

VÄRDESKAPANDE STADSUTVECKLING



Göteborgs
Stad



Mölndals stad



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING



Framtiden



FASTIGHETSÄGARNA



GÖTEBORGS
UNIVERSITET

En sammanfattning
161206

SYFTET MED STUDIEN

Hur och varför skapas ekonomiska, kulturella och mänskliga värden när staden och regionen växer? Går det att med kunskap om den rådande marknadens betalningsvilja guida Göteborgs, Mölndals och för den delen hela Göteborgsregionens utvecklingsplaner för att uppnå mer nytta?

Flera stora och små stadsutvecklingsprojekt pågår i systemviktiga lägen. Samtidigt sker en mängd förtätningsprojekt på flera platser i den redan byggda staden. Hur är det möjligt att nyttja utvecklingstrycket till att omskapa hela stadsbygden i mer hållbar, robust och attraktiv riktning?

Om vi, ett stort antal parter inom samhällsbyggnadssektorn, tillsammans tar fram empiriska kunskaper kring hur stadskvaliteter värderas, tror vi att detta kommer innebära att det blir enklare att hantera utvecklingsfrågor i vårt dagliga arbete.

Föreliggande rapport bygger på ett gemensamt lärande kring hur vi säkrar att platsernas potential nyttjas fullt ut och att vi siktar mot rätt ambitionsnivåer och säkrar potentiella nyttor vid utvecklandet av staden.

En särskild inriktning i arbetet har varit att stärka kunskapen kring den ekonomiska dimensionen av hållbar stadsutveckling för Göteborg, Mölndal och ett urval av Göteborgsregionens stationssamhällen. Till vår hjälp har Team Spacescape/Evidens på Fastighetskontorets uppdrag (som samordnat uppdraget) genomfört både studien samt arbetsproces-

sen för ett gemensamt kunskapsbyggande bland ingående parter.

Parterna, som gemensamt bekostat denna studie, har genom ett deltagande i arbetsprocessen, som sträcker sig utöver det vanliga, bidraget till att kvalitetssäkra konsulternas slutsatser i denna rapport. Därtill har ingående parter bidraget med omfattande material (kartdata och statistik) och skall ha ett särskilt tack i sammanhanget för detta åtagande.

Studien "Värdeskapande stadsutveckling" identifierar de lägesvariabler som förklarar skillnaden i bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning i Göteborgsregionen. De utvalda variablerna har vi kallat stadskvaliteter då de avspeglar det värden som efterfrågas på bostadsmarknaden, kontorsmarknaden och handelsmarknaden.

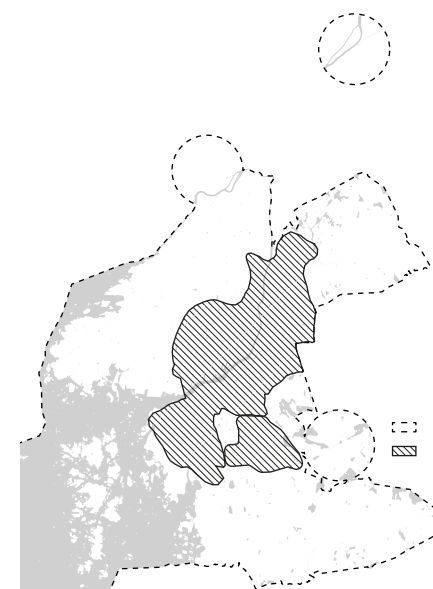
Rapporten Värdeskapande stadsutveckling är framförallt ett kunskapsunderlag i planeringen och ett underlag som kan fördjupas och användas i flera framtida sammanhang. All kartdata och statistik som genererats inom ramen för denna studie hantearas av Göteborgs stadsbyggnadskontors geodataavdelning och syftet är att kunna nyttja den till fortsatta studier.

Med förhoppningar om att fördjupad kunskap ger inspel till fortsatta värdeskapande diskussioner!

Staffan Claesson Björn Siesjö Per Kristersson

STUDIENS TRE HUVUDSYFTEN

- Identifiera stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel
- Utveckla gemensam kunskap om stadsbyggandets möjligheter att skapa värden
- Ta fram konkreta verktyg för att utvärdera pågående stadsbyggnadsprojekt



GEOGRAFISKA AVGRÄNSNINGAR

Göteborgsregionen och det sammanhängande stadsområdet (Mellanstaden + innerstaden i Göteborgs stad samt centrala Mölndal)

SÅ HAR STUDIEN GENOMFÖRTS

Stadskvalitetsanalysen bygger på att betydelsefulla lägesvariabler har identifierats med hjälp av en så kallad multipel regressionsanalys. Här nedan följer en mer ingående beskrivning av metoden.

Inom statistik är multipel regression en teknik med vilken man kan undersöka om det finns ett statistiskt samband mellan en beroende variabel (Y =priser och hyror) och två eller flera förklarande, oberoende variabler (X =olika lägesvariabler). I den här studien är den beroende variabeln bostadspriser, kontorshyror eller handelsomsättning och de oberoende variablerna olika lägesvariabler.

