UNIVERSITY OF COPENHAGEN

Københavns Universitet

Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins

Hovedkonklusioner

Lundhede, Thomas; Panduro, Toke Emil; Kummel, Linda; Ståhle, Alexander; Heyman, Axel; Thorsen, Bo Jellesmark

Publication date:
2013

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Lundhede, T., Panduro, T. E., Kummel, L., Ståhle, A., Heyman, A., & Thorsen, B. J. (2013). *Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins: Hovedkonklusioner*. Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. IFRO Rapport Nr. 216a

Download date: 07. Oct. 2026

INSTITUT FOR FØDEVARE- OG RESSOURCEØKONOMI
KØBENHAVNS UNIVERSITET

IFRO Rapport

Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins

Hovedkonklusioner

Thomas Hedemark Lundhede
Toke Emil Panduro
Linda Kummel
Alexander Ståhle
Axel Heyman
Bo Jellesmark Thorsen

216 a

IFRO Rapport 216 a

Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins. Hovedkonklusioner

Forfattere: Thomas Hedemark Lundhede, Toke Emil Panduro, Linda Kummel,
Alexander Ståhle, Axel Heyman, Bo Jellesmark Thorsen

Udgivet: januar 2013

Rapporten er blevet til på basis af samarbejdsprojektet ”Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet”, der er indgået mellem Københavns Universitet og Miljøministeriet. Københavns Universitet og Spacescape har været udførende. 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. Desuden har De Økonomiske Råds sekretariat deltaget i projektets styregruppe.

IFRO Rapport er en fortsættelse af serien FOI Rapport, som blev udgivet af Fødevareøkonomisk Institut

ISBN: 978-87-92591-23-4

Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi
Københavns Universitet
Rolighedsvej 25
1958 Frederiksberg
www.ifro.ku.dk (www.foi.life.ku.dk)

Indholdsfortegnelse

HOVEDKONKLUSIONER FOR BESLUTNINGSTAGERE 3

Vigtige bykvaliteter: Gamle kendinge og et par overraskelser **3**
10 tommelfingerregler 4
Mængden og tilgængeligheden af park- og naturområder i nærområdet: 5
Nærhed til kyst 5
Et levende lokalt næringsliv 5
Nærhed til barer, cafeer og restauranter 5
Nærhed til stationer og metro 6
Støj, barriereeffekter mm fra store veje og jernbaner 6

Generelle pointer på tværs **7**

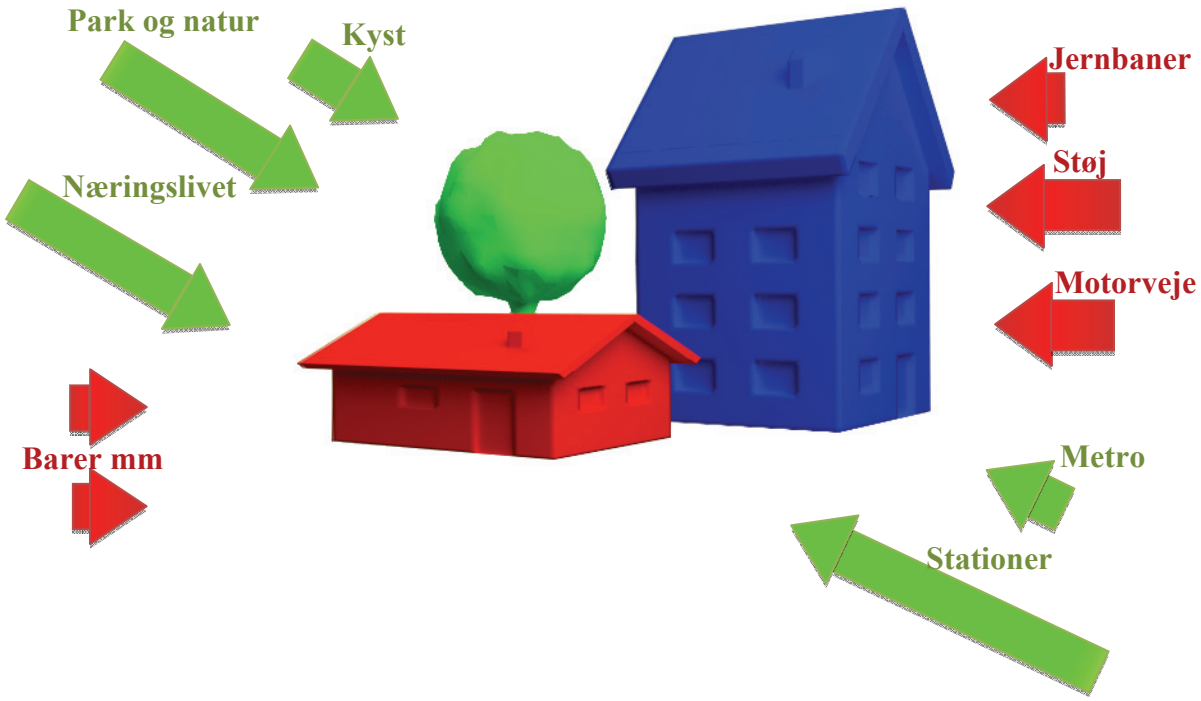
Hvad løber det op i? Et par illustrative eksempler **8**
Værdien af et hus – et eksempel 8
Sammentænkning af næringslivet ved udvikling af ny bydel 10

