

Bostadskvaliteter i Halmstad

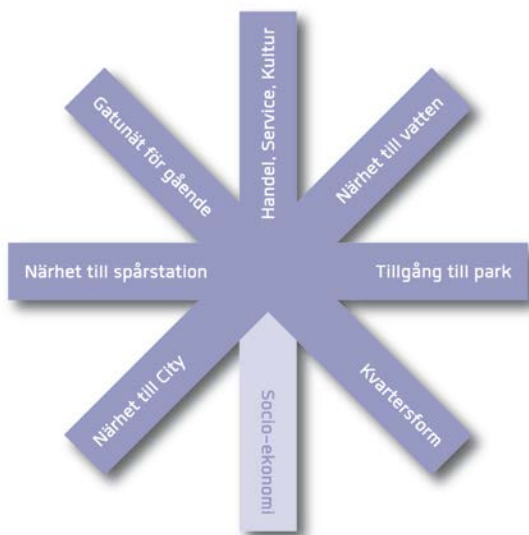
Analysrapport aug 2014



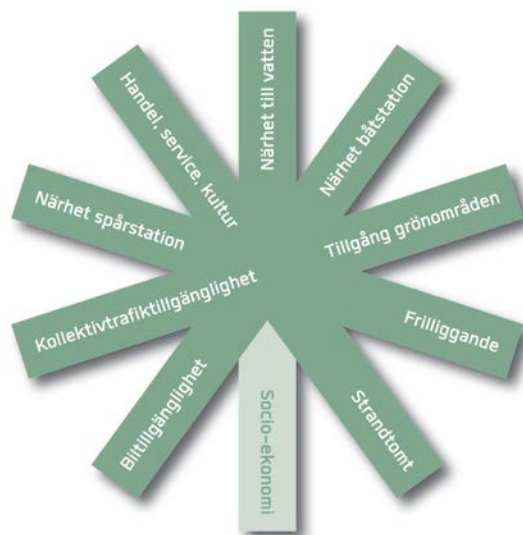
SPACESCAPE evidens:

Bakgrund

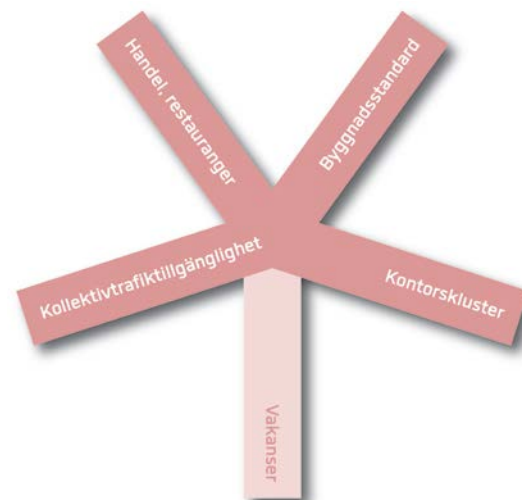
Spacescape och Evidens har i samarbete genomfört tre studier av Stockholms bostads- och kontorsmarknad under rubriken ”Värdering av stadskvaliteter” (se figurer nedan). Spacescape har även genomfört en liknande studie av Köpenhamns bostadsmarknad i samarbete med Köpenhamns universitet. Mot denna bakgrund har Spacescape och Evidens blivit tillfrågade av Halmstad Fastighets AB att göra en liknande studie för Halmstads bostadsmarknad, med fokus på flerbostadshus.



Lägenhetskvaliteter



Småhuskvaliteter



Kontorskvaliteter

Syfte – Bostadskvalitet och pris

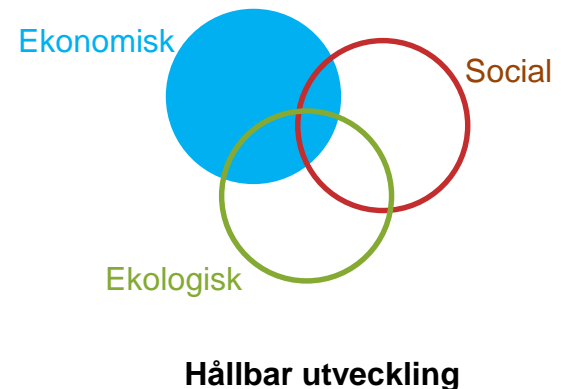
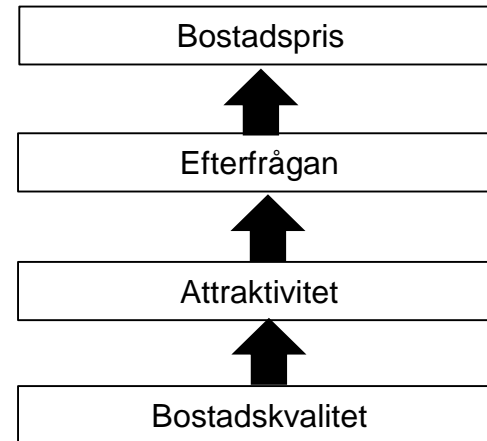
Syftet med följande utredning är att koppla pris för bostäder i flerfamiljshus till bostadskvaliteter genom att undersöka korrelationer mellan bostadsrättspris (för objekt som har sålts på Halmstads bostadsmarknad 13/01/01-14/05/27) och stadsmiljö. Resultatet blir ett antal bostadskvaliteter och dess monetära värden för bostadsrätter eller hyresrätter, då pris för BR och HR är ungefär samma, eftersom bostadspriser och kötider för hyresrätter korellerar starkt. Bostadskvaliteterna baseras på stadsbyggnadsanalyser som har genomförts för hela Halmstad tätort. Resultatet går att använda vid förnyelse av befintliga bostadsområden, vid exploateringsekonomiska analyser, fastighetsutveckling samt vid prioritering av byggande inom stadsplaneringen.

Syftet med projektet är i korthet:

- identifiera bostadskvaliteters attraktivitet för boende
- kvantifiera dessa värden i monetära termer
- ge underlag för exploateringsekonomiska analyser
- ge underlag till ekonomisk hållbar stadsplanering

Det är inte priset på bostadsrätten i sig som gör ett område attraktivt utan priser blir en spegling av att platsen är attraktiv, vilket innebär att många vill bo på platsen och på en fri marknad (med ett begränsat utbud) innebär det att priset stiger. Analysens syfte blir således att klarlägga vilka stadskvaliteter som skapar denna variation i pris.

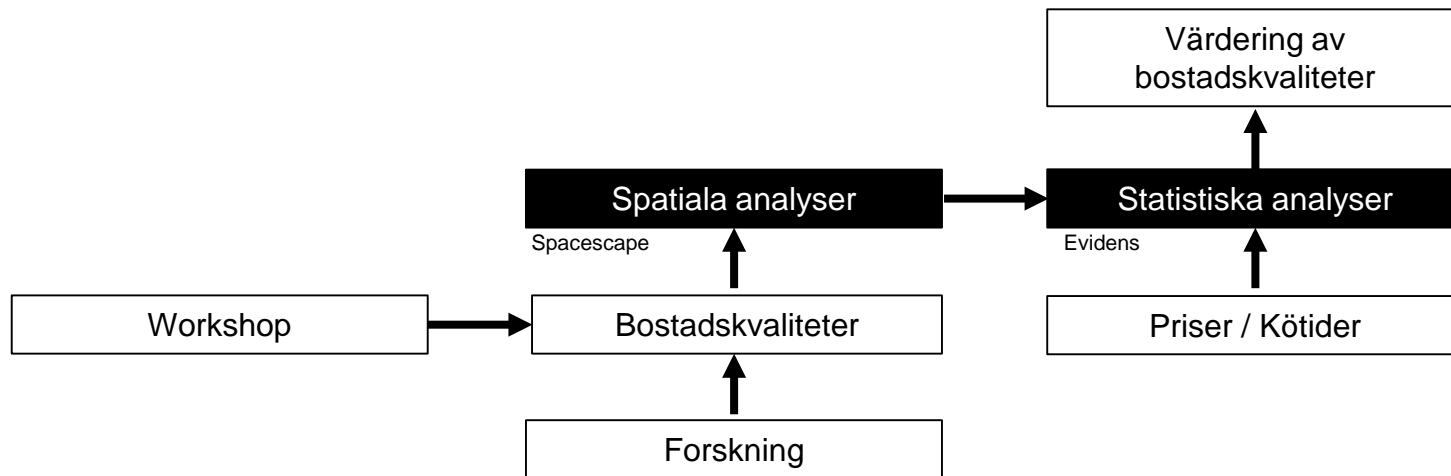
Denna studie handlar om den ekonomiska dimensionen i hållbar utveckling. Analysen är genomförd på bostadsrättsförsäljningar men resultaten är direkt tillämpbara på hyresrätt.



Metodik

Denna utredning har genomförts i fyra steg.

- 1) En workshop med beställaren identifierar hypotetiska kvaliteter på bostadsmarknaden
- 2) Spacescape kvantifierar dessa kvaliteter och gör läges- och platsanalyser på adressnivå
- 3) Evidens genomför ekonometrisk analys på kvaliteter och försäljningspriser på bostadsrätter och kötider för hyresrätter
- 4) Spacescape och Evidens sammanfattar och beskriver stadskvaliteter och bostadsmarknad



Workshop för att leta kvaliteter

12 mars 2014 genomfördes en workshop med fjorton representanter från HFAB och kommunen för att diskutera och föreslå vilka kvaliteter som sannolikt är viktiga för de som söker bostad i Halmstad. Dessa hypoteser blev sedan utgångspunkten för de kvaliteter som testades i den statistiska modellen.

Deltagare på workshoppen 12/3

Otto Martler	Hd kommun - Samhällsbyggn Mark-expl expl.ingenjör
Tommy Andersson	Hd kommun - Samhällsbyggn Mark-expl markstrateg
Cecilia Bergström	Hd kommun - Samhällsbyggn Planavd chef
Sven Olof Nilsson	Hd kommun - Samhällsbyggn Planavd planstrateg
Leif Eriksson	Hd kommun - Teknik Fritid Gatu-/trafikavd 1:e gatuingenjör
Sofia Warpman	Hd kommun - Teknik Fritid Planerings- /utrednavd stadsträdgårdsmäst
Kajsa Sparrings	Hd kommun - Byggnadskont Bygglovsavd t f stadsark
ElinTängemyr	HFAB Affärsområdeschef bostäder
Erik Johansson,	HFAB chef Affärsstöd
Carin Ottosson	HFAB Affärsområdeschef lokaler
Per Lidetun	HFAB Distriktchef
Johan Staberg	HFAB Distriktchef
Ulf Nilsson	HFAB Affärsutv-/kommunikationschef
Marie Dellhag	HFAB Fastighetsutvecklingschef

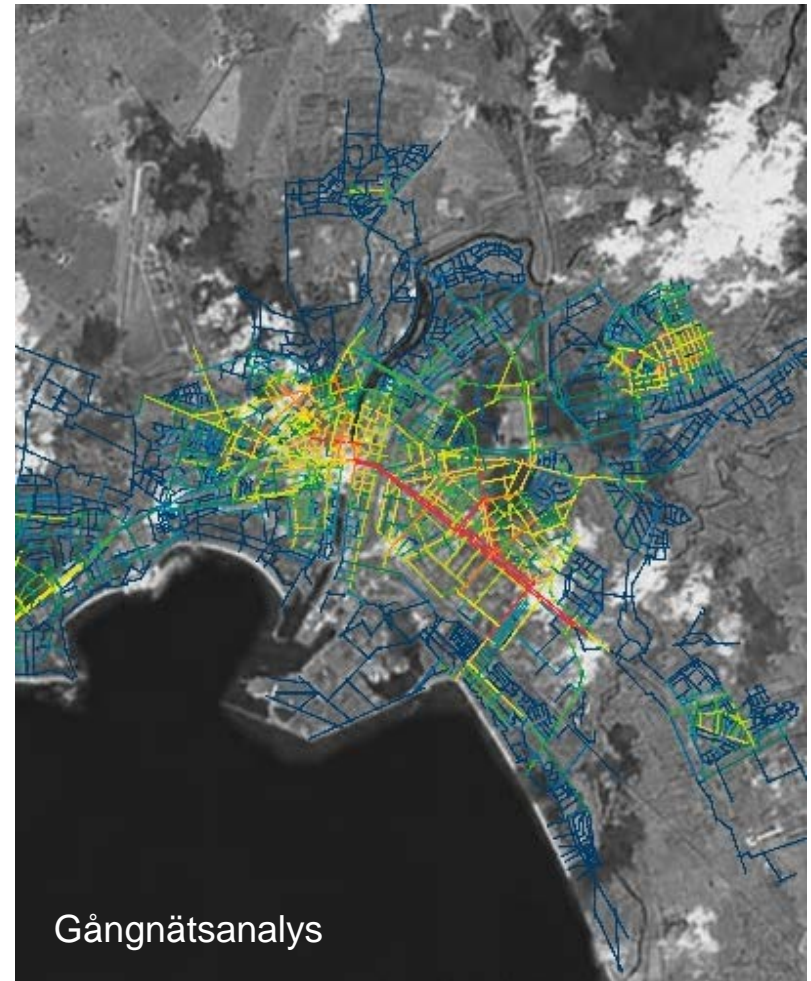
500 olika plats- och lägesanalyser

Utifrån vad som framkom på workshopen samt vad som visat sig vara högt värderat i tidigare stadskvalitetstudier och i bostads- och stadsbyggnadsforskningen togs 500 olika kvantitativa plats- och lägesanalyser fram. Dessa analyser genomfördes sedan på alla adresser i hela Halmstad.

Geografiska data har levererats från kommunens kartavdelning, Lantmäteriet och SCB.

