



Gevinster ved investeringer i byliv og bykvaliteter

- en kortlægning af bestemmende faktorer for ejendomsværdien

"Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet"

Projektet "Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet" er gennemført i samarbejde mellem Aarhus Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, By & Havn I/S, Frederiksberg Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Herlev Kommune, Hvidovre Kommune, Ishøj Kommune, Kildebjerg Ry A/S, Københavns Kommune, Københavns Universitet, Lyngby-Taarbæk Kommune, Miljøministeriet, Region Hovedstaden, Rødovre Kommune, Skanderborg Kommune og Vallensbæk Kommune.

De Økonomiske Råds sekretariat har deltaget i projektets styregruppe.

Analyserne er gennemført af Københavns Universitet og Spacescape.

Indhold

05	Indledning
08	Opsamling fra lanceringskonferencen
10	Sæt pris på dine omgivelser
16	Byens kvaliteter sat på formel
18	Ti regler for god bykvalitet
20	Grønne områder er eftertragtede
22	Case 1: Golfbane og pulspark i Kildebjerg-Ry
23	Det blå guld
25	Case 2: Havnebad i Aarhus
26	Mangfoldighed af byfunktioner skaber et attraktivt byliv
28	Case 3: Nedsættelse af husleje for butikker i nyt boligområde
30	Bagsiden af et mangfoldigt byliv
31	Nærhed til station og metro
32	Støj er den store synder
35	Case 4: Plug'n'Play i Ørestad
36	Projektets metode



Hvad skaber en god by?

Det spørgsmål satte en række kommuner, Region Hovedstaden, Naturstyrelsen og Københavns Universitet sig for at besvare i det ambitiøse projekt "Gevinster ved investeringer i byliv og bykvaliteter" (GEVIBB). Projektet er udsprunget af projektet "Byliv, der betaler sig", der er gennemført af Naturstyrelsen, Udviklingselskabet By & Havn I/S, Aarhus Kommune og Kildebjerg Ry A/S, men har inddraget en lang række kommuner og Region Hovedstaden som yderligere partnere. De Økonomiske Råds sekretariat har rådgivet projektets følgesgruppe.

Forskerne fra Københavns Universitet har i projektet analyseret godt ca. 60.000 bolighandler og set på flere hundrede variables betydning for priserne. En lang række forhold, fra nærhed til grønne områder over støjgener til mængden af cafeer og barer i nærheden af boligen, er blevet gransket, og dette enorme datasæt giver et enestående indblik i, hvordan en lang række af

byrummets kvaliteter påvirker prisen på vores boliger. Faktisk kan op til 90 pct. af variationen forklares med den model, som projektet har skabt. Samtidig giver projektet et detaljeret indblik i effekten af en række enkelte kvaliteter i byrummet, fra havnebade til tog-stationer.

Resultatet er et unikt og stærkt værktøj for byplanlæggere, ejendomsinvestorer og politikere. Nu kan de se på deres by eller bygning med samme øjne som kommende huskøbere, og de får et evidensbaseret grundlag, der kan skabe grundlag for beslutninger om byers og byområders udvikling. De økonomiske gevinster ved at skabe attraktive byrum bliver med dette projekt synlige. For dette er netop en af de stærkeste konklusioner fra projektet: Investeringer i et attraktivt byliv betaler sig.

Projektets betydning er åbenlys. De danske byer og miljøer undergår i disse år

store forandringer. Gamle industriområder forvandles til nye kontor- og boligområder, og samtidig skal byerne udvikle sig til at håndtere fremtidens udfordringer på en række områder, lige fra en ældre befolkning til et voldsommere klima. Det betyder, at der i dag skal træffes beslutninger om, hvordan morgendagens byer skal se ud. Med resultaterne fra dette projekt i hånden kan disse beslutninger nu træffes på et fundament af viden om, hvilke kvaliteter og tilbud borgerne efterspørger i deres byer.

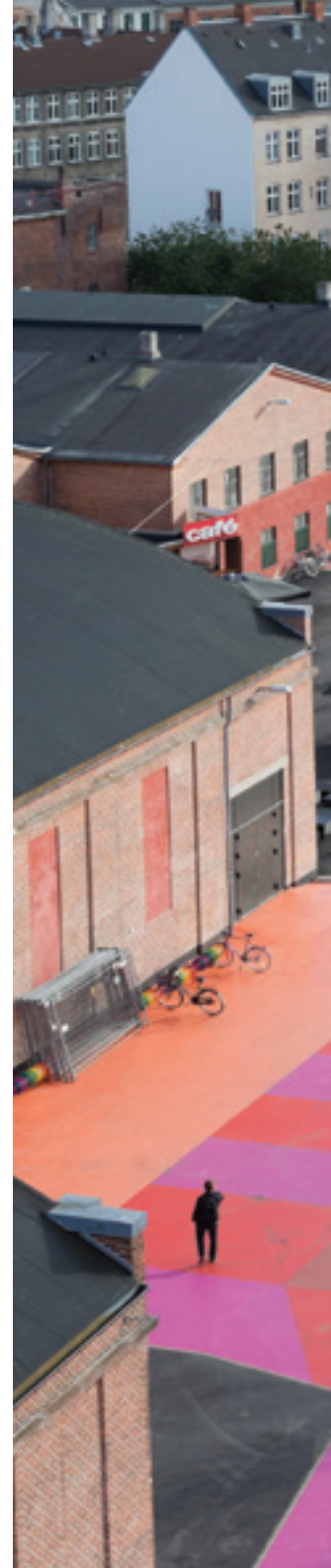
Undersøgelsen dækker hushandler i København og omegnskommunerne samt i og omkring Aarhus og Skanderborg (se side 16-17 for uddybning af områdernes inddeling). Denne spredning gør det muligt med modellen i hånden at give kvalificerede bud på, hvilke samfundsøkonomiske og budgetøkonomiske betydninger konkrete investeringer har for boligejere i en lang række byområder i landet.

”Det særlige er, at vi har holdt alle faktorerne op mod hinanden i den samme model. Så har vi dels kigget på hvilket niveau, det har påvirket priserne på, og hvor langt ud effekterne rækker på prisniveauet. Det er noget, som vi kan bruge i planlægningen.”

Professor Bo Jellesmark Thorsen, Professor Københavns Universitet

Denne publikation er en introduktion til forskningsprojektets hovedkonklusioner. Undersøgelsen viser, at der trods lokale forskelle er en betydelig mængde forhold, der går igen fra sted til sted. Disse generelle resultater har dannet grundlag for ti tommelfingerregler for, hvad der skaber – eller reducerer – værdi i bylivet. Publikationen rummer desuden fire cases fra det overliggende ”Byliv, der betaler sig”-projekt, der illustrerer, hvordan tankegangen bag at opgøre værdien ved forandringer i byrummet kan tages i brug.

Resultaterne fra GEVIBB-projektet blev præsenteret på en konference på Ørestads Skole 17. januar 2013. Denne publikation indledes med et resume af pointerne herfra. Video fra konferencen kan desuden ses på www.naturstyrelsen.dk. Dernæst perspektiveres resultaterne i en redigeret version af en analyse fra Mandag Morgen, oprindeligt bragt samme dag som konferencen. Endelig præsenteres de ti tommelfingerregler og de fire cases.





Opsamling fra lanceringskonferencen

Byliv, der betaler sig – gevinster ved investering i byliv og bykvalitet

Projekterne "Byliv, der betaler sig" og "Gevinster ved Investeringer i Byliv og Bykvaliteter" (GEVIBB) blev offentliggjort for ca. 200 gæster ved en konference på Ørestad Skole d. 17. januar 2013. Ved lanceringen blev forskningsprojektet, der er udarbejdet af Københavns Universitet v. Skov og Landskab, præsenteret og belyst gennem cases, der demonstrerede forskellige aspekter af projektets resultater. Derudover blev erfaringer ved at udvikle både eksisterende og helt nye byområder debatteret og diskuteret. Præsentationen og den efterfølgende debat bragte en række pointer frem:

01

Resultaterne fra GEVIBB-projektet og dialogværktøjet fra "Byliv, der betaler sig" udgør et stærkt fundament til bedre dialog mellem bygherre, investorer og myndigheder, da det viser, at der er gevinster ved at tænke på tværs af offentlige og private sektorer – at mere attraktive bylivsinvesteringer også giver økonomisk gevinst for grundejere og ejendomsinvestorer.

02

Det betyder, at det kan blive lettere for byplanlæggere at inddrage det økonomiske bæredygtighedsaspekt i byudviklingsprojekter, hvor det primære fokus før har været på den miljømæssige og sociale bæredygtighed i byudvikling.