HOVEDKONKLUSIONER FOR BESLUTNINGSTAGERE

Denne rapport præsenterer resultaterne af den største forskningsmæssige kortlægning og analyse af hvordan boligpriserne afspejler en række kvaliteter i byrummet, der er foretaget i Norden. Den giver et nyt grundlag for evidensbaseret dialog mellem kommuner, ejendomsudviklere og investorer om, hvad der skaber værdi i byudviklingen. Rapporten er baseret på analyser af knap 60.000 handler fordelt på lejligheder og enfamilieshuse i en række udvalgte boligmarkeder i og omkring København og Århus, samt på store mængder data, der i form af hundredvis af variabler beskriver byrummet omkring boligerne. Modellerne, der i nogle tilfælde forklarer op til 90 % af boligprisernes variation, rummer usædvanligt mange detaljer i forhold til tidligere studier.

Vigtige bykvaliteter: Gamle kendinge og et par overraskelser

Hovedrapporten og appendiks gennemgår den detaljerede fortolkning af resultaterne, mens vi her sætter lys på de vigtigste bykvaliteter af generel betydning. Der er flere gamle kendinge i blandt de, der betyder noget, fx natur, grønne områder og støj. Men der er også overraskelser, som den betydelige positive sammenhæng mellem mangfoldighed i næringslivet, dvs. af butikker og serviceerhverv og boligernes værdi. Det er effekter, der rækker vidt ud i kvartererne og derfor afspejles i mange boligværdier. De kvalitative resultater vises her i Figur 1:



Figur 1: Ti faktorer der påvirker boligers værdi enten positivt (grønt) eller negativt (rødt). Længden af pilen indikerer, hvor langt ud i byområdet effekten rækker – fra 100 meter og op til 1.500 meter.

10 tommelfingerregler

Effekten af forskellige kvaliteter i byrummet varierer på tværs af markederne, som det ses i det omfattende Appendiks, men set på tværs er der en betydelig regelmæssighed i resultaterne. Denne regelmæssighed danner grundlag for at formulere en række tommelfingerregler:

10 tommelfingerregler

1. *Værdien af et hus stiger med op til 10 % i gennemsnit for hver ekstra 10 ha **park eller bynært naturareal**, der findes indenfor 500 m gangafstand, og med op til 2 % for hver 10 ha indenfor 1.000 m gangafstand. Både værdistigning og rækkevidde er lavere for lejligheder i de større byer, men ikke meget.*

2. ***Nærhed til kysten** øger en boligs værdi med 15-30 %, for dem der ligger tættest på kysten, og faldende mod nul ved ca. 300 m fra kysten.*

3. ***Mangfoldighed i næringslivet giver værdi.** Værdien af boliger er typisk 2-4 % højere for hver 10 nye næringslivsbrancher (butikker, cafeer, liberale erhverv etc.), der findes indenfor 1.000 m gangafstand.*

4. *Værdien af et hus falder med 1-4 % for hver **bar, cafe og lignende** der findes indenfor 100 meter gangafstand.*

5. *Værdien af en lejlighed i metropolområderne falder med 0,3-1 % for hver **bar, cafe og lignende** der findes indenfor 100 meter gangafstand.*

6. ***Nærhed til stationer** – især uden for metropolområderne – forøger en boligs værdi med op mod 4-8 % for de boliger, der ligger tættest på stationen, og effekten klinger kun langsomt af mod nul omkring 1.500 m fra stationen.*

7. ***Nærhed til Metro-station** giver en forøgelse på ca. 5-7 % af boligernes værdi, men kun indenfor de nærmeste par hundrede meter omkring stationen.*

8. ***Støj** reducerer en boligs værdi med op til 2 % ved et niveau på omkring 60 dB til op mod 10 % ved 70 dB. I nogle tilfælde kan effekten være over 20 % ved niveauer over 75 dB*

9. ***Nærhed til jernbaner** reducerer – ud over støjeffekten – boligers værdi med op mod 10-15 % tættest ved jernbanen, men den negative effekt aftager jævnt mod nul allerede ca. 100 meter fra jernbanen.*

10. ***Nærhed til motorveje og store veje** reducerer – ud over støjeffekten – boligers værdi med op mod 7-10 % for boliger tættest på, og effekten aftager jævnt mod nul omkring 300-400 meter fra vejen.*

Mængden og tilgængeligheden af park- og naturområder i nærområdet:

Dette er *altid* er en positiv faktor for et byområdes værdi. Nogle steder udgør de en central del af byområdernes attraktion, særligt uden for bykernerne, og kan der udgøre en betydelig del af det enkelte hus' værdi. Men også i de tættere bebyggede byområder spiller de grønne arealer en betydende rolle for værdien af de ofte rigtig mange boliger omkring dem. Det er derfor et oplagt element at inddrage når der investeres i design af nye byområder eller forbedringer af gamle.

