



STADSKVALITETER I SKÅNE

Värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel i fem skånska tätorter



HELSINGBORG



**Hässleholms
kommun**



Tomelilla
kommun



Kristianstads
kommun



**SVERIGES
BYGGINDUSTRIER**

I SAMARBETE MED



Uppdragsgivare:
Region Skåne

Simon Sköld
Jesper Borgström
Kajsa Svensson
Anna Liljehov

Konsult:

Ramboll

Stina Pettersson
Anderas Pistol
Gideon Watchefo
Fanny Sundberg
Jeanette Dunn-Ekelund

Spacescape

Joel Hernbäck
Alexander Stähle
Karin Lundgren
Tobias Nordström

Deltagande parter:

Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm,
Tomelilla, Simrishamn, Sveriges
Byggindustrier och Tillväxtverket.

Foto & illustrationer:

Ramboll och Spacescape om inte annat anges

Utgiven av:

Region Skåne, Avdelningen för regional
utveckling, 2019



RAMBOLL

SPACESCAPE

Innehåll

Förord	4	Stadskvaliteter för kontor i Skåne	63
Sammanfattning	5	• Helsingborg	64
Inledning	6	• Hässleholm och Kristianstad	66
• Bakgrund och syfte	6	• Stadskvaliteter för kontor	68
• Deltagande kommuner	7	Stadskvaliteter för handel och restauranger i Skåne	76
Metod	8	• Helsingborg	77
• Workshops	8	• Kristianstad och Hässleholm	79
• Värdering av attraktivitet	9	• Stadskvaliteter för handel och restaranger	81
• Prisdata	11	Stadskvaliteter i Skåne och i andra regioner	88
• Geografiska lägesanalyser	13	• Stadskvaliteter i ett regionalt perspektiv	88
• Statistisk analys	17	• Stadskvaliteter i ett omvärldsperspektiv	90
• Möjliga brister och felkällor	19	Planering för attraktivitet och tillväxt i Skåne	92
Stadskvaliteter för bostäder i Skåne	20	• Den attraktiva staden	92
• Helsingborg	24	• Den blandade staden	94
• Kristianstad och Hässleholm	36	• Den hållbara staden	95
• Simrishamn och Tomelilla	52	• Tillväxtskapande stadsutveckling	96
• Upplevda stadskvaliteter	62	Källförteckning	97

Förord

Planeringen av hur olika funktioner såsom bostäder, handel och grönområden utformas och lokaliseras har stor betydelse för vilka värden som skapas i Skånes orter. Denna rapport är framtagen inom ramen för Strukturbild för Skåne för att öka kunskapen om den ekonomiska dimensionen av hållbar stadsutveckling.

Det flerkärniga Skåne består av en mängd orter med olika storlek och karaktär. Denna mångfald av orter som kompletterar varandra är en styrka som ger möjlighet att utveckla goda livsmiljöer i hela regionen. Genom ökad kunskap om orters specifika värden, tillsammans med en medveten planering, kan de utvecklas utifrån sin unika potential och bidra till en ökad attraktivitet i hela Skåne.

Den här rapporten ger evidensbaserad kunskap om vilka stadskvaliteter som bidrar till attraktivitet, vilket har betydelse för de människor och företag som vill bo och verka i Skåne. Region Skånes förhoppning är att rapporten ska bidra till att kommuner och exploatörer kan få ett gemensamt språk, en ökad förståelse och en starkare samverkan i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Sammanfattning

Vad gör en stad attraktiv? I Sverige idag bor 85 procent av oss i tätorter. Vi söker stadens grundläggande funktioner som närhet till vårt arbete, service, rekreation och, inte minst, närhet till andra människor, som denna studie påvisar. Dessa stadskvaliteter skapar en attraktiv bostads- och kontorsmarknad vilket styr omsättningen för handel och restauranger. I denna rapport 'Stadskvaliteter i Skåne' har värdeskapande stadskvaliteter i fem tätorter i Skåne: Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla kartlagts.

Målet i den regionala utvecklingsstrategin 'Det öppna Skåne 2030' är att Skåne ska bli en stark och hållbar tillväxtmotor. För att fördjupa sig i frågan om attraktivitet och bidra till att det skapas platser och miljöer som stärker Skånes attraktionskraft initierade Region Skåne en studie om stadskvaliteter i Skåne.

Analysen har gjorts genom en kombination av geografiska lägesanalyser och statistiska analyser för att se vilka faktorer det är som har störst betydelse för bostadspriser, kontorshyror samt handelomsättning i regionen. De lägesfaktorer som har haft störst betydelse benäms i den här studien som stadskvaliteter. I tillägg till värderingen av lägesfaktorer i ekonomiska termer har en studie gjorts som visar de boendes upplevelse av stadskvaliteter för att påvisa helheten och återspegla olika typer av kvaliteter som bidrar till en attraktiv stad.

De grundläggande förutsättningarna för attraktiva stadsmiljöer har mycket gemensamt för de undersökta tätorterna i regionen. Skillnader kan dock urskiljas, mycket beroende på tätorternas storlek.

- Tillgänglig kollektivtrafik, centralitet och täthet har större betydelse i större tätorter.
- Attraktiva gatumuljöer med många entréer och låga hastigheter samt rekreationsområden är stadskvaliteter som efterfrågas i alla tätorter i studien.

- Centralitet påverkar bostadspriserna i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm, men inte Simrishamn och Tomelilla. Centralitet är också en viktig faktor för kontorshyror samt omsättningen för handel och restauranger.
- I Helsingborg har tillgången på kollektivtrafik en unik påverkan på bostadsrättspriserna, i Kristianstad har det även betydelse för kontorshyror.

Det går också att se några utmärkande drag för Skåne som skiljer sig från tidigare studier gjorda i Stockholm, Göteborg, Köpenhamn och Halmstad:

- Gåvännliga gatumuljöer värderas högt. Gator med många entréer och låga hastigheter har stor betydelse för både bostadsrätts- och småhuspriser.
- Störande verksamhet sänker attraktiviteten. Verksamhetsområden som upplevs störande påverkar både bostadsrättspriser och småhuspriser och hur invånarna upplever stadsmiljön.

Rapporten 'Stadskvaliteter i Skåne' visar att en tillgänglig, tät, gåvännlig och rekreativ blandstad efterfrågas i samtliga tätorter. Här handlar det om att skapa närhet mellan funktioner i staden, både urbana och rekreativa, för att skapa de kvaliteter som genererar attraktivitet och tillväxt. De stadskvaliteter som skapar en attraktiv och blandad stad är i stor utsträckning även de kvaliteter som bidrar till en långsiktigt hållbar stad som gynnar bostad- och kontorsmarknaden, kommersiell service, handel, restauranger och invånare.

Inledning

Bakgrund och syfte

Skåne är en av Sveriges tre storstadsregioner och har totalt 1,3 miljoner invånare och 250 tätorter, vilket innebär en större täthet av orter än vad som finns i övriga Sverige. I den regionala utvecklingsstrategin "Det öppna Skåne 2030" uttrycks den tydliga målsättningen att Skåne ska bli en stark och hållbar tillväxtmotor, bland annat genom att dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur. För detta pekas flera delstrategier ut; bland annat att stärka tillgängligheten, att satsa på Skånes tillväxtmotorer, att utveckla möjligheten att bo och verka i hela Skåne, att stärka stad och landsbygd och sambandet däremellan samt att utveckla Skåne hållbart och resurseffektivt. Genom att identifiera det unika i orterna och platserna kan attraktiva miljöer och platser utvecklas. Det behövs kunskap och förståelse för hur man genom stadsbyggande kan utveckla platser för ökad attraktivitet. Det offentliga och privata behöver samarbeta och finna metoder för att skapa planeringsmässiga och marknadsmässiga förutsättningar för stadsutveckling.

För att fördjupa sig i frågan om attraktivitet initierade Region Skåne projektet "Tillväxtskapande stadskvaliteter i Skåne" tillsammans med offentliga och privata aktörer. Syftet med projektet, som mynnar ut i denna rapport, är att det offentliga och privata tillsammans ska lära mer om förutsättningarna för, efterfrågan på och upplevelsen av attraktivitet för att bidra till att det skapas platser och miljöer som stärker Skånes attraktionskraft. För att kunna göra det krävs analyser kring vilka kvaliteter det är som påverkar attraktiviteten. De senaste åren har flera studier gjorts på just stadskvaliteter i andra storstadsregioner i Skandinavien, där man utgått från monetära värden så som pris och hyra som mått på attraktivitet. Det beskriver vilka ekonomiska uppoffringar och prioriteringar privatpersoner och företag är beredda att göra för bostäder eller lokaler i olika fysiska miljöer. Utgångspunkten har varit densamma i detta projekt, och beskrivs närmare under Metod sidan 8.

Tidigare studier

- Värdeskapande stadsutveckling: Värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel i Göteborgsregionen (Spacescape och Evidens för Göteborgs stad et al., 2016)
- Bostadskvaliteter i Halmstad (Spacescape och Evidens för Halmstads kommun, 2014)
- Værdisætning af bykvaliteter- fra hovedstad til provins. Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet. (Spacescape för Köpenhamns universitet, 2013.)
- Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen: Betalningsvilja för kontor (Spacescape och Evidens, 2012)
- Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen: Betalningsvilja för småhus (Spacescape och Evidens, 2012)
- Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen (Spacescape och Evidens, 2012)
- Strukturbild Gotland: Bostadsmarknad och utbyggnadspotential (kommande, Region Gotland, Spacescape & Evidens 2019)

Deltagande kommuner

I studien har fem skånska kommuner deltagit: Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla. Av de deltagande kommunerna är Helsingborg den största kommunen och tätorten, och resultaten därifrån kan därför bäst jämföras med tidigare studier som har gjorts i motsvarande eller större tätorter och storstadsregioner. Resultaten för Helsingborg borde också i viss mån kunna översättas till Skånes två andra större städer, Lund och Malmö. Kristianstad och Hässleholm kan i sin tur representera den mellanstora tätorten i Skåne, medan Tomelilla och Simrishamn representerar den mindre orten. Region Skåne pekar ut Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm som regionala kärnor och tillväxtmotorer.

Tabell 1. Invånarantal i de deltagande kommunernas respektive tätort

	Antal invånare i tätorten (2018-12-31)	Antal invånare i kommunen (2019-03-31)
Helsingborg	109 869	145 968
Kristianstad	40 926	84 975
Hässleholm	19 597	52 072
Tomelilla	7 139	13 534
Simrishamn	6 908	19 269

Källa: SCB

Som framgår av analyserna spelar ortens storlek stor roll för resultaten, eftersom det krävs en viss mängd data för att kunna göra tillförlitliga analyser. Ju mindre orten är desto mindre är den geografiska spridningen. Det beskrivs närmare under Metod sidan 8.

Från kommunerna är det främst personer från planerings- och exploateringsidan som har deltagit, men även de allmännyttiga bostadsbolagen. Dessutom har representanter från Sveriges byggindustrier Syd och Skåne nordväst deltagit, tillsammans med Region Skåne. Projektet är finansierat av Tillväxtverket och de ingående parterna.

Metod

Workshops

En viktig del av projektet har varit fyra workshops där kommunerna, Region Skåne, Sveriges Byggindustrier Syd, Ramböll och Spacescape deltagit. Det övergripande syftet med workshopserien var att möjliggöra en gemensam lärandeprocess för deltagarna i projektgruppen. Genom att olika aktörer möts och diskuterar stadsutveckling utifrån sina respektive roller och uppdrag skapas större förståelse för varandras arbete. Workshopdeltagarna har bland annat bidragit med lokalkännedom och nya infallsvinklar till analyserna. En röd tråd i diskussionerna har varit hur man kan använda projektets resultat i kommande arbete med stadsbyggande och stadsutveckling.

Workshopparna har innehållit en rad olika moment för att skapa stor bredd innehållsmässigt. Konsulterna har berättat om tidigare studier och vad som är attraktivitet och kvaliteter på andra platser, och kommunerna har presenterat platser med kvaliteter och icke-kvaliteter (faktorer som man tror påverkar priset uppåt eller nedåt). Workshopövningarna om kvaliteter och icke-kvaliteter för bostäder, handel och kontor har både varit kvantitativa och kvalitativa, och behandlat såväl vad man tror är generella faktorer för många orter, men också vad som är specifikt och unikt för de orter som studerats. Konsulten har också löpande beskrivit var i analysarbetet man har befunnit sig, och förklarat såväl metod som utfall och preliminära resultat. Eftersom workshopparna har hållits i de tätorter som ingår i studien har ett återkommande inslag varit promenader med olika teman kopplade till det pågående arbetet med analyserna.

Workshop 1, december 2018, Kristianstad

Föreläsning: Stads-kvaliteter och tidigare studier

Presentation: Kommunerna presenterar platser med kvaliteter

Workshopövning: Vilka är stads-kvaliteterna för bostäder? Generella och ortsspecifika

Workshopövning: Förväntningar på projektet

Workshop 2, februari 2019, Helsingborg

Diskussion: Inblick i pågående arbete med avgränsningsområden och ingående data för bostadskvaliteter

Workshopövning, kombinerad med promenad: Vilka är stads-kvaliteterna för handel och kontor? Generella och ortsspecifika

Presentation: Kommunerna presenterar platser med icke-kvaliteter

Workshopövning: Vilka är icke-kvaliteterna? Vilka egenskaper minskar priserna för bostäder, handel och kontor?

Diskussion: Utformning av enkäter om bostadskvaliteter

Workshop 3, mars 2019, Simrishamn

Diskussion: Inblick i pågående arbete med fokus på prisbilden och kvaliteter för bostäder i de olika kommunerna

Workshopövning: Stadspromenad med fokus på olika stads-kvaliteter och utvecklingsmöjligheter

Workshopövning: Komplettering av underlag gällande offentliga platser, så som torg och parker, i de olika tätorterna

Workshop 4, maj 2019, Tomelilla

Diskussion: Djupdykning i pågående arbete med fokus på metod och ingående data, jämförelser med tidigare studier samt preliminära analysresultat för bostäder och från enkäter

Workshopövning: Stadspromenad med fokus på utvecklingsmöjligheter och potential

Slutseminarium, september 2019, Hässleholm

Slutseminarium med presentation av rapporten samt diskussion om hur man kan arbeta vidare med stadsutveckling för attraktivitet. Offentligt seminarium för alla intresserade i branschen.

Värdering av attraktivitet

Monetära värden som mått på attraktivitet

I studierna om vilka stadskvaliteter som skapar stora värden på bostads- och kontorsmarknaderna har pris och hyror använts som ett mått på attraktivitet. Ett grundläggande skäl till att välja bostadspriser eller kontorshyror är att både hushållens och företagets värderingar därigenom kommer till uttryck i monetära termer. Vilka ekonomiska uppoffringar hushåll och företag är beredda att göra för att bo eller lokalisera företag i olika fysiska miljöer ger god information om prioriteringar. Hur hushåll eller företag 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. På samma sätt skapas skillnader i hyresnivåer mellan olika miljöer för kontor.

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 stadskvaliteter 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. I enkätundersökningar där boende har fått ranka sin nöjdhet med sin boendemiljö har dock visat sig stämma väl överens med de stadskvaliteter som förklarar bostadspriserna.

Upplevda preferenser som mått på attraktivitet

Det finns många sätt att undersöka människors nöjdhet och värderingar av bostadsmiljöer. Med hjälp av enkäter kan en mer kvalitativ värdering av bostadsmiljöer fås. Så kallade uttalade preferenser (stated preferences) beskriver vad människor uppger att de tycker om olika kvaliteter. Bostadspriser, som beskriver vad människor faktiskt betalar för olika kvaliteter, anses vara avslöjade preferenser (revealed preferences).

För att fånga båda typer av värderingar har även en enkätstudie, riktad till hushåll både i hyresrätt, bostadsrätt och småhus genomförts. I enkätundersökningen har det ställts frågor om hur man upplever sin stadsmiljö utifrån ett flertal olika aspekter såsom gatumiljö, tillgång till kollektivtrafik och trygghet. Samtliga enkätfrågor finns i bilaga 1.

Enkätundersökningen har genomförts i samtliga orter och har spridits i respektive kommuns kanaler. Antalet respondenter har varierat mellan 235 och 672 och faktum är att de mindre orterna haft ett större antal som besvarat enkäten. Då enkäten varit öppen att besvara för samtliga personer har resultatet viktats baserat på kön och ålder för att bli så representativt som möjligt.

Tabell 2. Enkät svar per ort

Ort	Antal	Andel
Helsingborg	235	0,2%
Hässleholm	584	1,1%
Kristianstad	622	0,7%
Simrishamn	672	3,5%
Tomelilla	301	2,2%

Källa: Ramboll

Omsättning som mått på attraktivitet

För att analysera vad som skapar värde för handel och restauranger har omsättning använts som beroende variabel. Tanken är att omsättningen bäst beskriver potentialen för framgångsrika etableringar och därmed lägets attraktivitet för dessa typer av verksamheter. För att analysen bättre ska spegla de kvaliteter som handel och restauranger efterfrågar inom stadens sammanhängande bebyggelse är analysen begränsad geografiskt till tätorternas utbredning. Etableringar som exempelvis Väla köpcentrum utanför Helsingborg och C4 Shopping utanför Kristianstad är därför inte inkluderade. Omsättningen varierar ändå stort beroende på verksamheternas storlek. För att mäta lägets potential på varje plats i staden har därför tätorterna delats upp i 50-metersrutor, den totala omsättningen i varje ruta har sedan beräknats. Det kan innebära att det i olika lägen med samma totala omsättning kan finnas många etableringar med liten omsättning eller få etableringar med stor omsättning. Det är alltså inte omsättningen hos enskilda verksamheter som analyserats utan den totala omsättningen på varje plats i staden. Att skilja mellan kvaliteter som värdesätts av verksamheter av olika storlek är därför inte möjligt med denna metod. Vidare är analysen genomförd på både sällanköpshandel och restaurangnäringar gemensamt. Anledningen är att på det sättet utöka det empiriska underlaget så att den statistiska analysen får större tillförlitlighet.

Prisdata

De monetära värdena på attraktivitet som analyserats i rapporten är bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning. Nedan följer en beskrivning av respektive dataunderlag.

Bostadspriser

Stadskvalitetsstudierna bygger på försäljningspriser för småhus och lägenheter i de fem tätorterna under perioden 2010 till 2017. Eftersom antalet bostäder och därmed bostadsförsäljningar varierar mellan orterna har data från olika antal år använts. Samtliga bostadspriser är uttryckta i 2017-års priser.

Tabell 3: Antal bostadsförsäljningar per ort i dataunderlaget

Ort	Flerbostadshus	Småhus
Helsingborg	4 948	1 091
Hässleholm	903	635
Kristianstad	1 936	929
Simrishamn	254	313
Tomelilla	30	278

Källa: Mäklarstatistik

Notering: Ovan redovisas för vilka år som data används för. Antalet försäljningar i dataunderlaget motsvarar nödvändigtvis inte det faktiska antalet försäljningar p.g.a. att dataunderlaget består av inrapporterade uppgifter från mäklare. Om en försäljning inte har rapporterats in till mäklarstatistik finns den således inte med i dataunderlaget.

Helsingborg: åren 2015-2017

Hässleholm: åren 2013-2017

Kristianstad: 2014-2017

Simrishamn: 2013-2017

Tomelilla: 2010-2017

Kontorshyror

Till skillnad från bostadspriser finns det inte sammanställda data över hyresnivåer för kontorslokaler i Sverige. Studien har därför använt den redovisade taxerade hyran för hela fastigheter som finns tillgänglig i Fastighetsregistret. Den taxerade hyran är den faktiska marknadsmässiga årshyra som fastighetsägaren redovisar till skatteverket som underlag för taxering. Även kontorshyror är uttryckta i 2017-års priser.

Tabell 4: Antal fastigheter med kontor år 2017, per ort

Ort	Antal fastigheter
Helsingborg	215
Hässleholm	77
Kristianstad	169
Simrishamn	40
Tomelilla	41

Källa: Fastighetsregistret

De relevanta fastigheterna är hyreshusfastigheter med huvudsakligen lokaler, dvs typkod 325 enligt Skatteverkets fastighetstaxering. För de fastigheter där det har funnits bostäder har andelen av den taxerade ytan samt hyran som kommer från bostadsdelen rensats bort. Ägandeformen är fastighetsbolag och fastighetsägande bolag för att få liknande fastighetsknutna attribut. Bostadsrättsföreningar och privat ägande har även de exkluderats för att undvika mindre lokaler och fastigheter som inte drivs som en kommersiell fastighet. Inte heller fastigheter med statlig ägare finns med i urvalet eftersom dessa är nolltaxerade. De fastigheter som till stor del har andra lokalslag än kontor, exempelvis gallerior och hotell, undviks till viss del genom att typkoden 322, hotell och restaurangfastigheter exkluderas. Däremot går det inte att särskilja på kontorslokaler med handel och restaurang som ofta finns på bottenvåningar i kontorsfastigheter.

Handelsomsättning

Information om handelsomsättning bygger på data från företags- och arbetsställeregistret och har tagits fram i tre steg på grund av sekretesskäl. Först har information om arbetsställen som bedriver restaurang eller sällanköpshandel beställts för de fem kommunerna. Dessa har därefter kategoriserats i grupper om minst tre baserat på geografiskt läge för att i ett sista steg kunna få ut faktisk omsättning (inkl. moms) för år 2017. För de arbetsställen som ej ligger i närheten av andra och därmed ej har grupperats har faktisk omsättning skattats baserat på omsättningsintervall, antal anställda och SNI-kategori.

Tabell 5. Antal arbetsställen inom restaurang och sällanköpsvaruhandel år 2017, per ort

Ort	Restaurang	Sällanköpsvaruhandel	Totalt
Helsingborg	376	445	821
Hässleholm	54	89	143
Kristianstad	127	203	330
Simrishamn	28	40	68
Tomelilla	14	39	53

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Geografiska lägesanalyser

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, medan det för ett kontor kan vara lokalens layout och modernitet. Men ännu viktigare, och ofta av större ekonomiskt värde, är platsens läge i staden, dvs dess relation till andra platser och funktioner. Det kan ofta beskrivas som närhet eller tillgång till olika målpunkter. Hur läget i staden värderas varierar beroende på platsens funktion. Tidigare studier har visat att bostadsköpare delvis värdesätter andra lägeskvaliteter än kontors- respektive handels- och restaurangverksamheter. För bostadsköpare kan det handla om närheten till rekreativa kvaliteter som vatten och grönområden eller tillgång till ett serviceutbud som förenklar vardagslivet medan det för näringsverksamheter som kontor, handel och restauranger kan handla om tillgång till arbetskraft eller kunder.

GIS-analyser mäter lägets kvaliteter

För att kunna analysera lägeskvaliteternas ekonomiska betydelse för olika funktioner i staden behöver de först kunna mätas, vilket kan göras med avancerade GIS-analyser. 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 hanteras digitalt.

En GIS-modell som täcker analysområdena i de fem deltagande kommunerna har byggts upp för att analysera deras lägeskvaliteter. Från ett raster av rutor på 50 x 50 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 i till stor del genom gatunätet vilket innebär att hänsyn tas till barriärer som vattendrag, stora vägar eller spårstråk. 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 på adressnivå har förts över till det raster där resultatet från stadsformsanalyserna finns för att sambanden sedan ska kunna analyseras statistiskt.