Exempel på kvaliteter som testats i modellen:

Närhet till lekplatser, gymnasieskolor, grundskolor, förskolor, bibliotek, badplatser, aktivitetsytor, idrottsplatser, vatten, park, skog, hastighetsbegränsningar, utbildningsnivå, inkomst, golfklubb, Stora torg, Centralstation, Österskans, Tylösand hotell, motorväg, järnväg, flygplats, kvarterens slutenhet, entréer mot gata, funktionsblandning, bebyggelseblandning

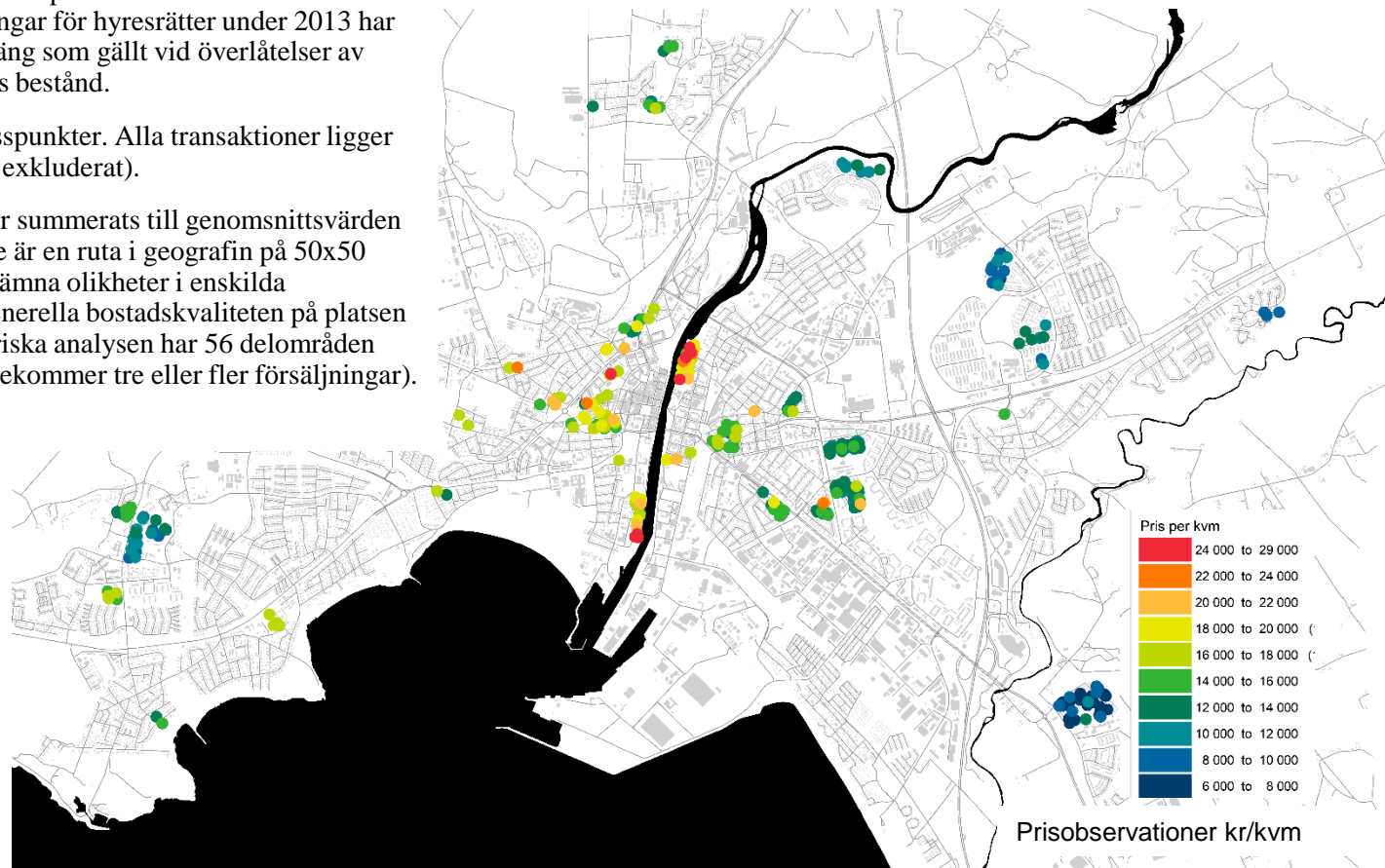


500 försäljningar och 1300 uthyrningar

Analys har gjorts av 500 transaktioner på borättsmarknaden under 15 månader mellan januari 2013 och maj 2014 med observerade priser (kr per kvm bostadsyta) och tillhörande avgift till föreningen och storlek. Detta för att klarlägga köparnas pris per kvadratmeter. priset beräknas genom avgift till föreningen plus en kostnad för kapital för hela köpeskillingen om 5 procent ränta och fullt ränteavdrag. Även 1300 uthyrningar för hyresrätter under 2013 har analyserats utifrån den kötidspoäng som gällt vid överlåtelse av hyresrätt inom HFABs hyresrätts bestånd.

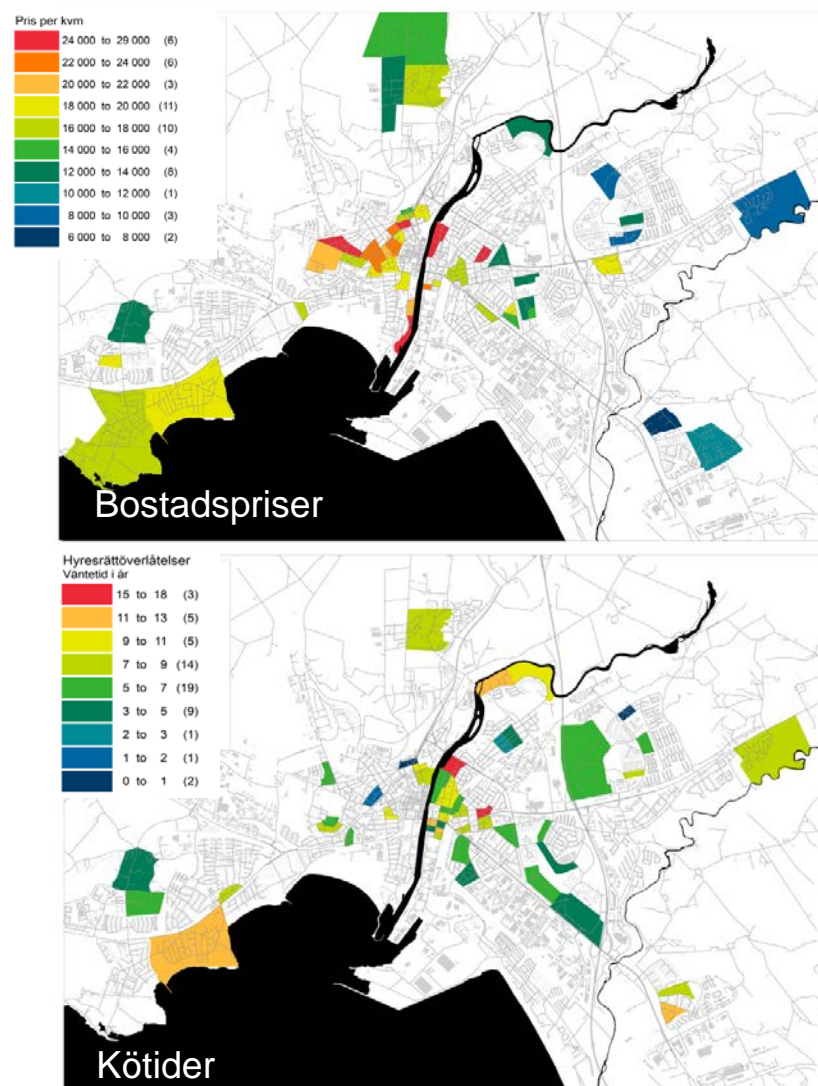
Dessa har lagts in i GIS på adresspunkter. Alla transaktioner ligger inom Halmstad tätort (Tylösand exkluderat).

Prisobservationer och kötider har summerats till genomsnittsvärden för 56 områden där varje område är en ruta i geografien på 50x50 meter. Syftet med detta är att utjämna olikheter i enskilda lägenhetskvaliteter, så att den generella bostadskvaliteten på platsen kan identifieras. I den ekonometriska analysen har 56 delområden analyserats (områden där det förekommer tre eller fler försäljningar).



Få delområden har både BR och HR överlåtelser

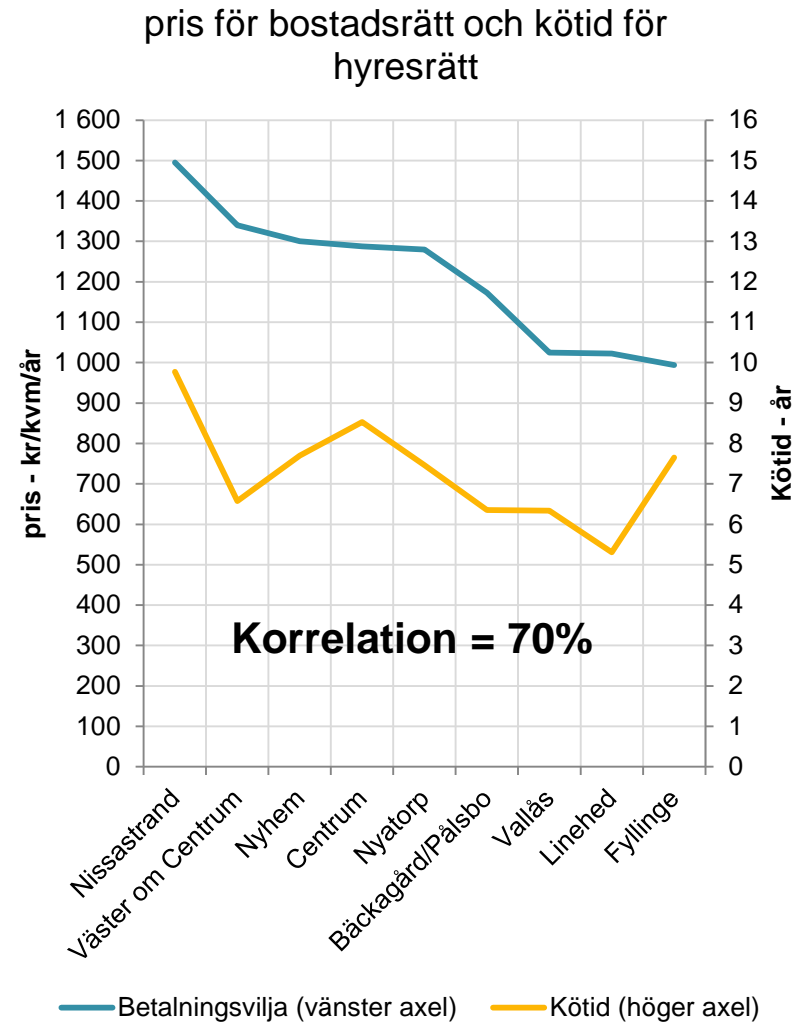
Då analysen av pris för bostäder i Halmstad är genomförd med hjälp av GIS-teknik som placerar samtliga försäljningar av bostadsrätter (och även förmedlade hyresrätter) i ett rutnät samt i mindre statistikområden (NYKO6) är det tyvärr inte möjligt att genomföra korrelationsanalys mellan pris och kötid. Få områden finns observationer med både förmedlade hyresrätter och överlåtna bostadsrätter. Som synes



Den attraktivitet som driver priset för bostadsrätt förefaller även driva kötiderna på hyresmarknaden

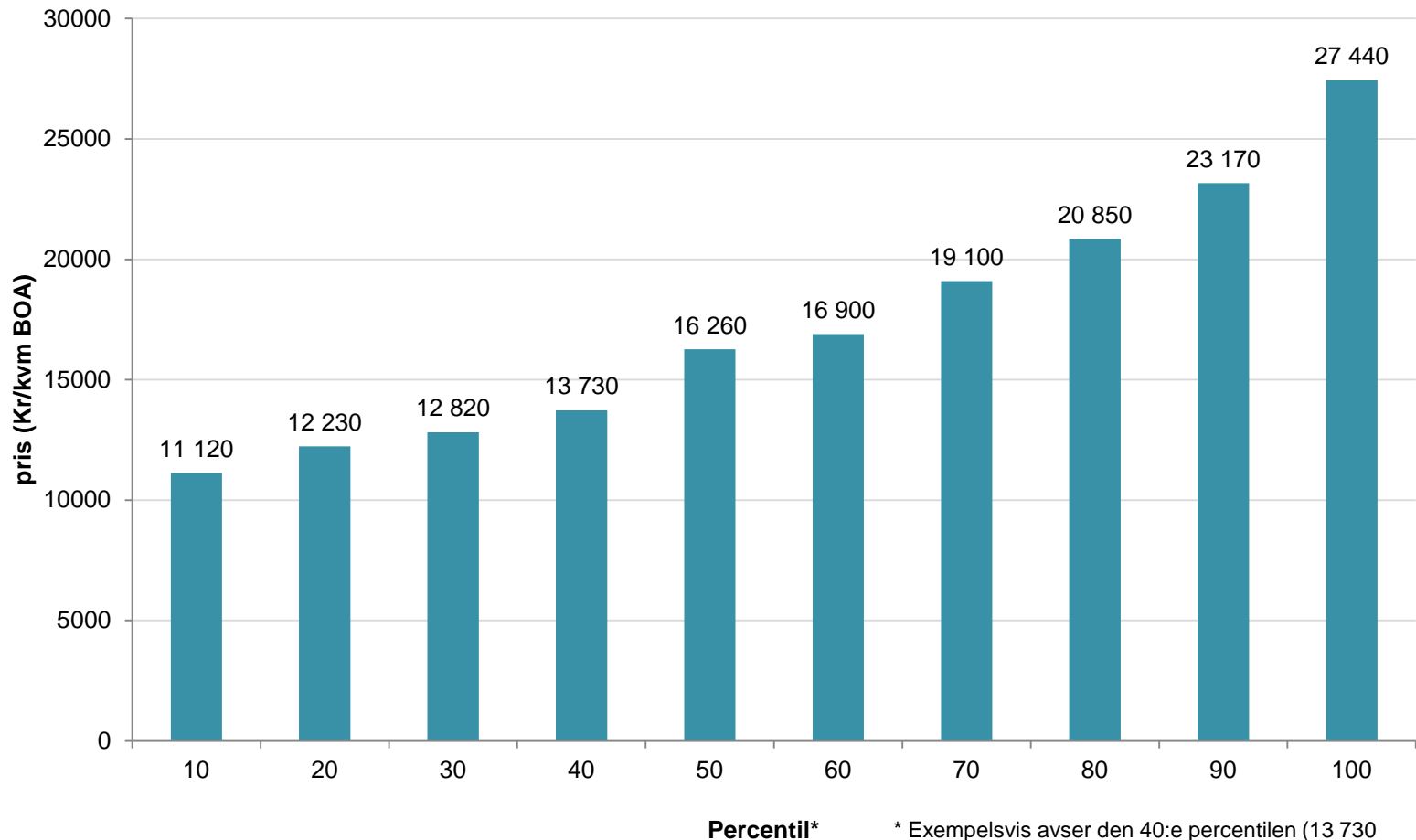
Analys av nio områden visar att kötiderna för hyresrätt är högt korrelerade med priset för bostadsrätt

De stadskvaliteter som skapar värden på bostadsrättsmarknaden och därmed en högre pris förefaller även vara högst gångbara även för hyresrättsmarknaden



Signifikanta skillnader i priser i Halmstad.

priset är ca 63% högre i de mest attraktiva lägena i Halmstad.