1 *Tommelfingerregel: Værdien af et hus stiger med op til 10 % i gennemsnit for hver ekstra 10 ha park eller et bynært naturareal der findes indenfor 500 m gangafstand, og de 10 ha øger værdien med op til 2 % helt ud til 1.000 m gangafstand. Både værdistigning og rækkevidde er lidt lavere for lejligheder i de større byer, men ikke meget.*

Nærhed til kyst

Dette er en velkendt og *altid* positiv faktor for boligers værdi. Det er nærheden, udsigt og adgang, der for alvor betyder noget. Effekten på boligpriser kan være meget kraftig, men rækker ikke sjældent over 300-400 meter væk fra kysten.

2 *Tommelfingerregel: Nærhed til kysten øger en boligs værdi med 15-30 %, for dem der ligger tættest på kysten, og faldende mod nul ved ca. 300 m fra kysten.*

Et levende lokalt næringsliv

Et stort aktiv ved livet i byerne er adgangen til detailhandel, servicevirksomheder og de mange arbejdspladser der knytter sig til de liberale erhverv. Vi finder en stærk positiv korrelation mellem værdien af boliger variationen i det lokale næringsliv (målt i antal brancher)[1] i op til en kilometers gangafstand om boligen, en korrelation der utvivlsomt også afspejler at et varieret næringsliv lettere etableres i velstillede områder. Dette er en af de vigtigste bylivsfaktorer for værdien af boliger i centrum af de større byer, og bør naturligt tænkes ind, når der investeres i ny byudvikling. Den kan for de bedre beliggenheder, hvor variationen er stor, udgøre en præmie på op til 30 % af boligernes værdi – og er utvivlsomt afgørende for de folk der vælger at bo der. Samtidig afspejler resultatet sandsynligvis at større boligværdier også betyder et bedre kundegrundlag for et varieret næringsliv. Den relative effekt er imidlertid ret konstant på tværs af markeder og boligtyper.

3 *Tommelfingerregel: Mangfoldighed i næringslivet giver værdi. Værdien af boliger stiger med 2-4 % for hver 10 nye næringslivsbrancher, der findes indenfor 1.000 m gangafstand.*

Nærhed til barer, cafeer og restauranter

Barer, cafeer, restauranter, natklubber og tilsvarende tilbud indgår som vigtige positive elementer af det lokale næringsliv – især i de større byer. Som sådan bidrager de positivt, jf. ovenfor. Kategorien spænder dog vidt og inkluderer såvel de mere mondæne cafeer og restauranter som mere ydmyge værtshuse, bodegaer og pizzabagere. Der er imidlertid evidens for, at for de allernærmeste boliger – indenfor 100 meter – er der også en negativ effekt af naboskabet. Den negative effekt er størst i villaområderne og betydeligt mindre i de større bycentre, hvor tolerancen er større, og de positive aspekter værdsættes mere.

---

[1] Vi har anvendt CVR registrets branchekoder. Det betyder at der fx skelnes mellem specialbutikker som bager og slagter, skohandler etc. og mellem dem og generelle supermarkeder. Butikker i storcentre er ikke inkluderet her.

4 *Tommelfingerregel: Værdien af et hus falder med 1-4 % for hver bar, cafe og lignende der findes indenfor 100 meter gangafstand.*

5 *Tommelfingerregel: Værdien af en lejlighed i metropolområderne falder med 0,3-1 % for hver bar, cafe og lignende der findes indenfor 100 meter gangafstand.*

Nærhed til stationer og metro

Adgang til offentlig transport har en positiv værdi. Vi finder at nærhed til stationer har en moderat positive værdi, der dog rækker relativt langt ud i området omkring stationerne i de områder, hvor der er længere mellem dem, og hvor man måske cykler eller kører til stationen. Den store rækkevidde har stor betydning, når man skal vurdere den samfundsøkonomiske effekt af at anlægge en ny station. Nærhed til Metroen i København har en lidt kraftigere effekt på boligpriserne, men effekten rækker kun få hundrede meter ud omkring dem. Det afspejler, at Metro-stationer og busstoppesteder ligger tæt i København og at cyklen altid er lige ved hånden.

6 *Tommelfingerregel: Nærhed til stationer – uden for metropolområderne – forøger en boligs værdi med op mod 4-8 % for de boliger der ligger tættest på stationen, og effekten klinger kun langsomt af mod nul omkring 1.500 m fra stationen.*

7 *Tommelfingerregel: Nærhed til Metro-station giver en jævn effekt på ca. 5-7 % af prisen, men kun indenfor de nærmeste par hundrede meter omkring stationen.*

Støj, barriereeffekter mm fra store veje og jernbaner

Nærhed til stor veje, herunder motorveje, og jernbaner indebærer en række gener, der kan have store effekter på værdien af omkringliggende boliger. Det drejer sig om blandt andet om støj, rystelser, utryghed omkring børn og trafik. Det drejer sig antageligt også om, at store veje og jernbaner ofte fungerer som barrierer i byerne, fordi der typisk er relativt langt mellem mulighederne for at krydse dem. Analyserne her inkluderer både støjdata i byrummet, hvor sådanne data findes, og samtidig for samtlige boliger afstand til nærmeste jernbane eller større vej eller motorvej. Vi finder negative effekter af alle disse ting – i nogle markeder af alle variable samtidig. Det er kendetegnende at effekterne kan være betydelige, men også at de aftager meget hurtigt og typisk forsvinder efter få hundrede meter eller kortere.

