



BETALNINGSVILJA FÖR
SMÅHUS

Värdering av stadskvaliteter

Betalningsvilja för småhus och genomförandet
av stadsutveckling i regionen

Stadsutveckling i den regionala utvecklingsplaneringen.....	3
1. Tillgänglighet med kollektivtrafik.....	6
2. Tillgänglighet med bil.....	7
3. Närhet till spårstation	8
4. Tillgång till urbana verksamheter.....	9
5. Tillgång till vattenyta	10
6. Båthållplats	11
7. Tillgång till grönytor	12
8. Strandtomt.....	13
9. Friliggande hus.....	14
Verktyg för stadsutveckling	15

Stadsutveckling i den regionala utvecklingsplaneringen

Visionen i RUFSS 2010, den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, är att vi ska bli den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Samverkan mellan offentliga och privata aktörer är en nödvändighet för att visionen ska bli verklighet.

Regionen växer och till år 2030 beräknas befolkningen i länet ha ökat med mellan 300 000 och 500 000 personer. Länets kommuner och andra aktörer behöver förbereda sig med bland annat en genomtänkt strategisk planering och stadsutveckling. Invånarna måste idag såväl som i framtiden kunna bo, arbeta, transportera sig och utnyttja regionens service på bästa, mest resurseffektiva sätt.

Enligt RUFSS 2010 bör utglesning av bebyggelsen motverkas genom bland annat utveckling av en flerkärnig, tät och variationsrik region med goda förutsättningar för hög tillgänglighet med kollektivtrafik som samtidigt innebär hushållning med obebyggd mark. En tät stadsstruktur måste kunna erbjuda livsmiljöer som är attraktiva för både människor och företag.

Bostadsbyggandet sker idag huvudsakligen på marknadsmässiga villkor även om kommunerna har ansvar för detaljplanering och bygglov. Det är därför viktigt att ha kunskap om bostadsköparnas preferenser för att både kunna förstå bostadsföretagens lokaliseringpreferenser och för att kunna planera attraktiva boende- och livsmiljöer.

Studien har genomförts av Spacescape, Evidens och White förr SLL Tillväxt, miljö och regionplanering i samverkan med Haninge kommun, Järfälla kommun, Lidingö Stad, Nacka kommun, Täby kommun och Upplands Väsby kommun.

Lokaliseringspreferenser

I många kommuner pågår ett arbete med förtätning och stadsutveckling. I en tidigare studie har betalningsviljan för lägenheter (bostadsrätter) undersökts. Det är viktigt att ha kunskap om vad som är attraktivt även för småhusköpare för att få en helhetsbild av bostadsmarknaden.

Med stadskvalitet menas i studien en egenskap i den yttre miljön kring bostaden som kan påverkas med hjälp av planering genom till exempel lokalisering, läge, utformning etc. Utgångspunkten är att stadskvaliteter av olika slag påverkar betalningsviljan för småhus. En analys av den geografiska placeringen i relation till sådana kvaliteter har antagits ge priskillnader mellan olika adresspunkter. Exempelvis har en hypotes varit att möjligheter till pendling, vattennära läge och tillgång till butiker och restauranger har stor påverkan på köpeskillingen på småhus. Prisbilden i Stockholms län visar en tydlig spridning.

Analysen baseras på samtliga överlåtelse av småhus under 2011, sammanlagt 7227 stycken. Länet har delats in i basområden och ett snittpris har använts. Endast områden med minst fyra försäljningar har ingått och sedan analyserats med GIS (lägesbunden data). Sammanvägda uppgifter från varje område har använts, alltså inte enskilda överlåtelse. Totalt har 475 områden studerats. Fritidshus är inte med i studien.

De studerade objektens närhet eller tillgång till stadskvaliteter av olika slag har sedan undersökts genom fler än 500 stadsbyggnadsanalyser. Utgångspunkten är att de analyserade kvaliteterna ska vara sådana att de är möjliga att påverka vid exploatering och byggande eller i samhällsbyggnadsprocesser.