03

Undersøgelsens resultater kan bruges til at klarlægge, hvilke kvaliteter beboerne efterspørger, og derfor også hvilke bykvaliteter der sammen giver livskvalitet for borgere og økonomiske gevinster for samfundet.

04

Resultaterne fra GEVIBB-projektet skal ikke ses som en komplet facitliste, men som et redskab til at vurdere konsekvenserne af forslag til udvikling af byen. Resultaterne egner sig bedst til analyser af eksisterende byområder og i mindre grad til helt nye bydele, der skal bygges op fra grunden.

05

Det oplagte næste skridt kunne være at inddrage analyser af værdien af arkitektoniske kvaliteter og offentlige tilbud såsom skoler, daginstitutioner og kulturelle tilbud, herunder biblioteker, biografteatre og teatre, i en udbygget version af analysen.

06

Resultaterne kan i så fald blive et værdifuldt bidrag til diskussionen om velfærdens udvikling, f.eks. ved at give et bedre grundlag for at vurdere effekten af skolelukninger eller investeringer i lokale sundhedscentre.

”Jeg synes, at undersøgelsen skal bruges til, at alle politiske beslutningstagere, alle investorer og alle borgere bliver klar over, at det at have en god og attraktiv by ikke kun er godt for mennesker og miljøet, men også for økonomien og de investeringer, som vi laver.”

Miljøminister Ida Auken (SF)

”Vi kan gå fra at være reaktive til at være proaktive over for developere og argumentere for, at det ikke er nok, at de tænker på det hus, de vil bygge. De skal også bidrage til den by, de vil placere det i. Det er faktisk til deres egen fordel.”

Søren Johnsen, teknisk direktør, Brøndby Kommune

”Vi kan bruge undersøgelsen til at illustrere, ikke bare for private ejendomsinvestorer men også over for byrådet, at nogle af de projekter, som giver rigtig god livskvalitet, også giver rigtig gode økonomiske resultater på bundlinjen.”

Laura Hay, rådmand for Teknik og Miljø, Aarhus Kommune

Sæt pris på dine omgivelser

Banebrydende undersøgelse sætter kroner og øre på nærmiljøets betydning for boligens værdi. Undersøgelsen, der er den hidtil største af sin art, giver et unikt værktøj til at øge boligområdets værdi gennem målrettet byudvikling.

Når der i de kommende år etableres letbaner i byer som København og Aarhus, vil det ikke bare blive lettere at komme rundt i byerne. Det vil også få en markant betydning for værdien af de boligområder, som letbanerne skærer igennem. Boligerne tættest på stationerne kan se frem til en værdiforøgelse på 4-8 pct., mens de boliger, der ligger langt fra stationerne, men tæt på skinnerne, til gengæld har udsigt til en værdiforøgelse på op til 15 pct. Det viser en ny undersøgelse, som Naturstyrelsen, Region Hovedstaden, en række kommuner i hovedstadsområdet og Østjylland samt byudviklingsselskaberne By & Havn og Kildebjerg Ry A/S har foretaget i samarbejde med Københavns Universitet.

I undersøgelsen, som offentliggøres i dag på konferencen "Byliv, der betaler sig" i

København, er der kortlagt ikke mindre end 60.000 ejendomshandler og analyseret, hvordan byrummet omkring dem har påvirket salgsprisen. Undersøgelsen, der er den hidtil mest omfattende af sin art i Danmark, giver dermed byplanlæggere, investorer og politikere et nyt, unikt værktøj til at vurdere byudviklingsprojekters betydning for boligområdets værdi.

"Det kan betale sig at investere i et godt byliv. Det kan vi nu se sort på hvidt i forskningsprojektet. Indsigterne hjælper kommunerne til at kunne indrette nye kvarterer på en måde, så boligerne får høj værdi," siger Miljøminister Ida Auken (SF).

Det er ingen nyhed, at støjgener forringer boligens værdi, eller at gode offentlige transportmuligheder øger den. Men un-

dersøgelsen går skridtet videre og sætter kroner og øre på, hvad en lang række "bykvaliteter" såsom infrastruktur, parkarealer, kyst, butikker, cafeer, veje m.v. betyder for boligernes værdi.

Med udgangspunkt i detaljerede studier af velafgrænsede byområder i København, Aarhus og Skanderborg har projektparterne opstillet 10 tommelfingerregler for bykvaliteternes værdi. De 10 tommelfingerregler går igen på tværs af områderne og gælder med stor sandsynlighed også for andre byområder i Danmark.

Undersøgelsen afdækker også, hvor langt ud i byrummet de enkelte effekter strækker sig. Den positive effekt af at bo i nærheden af en station klinger f.eks. langsomt af og rammer først nul for boliger 1.500 meter fra

“Det kan betale sig investere i et godt byliv. Det kan vi nu se sort på hvidt i forskningsprojektet. Indsigterne hjælper kommunerne til at kunne indrette nye kvarterer på en måde, så boligerne får høj værdi” siger miljøminister Ida Auken (SF).

stationen. Den negative effekt af at bo tæt på jernbanestøjen aftager langt hurtigere: Allerede efter 100 meter har det ikke nogen effekt på boligprisen.

Fra industrikvarter til boligområde

Undersøgelsen leverer et helt nyt vidensgrundlag for byplanlæggere, investorer, politikere og andre, der træffer beslutninger om planlægning og udvikling af byområderne. “Når man skal anlægge en letbane, er det f.eks. vigtigt at komme med et kvalificeret bud på, hvilken betydning linjeføringen og stationernes placering får for de bolig- områder, banen skærer igennem,” siger professor på Københavns Universitet Bo Jellesmark Thorsen, der har været styrmand på projektet.

En af dem, der vil studere den nye under-

søgelse grundigt, er Søren Johnsen, teknisk direktør i Brøndby Kommune. “I vores kommune kan vi bl.a. bruge sådan et værktøj i forhold til byudviklingen omkring den nye letbane,” siger han.

Letbanen skal i de kommende år anlægges i Københavns såkaldte Ring 3, og det betyder i første omgang omkostninger for Brøndby, da de kommuner, letbanen løber igennem, skal dække en tredjedel af anlægsudgifterne. “Det er derfor vigtigt for os at finde måder at dække omkostningerne på gennem erhvervsudvikling og øgede skatteindtægter,” siger Søren Johnsen.

En del af løsningen kan letbanen selv levere, hvis ellers kommunen forstår at optimere de positive effekter på boligområdets værdi. At der nu er sat konkrete mål på effekternes

rækkevidde, kalder Søren Johnsen meget interessant: “Hvis vi har et tal for det, jamen, så kan vi begynde at regne på, hvor meget det vil bidrage til kommunekassen gennem øgede skatteindtægter og erhvervsudvikling,” siger han.

Filosofien er, at mere attraktive boligområder vil tiltrække flere virksomheder og mere ressourcestærke skatteborgere. Konkret åbner letbanen mulighed for at omdanne en række ældre industriområder på den københavnske vestegn fra arealkrævende industri til blandede bolig- og erhvervsområder med butikker, liberalt erhverv og lettere industri. Det såkaldte Kirkebjerg-område, der strækker sig fra Brøndby ind i Glostrup Kommune, er et sådant område.

“Det overvejer vi at omdanne til noget, der

Mandagmorgen

er lidt tættere bebygget med flere arbejdspladser, boliger m.m.,” siger Søren Johnsen. “Det bliver netop muligt nu, i kraft af at det bliver mere stationsnært. Og i den forbindelse er den nye undersøgelse et værdifuldt grundlag for den kommunale planlægning og de kommunale dispositioner.”

Træer og butikker som effektive værdiskabere

Placering af stationer m.v. er blot et af de virkemidler, byplanlæggere kan tage i anvendelse for at øge attraktivitetsværdien af byområder. Adgangsforhold til parker og rekreative områder samt udbuddet af butikker og andre erhverv er andre knapper, man kan dreje på. Hvad det sidste angår, afdækker undersøgelsen en interessant sammenhæng mellem mangfoldighed i næringslivet og boligernes værdi: Jo flere forskellige slags butikker, cafeer, virksomheder m.v. et område byder på, jo større positiv effekt har det på boligprisen. Undersøgelsen viser, at mangfoldigheden i de butikker og virksomheder, der ligger inden for en radius af 1.000 meter fra gadedøren, kan lægge flere hundrede tusinde kr. til salgsprisen på ejerlejligheder i København.