8 *Tommelfingerregel: Støj reducerer en boligs værdi med op til 2 % ved et niveau på omkring 60 dB til op mod 10 % ved 70 dB. I nogle tilfælde kan effekten være over 20 % ved niveauer over 75 dB*

9 *Tommelfingerregel: Nærhed til jernbaner reducerer – ud over støjeffekten – boligers værdi med op mod 10-15 % tættest ved jernbanen, men den negative effekt aftager jævnt mod nul allerede ved ca. 100 meter fra jernbanen.*

10 *Tommelfingerregel: Nærhed til motorveje og store veje reducerer – ud over støjeffekten – boligers værdi med op mod 7-10 % for boliger tættest på, og effekten aftager jævnt mod nul omkring 300-400 meter fra vejen.*

Generelle pointer på tværs

Forskningen bag rapporten har nydt gavn af en åben og aktiv dialog med interessenter, opnået gennem en serie af workshops med en lang række professionelle fra planlægningssektoren – privat som offentlig – der har inspireret dataindsamling og modeldesign. De ti tommelfingerregler formuleret ovenfor vedrører aspekter, miljøforhold og kvaliteter ved bylivet, der er fundet vigtige for boligernes værdi i en række markeder. Tommelfingerreglerne kan i store træk anvendes på sammenlignelige byområder og bykvaliteter. Der er variationer mellem de forskellige områder, og planlæggere og specialister kan med fordel studere rapport og appendiks for at finde vejledning og konkret viden for sammenlignelige byområder, der kan anvendes i specifikke analyser. Det skal her blandt andet fremhæves at en række variabler knytter sig op til gangafstanden og dermed den indre tilgængelighed som byområderne har. På den modsatte side viser de direkte negative effekter af barrierer som store veje og jernbaner også betydningen af at sikre let tilgængelighed i byområderne.
Resultaterne i denne rapport siger alene noget om hvordan forskellige bylivskvaliteter påvirker værdien af boliger i de berørte områder – altså nogle helt lokale effekter. Dermed er der overvejende fokus på de brugere af byen, der også bor der. Resultaterne kan derfor *ikke* anvendes til en fuld økonomisk værdisætning af fx stationer og metro. Mange stationer jo har en stor værdi for folk, der ikke bor tæt på den konkrete station, men i stedet for arbejder tæt på den. Større parker, bynære naturområder og kyster har også værdi for folk betydeligt længere væk fra; tænk bare på Fælledparken eller strandene ved Århus og København. Vender vi os mod veje og jernbaner, så belyser rapporten her kun den negative effekt som de kan have på værdien af boliger tæt på dem. Vi belyser ikke de betydelige positive effekter som veje og jernbaner har for mange andre brugere i samfundet. Rapportens resultater har derimod deres styrke som et godt grundlag for en evidensbaseret dialog mellem kommuner, ejendomsudviklere og investorer, om hvordan byer og byområder bedst udvikles til gavn for beboerne.
Husprismetoden, der er anvendt i denne rapport, har en række styrker, men også nogle mangler, hvor særligt én skal femhæves her Det er en grundantagelse for metoden, at folk bosætter sig hvor de selv synes de får mest for deres penge, givet deres personlige smag for de forskellige tilbud i byerne. Resultaterne afspejler i nogle tilfælde ret tydeligt forskelle i smag. Vi ser fx at prisen på et hus typisk er mere følsom overfor støj eller nærhed til barer, cafeer mm end prisen på en ejerlejlighed i bykernerne er. Vi ser også, at selvom variationen i det lokale næringsliv typisk er langt højere i centrum af Århus og København end i omegnsbyerne, så er den relative værdi af en ekstra branche omtrent den samme i center og periferi – på trods af at der er meget mere variation i bykernen. Det afspejler, at beboerne i bykernerne finder denne kvalitet mere værdifuld end beboere i forstæderne. Der er imidlertid en væsentlig ting som denne rapport ikke har inddraget, og det er de beslutninger som de næringsdrivende, dvs. butiksejere og andre, tager om hvor de ønsker at etablere sig. Det kan fx være en fordel at etablere sig i velstillede områder med gode betalingsvillige kunder omkring sig, især hvis der ikke findes konkurrenter i samme branche. Alene det kan øge antallet af forskellige butikker mm i og omkring de velstillede områder, og det vil påvirke den statistiske sammenhæng mellem boligpriserne og variationen i næringslivet. Hvis man skal tage korrekt højde for den slags dynamik, skal der bruges data og værktøjer, der gør det muligt at analysere husholdningernes og de næringsdrivendes beslutninger samtidig. Sådan en analyse vil bedre kunne bedømme effekterne af samspil mellem næringslivet og boligområderne. Det er en betydelig mere krævende ambition, der endnu ikke er løst helt og slet ikke med denne rapport. Men det er måske ikke en umulig ambition at binde an med i Danmark, på grund af de relativt gode data, der er adgang til.