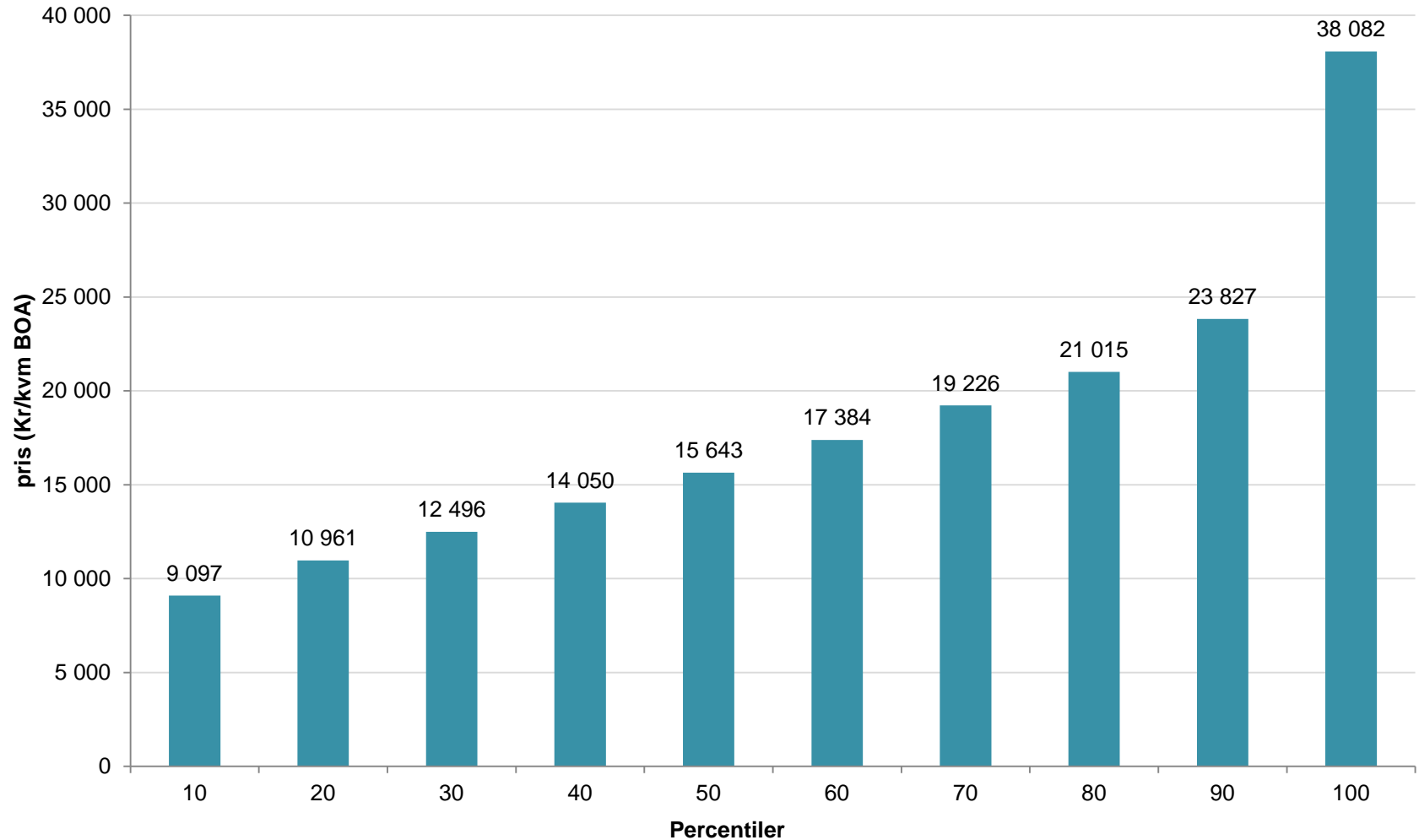


Källa: Värderingsdata, Spacescape och Evidens

* Exempelsvis avser den 40:e percentilen (13 730 kr/kvm) det högsta värdet av de försäljningar som tillhör de 40 % av objekten med lägst kvadratmeterpris

Ex. Växjö: Variationen något större än i Halmstad med högre toppnivåer

Analys av samtliga överlåtelser på borätsmarknaden i Växjö 2013 till maj 2014

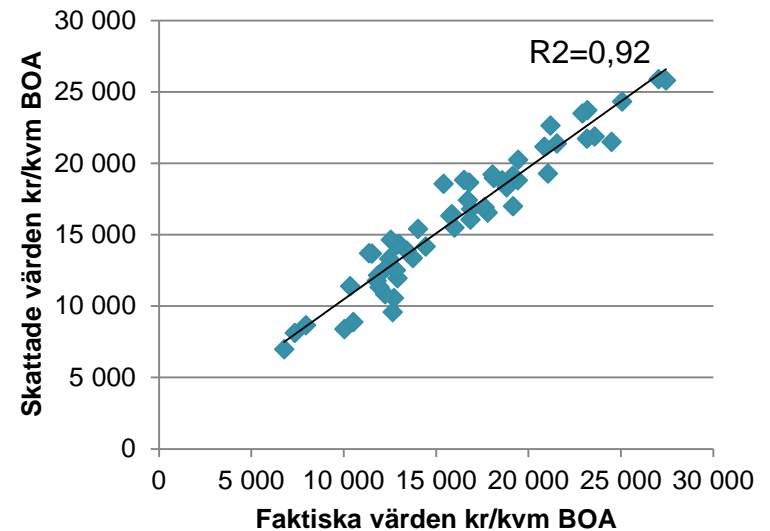


Efterfrågade bostadskvaliteter

I den ekonometriska analysen har fyra kvalitetsvariabler sorterats ut som var och en har signifikant påverkan på priset. De förklarar priset till 64%. Tillsammans med tre kontrollvariabler förklaras drygt 90% av prisvariationen i Halmstad. Med kontrollvariabler menas de faktorer som är bakomliggande i den statistiska analysen som inte är direkta bostadskvaliteter.



92%



Bostadskvalitet: Närhet till stadskärnan

Närheten till Stora Torg och stadskärnan är den viktigaste stadskvaliteten i Halmstad. Det betyder att vad som efterfrågas mest av de som söker bostad är att bo i eller i nära anslutning till kärnan. I analyserna har vi även testat närheten till flera andra lokala målpunkter, som exempelvis Tylösand, men de har inte haft samma betydelse och därför inte kommit med i modellen.

Stadskärnan erbjuder närhet till stadsliv, restauranger, caféer, handel och andra små och stora mötesplatser. Torgen och parkerna längs ån är av hög kvalitet och betyder mycket för livskvaliteten i Halmstad. Här är det också gångavstånd till tågstationen och annan regional kollektivtrafik. I stadskärnan är man närmast allt annat i Halmstad, och är inte lika bilberoende.

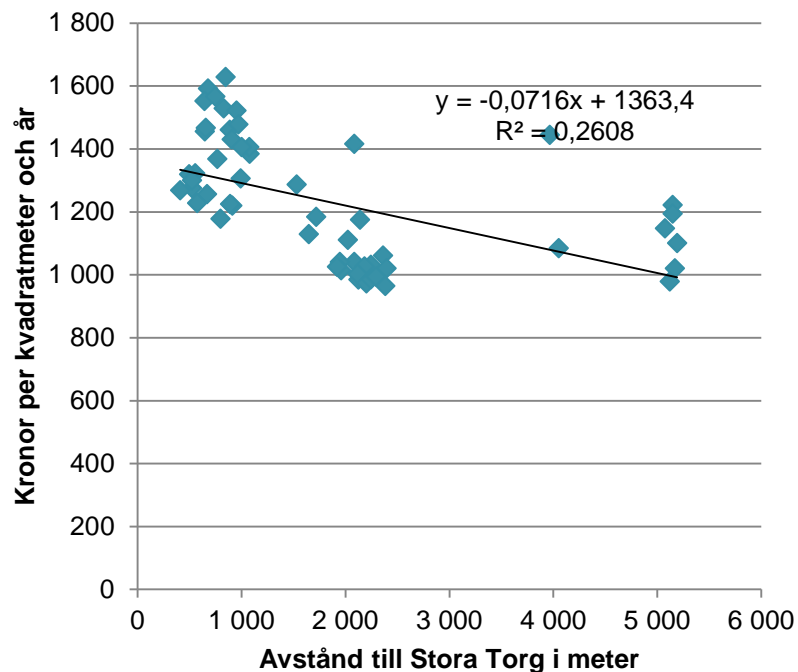
Mått: Avstånd till Stora torg längs gatunät och gångnät



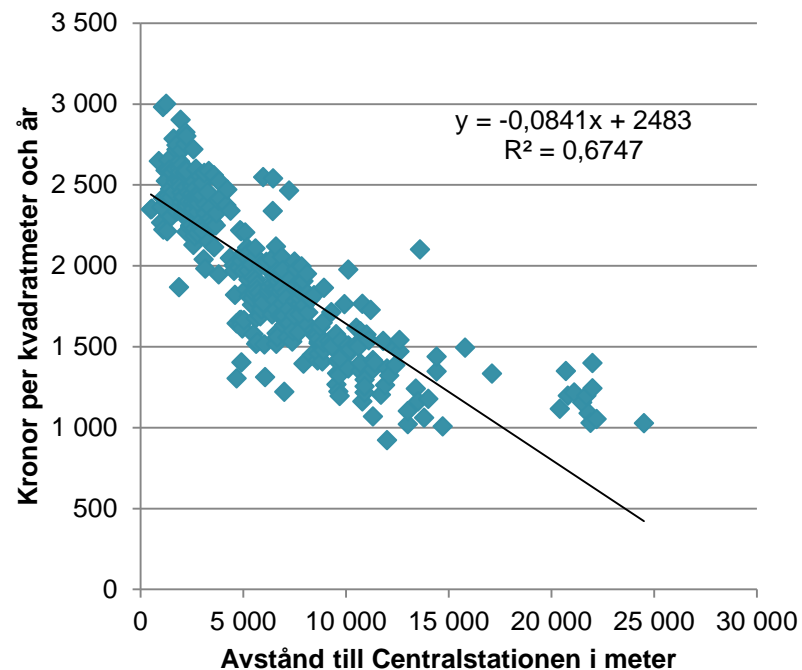
Bostadskvalitet: Närhet till stadskärnan

Centralitet är en viktig variabel för att kunna förstå vad som skapar värden på Halmstads bostadsmarknad. I en partiell analys är det möjligt att förklara lite drygt en fjärdedel (R^2 -värdet är lika med 0,26). Jämfört med Stockholm betyder dock inte centraliteten lika mycket för bostadsmarknaden i Halmstad. Ungefär två tredjedelar av variation i pris är möjlig att förklara med avståndet till Centralstationen

pris för bostäder i Halmstad och avstånd till StoraTorg

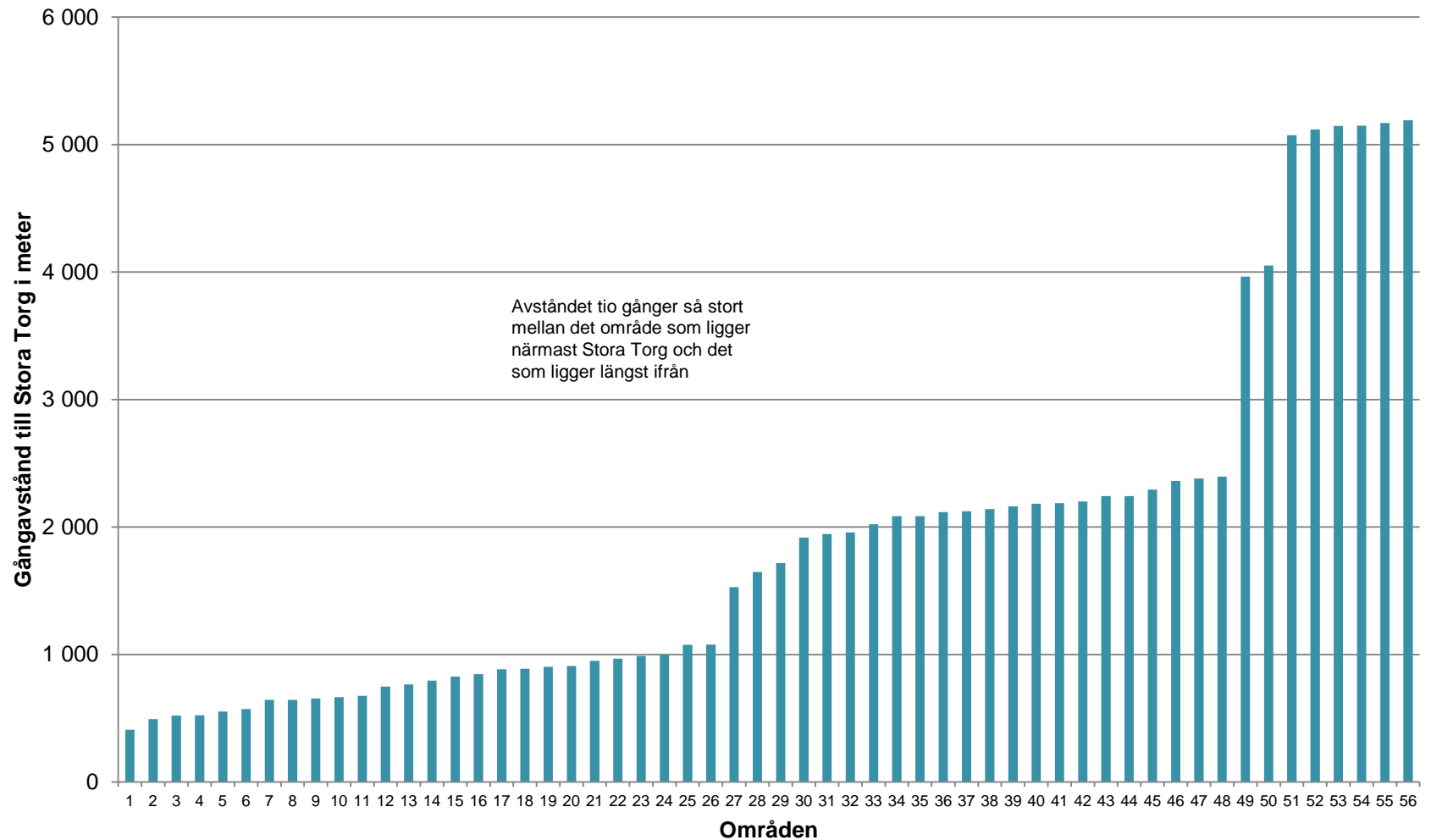


pris för bostäder i Stockholm och avstånd till Centralen

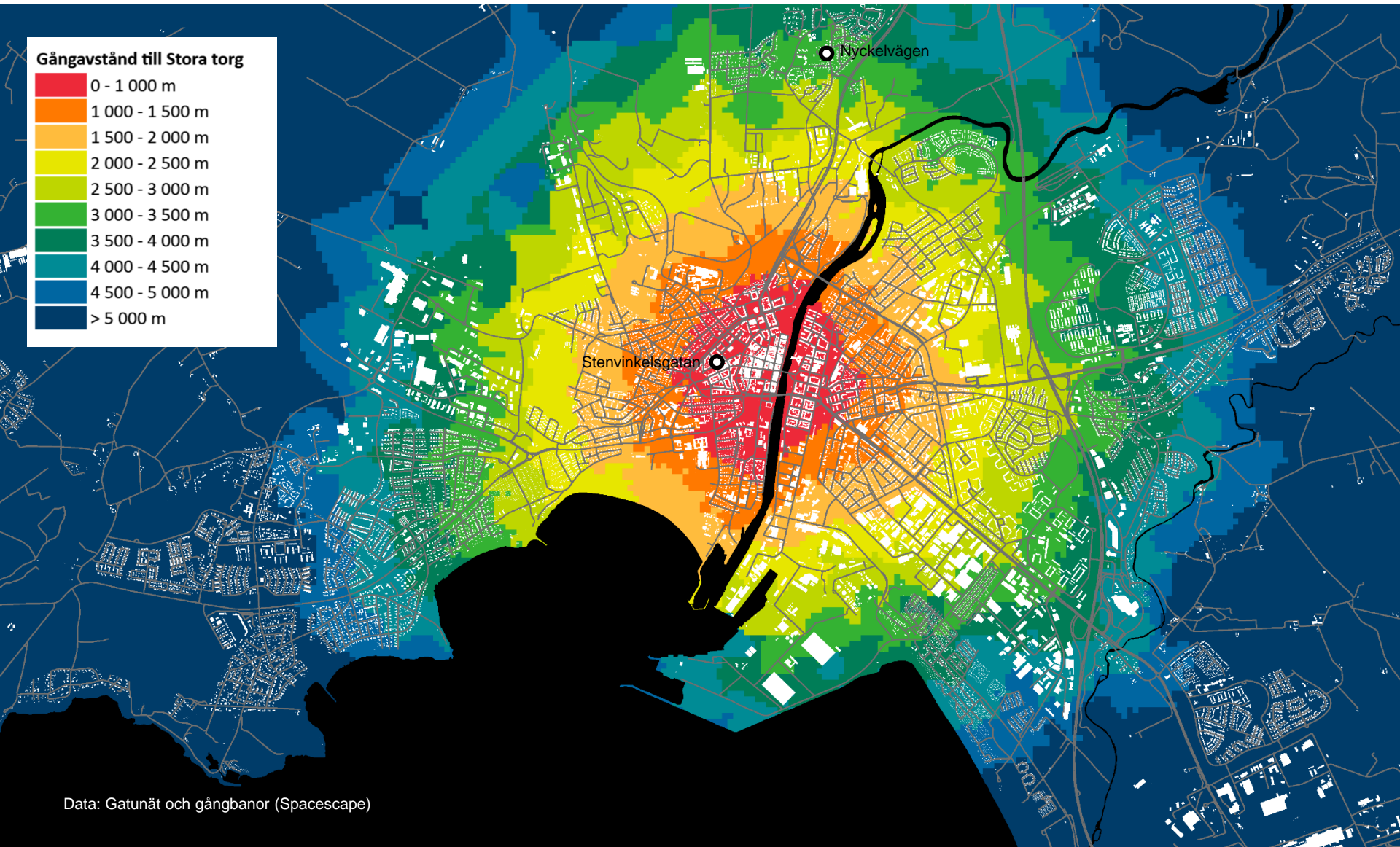
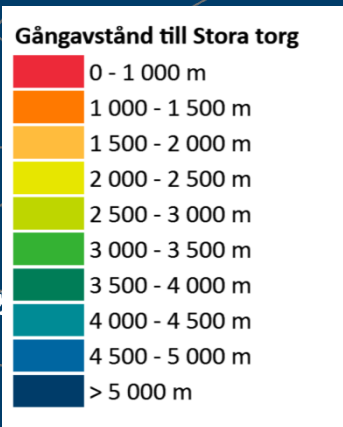