Urvalet av stadsformsanalyser har bland annat gjorts utifrån de workshops som har genomförts med Region Skåne och de fem deltagande kommunerna. Under dessa har också kvaliteter som är specifika för de fem tätorterna kartlagts. Konsultgruppen har således översatt hypoteser om olika stadskvaliteter som kommit fram i workshoparna till kvantitativa mått. Exempelvis framförde någon att närheten restauranger kan vara värdeskapande, och detta har sedan översatts till flera olika mått på närhet till restauranger, antal restauranger inom olika gångavstånd osv. Erfarenheter från tidigare studier om stadskvalitet i Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Århus och Halmstad samt forskning inom hållbar stadsutveckling har också bidragit till urvalet (Göteborgs stad et al., 2016, Halmstads kommun, 2014, Köpenhamns universitet, 2013, Spacescape och Evidens, 2012).

Sammantaget har över 300 olika potentiella lägeskvaliteter inom bland annat den byggda miljön, infrastruktur, serviceutbud och rekreation kartlagts och testats statistiskt. Nedan redovisas lägesanalyserna tematiskt.

Tabell 6. Beskrivning av analyserade stadskvaliteter

Analys	Beskrivning av mått	Datakälla
Centralitet och tillgänglighet		
Närhet till centrum	Fågelavstånd och avstånd i gångnätet till centralstation	Skånetrafiken
Närhet till kollektivtrafik	Fågelavstånd och avstånd i gångnätet till närmaste spårstation, stadsbuss, regionbuss, expressbuss eller kombinationer	Skånetrafiken
Kollektivtrafikfrekvens	Antal kollektivtrafiksavgångar per dygn inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet.	Skånetrafiken
Restid till olika platser i regionen	Restid med bil och med kollektivtrafik till närmaste sjukhus, regional kärna, centralstation och till Malmö	Region Skåne
Regional tillgänglighet till arbetsplatser	Antal arbetsplatser som nås inom 15, 30, 45 och 60 min med bil och med kollektivtrafik	Region Skåne
Befolkningstäthet		
Nattbefolkning	Boende inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet och inom 1 km, 3 km och 5 km fågelavstånd	SCB
Dagbefolkning	Arbetsplatser inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet och inom 1 km, 3 km och 5 km fågelavstånd	SCB
Total befolkning	Boende och arbetande inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet och inom 1 km, 3 km och 5 km fågelavstånd	SCB
Blandning	Blandning av boende och arbetande inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet och inom 1 km, 3 km och 5 km fågelavstånd	SCB

Bebyggelseform		
Entréstäthet	Antal entréer i kvarterets ytterkant (yttersta 10 m) per byggnad, per kvarter eller per meter gata inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet	Lantmäteriet
Slutenhet	Andel av kvarterets ytterkant (yttersta 10 m) som är bebyggd mätt per kvarter eller inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet	Lantmäteriet
Fastighetstäthet	Antal fastigheter inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet	Lantmäteriet
Byggnadsyta	Andel av kvarteret som är bebyggt	Lantmäteriet
Gårdstorlek	Area och andel av kvarterets innersta yta (inom yttersta 10 m) som inte är bebyggt	Lantmäteriet
Bebyggelseyp	Sluten, hög eller låg bebyggelse enligt Lantmäteriets terrängkarta	Lantmäteriet
Avstånd från industriområde	Fågelavstånd till närmaste industriområde samt area industriområde inom 250 m, 500 m och 1 km fågelavstånd. Industriområde är definierat utifrån Lantmäteriets terrängkarta	Lantmäteriet
Gatunät och trafik		
Korsningstäthet	Antal vägkorsningar inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i vägnätet	Trafikverket
Lugna gator	Längd och andel av vägar som har maximalt hastighetsbegränsning 30 km/h, inklusive gångfartgator och gånggator men inte gångvägar eller cykelvägar. Mätt inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet.	Trafikverket
Avstånd från större väg eller järnväg	Närmaste motorväg, väg inom vägklass 3 eller järnväg inom fågelavstånd.	Trafikverket

Buller	Ekvivalent ljudnivå vid fasad, endast tillgängligt för Helsingborg och Kristianstad	Respektive kommun
Tillgång till parkering	Gatu- och markparkering inom 250 m, 500 m och 1 km. Finns bara tillgängligt för Helsingborg och Tomelilla och innehåller brister	Respektive kommun
Service och företagande		
Tillgång till service	Närmaste kulturverksamhet, restaurangverksamhet, sällanköpshandel, livsmedelshandel, hotell- och konferensverksamhet, golfbana, övrig kommersiell service eller lokalt torg inom avstånd i gångnätet samt antal verksamheter inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet	Arbetsställeregistret
Mångfald av service	Antalet servicekategorier inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet	Arbetsställeregistret
Närhet till skola	Närmaste förskola, grundskola eller gymnasieskola inom avstånd i gångnätet	SCB, respektive kommun, inventering
Kontorskluster	Antal och kontorsanställda samt andel av totalt antal arbetsplatser inom 250 m, 500 m och 1 km i gångnätet	SCB, arbetsställeregistret
Rekreation och gröstruktur		
Närhet till vatten	Närmaste hav, strand, kaj, småbåtshamn, sjö eller vattendrag inom avstånd i gångnätet och inom fågelavstånd	Lantmäteriet, inventering
Närhet/ tillgång till park och grönområden	Närmaste park eller grönområde inom avstånd i gångnätet och inom fågelavstånd. Area park eller grönområde inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet	Lantmäteriet, Region Skåne, respektive kommun, inventering

Närhet /tillgång till värdefull natur	Närmaste värdefulla naturområde inom avstånd i gångnätet och inom fågelavstånd. Area värdefull natur inom 250 m, 500 m och 1 km avstånd i gångnätet. Värdefull natur avser naturreservat, Natura2000 och områden utpekade i Länsstyrelsens naturvårdsprogram	Länsstyrelsen Skåne
Tätorternas specifika kvaliteter		
Helsingborg	Avstånd i gångnätet till Stadsparken och Gröningen. Inom område utpekade i Helsingborgs kommuns bevarandeprogram. Offentlig konst eller fontäner inom 250 m, 500 m och 1 km	Helsingborgs kommun, inventering
Kristianstad	Avstånd i gångnätet till Tivoliparken, Naturred Vattenrike, Kulturkvarteret, Arenan, Högskolan/Krinova. Inom Renaissancestaden eller Egna-hemområdet	Länsstyrelsen Skåne, inventering
Hässleholm	Avstånd i gångnätet till Stadsparken och Österås idrottsområde	Inventering
Simrishamn	Avstånd i gångnätet till Stortorget eller Jonebergsparken. Inom stadskärnan som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård	Länsstyrelsen Skåne, inventering
Tomelilla	Avstånd i gångnätet till Väladalen/Skogsbacken	Länsstyrelsen Skåne

Notering: De genomförda lägesanalyserna sammanfattade tematiskt. Närhet och tillgång till olika kvaliteter mäts inom olika radier och kombineras ibland med varandra. Sammanlagt har över 300 olika analyser genomförts och testats statistiskt.

Dataunderlag

För att resultaten ska vara jämförbara och analyserna spegla samma kvaliteter i alla fem tätorter så har analyserna i så stor utsträckning som möjligt genomförts med enhetligt underlag i alla fem tätorter. Därför har GIS-data i första hand samlats in på regional nivå från offentliga källor såsom Lantmäteriet, Länsstyrelsen, Trafikverket och SCB samt från Region Skåne. Ytterligare GIS-data har sedan levererats från de fem deltagande kommunernas kartavdelningar. I vissa fall har underlaget bearbetats och i vissa fall har inventeringar genomförts.

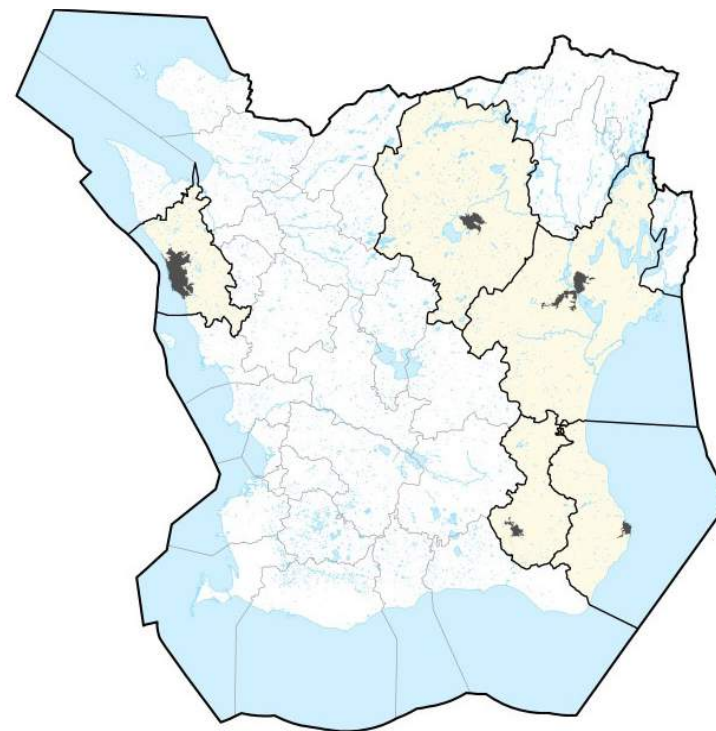
Geografisk avgränsning

Studien är avgränsad till att identifiera så kallade stadskvaliteter, det vill säga lägeskvaliteter som värdesätts i städer och tätorter. Analysen har därför avgränsats geografiskt till centralorterna i de fem deltagande kommunerna Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Tomelilla och Simrishamn.

För analys av bostadspriser och kontorshyror sträcker sig analysområdet 1 km utanför det tätortsområde som definierats av SCB. Några undantag finns dock. I Kristianstad inkluderas även stadsdelarna Hammarslund och Hammar som ligger utanför Kristianstad enligt SCBs senaste kartläggning av tätorter. Detta beror på att de av kommunen definieras som en del av Kristianstad och är av stor betydelse för staden.

För analys av handels- och restaurangomsättning är analysområdet snävare avgränsat och inkluderar bara tätortens sammanhängande bebyggelseområde. Detta beror på att analysen fokuserar på de stadskvaliteter som driver omsättningen för handel och restauranger inom staden och inte externa etableringar utanför staden. Detta får följden att varken stadsdelarna Hammarslund och Hammar eller det nya köpcentret C4 Shopping utanför Kristianstad är inkluderat i analysen, inte heller så Väla köpcentrum utanför Helsingborg.

Kvaliteter som driver marknaden för bostäder, kontor eller handel och restauranger i övriga delar av kommunerna har inte kartlagts.



Figur 1. De fem deltagande kommunerna Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Tomelilla och Simrishamn

Statistisk analys

De statistiska stadskvalitetsanalyserna har genomförts i två steg. Först har relevanta lägesvariabler identifierats genom undersökning av deras samband med de beroende variablerna; bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning. Variablerna som uppvisat förklaringspotential har därefter inkluderats i olika stadskvalitetsmodeller där deras samband med de olika 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.

Identifiering av relevanta variabler

För att få fram relevanta variabler som förklarar variation i bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning 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.

Då ett väldigt stort antal lägesvariabler uppvisat höga korrelationer med de olika beroende variablerna har dessa bantats ytterligare via lasso-regression. Lasso är en regressionsmetod som både utför variabelselektion och regularisering i syfte att förbättra statistiska modellers precision och tolkbarhet.

Efter att relevanta lägesvariabler identifierats används dessa i framtagandet av stadskvalitetsmodeller som isolerar de olika stadskvaliteternas unika (partiella) effekt på bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning.

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

Skattning av stadskvalitetsmodeller

Utgångspunkten för modellerna har varit de tidigare identifierade variablerna och modellbyggandet 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. Modellskattningen har gjorts med linjär OLS-regression och endast statistiskt signifikanta variabler har inkluderats (p -värde $<0,1$) i de slutgiltiga modellerna.

Med minst två förklarande variabler i en regressionsmodell är det möjligt att utläsa respektive variabels påverkan (så kallad betakoefficient) på den beroende variabeln. Betakoefficienterna i regressionsekvationen anger hur mycket en förändring med en enhet i den oberoende variabeln (en enskild lägesvariabel) påverkar det genomsnittliga bostadspriset eller kontorshyran i ett område sedan man tagit hänsyn till påverkan från övriga förklarande variabler. Lägesvariabler som inte varit statistiskt signifikanta har exkluderats från modellerna.

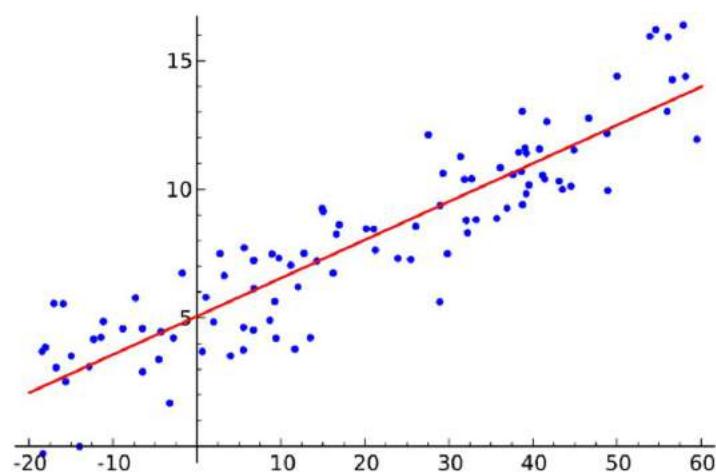
Avvikelsen mellan modellernas skattade värde och det faktiska värdet kallas residual och används för att beräkna modellernas förklaringsgrad. Förklaringsgraden, R^2 , anger hur stor andel av variansen i responsvariabeln som kan förklaras av de förklarade variablerna. Förutom de enskilda lägesvariablernas 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 förklaringsgrade 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 centralstation och antal boende inom en kilometer ungefär samma sak i flera av orterna och det blir därför svårt att inkludera båda lägesvariablerna inkluderades i

stadskvalitetsmodellen. Förutom att undersöka korrelationer mellan samtliga variabler i stadskvalitetsmodellerna undersöktes även multikollineariteten genom VIF-tester (Variance Inflation Factor). En modell med VIF-värde på mer än 5 kontrollerades mer ingående och ingen stadskvalitetsmodell hade ett VIF-värde på mer än 10.

Det är av flera anledningar inte möjligt att inkludera samtliga aspekter som påverkar det monetära värdet i stadskvalitetsmodellerna. 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 boende i närheten och kollektiv tillgänglighet. På samma sätt finns det troligtvis stadskvaliteter som inte påverkar prisen på grund av att de är jämnt spridda i geografin, till exempel skolor och livsmedelsbutiker. Då variationen mellan dessa i geografin är så låg får man ingen signifikant påverkan på priset i en regressionsmodell. En annan anledning till att en stadskvalitet inte ingår i förklaringsmodellen kan helt enkelt bero på att data inte finns tillgänglig inom ramen för denna studie.

Figur 2. Exempel på OLS-regression



Definitioner

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. I figuren nedan innebär det att den rätta linjen är dragen så att den minimerar avståndet till de blå observationerna (i kvadrat).

Beroende variabel

En beroende variabeln (även kallat utfalls- eller responsvariabel) är det man är intresserad av att undersöka förändring i. I denna studie bostadspriser, kontorshyror och handelsomsättning.

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, kontorshyran eller handelsomsättningen.

Statistisk signifikans

Att en förklarande variabel i en regressionsmodell uppvisar ett statistiskt signifikant samband innebär att stärks hypotesen 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.

Möjliga brister och felkällor

Geografiska lägesanalyser

Alla GIS-analyser bygger på att det finns korrekt data tillgängligt. Det innebär att vissa hypoteser om vad som påverkar värderingar inte kan tas med i analysen eftersom data inte har funnits tillgängligt inom ramen av detta projekt. Exempel på sådana data är bebyggelseäthet (BTA) och byggår för hela byggnadsbeståndet. Detaljeringsgraden i de data som finns kan också begränsa möjligheten att beskriva de kvaliteter som avses. Utöver det kan vissa kvaliteter vara svåra att fånga med kvantitativ analys, exempelvis arkitektoniska och andra estetiska värden.

Även om analyserna i så stor utsträckning som möjligt genomförts med samma metod och med enhetligt underlag i alla fem tätorter finns till sist en risk att tillgång till och detaljeringsgrad av data i vissa fall kan variera mellan tätorterna och därför inte ge ett helt och hållet jämförbart resultat.

Statistisk analys

Den statistiska analysen är beroende av korrekta uppgifter om såväl beroende och förklarande variabler. Datan har i möjligaste mån kvalitetssäkrats, men det är trots det möjligt att det finns brister i dataunderlagen. Uppgifterna om bostadspriser från Mäklarstatistik baseras på försäljningsstatistik och samtlig information, inklusive geografisk information, rapporteras in av säljande mäklare. Det är möjligt att denna information därför är felaktig. För såväl kontorshyror som omsättning har det saknats information och därför har beräkningar av nödvändiga data gjorts från tillgängliga källor. Det är möjligt att de skattade värdena inte fullt ut överensstämmer med faktiska värden vilket i så fall skulle påverka resultaten.

Även om analyserna har gjorts med ett väldigt stort antal olika variabler är det möjligt att vissa faktorer som påverkar efterfrågan saknas i modellerna. Därtill har dataunderlaget varierat för de fem tätorterna. Information om parkeringstillgång har exempelvis endast funnits tillgängligt för ett par av orterna. Det finns även flera rumsliga faktorer som om de varit tillgängliga, skulle kunnat förbättra modellerna. Exempelvis saknas information om fastigheternas standard, annat än år de byggdes.

I framtagandet av stadskvalitetsmodellerna har flera olika kombinationer av variabler och transformationer testats för att ta fram en så bra modell som möjligt. De möjliga kombinationerna är många vilket gör att den bästa modellen kan ha förbigåtts. De framtagna modellerna kan bygga på felaktiga matematiska samband, exempelvis behöver sambanden inte vara linjära. Ibland passar logaritmiska eller kvadratiske samband bättre. Möjligheter till transformationer av variablerna till andra samband har undersökts i spridningsdiagram, histogram och olika regressioner för att undvika felaktigheter. Valet av samband och transformation kan ändå vara suboptimalt.

Samtidig variation i responsvariablerna kan inte heller helt förklaras av variabler likt de som analyserats i rapporten. Även om uppgifter och data hade funnits om alla påverkande faktorer är en del av variationen i de beroende variablerna slumpmässig.

Generaliserbarhet till hyresrättsmarknaden

Stadskvalitetsanalyserna för flerbostadshus utgår från bostadsrättspriser som beroende variabel. Anledningen att studien inte inkluderar hyresrätter är att dess pris, hyresnivån, sätts i ett bruksvärdesystem som inte är helt marknadsanpassat och därför inte kan sägas spegla hushållens värderingar av lägets eller stadsmiljöns attraktivitet. Däremot innebär regleringen av hyresnivåerna att efterfrågan överstiger utbudet vilket leder till köbildning. Kötidens längd till hyresrätter i olika lägen kan på ett liknande sätt som priset utgöra en proxy för hushållens värdering av en bostads stadsmiljö och har därför använts som beroende variabler i tidigare studier.

Inom ramen för denna studie har tillgång funnits till hyresrättsdata från ett fastighetsbolag i Kristianstad. Denna data har inte varit tillräcklig för att skapa en stadskvalitetsmodell med kötid som beroende variabel. Det har inte heller varit möjligt att belägga sambandet mellan kötid och bostadsrättspris eftersom det inte funnits tillräcklig geografisk överlappning. Det har med andra ord inte funnits tillräckligt många analysområden i vilka det funnits både bostads- och hyresrätter. Detta samband har dock bekräftats i tidigare studier.

Stadskvaliteter för bostäder i Skåne

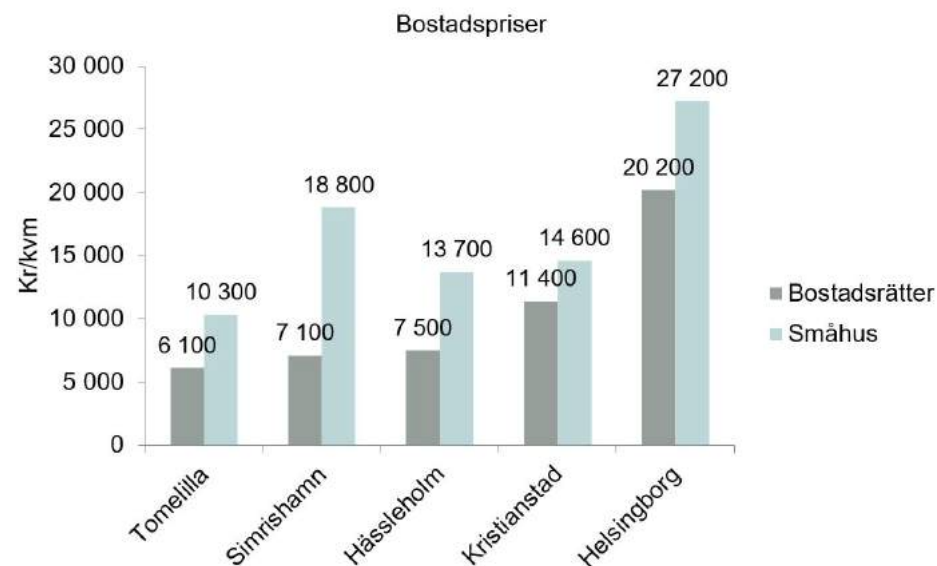
I ”Strategier för det flerkärniga Skåne” lyfts den fysiska planeringen fram som ett redskap för att skapa tillväxt i regionen (Region Skåne, 2013). Attraktiva stads- och boendemiljöer kan fungera som en viktig faktor som lockar till sig människor och företag. För att kunna göra det måste kunskap byggas upp om människors behov och preferenser samt identifiera vilka kvaliteter som är unika för varje ort. Analysen visar att några få stadskvaliteter driver bostadsmarknaden i Skånes tätorter, både när det handlar om flerbostadshus och när det handlar om småhus. Flera av stadskvaliteterna stämmer också överens i flera av tätorterna i studien, som i övrigt skiljer sig åt till storlek och karaktär. Samtidigt skiljer de sig på också på några punkter. Detta kapitel redogör för vilka stadskvaliteter som värdesätts av bostadsköpare i Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla.

Bostadspriser

För att förstå vilka kvaliteter som värderas på bostadsmarknaden har statistik över försäljningar av bostadsrätter och småhus i de fem tätorterna analyserats. För bostadsrätter förhåller sig de genomsnittliga priserna i relation till kommunernas storlek, de högsta finns i Helsingborg, följt av Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla. Detta är i linje med den långvariga urbaniseringstrend som syns såväl globalt som i Sverige och som driver upp bostadspriser i större städer i förhållande till småstäder och glesbygd. Tillväxten skapar större efterfrågan på bostäder, samtidigt som större befolkningsunderlag bidrar både till bättre villkor för näringslivet och bättre förutsättning för attraktiva boendemiljöer, vilket ytterligare driver upp bostadspriserna. I ett regionalt perspektiv kan därför tätortens storlek betraktas som den enskilt viktigaste faktorn för att förklara variationen i bostadspriser.

