Hedensted Kommune er der fokus på vækst, og det er derfor besluttet at udarbejde tillæg til kommuneplan 2021-2033 med et særligt fokus på byudvikling.

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

For at sikre et boligtilbud der dækker det nuværende og kommende behov i Hedensted 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

Hedensted Kommune er igennem de sidste 10 år vokset med 1.070 personer. En vækst på 2,3%. Sammenholdt med at Danmark som helhed er vokset med 5,2% samt andre sammenlignelige kommuner (Rebild: 6%, Farvrskov: 4%, Odder 7%, Ikast-Brande:3%), er dette i den lavere ende.

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

For at sikre denne vækst er det nødvendigt at fokus rettes mod de elementer i byvækst som Hedensted Kommune har kontrol over. Derved gør kommunen sig mindre afhængig af udefra kommende faktorer som blandt andet prisudvikling og boligudbud i nabokommuner.

## Bæredygtig byudvikling

I det kommende arbejde med tillæg til kommuneplanen bør der indarbejdes en strategi for bæredygtig byudvikling, hvor den kommende vækst i antallet af borgere i kommunen fordeles jævnt over 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 områder har faldende børnetal og en stigende gennemsnitsalder. I disse områder bør man overveje udviklingen og eventuelle byudviklingstiltag der kan ændre denne.

## Vækstpotentialer

Hedensted Kommune har en række håndtag i byudviklingen i forhold til at øge antallet af borgere i kommunen. Ud fra tidligere beskrevet strategier har en stor del af væksten været hængt op på udviklingen i nabokommuner. Hedensted Kommune har dog en række interne håndtag der i højere grad bør benyttes i arbejdet med at øge væksten.

Tiltrækning af flere borgere. En analyse af udflyttere fra Vejle og Horsens viser at de for størstedelens vedkommende er unge børnefamilier der flytter fra lejlighed og til villa. En del af disse udgør allerede i dag størstedelen af tilflytterne til Hedensted Kommune. I takt med stigende priser og et lavere udbud af attraktive parcelhusudbygninger i nabokommunerne, kan Hedensted Kommune tilbyde et mere attraktivt alternativ. Det bør undersøges nærmere hvilke byrumselementer samt variationer af boformer de flytbare målgrupper søger. Hedensted Kommune har med sin natur og infrastruktur allerede i dag en række af de elementer der kan øge tiltrækning af endnu flere af disse segmenter. De resterende elementer bør afdækkes så Hedensted Kommune kan udvælge de rigtige placeringer og skabe de rette rammer for øget udvikling.

## 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 Vejle, Horsens eller Aarhus kan tilbyde. En del af udflytningen kan dog skyldes at der ikke er de rette boliger på hylden. De udflyttende flyt-

ter 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. 2.000 internationale fra vestlige lande der flytter til Vejle, Horsens og Hedensted Kommune får Hedensted kun 13%. Hedensted Kommune kan med infrastruktur, 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 (Vejle og Horsens), men Hedensted Kommune kan være et relevant alternativ.

### **Nye boliger**

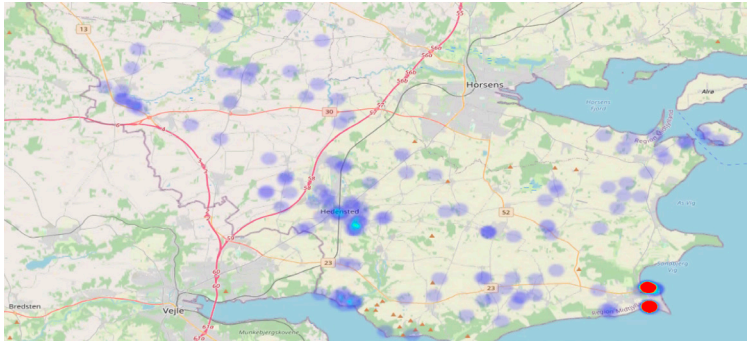
Flere borgere kræver flere boliger. Villaer bliver primært bygget på initiativ af private. Strukturen er dog anderledes for lejligheder, rækkehuse og for de fleste bofællesskabers vedkommende. Her kræver udviklingen at professionelle ejendomsudviklere har en indsigt i efterspørgslen og tør tro på at der også er betalingsvillighed blandt de potentielle beboere. 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 Hedensted 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. 1.000 boliger over 5 år til salgs- og udlejningspriser der er attraktive for ejendomsudviklere. Dette tal kan forventes at vokse hvis det lykkedes Hedensted Kommune at øge tiltrækningen.

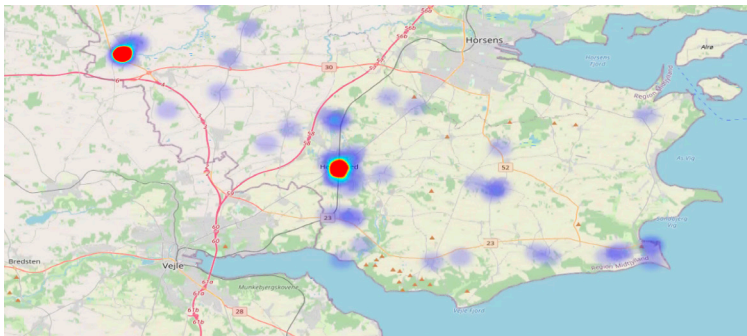
### **Arealudlægning**

Tidligere arealudlægning er beregnet på behovet for areal ved udlæg til villaer (1.560 kvm pr. bolig). En stor del af det der mangler, er lejligheder. Det bør derfor overvejes om tallet skal justeres ved fremtidig beregning af areal i forhold til udlæg og restrummelighed.

Tidligere tal er beregnet på baggrund af en tilflytning mellem 2014 og 2019 på 1.000 boliger hvor der i samme periode er blevet bygget ca. 860 antal nye boliger. Det gav en faktor 0,86 pr. ny bolig. Det må dog formodes at antallet af borgere pr. husstand er tættere gennemsnitlig på resten af kommunen – altså 2,3 – også for nye boliger. Derfor bør arealudlægget tilpasses dette tal. Da kommunen forventer at blive ca. 2.000 flere borgere over de næste 12 år, bør der være udlæg til ca. 870 nye boliger i perioden. Baseret på analysens resultater mht. nuværende potentialer, er der en efterspørgsel over de næste 5 år på ca. 1.400 boliger til priser over kr. 26.000,- pr. kvm ved salg og 1.250 pr. kvm. ved leje.



Salg i Hedensted Kommune



Leje i Hedensted Kommune

Da der ikke er gennemført interviews med kommunens nuværende borgere eller potentielle tilflyttere, bygger den kommercielle konklusion udelukkende på historisk data. Det anbefales derfor at indsamle data omkring områdernes attraktion for at be- eller afkræftes et fremtidigt potentiale for udvikling og nybyg.

Bæredygtighed: Er området i balance eller er der behov for at tilføje flere boliger?

### Konklusion

Ud fra et kommercielt synspunkt hvor vækst primært er i fokus, bør hovedudlæggene være i Juelsminde, Daugård, Løsning, Hedensted og Tørring. Dette stemmer overens med de udlæg der tidligere har været anbefalingen.

Ud fra en optik om at øge den bymæssige bæredygtighed bør der overvejes udlæg i Hornsuld-Bråskov, Juelsminde, Stenderup, Ølsted og Uldum. Dette stemmer ligeledes overens med de allerede tidligere planlagte udlæg.



# Oversigt over byerne

	Bymæssig bæredygtighed	Historik kommerciel	Forventet antal boliger	Samlet areal til boligudlægning i ha
1	Glud	-	18	2,8
2	Juelsminde	Ubalance	226	35,3
3	Rårup	Ubalance	2	0,3
4	Daugård	Ja	60	9,4
5	Barrit		2	0,3
6	Hornsuld-Bråskov	Ubalance	66	10,3
7	Stouby		78	12,2
8	Stenderup	Ubalance	10	1,6
9	Bjerre		2	0,3
10	Ølsted	Ubalance	18	2,8
11	Korning		8	1,3
12	Øster Snede - Kragelund		26	4,1
13	Løsning	Ja	124	19,4
14	Hedensted	Ja	658	102,8
15	Rask Mølle		28	4,4
16	Uldum	Ubalance	30	4,7
17	Tørring	Ja	276	43,1
18	Ølholm		14	2,2
19	Åle	Ubalance	6	0,9
20	Lindved		72	11,3

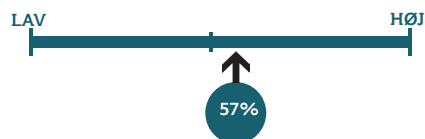


## Homogenitet

Hvor mange forskellige befolkningstyper er kommunen sat 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.



Hedensted 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 Hedensted.

Datic har udarbejdet et homogenitets-barometer der viser hvor stor forskellighed der er i Hedensted 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 bygge få ens typer bolig og derved ramme størstedelen af efterspørgslen.

I modsatte ende er kommuner som Holbæk og Silkeborg med stor forskellighed. Der skal derfor 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 Hedensted Kommune er der mindre forskellighed end landsgennemsnittet. Man kan derfor bygge mere ensartet og stadig nå en stor del af markedet.

Sammenlignet med nabokommunerne Vejle og Horsens er Hedensted i højere grad homogen. Det betyder altså, at det er lidt nemmere at udvikle nye boliger i Hedensted Kommune, så længe det drejer sig om at fastholde de nuværende borgere.

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

# Borgere nu

Hedensted Kommune er over de sidste 10 år vokset med 1.070 personer, hvilket giver en vækstrate på 2,3%.

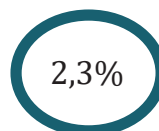
Til sammenligning er Vejle Kommune i samme periode vokset med 10,2%, mens Horsens Kommune kan fremvise en vækst på 13,0%. Kigger man med regionale briller, ser man, at Region Midtjylland er vækstet med 5,9%, mens hele Danmark som helhed er steget med 5,2%

Prognoser viser, at Hedensted Kommune fortsat vil vokse med moderat vækst. På 5 års sigt anslår Danmarks Statistik, at kommunen vil forsøges med 1,3% nye borgere, men tallet er 3,3% 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 bliver 2% bandt de 0-19 årige, mens de 20-39 årige går 6,9% frem. De 40-59 årige bliver der 9,1% færre af, mens det ældste gruppe på 60 år+ vokster med hele 18,5%.

Hedensted Kommune er over de sidste 10 år kun vokset med 1.070 personer - altså en vækstrate på 2,3%.

Til smmenligning er Vejle Kommune vokset med 10,2%, mens tallet for Horsens Kommune er 13,0%.

**Hedensted**



**Vejle**



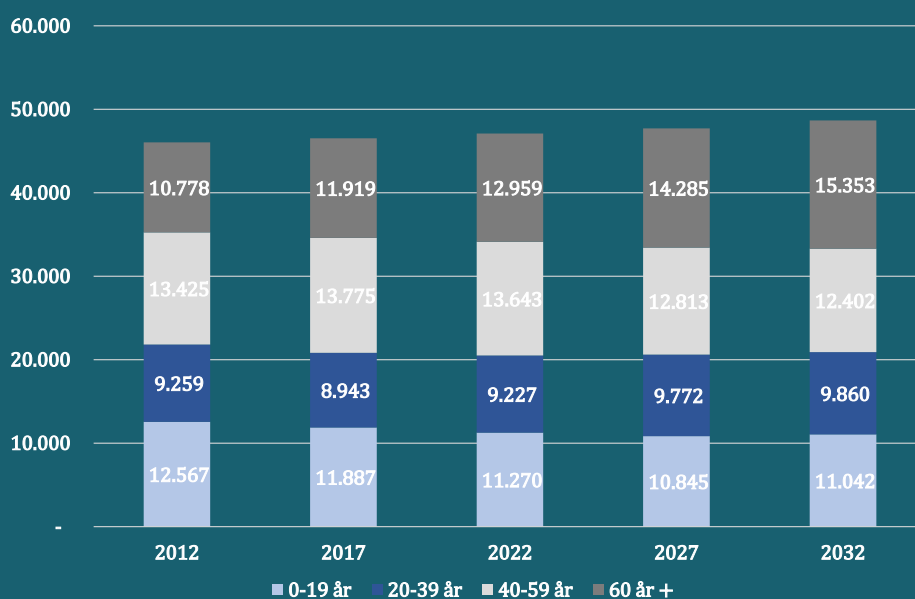
**Horsens**



**Region Midtjylland**



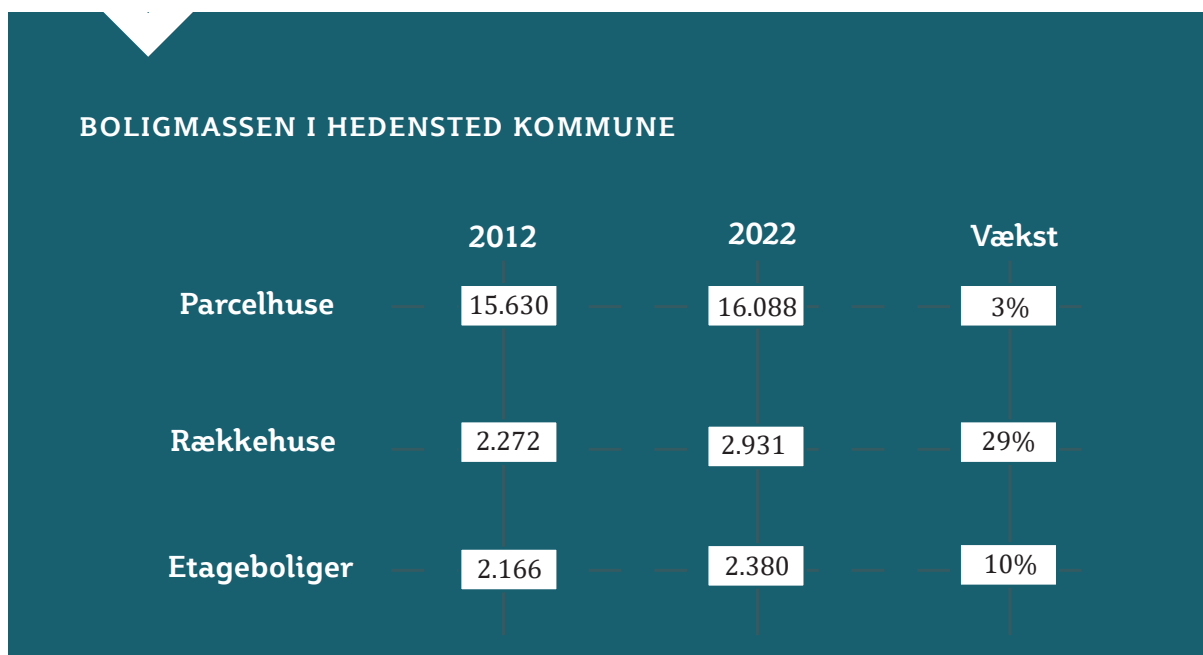
## BEFOLKNINGSUDVIKLING I HEDENSTED KOMMUNE



Data: Danmarks Statistik

# Boliger nu

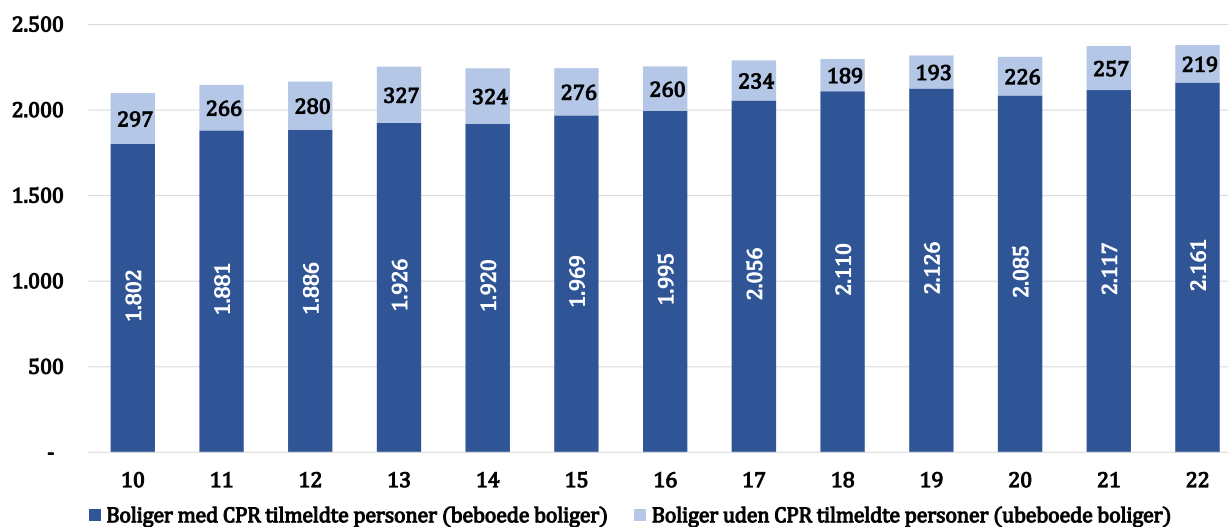
I samme periode er antallet af boliger i kommunen øget med 1.331 svarende til 6,6%. I samme periode er der kommet 1.070 nye borgere til i kommunen, så deres boligbehov har hidtil kunnet dækkes af nyopførte bolier (her er der ikke taget hensyn til eventuelle kondemnerede boliger).