Ejendomsmæglerne er fuldt bevidste om værdien af lokale butikker og andre bykvaliteter. Ejendomsmæglerkæden Home markedsfører f.eks. en 3-værelses-ejerlejligh-

hed på 84 kvadratmeter i Indre København på følgende måde: “Super beliggenhed lige mellem Nansensgade og søerne, og med Torvehallerne, Nørreport, Ørstedsparken og Kgs. Have i gåafstand.”

Lejligheden er sat til salg til en pris på 3.295.000 kroner – 39.226 kr. pr. kvadratmeter. Og priserne i området forventes at stige yderligere de kommende år som følge af målrettede byudviklingsprojekter. Hele området omkring Israels Plads, herunder Nørreport Station, er nemlig under ombygning. Københavns Kommune har, sammen med Oticon Fonden, skudt 60 millioner kr. i at forny den tidligere relativt forsømte plads, så den kombinerer plads til aktiviteter, leg og gadesport med et rekreativt område med træer, borde og stole på en måde, så der skabes en glidende overgang til Ørstedsparken og de nyetablerede Torvehaller.

“Når det står færdigt, er jeg ikke i tvivl om, at det har en positiv indvirkning på hele områdets værdi. Det bliver mere attraktivt, hvad enten det handler om butik, kontor eller beboelse,” siger Per Hallgren, der er direktør for den største ejendomsvirksomhed i København, Jeudan.

Ida Auken håber, at det gode eksempel spreder sig: “Jeg er ikke overrasket over,

at forretninger betyder meget. Vi har i København set, hvordan Torvehallerne på Israels Plads gav et kvalitetsløft til det lokale område og betød mere liv og handel. Samtidig betød det også stigende boligpriser. Den lokale investering har givet gevinst på flere hylder. Sådan vil det forhåbentlig gå i byudviklingen fremover, ikke mindst på grund af dette projekt,” siger miljøministeren, og fortsætter: “Med denne viden kan vi gøre private investorer mere interesserede i at bidrage til attraktive boligkvarterer, simpelthen fordi de kan se, at det betaler sig. Samarbejdet med investorerne kan derfor blive helt anderledes givtigt.”

“Kommuner og private investorer skal kunne fordele udgifterne rimeligt og samtidig sikre en bedre koordinering mellem investeringerne og kommunernes planlægning. Måske kan vi i sidste ende få mere for pengene – det vil være godt for alle parter,” siger ministeren.

Inspiration fra New York

Som investor i Torvehallerne har Jeudan, der ejer flere ejendomme i kvarterer omkring Israels Plads, selv skubbet på udviklingen for at øge områdets attraktionsværdi. Ejendoms-selskabet har skudt 70 millioner kr. i hallerne, og selskabet driver selv det nye fødevarer-mekka, der tæller over 60 forskellige butikker.



Mandagmorgen

“Vi kunne se i horisonten, at det ville blive en fornuftig forretning,” siger Per Hallgren.

Inspirationen til fornyelsen af Israels Plads kom blandt andet fra projektet Bryant Park i New York. En komplet renovering af den over 100 år gamle park, der i 1970'erne var i totalt forfald, har forvandlet området omkring parken til et af de mest attraktive på Manhattan.

Bryant Park fremstår i dag som et multirekreativt område med lege- og sportsaktivi-

teter, restaurationer, cafeer og et kompleks med over 100 forskellige butikker. Det har tiltrukket over 6 millioner besøgende om året og gjort lejemål i bygninger op til parken 63 pct. mere værd end dem, der ligger bare en enkelt blok væk. For erhvervslivet i området er parken blevet en sådan succes, at virksomheder sponsorerer arrangementer på parkens mange friluftsscener som en del af deres markedsføringsstrategi.

“Vi håber, at renoveringen af Israels Plads vil få en lignende effekt,” siger Per Hall-

gren. Ligesom Søren Johnsen finder han den nye kortlægning af bykvaliteternes “rækkevidde” interessant. “I Danmark har det indtil videre været vanskeligt at finde dokumentation for effekter af byudvikling,” siger Per Hallgren.

Ikke for tæt på

En anden interessant konklusion i den nye undersøgelse er dog også, at der er grænser for, hvor tæt man vil bo på næringslivets aktører. Særligt cafeer og barer kan således både have en positiv og en negativ effekt på boligprisen – alt efter hvor tæt de kommer på.

“På den ene side er adgang til barer og cafeer en af de ting, der gør det fedt at bo inde i byen. Men hvis man kommer så tæt på, at man også kan høre og lugte det, trækker det værdien af boligen ned,” siger Bo Jellesmark Thorsen.

Undersøgelsen viser, at barer, restauranter, pizzeriaer m.v. kan have en negativ effekt på salgsprisen, hvis de ligger under 100 meter fra boligen. For enfamiliehuse kan hver bar eller cafe skrabe 1-4 pct. af husprisen, mens prisen på lejligheder påvirkes med op til 1 pct. For ejerlejligheder i Københavns centrum vil det typisk betyde et fradrag i prisen på over 9.000 kr. for hver nærtliggende bar eller cafe.



Bo Jellesmark Thorsen understreger imidlertid, at undersøgelsens enkeltresultater ikke bør tolkes isoleret. "Vi har analyseret en meget kompleks sammenhæng med nogle ret grove værktøjer, og man kan ikke bare optimere parametrene enkeltvis," siger han.

Byplanlæggere og investorer kan derfor ikke forvente at boligpriserne banker i vejret, hvis bare de etablerer en masse butikker i et område og i øvrigt overholder "100-metersgrænsen".

"Hvis byrummet i øvrigt ikke er attraktivt, har man ikke fundamentet til at skabe det positive samspil mellem næringslivet, beboerne og boligmassens værdi," siger Bo Jellesmark Thorsen: "Modellerne kan til gengæld bruges til at give et kvalificeret overslag over, hvad det vil betyde for et boligområdes værdi, hvis man marginalt set øger eller mindsker nogle af de undersøgte bykvaliteter."

Alle skal have glæde af havnen

Undersøgelsens resultater kan også bruges som en guide til, hvilke bykvaliteter boligkøbere finder attraktive og ønsker at betale en merpris for. Undersøgelsen udgør således et evidensbaseret grundlag for værdierne i byrummet. Og det kan være et stærkt værktøj, når investorer, byplanlæggere og

beslutningstagere skal nå til enighed om udvikling af byområder.

Det gælder også ved etablering af helt nye byområder, f.eks. når tidligere industri- og havneområder omdannes til beboelse. Det mener bl.a. planlægningschef i Aarhus Kommune, Niels-Peter Mohr, som de sidste 12 år har beskæftiget sig med udvikling af Aarhus Kommunes bynære havnearealer.

"Ved udvikling af havnearealerne har vi tidligere ansat en ejendomsmægler til at være med til at sige, hvad der er attraktivt i markedet lige nu," siger Niels-Peter Mohr.

Målet med udviklingen af havnearealerne er imidlertid ikke blot at få ejendomspriserne i vejret, men også at skabe nye rekreative områder til glæde for hele byen. "Kunsten er at bruge markeds kræfterne til også at opfylde offentlige interesser. Det kan eksempelvis ske gennem en byggemodning, der bidrager til at integrere de nye bydele i den samlede by via parkeringsmuligheder og offentlig transport, så andre borgere også kan få glæde af de nye bykvaliteter," siger Niels-Peter Mohr.

Ligesom Søren Johnsen understreger han i øvrigt, at den nye undersøgelse er et oplagt værktøj i forbindelse med etablering af en

ny letbane. Den århusianske letbane skal stå klar i 2016 og bliver dermed Danmarks første af slagsen. "Vi arbejder f.eks. med forhold som stationsnærhed i kommuneplanlægningen," siger Niels-Peter Mohr: "Dér vil undersøgelsen give god inspiration, ligesom den vil være et oplagt værktøj til at få mest muligt ud af de omdannelses- og byudviklingsprojekter, der vil dukke op langs banen."

Byens kvaliteter sat på formel

Undersøgelsen "Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet" er gennemført af Københavns Universitet. I projektet er ca. 60.000 husholdninger analyseret. Ud fra resultaterne har det været muligt at identificere nogle regelmæssigheder. Disse regelmæssigheder danner grundlag for en række tommelfingerregler, der vurderes at være gældende for størstedelen af byområderne i Danmark. De ti tommelfingerregler præsenteres på side 18 og forklares i dybden på siderne 20 til 33.