Värt att notera är att det förhållandet i högre grad gäller för bostadsrättspriser än för småhuspriser. Även småhuspriserna uppvisar ett liknande mönster, men för dem har inte tätortens storlek lika stor betydelse. Bland de fem tätorterna finns också ett tydligt undantag från mönstret, där Simrishamn sticker ut med högre priser än både Hässleholm och Kristianstad. Det tyder på att där finns särskilt värdefulla kvaliteter som ökar efterfrågan på småhus här. Stadskvaliteterna som driver bostadsmarknaden i de fem tätorterna beskrivs närmare i följande avsnitt.

Figur 3. Genomsnittliga bostadspriser per kvm i de fem tätorterna



Notering: Värderna utgår från dataunderlag använt vid modellberäkningar. Medelvärden baseras således på uppgifter som inte är årsaktuella, se metod.



Stadskvaliteter för flerbostadshus

För Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm visar analysen att några få stadskvaliteter kan förklara en stor del av prisvariationen för bostadsrätter i flerbostadshus. I stora drag handlar det om centralitet och tillgänglighet, rekreativa värden, attraktiva gatumiljöer och avstånd till störande och bullriga miljöer. Tillgång till service har inte visat sig vara signifikant för någon av städerna, men kan antas vara en av anledningarna till att man vill bo centralt. Av de totalt över 300 olika potentiella lägeskvaliteterna är det alltså dessa 8 som har gett störst utslag för flerbostadshus. Några av de kartlagda stadskvaliteterna är gemensamma för alla tre tätorter medan andra skiljer sig åt.

Exempelvis värderas kollektivtrafik högt i Helsingborg men är inte signifikant i Kristianstad eller Hässleholm. Det finns sannolikt en större efterfrågan på kollektivtrafik i Helsingborg på grund av de större avstånden, samtidigt som en större stad med högre befolkningstäthet har högre turtäthet. Men det är också möjligt att det i de mindre tätorterna finns en jämn tillgång till kollektivtrafik för flerbostadshus och att det därför inte ger utslag i analysen. Ytterligare en möjlighet är att tillgång till kollektivtrafik i de mindre tätorterna i hög grad är förknippat med en annan stadskvalitet och därför inte kommer med i modellerna. (Analysmetoden bygger på att det finns observerade skillnader i såväl den beroende som den förklarande variabeln. Om två eller fler stadskvaliteter samvarierar i hög utsträckning är det endast möjligt att inkludera en av dessa i modellen, se metodkapitel för mer detaljerad beskrivning av metoden). Lugna gator förefaller istället vara en småstadskvalitet som eftertraktas i Kristianstad och Hässleholm men som inte är signifikant i Helsingborg. Kanske beror det på att unga vuxna med andra preferenser i högre grad söker sig till större städer, kanske beror det på att den lokala lugna gatan av olika skäl inte upplevs på samma sätt i större städer. Kvaliteter som eftertraktas i alla tre tätorter är centralitet, tillgång till stadsgator med hög entrétäthet och avstånd från industriområden.

I Simrishamn och Tomelilla är bostadsrättsförsäljningarna för få och har för liten geografisk spridning för att tillförlitliga statistiska förklaringsmodeller ska kunna tas fram. Vilka stadskvaliteter som efterfrågas för flerbostadshus i dessa två tätorter går

därför inte att kartlägga med hjälp av denna metod. Däremot kan den enkätstudie som genomförts ge mer svar om vilka kvaliteter som invånarna uppskattar. En analys av svaren i Tomelilla har genomförts och beskrivs i nästa avsnitt om småhus. Utöver det beskrivs enkätstudien närmare senare i rapporten.

Nedan redovisas vilka stadskvaliteter som har betydelse för bostadsrättsmarknaden i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm. De beskrivs närmare för varje tätort i kommande avsnitt.

Tabell 7. Stadskvaliteter med utslag i modeller för flerbostadshus i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm

Stadskvalitet	Helsingborg	Kristianstad	Hässleholm
Centralitet	X	X	X
Tillgång till kollektivtrafik	X		
Park och natur	X	X	
Närhet till vatten	X	X	
Stadsgator	X	X	X
Lugna gator		X	X
Avstånd från industri	X	X	X
Avstånd från motorväg		X	



Stadskvaliteter för småhus

Analysen visar att även en betydande del av prisvariationen för småhus kan förklaras med några få stadskvaliteter i Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm och Simrishamn. I stora drag handlar det om liknande kvaliteter som för flerbostadshus, men det finns också skillnader, både mellan flerbostadshus och småhus och mellan de fem tätorterna.

På grund av ett för litet antal observerade småhusförsäljningar har någon förklaringsmodell för småhuspriser inte kunnat tas fram för Tomelilla. Istället har lägesanalyserna jämförts statistiskt med svaren i den enkätundersökning som har genomförts med invånarna, i vilken det statistiska underlaget för Tomelilla är större. Med hjälp av enkätsvaren har en förklaringsmodell som beskriver hur invånarna upplever sin stadsmiljö tagits fram. Denna förklaringsmodell inkluderar svar från boende både i flerbostadshus och i småhus. Nedan redovisas vilka stadskvaliteter som har betydelse för småhusmarknaden i Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm och Simrishamn samt för invånarnas upplevda preferenser i Tomelilla. De beskrivs närmare för varje tätort i kommande avsnitt.

Totalt har över 300 lägesvariabler testats statistiskt, och det är dessa 8 som ger störst påverkan på priset.

Tabell 8. Stadskvaliteter med utslag i modeller för småhus i Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm och Simrishamn

Stadskvalitet	Helsingborg	Kristianstad	Hässleholm	Simrishamn	Tomelilla*
Centralitet	X	X			
Park och natur	X	X	X	X	X
Närhet till vatten	X	X		X	
Stadsgator**	X		X	X	
Lugna gator***	X	X		X	X
Avstånd till industri	X	X	X		X
Avstånd från motorväg		X			X
Tillgång från service		X	X		

*Modellen för Tomelilla beskriver hur invånarna upplever sin stadsmiljö och inkluderar enkätsvar från boende i både flerbostadshus och i småhus.

** Gator med entréer per 100 meter inom 500 meter

*** Andel av vägarna inom 500 meter som har hastighetsbegränsning max 30 km/h

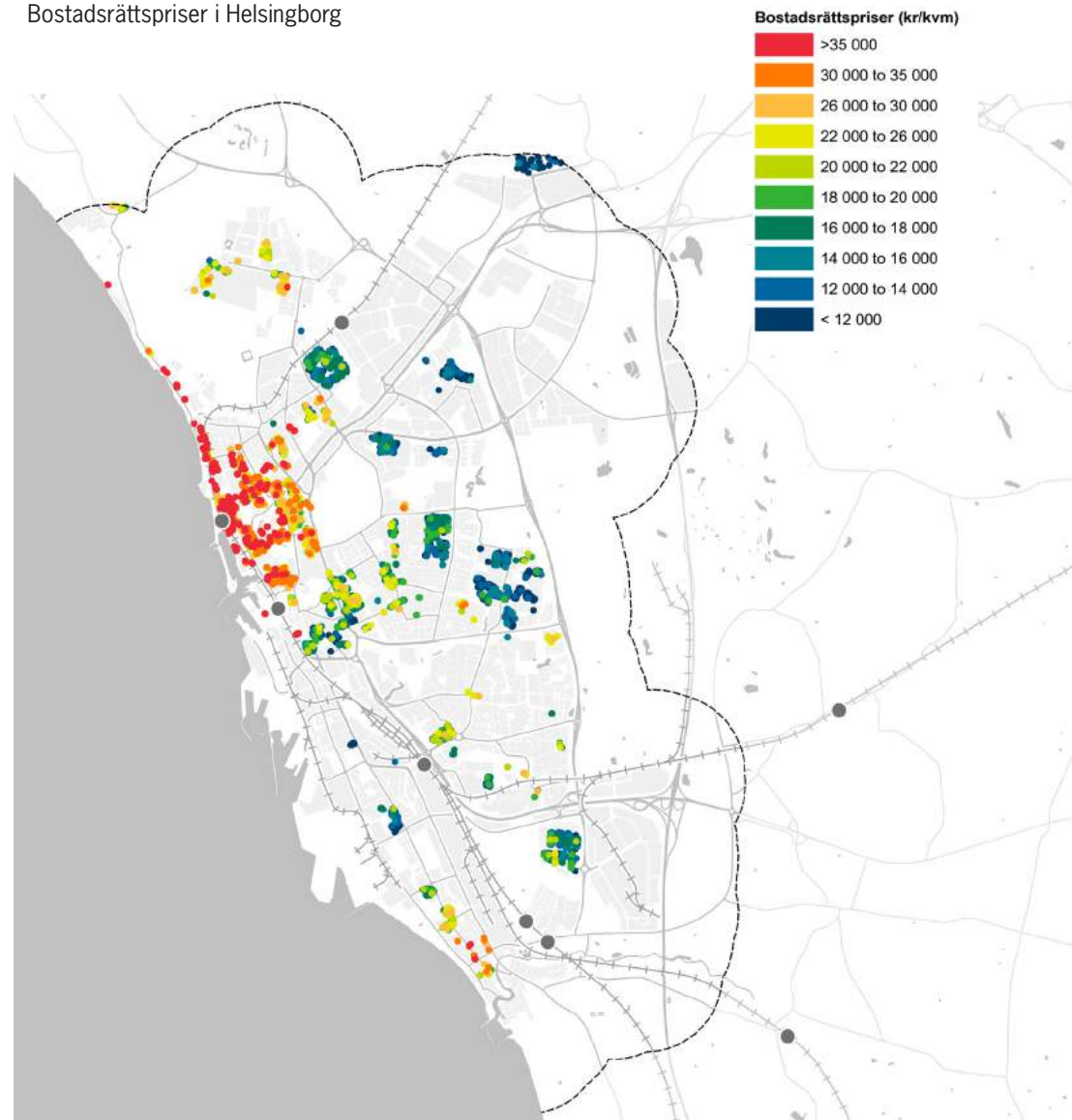
Kontrollvariabler

Fokus i studien har varit på bostadens lägeskvaliteter, hur stadens fysiska miljö är utformad och hur det ger förutsättningar för sociala och ekonomiska aktiviteter som skapar attraktivitet. Det är rumsliga kvaliteter som har en praktisk relevans för stadsplanering i den meningen att de går att påverka genom nyproduktion eller stadsförnyelse. Detta är vad som i studien sammanfattas av begreppet stadskvaliteter. Utöver stadskvaliteterna finns andra faktorer som påverkar bostadspriserna och som prövats i denna studie. Dessa benämns som kontrollvariabler och är också med i förklaringsmodellerna. Utan att kontrollera för deras påverkan på bostadspriset är det heller inte möjligt att kartlägga den partiella prispåverkan som kan hänföras till de olika stadskvaliteterna. Kontrollvariablerna beskriver dels bostadens egenskaper och dels områdets socioekonomiska villkor. Signifikanta kontrollvariabler är bostadens storlek och om huset är nybyggt. För flerbostadshus är det avgiftens storlek och om det finns hiss och för småhus tomtens storlek. Områdets socioekonomiska villkor beskrivs av hushållens inkomst- och utbildningsnivåer.

Helsingborg

Helsingborg är Skånes näst största stad och definieras som en av tre tillväxtmotorer i Skåne som är viktiga att satsa på för att få kraft och utveckling i hela regionen. De övriga två är Malmö och Lund (Region Skåne, 2013). Helsingborg har i egenskap av en av de tre tillväxtmotorerna en betydelsefull funktion för Skånes utveckling och genom sin karaktär av storstad en unik attraktivitet. Resultaten för Helsingborg antas stämma överens i högre grad med städer i regionen med liknande storlek och funktion och får i ett regionalt sammanhang därför i viss mån representera även de två övriga tillväxtmotorerna.

Bostadsrättspriser i Helsingborg



Källa: Mäklarstatistik

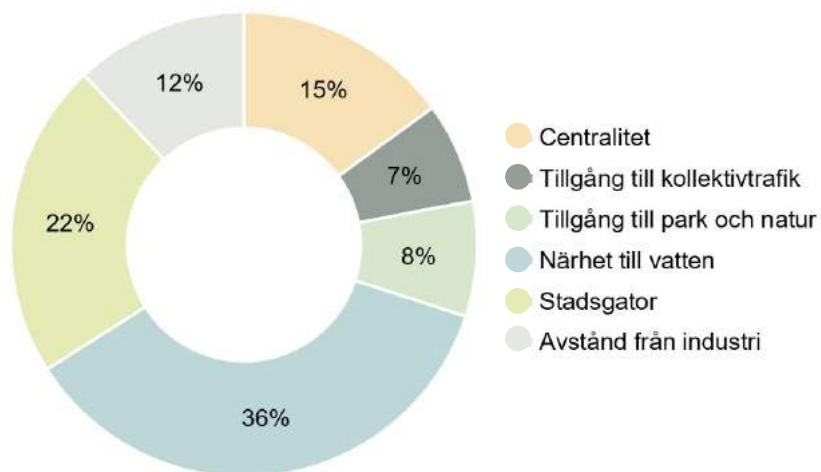


Förklaringsmodell för flerbostadshus

För att förstå vilka lägesvariabler som bostadsrättsköpare värdesätter i Helsingborg har totalt ca 4 700 försäljningar mellan åren 2015 och 2017 analyserats statistiskt.

Analysen visar att det med sex stadskvaliteter går att förklara 80 % av prisvariationen mellan bostadsrätter i flerbostadshus i Helsingborg. Störst betydelse har närhet till havet som står för hela 36 procent av modellens förklaringskraft följt av tillgång till stadsgator med hög entrétythet samt centralitet. Andra viktiga stadskvaliteter är närhet till kollektivtrafik och värdefulla naturområden medan närhet till industriområden sänker attraktiviteten.

Figur 4. Stadskvaliteters betydelse för bostadsrättspriset i Helsingborg



Tabell 9. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på bostadsrättspriset i Helsingborg

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Centralitet	Avstånd till centralstation	500 m närmare	860 kr/kvm
Tillgång till kollektivtrafik	Avstånd till närmaste tågstation, regionbushållplats eller expressbushållplats	500 m närmare	670 kr/kvm
Tillgång till park och natur	Avstånd till värdefull natur	500 m närmare	1 600 kr/kvm
Närhet till vatten	Avstånd till havet Inom 300 m från havet	500 m närmare Ja	680 kr/kvm 7 100 kr/kvm
Stadsgator	Antal entréer per 100 m gata inom 500 m	Ytterligare en entré per 100 m	860 kr/kvm
Avstånd från industri	Industrimark inom 1 km avstånd	10 ha ytterligare	- 520 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

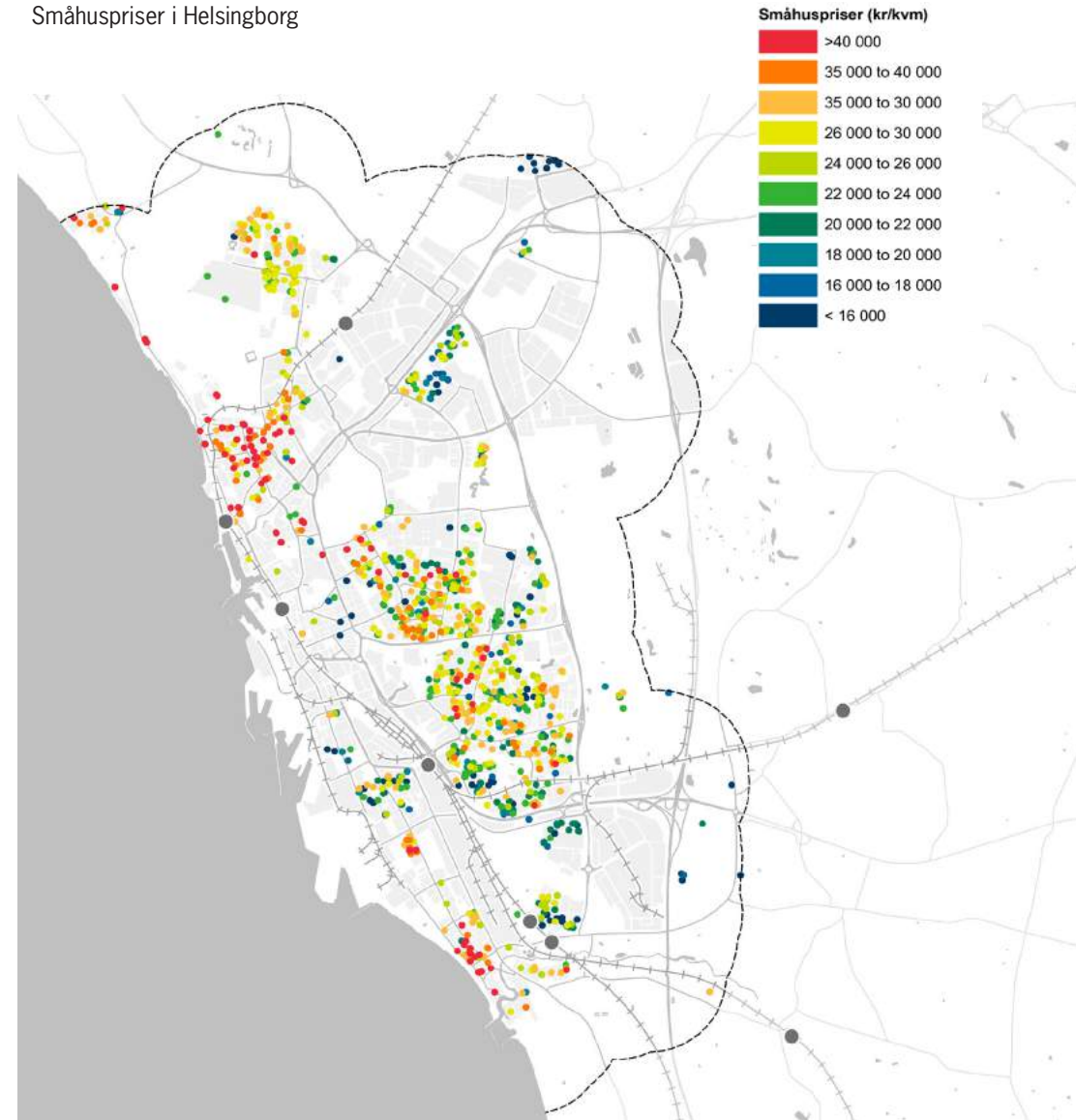


Förklaringsmodell för småhus

För att förstå vilka lägesvariabler som småhusköpare värdesätter i Helsingborg har totalt ca 1 100 försäljningar mellan åren 2015 till 2017 analyserats statistiskt.

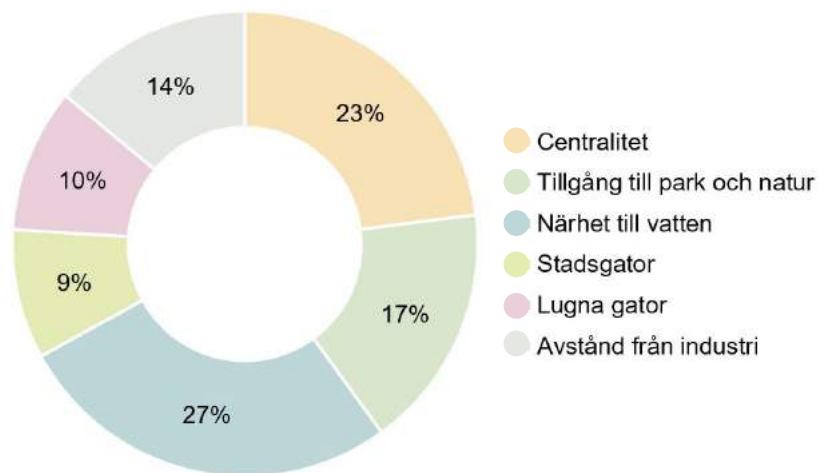
Analysen visar att det med fem stadskvaliteter går att förklara 65 % av prisvariationen mellan småhus i Helsingborg. Det är samma kvaliteter som efterfrågas av småhusköpare som av bostadsrättsköpare med skillnaden att kollektivtrafik inte påverkar attraktiviteten för småhus. Detta beror sannolikt på att småhusägare i större utsträckning äger bil och därför är mindre beroende av god kollektivtrafiktillgång.

Småhuspriser i Helsingborg



Källa: Mäklarstatistik

Figur 5. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriset i Helsingborg



Notering: $R^2=0,65$; Stadskvaliteterna i figur utgör totalt 48 % av modellens förklaringskraft. 12% utgörs av socioekonomiska variabler och 40% utgörs av husspecifika variabler.

Tabell 10. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på småhuspriser i Helsingborg

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Centralitet	Avstånd till centralstation	500 m närmare	1 000 kr/kvm
Tillgång till park och natur	Avstånd till värdefull natur	500 m närmare	1 500 kr/kvm
Närhet till vatten	Inom 500 m från havet	Ja	6 800 kr/kvm
Stadsgator	Antal entréer per 100 m gata inom 500 m	Ytterligare en entré per 100 m	860 kr/kvm
Lugna gator	Andel av vägarna inom 500 m som har hastighetsbränsning max 30 km/h	10 procentenheter ytterligare	390 kr/kvm
Avstånd från industri	Industrimark inom 1 km avstånd	10 ha ytterligare	- 520 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Stadskvaliteter för bostäder i Helsingborg

I följande avsnitt beskrivs de stadskvaliteter som har betydelse för Helsingborgs bostadsmarknad mer i detalj.

Centralitet

- Har betydelse för 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). Att bo centralt värdesätts även av bostadsrättsköpare i Helsingborg.

Analysen visar att ett läge 500 m närmare centralstation i genomsnitt innebär att priset ökar med ca 860 kr per kvm för flerbostadshus och med ca 1 000 kr per kvm för småhus. Resultatet bekräftar att det finns ett stort tryck på Helsingborgs stadskärna. När staden växer blir trycket större även på angränsande stadsdelar, och därför bör också stadskärnan och de kvaliteter som finns där utvidgas så att de blir tillgänglig för fler och trycket utjämnas.

Centralitet



Bild 1. Gata centralt i Helsingborg

Tillgång till kollektivtrafik

- Har betydelse för flerbostadshus

I större städer värderas ofta närheten till kollektivtrafik högt, då behovet att tidseffektivt ta sig långa sträckor ökar med stadens storlek. Det har bland annat studier av bostadsmarknaden i Stockholm, Göteborg, Köpenhamn och Århus bekräftat (Spacescape och Evidens, 2012, Göteborgs stad et al., 2016, Köpenhamns universitet, 2013). Även möjligheten att ta sig till andra destinationer i regionen är viktigt, i Helsingborg värdesätts närhet till både tågstationer och busshållplatser för regional trafik. Den spårbundna kollektivtrafiken spelar den mest centrala rollen i att skapa tillgänglighet inom regionen. Samtidigt som den är kapacitetsstark så är infrastrukturen beständigt byggd, som bostadsköpare kan man därmed vara trygg med att spårledningarna inte kommer att dras om.