REGRESSIONSANALYSEN

För att sortera ut vilka variabler som hypotetiskt kan förklara variationer i bostadspriser och kontorshyror har i ett första steg korrelationerna mellan olika lägesvariabler respektive priser och hyror beräknats. I ett andra steg har de variabler som redovisar hög korrelation med en beroende variabel, alltså priser, hyror eller omsättning, testats med hjälp av multipel regressionsanalys. I nästa steg gäller det att försöka isolera varje stadskvalitets unika (partiella) prispåverkande effekt. Om man kan visa att en lägesvariabel på ett statistiskt signifikant sätt kan förklara en viss variation i priser eller hyror stärks hypotesen att just den variabeln påverkar be-

talningsviljan. Ett signifikant samband innebär att slumpfaktorn kan uteslutas. Nästa steg i analysen är att addera ytterligare en lägesvariabel (oberoende variabel). Om den variabeln tillsammans med den förra variabeln kan öka förklaringen av variationen i priser och hyror och båda variablerna redovisar ett signifikant samband med hyror eller priser utvecklas regressionsmodellen. Om en modell lyckas förutsäga rätt hyresnivå i nio områden av tio är således förklaringsgraden 90 procent. När de signifikanta oberoende variablerna, stadskvaliteterna, kan förklara upp emot 80 till 90 procent av variationen i hyror eller priser har man identifierat de viktigaste påverkande kvaliteterna och ytterligare variabler tillför då mycket liten ökning av förklaringsgraden.

DATAUNDERLAG OCH LÄGESANALYSER GIS

GIS står för geografiska informationssystem och avser datoriserade informationssystem för hantering och analys av lägesbundna data. Stadskvalitetstudierna bygger på avancerade GIS-analyser som fångar olika lägen i staden. Merparten av analyserna fångar tillgänglighet eller avstånd till någon viss typ av målpunkt, till exempel tillgång till butiker inom olika avstånd eller avstånd till närmsta grundskola. Dessa analyser har gjorts i huvudsak genom att analysera avstånd i gatunätet vilket innebär att hänsyn tas till barriärer, till exempel vattenytor, stora vä-

gar eller spårområden. Data om bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning har levererats på adressnivå vilket borgar för hög precision i modellen. Samtliga lägesanalyser har gjorts på ett raster på 50 x 50 meter som täcker hela analysområdet. Information från de individuella rutorna i rastret har därefter förts över till prisdatapunkterna. Eftersom stadskvalitetsanalyserna handlar om att förstå läges påverkan på fastighetsvärden är det viktigt att individuella skillnader mellan bostäder, kontor eller butiker med samma lägesvärden inte påverkar analysen. Sådana skillnader kan till exempel handla om huruvida lägenheten har balkong eller är nyrenoverad. För att undvika detta har värdena från prisdatapunkterna förts över till ett större rutnät på 500 x 500 meter. Dessa storrutor innehåller alltså medelvärdet av alla prisdatapunkters lägesdata. Totalt har cirka 500 olika variabler testats i analysen. Även bostadspriser har förts över till det större rutnätet. GIS-data har levererats huvudsakligen från Göteborgs kommun, Mölndals kommun och Göteborgsregionen. I vissa fall har underlaget bearbetats, till exempel för att definiera vilken typ av grönytor som har parkkvaliteter. Eftersom mer dataunderlag har funnits tillgängligt i det sammanhängande stadsområdet (de centrala delarna av Göteborgs och Mölndals kommun) har analyserna av bostadspriser delats upp i två olika geografiska områden. Det har gjort det möjligt att studera mer detaljerade lägesvariabler i de centrala delarna.

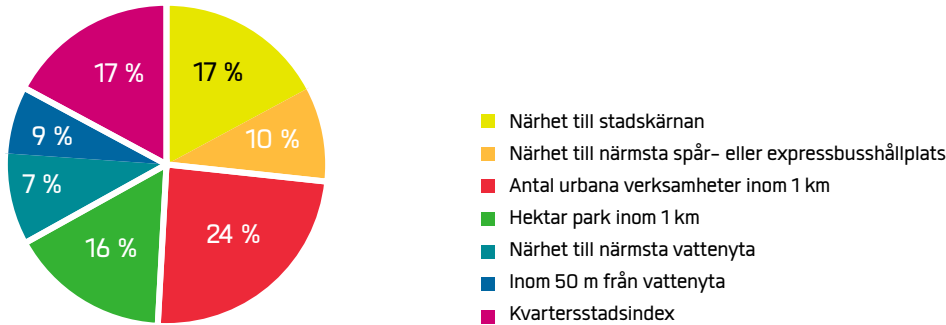
STADSKVALITETER FÖR BOSTADSRÄTTER

Med kunskap om sju stadskvaliteter och den socioekonomiska nivån i ett område kan bostadsrättspriserna avgöras till 87 procent.

Modellen för bostadsrätter i flerfamiljshus i det sammanhängande stadsområdet baseras på åtta olika variabler som tillsammans kan förklara 87 procent av prisvariationen mellan områden, där varje enskild variabel har en signifikant påverkan på priset. Sju variabler är tydliga rumsliga variabler som beskriver stadsbyggandet. Dessa variabler sammanfattas i begreppet stadskvaliteter. Den åttonde variabeln är en kontrollvariabel och beskriver socioekonomin i området.

De sju stadskvaliteterna beskriver områdets centralitet och tillgänglighet, utbudet av handel och service, tillgången till rekreativa kvaliteter och upplevelsen av stadsmiljön. Från ett vetenskapligt perspektiv är resultaten värda uppmärksamhet eftersom de både bekräftar och delvis motsäger tidigare forskning om vad som är attraktivt i en stadsregion. Det finns stor konsensus om den regionala tillgänglighetens betydelse för bostadsmarknaden medan urbana kvaliteter och nära avstånd får större genomslag än vad traditionella urbanekonomiska teorier beskrivit.

Sett till de sju variabelernas inbördes relation är de enskilda variabelerna ganska jämnt fördelade. Hälften av vikten ligger på centralitet och tillgänglighet samt tillgång till handel och service. Den andra hälften handlar om rekreativa kvaliteter och hur stadsmiljön utformas.