Bostadskvalitet: Närhet till stadskärnan

Gångavstånd till Stora torg



Bostadskvalitet: Närhet till stadskärnan



Data: Gatunät och gångbanor (Spacescape)

Bostadskvalitet: Närhet till stadskärnan

Nära stadskärnan



Stenvinkelsgatan 8

Pris: 30 700 kr/kvm

Långt från stadskärnan



Nyckelvägen 7d

Pris: 14 900 kr/kvm

Bostadskvalitet: Närhet till vatten

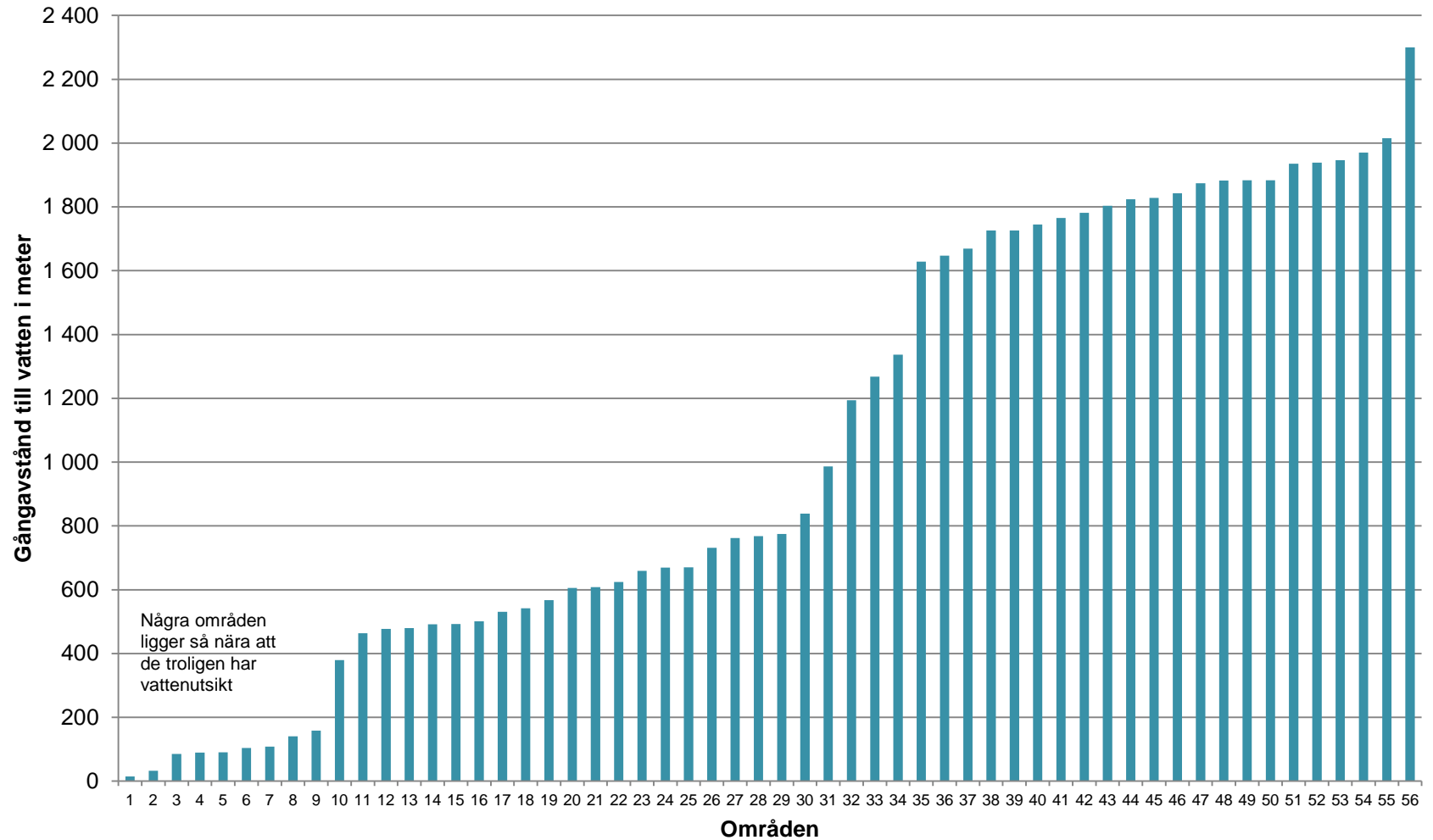
I Halmstad betyder närheten till havet och åarna Nissan och Fylleån mycket. Att ha gångavstånd till kaj-, och strandpromenad och badmöjligheter ger Halmstad unika kvaliteter som värderas högt även på bostadsmarknaden. Havet och åarna har prövats var för sig men de har visat sig att de har liknande värde i analysen.

Mått: Avstånd till strandkant (hav eller å) längs gångnätet

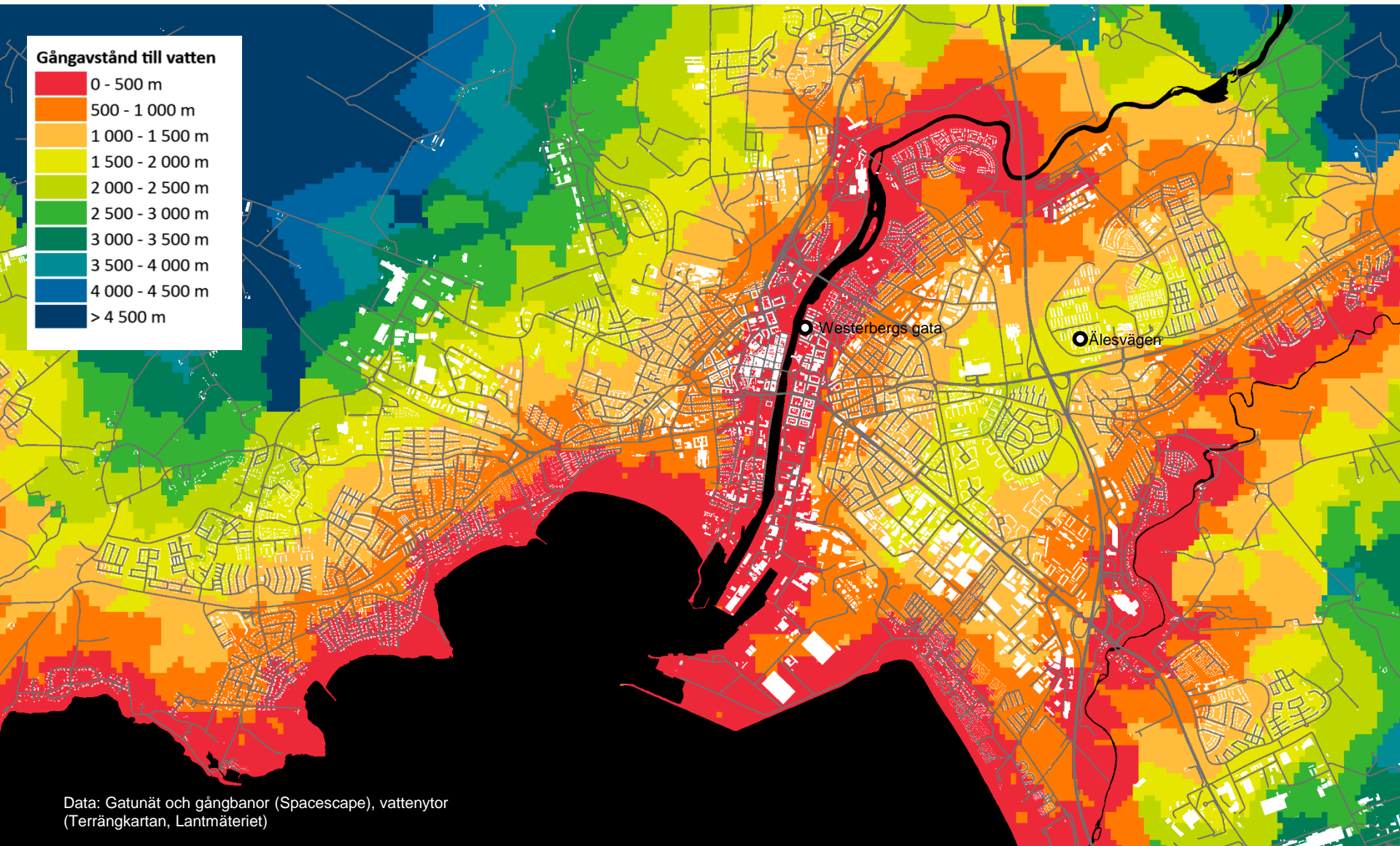


Bostadskvalitet: Närhet till vatten

Gångavstånd till vatten



Bostadskvalitet: Närhet till vatten



Data: Gatunät och gångbanor (Spacescape), vattenytor (Terrängkartan, Lantmäteriet)

Bostadskvalitet: Närhet till vatten

Nära till vatten



Westerbergs gata 3

Pris: 28 600 kr/kvm

Långt i från vatten



Älesvägen 14e

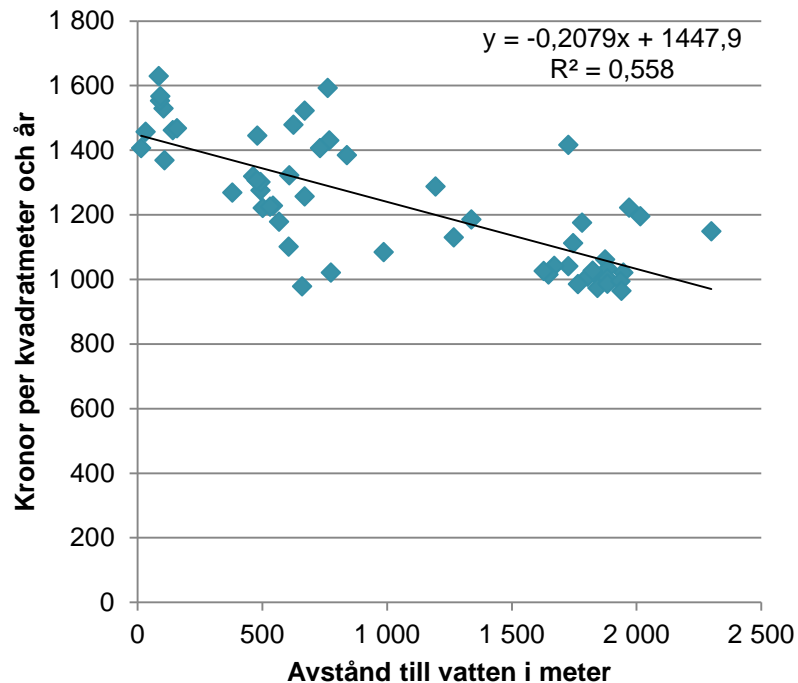
Pris: 8 600 kr/kvm

Bostadskvalitet: Närhet till vatten

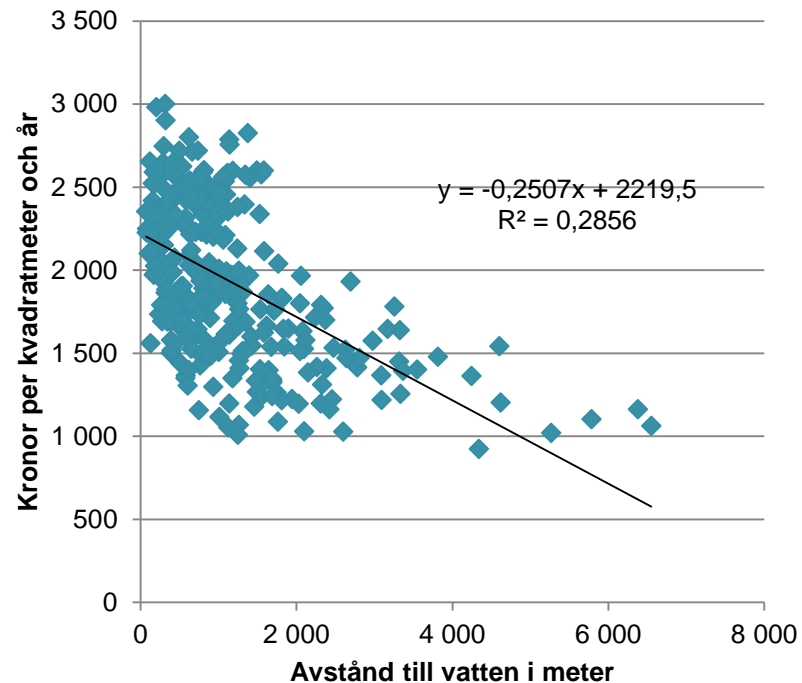
Avståndet till vatten har en stor betydelse för priset i Halmstad, över hälften av variationen i pris kan förklaras av avståndet till vatten.