Bild 2. Regionalbuss i Helsingborg

Tillgång till kollektivtrafik

Analysen visar att ett läge 500 m närmare en tågstation eller en busshållplats för region- eller expressbussar i genomsnitt innebär att priset ökar med ca 670 kr per kvm.

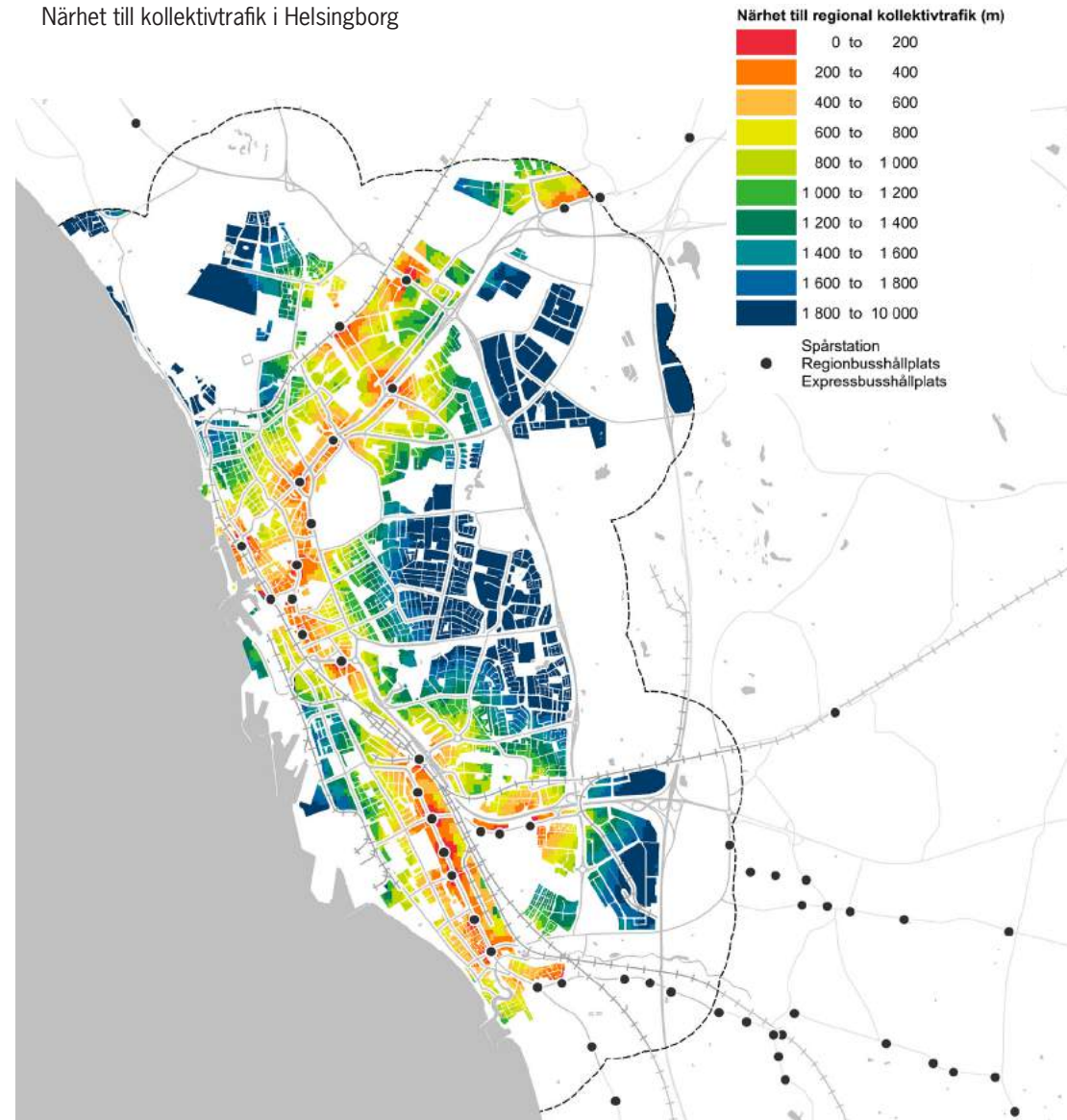
Analysen visar inte att tillgång till stadsbussar påverkar bostadspriserna på samma sätt. Eftersom priset också påverkas av utbudet behöver det inte nödvändigtvis betyda att efterfrågan saknas. Stadsbussnätet är väl utbyggt i staden vilket innebär att utbudet av lokal kollektivtrafik kan betraktas som större än för regional kollektivtrafik, och det skapar mindre variation i lägeskvalitet som kan bidra till att bostadspriset inte påverkas i samma utsträckning. Resultatet visar ändå att det är viktigt för attraktiviteten att nya bostäder byggs nära kollektivtrafikknutpunkter, särskilt de som knyter samman regional och lokal kollektivtrafik, samt att nya linjer dras till nyutvecklade områden.

Tillgång till kollektivtrafik



Bild 3. Centralstationen i Helsingborg

Närhet till kollektivtrafik i Helsingborg



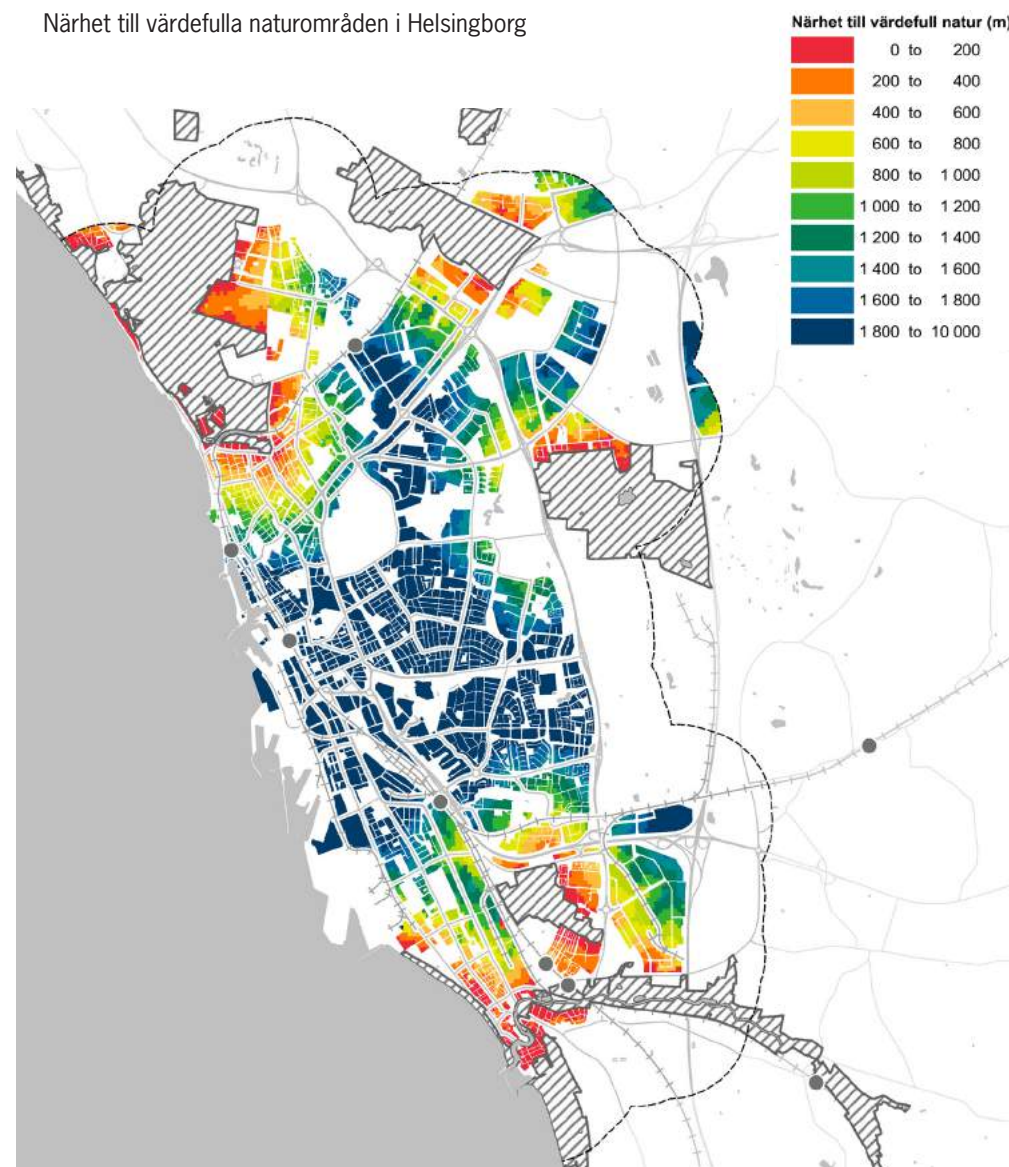
Källa: Skånetrafiken

Tillgång till park och natur

- Har betydelse för flerbostadshus och småhus

Att bo nära parker eller grönområden är en kvalitet som associeras både med hälsoaspekter och attraktivitet och som alltid har värderats högt i städer (Grahm & Stigdotter, 2003). Vilken typ av grönområde som efterfrågas kan av olika skäl skifta mellan städer, bland annat beroende på hur utbudet ser ut. Men efterfrågan på gröna rekreativa kvaliteter är något som återkommer i de flesta tidigare studier som gjorts på området, bland annat har signifikanta samband med bostadspriser kunnat påvisas i Stockholm, Göteborg, Halmstad, Köpenhamn och Århus (Spacescape och Evidens, 2012, Göteborgs stad et al., 2016, Halmstads kommun, 2014 Köpenhamns universitet, 2013). I Helsingborg är det närhet till särskilt värdefull natur som skapar värden på bostadsmarknaden, både för flerbostadshus och för småhus. I analysen definieras särskilt värdefull natur som naturreservat, natura 2000-områden och områden utpekade i Länsstyrelsens naturvårdsprogram. Dessa innefattar till exempel Pålsjö naturreservat, Bruces skog och Rååns dalgång. Analysen visar att ett läge 500 m närmare ett särskilt värdefullt naturområde i genomsnitt innebär att priset ökar med ca 1 600 kr per kvm för flerbostadshus och med ca 1 500 kr per kvm för småhus. För att ta vara på de naturområden som skapar värden på bostadsmarknaden kan de rekreativa kvaliteterna tillgängliggöras genom exempelvis utvecklade entréer, iordningsställda grillplatser och framkomliga vandringsleder.

Närhet till värdefulla naturområden i Helsingborg



Källa: Länsstyrelsen Skåne

Närhet till vatten

- Har betydelse för flerbostadshus och småhus

Den enskilt viktigaste stadskvaliteten i Helsingborg är inte helt överraskande närheten till havet. Förutom utsikt så bidrar stränder, kajer och småbåtshamnar till både rekreativa kvaliteter och möjlighet till aktivitet. Närheten till havet påverkar bostadspriset för bostäder över hela staden. En bostad som ligger 500 meter närmare havet har en genomsnittlig prisökning med ca 680 kr per kvm för flerbostadshus. Men analysen visar att det också är en särskild värdefull kvalitet att bo inom nära gångavstånd från havet, ett läge inom 300 meter från havet innebär en prisökning på hela 7 100 kr per kvm för flerbostadshus. För småhus är ett läge inom 500 m från havet på motsvarande sätt värt ca 6 800 kr per kvm. Helsingborgs läge vid havet är en uppenbar kvalitet vars potential bör utnyttjas. Lägen nära havet som idag utnyttjas

för andra verksamheter utgör exempelvis en stor potential för attraktiva bostäder, ett aktuellt exempel är stadsutvecklingsprojektet H+ i Helsingborgs hamn. Samtidigt är det av stor betydelse att exploateringsstrycket inte begränsar allmänhetens tillgänglighet till havet. Kvaliteterna bör istället tillgängliggöras för fler i staden genom att skapa offentliga platser och stråk i anslutning till kusten och tydliga gång- och gatustråk från befintliga stadsdelar.

Närhet till havet



Bild 4. Norra hamnen i Helsingborg

Stadsgator

- Har betydelse för flerbostadshus och småhus

Hur stadens gator och platser upplevs avgörs i hög grad av hur de inramas. Finns det entréer och lokaler kring en gata, ett torg eller en park så finns förutsättningar för att utemiljöer upplevs som tryggare och fylls med folkliv. Bland annat har Jan Gehl i flera studier visat att hög entrétäthet kan vara ett medel för att skapa levande och trygga gator i mänsklig skala, där det är trivsamt att röra sig som gående (Gehl, Johansen, Reigstad, 2006). Att detta är en efterfrågad stadskvalitet har också bekräftats i studier av bostadsmarknaden i både Stockholm och Göteborg (Spacescape och Evidens, 2012, Göteborgs stad et al., 2016). Analysen visar att entrétäthet skapar attraktivitet i Helsingborg både för flerbostadshus och för småhus. En ytterligare entré per 100 m innebär i genomsnitt att priset ökar med ca 890 kr per kvm för omgivande flerbostadshus och med ca 1 200 kr per kvm för omgivande småhus.

Att lägga fokus på utformningen av gatuplan och bygga kvarter med många entréer ter sig därför som ett enkelt sätt att skapa attraktiva stadsmiljöer, både i småhusbebyggelse och längs centrala stadsgator.



Bild 5. Stadsgata i Helsingborg

Stadsgata

Lugna gator

- Har betydelse för småhus

Trafikmiljön är en viktig faktor för hur tryggt och lugnt ett område upplevs, och är en kvalitet som kan antas vara särskilt högt värderad av barnfamiljer. Det är därför inte förvånande att andelen av närliggande gator som har låga hastighetsbegränsningar är något som värdesätts av just småhusköpare i Helsingborg. Liknande kvaliteter har tidigare visat sig ha betydelse för småhuspriser också i Göteborg (Göteborgs stad et al., 2016). Om hälften av gatorna inom 500 m har en hastighetsbegränsning på 30 km/h eller lägre innebär det en prisökning med ca 1 900 kr per kvm.

Resultatet tyder på att det finns ett ekonomiskt värde att begränsa hastigheten i framförallt småhusområden.

Lugna bostadsgator



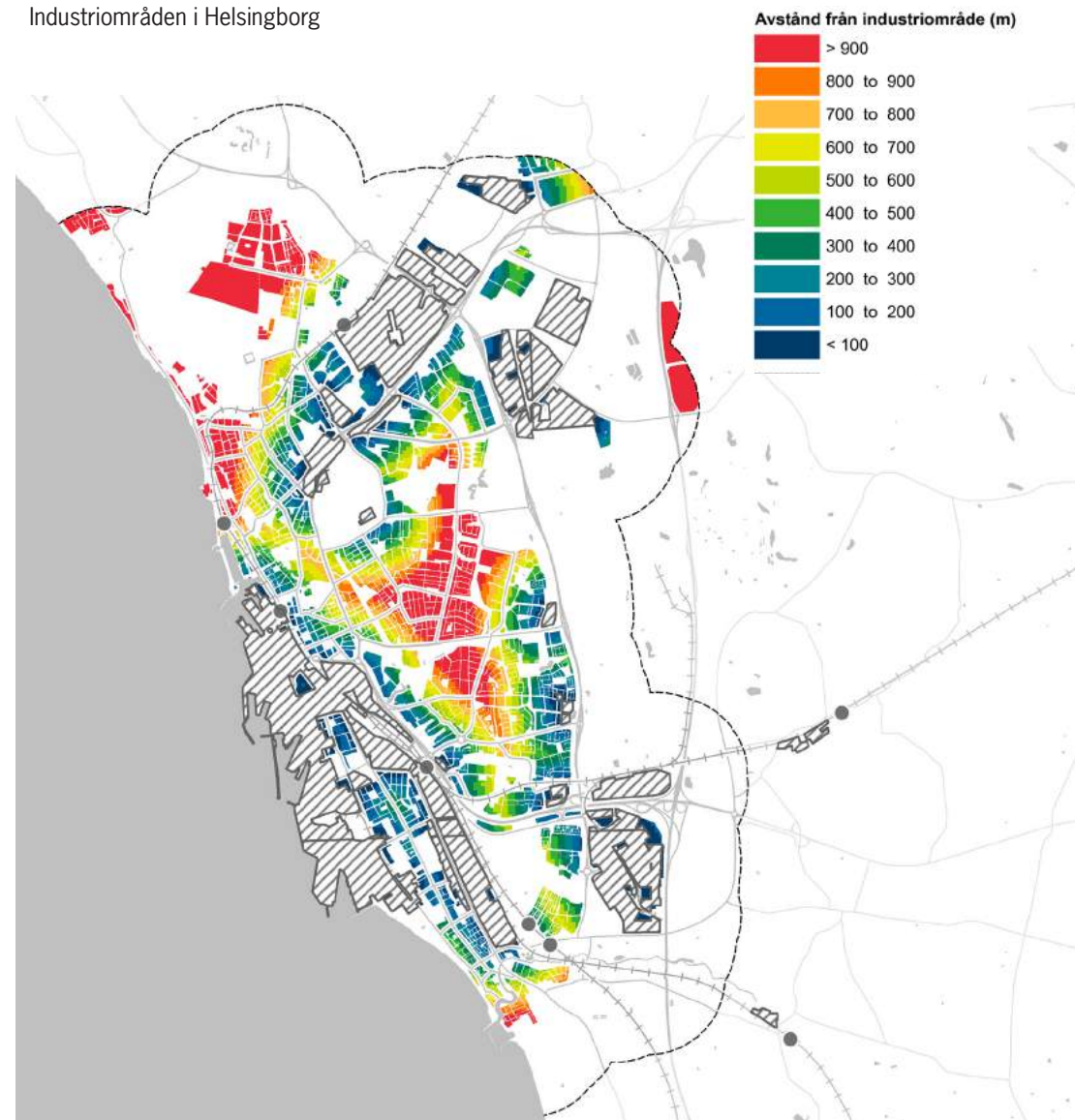
Bild 6. Lugn gata i Helsingborg

Avstånd från industriområden

- Har betydelse för flerbostadshus och småhus

Stora områden i våra städer tas i anspråk av funktioner som är nödvändiga för stadens tillväxt men som kan upplevas som störande eller mindre attraktiva miljöer att bo nära. I tidigare har studier om buller (Köpenhamn och Århus) och närhet till motorvägar (Göteborg) visat sig ha negativ påverkan på bostadspriser (Göteborgs stad et al., 2016, Köpenhamns universitet, 2013). I Helsingborg har lägen i anslutning till industriområden visat sig ha lägre bostadspriser. Industriområden är i analysen definierade utifrån Lantmäteriets terrängkarta och innehåller förutom industrier bland annat logistik- och hamnanläggningar med tillhörande mark som vägar och parkeringsplatser. Analysen visar att ett 10 ha stort industriområde inom 1 km från bostaden innebär en prisminskning med ca 520 kr per kvm för flerbostadshus och med ca 440 kr per kvm för småhus. Stadsutvecklingsprojekt som omvandlar industrimark till blandstad skapar alltså stora bostadsvärden även i omgivande områden. Med andra ord finns det stor potential i stadsutvecklingsområdet H+ som ligger i Helsingborgs hamnområde och som omfattar exempelvis ca 100 ha.

Industriområden i Helsingborg



Källa: Lantmäteriet

Kristianstad och Hässleholm

Förutom Malmö, Helsingborg och Lund som i Region Skånes ”Strategier för det flerkärniga Skåne” definieras som tillväxtmotorer finns ett antal mellanstora städer i regionen som har central betydelse för sitt omland och som därför definieras som regionala kärnor (Region Skåne, 2013). Två av dessa är Kristianstad och Hässleholm, som för att ge mer tillväxtkraft i nordöstra Skåne dessutom avses utvecklas till en gemensam tillväxtmotor. Kristianstad och Hässleholm kan i viss mån antas illustrera även andra mellanstora städer i regionen, inte minst de övriga regionala kärnorna Landskrona, Ystad och Trelleborg. Resultaten från Kristianstad och Hässleholm presenteras i följande avsnitt.

