

# Vad i en boendemiljö värderas av brukarna?

**Frågan är klurig och kan vara svår att svara på. Givetvis beror det på vilken åldersgrupp man frågar och var i landet man bor och så vidare. Men det finns trots allt vissa variabler och faktorer som påverkar oss alla, oavsett ålder, kön eller tillgång till resurser.**

Det som beslutas, planeras och byggs idag inom stadens grönytor är ofta baserat på rena hypoteser. Det är rent ut sagt förvånade hur lite fakta det finns att referera till. Det är till och med svårt att få tag i vetenskapliga undersökningar, rapporter, fallstudier, eller ren forskning inom ämnet. Vad vi alla längtar efter är säkra siffror och data.

## Stadsbyggnadskvalitéer

En unik studie är nyligen gjord av Spacescape och Evidens på uppdrag av Regionplanekon-

toret, Stockholms stad, Nacka kommun, Lidingö stad och Haninge kommun. I uppdraget ingick att utreda relationen mellan boendemiljö och betalningsviljan för boende.

Man studerade sambanden mellan stadsstruktur och bostadsrättspriser. Det som ger mer tyngd i studien är tidigare studier som visar att betalningsvilja för bostadsrätter är samma som för hyresrätter. Studien är speciell på så vis att stadsbyggnadskvalitéerna nedan värde-

Resultatet i studien visade olika variabler som kan förutsäga prisvariationen på bostadsrätter med mer än 90 procent säkerhet. Sju av variablerna är stadsbyggnadskvalitéer:

1. Närhet till city
2. Närhet till spårstation
3. Tillgång till gång-gatunätet
4. Tillgång till kultur, butiker, restauranger
5. Tillgång till park
6. Närhet till vatten
7. Kvartersform

Viktig slutsats i studien är att alla stadsbyggnadskvaliteter be-

höver samverka för att skapa ett attraktivt boende som värderas av brukarna. Studien bidrar även till en ökad kunskap om ekonomisk värdering av utemiljöer och hållbar stadsutveckling. Viktigt att notera är att studien inte omfattar småhus. Denna grupp är en stor del av bostadsmarknaden och en betydande del av grönytorerna.

## Närhet till parkyta

För grönytebranschen är punkt 5 och 6 extra intressant att titta närmare på.

Kunskapen om brukarnas vilja att betala för nyttan och behovet av utemiljö och vatten är osäker. Närheten är mätt i promenadavstånd och ytans storlek. Parkytor är en stads-



byggnadskvalitet som hushållen värderar. Studien visar att hushållen har i genomsnitt tillgång till cirka 17 hektar parkyta inom ett promenadvstånd på en kilometer. Bostadspriset ökade med cirka 600 kr/m<sup>2</sup> om en designad parkyta på 10 hektar anlades inom en kilometer promenadvstånd från bostaden.

De bostäder som hade mer tillgång till park hade högre värde än de bostäder som hade mindre tillgång till parkyta. Intressant nog visade studien även att bostäder med högst tillgång till park värderas 2300 kr/m<sup>2</sup> högre i pris än genomsnittlig tillgång till större parker. Priset på hushållet minskade med 1550 kr/m<sup>2</sup> för varje kilometer som avståndet ökade från vattenytan.

## GALK

Den 2 september fick många ta del av intressanta uppgifter från en tysk rapport som presenterades av Claes-Anders Malmberg. Rapporten är beställd av GALK (tyska parkchefernas förening). Rapporten visar på många aspekter inom värdekedjan:

- 10 års forskning har lett fram till gröna nyckelfaktorer som skapar värdeökningar på 35 procent.
- Väldesignade stadsparker, parkytor och lekplatser ger höga värden.
- I städerna Freie, Hansesstadt och Hamburg samt ett flertal tyska städer har man upprättat en grön balansräkning i samband med övergång till ny redovisningsmetod.
- Parkyta som värdehöjande åtgärder finns inom ett gångavstånd från 0–2000 meter.
- Överlevnadsprocenten ökade till cirka 75 procent för de äldre om man hade närhet till parkyta.

## Värdering av utemiljöer

Utemiljön är en viktig del av fastigheten. Den ligger för bedömning och värdering oavsett om vi kan värdera den ekonomiskt eller inte. Att den har en given plats hos betraktaren kan vi ana.

Utemiljön är unik och kan inte förflyttas, vilket en huskropp kan. Fastigheten ökar i värde om den ligger inom ett



värdeområde och närhet till grönområde/parkyta.

## Prissättning

För att göra en likvärdig värdebedömning bör vi inom branschen vara ense om att utemiljön behöver en gemensam värdegrund. Detta får vi bland annat genom prissättning av den.

Att sätta pris kan vara mycket svårt om inte omöjligt. Trots detta uppmanas alla starta ett försök att prissätta utemiljöer.

Marknaden kommer att reglera priserna och jämna ut prisbilden. Det är orimligt att söka det lägsta priset och sedan hävda ett högre pris. Därför bör man söka ett rättvist pris som återspeglar nuvärdet.

## The Global garden report

Rapporten Global garden report visar på vad brukarna anser vara viktiga faktorer för utemiljön. Studien visar att det finns ett ökat marknadsvärde på fastigheter som har vackra

och välskötta trädgårdar, baserat på två olika metoder. Undersökningen gjordes i nio länder.

Uppenbart är att det finns en gemensam värdegrund hos brukarna, när det gäller värdehöjande faktorer och vad man anser vara viktigt:

1. Välskött gräsmatta
2. Sociala funktionsytor, t.ex. lekplatser
3. Gångvägar/entréer och uteplatser
4. Dekorativa/solitärträd
5. Dekorativa/solitär buskar och buskage
6. Vätklippta häckar
7. Designade växtbäddar
8. Vattenanläggningar
9. Bodar och lusthus
10. Fruktträd

I Japan och Frankrike tror man att investeringar i utemiljön lönar sig och att varje satsad krona ger cirka fem gånger pengarna. Australiensarna är de som tror mest på trädgårdens värde. Fransmän och ryssar följer trädgårdstrender med större intresse än svenskarna. I Europa tror man på utemiljön som en viktig ekonomisk faktor.