Jämfört med Stockholm är relationen mellan vattnen och pris starkare i Halmstad än i Stockholm. Värdet av vattennära boende är dock större i Stockholm, vilket är att förvänta då priset är större totalt sett.

pris för bostäder i Halmstad och avstånd till vatten



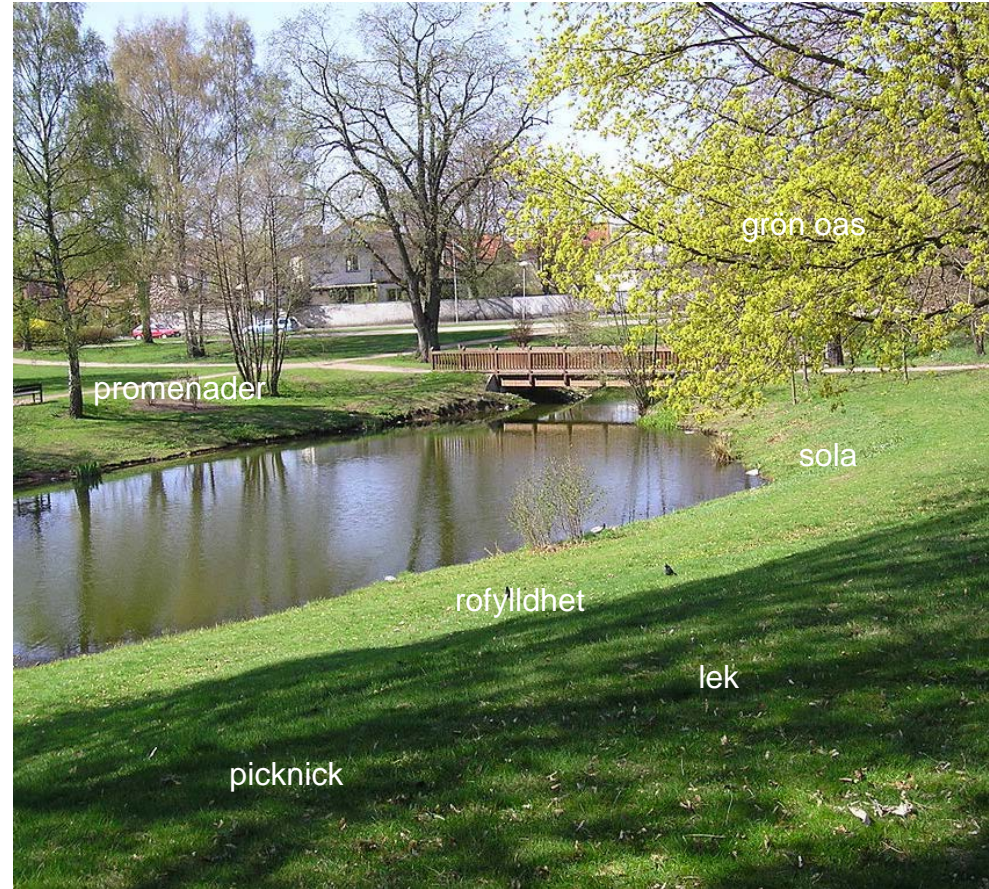
pris för bostäder i Stockholm och avstånd till vatten



Bostadskvalitet: Närhet till park

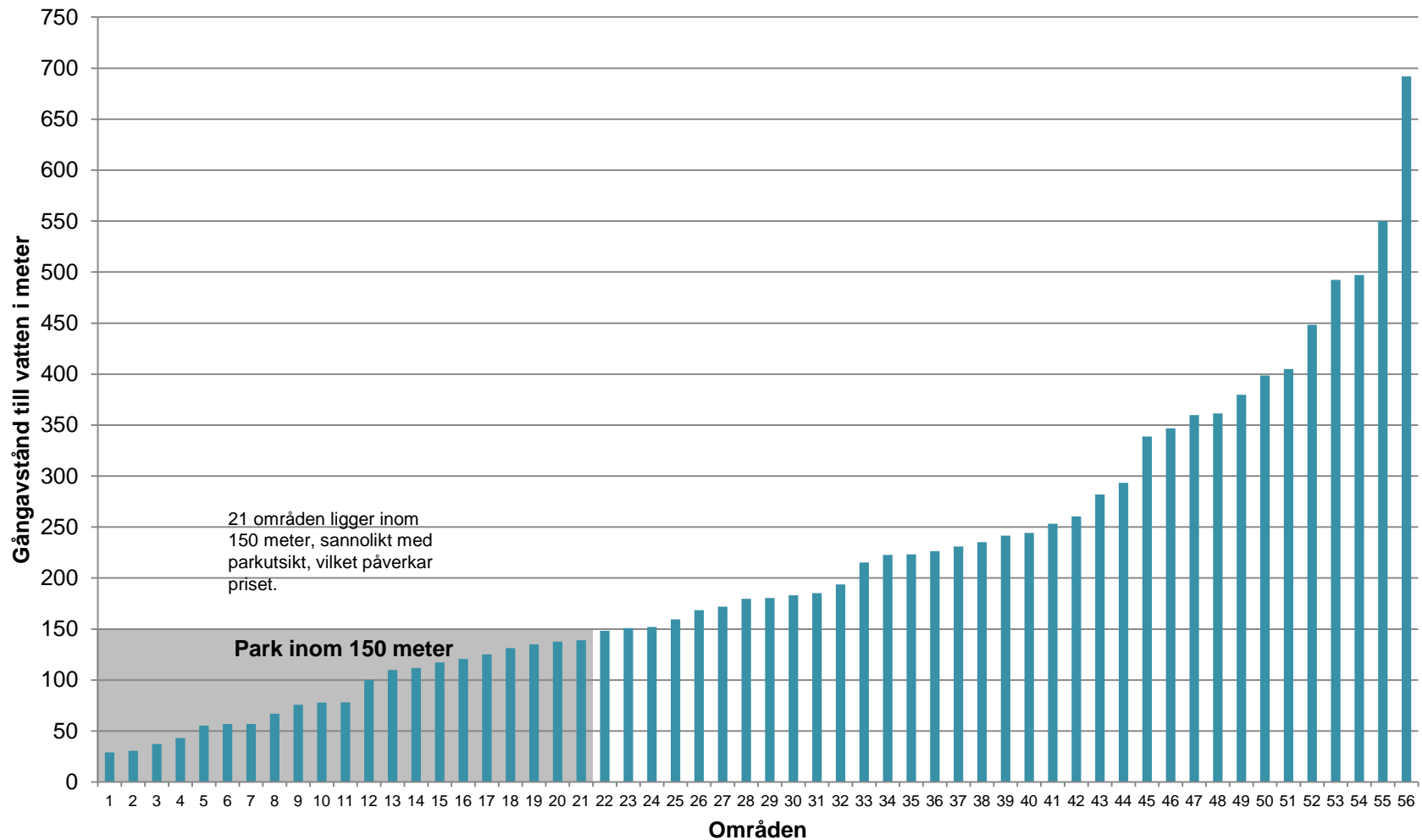
Att bo nära ett trevligt välordnat grönområde med lekplatser och promenadmöjligheter brukar värderas högt av bostadsköpare, så även i Halmstad. Här vill man helst bo inom 150 meter, dvs inom 1-2 minuters gångavstånd för att det ska kännas attraktivt. Parker avser för vistelse iordningsställda grönområden med klippt gräs som är större än 2500 kvm.

Mått: Parkyta på minst 0,25 ha inom 150 meter

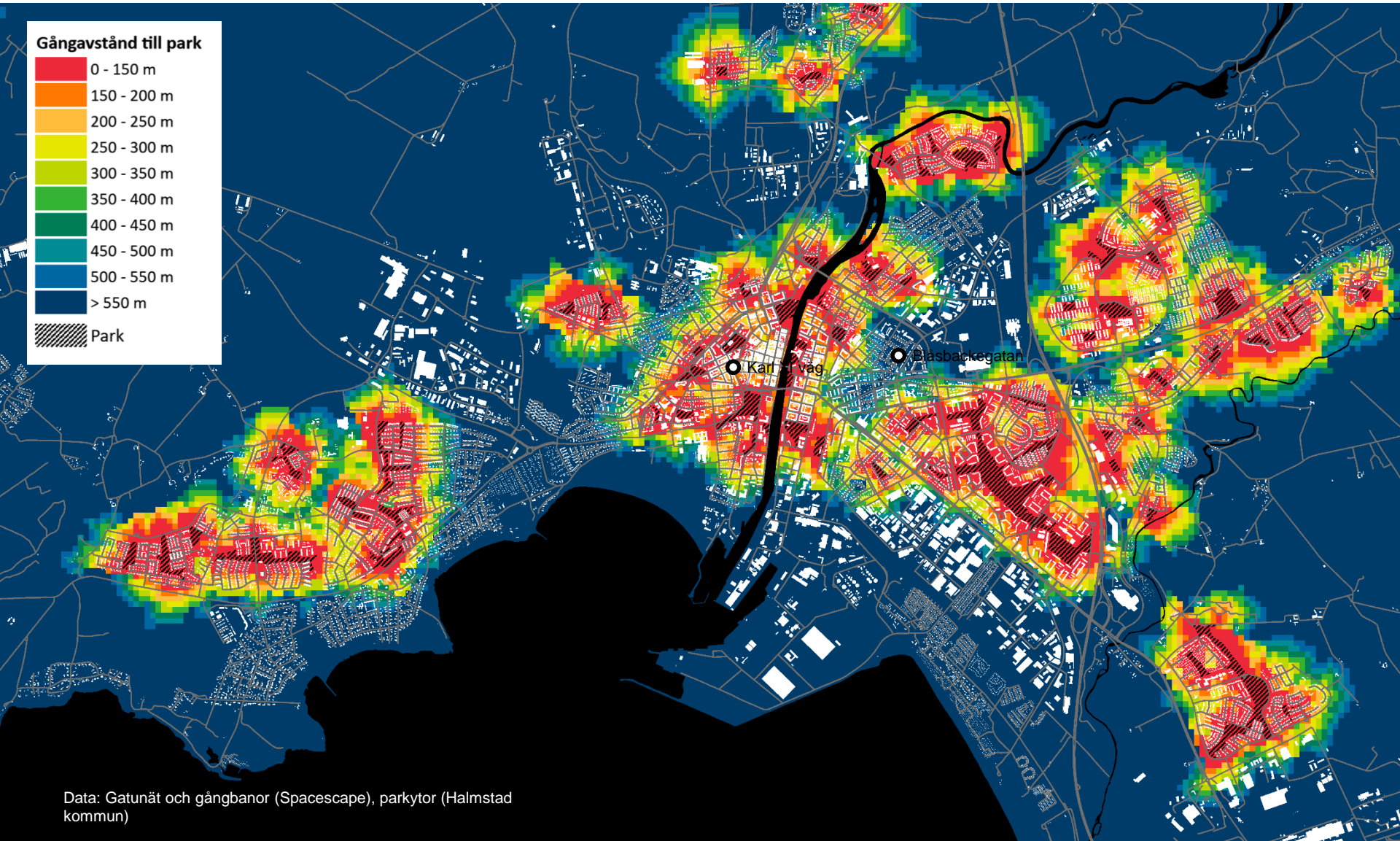


Bostadskvalitet: Närhet till park

Gångavstånd till park



Bostadskvalitet: Närhet till park



Data: Gatunät och gångbanor (Spacescape), parktytor (Halmstad kommun)

Bostadskvalitet: Närhet till park

Nära till park



Karl XI:s väg 25

Pris: 25 000 kr/kvm

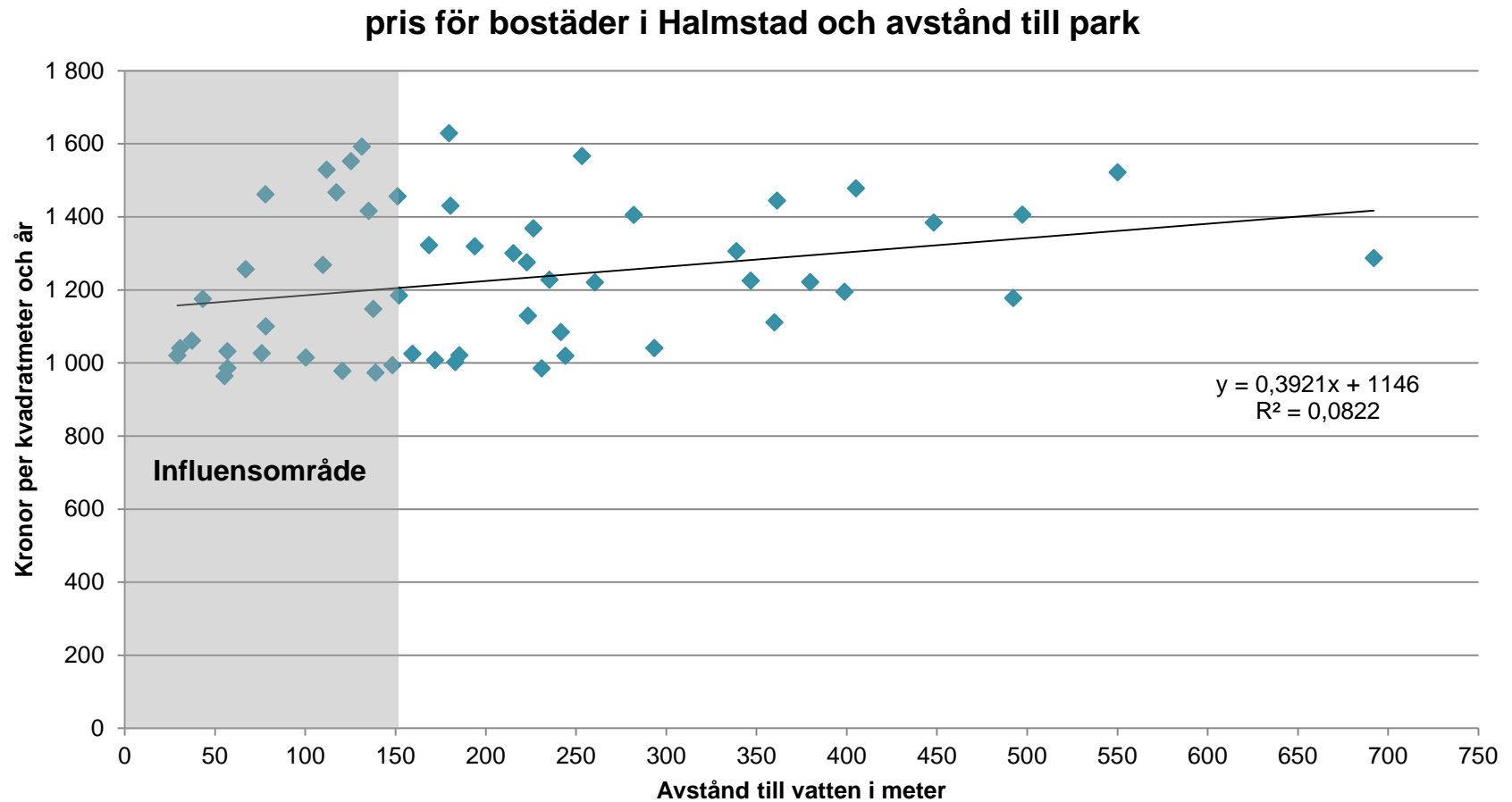
Långt i från park



Blåsbackegatan 10

Pris: 13 000 kr/kvm

Bostadskvalitet: Närhet till park



Bostadskvalitet: Lugna gator

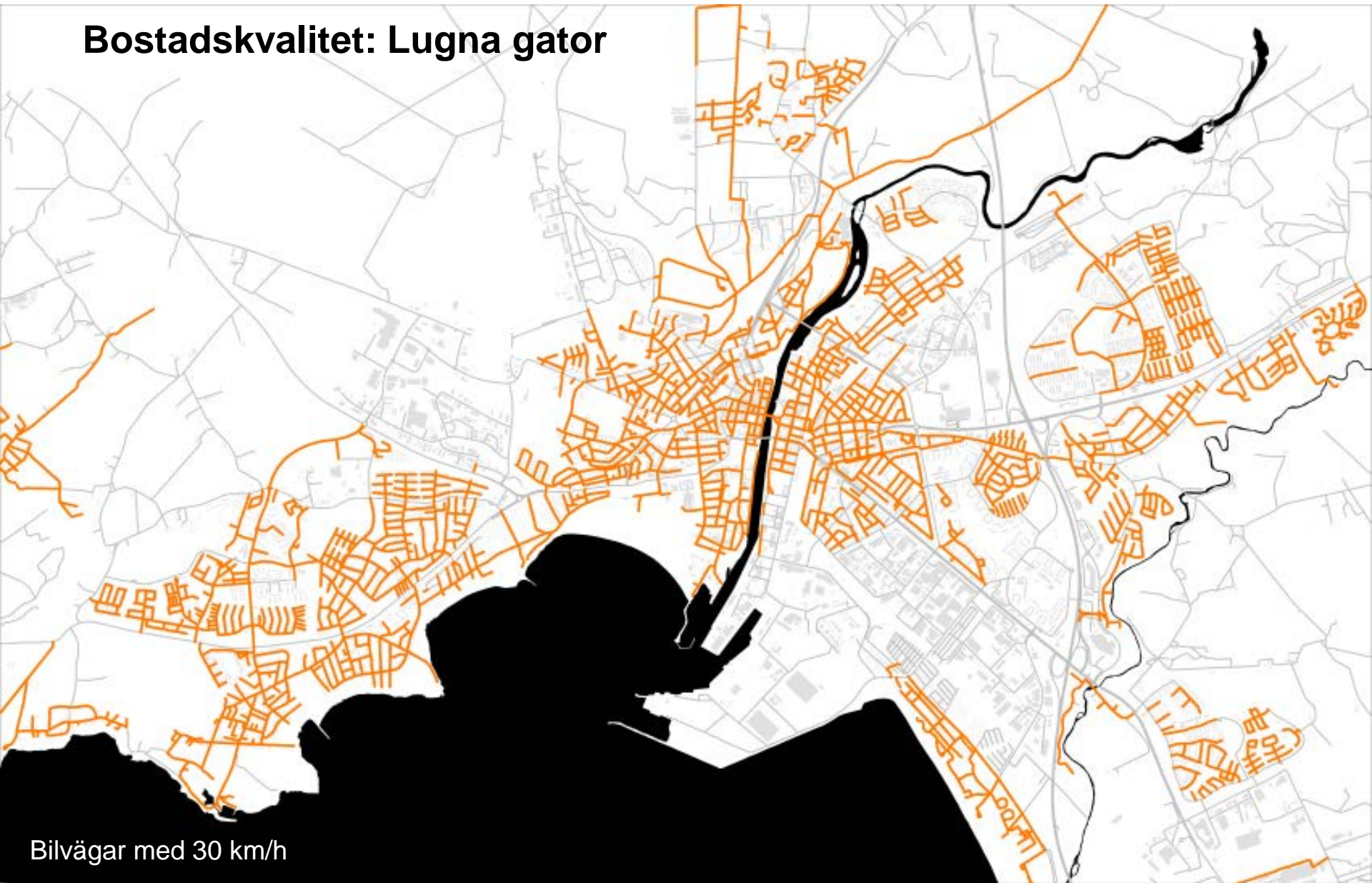
Bostäder som ligger i kvarter där biltrafiken begränsats och där hastighetsbegränsningen är 30 km/h och mindre värderas högre. Det är således en kvalitet att i en stad där många kör bil bo i ett område som inte störs av biltrafiken. Detta är också i hög grad en fråga om barnfamiljers preferenser.