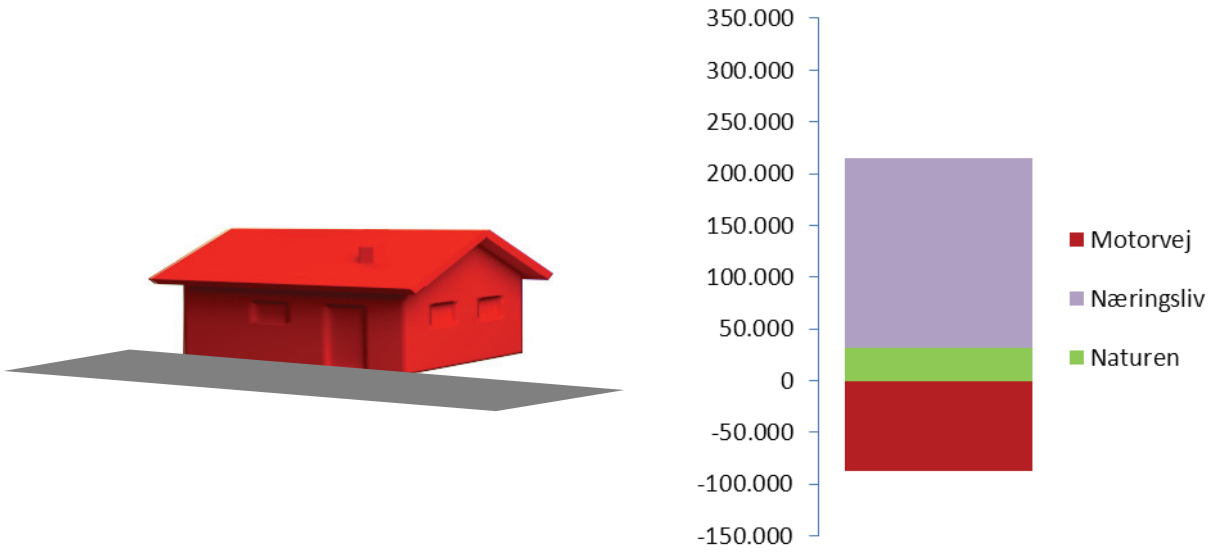
Hvad løber det op i? Et par illustrative eksempler

De ti tommelfingerregler er intuitive og enkle, men de siger i første række noget om de relative effekter af forskellige bykvaliteter – en og en. Det kan være nyttigt at kigge på nogle simple eksempler for at få en idé om hvordan bykvaliteterne kan spille sammen, og hvordan deres absolutte størrelse kan være. Her viser vi to stiliserede eksempler, til inspiration.