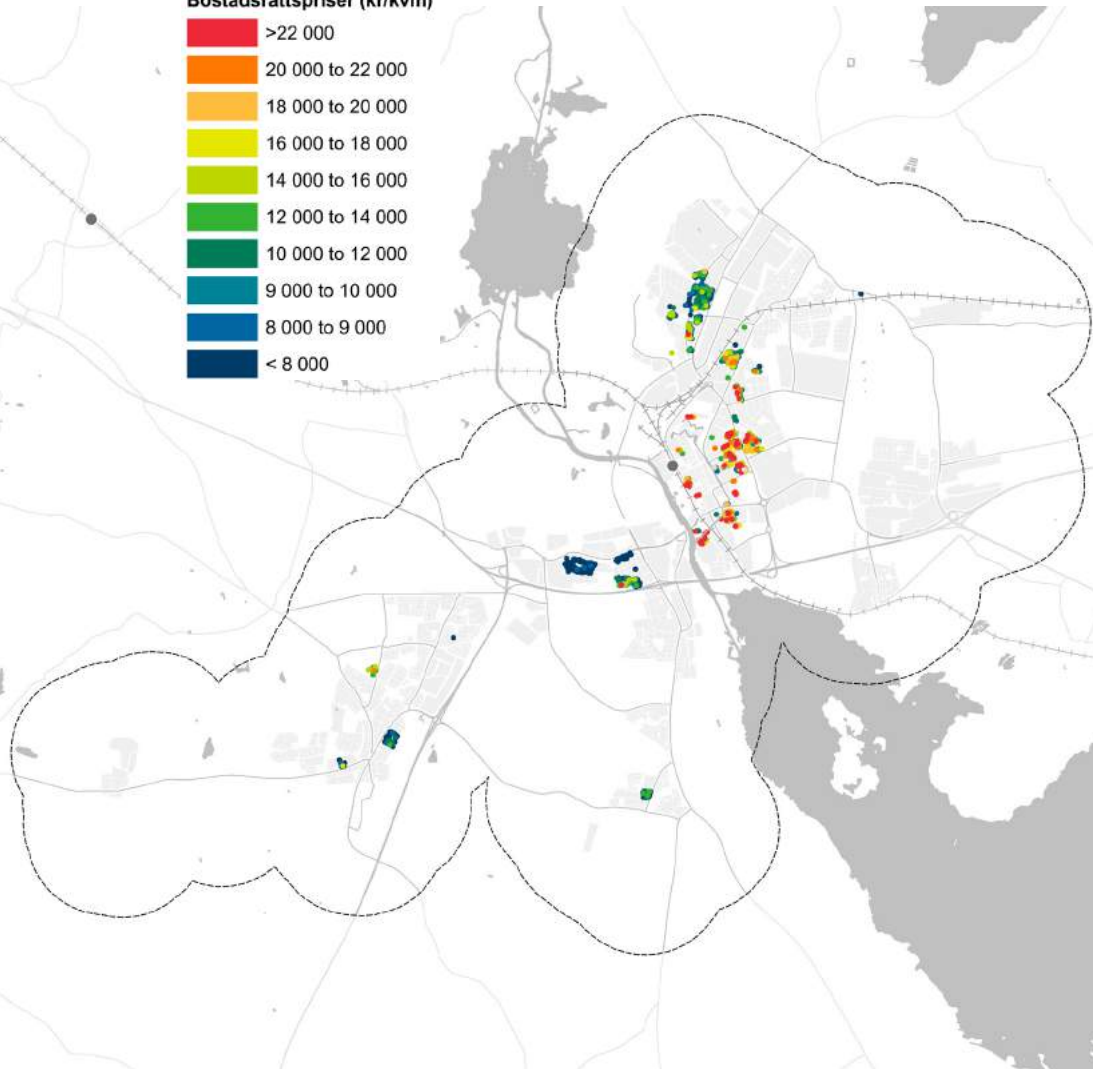
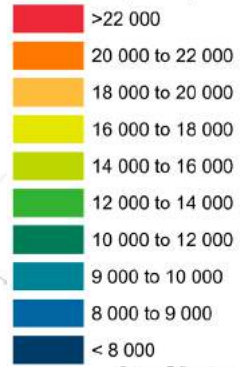
Centrala Kristianstad



Bild 7. Stadsgata i Kristianstad

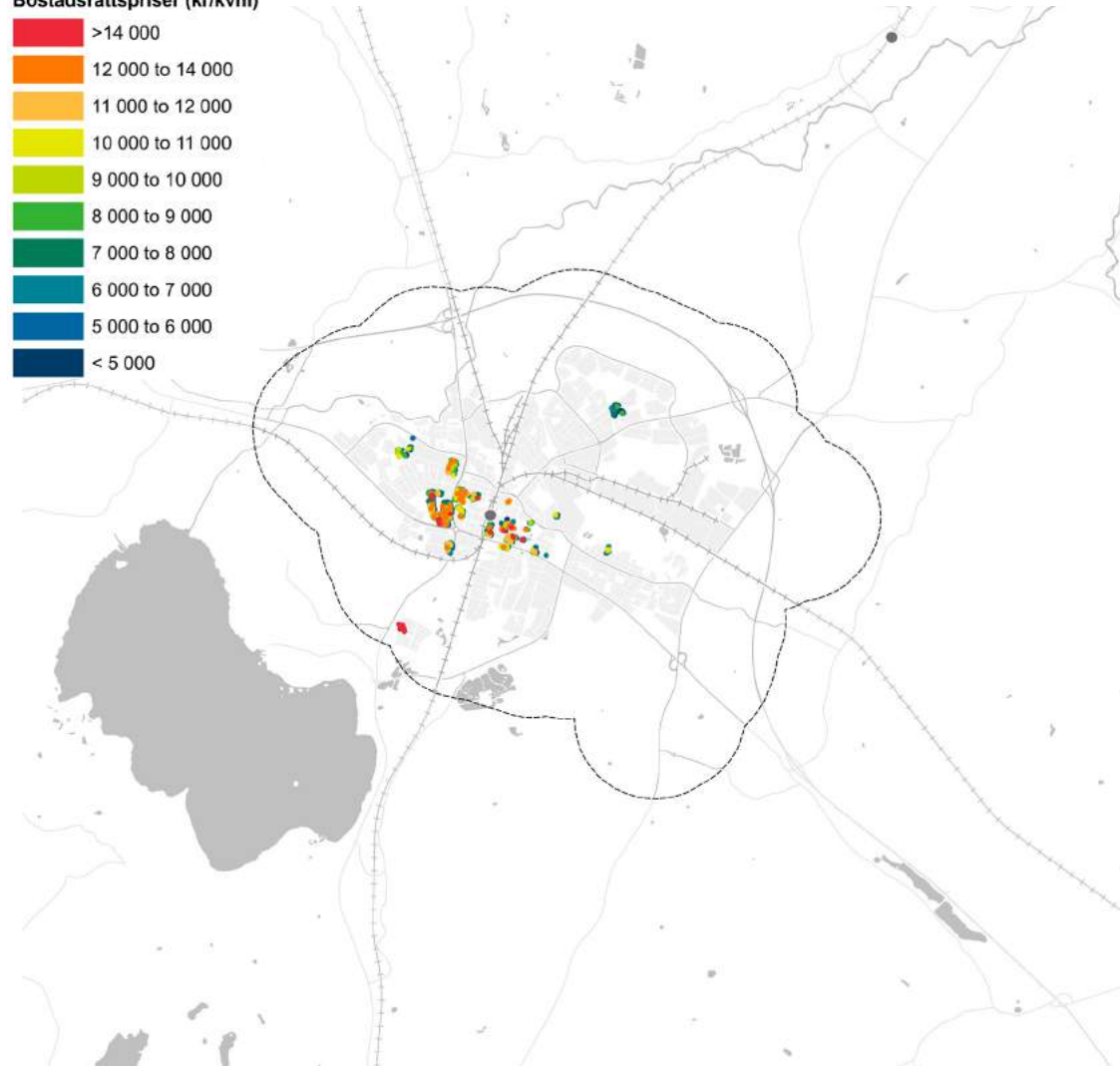
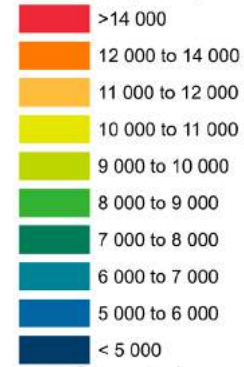
Bostadsrättspriser i Kristianstad

Bostadsrättspriser (kr/kvm)



Bostadsrättspriser i Hässleholm

Bostadsrättspriser (kr/kvm)



Källa: Mäklarstatistik

Förklaringsmodeller för flerbostadshus

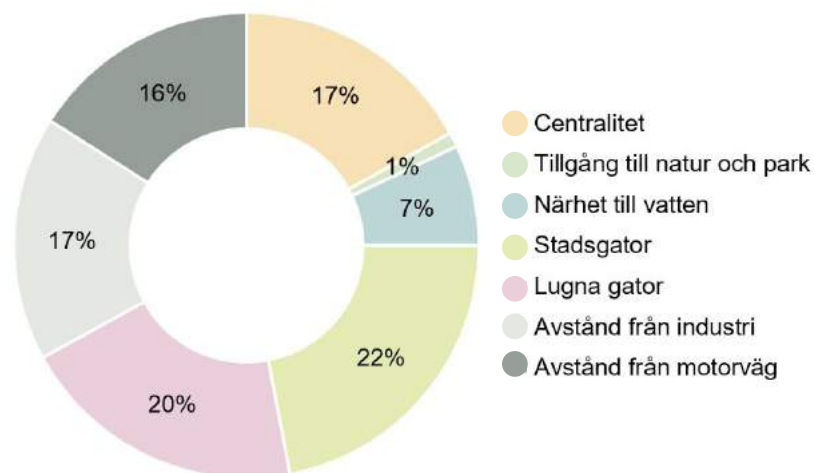


För att förstå vilka lägesvariabler som bostadsrättsköpare värdesätter i de två tätorterna har totalt ca 1 700 försäljningar i Kristianstad och ca 2 000 försäljningar i Hässleholm mellan åren 2012 och 2017 analyserats statistiskt.

Kristianstad

Analysen visar att det med sju stadskvaliteter går att förklara 82 % av prisvariationen mellan bostadsrätter i flerbostadshus i Kristianstad. Det handlar om urbana kvaliteter som att bo centralt och att ha tillgång till stadsgator med hög entrétäthet men också gator med låga hastigheter. Att inte bo nära störande industriområden eller motorvägar är också av stor betydelse medan rekreativa värden som närhet till vatten och grönområden har signifikans men är av något mindre betydelse.

Figur 6. Stadskvaliteters betydelse för bostadsrättspriserna i Kristianstad



Notering: $R^2=0,82$; Stadskvaliteterna i figur utgör totalt 78 % av modellens förklaringskraft. 12% utgörs av socioekonomiska variabler och 10% utgörs av lägenhetsspecifika variabler.

Tabell 11. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på bostadsrättspriset i Kristianstad

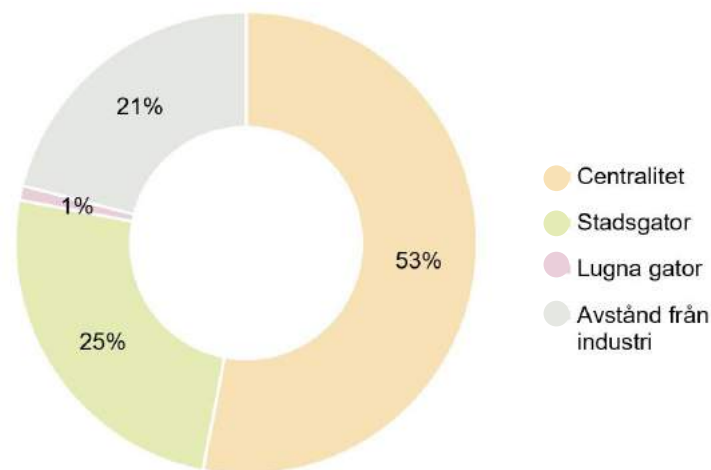
Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Centralitet	Avstånd från stationen	500 m närmare	670 kr/kvm
Tillgång till park och natur	Mängd grönyta inom 250 m	1 ha ytterligare	480 kr/kvm
Närhet till vatten	Inom 300 m från vatten	Ja	8 700 kr/kvm
Stadsgator	Antal entréer per byggnad inom 500 m	Ytterligare en entré per byggnad	4 600 kr/kvm
Lugna gator	Andel av vägarna inom 500 m som har hastighetsbegränsning max 30 km/h	50 procentenheter ytterligare	1 400 kr/kvm
Avstånd från industri	Industrimark inom 500 m avstånd	5 ha ytterligare	- 780 kr/kvm
Avstånd från motorväg	Inom 500 m från motorväg	Ja	- 1 900 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Hässleholm

I Hässleholm går det att med bara fyra stadskvaliteter förklara 66 % av prisvariationen mellan bostadsrätter i flerbostadshus. Över hälften av förklaringen går att härleda till centralitet. Resecentrum ligger centralt i staden och dessutom gynnsamt i regionen, och det är därför rimligt att anta att närhet till kollektivtrafik har särskilt stor betydelse i Hässleholm. Även tillgång till gator med hög entrétäthet är av stor betydelse, liksom avstånd från industriområden. Lugna gator med låga hastigheter har signifikans men är av liten betydelse i förhållande till de övriga kvaliteterna. Några skillnader mellan Hässleholm och Kristianstad blir tydliga i analysen. Bland annat saknas vattendrag i centrala Hässleholm, vilket gör att närhet till vatten inte har en signifikant påverkan på bostadspriserna. En annan aspekt som har betydelse för bostadspriserna är att motorvägen som går genom Kristianstad saknas i Hässleholm. Att inte grönområden finns med i Hässleholm kan bero på att dessa är jämnt fördelade i orten eller att de saknar stora kvaliteter. Grönområden brukar annars vara en kvalitet som värdesätts i stora och mellanstora städer.

Figur 7. Stadskvaliteters betydelse för bostadsrättspriserna i Hässleholm



Notering: $R^2=0,66$; Stadskvaliteterna i figur utgör totalt 58 % av modellens förklaringskraft. 0% utgörs av socioekonomiska variabler och 42% utgörs av lägenhetsspecifika variabler.

Tabell 12. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på bostadsrättspriset i Hässleholm

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Centralitet	Avstånd till centralstation	500 m närmare	1 300 kr/kvm
Stadsgator	Antal entréer 100 m inom 500 m	Ytterligare en entré per byggnad	360 kr/kvm
Lugna gator	Andel av vägarna inom 250 m som har hastighetsbegränsning max 30 km/h	50 procentenheter ytterligare	480 kr/kvm
Avstånd från industri	Industriområde inom 500 m	Ja	- 1 400 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Förklaringsmodeller för småhus

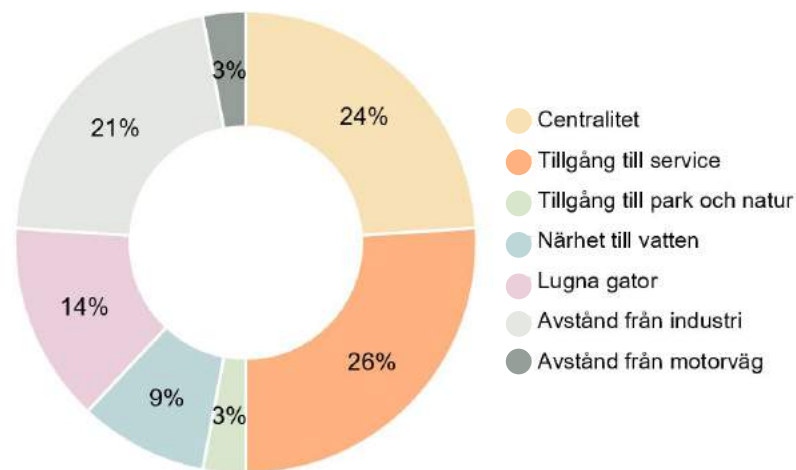


För att förstå vilka kvaliteter som småhusköpare värdesätter i de två tätorterna har totalt ca 890 försäljningar i Kristianstad mellan åren 2012 och 2017 och ca 640 försäljningar i Hässleholm mellan åren 2011 och 2017 analyserats statistiskt.

Kristianstad

Med ett par skillnader så är det samma stadskvaliteter som efterfrågas av småhusköpare som av bostadsrättsköpare i Kristianstad. Centralitet och tillgång till service har störst betydelse. Tillgång till ett stort serviceutbud samvarierar i hög grad med centralitet, men vad som skiljer småhusköpare från bostadsrättsköpare är att även ett mindre serviceutbud, som går att hitta utanför stadskärnan, är betydelsefullt. Att ha tillgång till åtminstone en restaurang, en bar eller ett café inom gångavstånd värderas högt. Däremot är inte entrétäthet en kvalitet som efterfrågas på samma sätt som av bostadsrättsköpare. I övrigt värderas rekreativa kvaliteter samt miljöer fria från trafikbuller och störande verksamheter högt.

Figur 8. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriserna i Kristianstad



Notering: $R^2=0,44$; Stadskvaliteterna i figur utgör totalt 27 % av modellens förklaringskraft. 16 % utgörs av socioekonomiska variabler och 55% utgörs av husspecifika variabler.

Tabell 13. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på småhuspriser i Kristianstad

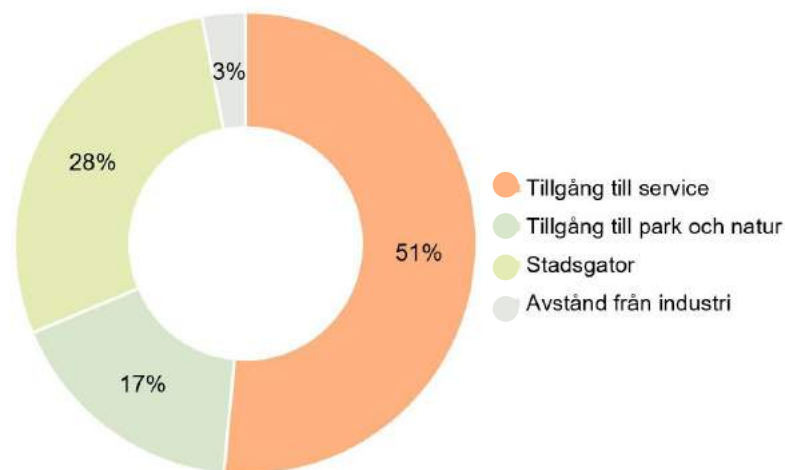
Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Centralitet	Avstånd till centralstation	500 m närmare	270 kr/kvm
Tillgång till service	Minst en restaurang, en bar eller ett café inom 500 m	Ja	2 700 kr/kvm
Park och natur	Tillgång till värdefull naturmark	Ytterligare 1 ha inom 500 m	270 kr/kvm
Närhet till vatten	Inom 500 m från vatten	Ja	1 700 kr/kvm
Lugna gator	Andel av vägarna inom 250 m som har hastighetsbegränsning max 30 km/h	50% ytterligare	2 000 kr/kvm
Avstånd från industri	Industrimark inom 500 m	5 ha ytterligare	- 590 kr/kvm
Avstånd från motorväg	Inom 300 m från motorväg	Ja	- 600 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Hässleholm

Även i Hässleholm efterfrågas liknande kvaliteter av småhusköpare som av bostadsrättsköpare. Precis som i Kristianstad värdesätts även ett mindre serviceutbud, däremot har inte centralitet samma betydelse. De övriga stadskvaliteter som efterfrågas av småhusköpare i Hässleholm är tillgång till park, gator med hög entrétäthet och avstånd från industriområden.

Figur 9. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriserna i Hässleholm



Notering: $R^2=0,44$; Stadskvaliteterna i figur utgör totalt 19 % av modellens förklaringskraft. 13 % utgörs av socioekonomiska variabler och 69 % utgörs av husspecifika variabler.

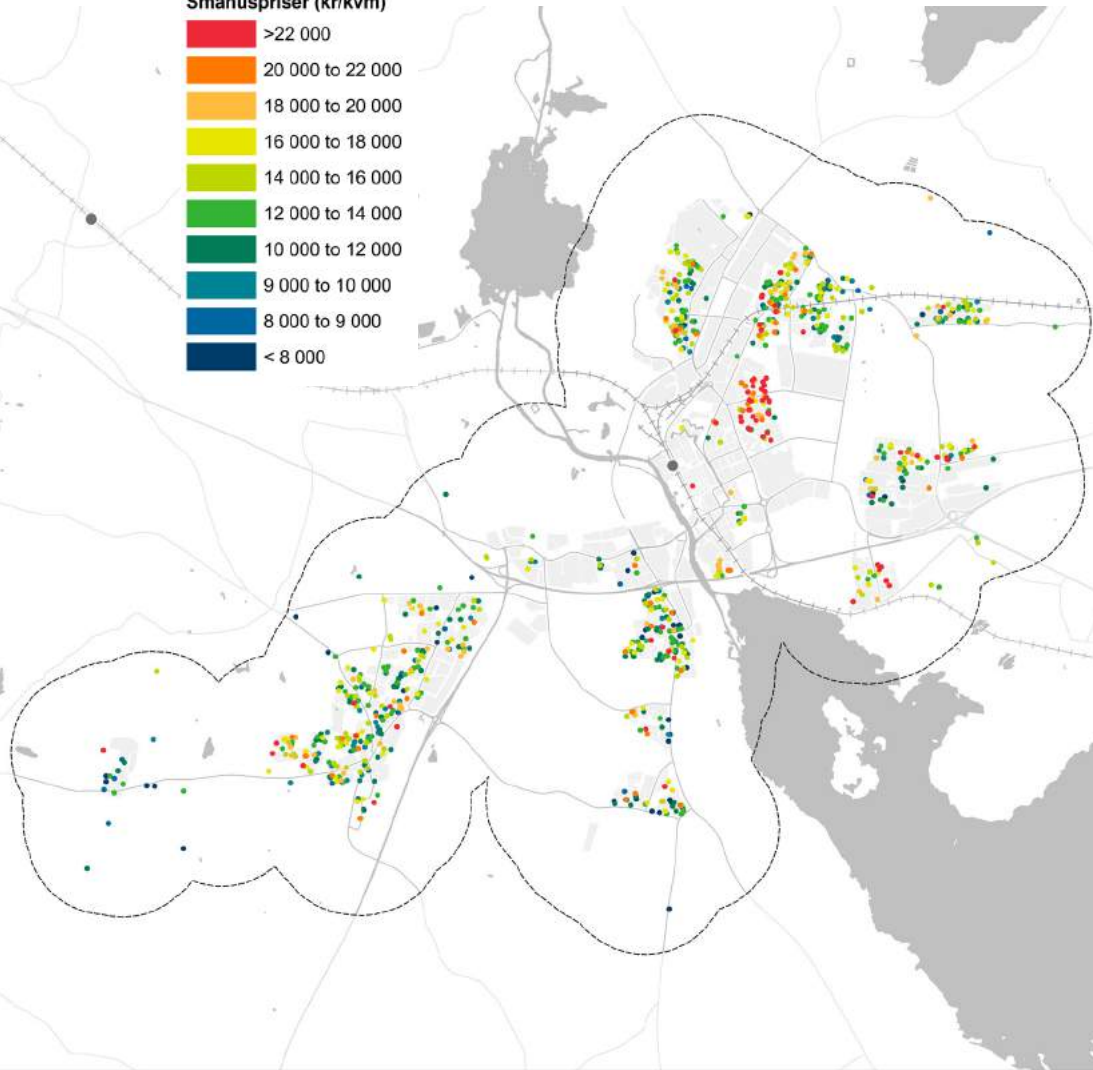
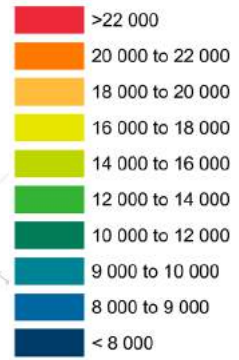
Tabell 14. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på småhuspriser i Hässleholm

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Tillgång till service	Minst en restaurang, en bar eller ett café inom 500 m	Ja	3 800 kr/kvm
Park och natur	Närhet till park	500 m närmare	250 kr/kvm
Stadsgator	Ytterligare en entré per kvarter	Ja	760 kr/kvm
Avstånd från industri	Industrimark inom 250 m	5 ha ytterligare	- 830 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

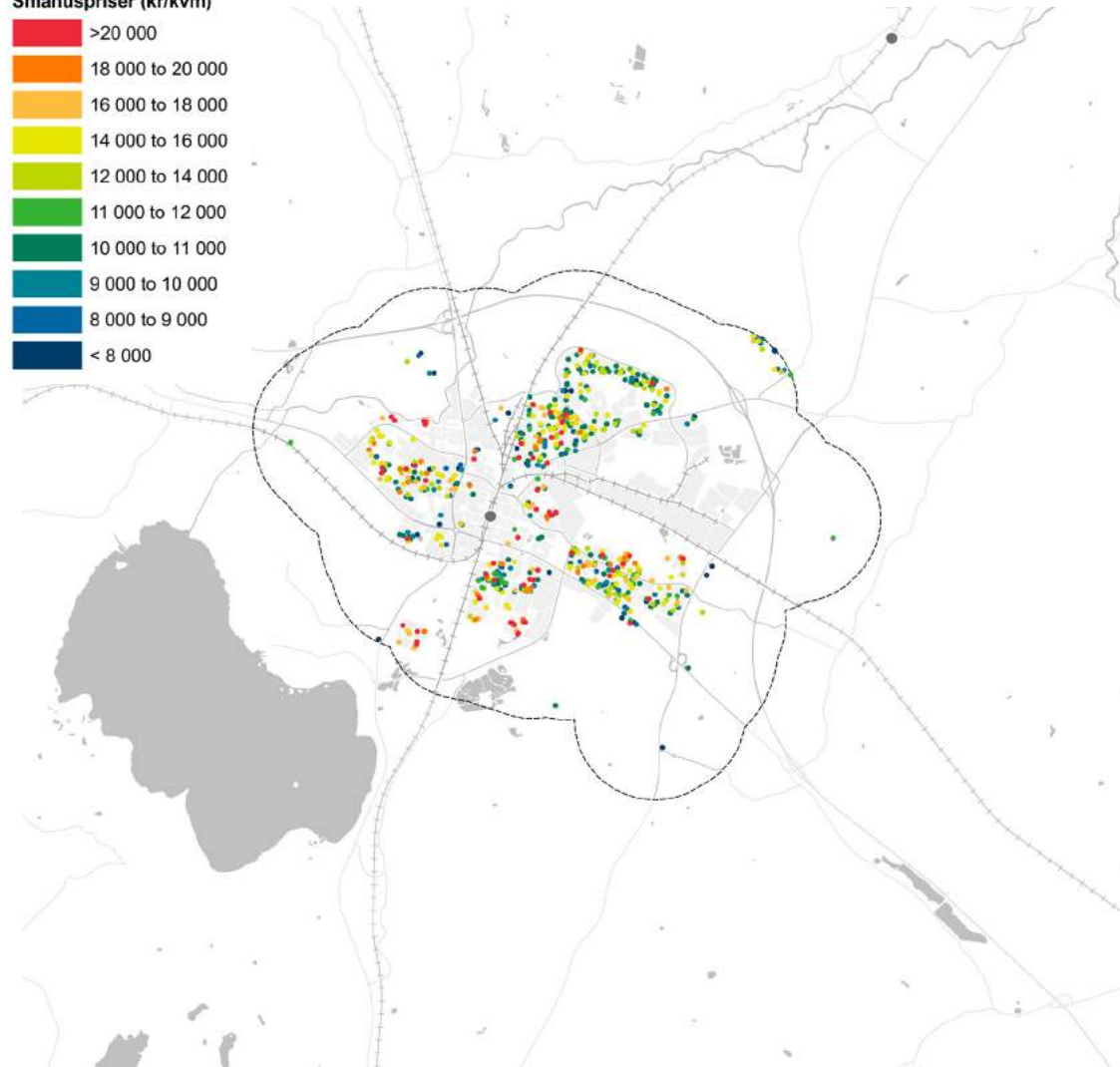
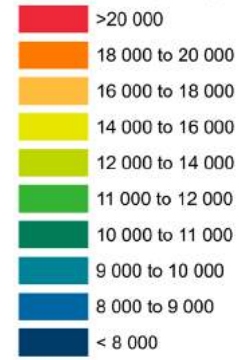
Småhuspriser i Kristianstad

Småhuspriser (kr/kvm)



Småhuspriser i Hässleholm

Småhuspriser (kr/kvm)



Källa: Mäklarstatistik

Stadskvaliteter i Kristianstad och Hässleholm

I följande avsnitt beskrivs de stadskvaliteter som har betydelse för Kristianstads och Hässleholms bostadsmarknader mer i detalj.