Samtidigt efterfrågas en stor mängd gator i närmiljön. Som variabeln är konstruerad så innebär det att vi vill ha mycket gator inom vår närmiljö men det ska vara 30-väg annars blir värdet av gatorna i närmiljön mindre.

Mått: Längden 30-väg inom 300 meter samt andelen 30-väg av den total väglängd.

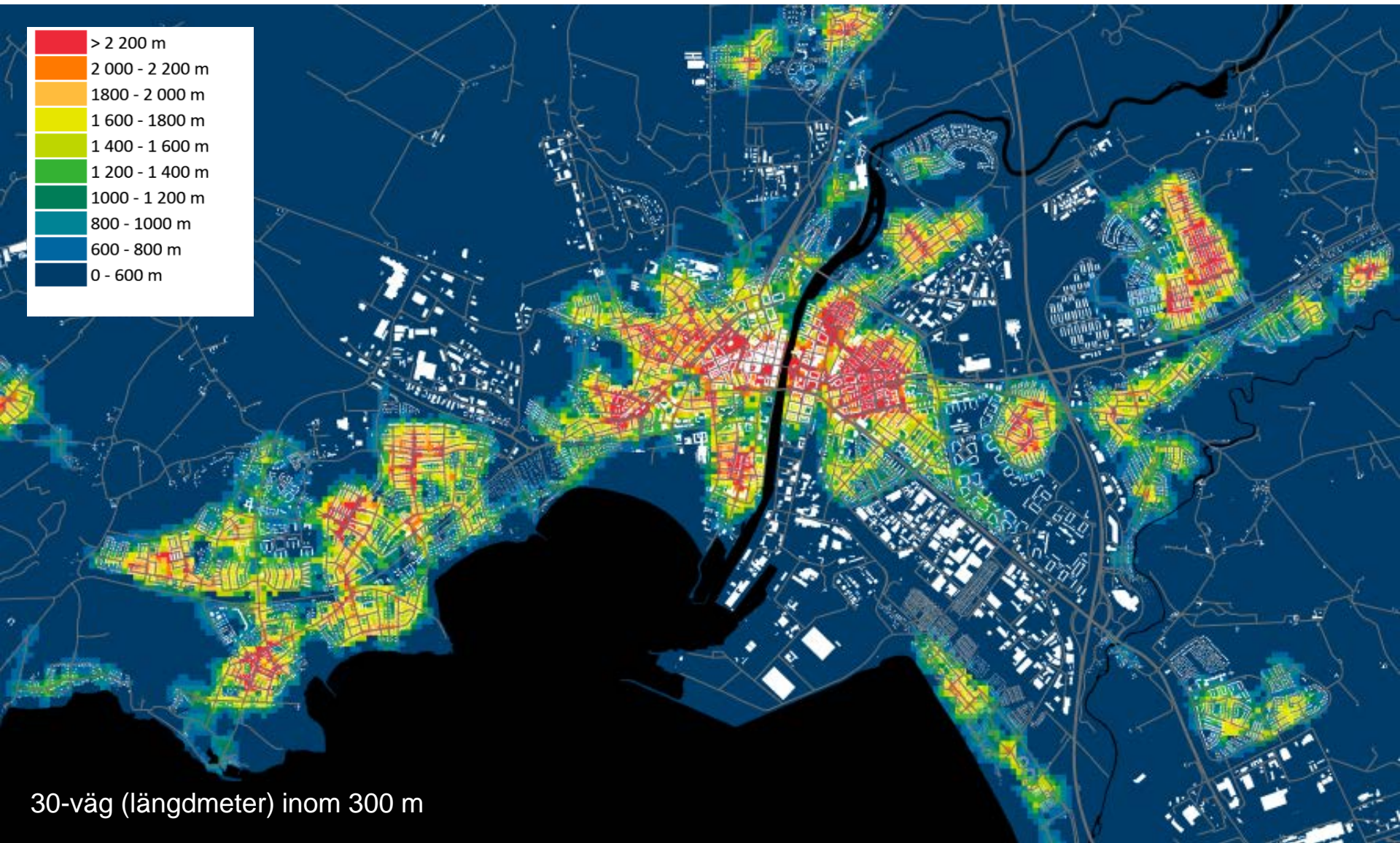
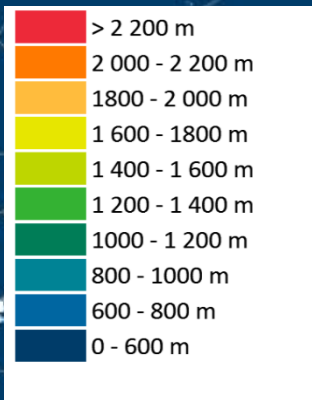


Bostadskvalitet: Lugna gator



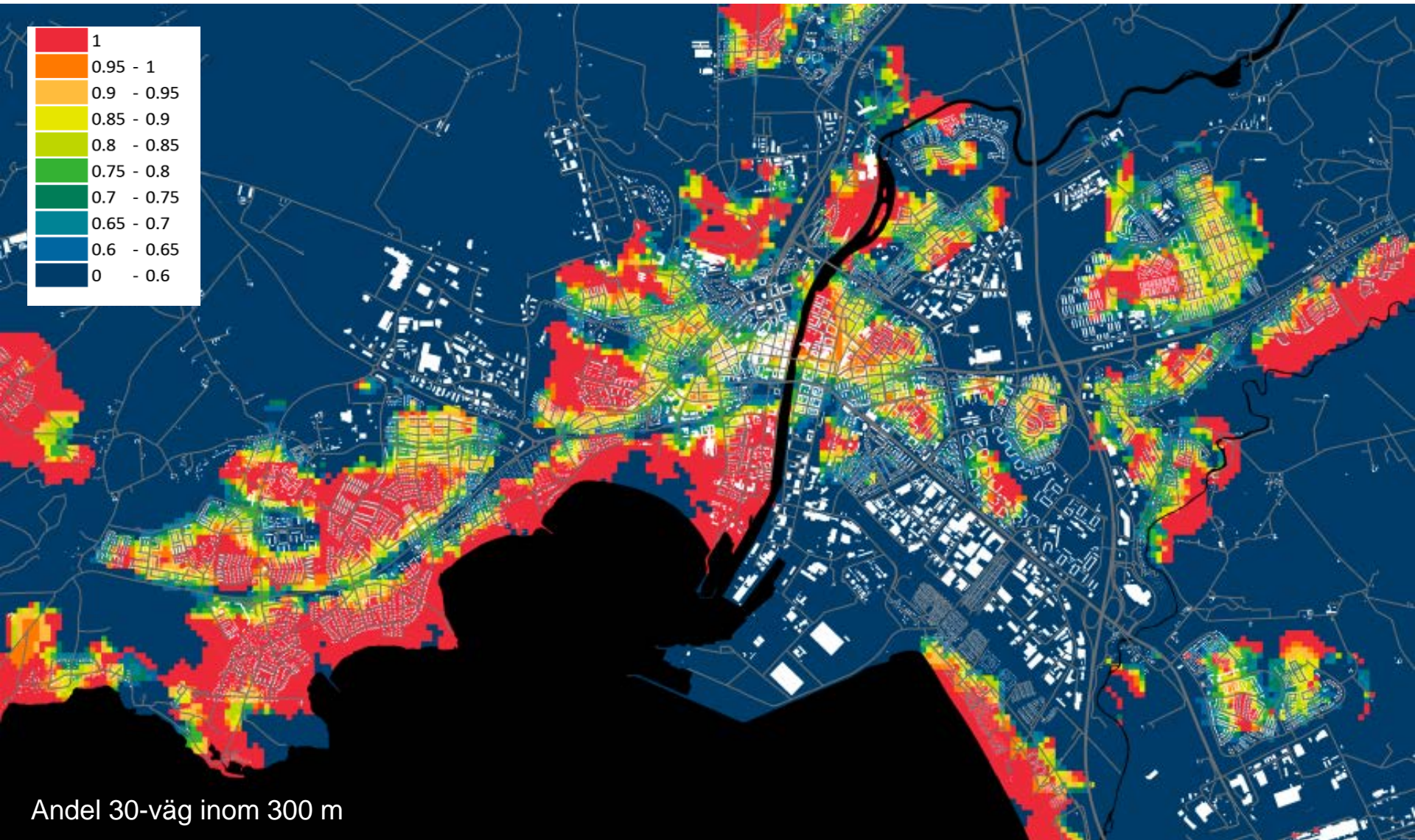
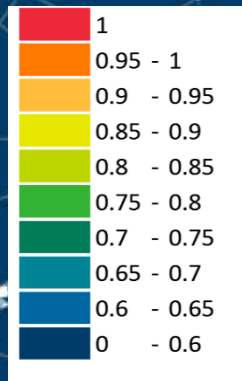
Bilvägar med 30 km/h