Data: Danmarks Statistik

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

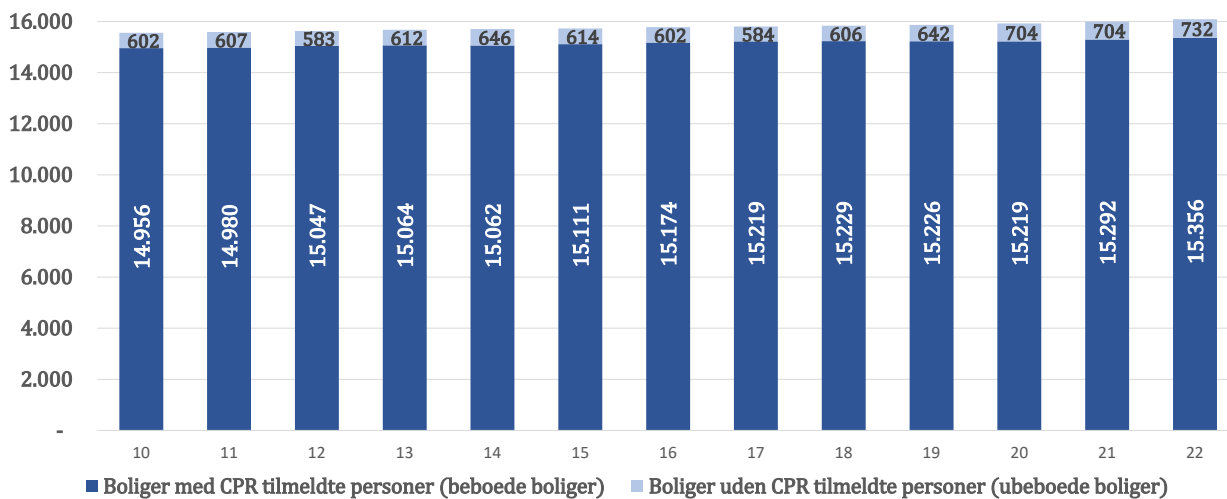
## Antal etaboliger i Hedensted Kommune:



Data: Danmarks Statistik

Antallet af beboede etageboliger i Hedensted Kommune er steget støt i perioden 2010 til 2022 fra 1.802 boliger til 2.161. Samtidig er antallet af ubeboede etageboliger faldet fra 297 enheder til 219. Det vidner om, at antallet af nybyggede etageboliger ikke har kunnet dække efterspørgslen.

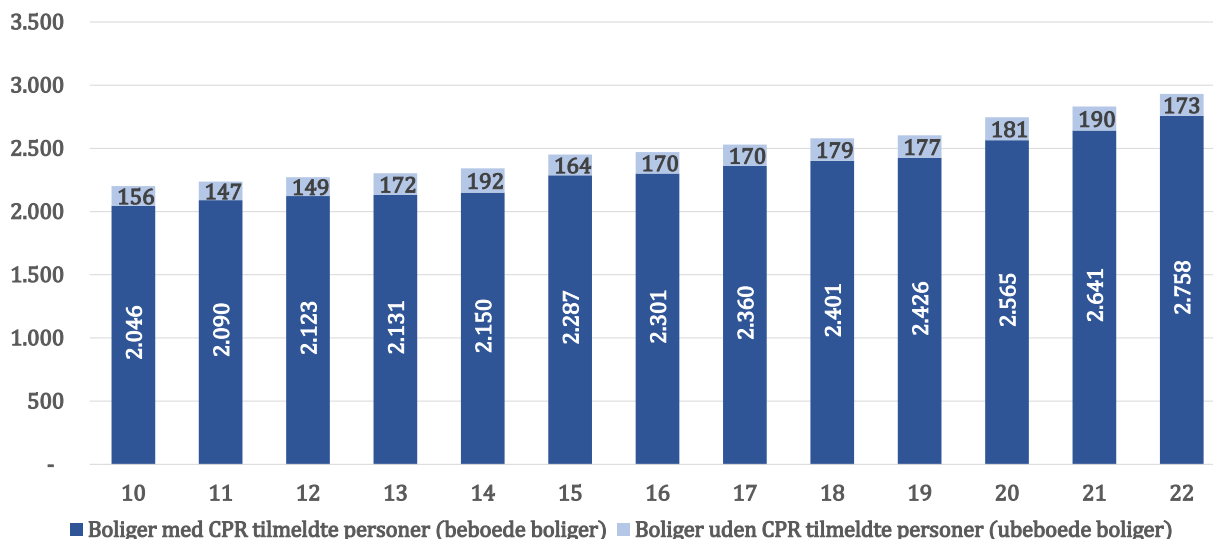
### Antal parcel/stuehuse i Hedensted Kommune:



Data: Danmarks Statistik

Siden 2010 er antallet af beboede parcel/stuehuse steget jævnt fra 14.956 til 15.359 i 2022. Også antallet af ubeboede parcel/stuehuse er vokset fra 602 til 732.

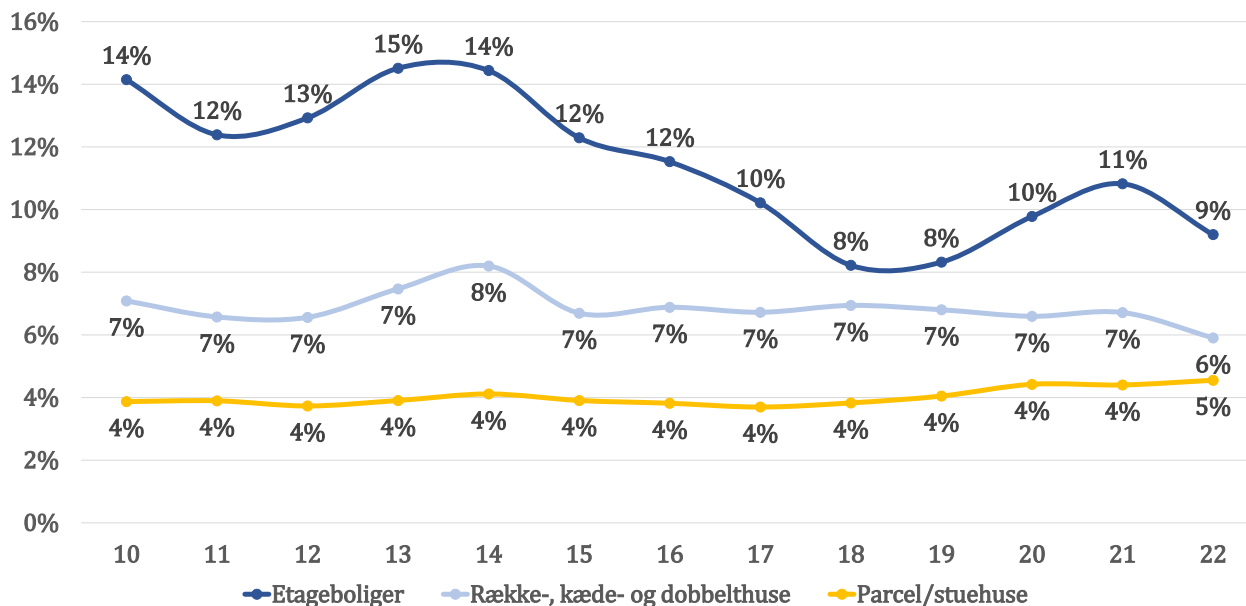
### Antal Række-, kæde- og dobbelthuse i Hedensted Kommune:



Data: Danmarks Statistik

Antallet af beboede række-, kæde- og dobbelthuse er mellem 2010 og 2022 øget fra 2.046 til 2.758. Samtidig er der registreret 156 ubeboede enheder i 2010 mod 173 i 2022.

### Antal parcel/stuehuse i Hedensted Kommune:



Data: Danmarks Statistik

Kigger man på bolig-tomgangen i Hedensted 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 15% i 2010-14 mod nu 9%).

Til sammenligning ligger tomgangen for både parcel/stuehuse (4%) og række-, kæde- og dobbelthuse (7%) meget stabilt de seneste 12 år.



# Flyttemønstre

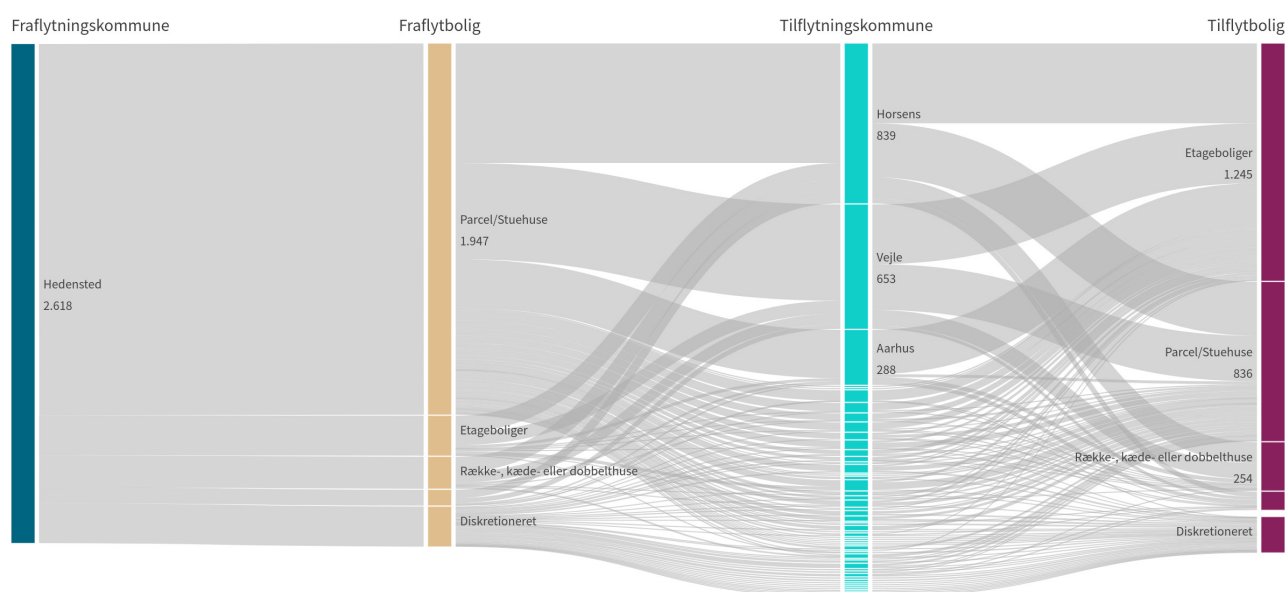
Ved at analysere flyttemønstre kommunerne imellem kan man ofte med stor fordel kombinere fraflytterboligen med tilflytterboligen og opnå værdifulde indsigter - og flyttemønstrene for Hedensted Kommune er absolut ingen undtagelse.

Når man kigger på flytningerne ud af kommunen, tegner der sig således tydelige mønstre. Horsens Kommune er den primære destination efterfulgt af Vejle og Aarhus. Men det er på faldende, at langt de fleste, der bevæger sig fra Hedensted Kommune til Horsens, Vejle Aarhus bor i parcel/stuehus og bosætter sig i en etagebolig. Over 43% (772 af 1780) af alle personer, der flytter mod disse tre kommuner gør det nemlig fra parcel/stuehus til etagebolig.

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

• Til Horsens fra Parcel/Stuehus til Etagebolig	319
• Til Vejle fra Parcel/Stuehus til Etagebolig	244
• Til Aarhus fra Parcel/Stuehus til Etagebolig	209
• Til Horsens fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus	204
• Til Vejle fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus	188

## Flyttesammenhæng mellem kommuner og boliger - ud af Hedensted Kommune:



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

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. Men en god portion af de 772 borgere, der forsvinder ud af Hedensted Kommune er givet vis også etablerede husstande, der flytter, fordi de ikke kan finde en egnet lejlighed.

Men det er ikke kun ud af Hedensted Kommune, man øjner et tydeligt mønster. Den anden vej rummer nemlig også klare tendenser.



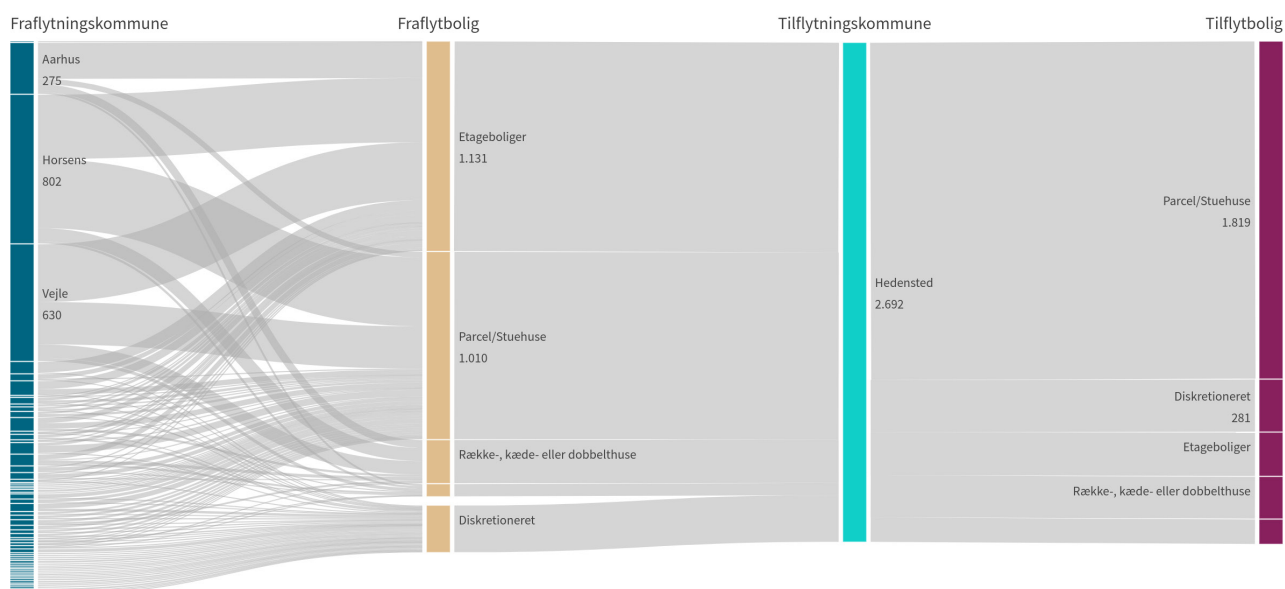
Horsens, Vejle og Aarhus er også de tungeste bidragsydere til nye borgere i Hedensted Kommune. Og også her ser man en sammenhæng mellem fraflytterbolig og tilflytterbolig.