Centralitet

- Har betydelse för flerbostadshus i Kristianstad och Hässleholm
- Har betydelse för småhus i Kristianstad

Precis som i Helsingborg så värderas centrala lägen i staden högt på bostadsrättsmarknaden både i Kristianstad och i Hässleholm. Sannolikt är det möjligheten att nå en stor del av stadens utbud inom ett kort avstånd som efterfrågas. Centralitet värdesätts även av småhusköpare i Kristianstad, däremot inte i Hässleholm, vilket skulle kunna bero på de kortare avstånden. I Kristianstad innebär ett läge 500 m närmare centralstationen en prisökning på i genomsnitt ca 670 kr per kvm för flerbostadshus och ca 270 kr per kvm för småhus. För flerbostadshus i Hässleholm är motsvarande prisökning ca 1 300 kr per kvm.

Även för mellanstora städer som Kristianstad och Hässleholm finns alltså en monocentrisk struktur som sätter tryck på stadskärnan, vilket måste tas i beaktning i städernas utveckling. När tätorterna växer bör även stadskärnan göra det.

Centralitet



Bild 8. Kristianstads stadskärna

Bild 9. Hässleholms stadskärna

Tillgång till park och natur

- Har betydelse för flerbostadshus i Kristianstad
- Har betydelse för småhus i Kristianstad och Hässleholm

Tillgång till olika typer av grönområden värderas olika högt av bostadsrättsköpare och småhusköpare i Kristianstad och Hässleholm. Att typen av grönska skiljer sig kan delvis bero på hur utbudet ser ut i anslutning till de försäljningar som analyserats. I Kristianstad finns exempelvis biosfärområdet Vattenriket som värdesätts av småhusköpare. Ytterligare 5 ha av det området som pekats ut som särskilt värdefull natur inom 500 m innebär en prisökning på ca 270 kr per kvm. Kristianstad har gjort ett framgångsrikt arbete med att tillgängliggöra Vattenriket, bland annat med det uppmärksammade besökscentret naturum. För bostadsrättsköpare värdesätts tillgång till alla typer av offentligt tillgängliga grönområden i staden, då ytterligare 1 ha inom 250 m innebär en prisökning på ca 480 kr per kvm.



Bild 10. Vattenriket i Kristianstad
44

Närhet till park och natur

I Hässleholm är det istället närhet till park som värdesätts av småhusköpare. 500 m närmare en park innebär en prisökning med 250 kr per kvm. Analysen har i Hässleholm inte identifierat något samband mellan bostadsrättspriser och gröna rekreativa kvaliteter. Det behöver dock inte betyda att bostadsrättsköparna i Hässleholm inte värdesätter dessa kvaliteter, utan det skulle istället kunna tyda på att tillgången är jämnare fördelad bland de bostadsrättsköp som har analyserats.

Resultatet pekar på att alla typer av grönområden i en stad kan vara värdefulla för attraktiviteten: från iordningsställda parker till värdefulla naturområden.



Bild 11. Hembygdsparken i Hässleholm

Närhet till vatten

- Har betydelse för flerbostadshus i Kristianstad
- Har betydelse för småhus i Kristianstad

Skånes största vattendrag Helge å rinner genom centrala Kristianstad och genom Hammarsjön, vilket värdesätts av både bostadsrättsköpare och småhusköpare. Ett läge inom 300 m från vatten innebär en prisökning med ca 8 700 kr per kvm för flerbostadshus medan ett läge inom 500 m innebär en prisökning med ca 1 700 per kvm för småhus. För att tillföra konkreta värden på bostadsmarknaden bör alltså nya bostäder byggas relativt nära vattnet, även om det samtidigt finns utmaningar med översvämningsrisk i de låga våtmarksområdena som omger ån. Att tillgängliggöra de kvaliteter som ån och sjöarna bidrar med på andra sätt kan vara en alternativ strategi för att skapa attraktivitet på bostadsmarknaden. Ett exempel på det är besökscentret naturum som blivit ett populärt besöksmål.



Bild 12. Kanalen i Kristianstad

I Hässleholm saknas vattendrag i de centrala delarna av staden. Finjasjön söder om tätorten är ett populärt besöksmål för rekreation, bad och fiske, men ser inte ut att påverka bostadspriserna i olika lägen i staden. Däremot är det sannolikt att bostäder nära Finjasjön påverkas positivt av närhet till vatten, men dessa bostäder ligger för långt från Hässleholm för att ingå i analysarbetet.



Bild 13. Helge å i Kristianstad

Närhet till vatten

Stadsgator

- Har betydelse för flerbostadshus i Kristianstad och Hässleholm
- Har betydelse för småhus i Hässleholm

En kvalitet som värdesätts i alla städer i studien är om det finns många entréer längs med gatorna. Detta efterfrågas av bostadsrättsköpare i Kristianstad och Hässleholm samt av småhusköpare i Hässleholm. För flerbostadshus i Kristianstad samvarierar denna kvalitet med närhet till centralstation och serviceutbud vilket gör att det inte kommer med i modellen, trots att det finns ett samband med bostadsrättspriser. Att det samvarierar med serviceutbud är inte konstigt eftersom lokaler i gatuplan bidrar till entrérikheten, samtidigt som alla typer av entréer bidrar till att fler människor rör sig på platsen vilket är en förutsättning för bärkraftig service. Att lägga fokus på utformningen av gatuplan och bygga kvarter med många entréer kan alltså bidra till att skapa både attraktiva stadsmiljöer och ge förutsättningar för urban service.

Gåvänlig gatumiljö



Bild 14. Stadsgata i Kristianstad



Bild 15. Stadsgata i Hässleholm

Lugna gator

- Har betydelse för flerbostadshus i Kristianstad och Hässleholm
- Har betydelse för småhus i Kristianstad

Gator med låga hastigheter är en kvalitet som är av stor betydelse för småhusköpare i större städer som Göteborg och Helsingborg (Göteborgs stad et al., 2016). I något mindre städer tenderar kvaliteten även att värdesättas av bostadsrättsköpare, vilket tidigare påvisats i Halmstad och som bekräftas av analysen av Kristianstad och Hässleholm (Halmstads kommun, 2014). Om hälften av gatorna inom 500 m har en hastighetsbegränsning på 30 km/h eller lägre innebär det en prisökning med ca 1 400 kr per kvm för flerbostadshus i Kristianstad. I Hässleholm är lugna gator också av betydelse för bostadsrättsköpare, men inom ett något kortare avstånd från bostaden.

Om hälften av gatorna har motsvarande hastighetsbegränsning inom 250 m från bostaden i Hässleholm innebär det en prisökning med ca 2 000 kr per kvm för flerbostadshus.

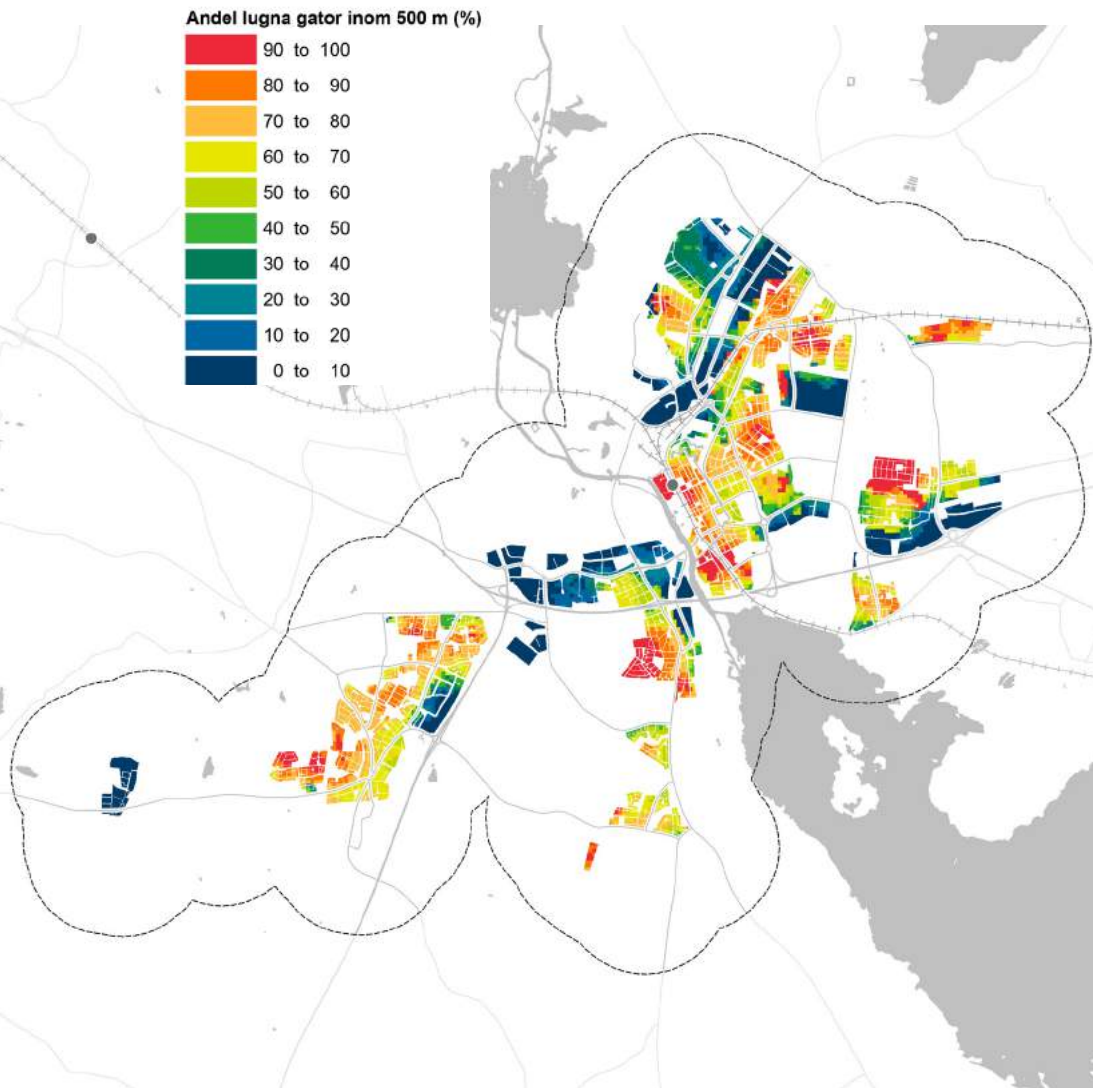
Resultatet tyder på att det finns ett ekonomiskt värde att begränsa hastigheten både i småhusområden och i mer centrala stadsmiljöer i mellanstora och mindre tätorter.



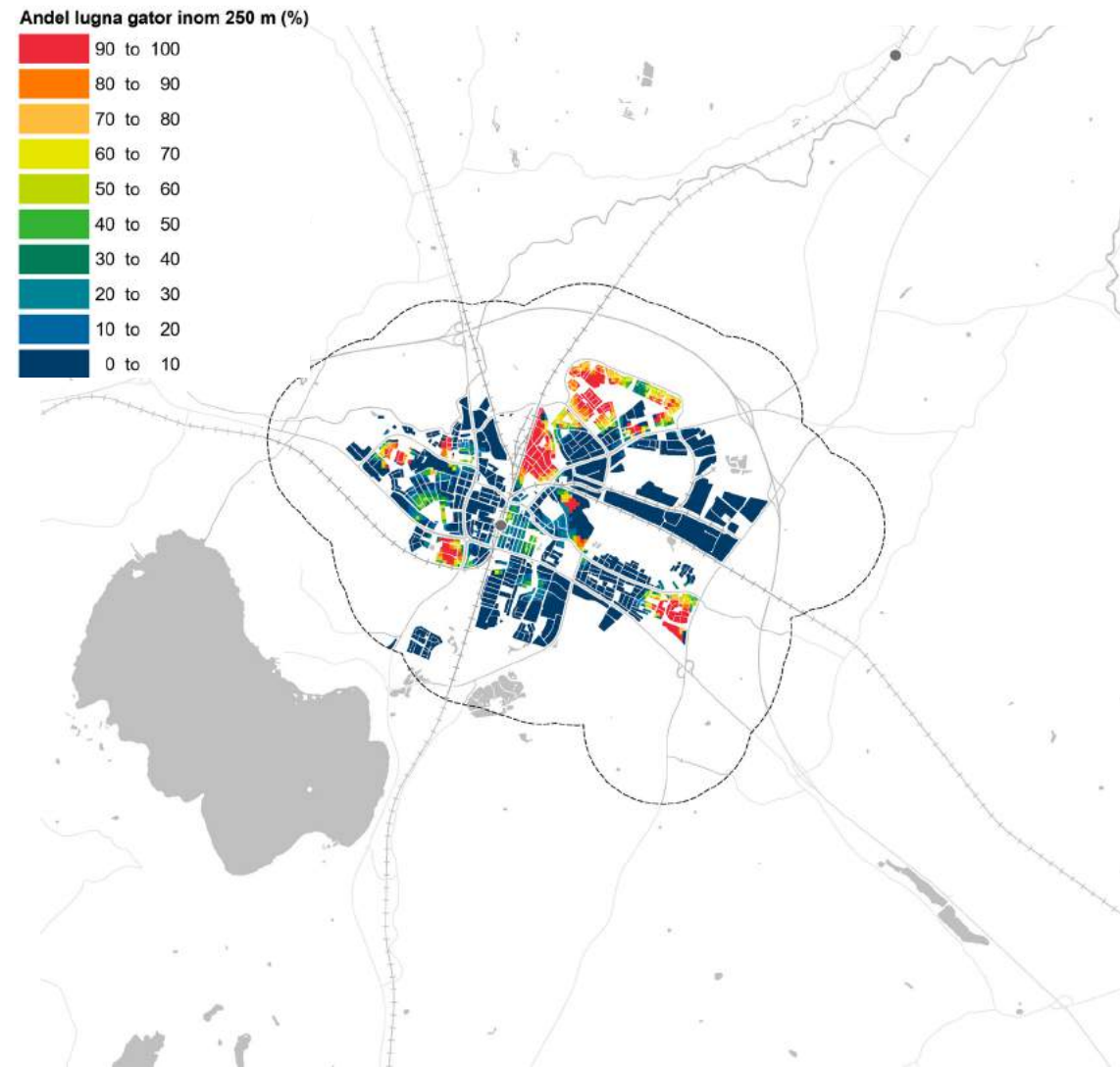
Bild 16. Lugn gata i Kristianstad

Lugna bostadsgator

Andel lugna gator inom 500 m i Kristianstad



Andel lugna gator inom 250 m i Hässleholm



Källa: Trafikverket

Avstånd från industriområden

- Har betydelse för flerbostadshus i Kristianstad och Hässleholm
- Har betydelse för småhus i Kristianstad och Hässleholm

Att det finns stora områden med verksamheter som kan upplevas som störande sätter sin prägel på bostadsmarknaden i Skåne. I Kristianstad och Hässleholm innebär lägen i anslutning till industriområden lägre bostadspriser både för flerbostadshus och för småhus. Industriområden är i analysen definierade utifrån Lantmäteriets terrängkarta och innehåller förutom industrier bland annat storskaliga handelsområden med tillhörande mark som vägar och parkeringsplatser. Dessa områden kan ofta upplevas som otillgängliga för gående och skapar barriärer i staden.

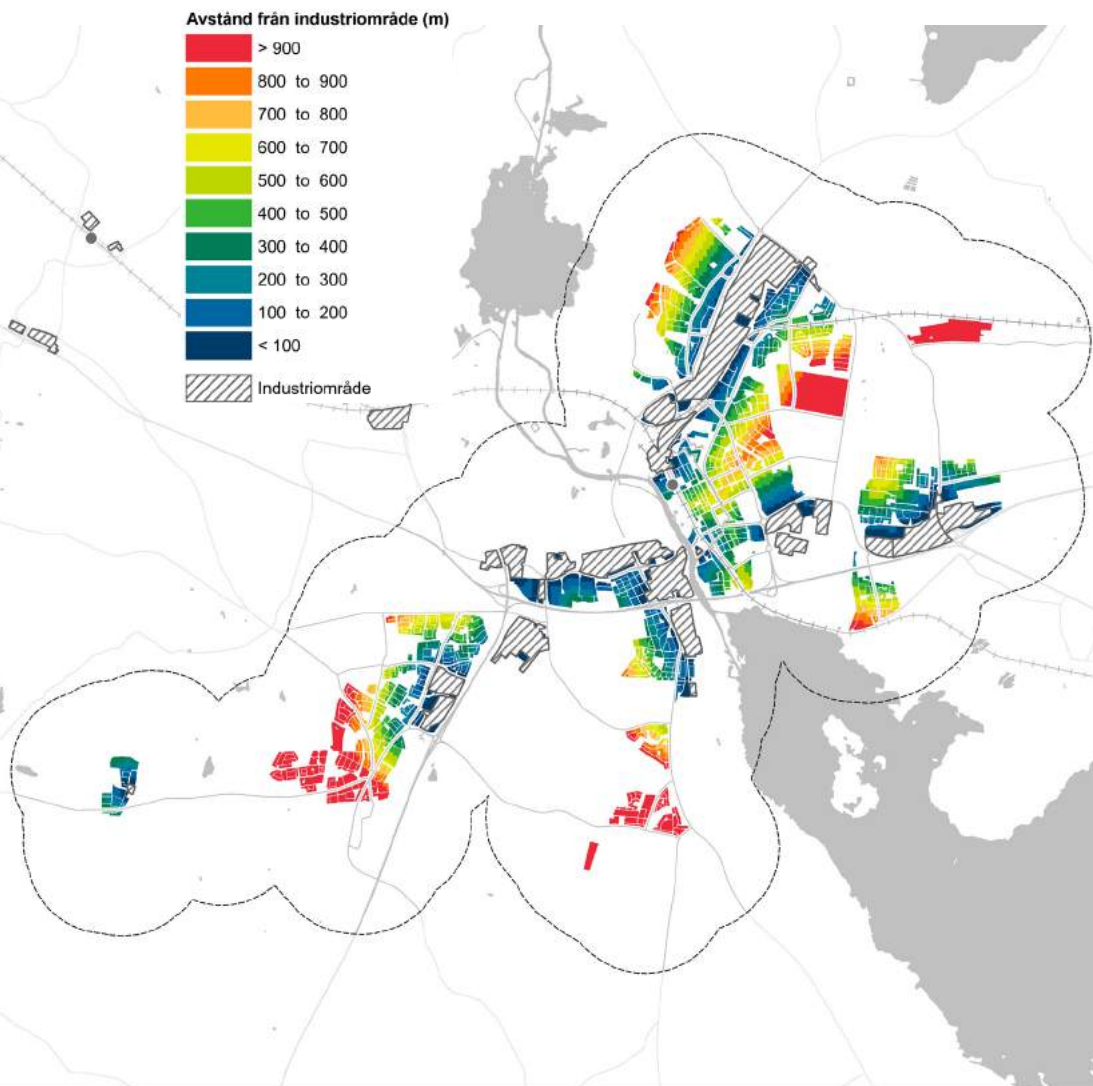
Resultatet pekar på konflikter mellan olika funktioner i staden, men också att omvandling av industrimark till blandstad kan vara en strategi för att skapa värden på bostadsmarknaden.