Bostadskvalitet: Lugna gator



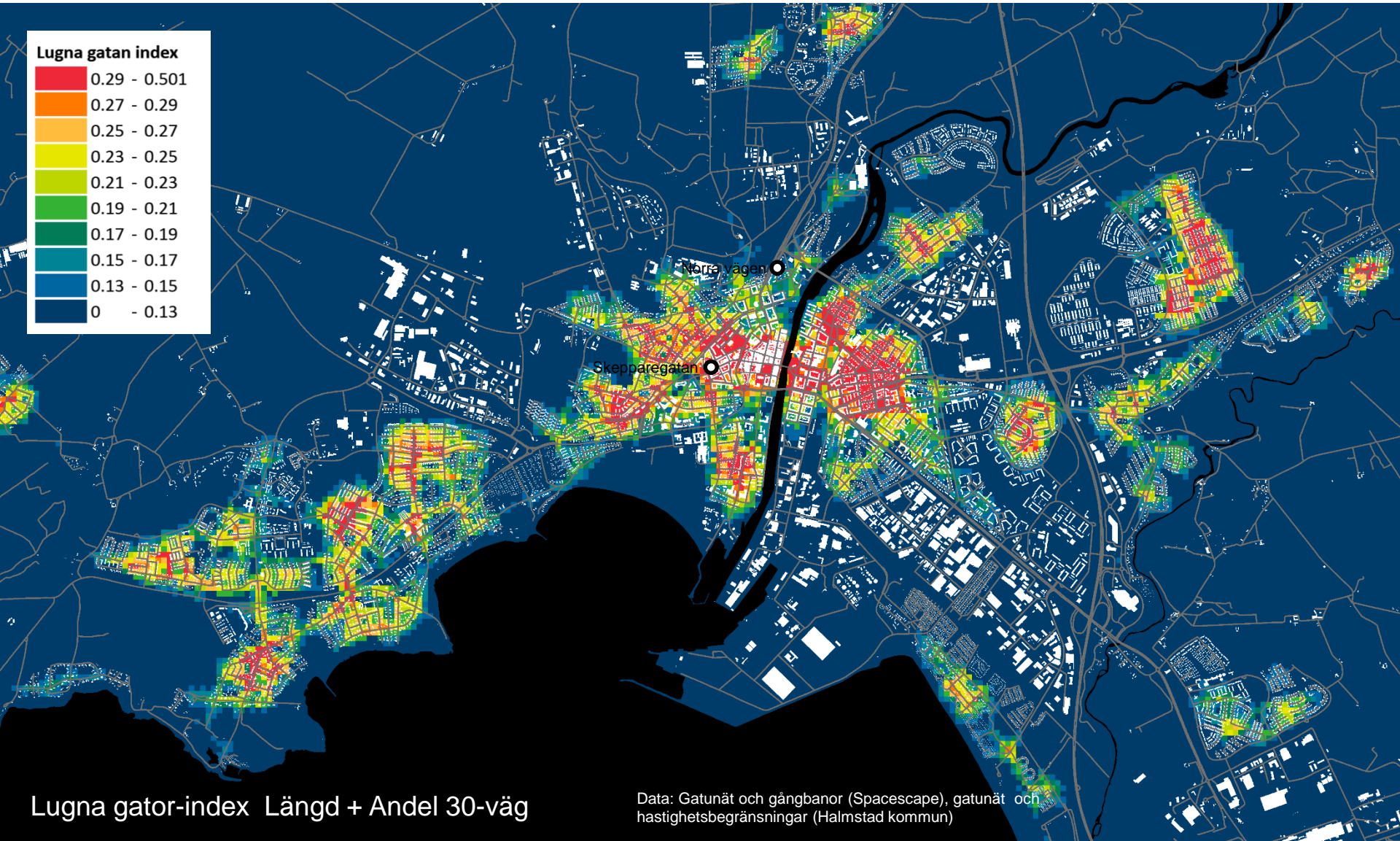
30-väg (längdmeter) inom 300 m

Bostadskvalitet: Lugna gator

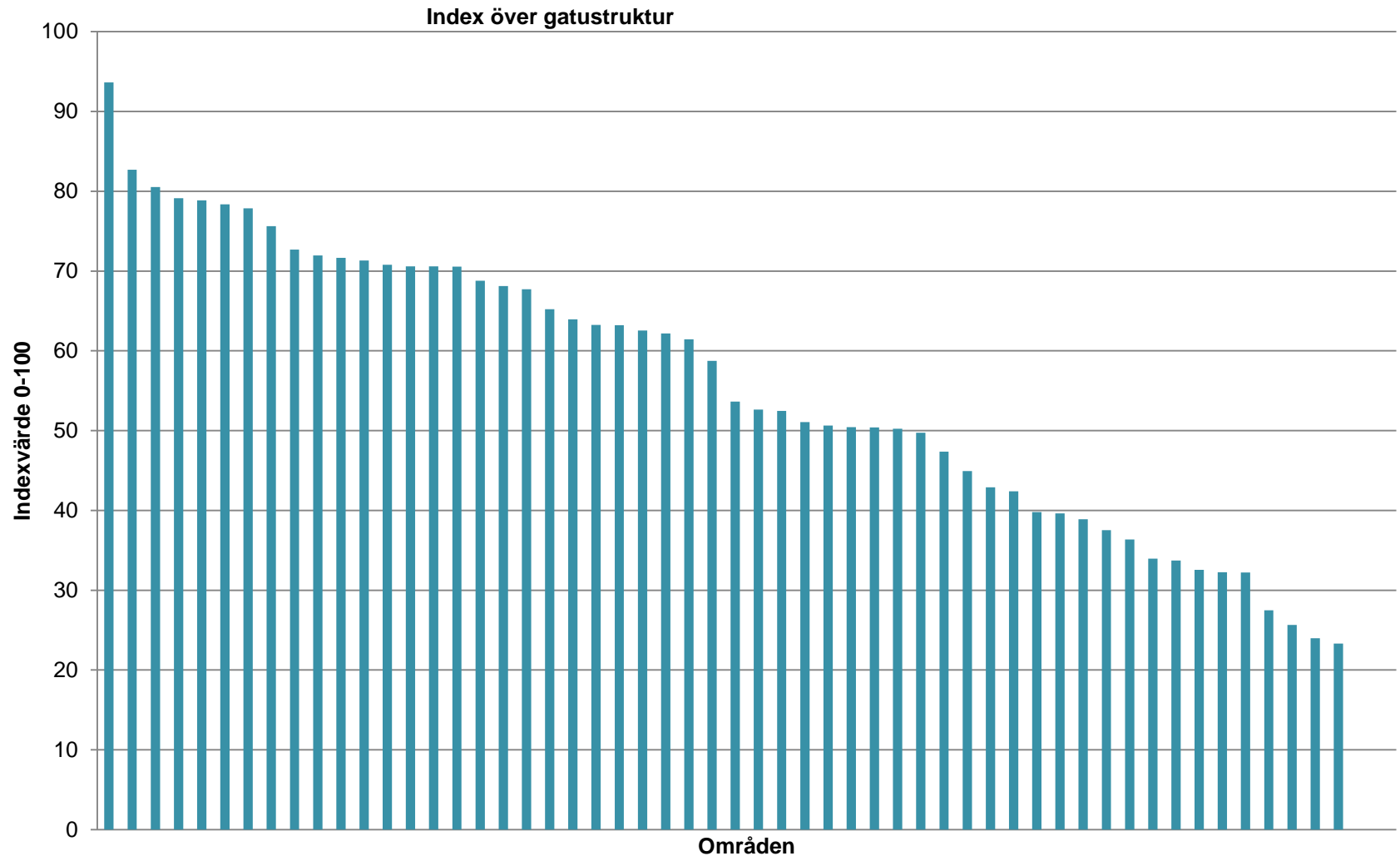


Andel 30-väg inom 300 m

Bostadskvalitet: Lugna gator



Bostadskvalitet: Lugna gator



Bostadskvalitet: Lugna gator

Många lugna gator



Skepparegatan 2

Pris: 23 100 kr/kvm

Få lugna gator

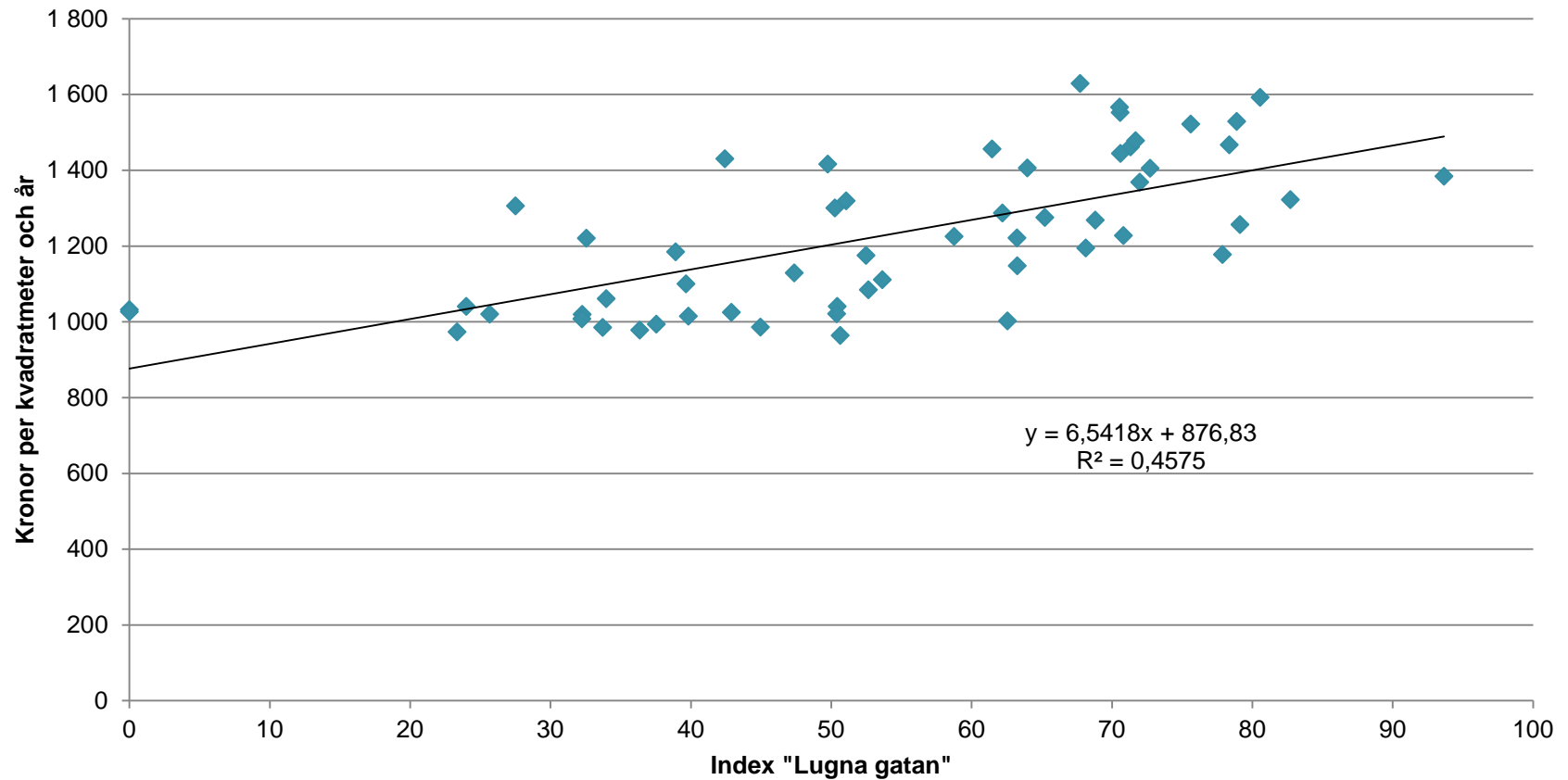


Norra vägen 26

Pris: 16 900 kr/kvm

Bostadskvalitet: Lugna gator

pris för bostäder i Halmstad och "Lugna gator"



Kontrollvariabler: socioekonomi, månadsavgift, rumsstorlek

De fyra kvalitetsvariablerna förklarar stora delar av priset, men för att få en modell som förklarar i princip hela priset så krävs tre kontrollvariabler. Dessa är

Socioekonomiskt index

Det socioekonomiska indexet (0-100) är beräknat utifrån andelen höginkomsttagare (% med inkomst över 480 000 kr/år) och andelen högtbildade (% med eftergymnasial utbildning). Detta är beräknat som medelvärde av inkomstindex och utbildningsindex i grannskapet (inom 300 meter). I datasetet ligger det mellan 17-45.

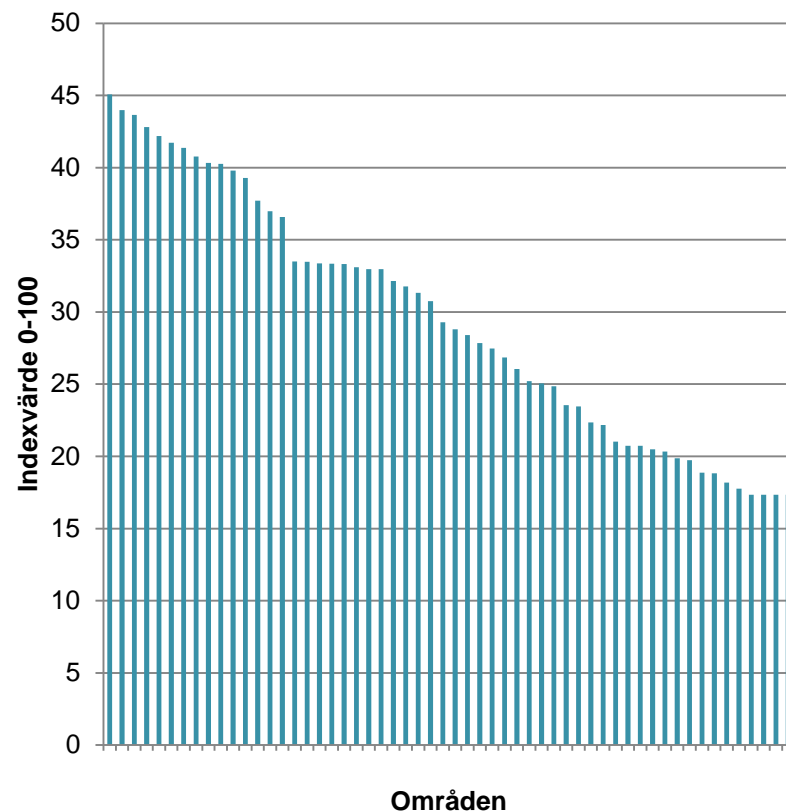
Månadsavgift

Vi köp av bostadsrätt spelar månadsavgiften naturligen roll. En hög avgift ger ett lägre pris. Därför är denna variabel med i modellen.

Rumsstorlek

Små lägenheter värderas vanligen högre per kvm. Därför är denna variabel med i modellen.

Socio-ekonomiskt index



Efterfrågade kvaliteter och deras monetära värde

Med hjälp av den ekonometriska analysen kan de olika bostadskvaliteterna värderas monetärt var och en för sig. Här nedan redovisas de fyra bostadskvaliteterna samt de tre kontrollvariablerna.

Då modellen är linjär innebär en förändring på halva den antagna förändring (dvs. 50 istället för 100 meter) att förändringen i pris blir hälften så stor. Samma förhållande gäller om avståndet istället förändras med 200 meter istället för 100 meter, då dubblas förändringen i priset.

Stadskvalitet	Analysmått	Antagen förändring	Förändring för bostadsrätter		Förändring för hyresrätter*	
			BR-pris per kvm	BR-pris för lgh om 65 kvm	Hyra, kr/kvm/år	Månadshyra för lgh om 65 kvm
Närhet till stadskärnan	Avstånd till Stora Torg längs gångnätet	- 500 m	325	21 125	11	60
Närhet till vatten	Avstånd till strandkant hav/å längs gångnätet	- 500 m	470	30 550	20	110
Tillgång till park	Parkyta inom 150 m	Ja	2 340	152 100	80	440
Lugna gator	Längd och andel 30 km/h-gata (0-100)	10 punkter	580	37 700	20	110
Socialekonomi	Socio-ekonomisk index (0-100)	5 punkter	367	23860	13	70
Rum	Genomsnittlig rumsstorlek	Ett rum mindre	3 090	-	108	-
Avgift	Genomsnittlig månadsavgift till föreningen	10 kr per kvm och år	105	6 825	-	-

*Ingen hänsyn har tagits till bruksvärdessystemet

Räkneexempel 1 – Gångavstånd till Stora Torg

NÄRHET TILL STORA TORG

Man kan illustrera denna partiella prispåverkande effekt genom att ”flytta” Fyllinge till Stora Torg. I genomsnitt kostar en bostadsrätt i Fyllinge (Abborrvägen) 7 960 kr/kvm, eller en pris om 1 020 kr/kvm/år

Priset beräknas då bli 11 340 kr/kvm för Fyllinge-bostaden som flyttats till Stora Torg, vilket motsvarar en pris om 1 140 kr/kvm/år. priset stiger således med drygt 10 procent.

Samtidigt är snittpriset i delområden som ligger närmast Stora Torg mellan 16 500 och 20 850 kr/kvm, motsvarande en pris mellan 1 230 till 1 320 kr/kvm/år. Således finns det andra stadskvaliteter som förklarar skillnaden i attraktivitet mellan områdena



Räkneexempel 2: Gunillaparkens monetära värde på bostadsmarknaden

TILLGÅNG TILL PARK

Resultaten kan illustreras med att man tar bort Gunillaparken, allt annat lika, vilket skulle betyda att en genomsnittlig bostad på 65 kvm skulle falla i pris med drygt 150 000 kr, för fastigheter inom 150 meter skulle det ge en värdesänkning med 35 miljoner kronor.



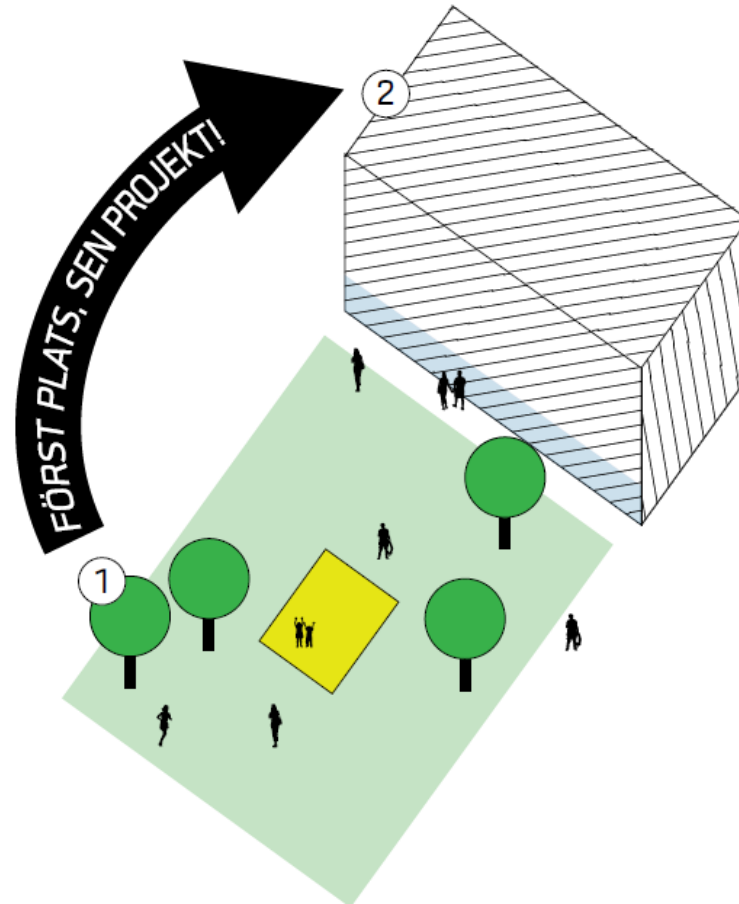
35 miljoner kr



- 150 000 kr

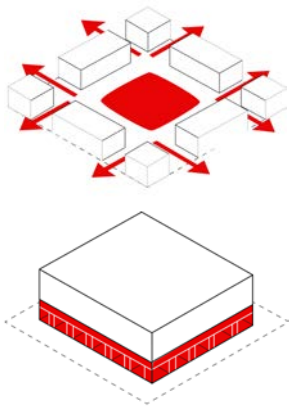
Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

Utgå från stadsmiljön



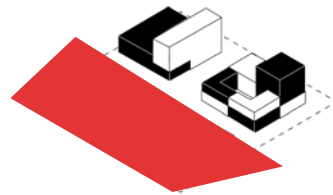
Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad och tätorter