FIGUR 1. Stadskvaliteternas vikt i modellen för det sammanhängande stadsområdet, exklusive socioekonomiskt index

VARIABLER	MEDEL- VÄRDE	MAXVÄRDE	MINVÄRDE	ANTAGEN FÖRÄN- D- RING	PRISÖK- NING, KR/ KVM
Närhet till stadskärnan	5 400	14200	400	Minskning 1 km	700
Närhet till närmsta spår- eller expressbusshållplats	700	4000	100	Minskning 1 km	1600
Antal urbana verksamheter inom 1 km	144	1264	2	Ökning 100 %	2200
Hektar park inom 1 km	5	27	0	Ökning 10 ha	3300
Närhet till närmsta vattenyta	1 500	3900	20	Minskning 1 km	1200
Inom 50 m från vattenyta	0	1	0	Ja	7800
Kvartersstadsindex	36	90	0	10	950
Socioekonomiskt index	33	56	13	5	4600

TABELL 1. Statistisk modell för bostadsrätter i det sammanhängande bostadsområdet.

STADSKVALITETER FÖR HYRESRÄTTER

Då andrahandshyror och kötider för hyresrätter jämförts med bostadspriser visar det sig att stadskvaliteter värderas lika av boende i hyresrätt och i bostadsrätt.

Stadskvalitetsstudien för flerbostadshus använder bostadsrättspriser som beroende variabel. Frågan är då i vilken utsträckning resultaten då blir giltiga för hushåll som väljer att hyra sin bostad eftersom hyresnivåerna inte med någon större säkerhet speglar hushållens värderingar av lägets eller stadsmiljöns attraktivitet. Detta förhållande reser frågor om hyresgäster värderar stadsmiljön på samma sätt som hushåll i bostadsrätt – är resultaten av stadskvalitetsstudien generellt giltigt för alla hushåll i flerbostadshus? Om resultaten fullt ut ska kunna vara användbara också för hushåll i hyresrätt måste man göra troligt att betalningsviljan för bostadsrätt och hyresrätt är ungefär lika stor, givet att bostäder med samma storlek, läge och kvaliteter i övrigt jämförs. För att studera detta har två olika analyser genomförts.

JÄMFÖRELSE MELLAN MARKNADSHYRA OCH BOSTADSRÄTTSPRIS

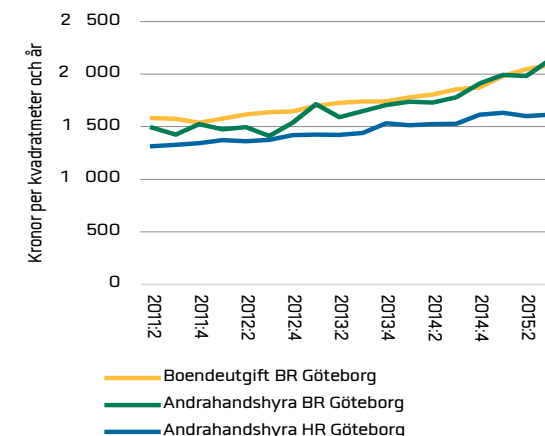
Resultatet av analysen visar att andrahandsuthyrning till marknadshyra och förvärv av bostadsrätt i stort ger samma boendeutgifter (Figur 2). Detta resultat stödjer därmed tesen om att betalningsviljan är relativt lika mellan de båda upplåtelseformerna. Teoretiskt bör marknadshyran för hyresrätt vara

något högre än boendeutgiften i bostadsrätt, främst för att kompensera bostadsrättsägaren för kapitalrisken. Resultaten från stadskvalitetsstudierna bör därför vara allmängiltiga för hela beståndet av flerbostadshus. En invändning mot analysen är att utbudet av bostadsrätter som hyrs ut i andra hand är litet och att resultatet därmed påverkas av en knapphetsprissättning. Det är därför intressant att komplettera detta resultat med studier av sambanden mellan kötider och bostadspriser.

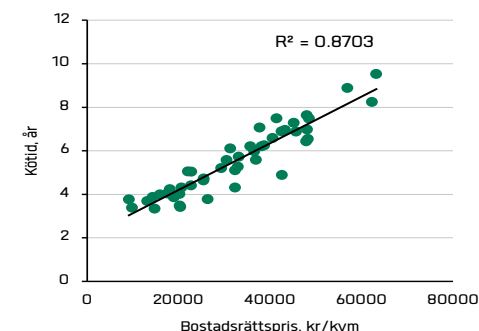
JÄMFÖRELSE MELLAN KÖTIDER OCH BOSTADSRÄTTSPRIS

Resultatet visar att det finns ett starkt samband mellan kötid och genomsnittligt bostadsrättspris. Skillnader i kötiden kan förklara 86 procent av variationen i bostadsrättspris. Detta ger ytterligare stöd för hypotesen om att hushållen gör samma värderingar av olika stadsmiljöers attraktivitet, oberoende av nuvarande upplåtelseform.

Slutsatsen är således att hushållen i hyresrätt i stort sett har samma värderingar av skillnader mellan olika stadsmiljöers attraktivitet som hushåll som förvärvat en bostadsrätt. Denna slutsats stöds både av jämförelser mellan hushållens betalningsvilja för bostads- respektive hyresrätt och av analyser av sambanden mellan kötider för hyresbostäder och prisnivåer för bostadsrätter. Resultaten från stadskvalitetsstudien är därmed giltiga för hela beståndet av flerbostadshus.