Bild 17. Industriområde i Hässleholm

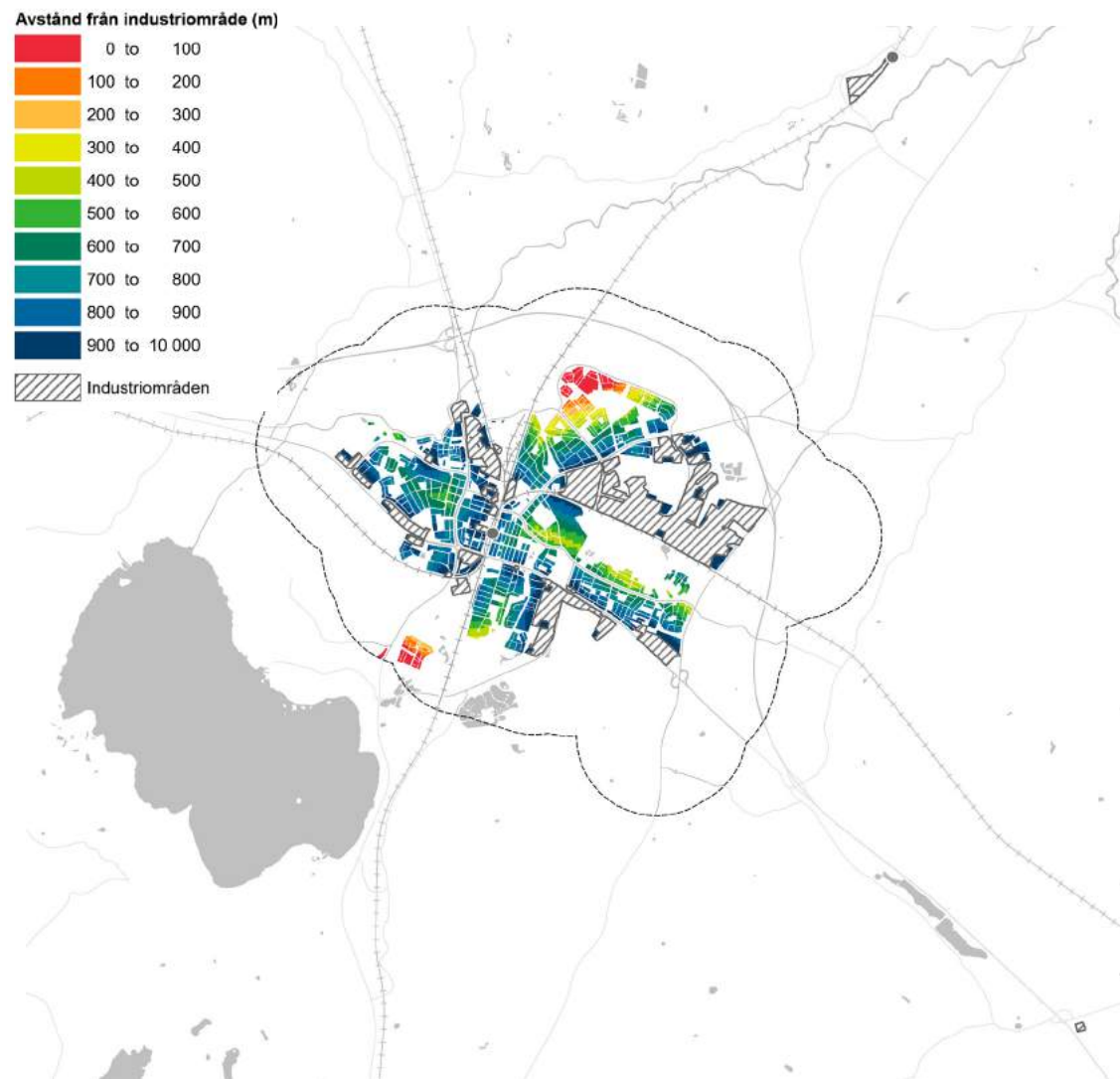
Bild 18. Industriområde i Kristianstad

Avstånd från industriområden i Kristianstad



Källa: Lantmäteriet

Avstånd från industriområden i Hässleholm



Källa: Lantmäteriet

Avstånd från motorvägar

- Har betydelse för flerbostadshus och småhus i Kristianstad

Att bullerfria miljöer värdesätts på bostadsmarknaden är tydligt i Kristianstad där motorvägen passerar genom tätorten. Analysen visar att området närmast motorvägen är mindre attraktivt både för flerbostadshus och för småhus. Resultatet bekräftar tidigare studier som visar att småhusköpare är känsliga för buller (Göteborgs stad et al., 2016, Köpenhamns universitet, 2013). I Kristianstad förefaller dock bostadsrättsköpare känsligare mot trafikbuller än småhusköpare. Ett läge inom 500 m från motorvägen sänker bostadsrättspriserna med ca 1 900 kr per kvm medan ett läge inom 300 m från motorvägen sänker småhuspriserna med ca 600 kr per kvm.

Motorväg



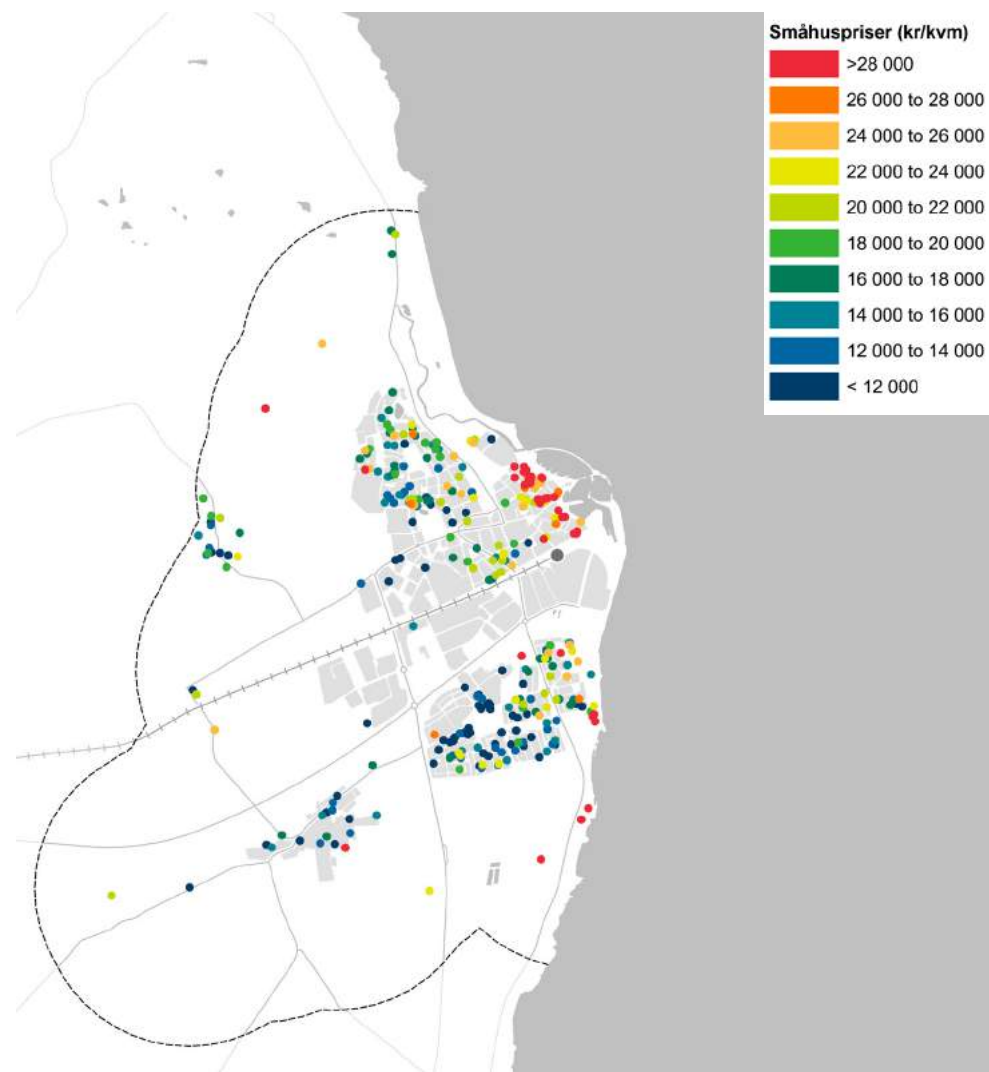
Bild 19. Motorväg i Kristianstad

Simrishamn och Tomelilla

Människor ska kunna bo, leva och verka i hela Skåne. Att skapa attraktiva boendemiljöer kan vara en strategi för möjliggöra tillväxt i tätorter av alla storlekar, särskilt då avstånden inom regionen är korta och tillåter människor att bo och arbeta i olika orter. Det finns ett stort antal mindre tätorter som kan dra nytta av Skånes flerkärniga Ortsstruktur och samtidigt utvecklas utifrån sina egna förutsättningar. Simrishamn och Tomelilla är av liknande storlek och ligger båda på Österlen men har kvaliteter som skiljer dem åt. Resultaten från Simrishamn och Tomelilla är exempel från den mångfald av mindre orter som finns i Skåne.

Eftersom orterna är små och har ett begränsat utbud av bostadsrätter har några statistiska modeller för flerbostadshus inte kunnat tas fram. För Simrishamn har en modell som förklarar prisvariationen för småhus tagits fram och för Tomelilla har en modell som beskriver svaren i en enkätstudie om hur invånarnas upplever sin stadsmiljö tagits fram. Enkäten innefattar svar från boende både i bostadsrätter, i hyresrätter och i småhus.

Småhuspriser i Simrishamn



Källa: Mäklarstatistik

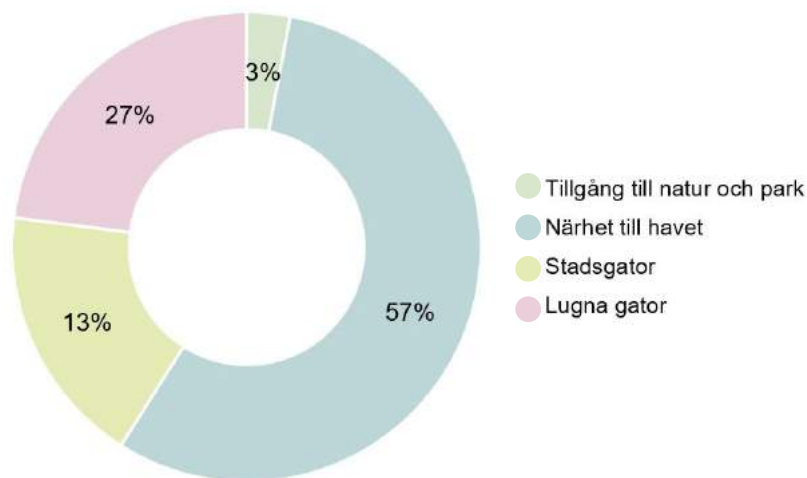


Förklaringsmodell för småhus i Simrishamn

För att förstå vilka lägesvariabler som småhusköpare värdesätter i Simrishamn har totalt 312 försäljningar mellan åren 2012 och 2017 analyserats statistiskt.

Analysen visar att det med fyra stadskvaliteter går att förklara 64 % av prisvariationen mellan småhus i Simrishamn, men även stadsstrukturen i form av stadsgator med många entréer samt lugna gator med låga hastigheter har stor betydelse. Resultatet visar att Simrishamns stadskärna har kvaliteter som värdesätts. Tätortens enskilt största stadskvalitet är dess läge vid havet. Värt att notera är att Simrishamns kvaliteter som bostadsort uteslutande handlar om rekreativa värden och gatumiljöer. Resterande prisvariation förklaras istället med egenskaper i den enskilda bostaden.

Figur 10. Stadskvaliteters betydelse för småhuspriserna i Simrishamn



Notering: $R^2=0,64$; Stadskvaliteterna i figur utgör totalt 76 % av modellens förklaringskraft. 3 % utgörs av socioekonomiska variabler och 21 % utgörs av husspecifika variabler.

Tabell 15. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på småhuspriser i Simrishamn

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Tillgång till park och natur	Grönyta per person inom 500 m	Ytterligare 1 00 kvm per person	50 kr/kvm
Närhet till vatten	Avstånd till havet Inom 300 m från havet	500 m närmare Ja	710 kr/kvm 8 100 kr/kvm
Stadsgator	Entréer per 100 m inom 500 m	Ytterligare 1 entré	1 100 kr/kvm
Lugna gator	Andel av vägarna inom 500 m som har hastighetsbegränsning max 30 km/h	25 % ytterligare	1 600 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.



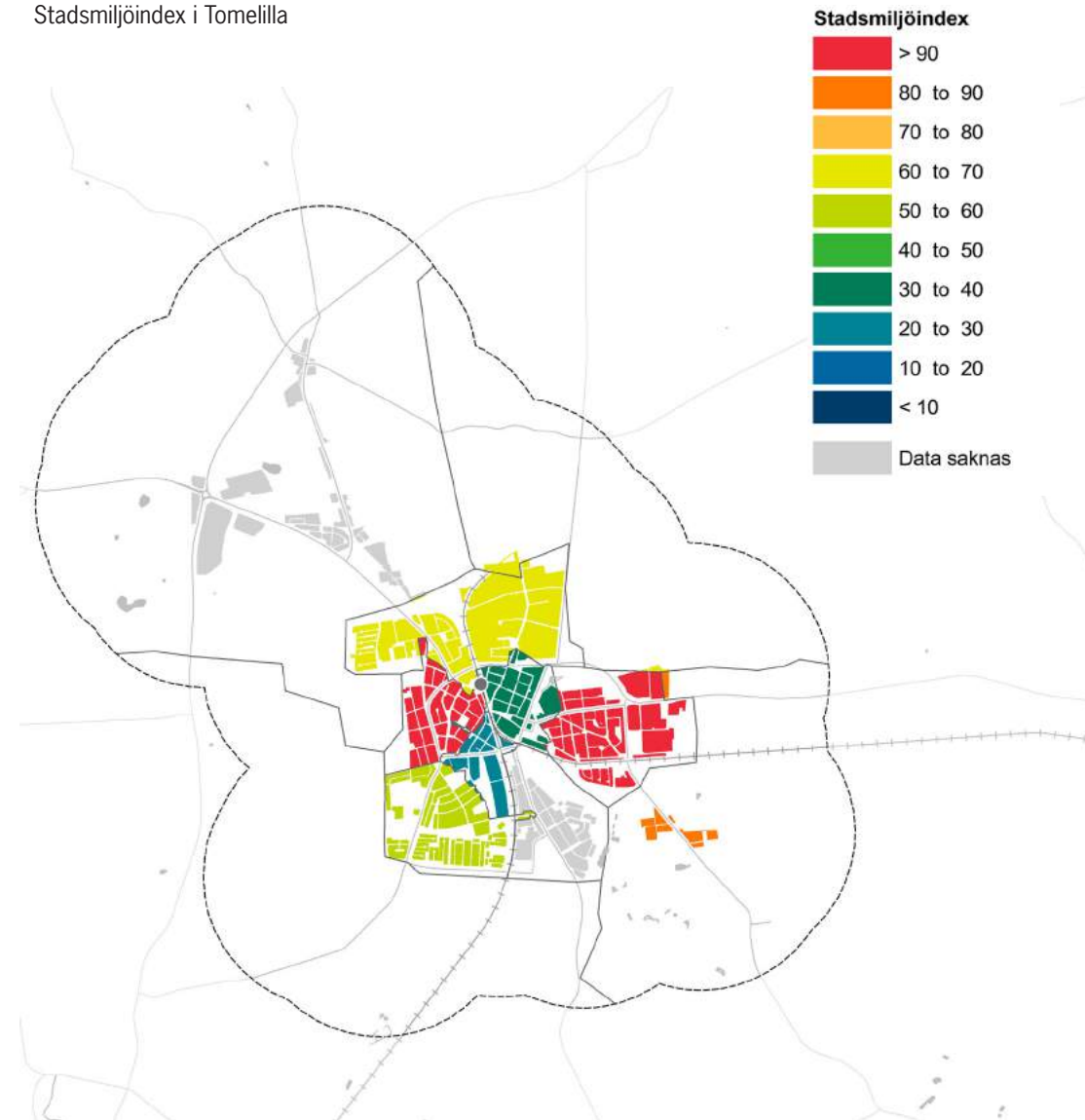
Förklaringsmodell för hur stadsmiljön upplevs i Tomelilla

För att förstå vilka lägesvariabler som invånarna i Tomelilla uppskattar har enkätstudien använts med boende i bostadsrätter, hyresrätter och småhus. Totalt har 167 svar kunnat lokaliseras geografiskt och analyserats utifrån lägets kvaliteter. Utfallsvariabeln är ett index baserat på enkätens tre huvudsakliga frågor:

- Vilket helhetsbetyg ger du stadsmiljön i stort?
- Hur motsvarar stadsmiljön dina förväntningar?
- Tänk dig en stadsmiljö som är perfekt i alla avseenden för dig. Hur nära eller långt ifrån detta anser du att din stadsmiljö är?

Eftersom analysen i Tomelilla bygger på enkäten och de upplevda värdena får resultatet bedömas som mer osäkert än för de övriga städerna.

Stadsmiljöindex i Tomelilla

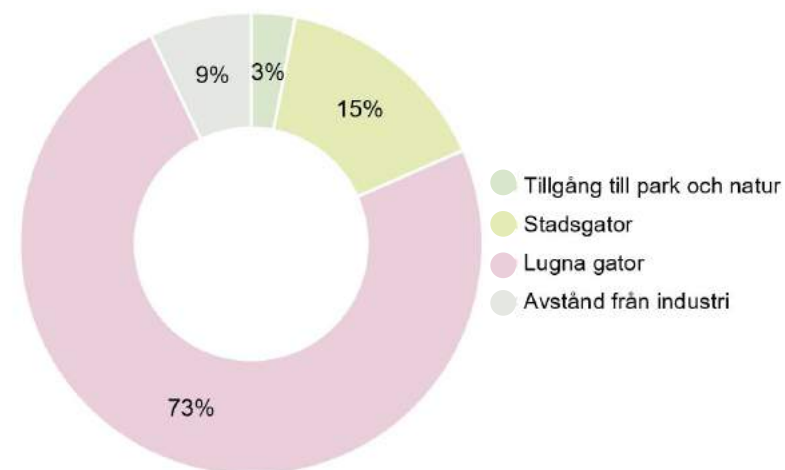


Källa: Ramboll och Spacescape

Analysen visar att det med fem stadskvaliteter till stor del går att förklara hur attraktiv invånarna i Tomelilla upplever sin stadsmiljö. Anmärkningsvärt är att tre fjärdedelar av förklaringskraften går att härleda till gator med låga hastighetsbegränsningar. Det bekräftar resultaten från Kristianstad, Hässleholm och Simrishamn där bostadsköpare är beredda att betala mer för en bostad i ett område med lugna gator. Även hur många entréer det finns längs gatorna påverkar hur invånarna upplever sin stadsmiljö, liksom centralitet, tillgång till park och avstånd från industriområden.

Samtliga stadskvaliteter sammanfaller med kvaliteter som värdesätts av bostadsköpare i de övriga tätorterna i studien vilket indikerar att resultaten från de båda metoderna är jämförbara.

Figur 11. Stadskvaliteters betydelse för hur stadsmiljön upplevs i Tomelilla



Notering: $R^2=0,64$; Stadskvaliteterna i figur utgör totalt 49 % av modellens förklaringskraft. 3 % utgörs av socioekonomiska variabler och 47 % utgörs av individspecifika variationer.

Stadskvaliteter i Simrishamn och Tomelilla

I följande avsnitt beskrivs de stadskvaliteter som har betydelse för Simrishamns och Tomelillas bostadsmarknader mer i detalj.

Tillgång till park och natur

- Har betydelse för småhus i Simrishamn
- Har betydelse för den upplevda stadsmiljön i Tomelilla

Tillgång till park och natur uppskattas både av småhusköpare i Simrishamn och av invånarna i Tomelilla. I Simrishamn är det mängden grönyta per person som efterfrågas, det vill säga hur många personer som delar på samma grönytor och där man uppskattar färre människor på grönyterna. I Tomelilla sammanfaller närheten till park med hur attraktiv stadsmiljön upplevs.



Bild 20. Stadsparken i Tomelilla

56

Närhet till natur och park

Närhet till vatten

- Har betydelse för småhus i Simrishamn

Havet är den stadskvalitet som har enskilt störst betydelse för småhuspriser i Simrishamn. Att havet är en viktig kvalitet i Skåne bekräftas av dess stora betydelse för bostadsmarknaden i de två kuststäderna i studien. Det värderas mycket högt både i en av Skånes största städer Helsingborg och i en mindre ort som Simrishamn. I Simrishamn innebär ett läge 500 m närmare havet generellt en prisökning med ca 710 kr per kvm. Nära gångavstånd från havet är särskilt attraktivt och värderas ännu högre, ett läge inom 300 m från havet innebär en prisökning med hela 8 100 kr per kvm. Denna kvalitet kan till stor del förklara de höga småhuspriserna som finns i Simrishamn jämfört med Kristianstad, Hässleholm och Tomelilla.

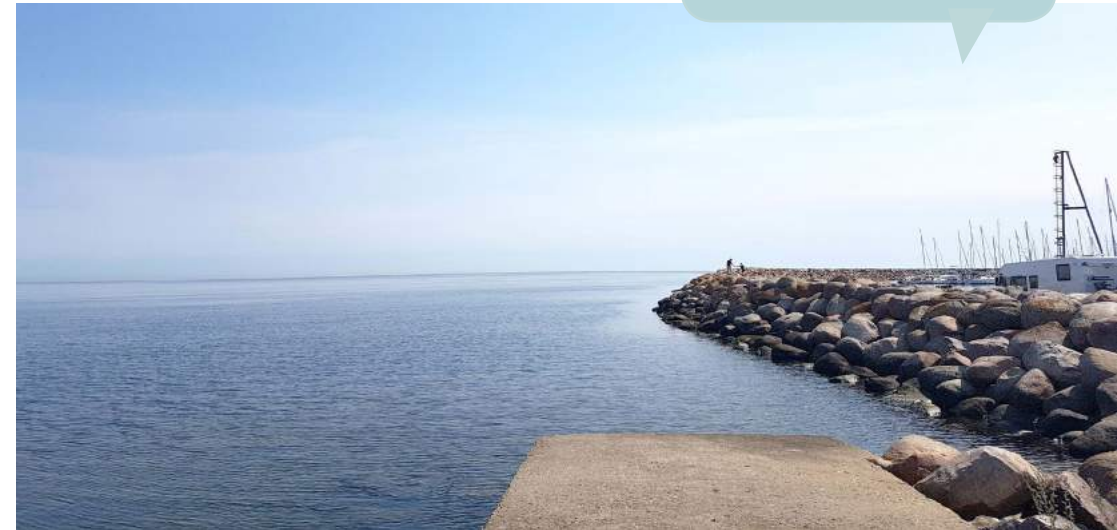


Bild 21. Hamnen i Simrishamn

Närhet till vatten

Stadsgator

- Har betydelse för småhus i Simrishamn
- Har betydelse för den upplevda stadsmiljön i Tomelilla

Att stadsmiljöer med entréer mot gatan är en eftertraktad stadskvalitet för flerbostadshus har tidigare studier av bostadsmarknaden i Stockholm och Göteborg visat och har även bekräftats i denna studie (Göteborgs stad et al., 2016, Spacescape och Evidens, 2013). Analysen visar att det är en kvalitet som även värdesätts i mindre tätorter och av småhusköpare, så även i Simrishamn och Tomelilla. Simrishamns stadskärna är exempelvis en mycket uppskattad medeltida kulturmiljö med låg bebyggelse och entréer mot gatorna. Ytterligare en entré per 100 m gata innebär i Simrishamn en prisökning med ca 1 100 kr per kvm.