Totalt har elva variabler urskilts som var och en har signifikant påverkan på försäljningspriset och som tillsammans förklarar cirka 87 procent av prisvariationen mellan de analyserade områdena. Av dessa elva variabler är nio stadskvaliteter som har med boendemiljön att göra. De övriga är kontrollvariabler som bidrar till att förklara bostadens pris men som inte kan kallas stadskvaliteter – dels bostadens yta, dels ett socioekonomiskt index över inkomst- och utbildningsnivån i det

aktuella området. Många andra variabler, som storlek på tomt, värdeår, nybyggnadsår och närheten till flygplatser har testats men inte fallit ut som signifikanta. De nio stadskvaliteterna visar vilken miljö som många av regionens invånare efterfrågar när de söker småhus.

Bullerpåverkan är en ständigt aktuell fråga som noggrant studerats. Då det saknas underlag för hela länet har en specialkörning gjorts för Stockholm stad där 1 150 överlåtelse av småhus har analyserats med mått som högsta bullernivå inom 50 meters radie, en genomsnittlig nivå på 55 decibel – lägst 35 decibel och högst 80. Resultaten visar att tyst läge i genomsnitt är cirka 1,2 miljoner kronor mer värt. Snittvillan kostar 4,8 miljoner kronor vilket alltså ger en skillnad på 25 procent mellan högsta och lägsta bullernivå. Resultaten bör kunna användas indikativt även i andra delar av länet.

Utöver de variabler som redovisas i studien kan det finnas andra som skulle falla ut om man undersökte specifika delar av regionen.

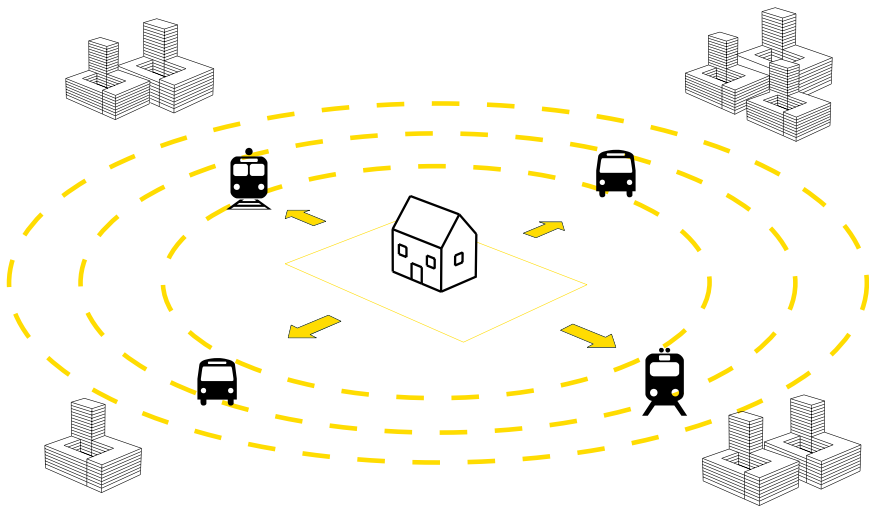
Vissa variabler är förmodligen relevanta för enskilda områden även om de inte blir signifikanta för hela länet. De skulle vara intressanta att fördjupa sig i för att kunna jämföra olika delområden eller lokala marknader med varandra. Det kan röra sig om skillnader mellan innerstad, kranskommuner och yttre kommuner, skillnader mellan små och stora villaområden, pendlingstider till arbete med cykel eller vad som kännetecknar områden med låg eller hög andel nyproduktion. Något som skulle vara intressant att studera är brytpunkter för att öka betalningsviljan i delar av regionen, det vill säga hur man kan göra områden där betalningsviljan är låg, mer attraktiva för boende med hjälp av förändringar i stadskvaliteter.