FIGUR 2. Boendeutgift för boende i bostadsrätt samt andrahandsuthyrd bostads- och hyresrätter i Göteborgs kommun. Källa: Blocket, Valueguard och Evidens.



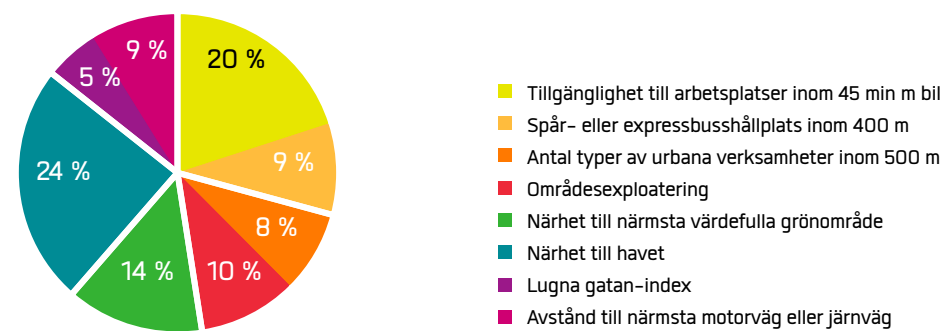
FIGUR 3. Samband mellan kötid och bostadsrättspris, kommunala värden 2015 i primärområden i Göteborg, justerat för Landala. Källa: Boplat Göteborg, Valueguard och Evidens

STADSKVALITETER FÖR SMÅHUS MED ÄGANDERÄTT

Med kunskap om åtta stadskvaliteter och den socioekonomiska nivån kan småhuspriser förklaras med 81 procent. Resultatet visar liksom i bostadsrättsstudien på en jämvikt mellan de olika stadskvaliteterna.

Vissa skillnader finns mellan småhus- och bostadsrättsstudien. Vad gäller centralitet och tillgänglighet är gångavståndet till spårbunden kollektivtrafik eller expressbuss viktigt för både småhus- och bostadsrättsköpare. Tillgängligheten till stadskärnan är viktig för båda marknaderna men medan bostadsrättsköpare värderar närheten till stadskärnan högst är den viktigaste regionala tillgänglighetsvariabeln för småhusköpare hur många arbetsplatser som nås inom 45 minuter med bil. Störst antal arbetsplatser nås ju närmare stadskärnan man kommer. Att biltillgängligheten ändå väger tyngre för småhusköpare kan handla om att boende i småhus i större utsträckning har tillgång till bil.

Det är påtagligt, och sett till tidigare teorier kanske något förvånande, att småhusköpare i mycket stor utsträckning också uppskattar urbana kvaliteter. Centralitet, täthet, gångavstånd till kollektivtrafik och urban service är viktiga faktorer för de som köper småhus i Göteborgsregionen. Att täthet och konsekvenserna av täthet (möjligheten att upprätthålla ett större serviceutbud och god kollektivtrafik) efterfrågas på småhusmarknaden är på sätt och vis en paradox eftersom småhustypologin i sig har svårt att åstadkomma den nödvändiga tätheten.



FIGUR 4. Stadskvaliteternas vikt i modellen, exklusive socioekonomiskt index

VARIABLER	MEDEL-VÄRDE	MAXVÄRDE	MINVÄRDE	ANTAGEN FÖRÄNDRING	PRISÖKNING, KR/KVM
Tillgänglighet till arbetsplatser inom 45 min m bil	407 900	451400	381700	Ökning 10000 st	2100
Spår- eller expressbusshållplats inom 400 m	0.1	1	0	Ja	4300
Antal typer av urbana verksamheter inom 500 m	2.5	4.8	0	1 st	1100
Områdesexploatering	0.14	0.55	0.005	10000 kvm	600
Avstånd till närmsta värdefulla grönområde	1 100	3800	70	Minskning 1 km	2000
Avstånd till havet	7 800	17800	300	Minskning 1 km	600
Lugna gatan-index	0.4	0.8	0	Ökning med 0.1	390
Avstånd till närmsta motorväg eller järnväg	2 400	7200	80	Ökning 1 km	600
Socioekonomiskt index	33	61	11	5	2100

TABELL 2. Statistisk modell för småhus i det sammanhängande stadsområdet

UPPLEVDA STADSKVALITETER

Med hjälp av en stadsmiljöenkät i Göteborgs-regionen har de olika stadsdelarnas upplevda stadskvaliteter undersökts. Resultatet visar att stadsdelar som värderas högt i enkäten generellt också har höga bostadspriser, vilket visar på att bostadspriser också är en fungerade skattning av stadsdelarnas attraktivitet.

I syfte att analysera i vilken utsträckning hushållens hypoteser om stadskvaliteter sammanfaller med observerat beteende (priser och kötider) har en enkät till Göteborgshushållen genomförts under senhösten 2015. Enkäten genomfördes i form av en webbenkät under två veckor. Enkäten besvarades av 2 400 hushåll i Göteborg och Mölndal, boende i både bostadsrätt, hyresrätt och småhus. Enkäten har till största del avgränsats till det sammanhängande stadsområdet i Göteborg och Mölndals stad.

Resultatet från enkätstudien visar på en stor skillnad mellan södra och norra sidan av älven. Generellt värderar de boende sin stadsdel högre söder om älven. Högst värderade är stadsdelarna Hagen och Kungsladugård i västra Göteborg. De lägst värderade stadsdelarna, exempelvis Agnesberg och Lövgärdet återfinns i nordöstra Göteborg. I övrigt är värderingen av stadsdelarna inom innerstaden relativt jämn, från Majorna i väster till Olskroken i öster.