Stadsbyggnad som skapar stadsmiljö



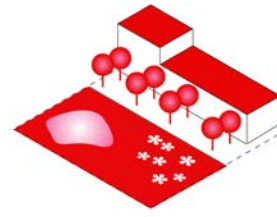
Stadskärnans kvaliteter

Lokaler för handel, restauranger, kultur och offentlig service
Torg och stadsparker
Kollektivtrafik och hållplatser



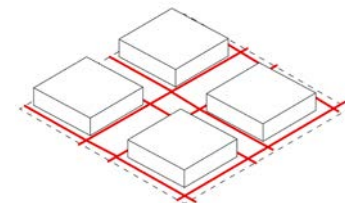
Vattnets kvaliteter

Offentligt genom koppling till stadsnätet
Kajpromenad
Strandpromenad



Parkkvaliteter

Offentligt genom gator som ramar in
Lekplats
Sportytor
Trafikfritt

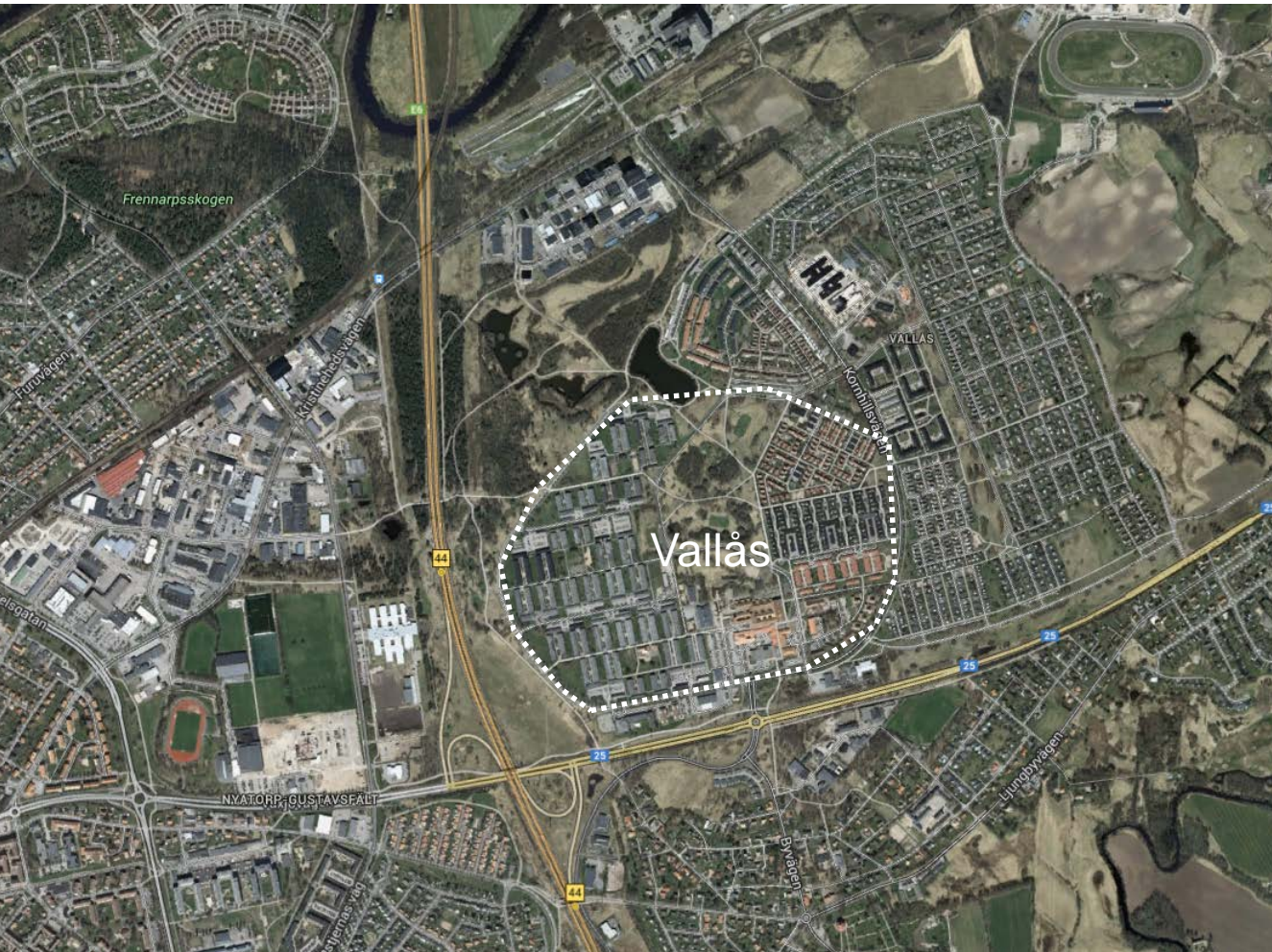


Lugna gatans kvaliteter

Kopplat gatunät
Trottoarer
Cykelbanor
Kantstensparkering
30 km/h

Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

Utgå från befintliga kvaliteter – exempel Västra Vallås



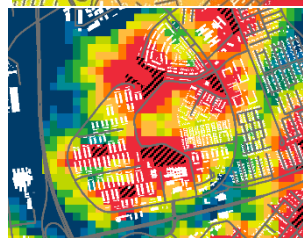
Närhet till stadskärnan
3500 m



Närhet till vatten
2000 m



Närhet till park
3 närparker

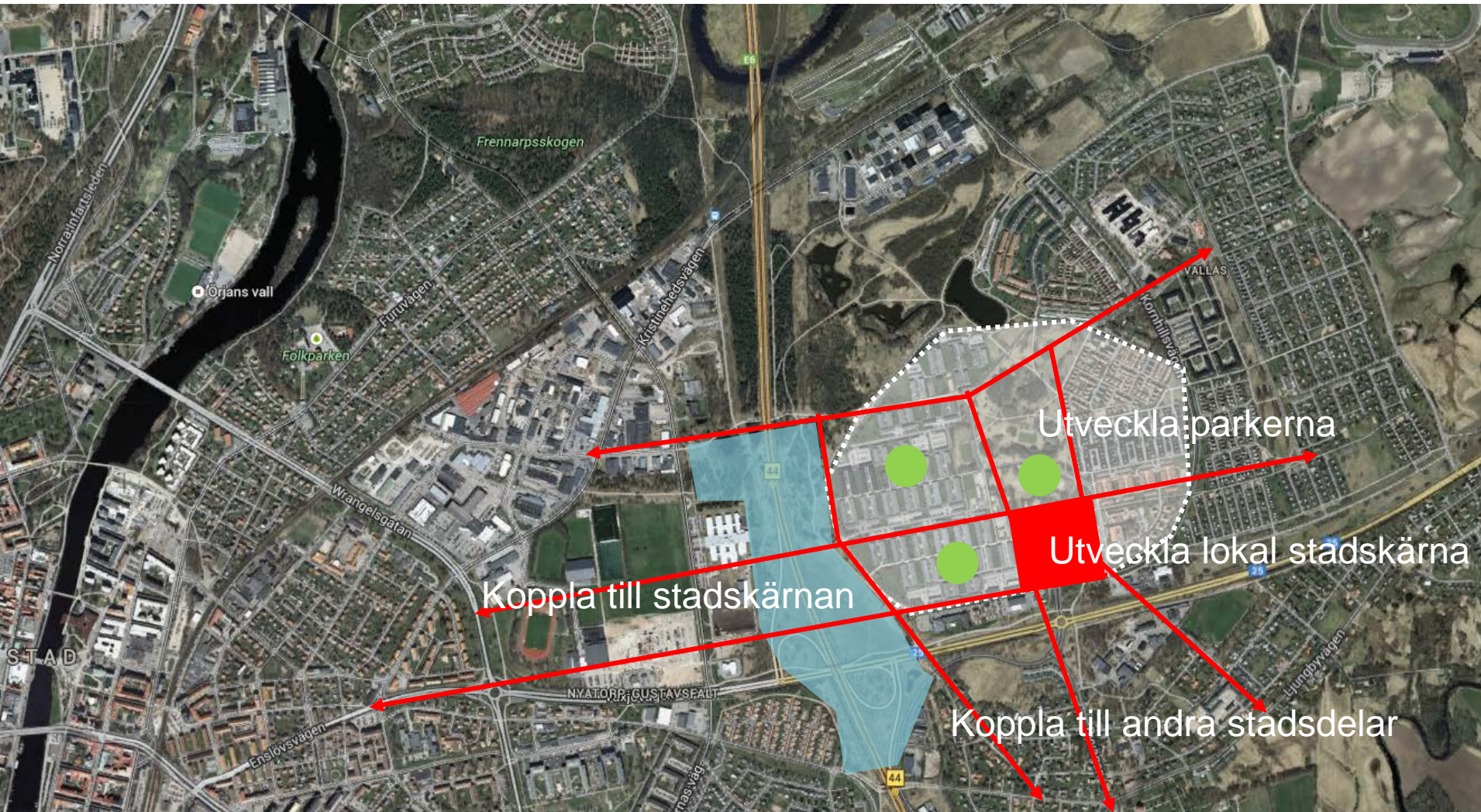


Lugna gator
0



Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

Utgå från befintliga kvaliteter – exempel Västra Vallås



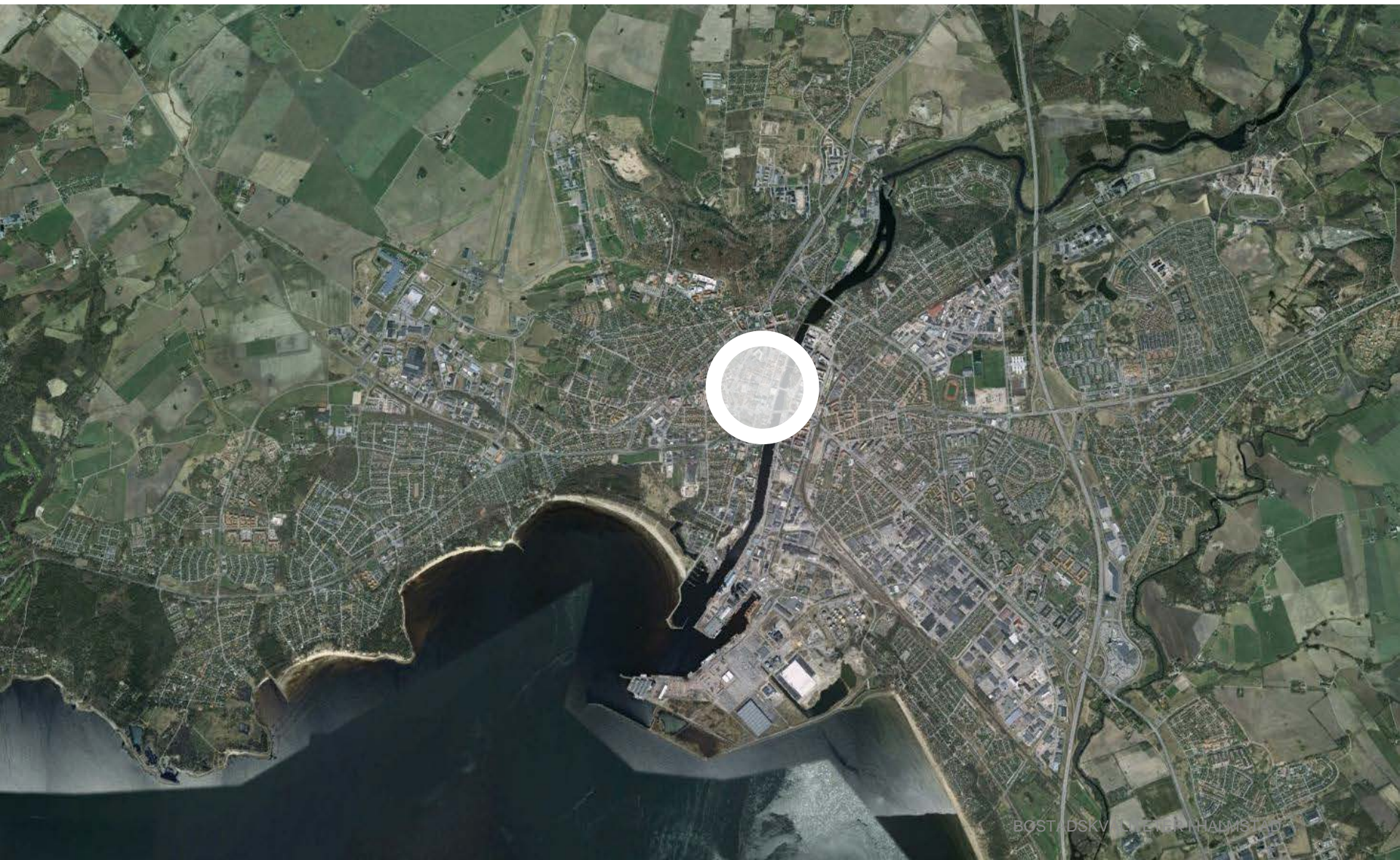
Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

Utgå från stadsrummet - Exempel Västra Vallås



Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

1. Utgå från den fina stadskärnan



Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

2. Bygg nära vatten, i synnerhet mot havet



Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

3. Bygg ut längs det småskaliga gatunätet



Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

4. Bygg ut längs närparker och nya parker



Exempel på möjliga tillämpningar av studien i Halmstad

Strategiska utbyggnadsområden är Söder och Tullkammarkajen



Våra rekommendationer för Halmstads framtida utbyggnad

I Söder och Tullkammarkajen rymms ca 10 000 nya bostäder



Söder vid Skepparegatan idag...



Nya Söder vid Skepparegatan i framtiden?



Norrtälje Hamn – inspiration till Tullkammarkajen och Söder?



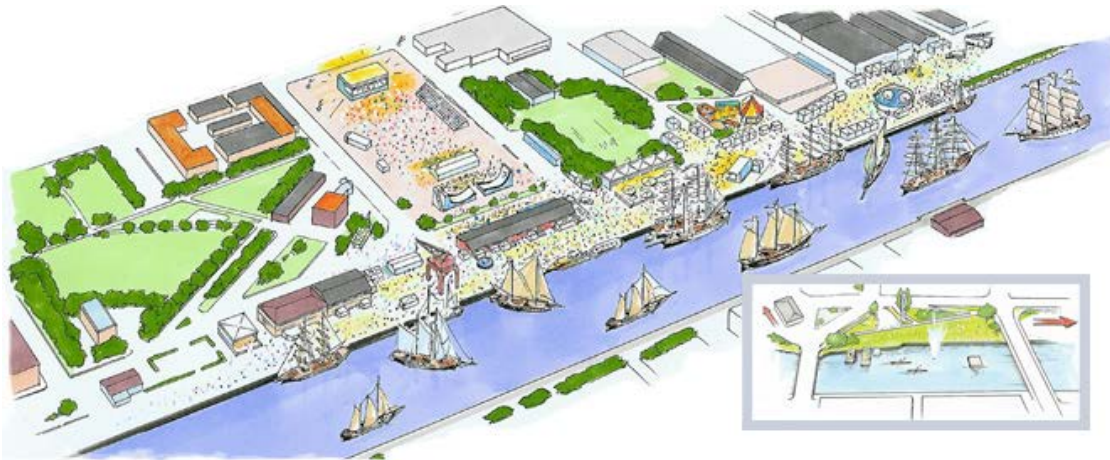
Norrtälje Hamn – ”en levande stadsdel för barn, båtar och bad”



Norrtälje Hamn – Hamnkalaset 2014 startade stadsutvecklingen



Kan nästa Halmstad Marinfestival bli en start på Tullkammarkajen?



Bostadskvaliteter i Halmstad

Analysrapport aug 2014



SPACESCAPE evidens: