



VÄRDERING AV BOSTADSLÄGET

INNEHÅLL

INLEDNING 03

Bakgrund och avgränsning04

Analysmetod.....05

Prisdata bostadsrätter i flerbostadshus10

Prisdata småhus med äganderätt11

ANALYSRESULTAT 12

Lägeskvaliteter för flerbostadshus..... 13

Lägeskvaliteter för småhus.....14

Beskrivning av lägeskvaliteter 15

LÄGESKVALITETER I ANDRA STÄDER 27

Jämförelse med andra studier28

DISKUSSION 30

Sammanfattande slutsatser31

MEDVERKANDE

SPACESCAPE

Helena Lundin Kleberg (ansvarig)

Joel Hernbäck

Oskar Sirland

Alexander Ståhle

UPPSALA KOMMUN

Henrik Robertsson

Göran Carlén

INLEDNING

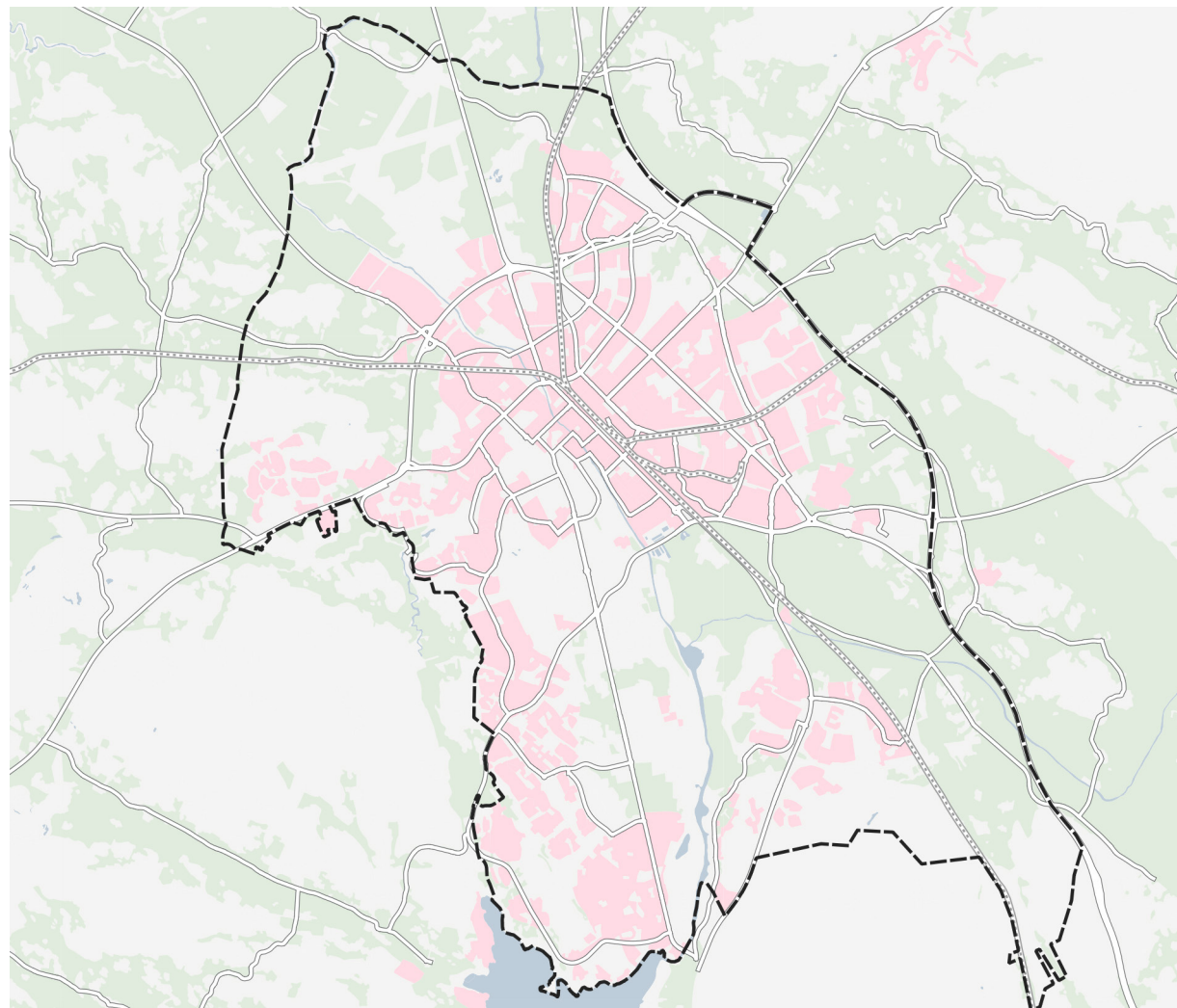
BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Uppsala planerar att bygga ett stort antal bostäder kommande decennier, och har ambitiösa mål om att skapa attraktiva och långsiktigt hållbara stadsmiljöer. Det finns därmed ett behov av att få bättre kunskap om hur olika typer av lägeskvaliteter i bostadsmiljöer påverkar attraktiviteten.

Syftet med denna utredning är i ett första steg att utreda hur olika lägeskvaliteter påverkar bostadspriser i Uppsala stad. Resultatet av utredningen har flera användningsområden, till exempel:

- Att bidra till en samsyn mellan olika aktörer inom bostadsbyggandet om de viktigaste lägesfaktorerna för prisbildningen på bostäder
- Att förstå hur tillgången till viktiga lägesfaktorer är fördelade inom stadsområdet
- Att analysera attraktivitet och prisutveckling i planerade utbyggnadsområden.

Utredningen är geografiskt avgränsad till stadsområdet, se karta härintill. Två olika analysmodeller tas fram: en för bostadsrätter i flerbostadshus och en för småhus med äganderätt.



GEOGRAFISK AVGRÄNSNING

ANALYSMETOD

För att förstå hur lägesvariabler påverkar bostadspriser i Uppsala används en metod som identifierar statistiska samband mellan lägesvariabler och bostadspriser. Data för bostadspriser kommer från bostadsförsäljningar och har levererats på adressnivå. Lägesvariablerna rymmer ett brett spann av olika faktorer kopplade till bostadens läge.

MONETÄRA VÄRDEN SOM MÅTT PÅ ATTRAKTIVITET

I studien har pris använts som ett mått på attraktivitet. Ett grundläggande skäl till att välja bostadspriser är att hushållens värderingar därigenom kommer till uttryck i monetära termer. Hur hushåll uppfattar en miljö skapar olika konkurrenstryck för olika miljöer. Om många hushåll vill bo i en viss miljö betyder det att konkurrensen om bostäderna i den miljön ökar med högre priser som följd.

En invändning mot synsättet att prisnivån utgör en god indikator på attraktivitet är att priset påverkas av både efterfrågan och utbud. Höga priser kan därför vara ett resultat av att utbudet av stadsmiljöer med kvaliteter som många hushåll värdesätter är litet i förhållande till efterfrågan. Priset behöver då inte vara ett explicit mått på attraktivitet utan kan i stället vara en indikator på att utbudet av vissa lägeskvaliteter är för litet i förhållande till efterfrågan på dessa kvaliteter. Denna studie kan betraktas som en undersökning i vilken attraktivitet som efterfrågas, en sorts bristanalys, snarare än en allmän studie i attraktivitet.



LÄGETS KVALITETER SKAPAR EKONOMISKA VÄRDEN

Alla platser i staden har olika typer av kvaliteter. Platsens kvaliteter kan värderas efter dess funktion - om det är en park, bostadshus eller handelsplats. Denna funktion har ett ekonomiskt värde som kan värderas. För en bostad kan exempelvis standard, takhöjd eller tillgång till balkong påverka värdet. Men ännu viktigare, och ofta av större ekonomiskt värde, är platsens läge i staden, det vill säga dess relation till andra platser och funktioner. Det kan ofta beskrivas som närhet eller tillgång till olika målpunkter.

GIS-ANALYSER MÄTER LÄGETS KVALITETER

För att kunna analysera lägeskvaliteternas ekonomiska betydelse för olika funktioner i staden behöver de först kunna mätas. I studien används GIS-analys för detta. GIS står för geografiska informationssystem och avser datoriserade informationssystem för hantering och analys av lägesbundna data. Enkelt uttryckt kan GIS sägas vara en kombination av kartor och tabellinformation som lagras och hantearas digitalt.

En GIS-modell har byggts upp för att analysera lägesvariabler. Från ett raster av rutor på 100 x 100 meter har avstånd och tillgång till olika målpunkter mätts, till exempel avståndet till närmaste skola eller antalet butiker inom ett visst avstånd. Dessa avstånd mäts till stor del genom gatunätet vilket innebär att hänsyn tas till barriärer som vattendrag, stora vägar eller spårområden. Utöver avstånd och tillgång till specifika målpunkter analyseras också

bland annat egenskaper i stadens byggda miljö och infrastruktur, såsom fastighetsindelning, placering av entréer, korsningstäthet och hastighetsbegränsning.

Prisdata och resultat från lägesanalyserna har sedan förts över till NYKO5-områden för att analysera sambanden mellan dem statistiskt.

ANALYSERADE VARIABLER

Urvalet av stadsformsanalyser har tagits fram tillsammans med beställare i Uppsala kommun. Erfarenheter från tidigare studier om lägeskvalitet i Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Århus och Halmstad samt forskning inom stadsutveckling har också bidragit till urvalet (Göteborgs stad et al., 2016, Halmstads kommun, 2014, Köpenhamns universitet, 2013, Spacescape och Evidens, 2012).

I analysen har så många olika typer av lägesvariabler som möjligt analyserats. För varje potentiell kvalitet har flera varianter undersökts för att med så stor precision som möjligt försöka identifiera vad som efterfrågas. Varje analys har också mätts på flera olika sätt av samma anledning. Närhet till olika målpunkter har exempelvis mätts både genom gångnätet och via fågelvägen och tillgången har mätts inom ett flertal olika räckvidder. Sammantaget har cirka 150 olika potentiella lägeskvaliteter inom bland annat täthet, trafik, bebyggelseform, serviceutbud och rekreation kartlagts och testats statistiskt. På sidan 7 sammanfattas analyserna tematiskt.