De högst värderade stadsdelarna består till stor del av central småhusbebyggelse eller innerstadsmiljöer. De lägsta betygen får stadsdelar uppbyggda under miljonprogrammet.

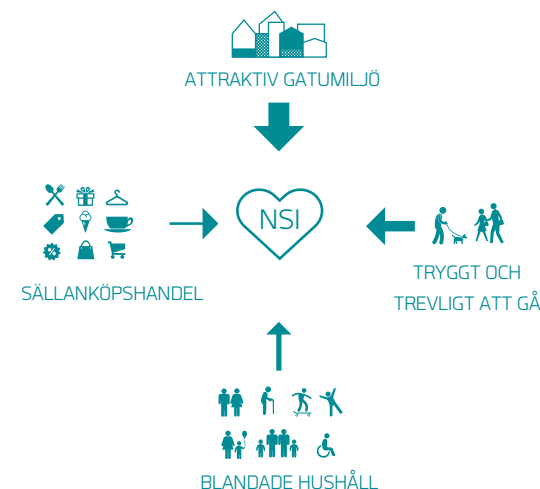
Analysen visar att det är fyra av frågorna i enkäten som förklarar nästan all variation: Attraktiviteten i gatumiljön, Trevligt och tryggt att gå, Förekomst av blandade hushåll, Utbud av sällanköpsvaror

Betygen på dessa frågor förklarar nästan all variation, $R^2=97$ procent, i helhetsbetyget på stadsmiljön. Analysen visar att gatumiljöbetyget i sin tur beror på hur de svarande värderat: Arkitekturen, Hur tryggt och trevligt det är att cykla, Utbudet av restauranger och caféer.

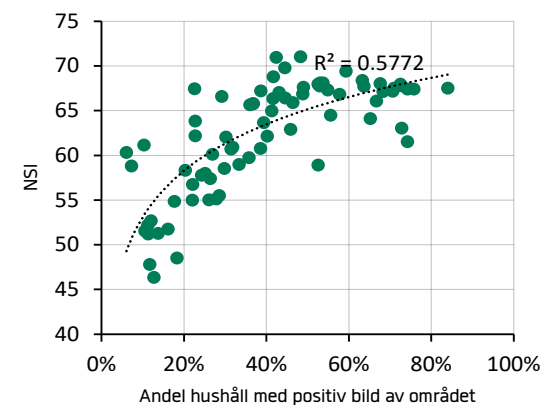
En analys av sambandet mellan det sammanfattande betyget på stadsmiljön, NSI, och det genomsnittliga bostadsrättspriset i motsvarande miljö visar att sambandet mellan de två variablerna är relativt starkt, men att det också finns ett antal områden där hushållens betygsättning och priserna på bostadsmarknaden skiljer sig åt.

En del i enkäten behandlade stadsdelarnas rykte. Områden som har sämre rykte har i de flesta fall också en lägre upplevd stadskvalitet bland de boende än områden med gott rykte.

Både enkätstudien och stadskvalitetsstudien visar på att människor i Göteborgsregionen uppskattar grundläggande urbana värden som närhet till service och att kunna röra sig i trygga och attraktiva stadsrum.



FIGUR 5. Fyra frågor som tillsammans förklarar helhetsupplevelsen av stadsmiljön.



FIGUR 6. Samband mellan Nöjd Stadsmiljö-index och områdets rykte.

STADSKVALITETER FÖR KONTOR

Med hjälp av fyra stadskvaliteter kan kontorshyrorna i Göteborg och Mölndal förklaras till nästan 90 procent. Avgörande för kontorsmarknaden är tillgången till urbana verksamheter och regional tillgänglighet till arbetstagare. Närhet till andra kontor och kontorsbyggnadens byggår påverkar också hyresnivåerna.

Metoden för studien är precis som för bostadsstudien, en så kallad multipel regressionsanalys där man identifierar ett antal variabler som enskilt förklarar en oberoende variabel, i det här fallet kontorshyror. Lägesvariablerna har identifierats genom GIS-analys.

I motsats till bostadsmarknaden finns ingen officiell statistik om hyresnivåer för enskilda transaktioner på kontorshyresmarknaden. Sådana transaktioner betraktas normalt som enskilda affärsuppgörelser mellan två företag, fastighetsägare och hyresgäst och är därmed inte offentliga. Därför har data samlats in via enkäter till både fastighetsägare och hyresgäster.

Den slutliga modellen för att förklara hyresvariationen på kontorsmarknaden uppfyller rimligt ställda krav på statistisk precision och teoretisk relevans. Med denna modell kan man förklara 88 procent av variationen i hyresnivåer med enbart fyra variabler. De två viktigaste variablerna är hur nära det är till urbana verksamheter inom 1 km samt hur många arbetstagare som kan nå stadsdelen inom 30 minuter med bil eller kollektivtrafik. Att ha nära till många

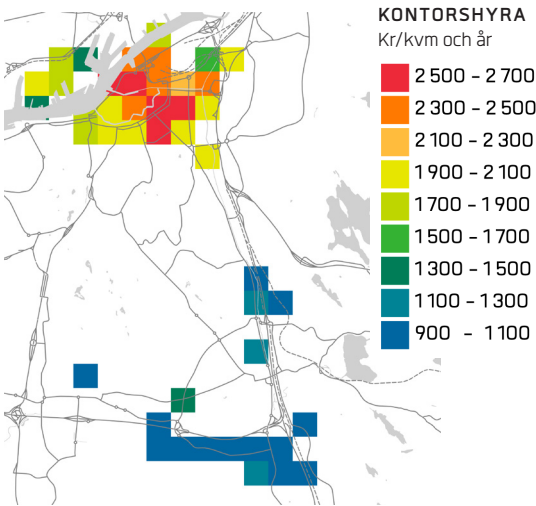
andra företag i kontorsbranschen påverkar också hyresnivåerna, liksom när byggnaden är byggd.