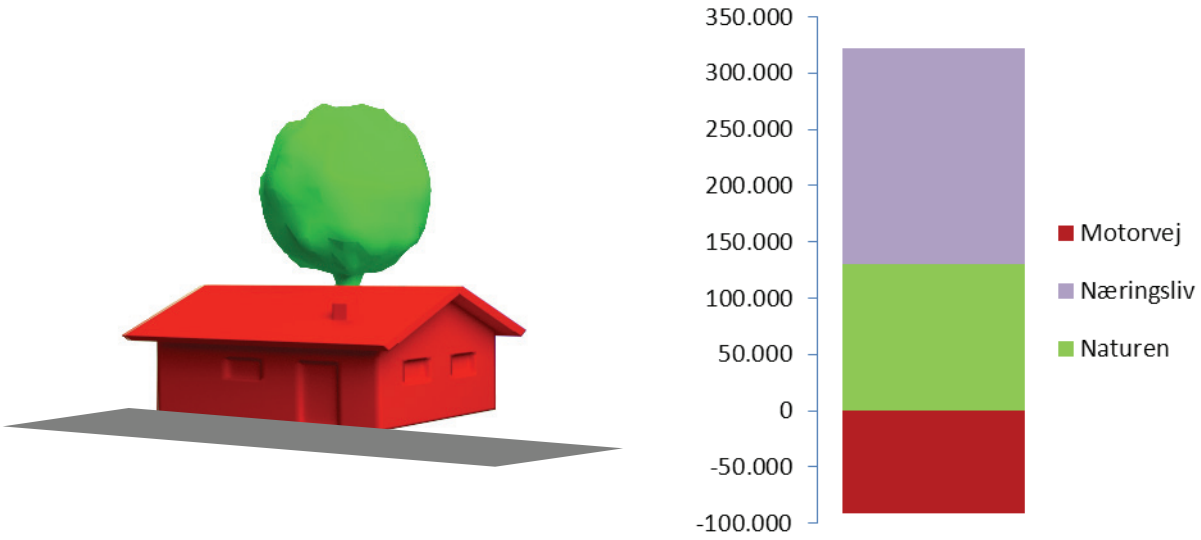
Værdien af et hus – et eksempel

Vi kigger på et modelhus, der kunne ligge i omegnen af København. Renset for effekter af beliggenheden er værdien kr. 2.000.000. Vi kigger på tre ting: Huset ligger 200 meter fra en motorvej. Det har indenfor 1.000 meters gangafstand glæden af et varieret næringsliv fordelt på i alt 20 brancher, mens der kun er 5 hektar naturarealer indenfor samme afstand. Vi anvender effektstørrelser, der ligger indenfor tommelfingerreglerne ovenfor, til at opgøre hvordan disse tre ting omkring ejendommen påvirker dens pris.

Inklusive beliggenhedseffekter er den samlede pris af huset ca. 2.134.000 kr. Heraf bidrager nærheden til motorvejen med en reduktion på godt 87.000 kr., mens naturarealerne bidrager positivt med knap 32.000 kr. og det varierede næringsliv med knap 184.000 kr., se Figur 2.

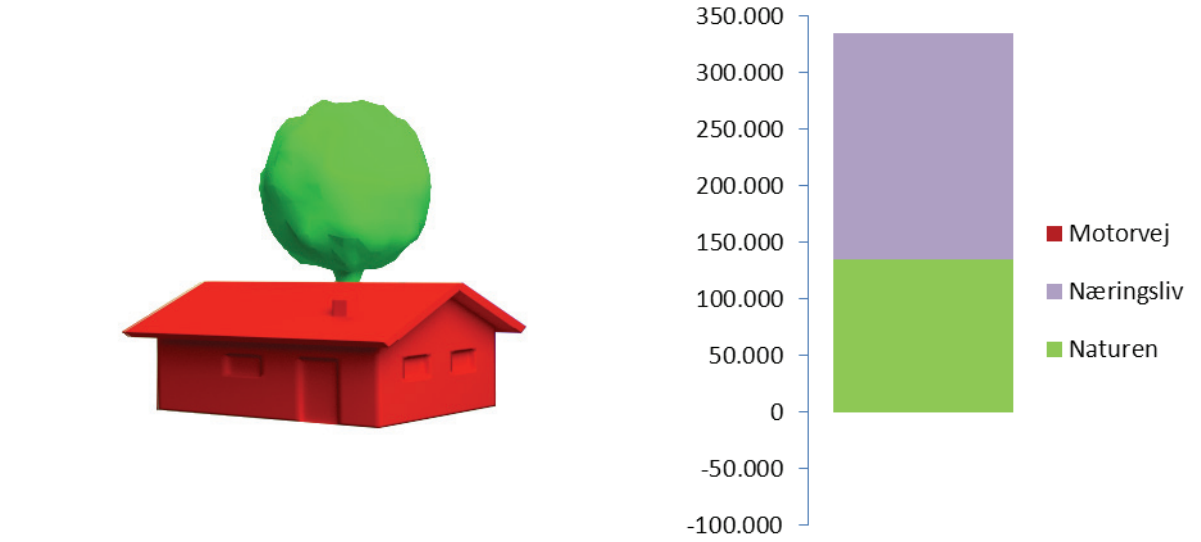


Figur 2: Et stiliseret eksempel på hvordan nærhed til motorvej, et beskedent natur udbud og et godt varieret næringsliv bidrager til den samlede pris på et hus, på ca. 2.134.000



Figur 3: I forhold til huset i Figur 2 er der nu 20 hektar natur i nærområdet, mens afstand til motorvej og det varierede næringsliv er som før. Den samlede pris er nu ca. 2.232.000