ANALYSERADE VARIABLER

CENTRALITET OCH TILLGÄNGLIGHET

Närhet till centrum

Avstånd till närmsta busshållplats (olika typer)

Tillgång till bussar/stadsbussar/stombussar

Arbetsplatser inom 60 min m kollektivtrafik

Arbetsplatser inom 60 min m bil

Arbetsplatser LOGSUM (tillgänglighetsmått)

TÄTHET OCH BLANDNING

Befolkningstäthet

Blandningsindex (boende och arbetande)

Upplevd närhet till arbetsplatser

Upplevd närhet till boende (grannskapets storlek)

Entropi Socioekonomi

BEBYGGELSEFORM

Kvartersindex inom radie

Kvartersindex inom radie genom längd

Entrétäthet inom radie

Tillgång till industriområde

Avstånd från industriområde

GATUNÄT OCH TRAFIK

Korsningstäthet

Avstånd större väg/järnväg

Kvm trafikyta per boende

Andel gata max 30km/h

Lugna gatan-index

Trafikbuller

SERVICE

Kommersiell service

Serviceutbud per kategori (antal)

Serviceutbud per kategori (1-0)

Mångfald av service

Vardagsservice

Avstånd till grundskola

Avstånd till grundskolor med resultat

REKREATION

Avstånd till Mälaren

Avstånd till Fyrisån

Avstånd till vatten

Avstånd till park

Tillgång till park

Närhet till värdefulla grönområden

Tillgång till värdefulla grönområden

Närhet till grönområde

Tillgång till grönområde

Grönyta= allt grönt i marktäckedata

Sociotopyta per person

Sociotoper per kvm/ha

Närhet till stora skogsområden

Tillgång till skogsområden

SPECIFIKA ATTRAKTIONER

Universitetsbyggnader

Kulturhistoriska byggnader

PLANERINGSINRIKTNINGAR

Stadsnoder

Stadsdelsnoder

Stadsstråk

SOCIOEKONOMI

Inkomstnivå

Utbildningsnivå

Socioekonomiskt index

BOSTADSSPECIFIKA VARIABLER

Byggår

Bostadsstorlek

Antal rum

Våningsplan

Förekomst av hiss

Förekomst av balkong

Tomtstorlek

Frillgande villa

STATISTISK ANALYS

De statistiska analyserna har genomförts i två steg. Först har relevanta lägesvariabler identifierats genom undersökning av deras samband med de beroende variablerna; bostadspriser för bostadsrätter i flerbostadshus och småhus med äganderätt. Variablerna som uppvisat förklaringspotential har därefter inkluderats i två statistiska modeller (en för småhus och en för flerbostadshus) där deras samband med de beroende variablerna skattats med regressionsanalys.

Regressionsanalys är en statistisk metod som kan användas för att modellera samband mellan en beroende variabel och en eller flera förklarande variabler.

1. IDENTIFIERING AV RELEVANTA VARIABLER

För att få fram relevanta variabler som förklarar variation i bostadspriser har i ett första steg samband (korrelationer) mellan de framtagna lägesvariablerna och utfallsvariabler beräknats. Korrelation är ett statistiskt begrepp som anger styrkan och riktningen av ett linjärt samband mellan två variabler. Korrelationen uttrycks som ett värde mellan 1 och -1, där 0 innebär avsaknad av samband, 1 anger ett helt linjärt positivt samband och -1 anger ett linjärt negativt samband. Både positiva och negativa samband har varit intressanta i studierna. Om sambandet inte är linjärt kan variabeln transformeras till en logaritmisk skala.

2. REGRESSIONSANALYS

Efter att relevanta lägesvariabler identifierats används dessa i framtagandet av modeller som isolerar de olika lägeskvaliteternas unika (partiella) effekt på bostadspriserna.

I modellerna finns även kontrollvariabler vars syfte är att utesluta influens från andra faktorer som kan påverka de beroende variablerna men som inte är lägeskvaliteter. Exempelvis månadsavgiften för en bostadsrätt, tomtstorleken för ett småhus eller socioekonomiska förhållanden i närmiljön.

Utgångspunkten för modellerna har varit de tidigare identifierade variablerna och modellbyggnaden har skett i en iterativ process där variabler adderats i omgångar, justerats och i vissa fall slagits ihop till index för att få så bra och tydliga modeller som möjligt. Förklaringsgrad, R^2 , har använts både i modelluppbyggnaden och resultatpresentationen. Modellsnittningen har gjorts med linjär OLS-regression och endast statistiskt signifikanta variabler har inkluderats (p -värde $< 0,05$) i de slutgiltiga modellerna.

Med minst två förklarande variabler i en regressionsmodell är det möjligt att utläsa respektive variablers påverkan (så kallad betakoefficient) på den beroende variabeln. Betakoefficienterna i regressionskvationen anger hur mycket en förändring med en enhet i den oberoende variabeln (en enskild lägesvariabel) påverkar det genomsnittliga bostads-

priset i ett område sedan man tagit hänsyn till påverkan från övriga förklarande variabler. Lägesvariabler som inte varit statistiskt signifikanta har exkluderats från modellerna.

Avvikelsen mellan modellernas skattade värde och det faktiska värdet kallas residual och används för att beräkna modellernas förklaringsgrad. Förklaringsgraden, R^2 , anger hur stor andel av variansen i responsvariabeln som kan förklaras av de förklarande variablerna. Förutom de enskilda lägesvariablernas signifikansnivå har förklaringsgraden för modellerna som helhet använts för att avgöra om en ytterligare variabel ska adderas till modellen eller inte. I analyserna används en justerad version av förklaringsgraden, R^2_{adjusted} , som tar hänsyn till att förklaringsgraden blir större med antalet förklarande variabler. Effekten tillsammans med förklaringsgraden för respektive signifikant stadskvalitet är resultatet av de slutgiltiga modellerna.

Om två eller fler förklarande variabler i en modell har ett stort inbördes samband uppstår problem med skattningen. Detta kallas multikollinearitet och leder till lägre statistisk signifikans via höga standardfel. Exempelvis mäter närhet till stadskärnan och antalet arbetsplatser inom 60 minuters resväg med kollektivtrafik ungefär samma sak i Uppsala, och det blir därför svårt att inkludera båda lägesvariablerna i modellen. Förutom att undersöka korrelationer mellan samtliga variabler i modellerna undersöktes även multikollineariteten genom VIF-tester (Variance Inflation Factor). I modellerna har inga variabler med VIF-värde på mer än 5 inkluderats.

FÅNGAS ALLA ASPEKTER?

Det är av flera anledningar inte möjligt att inkludera samtliga aspekter som påverkar det monetära värdet i de statistiska modellerna. Som nämnts ovan kan vissa variabler vara högt korrelerade med varandra, det vill säga att flera variabler mäter ungefär samma sak och det blir därmed svårt att inkludera dem i en förklaringsmodell. Givetvis påverkar båda variablerna attraktiviteten, som i exemplet ovan med närhet till stadskärnan och regional tillgång till arbetsplatser. På samma sätt finns det troligtvis lägesvariabler som inte påverkar prisnivån på grund av att de är jämnt spridda i geografien, till exempel livsmedelsbutiker. Då variationen mellan dessa i geografien är så låg får man ingen signifikant påverkan på priset i en regressionsmodell. En annan anledning till att en lägesvariabel inte ingår i förklaringsmodellen kan bero på att data inte finns tillgänglig inom ramen för denna studie.

STATISTISKA BEGREPP

OLS-REGRESSION

OLS-regression är en regressionsmetod som skattar ett samband mellan en responsvariabel och en eller flera förklarande variabler genom att minimera kvadratfelet i observerade data.

BEROENDE VARIABEL

Den beroende variabeln (även kallad utfalls- eller responsvariabel) är den man är intresserad av att undersöka förändring i. I denna studie bostadspriser.

FÖRKLARANDE VARIABEL

En förklarande (eller oberoende variabel) är den faktor vars effekt på den beroende variabeln man vill undersöka.

BETAKOEFFICIENT

Anger hur mycket en förändring med en enhet i den oberoende variabeln (en enskild lägesvariabel) påverkar bostadspriset.

STATISTISK SIGNIFIKANS

Att en förklarande variabel i en regressionsmodell uppvisar ett statistiskt signifikant samband innebär att hypotesen stärks att just den kvaliteten påverkar betalningsviljan.

RESIDUAL OCH FÖRKLARINGSGRAD

Avvikelsen mellan modellernas skattade värde och det faktiska värdet kallas residual och används för att beräkna modellernas förklaringsgrad som i sin tur är ett mått för att se hur väl regressionslinjen är anpassad till datamaterialet. Förklaringsgraden, R^2 , anger hur stor andel av variansen i responsvariabeln som kan förklaras av de förklarade variablerna.

MULTIKOLLINEARITET

Multikollinearitet uppstår då två eller fler förklarande variabler korrelerar med varandra och leder till att förklaringsvariablernas standardfel ökar och den statistiska signifikansen minskar.

VIF-VÄRDE

VIF-värdet anger hur många gånger större variansen för variabelns koefficient är på grund av korrelation med andra variabler jämfört med vad den hade varit utan någon korrelation alls.

PRISDATA BOSTADSRÄTTER I FLERBOSTADSHUS

Kartan beskriver genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrättsförsäljningar i flerbostadshus mellan 2016 och 2019. Priserna är uppräknade till 2019 års prisnivå. Bostadsrätter i radhus har inte inkluderats i studien.

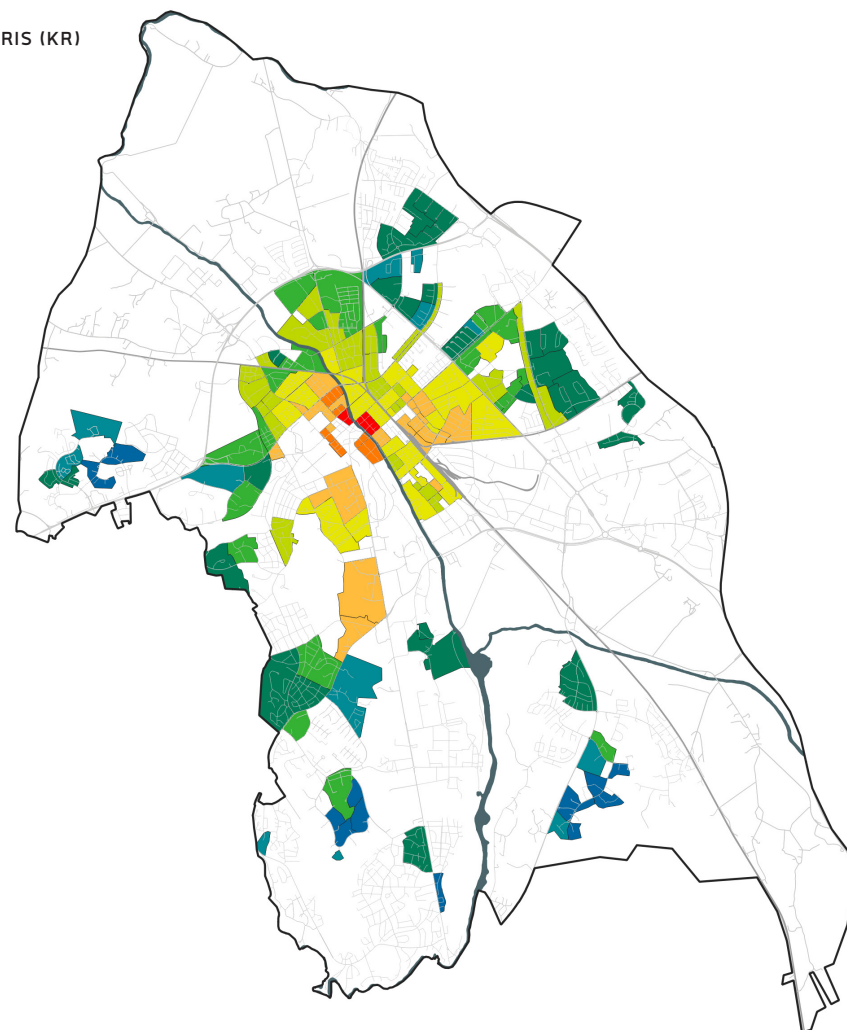
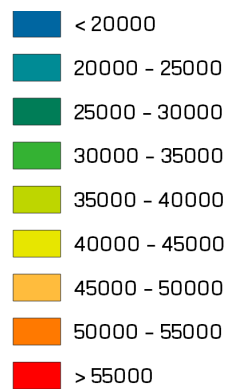
Totalt har 13 100 försäljningar analyserats.

Data kommer från Svensk märklarstatistik och har levererats på adressnivå.

Områden med minst 5 försäljningar ingår i studien. Dessa visas på kartan härintill.

Genomsnittligt pris för bostadsrätter i flerbostadshus är i stadsområdet ca 37 300 kr per kvadratmeter.

GENOMSNISSLIGT KVADRATMETERPRIS (KR)



PRISDATA SMÅHUS MED ÄGANDERÄTT

Kartan beskriver genomsnittligt kvadratmeterpris för småhusförsäljningar mellan 2016 och 2019. Priserna är uppräknade till 2019 års prinsnivå.

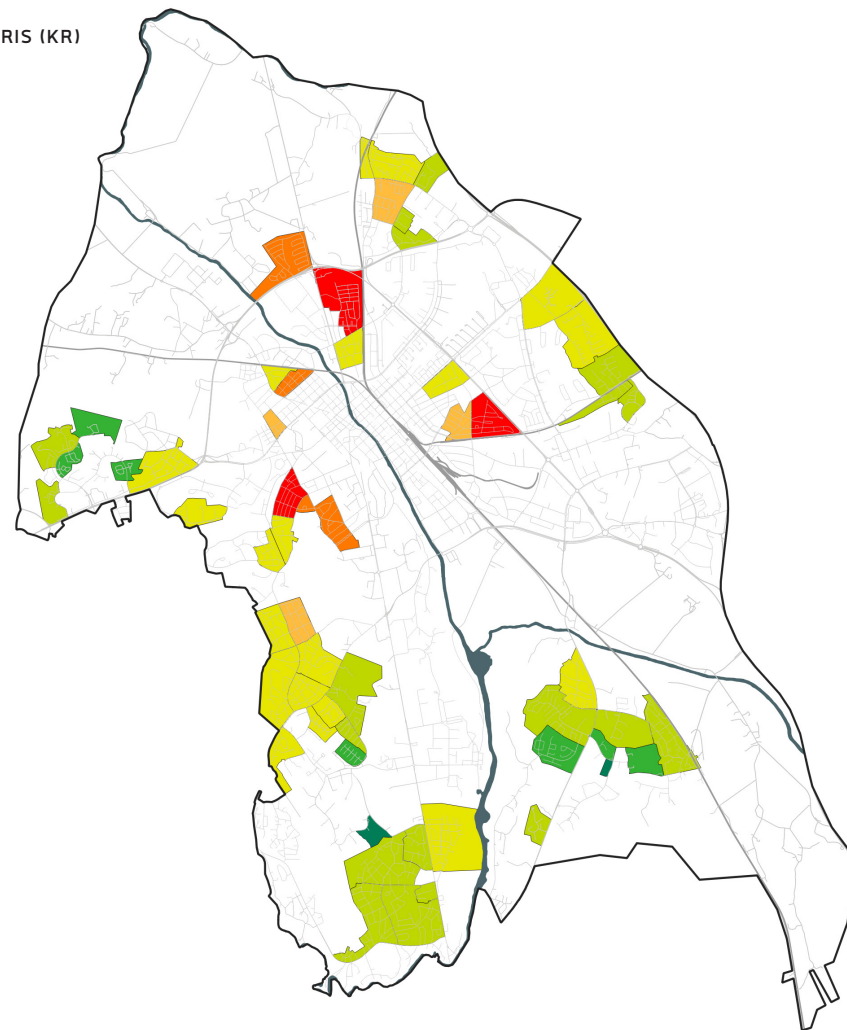
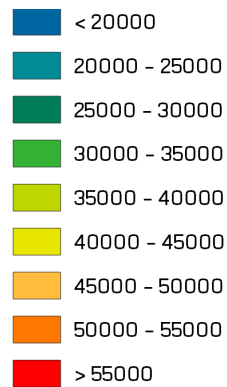
Totalt har 1 100 försäljningar analyserats.

Data kommer från Svensk märklarstatistik och har levererats på adressnivå.

Områden med minst 5 försäljningar ingår i studien. Dessa visas på kartan härintill.

Genomsnittligt pris för småhus med äganderätt är i stadsområdet ca 40 700 kr per kvadratmeter.

GENOMSNIITTLIGT KVADRATMETERPRIS (KR)



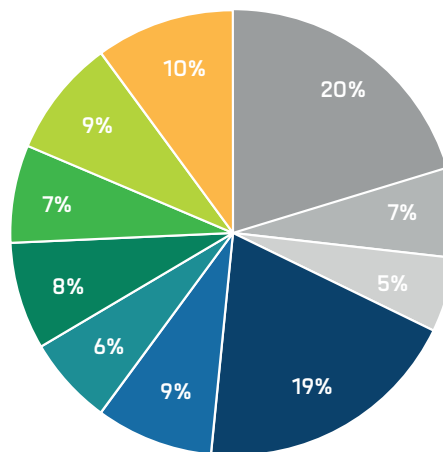
ANALYSRESULTAT



LÄGESKVALITETER FÖR FLERBOSTADSHUS

Modellen för flerbostadshus kan förklara 88 procent av prisvariationen mellan bostadsrätter i flerbostadshus i Uppsala. Sju av modellens variabler är direkt kopplade till lägespecifika variabler, det vi här kallar lägeskvaliteter. Övriga tre variabler handlar om bostadsspecifika kvaliter (storlek och nyproduktion) och områdets socioekonomi (medianinkomst).

Cirkeldiagrammet beskriver hur stor vikt varje variabel har i modellen. Av lägeskvaliteterna är närhet till stadskärnan den viktigaste variabeln, medan de andra lägeskvaliteterna är mer jämnt fördelade. På sidan 16 och framåt beskrivs lägeskvaliteterna mer i detalj.



VARIABLERNAS VIKT I MODELLEN

■ NÄRA STADSKÄRNAN

Mått: Avstånd till stora torget

■ STORT UTBUD AV SERVICE

Mått: Antal butiker, restauranger och serviceverksamheter inom 1 km

■ MÅNGA ENTRÉER MOT GATAN

Mått: Entrétäthet

■ NÄRA STORA PARKER

Mått: Hektar park inom 500 m

■ NÄRA STORT SKOGSOMRÅDE

Mått: Avstånd till närmsta skogsområde över 14 ha

■ NÄRA FYRISÅN

Mått: Avstånd till strandkant

■ LÅNGT FRÅN STORA VÄGAR

Mått: Avstånd till väg > 50 km/h

■ STOR BOSTAD

Mått: Bostadens storlek

■ NYPRODUKTION

Mått: Nyproducerad vid försäljning eller ej

■ HÖG INKOMST I NÄROMRÅDET

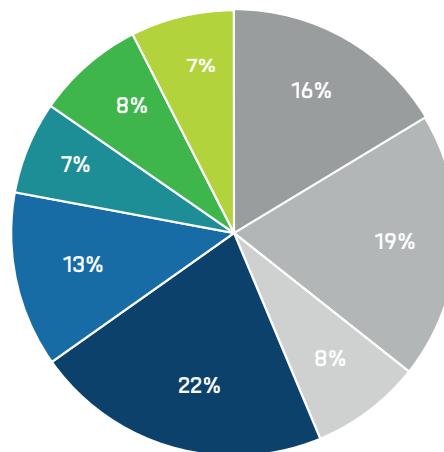
Mått: Medianinkomst

LÄGESKVALITETER FÖR SMÅHUS



Modellen för småhus kan förklara 80 procent av prisvariationen mellan småhus i Uppsala. Fem av modellens variabler är direkt kopplade till lägespecifika variabler, det vi här kallar lägeskvaliteter. Övriga tre variabler handlar om bostadsspecifika kvaliter (storlek, samt om huset är friliggande) och områdets socioekonomi (medianinkomst).

Cirkeldiagrammet beskriver hur stor vikt varje variabel har i modellen. Av lägeskvaliteterna är närhet till stadskärnan den viktigaste variabeln, därefter kommer arbetsplatser inom 2 kilometer. Övriga lägeskvaliteterna är mer jämnt fördelade. På sidan 16 och framåt beskrivs lägeskvaliteterna mer i detalj.



■ NÄRA STADSKÄRNAN

Mått: Avstånd till stora torget

■ ARBETSPLATSER PÅ CYKELAVSTÅND

Mått: Arbetsplatser inom 2 km

■ NÄRA BRA SKOLA

Mått: Max 500 m till skola där minst 80 % eleverna i årskurs 6 har godkänt i alla ämnen.

■ NÄRA STORT SKOGSOMRÅDE

Mått: Stort skogsområde inom 500 m

■ NÄRA FYRISÅN ELLER MÄLAREN

Mått: Avstånd till strandkant

■ STOR BOSTAD

Mått: Bostadens storlek

■ FRILIGGANDE HUS

Mått: Friliggande eller ej

■ HÖG INKOMST I NÄROMRÅDET

Mått: Medianinkomst

BESKRIVNING AV LÄGESKVALITETER

På följande sidor presenteras lägeskvaliteterna var för sig. Symboler visar om lägeskvaliteten har betydelse för bostadsrättspriser, småhuspriser eller båda.

Kartorna visar hur lägeskvaliteterna varierar över hela stadsområdet. Det är viktigt att komma ihåg att analysmodellerna enbart tar hänsyn till lägen där det finns bostadsförsäljningar. Det innebär att kartorna till exempel kan visa höga värden för en lägeskvalitet även i områden där inga bostäder har sålts. I dessa fall indikerar kartorna potentiell attraktivitet.



Småhus med äganderätt



Bostadsrätt i flerbostadshus

SYMBOLER SOM VISAR I VILKEN MODELL RESPEKTIVE LÄGESKVALITET INGÅR



NÄRA STADSKÄRNAN

Variabeln är den viktigaste lägeskvaliteten för både flerbostadshus och småhus.

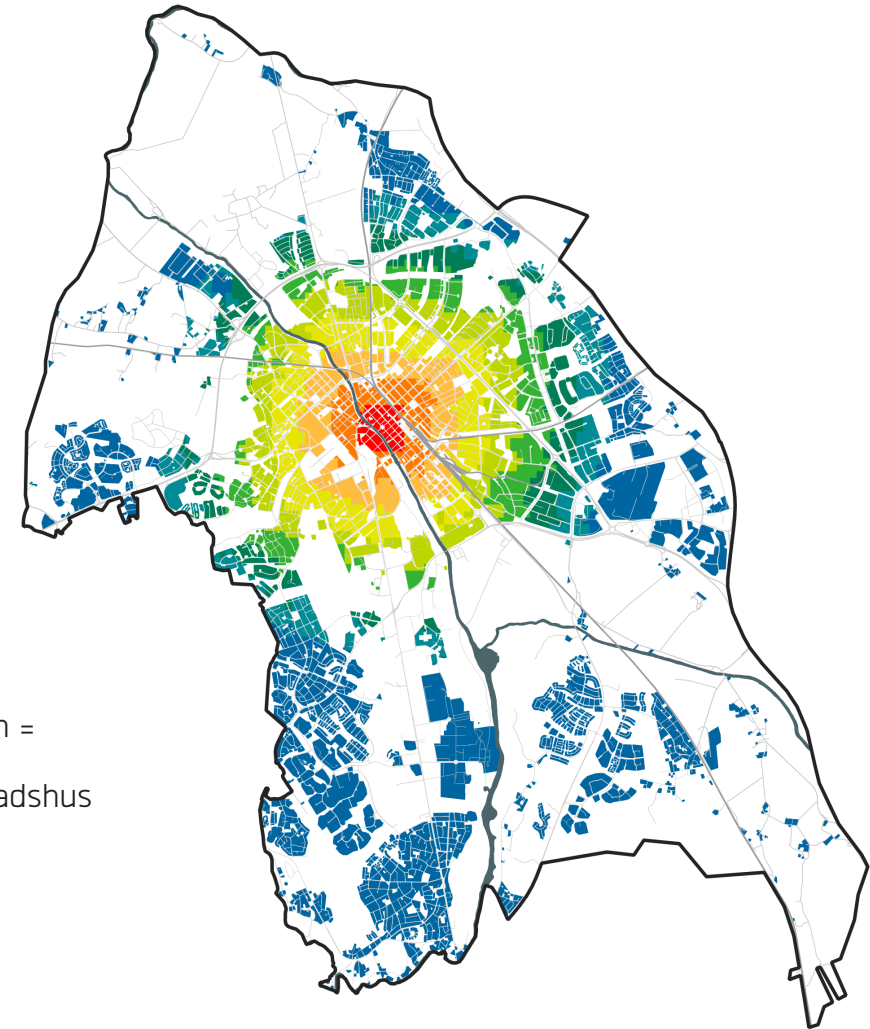
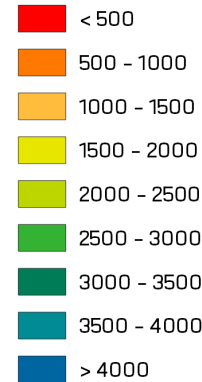
Städer växer i allmänhet enligt en monocentrisk struktur, vilket betyder att en större del av stadens utbud finns tillgängligt ju närmare stadskärnan du bor. Att detta också har en signifikant påverkan på bostadspriser i form av närhet till stadskärnan har visat sig i tidigare studier av bostadsmarknaderna i Stockholm, Göteborg och Halmstad (Spacescape och Evidens, 2012, Göteborgs stad et al., 2016, Halmstads kommun, 2014).

Måttet som används är avstånd till Stora torget. Avståndet mäts i gångnätet, vilket innebär att hänsyn tas till exempelvis möjligheten att korsa Fyrisån och järnvägsspår. Analysen visar att ett läge en kilometer närmare Stora torget i genomsnitt innebär att priset ökar med ca 1 590 kr per kvadratmeter för flerbostadshus och med ca 1 930 kr per kvadratmeter för småhus.

Resultatet visar att Uppsala, precis som de flesta städer i Sverige, har en tydlig monocentrisk struktur vilket innebär att en större del av stadens utbud är tillgängligt närmare stadskärnan. Det bidrar till att underlätta människors vardagsliv och göra det lättare att ta sig runt både till fots och med cykel och kollektivtrafik.

AVSTÅND TILL STORA TORGET

Mätt i gångnätet (m)



1 km närmare stadskärnan =
1 590 kr/kvm för flerbostadshus
1 930 kr/kvm för småhus

TILLGÅNG TILL ARBETSMARKNADEN BIDRAR TILL STADSKÄRNANS ATTRAKTIVITET

Det finns sannolikt fler efterfrågade kvaliteter som sammanfaller centralt i staden, men då dessa samvarierar i för hög grad är den partiella påverkan på bostadspriserna svår att urskilja i en regressionsmodell. En sådan kvalitet är regional tillgänglighet, som i tidigare studier av Stockholm och Göteborg visat sig ha betydelse för både bostads- och kontorsmarknaden (Spacescape och Evidens, 2012, Göteborgs stad et al., 2016).

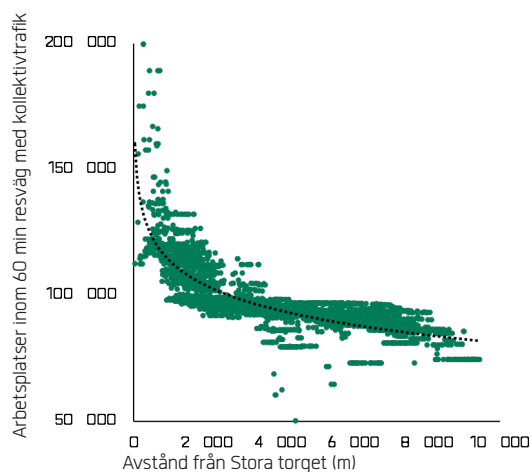


DIAGRAM 1

Samband mellan närhet till stadskärnan och antalet arbetsplatser som finns inom 60 minuters resväg med kollektivtrafik.

Att ha nära till centralstation ökar tillgången till både den lokala och den regionala arbetsmarknaden, vilket är högt värderat i Uppsala där många vill bo inom pendelavstånd från Stockholm. I analysarbetet har denna kvalitet studerats på flera olika sätt och har, mätt som antalet arbetsplatser inom 60 minuters resväg med kollektivtrafik, visat sig ha en tydlig påverkan på bostadspriserna. Vi kan alltså anta att den regionala tillgängligheten utgör en stor del av den identifierade attraktionen till stadskärnan, men då de i hög grad samvarierar har båda variablerna inte kunnat inkluderas i modellen. Eftersom analysen indikerar att även andra kvaliteter asso-

cierade med centralitet påverkar bostadspriserna har storleken på den partiella påverkan av just regional tillgänglighet inte heller kunnat säkerställas. Därför har närhet till stadskärnan använts i modellen som ett mer generellt mått för att representera den mångfald av kvaliteter som i Uppsala associeras med centralitet.

I Uppsala kommun finns ca 100 000 arbetsplatser, i diagram 1 syns att antalet arbetsplatser inom 60 minuters resväg överstiger detta inom ca 2-3 km från stadskärnan. Här når man alltså utanför kommunens egen arbetsmarknad, vilket bidrar till att öka attraktiviteten på bostadsmarknaden.



STORA TORGET

I stadskärnan samlas många olika kvaliteter: tillgång till arbetsplatser, service, nöjen, kollektivtrafik och regional tillgänglighet



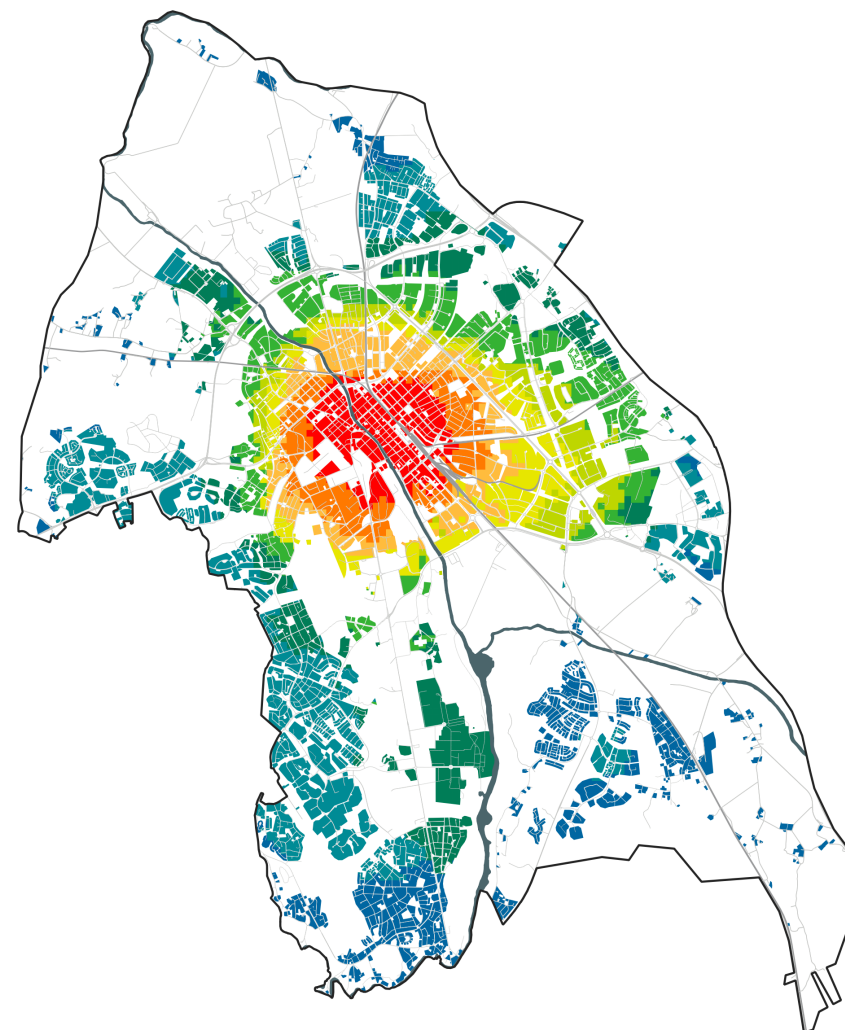
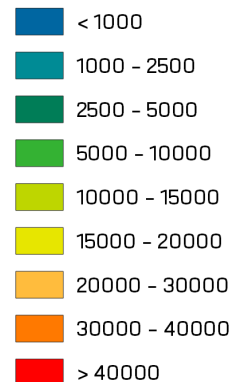
ARBETSPLATSER PÅ CYKELAVSTÅND

Tillgången till arbetsplatser inom två kilometer från bostaden påverkar priserna på småhus i Uppsala. Måttet fångar, precis som närhet till stadskärnan, centralitet, men har alltså en egen påverkan. Måttet kan tänkas fånga kvaliteten att kunna cykla till jobbet.

Sambandet är logaritmiskt, det vill säga att en ökning av antalet arbetsplatser har större påverkan på priset i områden med låg tillgång. I ett område som helt saknar arbetsplatser skulle en ökning med 1 000 arbetsplatser inom två kilometer öka med 12 300 kr per kvadratmeter.

ANTAL ARBETSPLATSER INOM 2 KM

Mätt i gångnätet



Arbetsplatser	Prisökning
Från 0 till 1 000 st	12 300kr
Från 1 000 till 2 000 st	1 240 kr
Från 2 000 till 3 000 st	720 kr
Från 3 000 till 4 000 st	510 kr
Från 4 000 till 5 000 st	400 kr



STORT UTBUD AV SERVICE

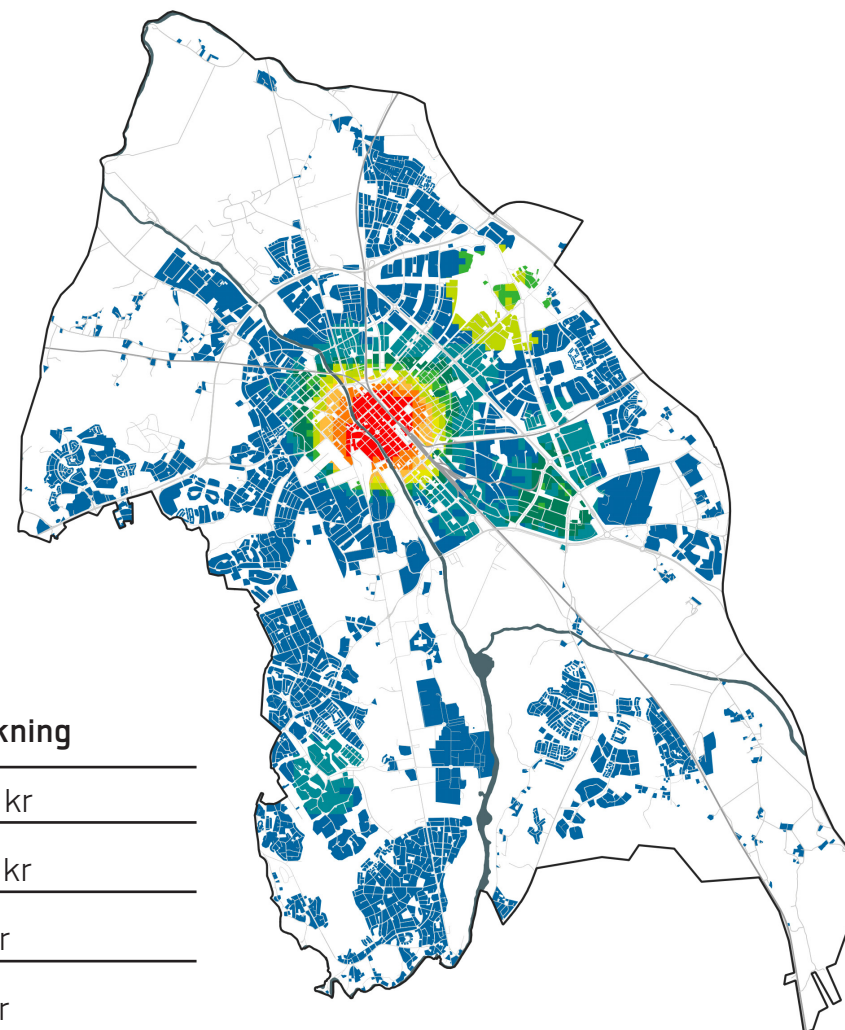
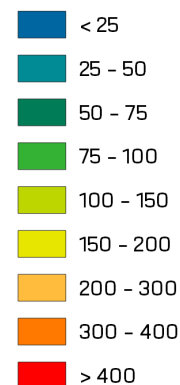
Tillgången till kommersiell service, mätt som antal verksamheter inom en kilometer, påverkar priset på bostadsrätter. Kommersiell service definieras här som verksamheter inom detaljhandel, café och restaurang och övrig kommersiell service som till exempel frisörer, gym och kemptvätt.

Sambandet med bostadspriser är inte linjärt, utan påverkan på priset är störst när det finns färre verksamheter, se diagram 2 på sidan 20. Det innebär att bostadsrättsköpare värderar till exempel skillnaden mellan att ha 0 eller 25 verksamheter inom promenadavstånd högre än skillnaden mellan 200 och 300. Effekten av en förändring blir då tydligast i miljöer med svagt utbud – några nya butiker och restauranger där ger stor effekt.

Det finns ett samband mellan antal urbana verksamheter och områdets befolkningstäthet, se diagram 3 på sidan 20. Tydligast är sambandet i tätare miljöer. Ökad täthet skapar efterfrågan på service som i sin tur genererar värden på bostadsmarknaden.

ANTAL VERKSAMHETER INOM 1 KM

Mätt i gångnätet



Verksamheter	Prisökning
Från 0 till 10 st	1 980 kr
Från 10 till 50 st	1 390 kr
Från 50 till 100 st	350 kr
Från 100 till 200 st	250 kr

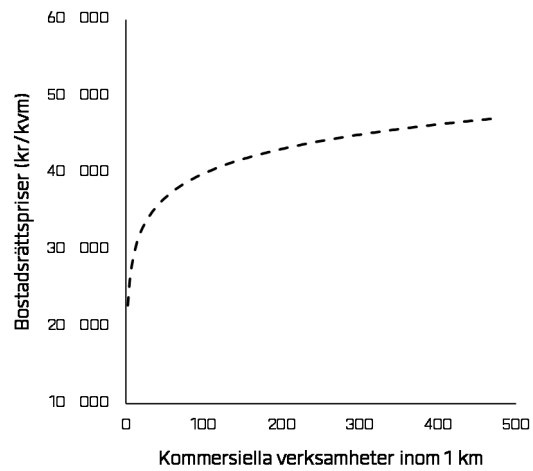


DIAGRAM 2 SAMBAND MELLAN BOSTADSPRISER OCH TILLGÅNG TILL KOMMERSIELL SERVICE

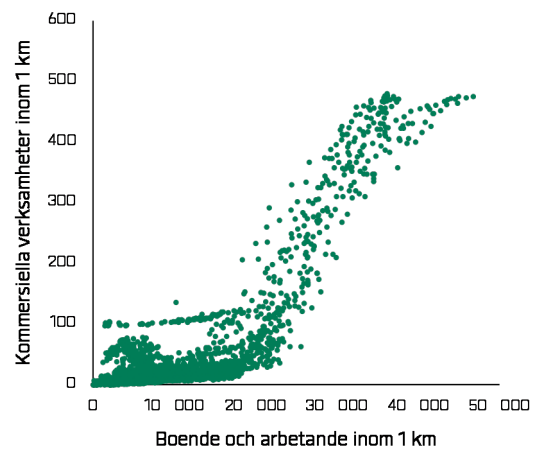


DIAGRAM 3 SAMBAND MELLAN TILLGÅNG TILL KOMMERSIELL SERVICE OCH TÄTHET





NÄRA BRA SKOLA

För småhus har tillgången till skolor med goda resultat betydelse för bostadspriser. Goda resultat definieras som att över 80 procent av eleverna i årskurs 6 har uppnått godkänt i alla ämnen. Att ha en sådan skola inom 500 meter från bostaden påverkar priset positivt.

Variabeln har även testats för flerbostadshus men har där ingen effekt på priserna. Detta kan troligvis förklaras av demografin för de som köper småhus respektive bostadsrätt i flerbostadshus.

Bostaden inom **500 m** från en skola med bra resultat = **3 690 kr/kvm** för småhus

AVSTÅND TILL SKOLA DÄR MINST 80 % ELEVERNA I ÅRSKURS 6 HAR GODKÄNT I ALLA ÄMNEIN.

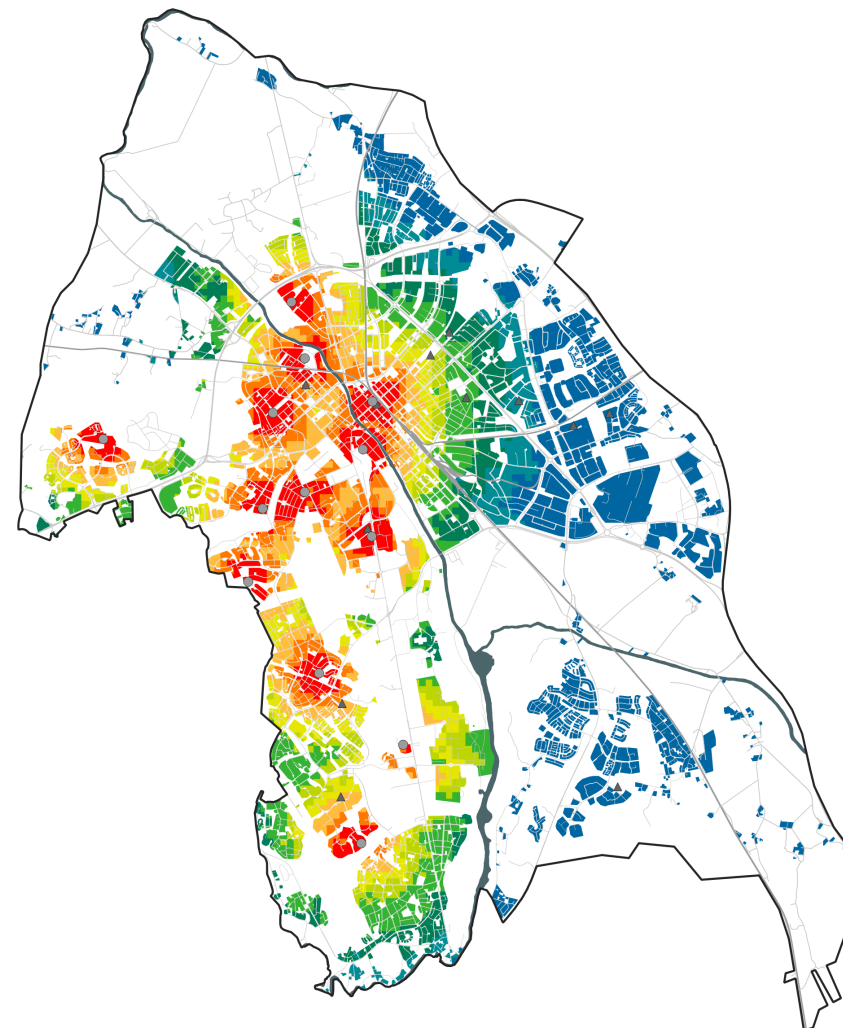
Mätt i gångnätet



● Skola där minst 80 % av eleverna uppnått godkänt i årskurs 6

▲ Övriga skolor med årskurs 6

Uppgifter om skolresultat kommer från Skolverket. För 5 skolor inom analysresultatet saknas uppgifter.