1. Tillgänglighet med kollektivtrafik

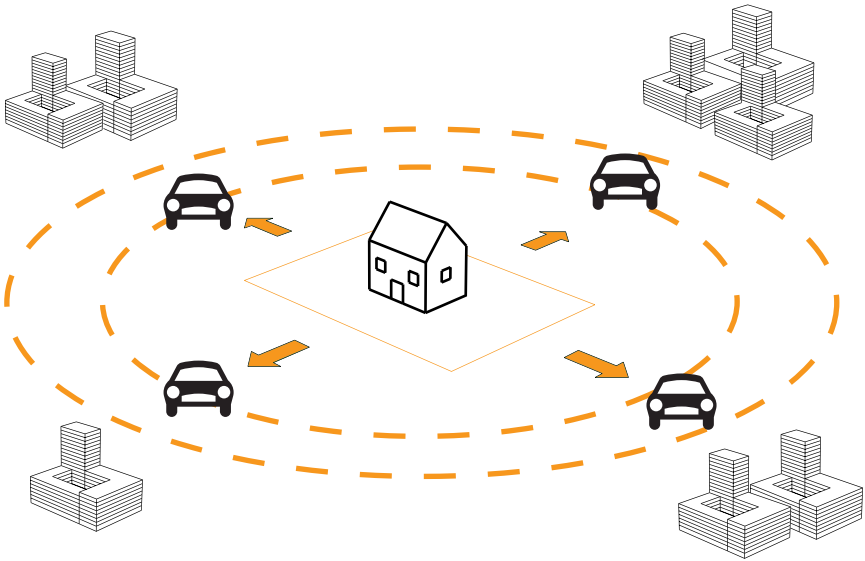
Betalningsviljan ökar ju fler arbetsplatser som kan nå från bostaden inom 30 minuter med kollektivtrafik. Kollektivtrafiken är alltså den viktigaste parametern för bostadens pris.

Att nå många arbetsplatser innebär större möjligheter till kortare arbetsresor. I förlängningen betyder det att hög bebyggelsestäthet vad gäller både boende och arbetsplatser främjar småhuspriser.

De områden som har bäst tillgänglighet med kollektivtrafik finns inom innerstaden och närkommunerna men även i områden med en tydlig koppling till pendeltågsstationer och tunnelbananätet. Centrala Upplands Väsby och Arlanda har till exempel nästan lika bra tillgänglighet i regionen som Djurgårdens östligaste delar.



2. Tillgänglighet med bil

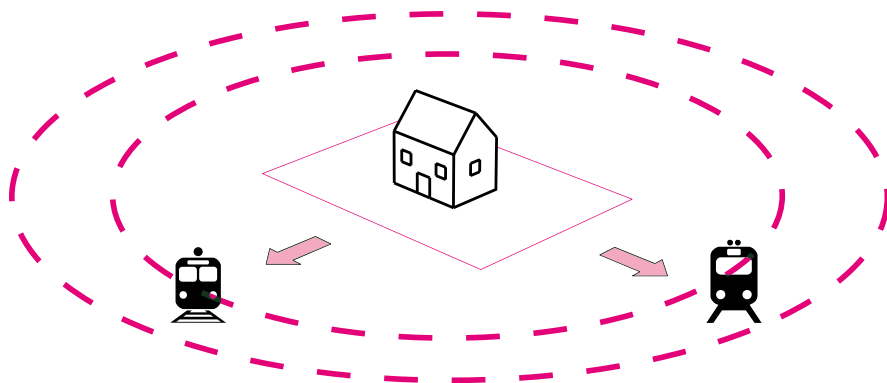


Betalningsviljan ökar ju fler arbetsplatser som kan nå inom 30 minuter med bil.

Både tillgänglighet med bil och kollektivtrafik har alltså påverkan på småhuspriset men tillgängligheten med kollektivtrafik väger tyngre.

Tillgängligheten med bil är högst i anslutning till regionens större vägar. Stora delar av Danderyds, Solnas och Sundbybergs kommuner har hög tillgänglighet på grund av ett högt antal arbetsplatser i anslutning till större vägar.

3. Närhet till spårstation



Bostadens närhet till spårstationer har signifikant påverkan på priset vid försäljning, vilket den tidigare studien om bostadsrätter också visade.

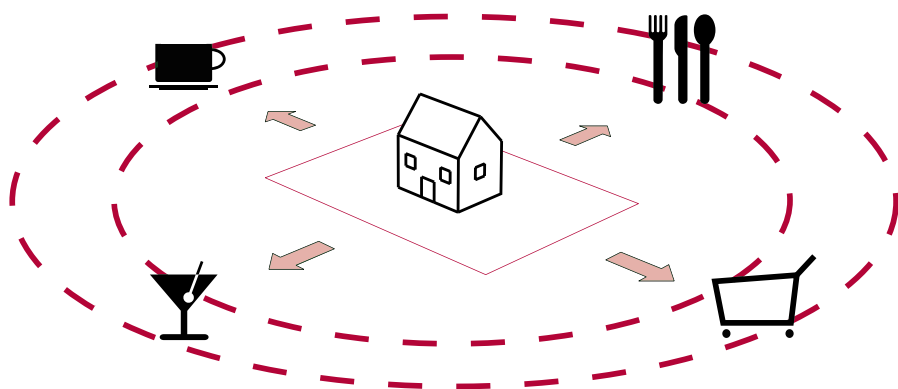
För ett småhus är det värt 220 000 kronor mer att ha ett avstånd på mindre än 700 meter till en spårstation.