Om undersøgelsen

Undersøgelsen er udført i områderne Århus Kommune, Skanderborg Kommune samt Storkøbenhavn (København, Frederiksberg, Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Herlev, Rødovre, Albertslund, Glostrup, Vallensbæk, Ishøj, Brøndby og Hvidovre kommuner). Områderne dækker således beboelsesområder i storby, forstad, provinsby og byer i landom-

råder, der hver især tilbyder byliv med forskellige kvaliteter. De undersøgte markeder er inddelt efter forskellige parametre og baggrundsvariable.

Aarhus og Skanderborg Kommune

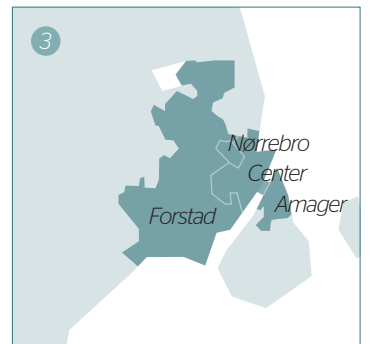
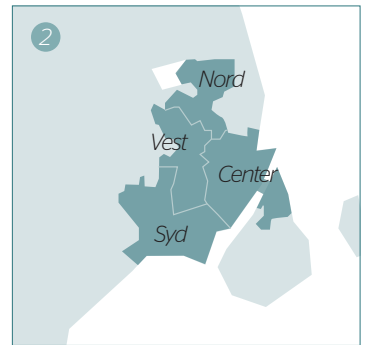
Aarhus by er behandlet som én by, men med to separate modeller for enfamilieshuse og ejerlejligheder. Byerne uden for Aarhus by og i Skanderborg Kommune indgår i et andet analyseområde, som i undersøgelsen repræsenterer byer i landområder. Det gælder for byerne Stilling, Maarslet, Ry, Hørning, Tranbjerg, Hasselager, Harlev, Galten, Skovby, Lystrup, Skødstrup og Skanderborg. Se figur 1.

Storkøbenhavn

Storkøbenhavn er opdelt i en række mindre områder, der både dækker storby og forstad. Her er identificeret fire delmarkeder for enfamilieshuse i Københavnsområdet:

Et storbyområde kaldet Center og tre forstadsområder kaldet Nord, Vest og Syd. Se figur 2+3.

Med hensyn til markedet for ejerlejligheder har det været nødvendigt at foretage en yderligere opdeling. Byområderne Ydre Nørrebro og Amager modelleres bedst hver for sig og bliver derfor behandlet adskilt fra København Center. For ejerlejligheder i forstæderne har det ikke været muligt at identificere et særligt rumligt mønster. Derfor behandles de i samme model.



Ti regler for god bykvalitet

1 Grønne områder er eftertragtede. Værdien af et hus stiger med op til 10 pct. i gennemsnit for hver ekstra 10 hektar park eller bynært naturareal, der findes inden for 500 meters gangafstand. Grønne områder mellem 500 og 1.000 meter væk øger værdien med op til 2 pct. for hver 10 hektar. Både værdistigning og rækkevidde er lidt lavere for lejligheder i de større byer.

2 Nærhed til kyst skaber betydelig værdistigning, men kun i de første rækker. De boliger, der ligger tættest på kysten i et givent område, er 15-30 pct. dyrere, men effekten falder til nul ca. 300 meter fra kysten.

3 Mangfoldighed i butikks- og erhvervslivet skaber værdi. Værdien af en bolig stiger med 2-4 pct. for hver 10 nye næringslivsbrancher (butikker, cafeer, liberale erhverv m.m.), der findes inden for 1.000 meters gangafstand af den.

4 Vi vil ikke bo tæt på et værtshus. Værdien af et hus falder med 1-4 pct. for hver bar, cafe og lignende, der findes inden for 100 meters gangafstand.

5 Men i storbyerne er barer mere accepterede. Værdien af en lejlighed i metropolområderne falder med 0,3-1 pct. for hver bar, cafe og lignende, der findes inden for 100 meters gangafstand.

6 Transportmuligheder er vigtige. Nærhed til tog- og S-togsstationer forøger en boligs værdi med 4-8 pct. for de boliger, der ligger tættest på stationen. Effekten klinger kun langsomt af mod nul omkring 1.500 meter fra stationen. Effekten er størst uden for det centrale Aarhus og København.

7 Metroen er populær, hvor den er bygget færdig. Nærhed til metrostation giver en forøgelse på 5-7 pct. af boligens værdi, men kun inden for de nærmeste par hundrede meter omkring stationen.

8 Støj reducerer en boligs værdi. Effekten er op til 2 pct. ved et støjniveau på omkring 60 dB, men stiger til op mod 10 pct. ved støj på 70 dB. I nogle tilfælde kan effekten være over 20 pct. ved støjniveauer op til 75 dB.

9 Vi vil ikke bo lige op ad banen. Nærhed til jernbanespor reducerer – ud over støjeffekten – boligens værdi med op mod 10-15 pct. tættest ved jernbanen, men den negative effekt aftager jævnt mod nul allerede ca. 100 meter fra jernbanen.

10 Og heller ikke ved motorvejen. Nærhed til motorveje og store veje reducerer – ud over støjeffekten – boligens værdi med op mod 7-10 pct. for boligene tættest på. Effekten aftager jævnt mod nul omkring 300-400 meter fra vejen.

”Vi får tal på, hvor meget det egentlig betyder for en boligs værdi, at der er nogle gode arealer rundt omkring, at der er nogle gode byrum, nogle butikker, at der er noget liv, og at der er nogle grønne områder.”

Miljøminister Ida Auken (SF)

Grønne områder er eftertragtede

1 Grønne områder er eftertragtede. Værdien af et hus stiger med op til 10 pct. i gennemsnit for hver ekstra 10 hektar park eller bynært naturareal, der findes inden for 500 meters gangafstand. Grønne områder mellem 500 og 1.000 meter væk øger værdien med op til 2 pct. for hver 10 hektar. Både værdistigning og rækkevidde er lidt lavere for lejligheder i de større byer.



Vi vil gerne bo tæt på naturen, eller i det mindste en park. Undersøgelsen viser en markant højere pris for boliger, der har let adgang til grønne områder. På tværs af hele markedet stiger prisen på boliger med op til 10 pct. for hver 10 hektar grønne områder, der findes inden for en gangafstand på 500 meter fra boligen. Er de 10 hektar placeret mellem 500 og 1.000 meter fra boligen, er værdien af boligen op til 2 pct. højere end områdets gennemsnit.

Betegnelsen grønne områder dækker i undersøgelsen over en lang række områder med forskellige anvendelsesmuligheder, fra små parker, der hovedsagligt er placeret i de større byer, til større skovområder, enge og søer. Fælles for dem alle er dog,

at de spiller en positiv rolle for værdien af boligerne i nærheden.

Adgang til natur og grønne områder er en attraktiv og efterspurgt kvalitet, der indgår som en integreret del af mange menneskers livsstil og opfattelse af, hvad der er et godt og sundt liv. Adgang til naturoplevelser skaber mulighed for fordybelse, afslapning og fysisk udfoldelse. Derfor er det heller ikke kun afstanden til grønne områder, men også mængden af grønne områder fordelt over et større område, der har betydning for boligpriserne.

I København Center og Aarhus har grønne områder en særlig kraftig positiv effekt på boligpriserne. Her kan nærhed til grønne



områder betyde værdistigninger for boliger på op til 10 pct. Det antyder, at folk, der vælger at bo i byerne, i særlig grad vægter alligevel at have adgang til parker og naturområder. I kroner og øre betyder det, at en gennemsnitsboligs værdi i Aarhus stiger med ca. 20.000 kroner pr. hektar park inden for 1.000 meters gangafstand. I København stiger en gennemsnitslejlighed ca. 16.400 kr. pr. hektar naturområde inden for 600 meters gangafstand og ca. 2.600 kr. pr. hektar park inden for 1 kilometer.

Effekten er dog ikke lige stærk i alle områder. I Skanderborg kan man kun observere en påvirkning på op til 1,3 pct. pr. 10 hektar natur inden for 1.000 meter. Man bør dog huske, at der er mange områder i

provinsen, hvor der findes betydelig mere natur tættere på boligerne end i de større byområder. Det betyder, at selv om effekten umiddelbart er lavere i Skanderborg end i København og Aarhus, så er den samlede effekt af grønne områder stadig betydelig, da naturområderne er større.

Adgang til grønne områder er derfor en central værdi, som bør inddrages, når der investeres i udviklingen af nye boligområder eller forbedring af gamle. Det kan især være gavnligt at forbedre adgangen, herunder at skabe kortere gangruter, til eksisterende områder og at forberede nye grønne områder i byplanlægningen.

Case 1:

Golfbane og pulspark i Kildebjerg-Ry

"Kortfattede cases med økonomiske beregninger kan være gode til at overbevise andre om, at det kan betale sig at investere i byliv". (Martin E. Holgaard, teknisk direktør, Roskilde Kommune)

Casen bygger på Kildebjerg Ry A/S's erfaringer med etablering af en golfbane og en pulspark som en integreret del af et byudviklingsprojekt på bar mark ved Ry og de deraf affødte boligprisstigninger i de omkringliggende områder. Kildebjerg Ry A/S er ejet af Skanderborg Kommune og Lønmodtagernes Dyrtsfond.

Forudsætninger

Casen tager udgangspunkt i en anlægsudgift på 50 mio. kr. til golfbanen, uden dertilhørende vedligeholdelsesudgifter, idet disse afholdes i særskilt privat selskab. Der er regnet med, at Kildebjerg Ry A/S har givet en rabat på grundsalg på 5 mio. kr. sammenlignet med alternativ anvendelse. Pulsparken, som åbnede i sommeren 2012, har kostet 17 mio. kr. i anlægsomkostninger, hvoraf Kildebjerg Ry A/S dækker de 12 mio. kr. til anlæg af stier, og de resterende 5 mio. kr. dækkes af Lokale- og Anlægsfonden og Realdania.

Drift af pulsparken forventes at beløbe sig til 175.000 kr. om året, som dækkes af private virksomheder. Kildebjerg Ry A/S forventer at kunne sælge yderligere 200 byggeretter i området over de næste 10 år.

Lokale mæglere oplyser, at golfbanen har haft en positiv påvirkning af huspriserne på ca. 150.000 kr. pr. bolig. Medieomtaler af projektet anslås til at have haft enannonceværdi af 750.000 kr. pr. år over 2 år. Brugerværdien af pulsparken anslås til 50 kr. pr. bruger, med ca. 25 daglige brugere.

Resultater

Beregningerne viser, at investeringen er rentabel, både fra udviklingsselskabets perspektiv og fra et samfundsøkonomisk perspektiv, hvilket inkluderer brugerværdien. En break-even-analyse viser, at mersalgsværdien af de omkringliggende boliger blot skal beløbe sig til 100.000 kr. for at give overskud til boligudviklingsselskabet, svarende til 50.000 kr. mindre end den antagne mersalgsværdi.

For kommunen medfører de øgede boligpriser en øget indtægt fra grundskyld.

Der forventes altså at være økonomisk incitament for udviklingsselskaber til at fremme bylivstiltag såsom golfbane og pulspark. Casen er ligeledes et eksempel på, at forudgående økonomiske beregninger kan indgå konstruktivt i et beslutningsgrundlag. Det bør dog bemærkes, at en del af udviklingsselskabets gevinst bl.a. opnås i kraft af fondsstøtte, og at denne type "first-mover"-projekt er forbundet med en vis risiko, som altså påtages af udvikleren og til dels af fondene.

Fondene får også en vis eksempel-værdi ud af projektet.

Det blå guld

2 Nærhed til kyst skaber betydelig værdistigning, men kun i de første rækker. De boliger, der ligger tættest på kysten i et givent område, er 15-30 pct. dyrere, men effekten falder til nul ca. 300 meter fra kysten.

Ligesom grønne områder har nærhed til kyst stor positiv betydning for boligens værdi. Faktisk er adgang til kysten den stærkeste positive faktor på boligpriserne, med værdistigninger på 15 til 30 procent for de bedst placerede boliger i de forskellige undersøgte områder med kystlinje. Men da det især er udsigten og den direkte adgang til vandet, der har betydning for salgsværdien, rækker effekten sjældent mere end 300-400 meter væk fra kysten. Herefter kan man ikke finde en effekt på boligpriserne.

Kun en lille del af de undersøgte markeder ligger direkte ud til kysten, og da man ikke lige kan anlægge nye kyststrækninger, er det også vanskeligt at bruge denne viden til at lave konkrete anbefalinger til f.eks. byplanlæggere. Dog har man set, hvordan kyststrækninger alligevel kan skabe større værdi for området ved at øge kvaliteten af den kyststrækning, der allerede er, og dermed tiltrække nyt forretningsliv og nye investeringer. Et eksempel er Amager Strandpark.

Da Amager Strandpark åbnede i 2005, fik Københavnerne et frirum, der kunne kombinere afslapning, sport, leg og sociale

aktiviteter. Strandparken har på de gode sommerdage omkring 70.000 besøgende, hvilket betyder, at selv om de ganske betydelige priseffekter kun kan måles lokalt, har udviklingen af strandparken haft positiv betydning for hele området i form af forretningsliv og infrastruktur, hvor især metroen og strandparken sammen har skabt nye attraktive investeringsmuligheder. Denne succes har senere åbnet for lignende projekter i andre områder, herunder Svanemøllestrand og den fremtidige Valby Strand.

Derfor kan man antage at kystområder alligevel har en positiv betydning for mange mennesker, der ikke bor i den umiddelbare nærhed, men bruger kystområderne som rekreative områder.





Case 2:

Havnebad i Aarhus

Aarhus Kommune planlægger at etablere et havnebad som et led i udviklingen af De Bynære Havnearealer. Beslutningen om projektet tages af byrådet, både ud fra et samfundsøkonomisk perspektiv og i forhold til den kommunale kasse.

Forudsætninger

Casen bygger dels på en række overslag over anlægs- og driftsudgifter skønnet af Aarhus Kommune, og dels på nogle grove skøn over havnebadets effekt på byggeretspriser i området, baseret på erfaringer fra Islands Brygge i København.

Anlægsudgiften anslås til 15 mio. kr., som forudsættes dækket af fonde. Årlig vedligeholdelsesudgift på 2-2,5 mio. kr. Der forudsættes gratis adgang for brugerne. Anlægget forventes at kunne betjene 500 gæster ad gangen, ca. 50.000 om året. Der antages en "brugsværdi" på 45 kr. pr. besøg, svarende til billetprisen til Aarhus Svømmestadion.

Derudover tager beregningen udgangspunkt i en byggeretspris på 4.000 kr. pr. m²

ved salg af arealer til boliger i området. Det skønnes, at havnebadet vil hæve byggeretsprisen med 2 pct. for omkring 120.000 m² etagemeter i havneområdet, samt med 10 pct. for de bedst beliggende 30.000 m². De højere byggeretspriser giver dermed ekstra indtægter for kommunen og afspejler en øget herlighedsværdi, hvorfor denne værdi medtages i både den samfundsøkonomiske beregning og i forhold til den kommunale økonomi. Dertil kommer en marginalt øget grundskyldsværdi.

Det vurderes, at en forudsætning for at opnå højere byggeretspriser som følge af etableringen af et havnebad er en nøje og hensynsfuld indpasning af havnebadet i nærmiljøet, således at eksempelvis støjgener undgås.

Resultater

Casens beregninger viser, at investeringen giver et positivt afkast både samfundsøkonomisk og for den kommunale økonomi. En break-even-analyse viser, at byggeretsprisen skal stige til 4.250 kr. pr. m², for at

investeringen har positive konsekvenser for kommunens økonomi.

Samfundsøkonomisk er investeringen ligeledes positiv, idet de øgede byggeretspriser afspejler en større herlighedsværdi, samt at brugerne har en betalingsvillighed med hensyn til at kunne hoppe i havnebadet. Udvides beregningsområdet for, hvilke boliger der vil få stor effekt af havnebadet, med 80.000 m², skal den øgede byggeretspris blot overstige 4.020 kr. pr. m² for at have et positivt afkast.

1: Vurdering af prisstigninger er udtryk for et forsigtigt skøn, der bygger på erfaringer fra Islands Brygge i København, hvilket uddybes yderligere i rapporten "Byliv der betaler sig - 4 cases".

Mangfoldighed af byfunktioner skaber et attraktivt byliv

3 Mangfoldighed i butikks- og erhvervslivet skaber værdi. Værdien af en bolig stiger med 2-4 pct. for hver 10 nye næringslivsbrancher (butikker, cafeer, liberale erhverv m.m.), der findes inden for 1.000 meters gangafstand.

En af de større overraskelser i forskningsprojektet er, at boligpriserne er højere i områder, hvor der er en stor variation i butikker og virksomheder. Et mangfoldigt næringsliv, forstået som forskellige typer af butikker og liberale erhverv målt på antal brancher repræsenteret i lokalområdet, har en positiv effekt på boligprisen. De maksimale effekter er – afhængigt af området – på 2-4 pct. af prisen for hver 10 nye brancher, der er at finde inden for 1.000 meters gangafstand fra boligen. For områder, hvor variationen er særlig stor, kan dette forklare op til 30 pct. af boligernes værdiforskelle. Dette resultat afspejler utvivlsomt også, at et varieret næringsliv lettere etableres i og søger hen mod de mere velstillede områder – altså en tøjseffekt.