MÅNGA ENTRÉER MOT GATAN

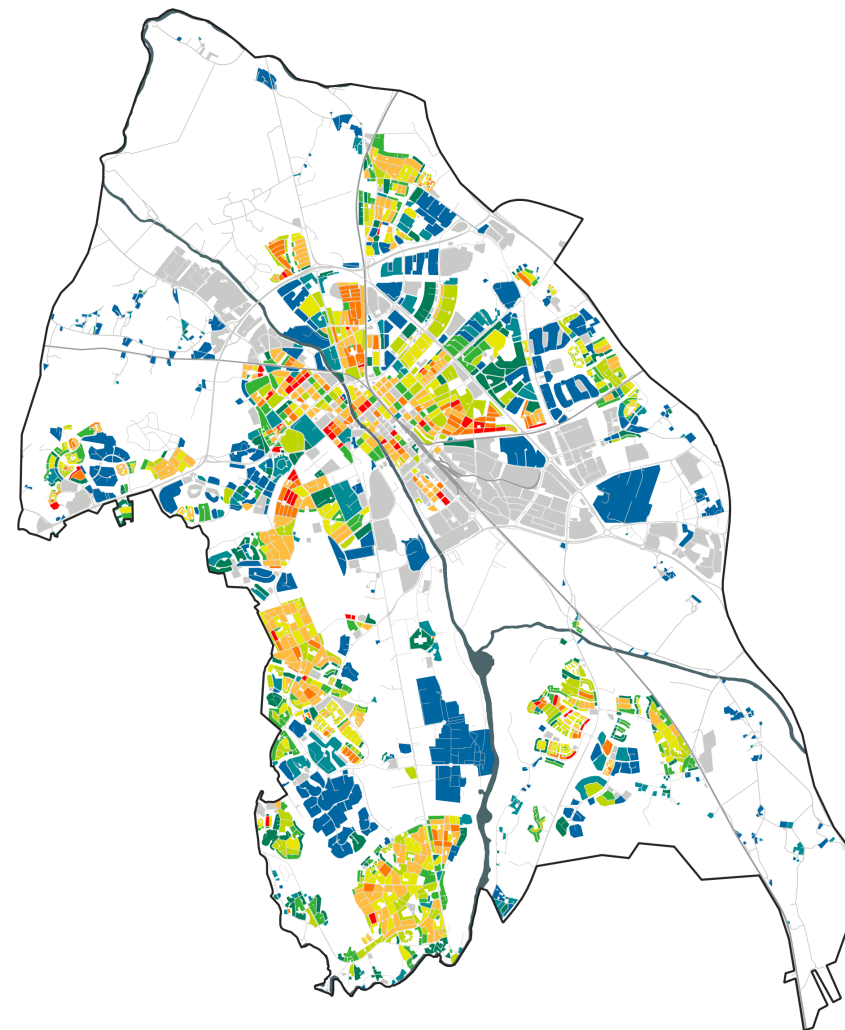
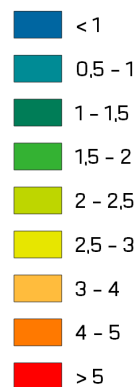
Entrétäthet påverkar priset på bostadsrätter. Måttet beskriver antalet entréer i kvarterets ytterkant, det vill säga entréer som vetter mot gatan. Måttet fångar stadsmiljöer med levande bottenvåningar, en typ av stadsmiljöer som ofta lyfts fram som trygga och attraktiva.

Antalet entréer påverkas av hur kvarteret utformas: kvarter som till stor del är bebyggda i ytterkant kan ha fler entréer än till exempel kvarter med ett punkt-hus placerat i mitten. Dessutom påverkar funktionen i bottenvåningen samt byggnadernas planlösning. Bottenvåningar som, förutom entréer till bostäder eller andra funktioner högre upp i huset, också innehåller verksamheter med entréer mot gatan kan ha fler entréer. Byggnader med loftgångslösningar eller storskaliga kontorshus och liknande har i regel behov för färre entréer.

1 st till entré per 100 m =

720 kr/kvm för flerbostadshus

ENTRÉER PER 100 M KVARTER





NÄRA STORA PARKER

Tillgången till park påverkar priset på bostadsrätter. Tillgång mäts här som mängden parkyta man når inom 500 meter från bostaden. Parkytan kan bestå av flera olika parker.

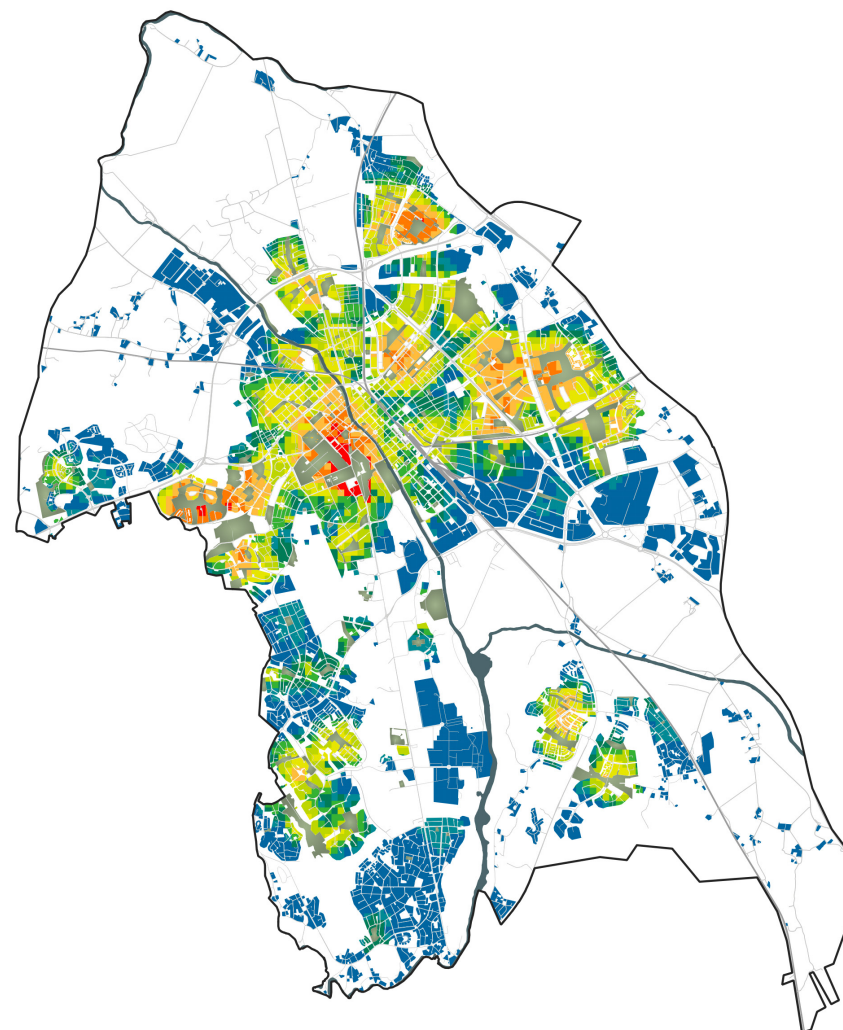
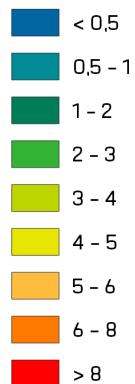
De parker som ingår i analysen är småparker, kvartersparker och stadsdelsparker enligt stadens parkprogram. Dessutom ingår områden med tydlig parkkaraktär med annan huvudman, som Slottsbacken och Engelska parken. Det är alltså grönområden som är tydligt gestaltade för rekreation och vistelse. Områden med mer naturkaraktär ingår inte, och inte heller mark som enbart är planlagd som park men som saknar vistelsekvaliteter.



ARTEDIPARKEN

PARKYTA INOM 500 M (HA)

Mätt i gångnätet





NÄRA STORT SKOGSOMRÅDE

Närhet till stora skogsområden påverkar priser på både bostadsrätter och småhus. I analysen ingår skogsområden över 14 hektar som ligger i friluftsområden. För bostadsrätter är det ett linjärt samband: ju närmare bostaden ligger ett stort skogsområde desto högre pris. För småhus finns en tydlig gräns: att ha mindre än 500 meter till ett stort skogsområde påverkar priset positivt.

500 m närmare en skog =

410 kr/kvm för flerbostadshus

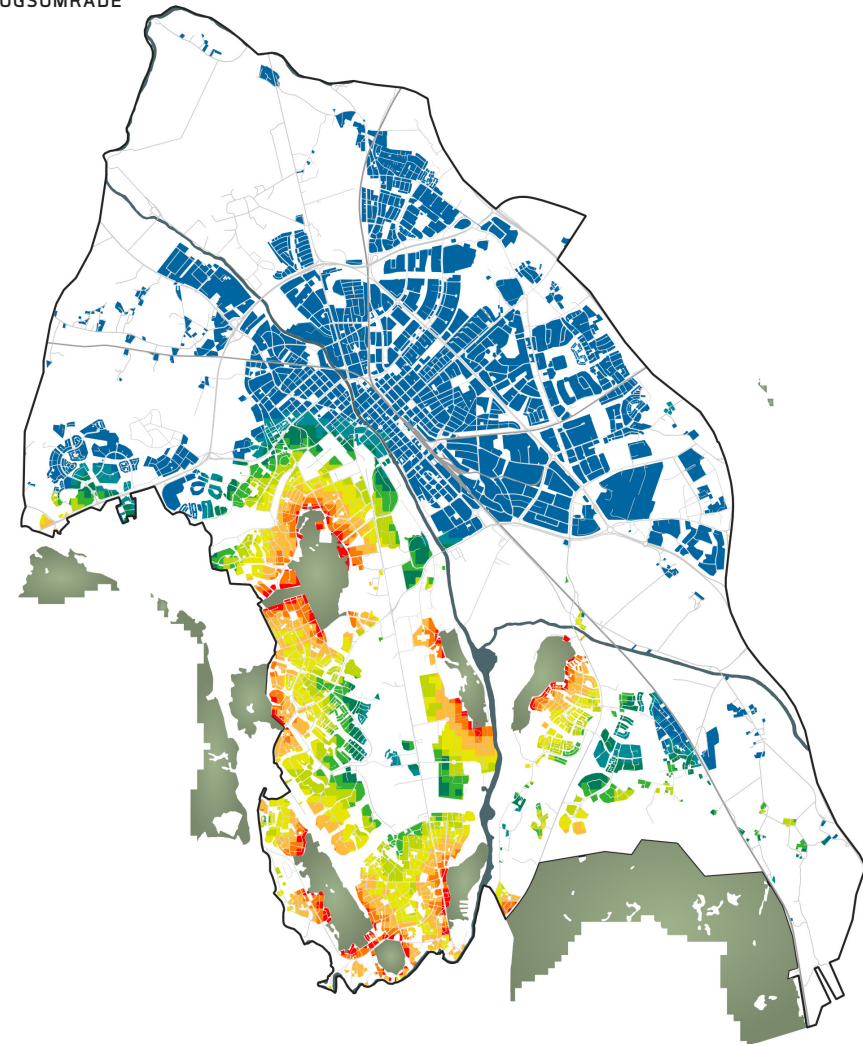
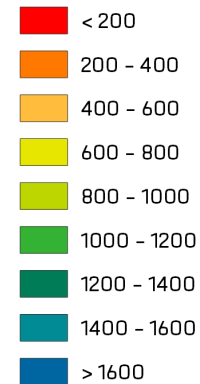
Småhus ligger inom **500 m** från skog =
3 150 kr/kvm



STADSSKOGEN

AVSTÅND TILL NÄRMSTA STORA SKOGSOMRÅDE

Mätt i gångnätet (m)





NÄRA FYRISÅN OCH MÄLAREN

Närheten till vatten påverkar priset på både bostadsrätter och småhus. För bostadsrätter är det avstånd till Fyrisån som har störst betydelse, medan avståndet till Fyrisån eller Mälaren har betydelse för småhus. Skillnaden här handlar troligvis om att det finns få bostadsrätter nära Mälaren.

