

CONJUNCT METEN

WAT Kiest DE CONSUMENT?



Conjunct meten voorspelt 'wat de woonconsument wil' beter dan traditionele meetmodellen. Zo krijgt de respondent echt aanbod voorgeschoteld dat de aanbieder in de markt wil zetten. De consument wordt gedwongen keuzes te maken en het blijft dus niet beperkt tot het opnoemen van wensen. Wat hij nu echt belangrijk vindt (een harde eis) of welke kwaliteiten uitwisselbaar zijn komt hierdoor naar voren.

Uit de praktijk blijkt dat conjunct meten bij uitstek geschikt is om de afzet van concrete en soms zeer innovatieve bouwprogramma's goed te schatten. De kern van conjuncte modellen is dat toekomstige kopers en huurders echt woningaanbod wordt aangeboden zoals in woonkranten of internet. Omdat de ondervraagde persoon "moet" kiezen uit verschillende woningen, komt de aanbieder te weten welke kenmerken cruciaal zijn in de woningkeuze en hoe deze zich ten opzichte van elkaar verhouden. Bovendien wordt prijselasticiteit van de kenmerken ook bekend. Vandaar dat ABF Research gebruik maakt van conjuncte rekenmodellen.

Ervaringen met Conjunct Meten

In het kader van de WoON-Module Consumentengedrag heeft ABF Research in opdracht van het Ministerie van VROM en de NEPROM de techniek conjunct meten toegepast (publicatie 24 maart 2010: "Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekend"). Het onderzoek heeft geleid tot verschillende inzichten. De belangrijkste les is dat de meest realistische en bruikbare informatie uit de conjuncte meetmethode wordt gehaald wanneer de aanbieder zich richt op een bepaald deel van zijn markt. Dit kan gedaan worden door een specifieke doelgroep uit te lichten (doelgroepverkenning bijvoorbeeld starters) of een bepaald woningbouwproject (productontwikkeling).

Wat is conjunct meten?

Conjunct meten is een onderzoeksmethode die het keuzeproces van consumenten zo goed mogelijk tracht na te bootsen. Dit wordt gedaan door de ondervraagde persoon in een situatie te brengen die overeenkomt met een reëel beslissingsmoment. Verschillende woningprofielen die bestaan uit een systematische combinatie van woning- en woonomgevingskenmerken (zoals prijs, woningtype, kamertal, omvang buitenruimte, parkeer gelegenheid, woonmilieu, groen in de buurt en leefstijl) worden hierbij voorgelegd. In conjunct meten weegt de woonconsument paarsgewijs profielen tegen elkaar af. Uit de gemaakte keuzes kan achterhaald worden welke onderdelen van de woning en woonomgeving het meest bepalend zijn bij het maken van de woningkeuze.

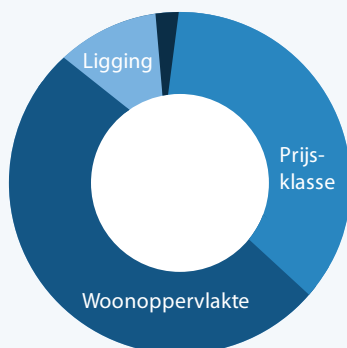
Een voorbeeld

Op het in 2009 gehouden congres "Zo wil ik wonen" van de NEPROM en Architectuur Lokaal is door ABF Research een kleine pilot uitgevoerd. Dit leverde commerciële inzichten op omtrent vakantiewoningen. Uit de econometrische vergelijking wordt duidelijk welke combinatie van woning- en woonomgevingskenmerken de hoogste afzet oplevert voor de ontwikkelaar, bouwer, verhuurder en de gemeente. Op basis van de afzet kan het rendement van een bouwprogramma – afzet minus kosten van het bouwprogramma – worden bepaald.

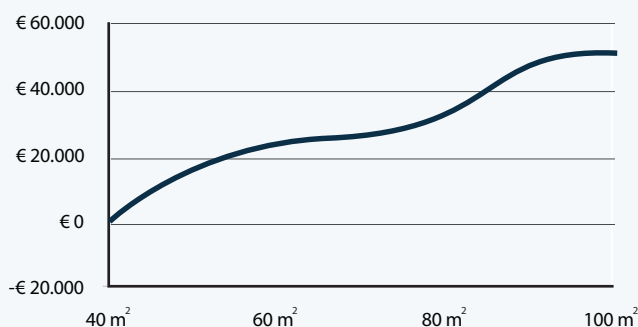
De onderstaande figuren geven voorbeelden van resultaten uit deze pilot. Voorzieningen blijken bijvoorbeeld slechts een marginale rol te spelen in tegenstelling tot woonoppervlakte. Iedere vierkante meter tussen de veertig en negentig vierkante meter levert een waarde stijging van circa 1.000 euro op.

Belang kwaliteit

Voorzieningen



Prijselasticiteit



Kosten

Voor 9.900 euro kan een onderzoek gericht op een specifiek project op een bepaalde locatie of segment in een bepaalde regio uitgevoerd worden. U krijgt dan een heldere rapportage ondersteund met diverse grafische overzichten. Om de uitkomsten toegankelijk te houden, wordt daarnaast een separate technische rapportage geleverd met alle modeluitkomsten en een bespreking van de techniek.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ABF Research:

Berry Blijie, tel. 015 27 99 331, berry@abf.nl
René van Hulle, tel. 015 27 99 323, rene@abf.nl

ABF RESEARCH
VERWERSDIJK 8
2611 NH DELFT
T [015] 27 99 300
F [015] 27 99 333
E INFO@ABFRESEARCH.NL
S WWW.ABFRESEARCH.NL
ING 1769518
ABN-AMRO 44.21.66.338
ABF RESEARCH BV
K.V.K. TE DELFT 27.31.05.58
BTW NR. NL 8188.62.312.B01