- Tillgänglighet med bil eller kollektivtrafik
- Urbana verksamheter
- Kontorskluster
- Modernitet

VARIABLER SOM FÖRKLARAR KONTORSHYRA

VARIABLER	MEDELVÄRDE	MINVÄRDE	MAXVÄRDE	ANTAGEN FÖRÄNDRING	PRISÖKNING, KR/KVM/ÅR
Tillgänglighetsindex	0.68	0.41	0.97	0.1 indexpunkter	162
Urbana verksamheter inom 1000 meter	4.75	2.08	7.23	Fördubbling av utbudet	131
Klusterindex	0.29	0.00	0.86	0.1 indexpunkter	0.86
Byggår	1971	1922	2015	10 år	68

TABELL 3. Statistisk modell för kontor



KONTORSHYROR

STADSKVALITETER FÖR HANDEL

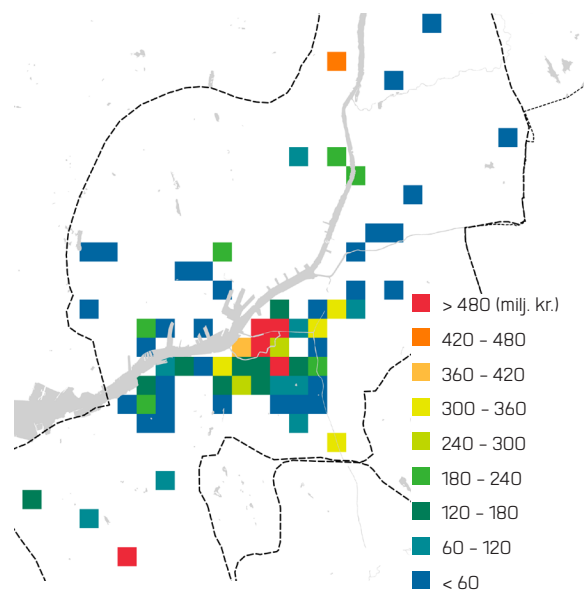
Omsättningen i sällanköpshandeln och restaurangbranschen kan med fyra lägesvariabler förklaras till 82 respektive 78 procent. Det handlar till stor del om kluster och tillgänglighet.

För att kunna förstå vilka lägesvariabler som skapar värde för handeln har omsättningsdata studerats för drygt 3 000 etableringar i Göteborgs stad. Tidigare studier kring handel pekar tydligt på att det som främst påverkar möjligheterna till framgångsrika handelsetableringar är tillgänglighet, flöden, kluster och täthet. Den här studien visar på liknande resultat. Med en förklaringsgrad på nästan 80 procent visar studien att det till stora delar går att förklara variationen i omsättning i olika lägen med hjälp av ett antal lägesvariabler.

Handel har delats in i två typer: sällanköpshandel och restauranger. Livsmedelshandel har alltså inte analyserats. Den beroende variabeln som analyserats är handelns totala omsättning. De lägesvariabler som påverkar handeln handlar om utformningen av gatumiljön, lokal täthet, kluster, närhet till kulturverksamheter (för restauranger) och tillgång till parkering (för sällanköpshandel).

Att höga flöden har stor betydelse är en väl etablerad sanning för alla som sysslar med handel. Den data över gång- och cykelflöden som finns tillgänglig för Göteborgsregionen finns bara i delar av centrala staden, vilket gör att variabeln är svår att ta med i den här studien där vi har tittat på ett större geografiskt

område. Ett viktigt syfte med studien har också varit att ta fram en analysmodell som inte bara kan förklara nuläget utan också användas för att analysera konsekvenser av framtida planer. Skulle gångflöden finnas med i modellen skulle det innebära att man behöver ta fram detaljerade gångflödesprognoser för att kunna analysera framtida handelsomsättning. Detta är ytterligare en anledning till att gångflöden inte inkluderats i denna modell. Däremot har handelns omsättning testats mot gångflöden inom det område där data finns tillgängligt och visat på ett tydligt samband: höga gångflöden ger hög omsättning.



OMSÄTTNING FÖR SÄLLANKÖPSHANDELN

SÄLLANKÖPSHANDEL

De variabler som påverkar sällanköpshandelns totala omsättning är:

- Klusterindex
- Kvarterstadsindex
- Antal anställda inom 250 meter
- Antal parkeringsplatser inom 250 meter

RESTAURANGER

Restaurangers omsättning påverkas av:

- Kvarterstadsindex
- Klusterindex
- Antal kulturverksamheter inom 250 meter
- Antal anställda inom 250 meter

STADSKVALITETER I ANDRA STÄDER

Spacescape och Evidens har i samarbete genomfört två tidigare stadskvalitetsstudier, i Stockholm (TMR 2012) och Halmstad (Halmstads kommun 2014). Spacescape har även genomfört en liknande studie av Köpenhamn och Århus bostadsmarknad i samarbete med Köpenhamns universitet (Köpenhamns universitet 2013). Skillnaderna i vilka variabler som skapar attraktivitet är trots städernas olika storlek inte så stora. De kvaliteter som skapar värde i en stad skapar även värde i en annan.