500 m närmare Fyrisån =

580 kr/kvm för flerbostadshus

500 m närmare Fyrisån/Mälaren =

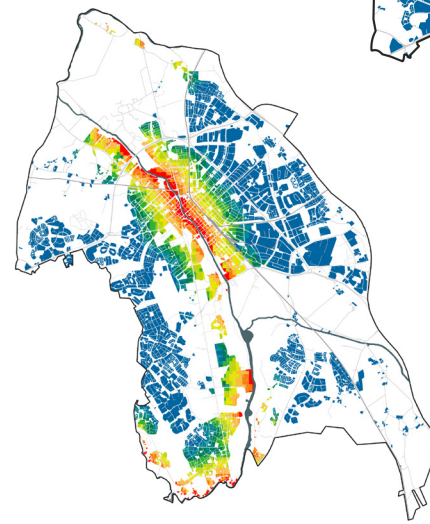
550 kr/kvm för småhus



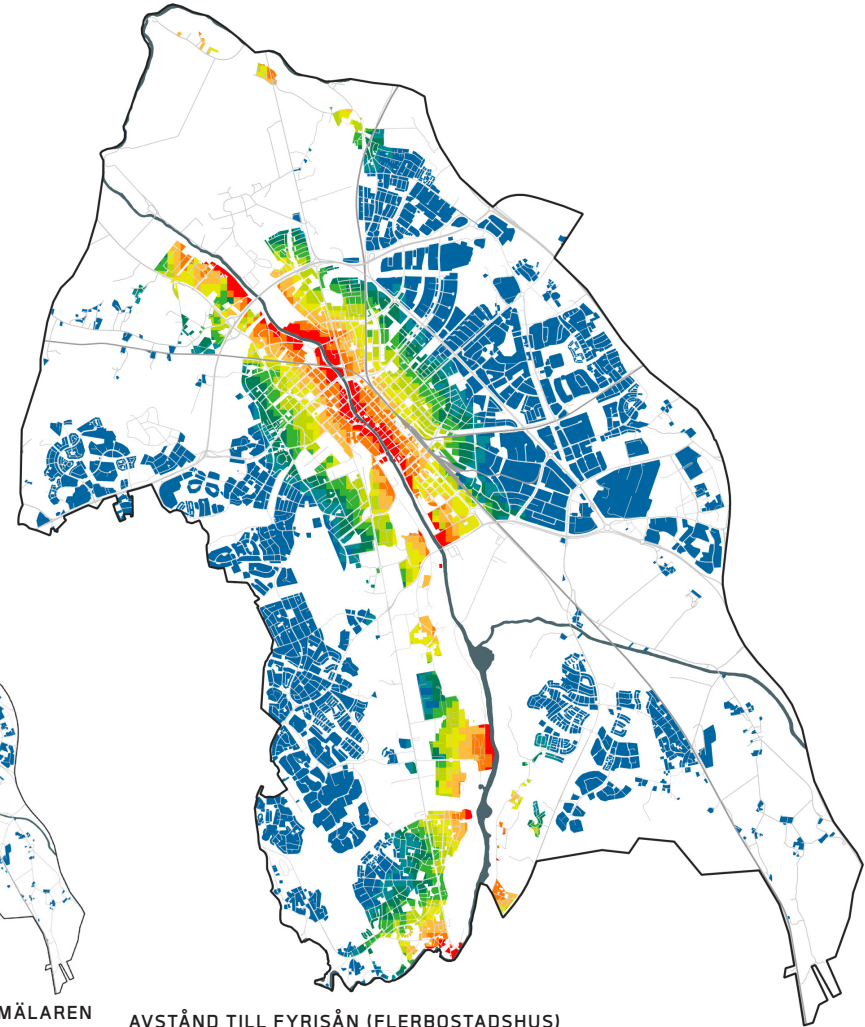
FYRISÅN

AVSTÅND TILL STRANDKANT

Mätt i gångnätet (m)



AVSTÅND TILL FYRISÅN ELLER MÄLAREN (SMÅHUS)



AVSTÅND TILL FYRISÅN (FLERBOSTADSHUS)



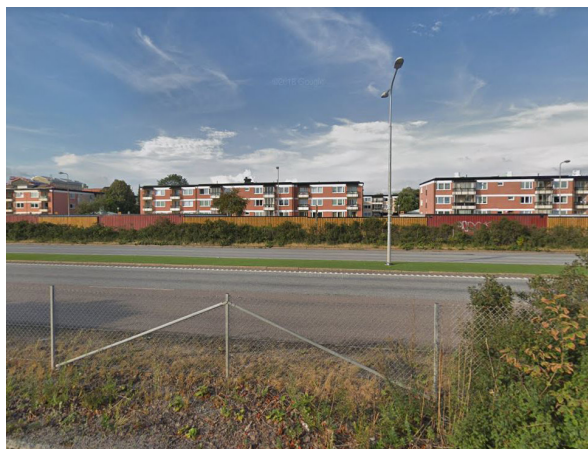
LÅNGT FRÅN STORA VÄGAR

För bostadsrätter påverkar avståndet till stora vägar priserna negativt. Något förvånande påverkar det inte småhus. Stora vägar definieras här som vägar med en hastighet på över 50 km/h.

Den negativa påverkan stora vägar har kan tänkas handla både om buller och om utformningen av stadsmiljön. De stora vägarna kan utgöra barriärer som gör att det är svårt att nå målpunkter nära bostaden, och miljön kring vägarna är sällan utformad för att upplevas som trevlig för gående och cyklister.

100 m längre ifrån väg >50 km/h =

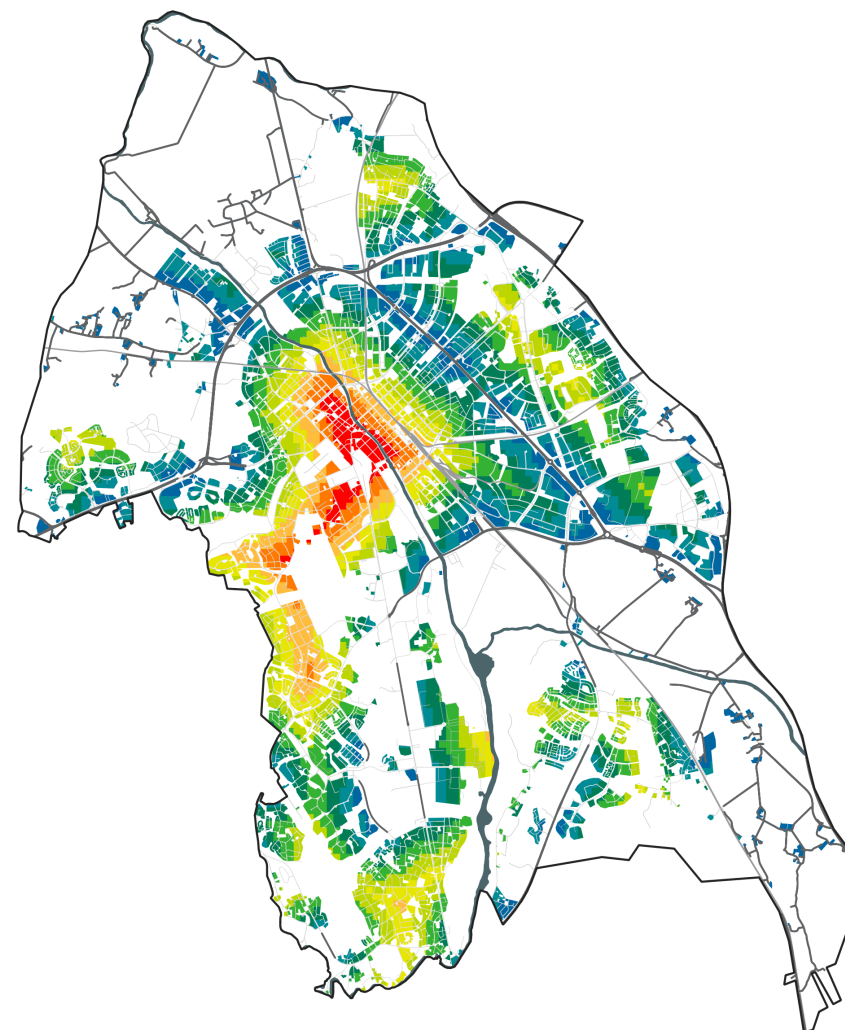
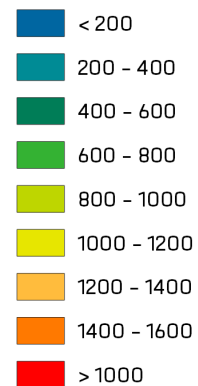
380 kr/kvm för flerbostadshus



TYCHO HEDÉNS VÄG

AVSTÅND TILL VÄG > 50 KM/H

Fågelvägen (m)



LÄGESKVALITETER I ANDRA STÄDER

JÄMFÖRELSE MED ANDRA STUDIER

LÄGESKVALITETER FÖR FLERBOSTADSHUS

När man jämför resultaten i Uppsala med andra städer som analyserats med samma metod visar det sig finnas stora likheter. I alla städer har centralitet, tillgång till grönområde, vatten och kvarterens form betydelse. I både Helsingborg och Uppsala finns det kvaliteter kopplade till att det är "tyst och lugnt", men det saknas i de större städerna. I Stockholm och Göteborg har liknande variabler visat sig ha påverkan på småhus. En tänkbar förklaring skulle kunna vara att det i stora städer finns en större tolerans för störningar. I Uppsala finns inga tydliga samband mellan tillgång till kollektivtrafik och bostadspriser. Skillnaden mot Stockholm och Göteborg kan troligtvis förklaras av att Uppsala är i jämförelse en mindre stad där det är enkelt att cykla. I Uppsala (kommun) utgörs bara 13 procent av resorna med kollektivtrafik, jämfört med 32 procent i Stockholms län och 34 procent i Göteborgs kommun. Skillnaderna mot Helsingborg är svårare att förklara. Helsingborg har en något högre andel kollektivtrafikresor, 18 procent, vilket möjligtvis kan påverka. I övrigt kan skillnaderna handla om hur kollektivtrafiksystemet ser ut eller om det samvarierar i högre grad med andra kvaliteter.