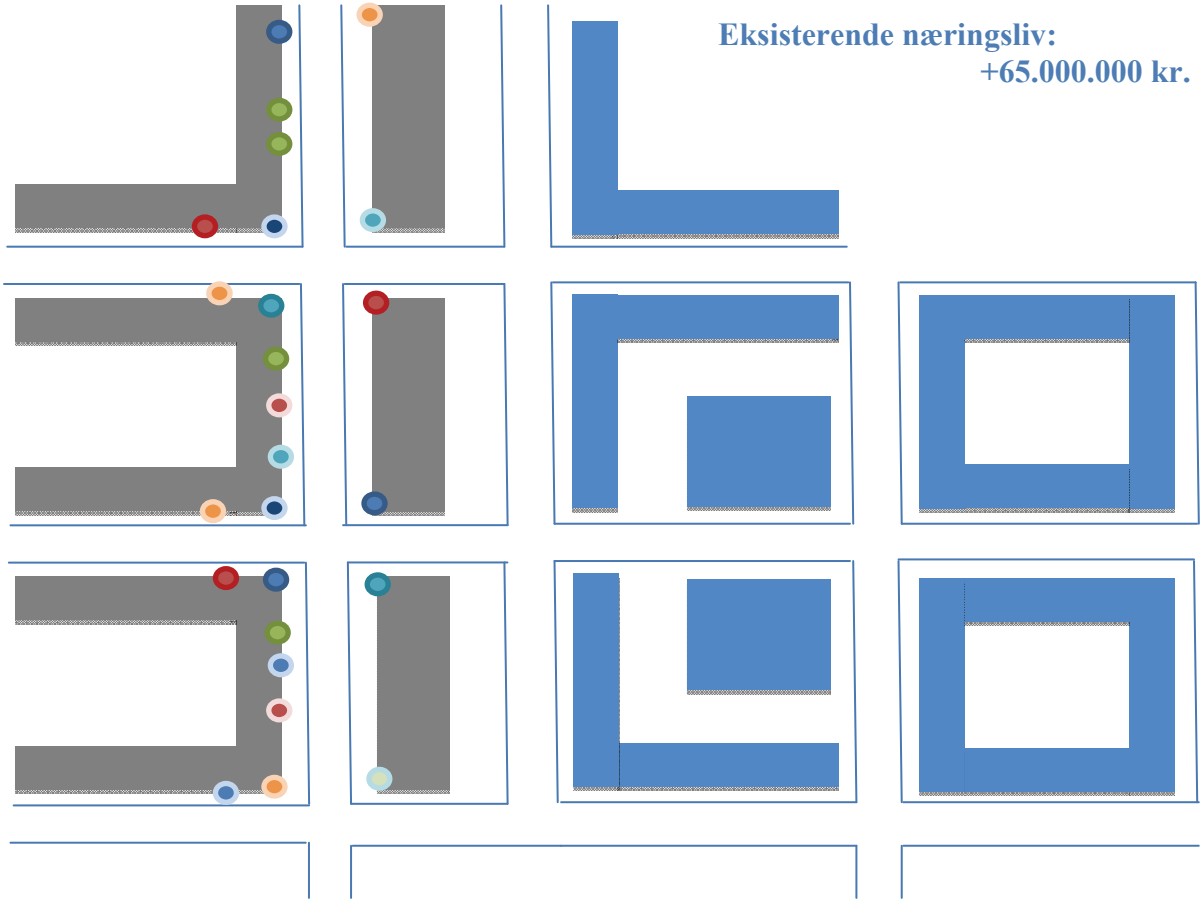
Vi flytter nu huset lidt tættere på et større naturområde, således at der er i alt 20 hektar indenfor 1.000 m gangafstand. Der er samme afstand til motorvejen og samme adgang til næringslivet. Husets værdi stiger og er nu sammensat som det ses i Figur 3. Den bedre beliggenhed har øget værdien med knap 100.000 kr. samlet set. Her bidrager naturområderne nu med godt 130.000 kr. Den bedre beliggenhed har imidlertid også øget effekterne af næringslivet en smule, til godt 192.000 kr., ligesom nærheden til motorvej giver et lidt større fradrag på godt 91.000 kr. Flytter vi dertil huset væk fra motorvejen får vi en pris og sammensætning som i Figur 4.



Figur 4: I forhold til huset i Figur 3 er huset nu mere end 400 m fra motorvejen, der ikke længere har en effekt på prisen. Adgang til natur og næringsliv som i Figur 3. Den samlede pris er nu ca. 2.324.000