BOSTÄDER I STOCKHOLM OCH GÖTEBORG

Resultaten för Göteborg och Stockholm är även de lika. En viktig stadskvalitet i båda studierna är närhet till stadskärnan. Vikten är dock större i Stockholm och dessutom betyder förändringen i avstånd mer i Stockholm. Om avståndet till stadskärnan ökar med 100 meter betyder detta i Göteborg att priserna minskar med 65 kr/kvm och i Stockholm med 120 kr/kvm. I Stockholm betyder närhet till spårstation en ökad attraktivitet vilket liknar resultaten i Göteborg med skillnaden att även närhet till expressbuss spelar roll. Den stadskvalitet som har starkast påverkan på attraktiviteten i Göteborg är urbana verksamheter. Även i Stockholm väger denna stadskvalitet tungt, endast slagen av närhet till stadskärnan. Både i Stockholm och i Göteborg har tillgång till park påverkan på attraktiviteten men i Göteborg är dock både vikten och värdet betydligt starkare. Föga förvånande är närhet till vatten attraktivt i båda re-

gionerna. Om avståndet till vatten ökar med 100 meter innebär det att priserna i Göteborg minskar med 120 kr/kvm medan de i Stockholm minskar med 150 kr/kvm. Vilka stadskvaliteter som ökar värdet på småhusmarknaden skiljer sig inte mycket åt mellan Stockholms- och Göteborgsregionen.

KONTOR I STOCKHOLM OCH GÖTEBORG

Den variabel som har allra starkast påverkan på kontorshyrorna i både Stockholm och Göteborg är tillgängligheten till boende, det vill säga hur många som kan ta sig till kontoret inom 30 minuter. Biltillgängligheten har en viss betydelse i Göteborg vilket den inte har i Stockholm. Den näst starkaste variabeln är tillgång till serviceetablissemang. Dock mäts dessa något olika i båda modellerna. Däremot är avståndsvariabeln densamma, 1 km.

Modernitet, mätt som byggår i Göteborg och värdeår i Stockholm, har en positiv påverkan på priset. Ett tio år modernare kontor ger knappt 70 kr/kvm och år högre hyra i Göteborg medan hyresnivån ökar med cirka 170 kr/kvm och år i Stockholm. Den fjärde variabeln som har en påverkan på kontorsmarknaden i både Göteborg och Stockholm är hur stor koncentration av kontorssysselsatta det finns i området, en klustervariabel.

HALMSTAD, KÖPENHAMN OCH ÅRHUS

En jämförelse av analysresultaten för Göteborg och

Halmstad visar att samtliga variabler som förklarar stadens attraktivitet i Göteborg även är gångbara i Halmstad, förutom närhet till kollektivtrafik och tillgång till urbana verksamheter. Att dessa variabler inte får genomslag i Halmstad beror på att variationen i tillgängligheten till kollektivtrafik är såpass liten samt att tillgången till urbana verksamheter är så högt korrelerad med den centralitetsvariabel (avstånd till stadskärnan) som använts i modellen. En viss skillnad är också att radiemåtten är kortare i Halmstad vilket innebär att bostaden måste ligga närmare en park för att parken ska skapa ett värde.

Även studien av Köpenhamn visar på resultat som liknar de i övriga studier. Tillgång till urbana verksamheter, parker och närhet till kusten påverkar bostadspriserna positivt. Även spårbunden kollektivtrafik har betydelse. I de danska städerna Köpenhamn och Århus påverkar även olika störande verksamheter bostadspriserna. Precis som i småhusstudien av Göteborg är lägen nära motorvägar och järnvägar mindre eftertraktade. Buller har liknande effekt. Att bo precis invid restauranger och barer, det vill säga närmare än 100 meter, påverkar också priserna negativt.

BLANDSTADEN

DEN TILLGÄNGLIGA, TÄTA, GÄVÄNLIGA OCH REKREATIVA STADEN

Städer finns för att de skapar närhet – närhet till jobb, service, kultur, rekreation och andra människor. Stadsforskningen bekräftar att det är närheten som avgör ekonomisk tillväxt, social segregation och miljöbelastning. Denna studie av lägesefterfrågan i Göteborgsregionen avspeglar i hög grad detta. Med olika typer av närhetsfaktorer kan bostadspriser, hyresrättsköer, kontorshyror och handelsomsättning förklaras till mellan åttio och nittio procent. Det är alltså närhet som styr bostadsmarknad, kontorsmarknad och handelsmarknad. Detta gäller även Stockholm, Köpenhamn och Halmstad som analyserats med liknande metodik.

I den här studien kallar vi de olika närhetsfaktorerna för stadskvaliteter. I Göteborgsregionen kan stadskvaliteterna delas in i fyra kategorier: 1) Tillgängligt 2) Tätt 3) Gåvämligt 4) Rekreativt. Tillgänglighet, täthet och gåvämlighet påverkar alla marknader, medan rekreation bara finns inom bostadsmarknaden.

SAMMA STADSKVALiteter FÖR BOENDE, KONTORSFÖRETAG OCH HANDLARE

Flera stadskvaliteter efterfrågas av både boende, kontorsföretag och handlare, vissa direkt och andra indirekt. Centrala och tillgängliga lägen attraherar både kontor och boende. Stadsgator och stadskvar-

ter är attraktivt för boende, men driver också restaurang- och sällanköpsmarknaden. Närheten till många urbana verksamheter är attraktivt för både boende och kontorsföretag. Detta innebär att det i lägen som innehåller alla dessa kvaliteter finns potential för att skapa blandstad. Men också att det kan finnas konkurrens mellan olika marknader om vissa lägen. De tre marknaderna är sinsemellan beroende av varandra. Bostäder vill ligga nära handel och behöver också närheten till kontor för att skapa ett utbud av urbana verksamheter. Kontor och handel behöver varandra: handeln behöver närheten till kontorsanställda och kontorsmarknaden drivs i stora delar av närheten till urbana verksamheter. För kontor är det attraktivt att ha nära till en stor boendebefolkning.