Et andet overraskende fund er, at selv om servicetilbud i sig selv har værdi, så skaber variationen i tilbuddene her en større effekt

end det totale antal af butikker. Det betyder at diversitet har en større effekt for boligpriserne end antallet af butikker og erhverv.

I Aarhus og København er effekten af nye branchers påvirkning på boligpriserne særlig høj. For begge markeder stiger værdien for enfamiliehuse og lejligheder omkring 4 pct., eller hvad der i gennemsnit svarer til knap 110.000 kr., for hver 10 nye næringsbrancher, der er at finde i lokalområdet. Mangfoldigheden i næringslivet er dermed en af de mest betydningsfulde faktorer for boligprisernes variation i disse områder. Derfor bør det ses som et naturligt element, at tænke udvikling af butikker og erhverv med, når der investeres i udvikling af byområder.

I området omkring Skanderborg har det ikke været muligt at måle en påvirkning af et mangfoldigt næringsliv, overvejende på grund af den mindre variation i dette mar-

ked. Dog er det at have adgang til butikker og serviceerhverv af betydning. Derfor er der også en påvirkning på boligpriserne på 0,7 pct. pr. 10 butikker inden for 800 meters gangafstand.

Da forskningsprojektet viser, at variation i næringslivet er en efterspurgt kvalitet hos boligejerne, bør antallet af butikker og ikke mindst diversiteten i brancherne naturligt tænkes ind, når der investeres i byudvikling. Lige så vigtigt er det, at være opmærksom på de store investeringsgevinster, der kan hentes ved at videreudbygge eksisterende områder, hvor næringslivet endnu ikke er fuldt udbygget. På sin vis afspejler resultaterne også næringslivets egne beslutninger om at placere sig bedst i forhold til kunder og konkurrenter, men analyserne har ikke direkte modelleret dette.



Case 3:

Nedsættelse af husleje for butikker i nyt boligområde

Casen omhandler muligheden for, at en privat investor kan nedsætte huslejen i stueetagen for detailhandel i de første faser af etableringen af et nyt byudviklingsområde, for derved lettere at tiltrække butiksljere. Formålet er at etablere kundegrundlag hurtigere, skabe større attraktivitet, hurtigere salg og højere priser på boliger i området.

Det vurderes ikke at være muligt at tiltrække butikker til et nyt byudviklingsområde fra start alene ved at nedsætte huslejen. Det kræver, at der er et kundegrundlag til stede i området, før der kommer butikker. Casen er således opstillet for at illustrere, hvorledes der kan regnes på gevinster og omkostninger ved nedsættelse af husleje for butikker i stueetagen i byudviklingsområder, hvor der er et vist kundegrundlag, men hvor en almindelig markedsleje vil være for høj til, at der etableres butikker på normale vilkår.

Forudsætninger

Casen er et principielt eksempel på, hvordan der kan opstilles økonomiske beregninger af nedsættelsen af huslejen i stueetagen. Casen bygger på antagelser om etablering af 5.000 m² detailhandel samt opførelse og salg af 50.000 m² boliger over en periode på 10 år. Der forudsættes et vist kundegrundlag i området, samt at der udlejes 2.000 m² detailhandel til 50 pct. af markedspris, 500 kr. pr. m² etageareal pr. år, og at lejen optrappes til markedsniveau i løbet af 5 år. Det forudsættes, at både udlejning af butiklokaler og salg af boliger går marginalt hurtigere som følge af etableringen af butikker, men ikke at boligerne sælges til højere priser. Der forudsættes at være et indbyrdes afhængighedsforhold mellem boliger og detailhandel, hvorfor en del boliger således antages at skulle sælges, før det er muligt at tiltrække detailhandel. Der er ikke taget højde for konjunktursvingninger. Beregninger foretages med en investeringshorisont på 10 år og en kalkuleringsrente på 5,25 pct.

Resultater

Beregningerne indikerer, at det med de givne forudsætninger er muligt at opnå en netto-indtægt, i kraft af at udgifter til nedsat husleje opvejes af et hurtigere boligsalg. Men der er alene tale om et principielt eksempel, og nedsættelse af husleje i stueetagen forudsætter, at der allerede er et vist kundegrundlag for butikker i området. Flere udviklere peger på, at dette er meget vanskeligt at gennemføre i praksis.

Casens antagelser er forbundet med betydelig usikkerhed: Analyser af sammenhængen mellem huspriser og tilstedeværelsen af butikker, cafeer m.v. viser, at mangfoldighed i form af butikker og cafeer m.v. bidrager til højere boligpriser. Men i nærområdet kan tilstedeværelsen af barer, cafeer m.v. i nogle tilfælde have negativ betydning, hvis der ikke gøres tiltag, som modvirker eventuelle lokale gener.



Bagsiden af et mangfoldigt byliv

4 Vi vil ikke bo tæt på et værtshus. Værdien af et hus falder med 1-4 pct. for hver bar, cafe og lignende, der findes inden for 100 meters gangafstand.

5 Men i storbyerne er barer mere accepterede. Værdien af en lejlighed i metropolområderne falder med 0,3-1 pct. for hver bar, cafe og lignende, der findes inden for 100 meters gangafstand.

Cafeer, restauranter og barer skaber liv og værdi i nærområdet, men vi vil helst ikke bo lige op ad dem. Et mangfoldigt og pulserende byliv skaber trængsel og støj, som påvirker boligpriserne negativt med 1-4 pct. for hver bar, cafe, restaurant, diskotek, værtshus m.v., der findes inden for 100 meters gangafstand.

Specielt for enfamiliehuse i København Nord er effekten af denne variabel stærk. Her falder et gennemsnitshus' salgsværdi med ca. 3,7 pct. for hver bar, cafe, restaurant m.v. inden for 100 meters gangafstand. Generelt er den negative effekt større for huse end lejligheder, hvilket antages at være et resultat af, at lejlighedskøbere i centrum af de større byer har en højere tolerancetærskel over for støj end de, der vælger at bo i hus.

Der er dog et par forbehold, der skal tages hensyn til, når man vurderer resultatet. For det første skelnes der i undersøgelsen ikke mellem de enkelte typer af barer, cafeer og lignende. Det vil sige, at bodegaer, natklubber, det lokale pizzeria og Michelin-restauranter tæller ens, selv om der efter al sandsynlighed er stor forskel på folks oplevelse



af at bo tæt på et værtshus, der har åbent langt ud på natten, og på takeaway-restauranten, der lukker forholdsvis tidligt og ikke skaber den samme støj og trængsel, som et værtshus eller en natklub gør.

Derudover skal det bemærkes, at selv om effekterne er tydelige, så er de også meget lokale og kan kun måles på en kort afstand. Efter ca. 100 meter vendes den negative effekt til en positiv påvirkning af salgsværdien, eftersom cafeer, restauranter, barer m.v. også indgår som elementer i et mangfoldigt næringsliv, hvilket er belyst tidligere. Det betyder, at disse erhverv igen får en positiv effekt efter ca. 100 meter. Forskningsprojektets fund betegner antageligt 'ikke i min baghave'-fænomenet (også kaldet NIMBY - Not In My Backyard), hvor bylivets tilbud på sin vis er efterspurgt, bare de ikke ligger alt for tæt på.

Nærhed til togstation og metro

6 **Transportmuligheder er vigtige.** Nærhed til tog- og S-togsstationer forøger en boligs værdi med 4-8 pct. for de boliger, der ligger tættest på stationen. Effekten klinger kun langsomt af mod nul omkring 1.500 meter fra stationen. Effekten er størst uden for det centrale Aarhus og København.

7 **Metroen er populær, hvor den er bygget færdig.** Nærhed til metrostation giver en forøgelse på 5-7 pct. af boligens værdi, men kun inden for de nærmeste par hundrede meter omkring stationen.

Nærhed til togstationer har en positiv effekt på boligpriserne både for huse og lejligheder. Dog er effekten i høj grad afhængig af stationernes dækningsgrad på tværs af de undersøgte markeder. Det betyder, at den største effekt findes uden for de større byområder, hvor dækningsgraden også er mindre. Eksempelvis er der for ejerlejligheder i forstæderne til København observeret en forskel i salgsværdien på ca. 5000 kr. pr. 100 meters afstand til stationen. Det betyder en værdistigning fra 0 kr. ved en kilometers afstand fra stationen op mod 50.000 kr. i umiddelbar nærhed af stationen. Dette svarer til en gennemsnitsstigning på ca. 4 pct. af boligens værdi.

Generelt forøger nærhed til stationer boligens værdi med 4-8 pct. for de boliger, der ligger tættest på stationen. Effekten varierer dog på tværs af markederne. I området København Nord rækker effekten af stationer kun 400 meter. Ifølge forskningsprojektet skyldes det muligvis, at der i det mere velhavende område nord for København er husstande med mere end én bil, hvorfor offentlig transport ikke er en lige så efterspurgt værdi, som andre steder, hvor



husstandsindkomsten generelt er lavere.

I det centrale København skaber nærhed til en metrostation en stigning i boligværdien på ca. 5-7 pct. inden for 100 meter fra stationen. Det svarer til en værdistigning på gennemsnitligt 230.000 kroner for adgang til en metrostation inden for 100 meter. Og i andre dele af København kan effekten måles op til 2.000 meter fra stationen.

På trods af relativt store forskelle i effekten giver resultaterne en pejling på, at det kan være en gavnlig investering at placere metrostationer og togstationer i områder med privat bebyggelse.

Derudover er det vigtigt at bemærke, at stationer også skaber positiv værdi for andre end de private boligejere, men dette registreres ikke i undersøgelsen. Det gælder bl.a. for virksomheder, der er placeret omkring stationen, for folk, der bor i lejboliger og for folk, der bruger stationen ifm. transport til og fra arbejde. Denne værdi er sammen med den værdi, der kan registreres, af central betydning for den samfundsøkonomiske effekt af nye stationer.

Støj er den store synder

8 Støj reducerer en boligs værdi. Effekten er op til 2 pct. ved et støjniveau på omkring 60 dB, men stiger til op mod 10 pct. ved støj på 70 dB. I nogle tilfælde kan effekten være over 20 pct. ved støjniveauer op til 75 dB.

9 Vi vil ikke bo lige op ad banen. Nærhed til jernbanespor reducerer - ud over støjefekten - boligens værdi med op mod 10-15 pct. tættest ved jernbanen, men den negative effekt aftager jævnt mod nul allerede ca. 100 meter fra jernbanen.

10 Og heller ikke ved motorvejen. Nærhed til motorveje og store veje reducerer - ud over støjefekten - boligens værdi med op mod 7-10 pct. for boligerne tættest på. Effekten aftager jævnt mod nul omkring 300-400 meter fra vejen.

Det er kendt, at vedvarende larm og støj indebærer en række gener og kan have konsekvenser for helbredet. Derfor er det ikke overraskende, at støj også har en negativ påvirkning af boligpriserne. Forskningsprojektet måler støjgenernes indflydelse på boligpriserne målt ved forskellige støjniveauer. Et relativt konstant støjniveau på 60 dB (svarende til lydniveauet ved normal samtale) reducerer en boligs værdi med op til 2 pct. Stiger støjniveauet til 70 dB, kan en boligs værdi falde med op til 10 pct. Ved et støjniveau på over 75 dB (80 dB svarer til at stå ved siden af en typisk støvsuger) kan boligernes salgsværdi falde med over 20 pct.

I Danmark er over 700.000 boliger belastet af vejstøj, der ligger over den vejledende grænseværdi. Foruden den negative effekt af støj, der er blandt de enkeltfaktorer, som påvirker huspriserne mest, er mange af støjkilderne også fysiske barrierer, der i sig

selv har en negativ virkning på en boligs værdi. Det gælder eksempelvis store veje, jernbaner og industriområder. Det betyder, at ser man f.eks. på nærhed til jernbaner, så viser undersøgelsen både, at der er en negativ effekt af selve støjen og en negativ påvirkning af nærhed til banen på op mod 10-15 pct. for de boliger, der ligger tættest på. Dermed kan en boligs værdi falde med over 25 pct. på grund af støjgener og de fysiske barrierer, som en jernbane eller motorvej udgør.

På tværs af markederne kan støjen alene reducere en boligs pris med op til 10-15 pct., hvis man bor tættest ved en jernbane, og 7-10 pct., hvis boligen ligger i umiddelbar nærhed af større veje og motorveje. Den største effekt findes for huse i København Center, hvor den negative effekt er målt til knap 30 pct., svarende til over 1,1 million kr. ved en støjbelastning på over 75 dB.





Netop i København bliver boligpriserne i disse år mange steder påvirket af metrobyggeri. På trods af, at metroen på sigt vil blive en gevinst for boligejerne, kan udsigten til mange års støj være uoverskuelig. Det betyder, at de støjgener, som metrobyggeriet skaber, nogle steder i København har presset boligpriserne ned med op til 25 pct. Dog er disse støjgener med stor sandsynlighed midlertidige, og derfor er det også forventeligt, at boligpriserne vil stige betragteligt, når metrobyggeriet står færdigt, fordi både støjgenerne forsvinder,

og den positive effekt af at være nær en metrostation træder i kraft.

Som det også var tilfældet med de negative effekter af cafeer, barer, restauranter m.v., er de negative effekter af støj meget lokale forstyrrelser, som typisk aftager og forsvinder helt efter få hundrede meter. Men på trods af, at effekterne har en relativt kort rækkevidde, vil investeringer i støjreducering samlet have betydelig økonomisk betydning for de mange boliger, der nu er påvirket af støjgener og barrierer.

"Denne undersøgelse bidrager med viden, som kan forbedre samtalen mellem forskellige aktører i byudviklingen - mellem kommunerne, ejerne, developerne, bygherrerne og rådgiverne. Vi får mere fælles viden om, hvad det er der skaber en god by, og hvem der skal gøre hvad".

Ulrik Winge, By- og Miljødirektør, Frederiksberg Kommune

Case 4:

Plug'n'Play i Ørestad

Ambitionen med PLUG N PLAY, som blev etableret i 2009, har bl.a været at understøtte bylivet for beboere og besøgende i Ørestad, teste aktiviteter i skala 1:1 og opnå en positiv afsmitning på boligsalget. En efterfølgende evaluering udført af Hausenberg viser, at man efter ca. et års drift ikke på det tidspunkt kunne dokumentere et øget salg som direkte følge af anlægget. Derfor ses der i casen kun på den samfundsøkonomiske brugerværdi m.v.

Forudsætninger

Hovedparten af anlægget er finansieret af udviklingsselskabet By & Havn I/S med støtte fra Københavns Kommune og flere fonde. Banerne vedligeholdes delvist af foreninger, der derigennem opnår brugsret til anlægget.

Anlægsudgifterne er således velkendte, mens gevinsterne er vanskelige at vurdere. Anlægget er etableret med henblik på en levetid på 5 år, men bliver muligvis liggende i 10 år, hvorfor der i casen arbejdes med en levetid på 8 år.

Anlægget er på 25.000 m² aktivitets- og idrætsområde, med en anlægsomkostning på godt 15 mio. kr., hvoraf en del er finansieret af fonde. De årlige driftsomkostninger er på ca. 175.000 kr. pr. år. Anlægget har ca. 100 brugere om dagen i gennemsnit om året.

Resultater

Det er som nævnt endnu ikke muligt at påvise et øget salg som følge af etableringen af PLUG N PLAY, men det kan ikke afvises, at der kan konstateres positive effekter i en senere fase af byudviklingen. Der er som led i "Byliv der betaler sig" gennemført en vurdering af anlæggets værdi i et samfundsøkonomisk perspektiv. Her viser en break-even-analyse, at der med en antaget brugerværdi pr. bruger pr. dag på ca. 60 kr. opnås gevinster, der svarer til omkostningerne. Der er anvendt en samfundsøkonomisk kalkulationsrente på 6 pct. Om der er tale om en god investering, afhænger således af, om brugerværdien på ca. 60 kr. pr. besøg vurderes som rimelig. Casen viser samtidig, at medieomtalen af Plug N Play har en væsentlig værdi. En medieana-

lyse gennemført af Infomedia i perioden november 2008 til oktober 2010 viser 121 omtaler af Plug N Play i Ørestad Syd fordelt på trykte medier og elektroniske medier. Medieværdien for den pågældende periode er af Infomedia skønnet til at udgøre 2,6 millioner kroner.



Projektets metode

Analysen af byrummets indflydelse på boligpriserne er gennemført af Københavns Universitet i samarbejde med det svenske firma Spacescape. Den baserer sig på analyser af knap 60.000 handler fordelt på både ejerlejligheder og enfamiliehuse, samt store mængder data om byrummet omkring dem.

En af forskningsprojektets metodiske grundantagelser er, at byen kan studeres og læses, og at særligt tre hovedelementer har betydning for fastsættelsen af boligens værdi, 1) netværk og infrastruktur 2) bygningsformer og arealanvendelse og 3) åbne rum og pladser i byen. Med baggrund i denne og andre metodiske overvejelser, er der blevet udviklet en metode, der muliggør en bedre forståelse af de forskellige bykvaliteters betydning for boligpriserne, og i rapporten er der oftest anvendt gangafstand.

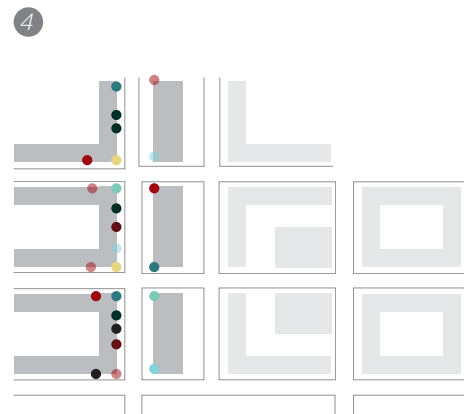
To hovedmål har været centrale gennem hele undersøgelsen: tilgængelighed og nærhed. Tilgængelighed afspejler udbuddet af de forskellige bykvaliteter, som findes inden for en bestemt afstand af boligen. Nærhed er et direkte mål for, hvor tæt et bestemt tilbud eller en problemkilde, såsom en park eller en jernbane, ligger i forhold til boligen.

En anden central metodisk antagelse er, at folk bosætter sig, hvor de kan få mest for pengene, givet deres præferencer for de forskellige bylivskarakteristika og deres budget. Det indebærer, som vi har set, at værdien af enfamiliehuse er mere påvirkelig over for støj end bylejligheders salgsværdi. Det betyder også, at variationen i næringslivet bliver vægtet højere i Aarhus og København end af boligejerne i forstæderne.

På baggrund af bl.a. disse antagelser kan forskningsrapporten præsentere en række resultater, hvoraf de vigtigste er samlet i de ti tommelfingerregler præsenteret ovenfor. Reglerne er intuitive og enkle, men siger kun noget om de relative effekter af forskellige bykvaliteter hver for sig.

Eksempel på et investeringsperspektiv

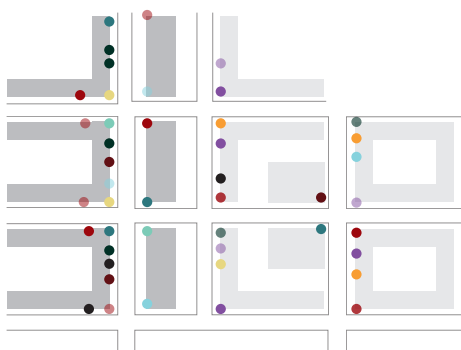
For at give et konkret eksempel på, hvordan investorer i et nyt boligområde kan nyde gavn af adgang til det varierede næringsliv i den eksisterende by og samtidig løfte værdien af det nye område, er et eksempel opsat. Eksemplet indeholder de samme parametre, som er anvendt for ejerlejligheder i København, dog i en mindre målestok, end man reelt vil finde i byen:



Et nyt boligområde (lysegrå) med 600 ejerlejligheder etableres op ad en eksisterende bydel (mørkegrå). Det nye område har en værdi på 1,5 mia. kr., hvilket vil sige en gennemsnitspris på 2,5 mio. pr. lejlighed. Heraf stammer knap 65 mio. kr. af salgsværdien fra adgangen til byfunktionerne i den eksisterende bydel, hvor der er 25 butikker og virksomheder (prikker) fordelt på 10 brancher (forskellige farver).

Vælger man at supplere den nye bydel med i alt 20 nye butikker og serviceerhverv, herunder fem fra nye brancher, vil det

5



nye boligområdes værdi stige med ca. 35 mio. kr. yderligere (figur 5). Og hvis de nye brancher også er nye for beboerne i den eksisterende bydel, vil boligernes værdi også der stige med godt 2 pct.

Med dette eksempel kan man således relativt nemt illustrere, hvordan man ud fra en viden om boligejernes ønsker kan værdisætte nye og eksisterende områders kvaliteter.

Undersøgelsens rækkevidde

Resultaterne i denne rapport siger alene noget om, hvordan forskellige bylivskvalite-

ter påvirker værdien af boliger i de berørte områder – altså nogle helt lokale effekter. Derfor kan resultaterne *ikke* anvendes til at lave komplette og fuldt dækkende økonomiske værdisætninger. Eksempelvis har stationer også stor værdi for folk, der ikke bor tæt på den konkrete station, men bruger den til at komme til og fra arbejde eller for at benytte nogle af de tilbud, der ligger tæt på stationerne, såsom restauranter og butikker. Ligeledes har parker, naturområder og kyster værdi for folk, der bor længere væk end få hundrede meter. Dette illustreres blandt andet i eksemplet Amager Strandpark.

De forskellige faktorerers effekter har en forskellig styrke på tværs af markederne og nogle faktorer kan slet ikke måles i enkelte markeder. Derudover skal man være opmærksom på, at selv om variable kan forklare op til 90 pct. af boligens prisvariation, er resultaterne ikke nødvendigvis dækkende for alle de kvaliteter, som man finder i en by.

En række kvaliteter i byrummet er ikke dækket af undersøgelsen. Det gælder betydningen af arkitektonisk kvalitet i bygninger og

byrum, og det gælder udbuddet af kulturinstitutioner og offentlige tilbud såsom skoler og biblioteker.

Undersøgelsen skal desuden betragtes som et tværsnit af betydningen af byrums-kvaliteter på tidspunktet for undersøgelsens datamateriale. Den siger ikke noget om den historiske udvikling i priserne, og kan ikke garantere mod at beboernes opfattelse af værdien af specifikke kvaliteter i byrummet over tid vil ændre sig.

Den vigtigste lære er dog også, at alle bykvaliteter spiller tæt sammen, og at alle er nødvendige at have med, hvis man ønsker at skabe et attraktivt byrum. Det er ikke nok at fokusere udelukkende på én kvalitet. Undersøgelsen viser, at bortset måske fra havudsigt, der er de færreste forundt, kræver det en vifte af tilbud at skabe et virkelig attraktivt byområde – målt på den positive effekt på boligprisen.

Bag forskningsprojektet står Københavns Universitet
- Skov & Landskab: Bo Jellesmark Thorsen, Thomas
Hedemark Lundhede, Toke Emil Panduro, Linda Kummel,
Alexander Stähle, Alex Heyman.

Bag projektet står følgende partnere: Aarhus Kommune,
Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, By & Havn,
Frederiksberg Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup
Kommune, Herlev Kommune, Hvidovre Kommune, Ishøj
Kommune, Kildebjerg Ry A/S, Københavns Kommune,
Københavns Universitet, Lyngby-Taarbæk Kommune,
Miljøministeriet, Region Hovedstaden, Rødovre Kommune,
Skanderborg Kommune, Vallensbæk Kommune.

Publikationen er udarbejdet af: Tine Rubeck Andreasen
(Mandag Morgen), Morten Jastrup (Mandag Morgen),
Bjarke Wigand (Mandag Morgen). I publikationen er
brugt materiale fra publikationen "Byliv der betaler sig"
udarbejdet af COWI.

Design: Anne Sofie Bendtson.

Billeder: Morten Jerichau, forside - Polfoto, s. 4 - Iwan
Baan, s. 7 - Ty Strange, s. 11, 33 - Torvehallerne, København,
s. 14 - Polfoto, s. 20, 21 - Thomas Mølvig, s. 23 - Polfoto s.
24 - COBE & Sweco, s. 27 - Peter Sørensen / By & Havn, s.
29,31 - Visit Denmark, s. 30, 34 - By & Havn, s. 35 - Anne
Sofie Bendtson, Illustrationer, s. 17, 36, 37.

Kilder: Københavns Universitet, Skov og Landskab:
Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til
provins; Københavns Universitet, Skov og Landskab:
Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins,
Hovedkonklusioner; Københavns Universitet, Skov og
Landskab: Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad
til provins, APPENDIX; Berlingske Business (2011):
Metro-byggeri presser boligpriserne ned; Københavns
Universitet, Skov og Landskab: Betydningen af storbyens
rekreative områder; Miljøstyrelsen: Støjpartnerskaber -
samarbejdsprojekter mellem borgere og kommuner.



Mandagmorgen