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

• Fra Horsens fra Etagebolig til Parcel/Stuehus	266
• Fra Horsens fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus	247
• Fra Vejle fra Etagebolig til Parcel/Stuehus	233
• Fra Aarhus fra Etagebolig til Parcel/Stuehus	168
• Fra Vejle fra Parcel/Stuehus til Parcel/Stuehus	147

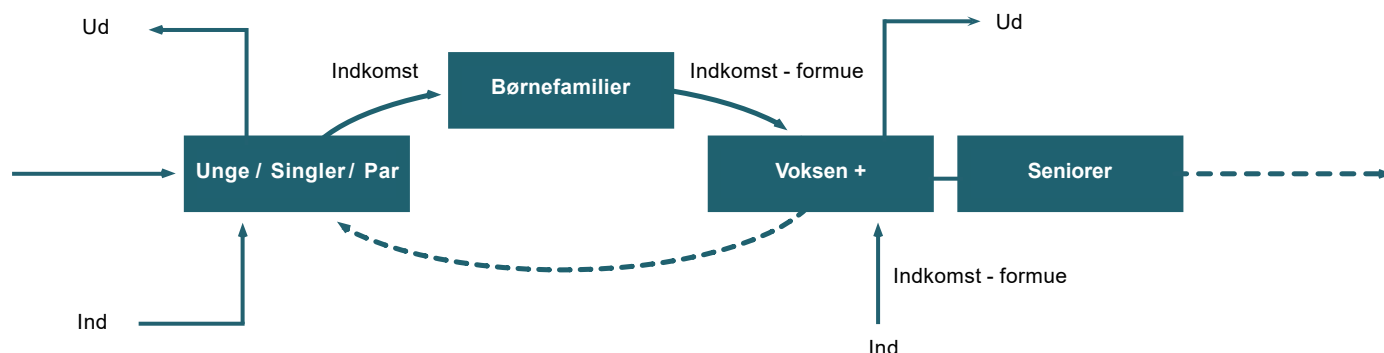
Årsagerne til disse flyttemønstre ind i kommunen kan man kun gisne om. Men det er nærliggende at antage, at broderparten af dem er drevet af boligpriser. De kan ganske enkelt få langt flere kvadrater for pengene i Hedensted Kommune end i Horsens, Vejle og Aarhus.

### Flyttesammenhæng mellem kommuner og boliger - ind i Hedensted 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. Hedensted Kommune får samtidig også tilført unge af netop samme grunde.

Hedensted Kommune får dog kun omkring 70% af antallet af unge ind (720 personer) som de sender ud af kommunen (1027 personer).

De unge bor i primært i lejelejligheder, mens de sparer op. Det er denne gruppe, som er nemmest at 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.

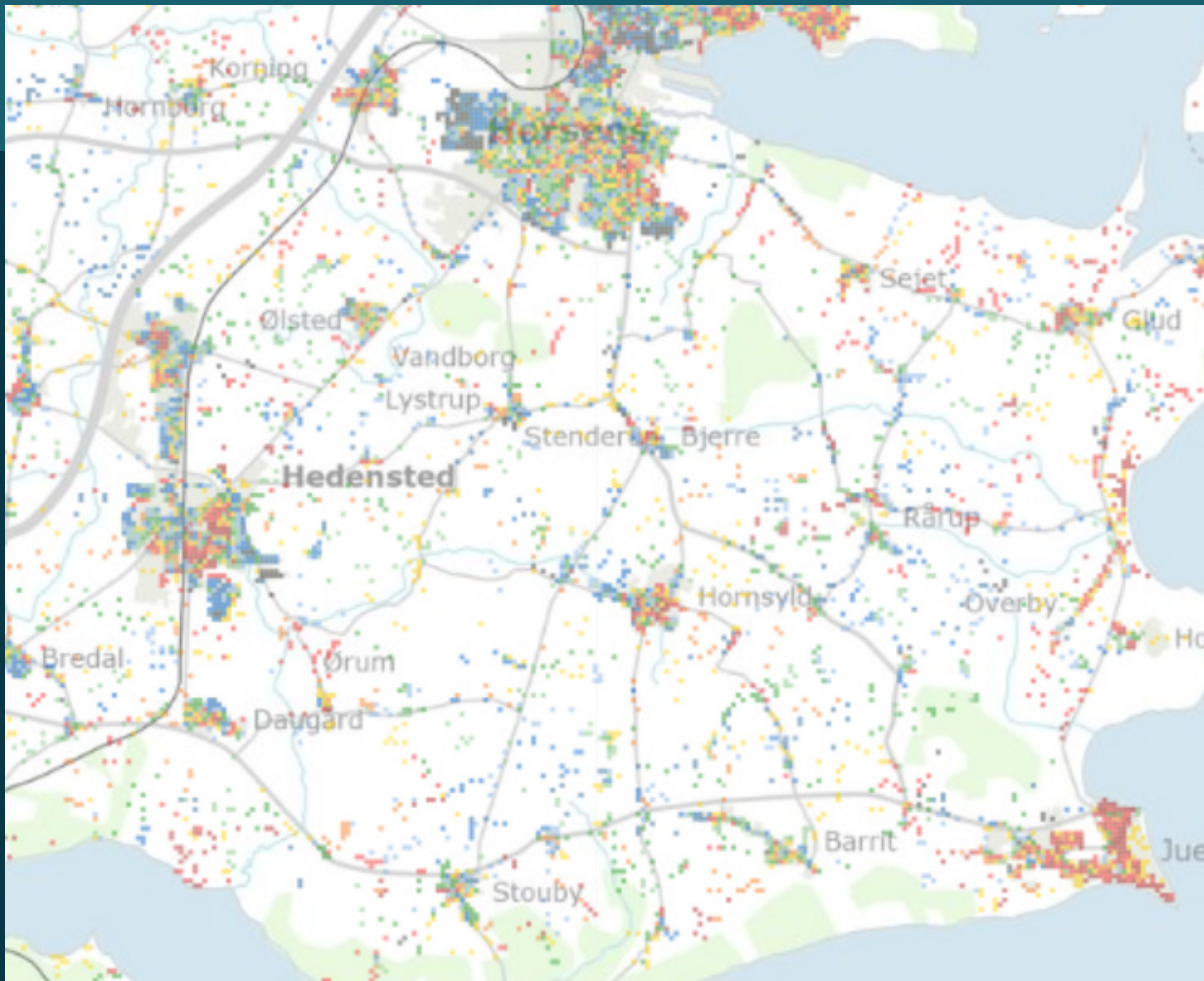
I lejelejligheden eller i den næste bolig stiftes der familie. Når husstanden er blevet til en børnefamilie bygges der tættere relationer til husstandens område og derved bliver det svære at flytte længere væk. En husstand veksles til en ny og bedre - men dog i samme område hvor børnene er i institution,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





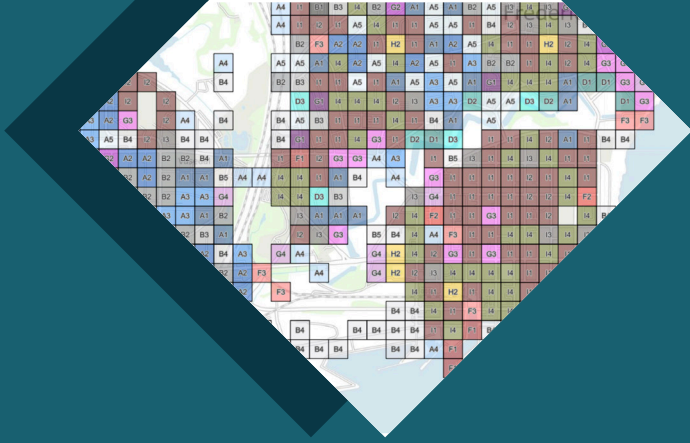
### Borgere i dag - Conzoom

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 Hedensted Kommune

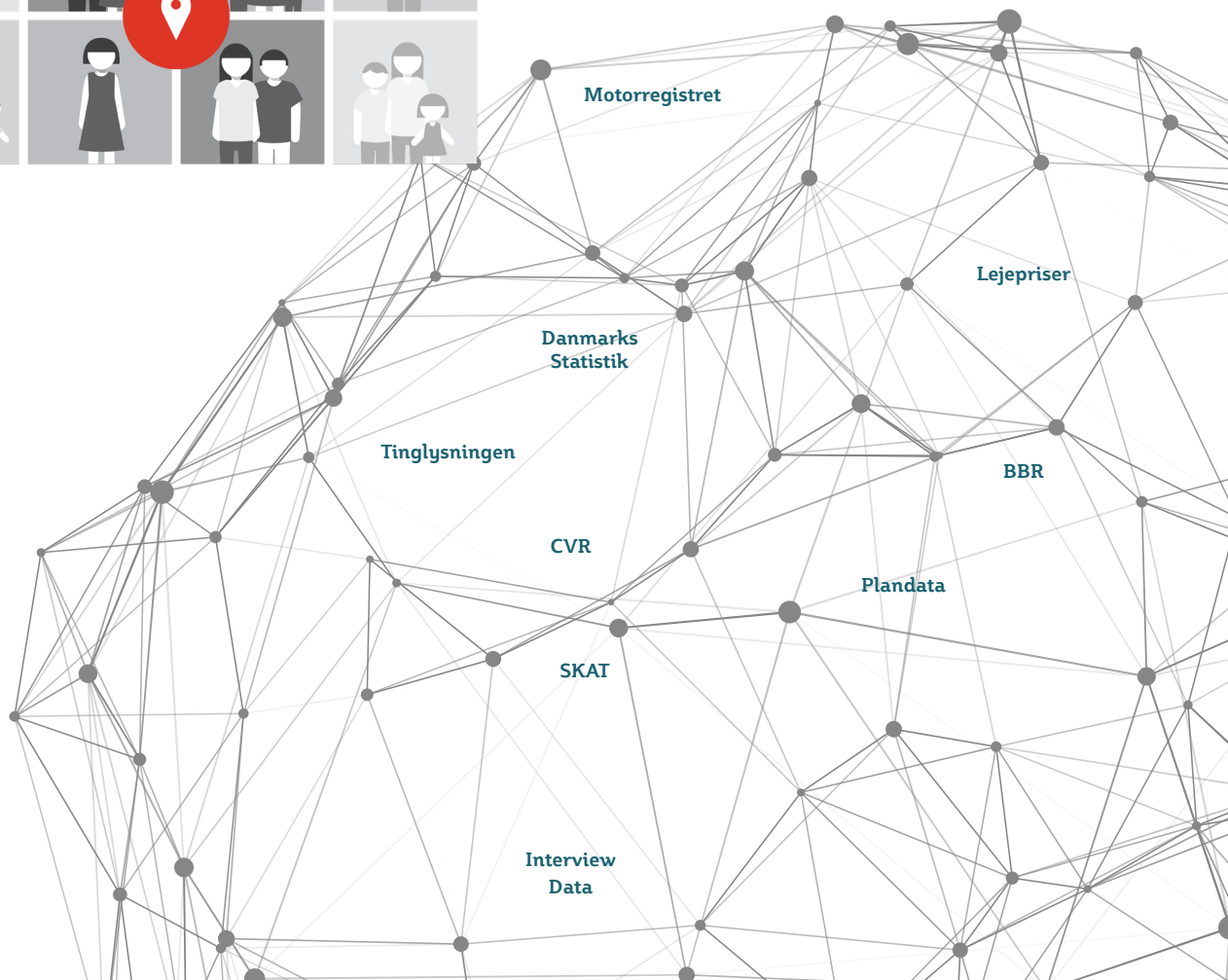




# Om conzoom

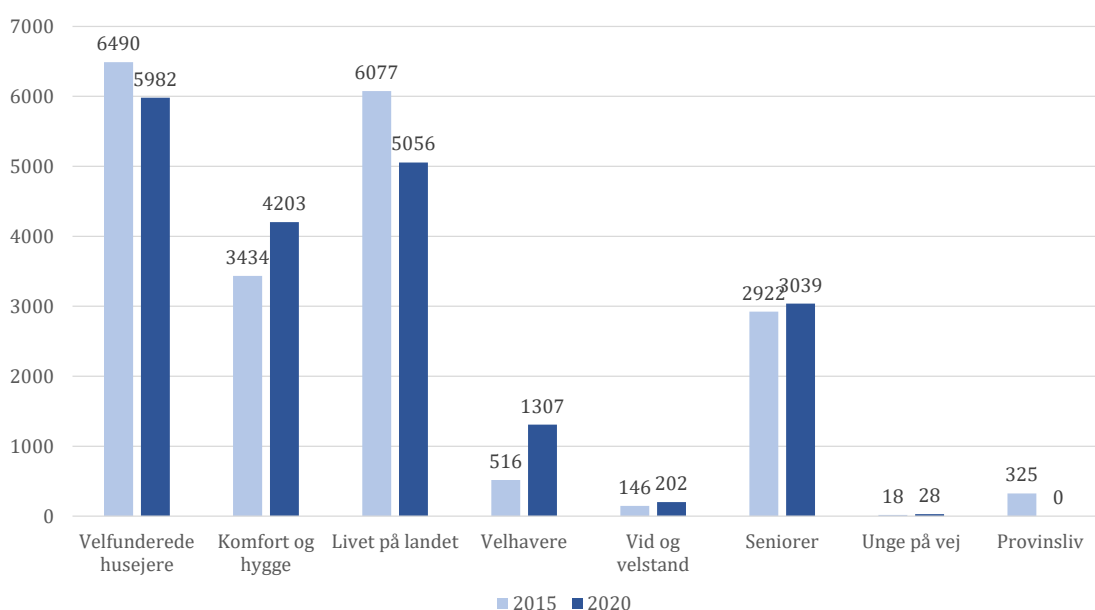
Conzoom er et værktøj til at opdele de 2,8 Mio. danske husstande i forskellige målgrupper. Opdelingen er sket på baggrund af en lang række data fra offentlige registre som SKAT, BBR, CVR, Motorkontoret, Danmarks Statistisk.

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

20.000  
husstande



**Data: Conzoom - 2021**

Overordnet er de danske husstande inddelt i 9 hovedgrupper. Hedensted Kommune består af ca. 20.000 husstande hvor fordelingen er vist på grafen. Samtidig kan man se udviklingen i perioden 2015 - 2020 inden for hver gruppe.

De fire største grupper i kommunen er 'Velfunderede husejere', 'Komfort og hygge', 'Livet på landet' samt 'Seniorer'. Sådan var det i 2015, og det har ikke ændret sig de fem efterfølgende år. Men perioden har budt på forandringer på anden vis. Man lægger ikke mindst mærke til, at 'Livet på landet' mister styrke i antal, idet ca. 1000 af disse husstande er "blevet til noget andet" på blot fem år.

En anden ikke uvæsentlig trend er, at den lille gruppe 'Velhavere' er tredoblet i antal. De fire største målgrupper er beskrevet på følgende fire slides.