Den här studien visar tydligt på värdet av blandstad, och kan också komma att utgöra ett viktigt kunskapsunderlag för att visa vilka värden som kan skapas om byggbolag och kommuner klarar av att skapa en fin-skalig blandning.

STADSKVALiteter ÄR ETT SPATIALT KAPITAL SOM SKAPAR SOCIOEKONOMISKA VÄRDEN

Lägen med få stadskvaliteter – alltså lägen med stora avstånd till stadens utbud – innebär högre kostnader för individen. Detta är givetvis först och främst ett problem för mer resurssvaga grupper med små möjligheter att lägga pengar på transporter och som i mindre grad än andra har möjlighet att bo i lägen med lägre transportkostnader, vilket skulle innebära ett större

ekonomiskt överskott till andra utgifter. Genom att planera staden så att en allt större andel människor får möjlighet att bo i lägen där närheten är god till såväl stadens utbud av service, rekreation och kollektivtrafik, skulle en generellt ökad ekonomisk hållbarhet i Göteborgsregionen kunna utvecklas. De stora skillnaderna i stadskvalitet mellan olika områden i Göteborgsregionen kan på så sätt sägas ha bidragit till den sociala segregationen. I synnerhet är det problematiskt att många hushåll med en låg socioekonomisk nivå också bor i stadsdelar med låg närhet till staden och därigenom också större potentiella transportkostnader.

Vid sidan av den ekonomiska konsekvensen är också de stora skillnaderna i närhet till staden problematisk utifrån ett hälsoperspektiv. I rapporten "Skillnader i livsvillkor och hälsa" (Göteborgs stad 2014) beskrivs hur central en jämlik folkhälsa är för stadens sociala hållbarhet. I rapporten beskrivs hur den allmänna folkhälsan har ökat i Göteborg men parallellt har skillnader i hälsa mellan stadsdelar ökat. I Folkhälsoinstitutet kunskaps-sammanställning från 2007 (FHI 2007) visar sig stadsdelarnas promenadvänlighet ha stor betydelse för fysisk aktivitet. Då funna stadskvaliteter till stor del överensstämmer med promenadvänlighet skulle en jämnare fördelning av stadskvalitet i Göteborgsregionen då också kunna bidra till mer jämlika livsvillkor.

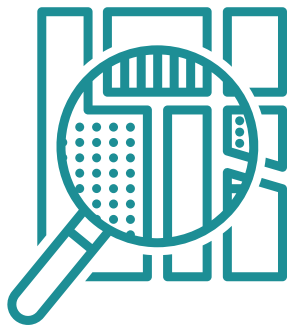


SÅ KAN MODELLEN ANVÄNDAS

Ett viktigt syfte med den här studien är att ta fram konkreta verktyg för att analysera hur stadsbyggandet kan skapa värden. Modellen kan användas i olika skeden, och för att analysera värdeskapande för både privata och offentliga aktörer.

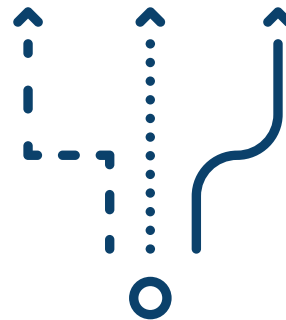
NULÄGESANALYS

Modellen kan användas för att analysera befintliga stadskvaliteter. En sådan analys kan till exempel visa var det finns behov att förändra stadskvaliteter, var det finns ett marknadstryck för att bygga.



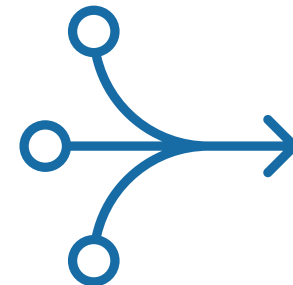
PLANANALYS

Modellen kan användas för att utvärdera i vilken mån planer och skisser bidrar till stadskvaliteter. Detta kan i sin tur användas för att beräkna ekonomiska värden, både för enskilda fastighetsägare och offentliga aktörer. Modellen kan till exempel bli ett viktigt redskap för att studera om de offentliga investeringar som krävs för att uppnå stadskvalitet är ekonomiskt hållbara, eller för att studera hur en förändring av stadsmiljön påverkar omkringliggande fastigheters värden. Göteborgsregionen står inför flera stora stadsomvandlingsprojekt där en utvärdering av framtida stadskvaliteter kan bidra till att utveckla projekten. Hur påverkar till exempel stationerna på Västlänken omgivande stadsdelar? Värde av Nya Forsåker i centrala Mölndal? Vilka förutsättningar finns för urbana verksamheter i Frihamnen?



STRATEGI

Att utgå från stadskvalitetmodellen när strategier och policydokument tas fram är ett viktigt verktyg för att uppnå en attraktiv stad. En trafikstrategi som har som mål att förutom att lösa framtidens trafikutmaningar också öka stadskvaliteten uppnår ett annat stadsbyggande. På samma sätt kan en tättningsstrategi som utgår från stadskvalitetmodellen bidra till en mer attraktiv stad. I Stockholm har stadskvalitetstudien fått stor betydelse för att skapa en samsyn kring hur framtidens stad ska byggas.



SPACESCAPE

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden
Tel +46 8 452 97 67 / www.spacescape.se / info@spacescape.se