4. Tillgång till urbana verksamheter

Urbana verksamheter som restauranger, butiker och kultur inom 500 meters gångavstånd påverkar betalningsviljan.

I studien om betalningsvilja för småhus ingår även dagligvarubutiker i begreppet urbana verksamheter, till skillnad från studien om betalningsvilja för bostadsrätter där enbart sällanköpshandel kunde urskiljas i denna parameter. En antagen ökning av de urbana verksamheterna med tio procentenheter ger en prisökning motsvarande 140 000 kronor för ett småhus.

Bäst tillgång finns främst nära innerstaden i anslutning till lokala centra och kollektivtrafik, exempelvis i Sundbyberg, Lidingö centrum och Nacka Forum. Vid spårstationer finns ofta urbana verksamheter av olika slag vilket då höjer betalningsviljan för bostäder i närheten på flera sätt.

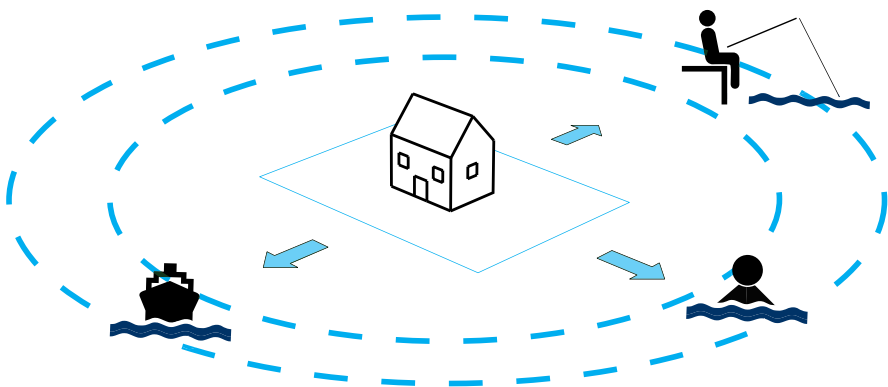


5. Tillgång till vattenyta

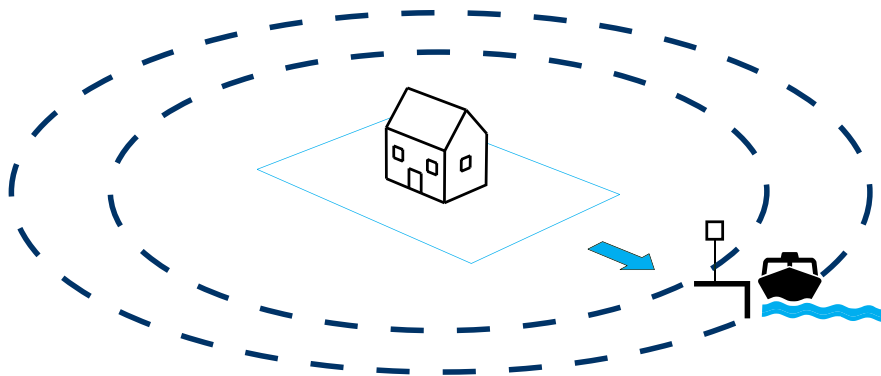
Vattennära lägen, mätt i hur många kvadratmeters vattenyta som kan nå inom tre kilometers fågelavstånd påverkar betalningsviljan.

Störst tillgänglighet finns självklart i skärgårdskommunerna och allra mest i anslutning till de större fjärdarna.

Gåshaga har en särställning på Lidingö. Värmdö, Tyresö och Vaxholm har också många bostadsnära lägen i anslutning till stora vattenytor i och med deras skärgårdsläge. Denna faktor har, inte oväntat, en stor inverkan på prisbilden.