# 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 velorienerede
- Læser én af de større morgenaviser



30%

## 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 ugeb-lade



15%

## 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



# Søgning til og omkring kommunen

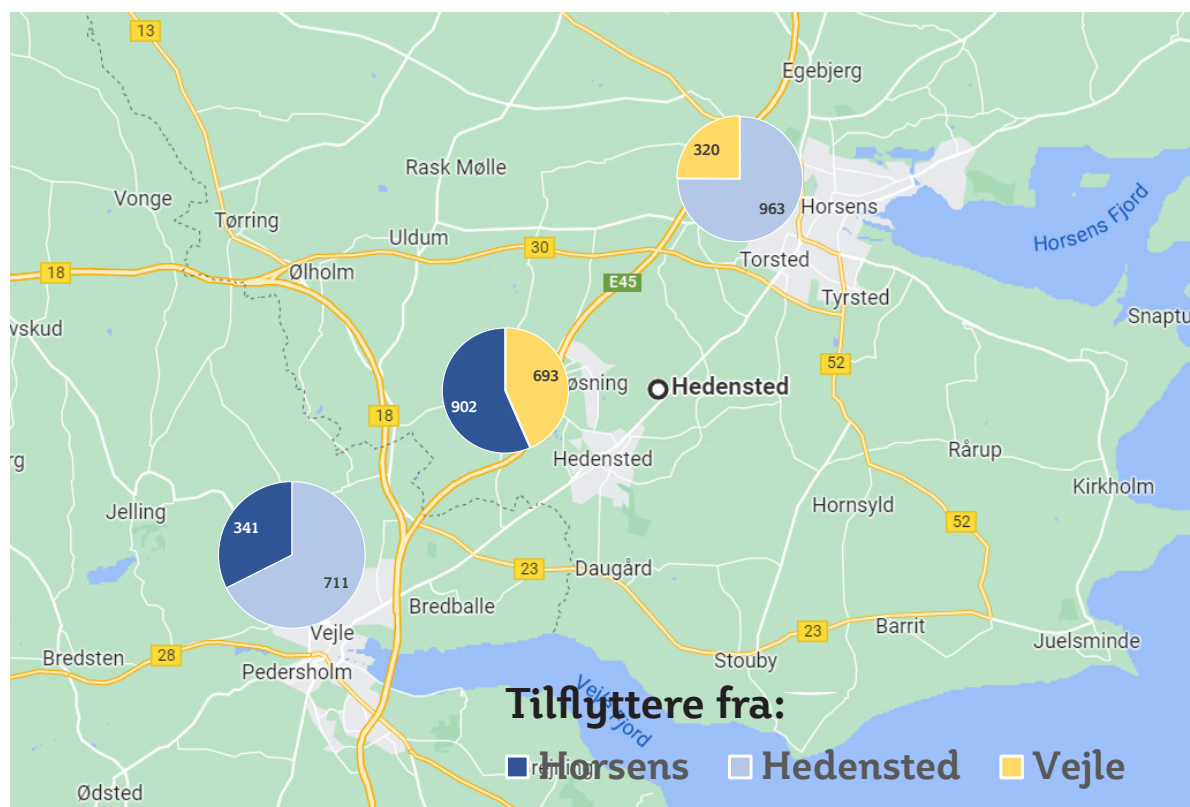
Som nævnt indledningsvis er Hedensted i tæt interaktion med sine nabokommuner, når det gælder flytninger

Af alle dem (2.256) der flytter rundt i området (fra Vejle og Horsens), vælger ikke færre end 71% at bosætte sig i Hedensted. Kommunens tiltrækningskraft i regionen er altså markant.


Der er 693, der tager fra Vejle til Hedensted, men kun 320 der tager fra Vejle til Horsens. Og mønstret er det samme, når det gælder, borgere der forlader Horsens. 902 af dem tager til Hedensted, mens kun 341 flytter til Vejle.

Dette kan selvfølgelig skyldes, at Hedensted er den centrale kommune beliggende i midten af de tre.

*Data: Danmarks Statistisk 2021*



# Kilder til vækst

	<b>Pendlere</b>	<b>Regionale Flyttere</b>	<b>Internationale i området</b>	<b>Fraflyttere</b>	<b>Boomerang Børn</b>
Antal	9.764	2.256	2.605	2.931	347
Udfordringer	Kender Hedensted Men: Er i høj grad familiesegmenter og kender de nok til byen?	Tæt på området Men: 71% i dag - ikke nemt at vækste fra så højt et niveau, og er kendskab til Hedensted højt nok?	Får kun 13% i dag Men: Hvem vælger boligerne og hvorfor fravælges Hedensted?	Kender Hedensted Men: Nogle skal studere, kæreste, arbejde Hvorfor flytter de?	Kender Hedensted Men: Hvor mange er realistisk at få retur? (192 i dag)

## Pendlere

Der er 9.764 personer, som har arbejdsplads i Hedensted Kommune men ikke har bopæl i kommunen. Størstedelen af disse kommer fra de omkringliggende kommuner: 3.372 fra Horsens Kommune samt 2.810 fra Vejle Kommune.

Potentialet ved disse pendlere er, at de i en vis udstrækning har kendskab til Hedensted 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 Hedensted, men mor arbejder i Horsens og familien bor i dag i Vejle. Dette kan gøre, at det kun er en del af denne gruppe af pendlere, som vil være mulig at få til at flytte til Hedensted.

Det bør undersøges:

Hvor mange af de 9.764 er reelt mulige tilflyttere?

Hvad kan få dem til at flytte?

Hvad ønsker de at bo i?

I hvilken udstrækning kender de Hedensted og for hvad?

## Regionale Flyttere

Denne målgruppe flytter rundt omkring Hedensted og har et vis kendskab til kommunen. Af de 2.256 årlige interne flytninger fra Vejle og Horsens får Hedensted Kommune allerede 71%. Det er måske muligt at øge denne procent, men det er svært at skabe vækst fra et højt niveau?

# Kilder til vækst

Det bør undersøges:

Hvor stort er kendskabet til Hedensted blandt de regionale flyttere?

Hvor stor en del kunne overveje Hedensted?

Hvad lægger de vægt på i deres valg af bosætningskommune og kan Hedensted indfri disse ønsker?

## Internationale

Der kommer ca. 2.605 internationale til området (Vejle, Horsens og Hedensted) om året. Hedensted Kommune aftager blot 13% 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 2.605 er mulige at tiltrække?

## Fraflyttere

Der flytter ca. 2.931 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.

Det bør undersøges:

Hvad er årsagerne til at flytte?

Hvor stor en andel kan påvirkes til at blive i kommunen ved eks. at der opføres relevante boliger?

## Boomerang Børn

Hedensted Kommune sender hvert år ca. 400 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. 200 retur fra samme byer. Der er en række usikkerheder i denne opgørelse, men til sammenligning får Horsens Kommune ca. 80% retur - også af dem som de sender til København.

Det er en langsigtet strategi at satse på disse unge. Det er dog en målgruppe som kender Hedensted og som kommer retur 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 Hedensted sammenligne sig med?

*Data: Danmarks Statistisk 2021*

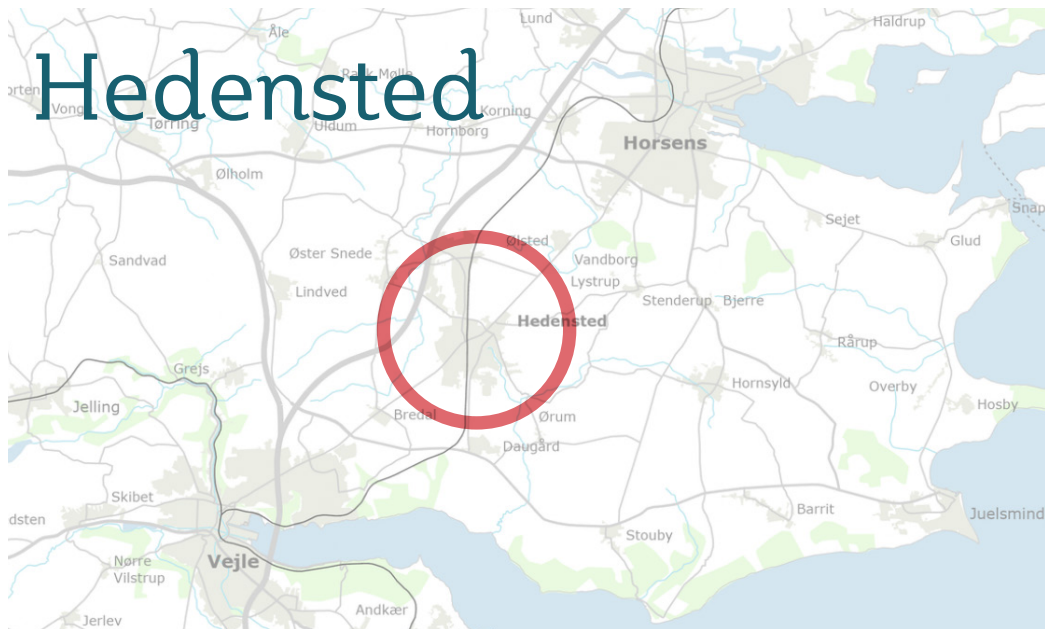




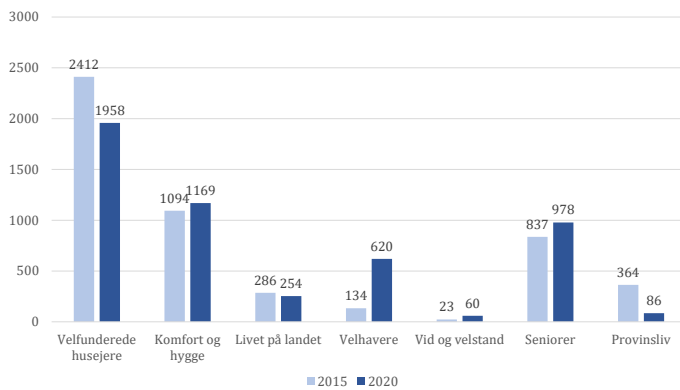




# De 19 byer

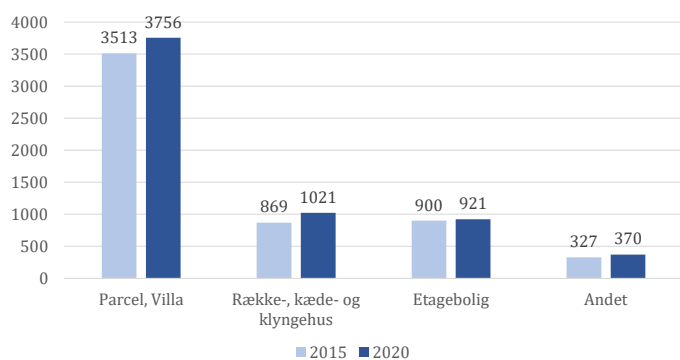


### Conzoom-grupper



**Antal børn:**  
 2015: 3.733  
 2020: 3.878  
 +3,9%

### Boligmassen



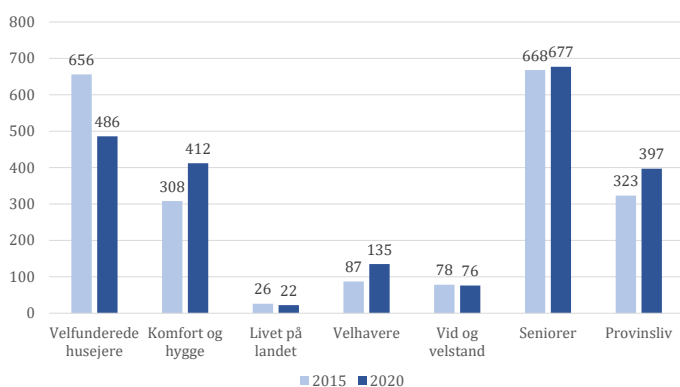
**Alder:**  
 2015: 55  
 2020: 54,9

I perioden 2015 - 2020 er der sket visse forskydninger i de såkaldte Conzoom-segmen-ter. Man lægger bl.a. mærke til, at antallet af 'Velfunderede husejere' er faldet. Til gengæld er der kommet langt flere 'Velhavere' (steget fra 134 husstande til 620), en gruppe der udmærker sig som værende økonomisk robust og ressourcestærk.

Antallet af børn er steget med næsten 4%, og den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er stort set uændret - dog ser man en meget svag faldende tendens.

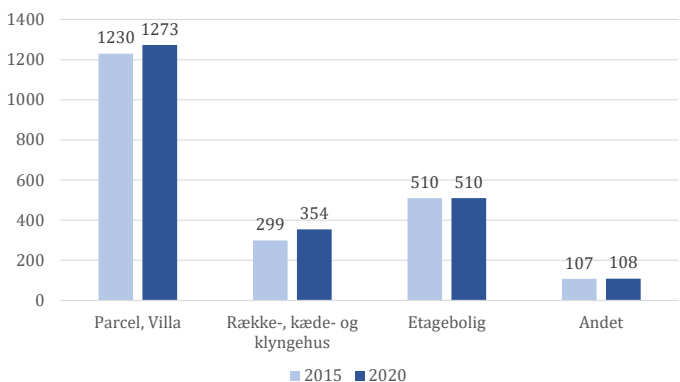


### Conzoom-grupper



**Antal børn:**  
 2015: 690  
 2020: 701  
 +1,5%

### Boligmassen



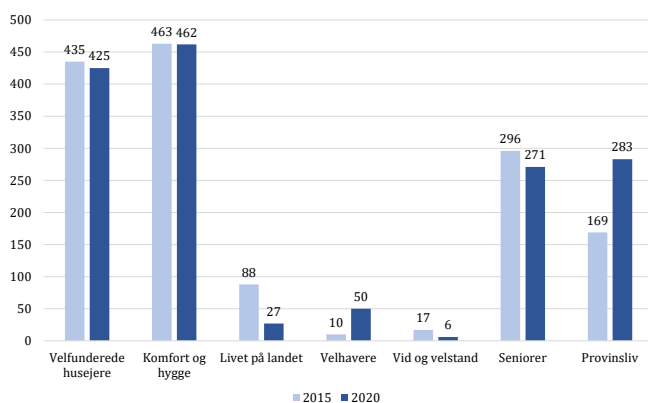
**Alder:**  
 2015: 64  
 2020: 64,8

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 steg. Sidstnævnte bor i rækkehus, en boligtype der er også er blevet flere af.

Der er blevet 1,5% flere børn, og den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er øget fra 64 til næsten 65 år, hvilket indikerer at Juelsminde trods en høj alder fortsætter med at blive "mere grå".

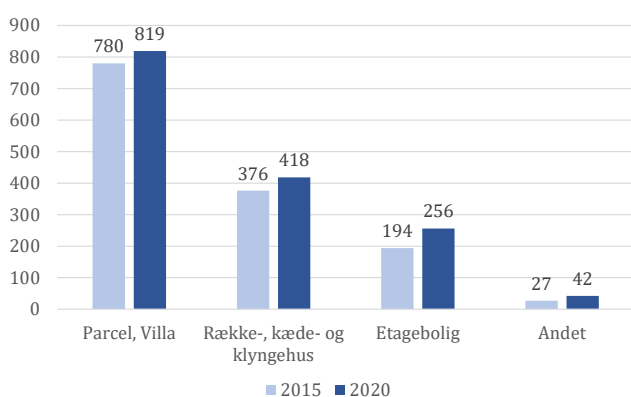


### Conzoom-grupper



**Antal børn:**  
 2015: 777  
 2020: 733  
 -5,7%

### Boligmassen



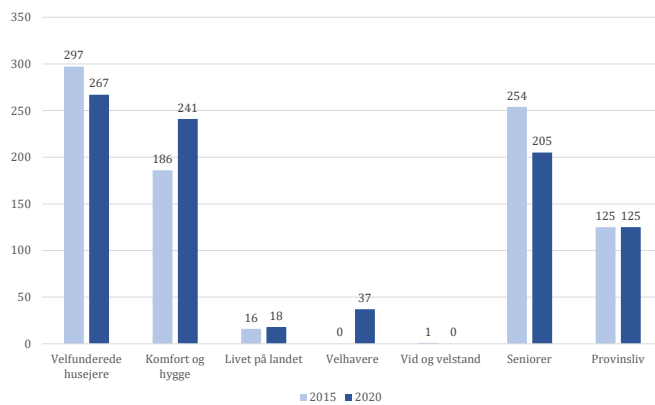
**Alder:**  
 2015: 56  
 2020: 56,5

Tørring viser mindre tegn på en ældre sammensætning af borgere samt færre børn. Således er den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden steget mellem 2015 og 2020, ligesom antallet af børn er gået fra 777 til 733, et fald på næsten 6%.

Kigger man på Conzoom-segmenter er det blevet en del flere 'Provinsliv' (ofte singler uden børn). Derimod er gruppen 'Livet på landet' ved at forsvinde helt. I 2015 var 88, men det tal var reduceret fem år senere til blot 27.



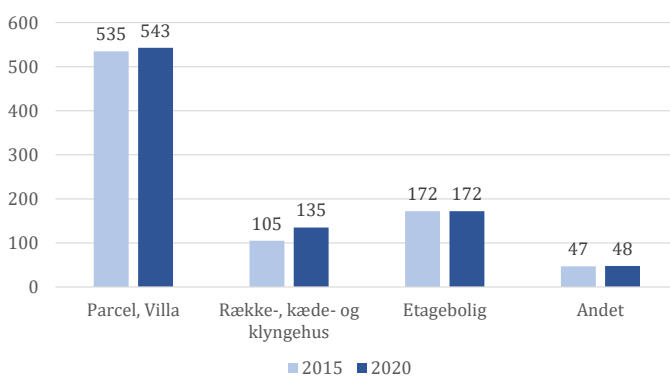
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 416  
2020: 391  
-5,9%

### Boligmassen

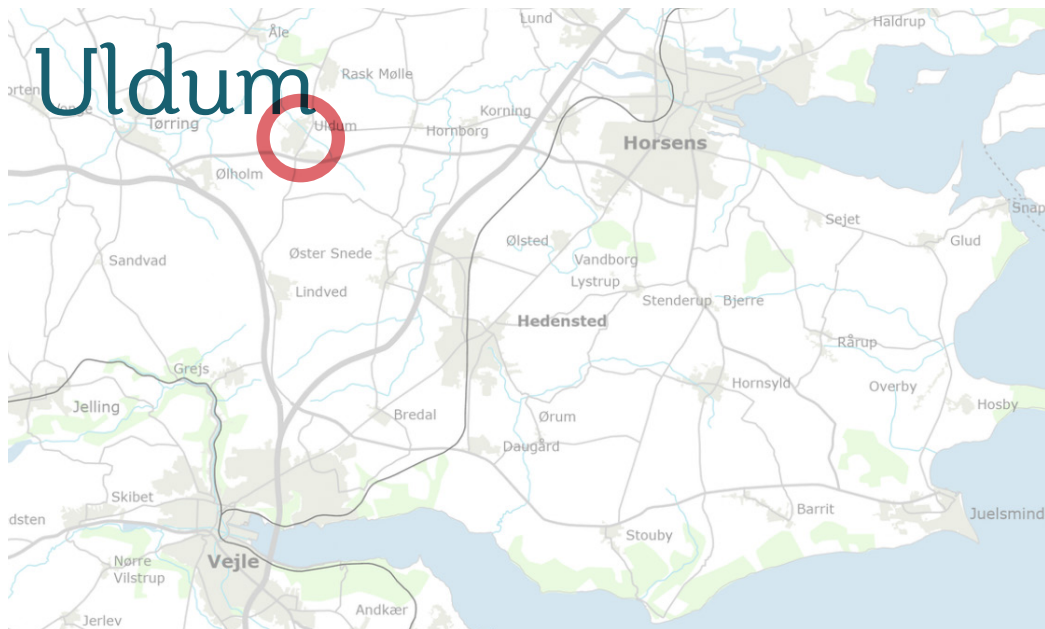


### Alder:

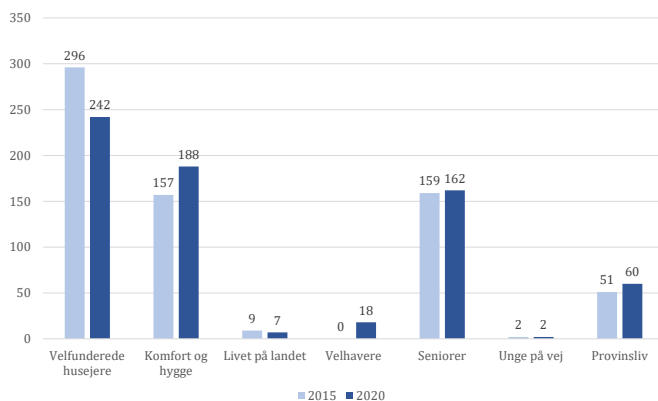
2015: 60,6  
2020: 58,4

Hornslyd har i tiden 2015-2020 oplevet en "modsat rettet" demografisk ændring. Selvom den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er faldet med over to år, så er børnetallet også faldet. Dette kunne være tegn på, en begyndende transformation, hvor ældre skiftes ud med yngre - de har bare ikke fået børn endnu.

Tendensen underbygges af ændringerne i Conzoom-grupperne. Der er således kommet en del flere 'Komfort og hygge' (ingen eller få hjemmeboende børn), hvor imod segmentet 'Seniører' (kendetegnet ved en høj alder), er faldet.



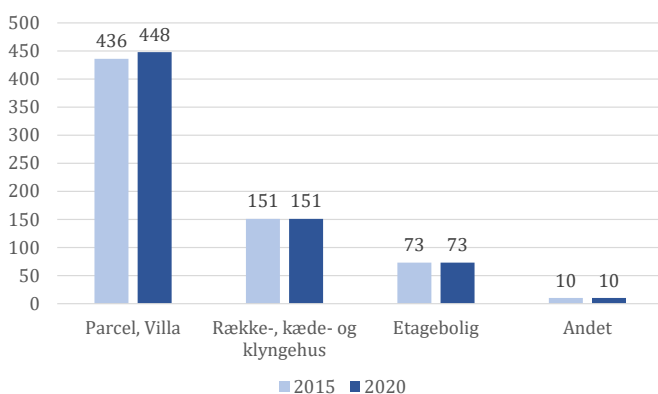
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 480  
2020: 435  
-9,3%

### Boligmassen

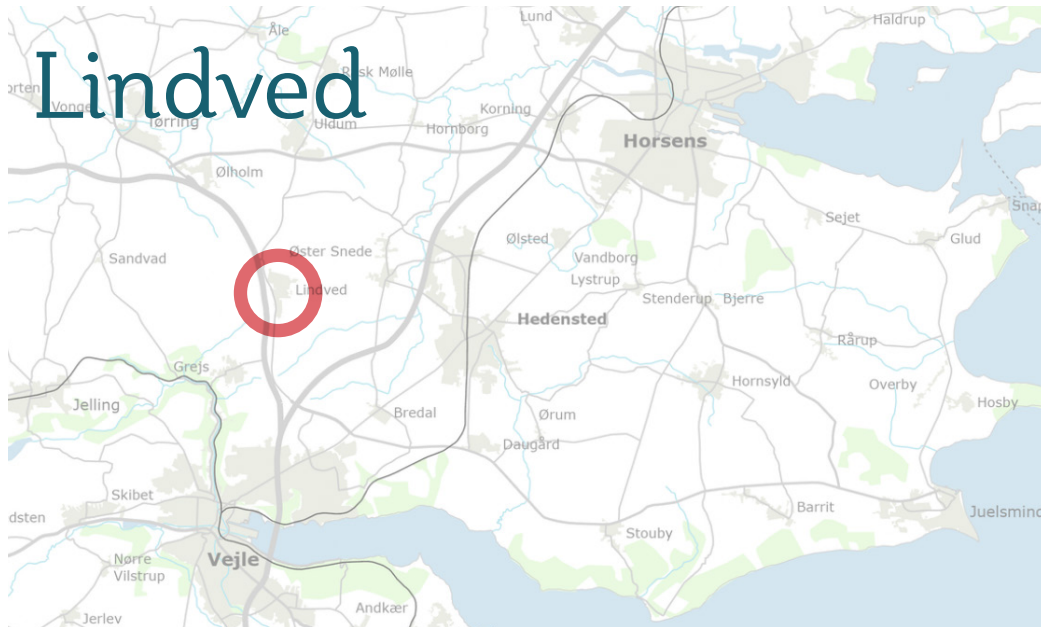


### Alder:

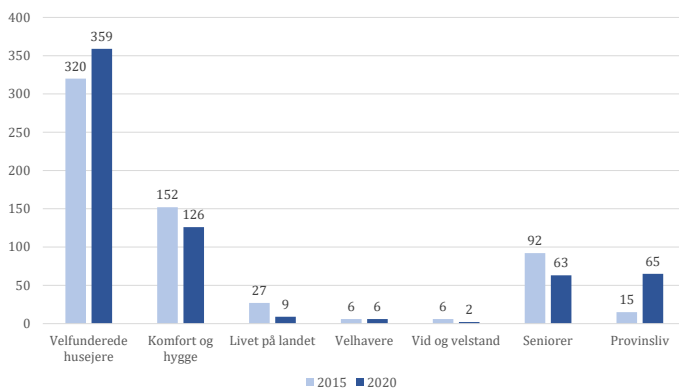
2015: 56  
2020: 56

I perioden 2015 - 2020 er der i Uldum forsvundet en række 'Velfunderede husejere', mens antallet af 'Komfort og hygge' er steget.

Omfordelingen af de to førnævnte Conzoom-segmentet skubber også direkte til det faktum, at Uldum hen over de fem år er blevet fattigere på børn. Over 9% af dem er således forsvundet. Til gengæld er det lykkedes at fastholde en gennemsnitalder på den ældste i husstanden på 56 år.



### Conzoom-grupper



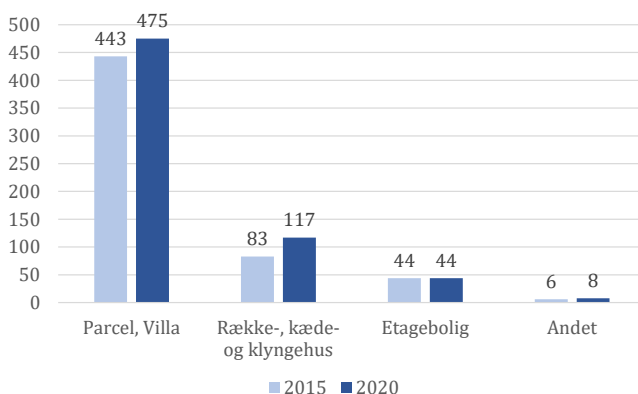
**Antal børn:**

2015: 458

2020: 456

-0,5%

### Boligmassen



**Alder:**

2015: 54,5

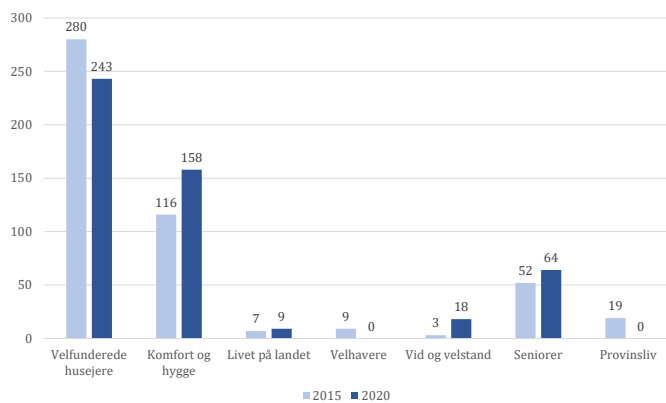
2020: 54,5

Lindved kendtegnen sig ved, at være det område/by i Hedensted Kommune med minds forandring i perioden 2015-2020. Børnetallet er stort set uforandret, ligesom den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden stadig ligger stabilt omkring 54,5 år.

Samtidig er udviklingen af Conzoom-grupperne små - der ses en mindre stigning af 'Velfunderede husejere', mens det går småt tilbage for 'Komfort og hygge' samt 'Seniorer'.



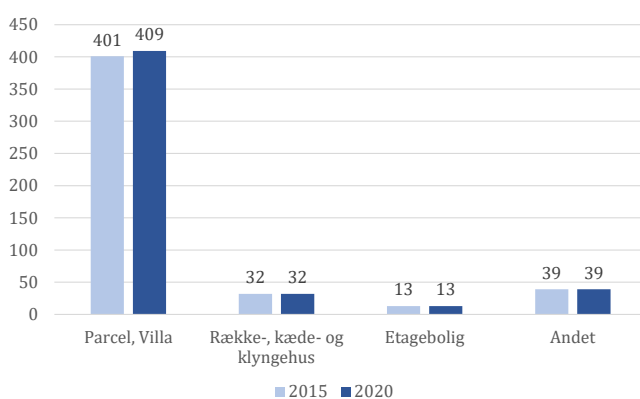
## Conzoom-grupper



## Antal børn:

2015: 425  
2020: 397  
-6,5%

## Boligmassen



## Alder:

2015: 53,5  
2020: 54,5

I perioden 2015 - 2020 er faldet af 'Velfunderede husejere' og den modsatte vækst af 'Komfort og hygge' de mest bemærkelsesværdige ændringer af Conzoom-segmenter.

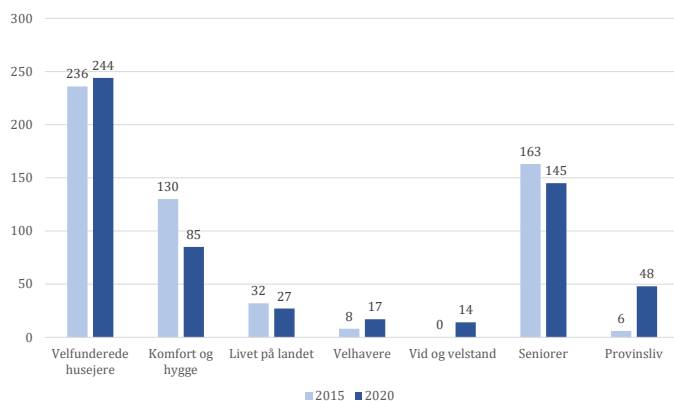
Antallet af børn er faldet med 6,5% i samme tidsrum, og da den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er steget med et år fra 53,5 til 54,5 tyder det på, at området Kragelund - Øster Snede står foran en demografisk udfordring.





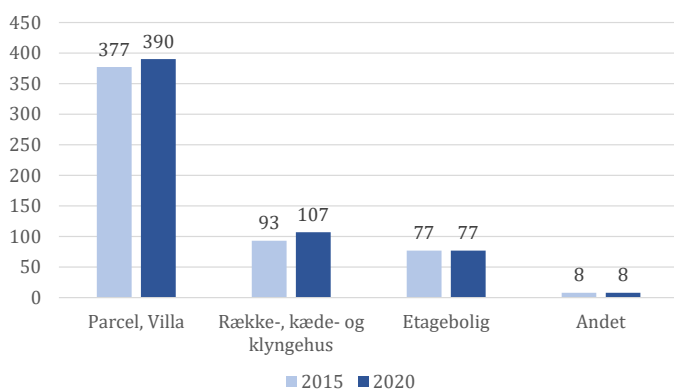
# Rask Mølle

## Conzoom-grupper



**Antal børn:**  
 2015: 371  
 2020: 384  
 3,5%

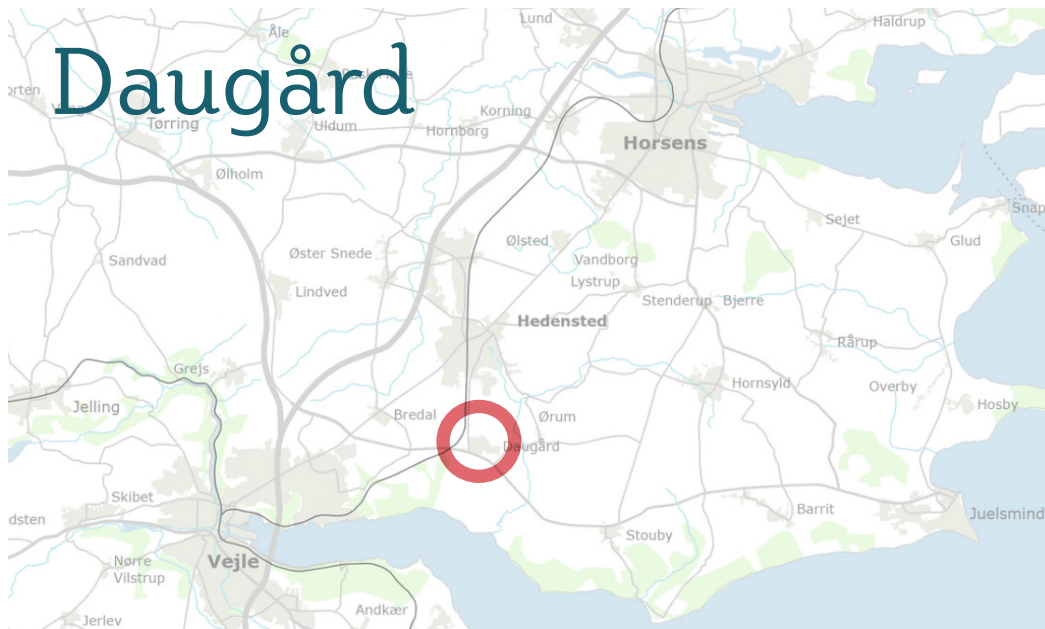
## Boligmassen



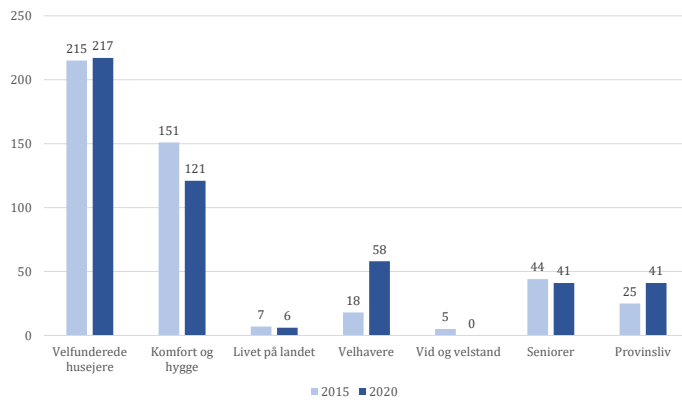
**Alder:**  
 2015: 59,5  
 2020: 57,7

Rask Mølle har i tidsrummet 2015-2020 gennemgået en husstandsforryngelse. Ikke blot har der været en børnefremgang på 3,5% den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er også faldet med næsten to år.

På Conzoom-niveau er der forskellige ændringer. Mest lægger man mærke til faldet af 'Komfort og hygge', samt at de to økonomisk attrakte grupper 'Velhavere' og 'Vid og velstand' vokser, om end fra et meget lavt niveau.



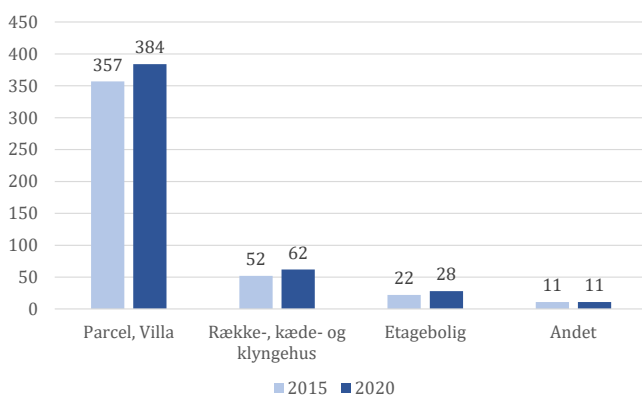
### Conzoom-grupper



**Antal børn:**

2015: 370  
 2020: 366  
 -1,2%

### Boligmassen



**Alder:**

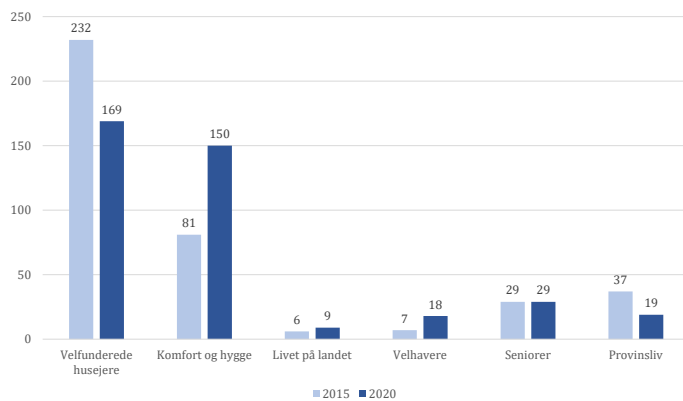
2015: 54,4  
 2020: 55,1

I perioden 2015 - 2020 er andelen af 'Komfort og hygge' dalet. Til gengæld er 'Velhavere' steget, ganske vist fra et lavt niveau, men med 58 husstande i denne attraktive gruppe er det faktisk den tredje største nu i Daugård.

Antallet af børn er faldet svagt med ca. 1% i samme tidsrum, og den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er steget med en anelse med ca. ½ år.



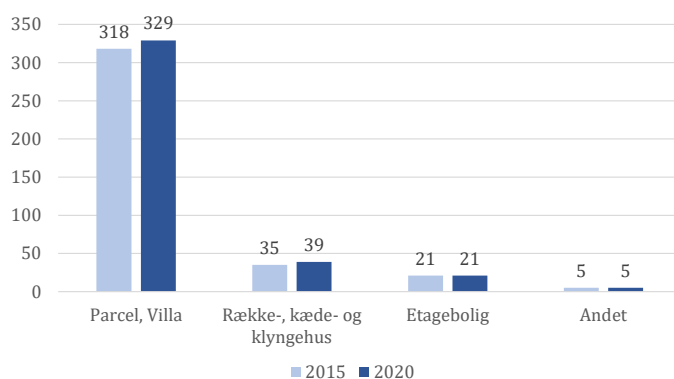
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 256  
2020: 293  
14,7%

### Boligmassen

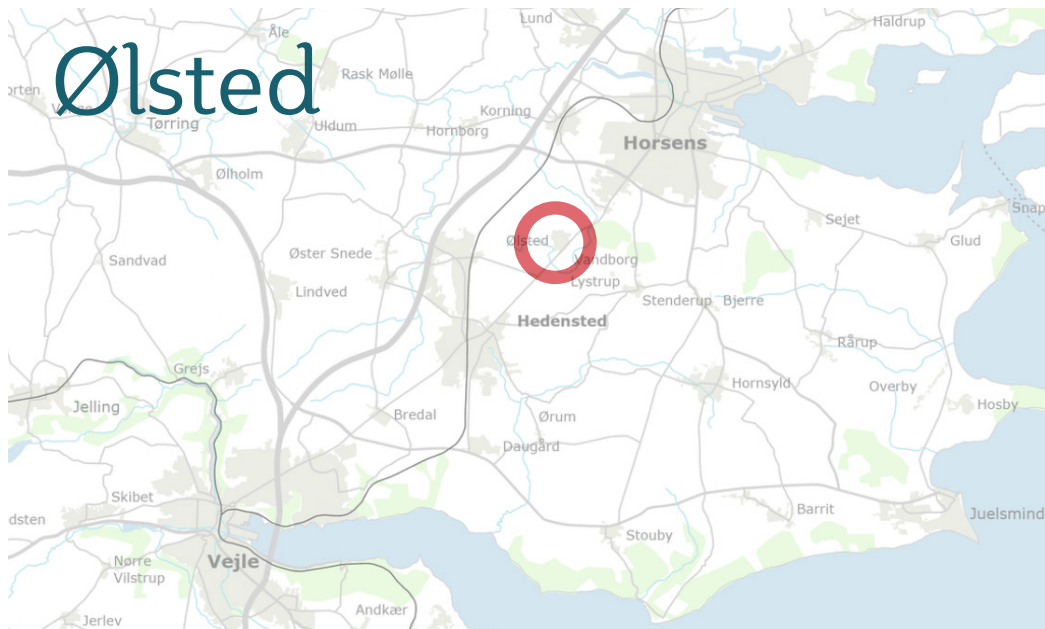


### Alder:

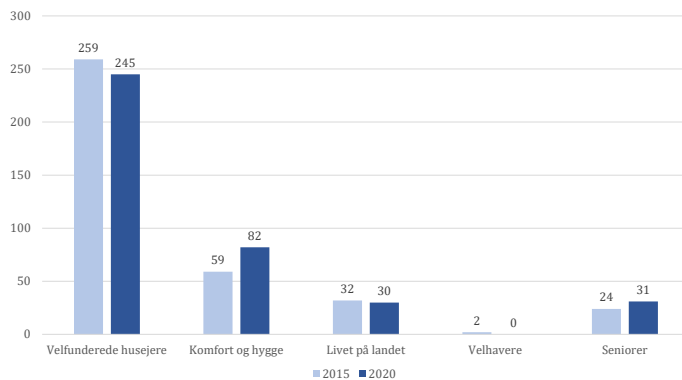
2015: 53,5  
2020: 53,6

Ølholm har mellem 2015 og 2020 oplevet en markant forøgelse blandt børn. Der er således kommet næsten 15% flere. Det alene bør Hedensted Kommune have fokus på. Når det kommer til alder, er der reelt tale om status quo.

På Conzoom-niveau er der diverse ændringer. Mest lægger man mærke til faldet af 'Velfunderede husejere', mens 'Komfort og hygge' omvendt er blevet større.



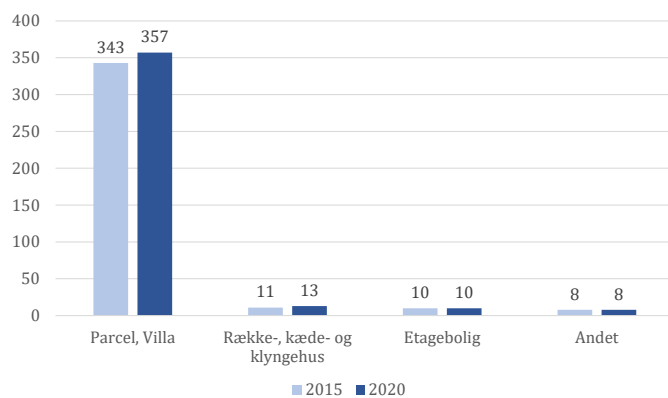
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 326  
2020: 299  
-8,3%

### Boligmassen



### Alder:

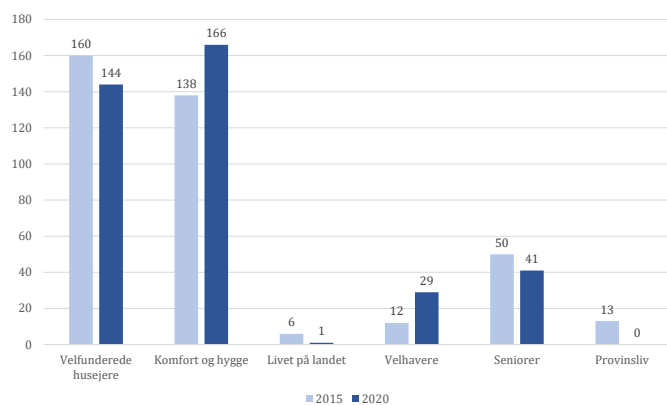
2015: 53,5  
2020: 54,3

Man finder ikke de store bevægelser mellem 2015 og 2020 blandt Conzoom-grupperne. Størt er stigningen i 'Komfort og hygge', men stigningen fra 59 til 82 husstande er som nævnt ikke stor.

Til gengæld er der tegn på en aldring i demografien. Antallet af børn er faldet med flere end 8%, og når den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er steget med næsten et år, kan området stå overfor mærkbare forandringsbehov.



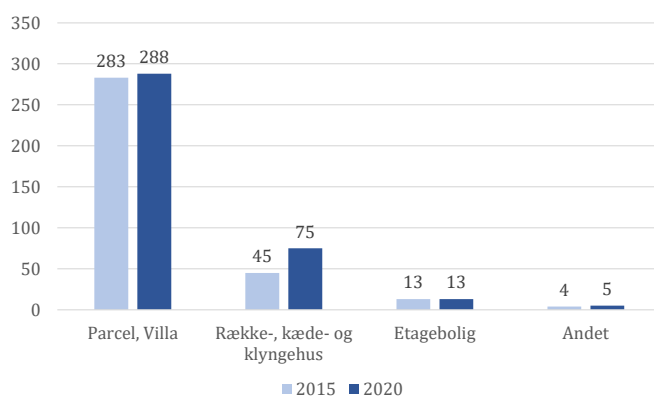
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 286  
2020: 324  
13,2%

### Boligmassen

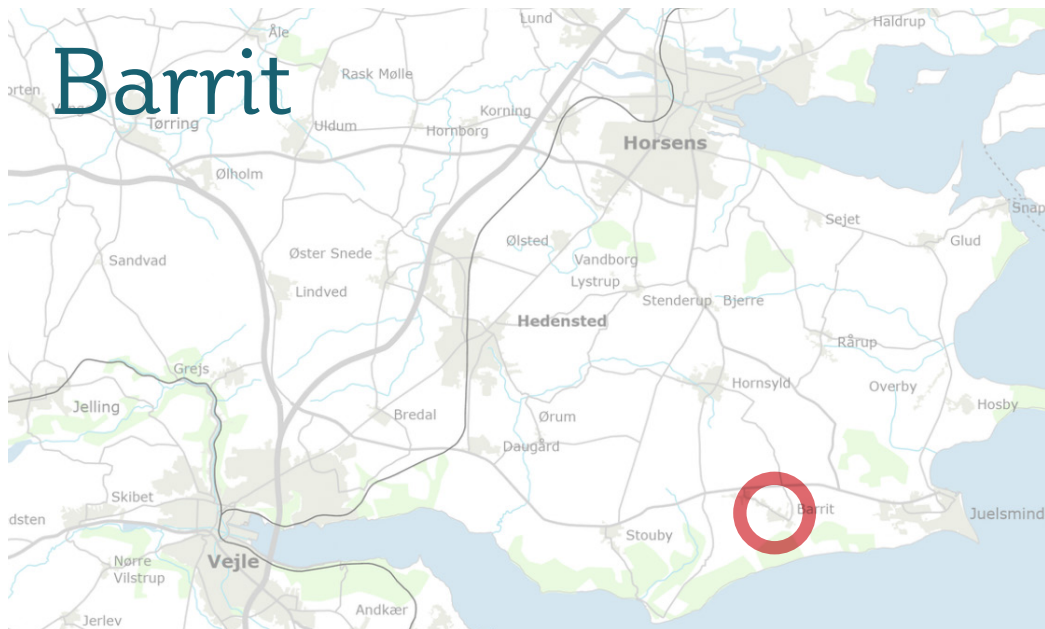


### Alder:

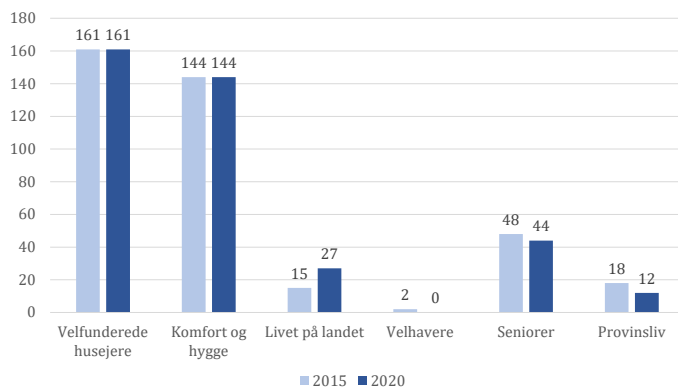
2015: 54,7  
2020: 54,0

Stouby er blevet yngre i tidsrummet 2015-2020. Der er kommet over 13% flere børn, og den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er også faldet med næsten et år.

På Conzoom-niveau er der mindre ændringer. 'Komfort og hygge' er steget fra 138 til 166 husstande og er nu den største gruppe foran 'Velfundere husejere', der er faldet fra 160 til 144.

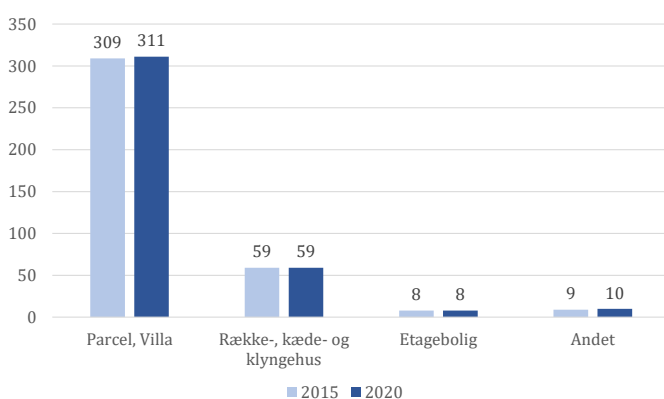


### Conzoom-grupper



**Antal børn:**  
 2015: 247  
 2020: 235  
 -5,0%

### Boligmassen



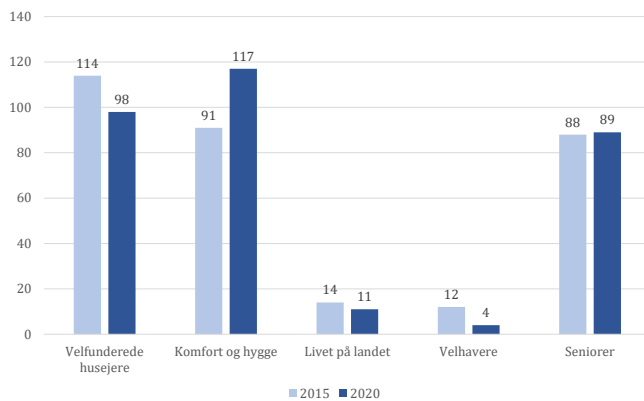
**Alder:**  
 2015: 56,4  
 2020: 54,8

Man finder ikke de store bevægelser mellem 2015 og 2020 blandt Conzoom-grupperne, ligesom billedet af boligmassen reelt er uændret.

Derimod er der demografiske ændringer, idet børnetallet er faldet med 5%, og den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er dalet med 1 ½ år.



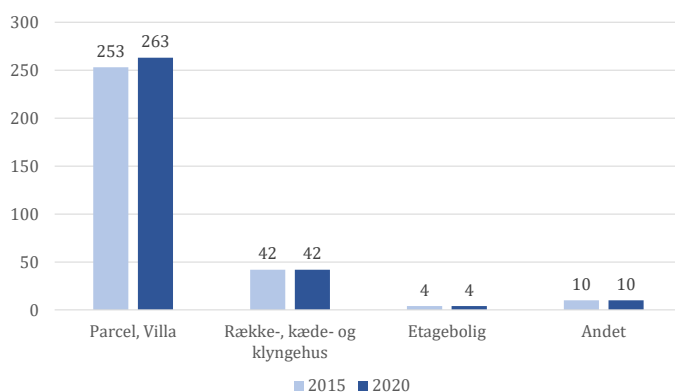
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 178  
2020: 197  
10,4%

### Boligmassen

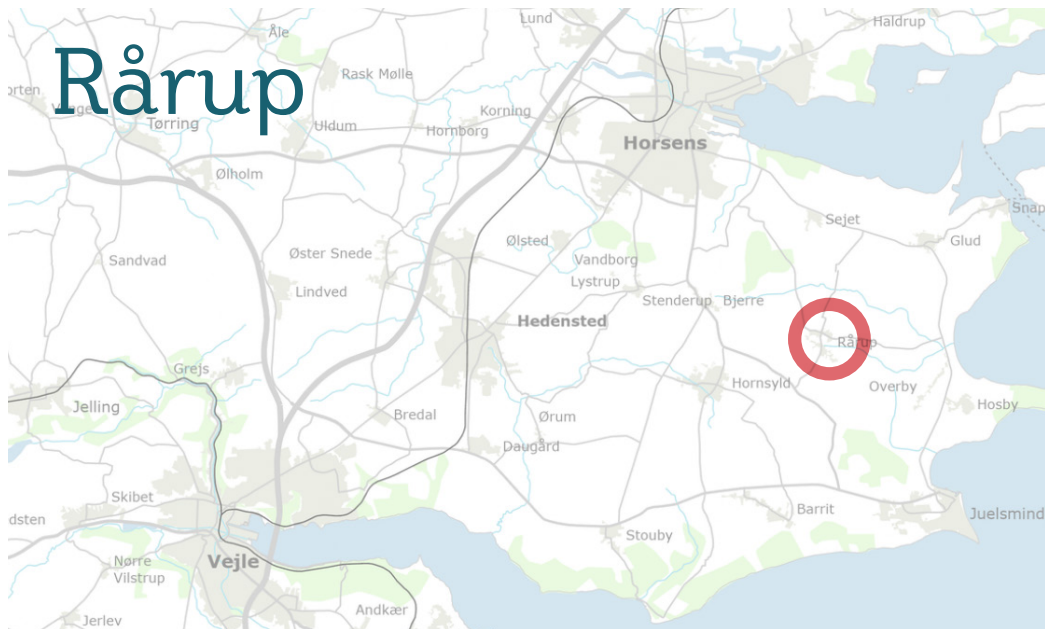


### Alder:

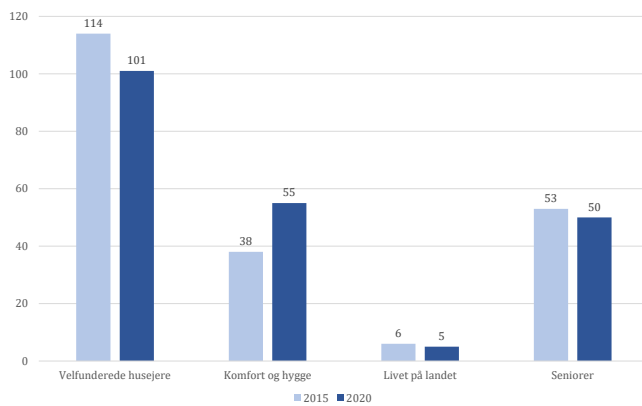
2015: 60,4  
2020: 61,0

I Glud er den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden steget mellem 2015 og 2020, og der er kommet over 10% flere børn.

På Conzoom-niveau er der mindre ændringer. 'Komfort og hygge' er steget på bekostning af 'Velfunderede husejere', der er faldet.

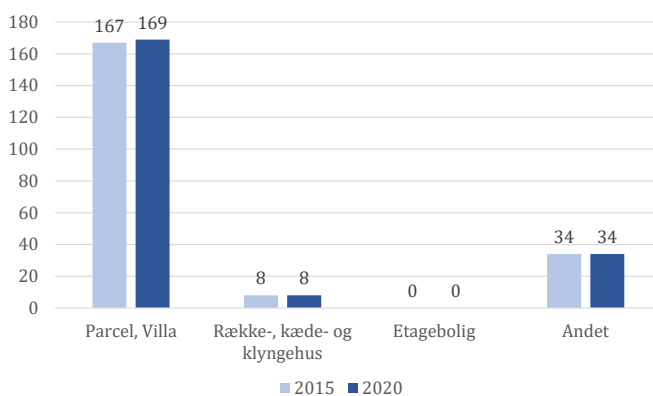


### Conzoom-grupper



**Antal børn:**  
 2015: 143  
 2020: 107  
 -25,0%

### Boligmassen

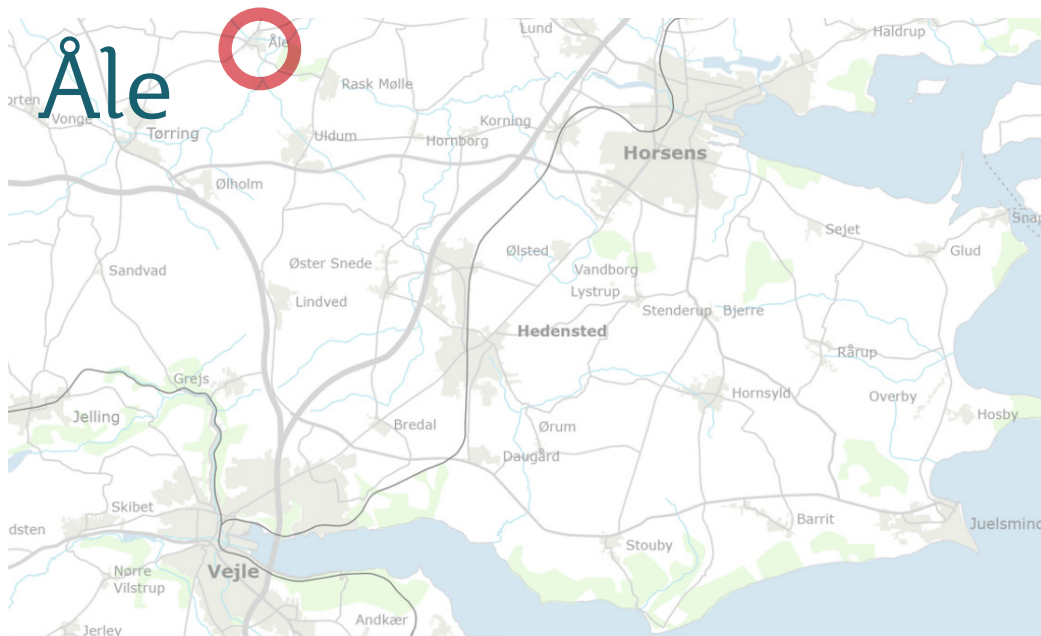


**Alder:**  
 2015: 59,7  
 2020: 59,4

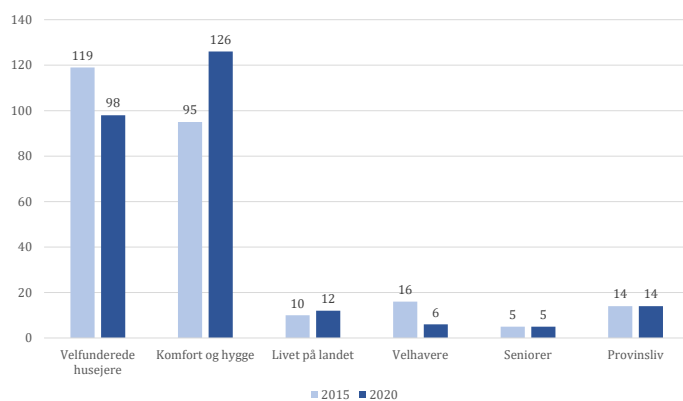
Rårup er kendetegnet ved få forskellige Conzoom-grupper, og bortset fra en mindre stigning af 'Komfort og hygge' plus en lille fald af 'Velfunderede husejere' er der ikke nævneværdige ændringer i Conzoom-grupperne fra 2015 til 2020.

Derimod er der betydelige demografiske ændringer, idet børnetallet er faldet med hele 25% (det største fald i kommunen), og den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er også nedadgående.





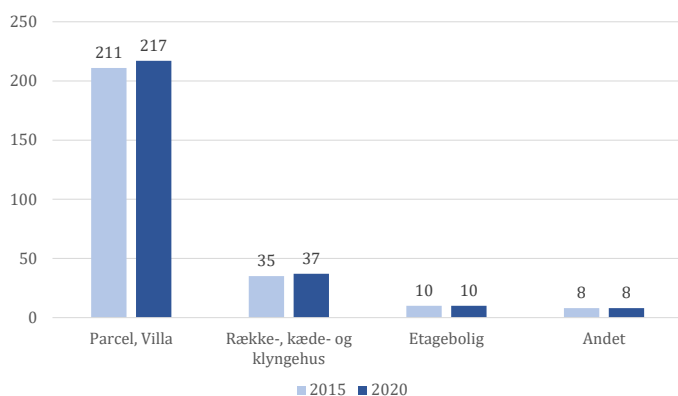
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 192  
2020: 185  
-3,7%

### Boligmassen

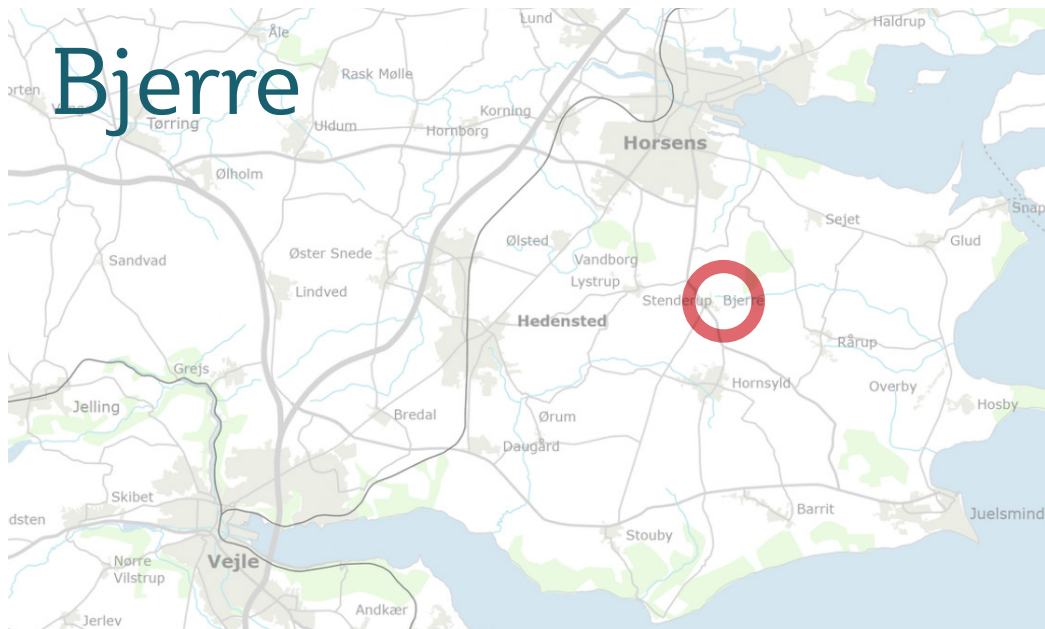


### Alder:

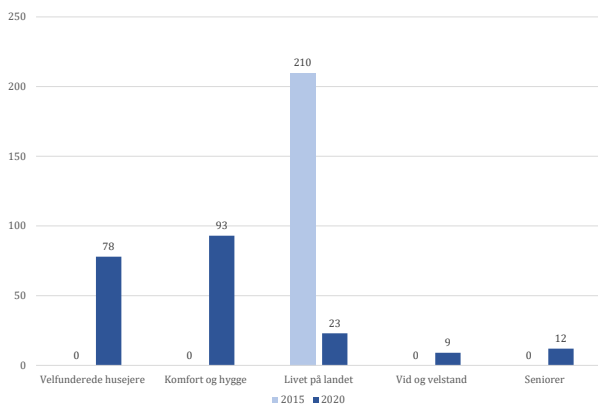
2015: 52,3  
2020: 53

I Åle er den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden steget mellem 2015 og 2020, mens børnetallet er faldet med 3,7%.

På Conzoom-niveau er der ikke de store ændringer at spore. 'Komfort og hygge' er steget på bekostning af 'Velfunderede husejere', der er faldet.

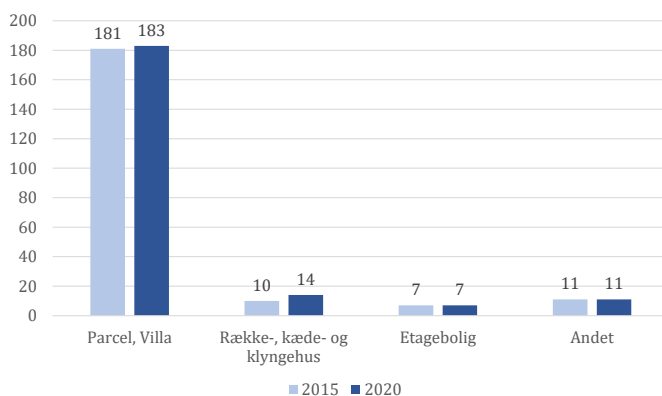


### Conzoom-grupper



**Antal børn:**  
 2015: 138  
 2020: 163  
 18,6%

### Boligmassen



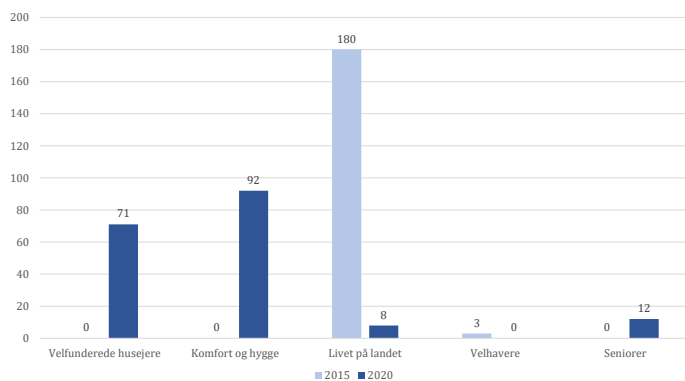
**Alder:**  
 2015: 53,3  
 2020: 53,9

Bjerre har oplevet en omlægning af Conzoom-grupper, hvor 2015 kun bød på husstande i segmentet 'Livet på landet', så er der i 2020 også kommet 'Velfunderede husejere' og 'Komfort og hygge' som de to største.

Også demografien byder på en markant ændring. Der er således kommet 18,6% flere børn, og alderen er steget med mere end ½ år.



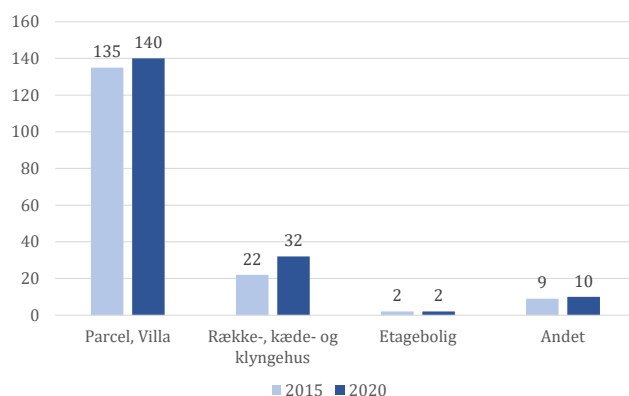
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 133  
2020: 112  
-15,9%

### Boligmassen

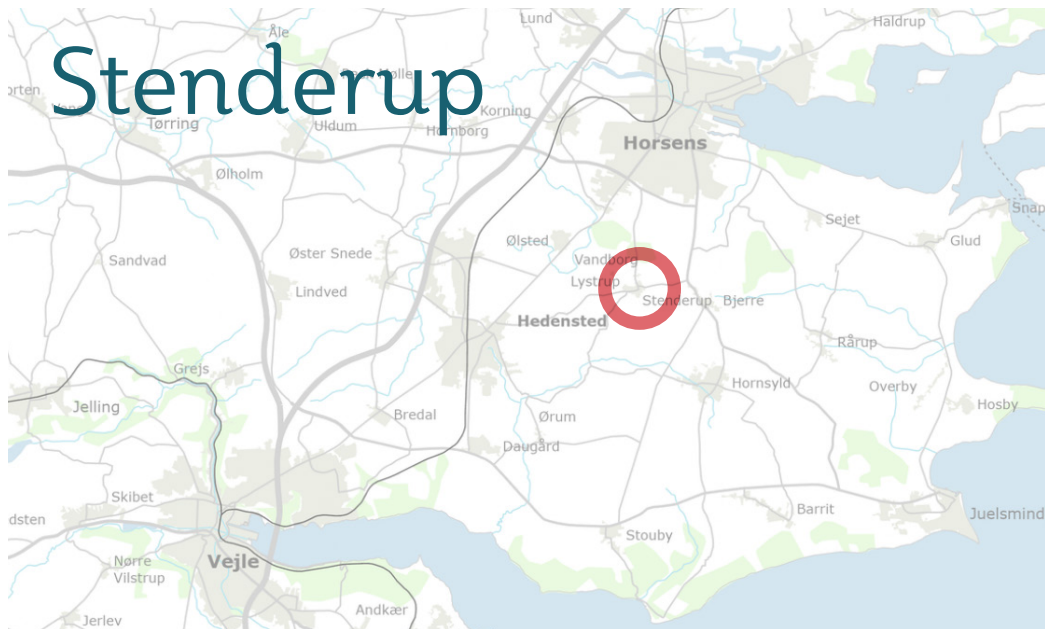


### Alder:

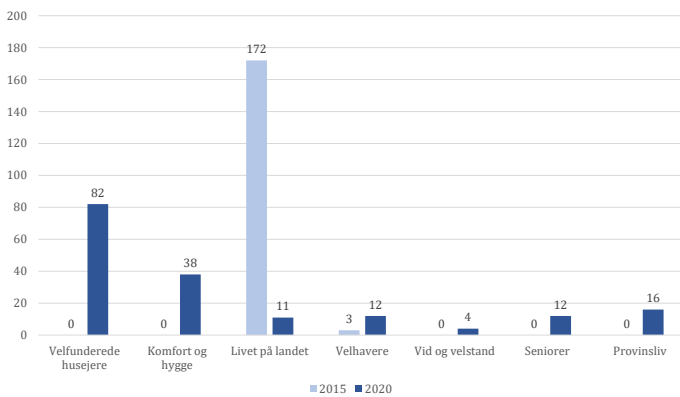
2015: 53,5  
2020: 54,8

I Korning er den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden steget mellem 2015 og 2020 med over et år, mens børnetallet er faldet mærkbart med 15,9%.

Byen har haft en omfordeling af Conzoom-grupper, hvor 2015 reelt bestod udelukkende af 'Livet på landet', så er der i 2020 også kommet 'Velfunderede husejere' og 'Komfort og hygge' s om de to største.



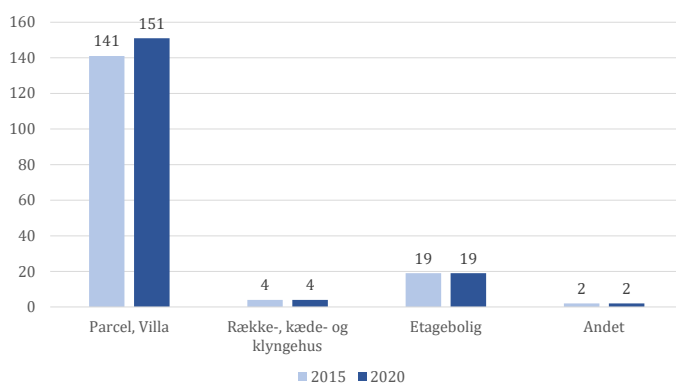
### Conzoom-grupper



### Antal børn:

2015: 97  
2020: 118  
21,5%

### Boligmassen



### Alder:

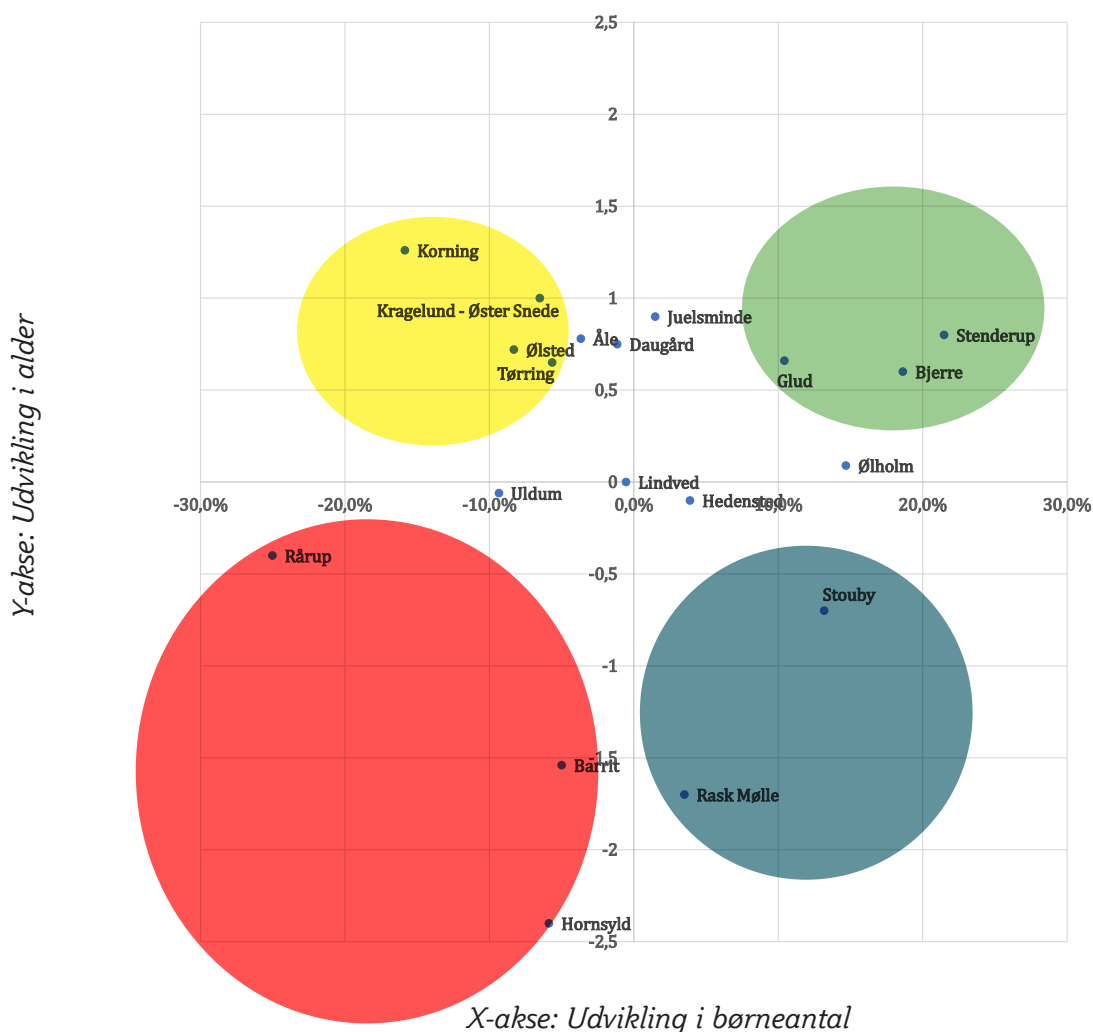
2015: 49,2  
2020: 50,0

Stenderup har haft en omlægning af Conzoom-grupper, hvor 2015 næsten kun rummede 'Livet på landet', så er der i 2020 kommet langt flere grupper - flest 'Velfunderede husejere' og 'Komfort og hygge'.

Der er også markant demografiske udvikling. Der er nemlig kommet 21,5% flere børn, og den gennemsnitlige alder på den ældste i husstanden er steget med næsten et år.

# Bymæssig balance

# Balance-mapping



Det er Datics opfattelse, at byene i Hedensted 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 indetificere, hvilke byer der er i forandring - eller på vej ind i en forandring. Ved at sammenligne udviklingen på to demografisk nøgleparametre over tid (i dette tilfælde mellem 2015 og 2020) er man i stand til at indele de forskellige byer i segmenter.

Segmenteringen kan hjælpe med at kalibrere den kommunale indsats, ligesom den eventuelt kan anvendes som input til en rækkefølgeplan.

Balancemodellen er dannet på baggrund af segmentering af alle husstande i de 19 områder, hvor demografiske karakteristika som antallet af børn samt alder på husstandens ældste person findes. Analysen er derefter gennemført ved at beregne væksten i antallet af børn mellem 2015 og 2020 samt væksten i alderen på husstandens ældste person. Væksten kan være både positiv eller negativ.

På X-aksen aflæses væksten for antallet af børn, mens aldersvæksten aflæses på Y-aksen. Eksempelvis har Korning en børnevækst på -15,9% (altså er der blevet færre børn), mens den gennemsnitlige alder på den ældste person i husstanden er steget med 1,25 år.

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

## **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:

- Korning
- Kragelund - Øster Snede
- Ølsted
- Tørring

### ***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 blå segment. I rødt segment finder man:

- Rårup
- Barrit
- Hornsyld

### ***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:

- Stouby
- Rask Mølle

### ***Grønt segment:***

Her vokser 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.

- Glud
- Stenderup
- Bjerre

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

- Lindved

Har stort set ikke ændret sig mellem 2015 og 2020.

- Åle, Daugård og Juelsminde

Antallet af børn er nogenlunde status quo - men vær opmærksom på aldringstegn.

- Uldum

Den gennemsnitlige alder har reelt ikke ændret sig - men vær opmærksom på faldet af børn.

- Hedensted

Den gennemsnitlige alder har ikke ændret sig - men vær opmærksom på væksten af børn.







# Potentialer

# Boligpotentiale

Simuleringer for hele Hedensted Kommune



360



210



842

Overordnet set viser Datics analyse, at der på fem års sigt er potentiale for lige over 1.400 nye boliger i Hedensted Kommune. Potentialerne er beregnet ved gennemsnitlige prisniveauer for nybyggeri i området: 26.000 kr./m<sup>2</sup> for ejerboliger samt ca. 1.250 kr/m<sup>2</sup>/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 projektet 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 - dvs. analysen ikke kan afdække de optimale placering af nye boliger.

For at måle de enkelte byer og områders muligheder for at aftage deres del af potentialet, kræver det interview med søgende mod Hedensted Kommune. De vil ikke blot kunne måle byernes attraktivitet, del vil også kunne belyse hvilke parametre, der kan være med til at "sælge" et område - og hvilke målgrupper der er i spil til hver sin by.

## Potentialet er ikke ligeligt fordelt

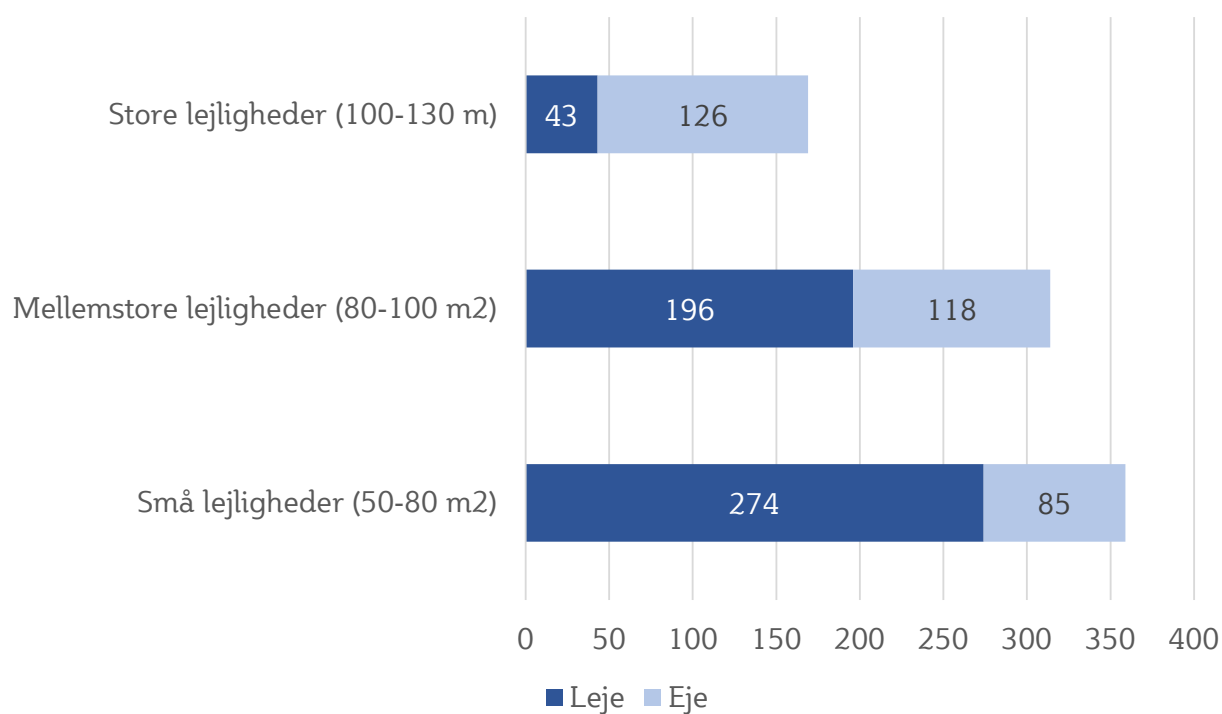
Når man bryder potentialet op i leje- og ejerboliger, så er fordelingen ikke lige:

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

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

- 61% af lejlighedspotentialet er lejeboliger
- 39% 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 og mellemstore 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 et være essentielt at tænke mixet ind, når fremtidige lejligheder skal opføres i Hedensted Kommune.

**DATIC**