I både Helsingborg och Uppsala påverkar tillgången till skogs- eller naturområden bostadspriserna. Både Uppsala och Helsingborg är omgivna av jordbruksmark, och det är troligt att bristen på skogsområden gör att detta skapar en efterfrågan. I Stockholm och Göteborg är tillgången till skog större och jämnare fördelat i städerna.

	STOCKHOLM	GÖTEBORG	HELSINGBORG	UPPSALA
CENTRALITET	Närhet till centrum	Närhet till centrum	Närhet till centrum	Närhet till centrum
KOLLEKTIV-TRAFIK	Spårstation inom 500 m	Närhet till spårstation eller express-busshållplats	Närhet till spårstation eller express-busshållplats	
SERVICE	Urbana verksamheter inom 1 km	Urbana verksamheter inom 1 km		Urbana verksamheter inom 1 km
GRÖNT	Parkyta inom 1 km	Parkyta inom 1 km	Närhet till värdefullt naturområde	Parkyta inom 500 m Närhet till skog
VATTEN	Närhet till vatten	Närhet till vatten + inom 50 m från vatten	Närhet till vatten + inom 300 m från vatten	Närhet till Fyrisån
KVARTERSFORM	Slutenhet och utåtvända entréer	Slutenhet och utåtvända entréer	Utåtvända entréer inom 500 m	Utåtvända entréer
TYST OCH LUGNT			Industriområde inom 1 km (-)	Avstånd från väg >50 km/h

JÄMFÖRANDE TABELL ÖVER BOSTADSRÄTTER I FLERBOSTADSHUS

LÄGESKVALITETER FÖR SMÅHUS

I småhusstudien är den mest påtagliga skillnaden i Uppsala gentemot tidigare studier att närhet till en skola med goda resultat får genomslag i modellen. Frågan har ofta lyfts som en hypotes i övriga studier men har inte kunnat testas eftersom data saknats.

	STOCKHOLM	GÖTEBORG	HELSINGBORG	UPPSALA
CENTRALITET	Dagbefolkning som nås inom 30 min med kollektivtrafik/bil	Tillgänglighet till arbetsplatser inom 45 min m bil	Närhet till centrum	Närhet till centrum Arbetsplatser inom 2 km
KOLLEKTIV-TRAFIK	Spårhållplats inom 700 m	Spår- eller express-busshållplats inom 400 m		
SERVICE	Urbana verksamheter inom 500 m	Antal typer av urbana verksamheter inom 500 m Områdesexploatering		Skola med goda resultat inom 500 m
GRÖNT	Grönområden inom 500 m	Närhet till värdefulla grönområden	Närhet till värdefull natur	Stora skogsområden inom 500 m
VATTEN	Inom 3 km från vatten Närhet till båthållplats	Närhet till havet	Inom 500 m från havet	Närhet till Fyrisån eller Mälaren
KVARTERSFORM			Utåtvända entréer inom 500 m	
TYST OCH LUGNT		Lugna gatan-index Avstånd till närmsta motorväg eller järnväg	Lugna gatan-index Avstånd till industriområde	

JÄMFÖRANDE TABELL ÖVER SMÅHUS MED ÄGANDERÄTT

DISKUSSION

SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

VILKA LÄGESKVALITETER EFTERFRÅGAS I UPPSALA?

Studiens resultat visar att de kvaliteter som skapar attraktiva stadsmiljöer i Uppsala inte skiljer sig särskilt mycket från vad som driver attraktivitet i andra storstadsregioner i Sverige. De flesta av de identifierade lägeskvaliteterna har tidigare visat sig efterfrågas även i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Resultaten avspeglar städernas grundläggande funktion att skapa närhet till många olika kvaliteter: jobb, service, rekreation och andra människor. Närhet skapas dels genom att många funktioner finns på samma yta, men också genom att det är enkelt att röra sig mellan funktionerna. Att skapa en attraktiv och blandad stadsmiljö handlar inte bara om att blanda bostäder med arbetsplatser och service utan också om att skapa gångvänliga miljöer och plats för rekreativa kvaliteter. I den bemärkelsen är det attraktiva Uppsala både tätt, grönt och gångvänligt.

DET ATTRAKTIVA UPPSALA ÄR TÄTT OCH GÅNGVÄNLIGT

Ett stort befolkningsunderlag och bebyggelse med lokaler mot gatan är förutsättningar för ett bärkraftigt serviceutbud. Det är attraktivt med en gångvänlig stad med målpunkter och service inom gångavstånd. Gångvänligheten i stadsmiljön beror inte minst på den omgivande bebyggelsens utformning. Attraktiva stadsgator kantas av levande bottenvå-

ningar som antingen är aktiva verksamhetslokaler eller bostäder med många fönster och entréer mot gata. Många entréer i direkt anslutning till gatan bidrar till upplevelsetäthet och ökad trygghet. Stora vägar med höga hastigheter skapar istället barriärer, buller och oattraktiva stadsmiljöer som sänker efterfrågan på bostäder.

Samtidigt är en större del av stadens utbud tillgänglig desto närmare stadskärnan du bor. Att ha nära till stadskärnan är den enskilt mest betydelsefulla lägeskvaliteten både för efterfrågan på bostadsrätter och småhus i Uppsala. Sannolikt är det flera olika faktorer som ligger bakom de stigande bostadspriserna närmare stadens centrum. Både en stor mängd och en mångfald av funktioner finns inom gång- och cykelavstånd och det är lättare att ta sig runt i staden med fler och mer frekventa busslinjer. Även om tillgång till busslinjer inte har visat upp ett signifikant samband med bostadspriserna i Uppsala är det sannolikt en av många kvaliteter som uppskattas i stadskärnan. Även att ta sig till andra städer är lättare om man bor centralt. För många som bosätter sig i Uppsala är möjligheten att smidigt kunna arbetspendla till Stockholm en betydelsefull kvalitet, vilket driver upp bostadspriserna nära centralstationen. En ny tågstation i Bergsbrunna skulle på samma sätt underlätta arbetspendling i sydvästra delen av stadsområdet och bidra till högre bostadspriser, men tillgången till stadens utbud i övrigt kommer alltid vara störst i stadskärnan.

DET ATTRAKTIVA UPPSALA ÄR GRÖNT OCH REKREATIVT

Lika viktigt för attraktivitet som tillgången till stadens urbana utbud är tillgången till dess rekreativa kvaliteter. Även detta är ett mönster som återkommer i alla svenska städer som studerats med denna metod. Uppsala utmärker sig något genom att det finns flera olika rekreativa kvaliteter som är efterfrågade på bostadsmarknaden och som bör tas till vara och utvecklas. Både tillgången till park inom gångavstånd, närhet till större skogsområden med rekreativa kvaliteter och närhet till Fyrisån och Mälaren efterfrågas på bostadsmarknaden. Rekreativa värden ska inte ses som en motsättning till täta stadsmiljöer utan snarare är de ömsesidigt beroende av varandra. Parker och tillgängliga strandområden i täta miljöer innebär att fler människor har nära till rekreativa kvaliteter, vilket bidrar till miljöns ekonomiska värde. För att grönområden och strandlägen ska vara levande och väl omhändertagna behövs många boende i närheten.

DET ATTRAKTIVA UPPSALA ÄR HÅLLBART

De lägeskvaliteter som efterfrågas i Uppsala och andra svenska städer är i stor utsträckning också kvaliteter som bidrar till en hållbar utveckling. Att fler bor närmare stadskärnan leder till ett mer effektivt markutnyttjande, vilket både minskar kostnaderna för infrastruktur och gör att mindre värdefull na-

tur- och jordbruksmark behöver tas i anspråk. Att ha nära till arbetsplatser, serviceutbud och rekreation gör att avstånden blir kortare och en större andel av transporter kan ske med gång och cykel. Träd och grönområden i staden bidrar till att värdefulla ekosystem upprätthålls samtidigt som det ger oss ekosystemtjänster som dagvattenhantering, rening av luften, pollinering och skugga. En gångvänlig och grön stad är också en hälsosam stad som uppmunt- rar till fysisk aktivitet och möten i det offentliga rummet och bidrar till människors fysiska och psy- kiska hälsa.

Människor lever närmare varandra i en tät och sam- mankopplad stad och människor med olika bak- grunder och ekonomiska förutsättningar ges större möjligheter att dela samma stadsrum, vilket kan bi- dra till social integration och mer jämlika livsvillkor. Samtidigt har grupper med mer resurser och köp- kraft generellt större möjligheter att få tillgång till stadens kvaliteter. Ekonomisk segregation är i den bemärkelsen en naturlig följd av att bostadsmarkna- dens marknadsmekanismer. Ett tecken på hur detta kan påverka människors förutsättningar är att små- huspriser i Uppsala är högre inom gångavstånd från skolor med bra resultat. Lägen med stora avstånd till stadens utbud innebär också längre restid och högre transportkostnader för individen – kostnader som i högre grad hamnar på resurssvaga grupper.

HUR KAN STUDIENS RESULTAT BIDRA TILL PLANERINGEN AV FRAMTIDENS UPPSALA?

Studiens resultat kan ge större samsyn och förstå- else för vad som skapar förutsättningar för attrakti- vitet i Uppsala. Kunskapen kan ge stöd för riktlinjer om den framtida planeringen och bidra till att skapa långsiktiga ekonomiska värden i stadsmiljön. Resul- taten visar också att de lägeskvaliteter som skapar attraktivitet även kan skapa förutsättningar för eko- nomisk, ekologisk och social hållbarhet. Att planera för attraktivitet har också stöd i översiktsplanen – inte minst av principen att skapa närhet genom att koncentrera, blanda och koppla samman.

Stora skillnader i lägeskvaliteter mellan olika stads- delar kan bidra till ekonomisk och social segrega- tion. Genom att tillföra kvaliteter som efterfrågas eller tillgängliggöra stadens befintliga kvaliteter kan man lyfta stadsdelar eller bostadsområden som är i behov av det. Det kan handla om att tillföra bebyg- gelse med bostäder och verksamheter med lokaler mot gatan som ger underlag för service, upprusta och tillgängliggöra parker och strandlägen eller att stärka kopplingar till omgivande områden. Att pla- nera staden så att en allt större andel människor får möjlighet att bo i lägen där närheten är god till sta- dens utbud av service och rekreation kan jämna ut prisskillnaderna mellan stadsdelarna och på sikt leda till att människor med olika socioekonomiska förutsättningar i högre grad bor och arbetar i samma stadsdel. En mer jämlik fördelning av stadens kva- liteter kan stärka ekonomisk och social hållbarhet i framtidens Uppsala.

SPACESCAPE

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