6. Båthållplats

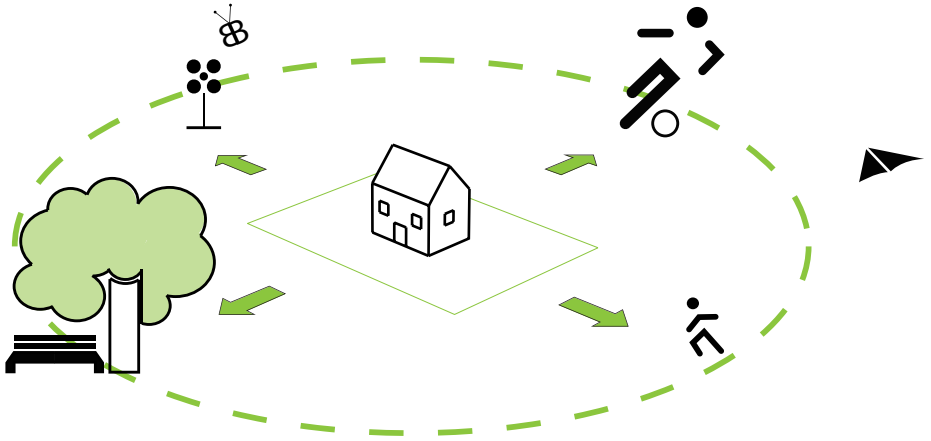


Avstånd till närmaste båthållplats visar sig också ha signifikans för småhusens värde. Ju närmare en båthållplats desto högre pris.

Satsningar på kollektivtrafik på vatten skulle därför vara värdehöjande för fastigheter i lägen där båthållplatser kan lokaliseras.

Det finns ett flertal hållplatslägen för båt i Lidingö och Nacka kommuner. Mälarens vatten är däremot inte lika väl använt för hållplatslägen.

7. Tillgång till grönytor



Grönytor är i modellen definierade som allmänt tillgänglig park eller naturmark. Hög tillgång till grönytor inom 500 meter, det vill säga inom fem minuters gångavstånd, påverkar betalningsviljan positivt.

Detta visar på behovet av vardagsrekreation och önskan om möjlighet till bostadsnära grönytor.

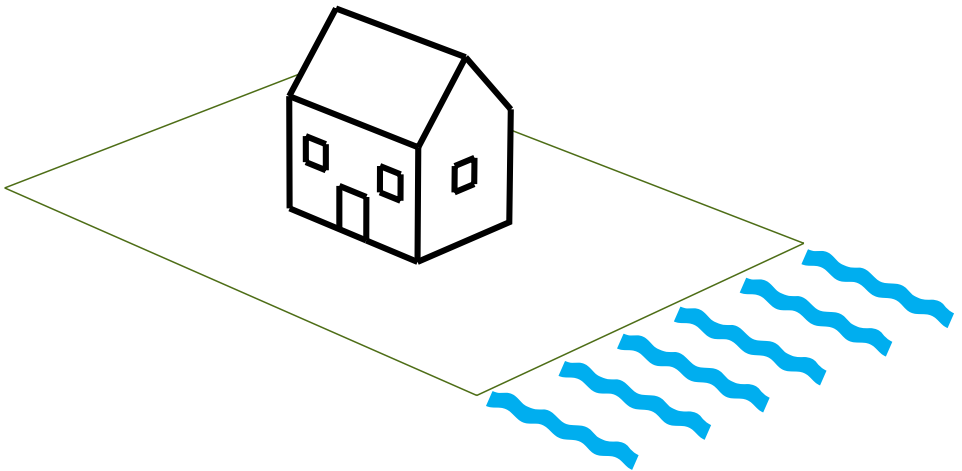
Hög tillgång till grönytor finns i flera av granskommunerna, speciellt i Nacka, i anslutning till Nackareservatet och Nyckelviken.

8. Strandtomt

Om huset står på en strandtomt ökar betalningsviljan avsevärt.

Ett strandläge innebär cirka fem miljoner kronor högre köpesumma än om samma fastighet saknar egen strand.

Strandtomter finns i samtliga kommuner i länet. Ekerö och kustkommunerna har god tillgång på strandtomter och där finns också de flesta i det analyserade materialet.

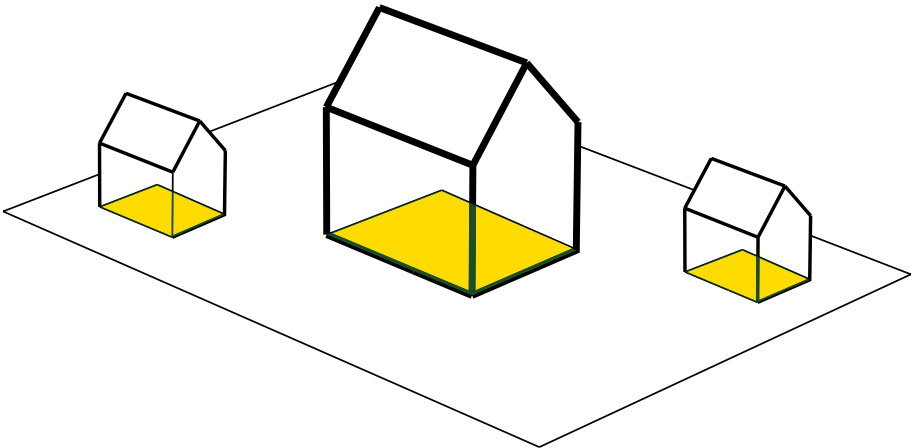


9. Friliggande hus

Hög andel friliggande fastigheter i ett område ökar betalningsviljan.

De har också ofta större storlek och innebär ett större mått av självbestämmande vad gäller tekniska system och renoveringsnivåer.

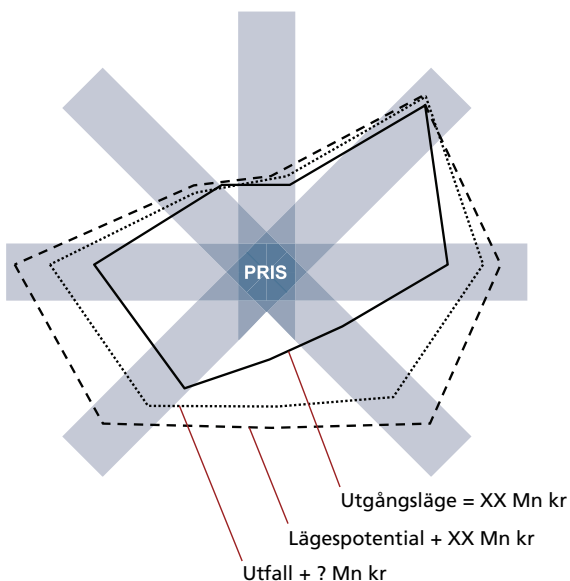
Den kommun med störst andel friliggande hus är Danderyd. Stockholms västliga kommundelar och Järfälla har en lägre andel. Friliggande hus ger i genomsnitt 880 000 kronor högre betalningsvilja jämfört med rad- eller kedjehus.



Verktyg för stadsutveckling

Tillsammans förklarar de nio variablerna samt två kontrollvariabler nästan 90 procent av priset på småhus i Stockholms län i nuläget. Slutsatser man kan dra är att tillgänglighet är en mycket viktig faktor, i synnerhet med kollektivtrafik, och att det är viktigt med ett kortare avstånd till butiker och andra urbana verksamheter. En annan slutsats är att miljön runt ett småhusområde är viktig – tillgång till vatten och grönområden är parametrar som småhusköpare värderar högt.

I viss mån kan de olika variablerna ställas emot varandra. Det är svårt att uppnå å ena sidan god kollektivtrafiktillgänglighet och närhet till urbana verksamheter och att å andra sidan ha strandtomt och stora bostadsytor. Det är viktigt att komma ihåg att det är en blandning av bostadstyper som behövs. Mycket sammanfaller om man ser till de tre studierna som hittills har gjorts om betalningsvilja, för bostadsrätter, småhus och kontor. Hög täthet av både arbetsplatser och bostäder i goda kollektivtrafiklägen gynnar betalningsviljan för både småhus, bostadsrätter och kontor. Och det går att kombinera med närhet till grönområden och i många fall också med närhet till vatten i Stockholms län.



Att utveckla nya och mer träffsäkra analysmetoder och verktyg är ett viktigt led i att kunna genomföra intentionerna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Landstingets funktion Tillväxt, miljö och regionplanering (tidigare Regionplanekontoret) planerar också att gå vidare med fler studier för att skapa en mer heltäckande bild av de marknadsmässiga förutsättningarna för stadsutveckling, bl a för småhus och kontorslokaler.

För att ta del av ett mer extensivt material från studien, var god och besök <http://www.tmr.sll.se/Regionala-stadskarnor/Kunskapsunderlag/>

Studien är utförd av Evidens och Spacescape
på uppdrag av