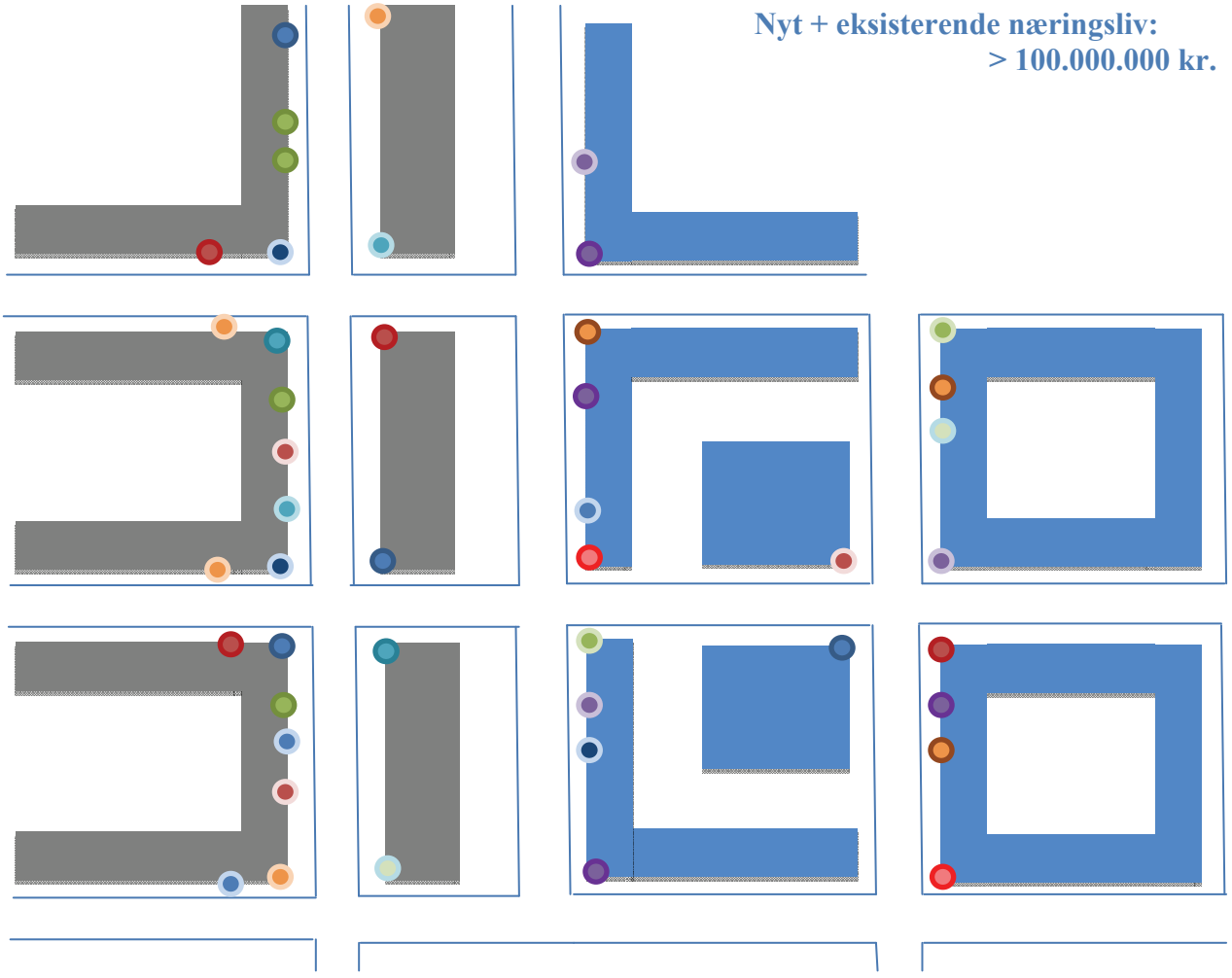
Sammentænkning af næringslivet ved udvikling af ny bydel

Over de sidste par årtier er mange tidligere havne- og industriområder i de større byer overgået til blandede byområder med boliger, kontorer, butikker og kulturfaciliteter. Denne rapports resultater kan anvendes til at kvalificere diskussionerne mellem fx kommuner, ejendomsudviklere og investorer. Vi viser et stiliseret eksempel på, hvordan investorer i et nyt boligområde (en ny lille bydel) vil nyde gavn af adgang til det varierede næringsliv i den nærliggende eksisterende by, men også kan løfte værdien af det nye område yderligere og potentielt også den eksisterende by, ved at integrere udvikling af næringslivet. Vi anvender parametre for rapportens resultater for ejerlejligheder i København, men et mindre geografisk område, antal butikker, brancher og lejligheder end man finder i byen, og forudsætter at området i øvrigt er attraktivt nok til at de købekraftige nye beboere, der kan udgøre det nødvendige kundegrundlag for et varieret næringsliv.



Figur 5:Et nyt boligområde (lyseblå) på en gammel havnegrund etableres op ad eksisterende by. Alene de 600 ejerlejligheder i det nye område har en værdi på 1.500.000.000 kr. Heraf stammer knap 65.000.000 fra adgangen til næringslivet i den eksisterende by. Her er der 25 butikker og virksomheder (prikker) fordelt på 10 brancher (forskellige farver)

I Figur 5 viser vi hvordan det nye boligområde, der fx skal etableres på et gammelt havneområde, bliver afhængig af næringslivet i den eksisterende by, området støder op til. Vi antager at det nye område rummer 600 ejerlejligheder, som har en gennemsnitspris på 2,5 mio. kr., i alt 1,5 mia. kr. Vi ser bort fra andre anvendelser, fx kontorarealer. I den eksisterende by findes et varieret næringsliv, med i alt 25 virksomheder fordelt på 10 brancher. Adgangen til dette næringsliv udgør ca. 65 mio. kr. af det nye boligområdes værdi. I Figur 6 skitserer vi hvordan næringslivet i det nye område udvikles så det dels supplerer med butikker indenfor eksisterende brancher, men også tiltrækker nye brancher. Tiltrækkes der i alt 20 nye virksomheder, herunder fra 5 nye brancher, stiger det nye byområdes værdi med ca. 35 mio. kr. yderligere. Hvis de nye brancher også er nye for beboerne i det eksisterende område, vil boligværdierne også der stige med godt 2 %. Alt dette under en forudsætning om, at byrummet i øvrigt er attraktivt nok til at tiltrække de beboere, der kan udgøre kundegrundlaget for forretningslivet.



Figur 6: Som Figur 5, men her etableres der i alt 20 nye butikker og andre næringsdrivende mindre virksomheder i området, herunder fra 5 brancher der er nye i området. Det forøger det nye boligområdes værdi med yderligere ca. 35.000.000. Hvis brancherne også er nye for beboerne i det eksisterende byområde, vil også boligerne der stige med godt 2 % i værdi.