Gåvänlig gatumiljö

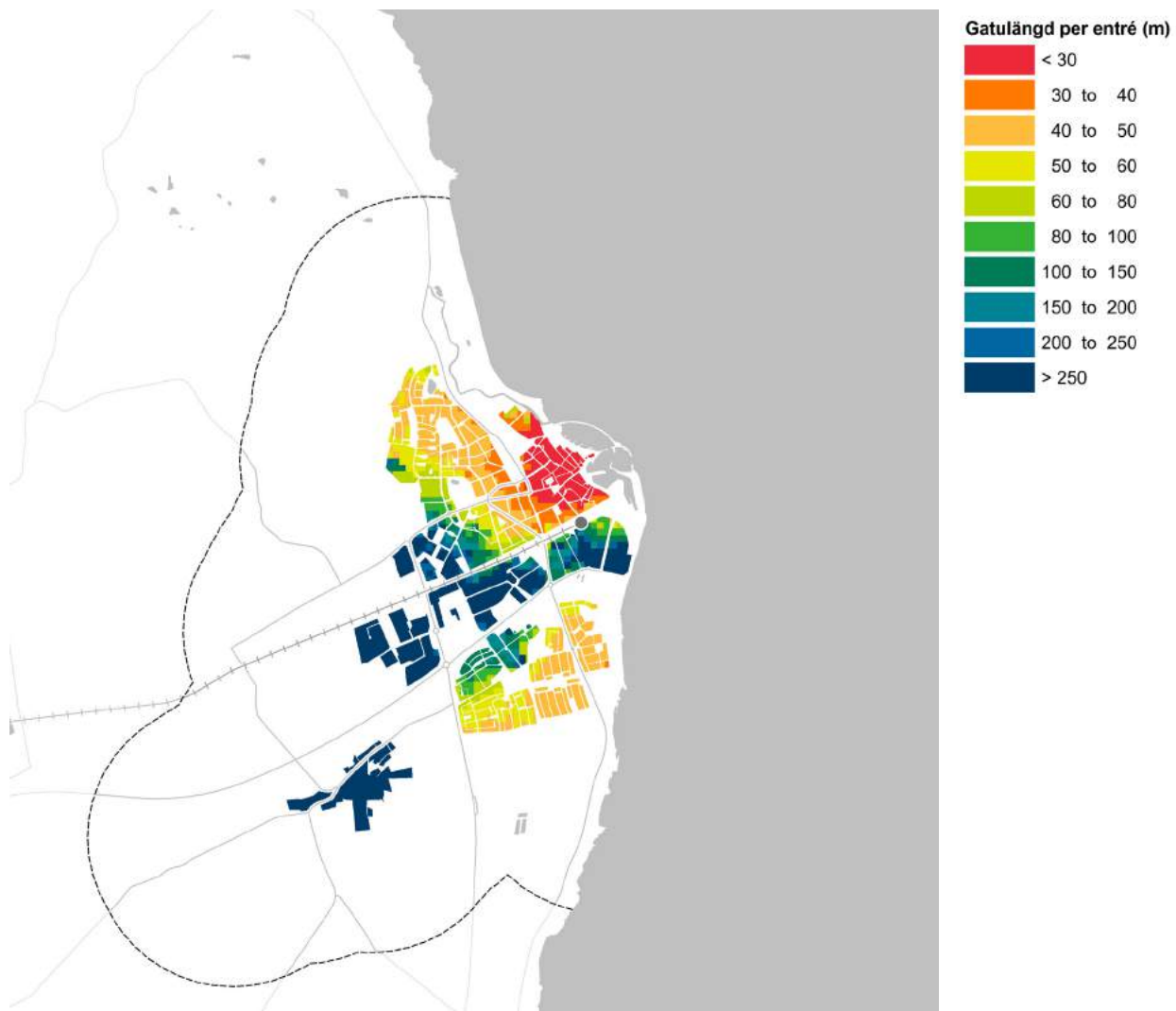


Bild 22. Stadsgata i Simrishamn



Bild 23. Stadsgata i Tomelilla

Gatulängd per entré i Simrishamn



Lugna gator

- Har betydelse för småhus i Simrishamn
- Har betydelse för den upplevda stadsmiljön i Tomelilla

Studien har visat att gator med låga hastigheter är något som värdesätts av både bostadsrättköpare och småhusköpare i städer i Skåne av olika storlek. Det är något som även uppskattas i både Simrishamn och Tomelilla. Om en fjärdedel av gatorna inom 500 m har en hastighetsbegränsning på 30 km/h eller lägre innebär det en prisökning med ca 1 600 kr per kvm för småhus i Simrishamn. I Tomelilla är det den kvaliteten som är enskilt mest betydelsefull för hur man upplever stadsmiljön, men då inom 250 m från bostaden. I sydvästra Tomelilla, där man är som mest nöjd med sin stadsmiljö, är hastighetsbegränsningen uteslutande 30 km/h medan den i resterande tätorten nästan uteslutande är 40 km/h. Resultatet indikerar att en liten skillnad i hastighetsbegränsning har stor betydelse för hur stadsmiljön upplevs.



Bild 24. Lugn gata i Tomelilla

Lugna bostadsgator

Avstånd från industriområden

- Har betydelse för den upplevda stadsmiljön i Tomelilla

Områden med verksamheter som kan upplevas som störande har visat sig prägla bostadsmarknaden i Skåne då de påverkar bostadspriserna i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm. Även i Tomelilla upplevs stadsmiljön som mindre attraktiv ju närmare ett industriområde bostaden är belägen. Simrishamn däremot är den enda tätorten där det inte förefaller påverka bostadspriserna, vilket kan ha att göra med den höga kvaliteten på stadsmiljöerna i övrigt.

Industriområde



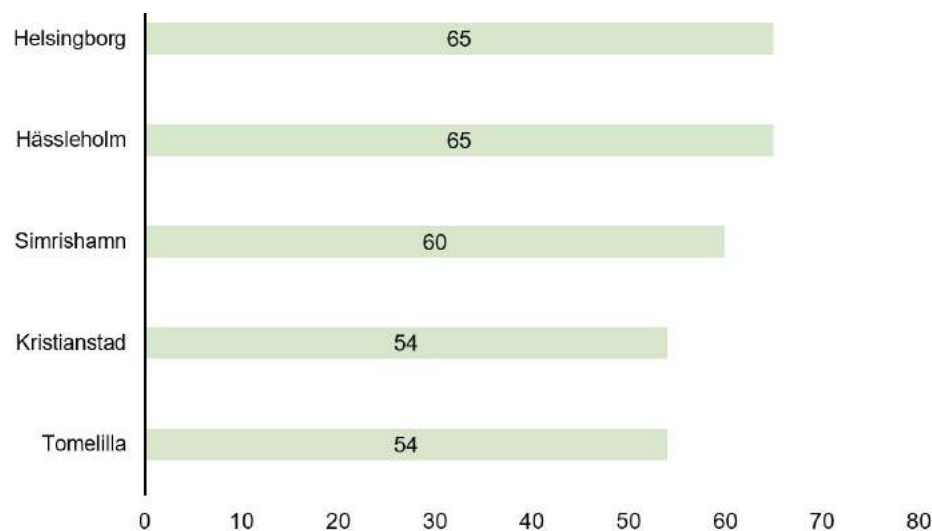
Bild 25. Industriområde i Tomelilla

Upplevda stadskvaliteter

För att studera hur boende i de olika kommunerna själv värderar stadsdelen som de bor i har en enkätundersökning genomförts, se bilaga 1.

Medborgare har fått svara på ett antal frågor om den stadsmiljö som de bor i (frågorna i sin helhet finns i bilaga 1). I detta kapitel presenteras utfallet av denna enkät. Frågor som handlar om individens övergripande bedömning av den stadsmiljö som den bor i (helhetsbetyg, förväntningar, perfekt stadsmiljö) har vägts ihop till ett index som kallas NSI (Nöjd Stadsmiljö Index) som går från 0 till 100 där 100 är högst.

Figur 12. Nöjd Stadsmiljö Index



Högst NSI har uppmätts i Helsingborg och Hässleholm, följt av Simrishamn och slutligen Kristianstad och Tomelilla. Kristianstad och Tomelilla har något lägre värden än övriga orter på samtliga tre komponenter av NSI. Framförallt sticker helhetsbetyget ut för Tomelilla och avståndet till en perfekt stadsmiljö ut för Kristianstad. Dessa skillnader är dock inte särskilt stora och givet det varierande svarsunderlaget bör de tolkas med försiktighet.

Tabell 16. NSI-komponenter per ort

NSI-komponent	Helsingborg	Hässleholm	Kristianstad	Simrishamn	Tomelilla
Helhetsbetyg stadsmiljö	3,8	3,9	3,4	3,5	3,1
Förväntningar stadsmiljö	3,3	3,3	3,0	3,2	2,9
Perfekt stadsmiljö	3,1	2,9	2,6	2,9	2,8

Notering: Medelvärde (standardavvikelse) för de enkätfrågor som gäller en generell bedömning av stadsmiljön. Enkätfrågorna har besvarats på en skala från 1-5.

Källa: Ramboll

Vid en djupare analys av skillnaden mellan orterna framgår att det lägre indexvärdet i Kristianstad beror på lägre stadskvalitetsvärden för blandningen av bostäder och arbetsplatser, gatumiljön, kvartersstrukturen och allmänna platser. I Tomelilla är det framförallt gatumiljön samt möjligheten att gå och cykla som drar ned NSI. Av de utmärkande stadskvaliteterna har studien i de ekonometriska analyserna haft tillgång till information om gatumiljö och kvartersstruktur. Båda stadskvaliteterna har även visat sig ha signifikant påverkat bostadsrättspriserna i orterna vilket stärker resultatens validitet.

Tabell 17. Medelvärde för enkätfrågor per ort

Stadskvalitet	Helsingborg	Hässleholm	Kristianstad	Simrishamn	Tomelilla
Gå	4,3	4,0	4,3	4,0	3,9
Cykla	3,7	3,8	3,9	3,9	3,1
Åka kollektivt	3,7	3,0	3,9	2,5	2,9
Åka bil	3,6	3,5	3,7	4	3,9
Parker	3,4	3,6	3,3	3,4	3,9
Natur	3,8	3,9	3,8	4,1	4,0
Vatten, kajer, stränder	3,9	2,4	3,1	4,1	2,0
Mataffärer	3,9	4,0	3,6	3,3	3,9
Restaurang, café	3,3	3,0	2,8	2,9	3,4
Skolor	3,	4,2	4,0	3,5	3,7
Förskolor	3,9	4,0	3,8	3,3	3,7
Sjukvård	3,2	3,9	3,3	2,3	3,3
Apotek	4,0	3,9	3,8	4,1	4,3
Kultur	3,5	3,9	3,4	3,6	4,0
Shopping	2,7	3,0	3,7	2,5	2,9
Fritidsanläggningar	3,2	3,6	3,3	2,6	3,7
Arkitektur	3,3	2,5	2,6	3,5	3,3
Gatumiljö	2,9	3,2	2,9	3,3	3,0
Allmänna platser	3,1	3,7	2,9	3,1	3
Kvartersstruktur	3,3	3,0	2,7	3,3	3,0
Människor	3,7	4,3	3,8	4,4	3,6
Bostäder & arbetsplatser	3,2	3,2	2,8	3,3	3,1
Variation byggnadstyper	3,5	3,6	2,7	3,2	3,8
Miljöstörningar	2,2	3,0	3,1	3,3	2,8
Trygghet	3,4	3,4	3,2	3,7	2,7
Antal enkätsvar	235	584	622	672	301
Andel enkätsvar av befolkning	0%	1%	1%	3%	2%

Notering: Medelvärde för de enkätfrågor som gäller enskilda stadskvaliteter. Enkätfrågorna har besvarats på en skala från 1-5.

Källa: Ramboll och Spacescape

I tabellen 18 redovisas resultat från regressionsanalys som gjorts baserat på enkätundersökningen där NSI varit beroende variabel. Med andra ord så illustrerar tabellen vilka variabler som förklarar ett visst värde för NSI, det vill säga hur de enskilda stadskvalitetsfrågorna hänger ihop med helhetsbetyget. För att ta ett exempel så förklaras en individs NSI till stor del av dess intryck av sin gatumiljö och kvartersstruktur, men inte lika mycket av tillgången till shopping eller av dess upplevelse av tryggheten i sitt område.

För samtliga städer i de ekonometriska stadskvalitetsanalyserna visade det sig att gatumiljö/kvartersstruktur har en signifikant påverkan på bostadspriserna. Enkätresultaten ligger i linje med detta resultat då frågor om gatumiljö och kvartersform ger utfall i alla enkätmodeller. Att man har en god upplevelse av de allmänna platserna i sitt bostadsområde ger också signifikant utslag i tre av fem modeller. Detta är ingen variabel som funnits med i de ekonometriska analyserna då det inte gått att mäta kvalitet på de allmänna platserna datadrivet. Däremot har tillgången till olika kvaliteter i gatumiljön och till olika typer av parker och grönområden mätts kvantitativt. Kombinationen av bostäder och arbetsplatser har en signifikant påverkan på NSI i 3/5 modeller men har inte visat sig i någon av de ekonometriska analyserna. Anledningen är troligen en diskrepans mellan uttalade och avslöjade preferenser, dvs något som individer uppger att de föredrar men som inte avspeglas i bostadspriserna. Även flera olika typer av samhällsservice lyser med sin frånvaro i enkätmodellerna. Dessa kom dock inte heller med i prisdatanalyserna och beror troligtvis på att det är låg geografisk variation - de flesta har det ganska nära sig och det ger därför inget utslag i modellerna.

Tabell 18. Topp 5 variabler per kommun, enkätundersökning

Fråga	Helsingborg	Hässelholm	Kristianstad	Simrishamn	Tomelilla	Totalt antal modeller där variabel får utslag
Gatumiljö	X	X		X	X	4
Allmänna platser	X	X			X	3
Bostäder och arbetsplatser		X	X	X		3
Kvartersstruktur	X	X	X			3
Cykla	X		X			2
Gå				X	X	2
Kultur			X	X		2
Restaurang/café	X			X		2
Åka bil		X			X	2
Shopping					X	1
Trygghet			X			1
Apotek						0
Arkitektur						0
Fritidsanläggningar						0
Förskolor						0
Mataffärer						0
Miljöstörningar						0
Människor						0
Natur						0
Parker						0
Sjukvård						0
Skolor						0
Variation byggnadstyper						0
Vatten, kajer, stränder						0
Åka kollektivt						0

Stadskvaliteter för kontor i Skåne

En attraktiv kontorsmarknad är en förutsättning för produktivitet och innovation och utgör en viktig förutsättning för Skånes konkurrenskraft. Det är Skånes tillväxtmotorer som är drivande för regionens tillväxt och utveckling och det är här som den absolut största delen av sysselsättningstillfällen inom kontorsbranscher finns (Region Skåne, 2013). För att kartlägga de kvaliteter som skapar attraktiva lägen för kontor har kontorshyror från fastighetsregistret analyserats för samtliga kontorsfastigheter i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm. På grund av begränsningar i antal kontorsfastigheter betraktas de två sistnämnda i det här sammanhanget som en gemensam kontorsmarknad och analyseras tillsammans. Hyresnivåerna i de två tätorterna är mycket snarlika och de antas även ha liknande förutsättningar i övrigt.

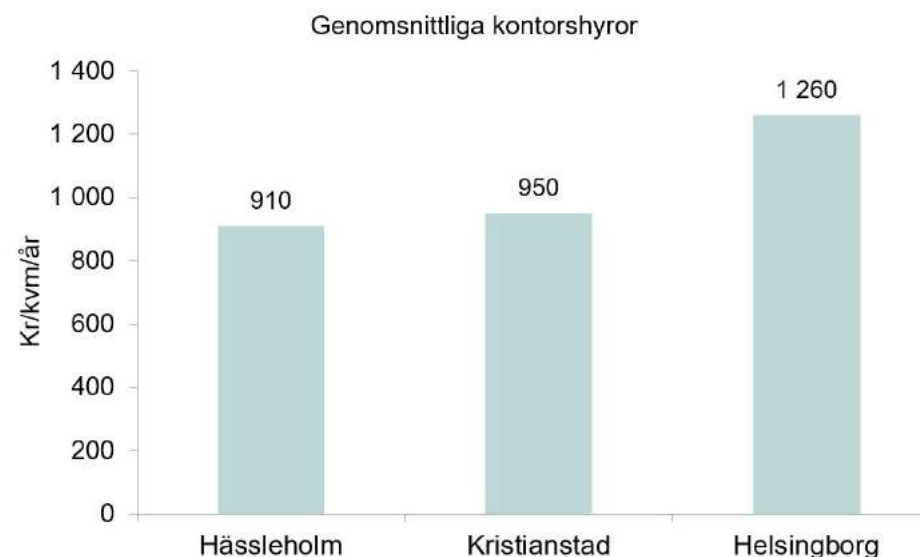
På grund av ett begränsat utbud av kontorsfastigheter har inte några statistiska modeller kunnat tas fram för Simrishamn och Tomelilla.

Kontorsbranscher är generellt mycket lägesberoende och är oftast koncentrerade till centrala kontorsdistrikt där de rätta förutsättningarna finns för att upprätthålla produktivitet för kontaktintensiva branscher. Det blir då lönsamt att betala höga hyror för attraktiva lägen som också konkurrerar med bostadsmarknaden. Analysen visar att de stadskvaliteter som driver attraktiviteten för kontor både i Helsingborg och Kristianstad/Hässleholm handlar om tillgänglighet. Det är viktigt att vara tillgänglig för arbetskraften och att ha nära till stadens utbud.

Förutom de rena lägeskvaliteterna har också byggnadens modernitet signifikant betydelse för hyresnivåerna, det vill säga året den byggdes eller senast renoverades. Även om betalningsviljan för moderna, yteffektiva kontorslokaler är högre än för genomsnittet i det befintliga beståndet ställer nyproduktion av kontor höga krav på lägets attraktivitet. På grund av markvärden och byggkostnader krävs i regel högre hyresnivåer för att nyproducerade kontorlokaler ska bli lönsamma. Det är därför viktigt att ta vara på de platser i staden som lämpar sig för kontor.

I analysen har över 300 potentiella lägeskvaliteter testats, men det är ett fåtal faktorer som spelar roll för kontorshyror.

Figur 13. Genomsnittliga kontorshyror per kvm och år i de analyserade tätorterna



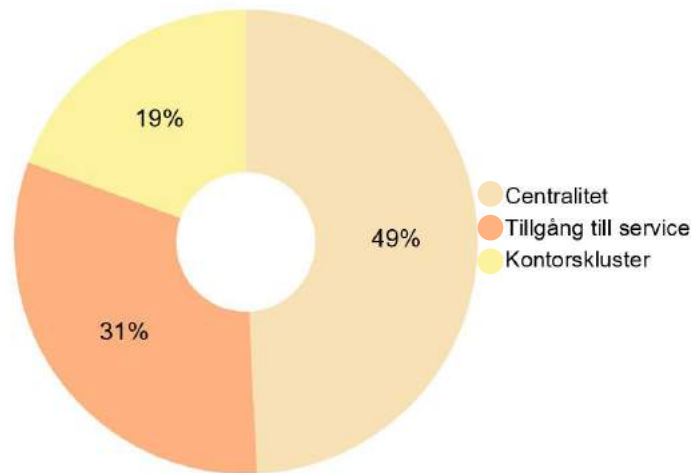
Källa: Lantmäteriet via Svensk fastighetsförmedling

Helsingborg

För att förstå vilka lägesvariabler för kontorslokaler som är efterfrågade i Helsingborg har totalt ca 220 fastigheter med kontorslokaler analyserats.

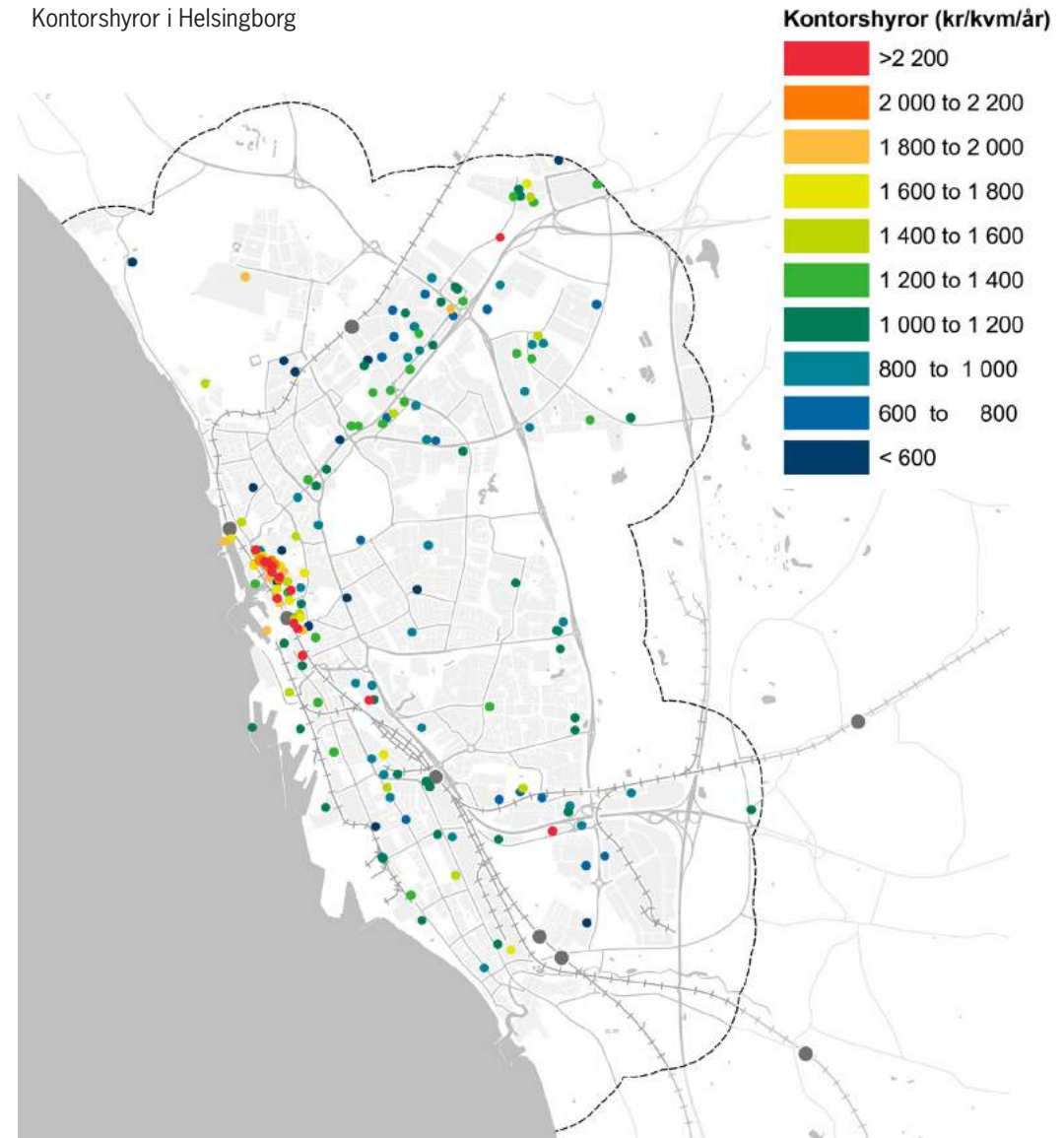
Analysen visar att tre rena lägesvariabler påverkar kontorshyrorna i Helsingborg. Viktigast är att ha nära till centrala staden och centralstationen följt av tillgång till service och närhet till andra kontor. Att dessa faktorer har betydelse för attraktiviteten för kontor är tidigare väl etablerat inom urban-ekonomisk forskning (Fujita et al., 2001). Det är också i stort sett samma stadskvaliteter som driver Stockholms och Göteborgs kontorsmarknader (Spacescape och Evidens, 2012, Göteborgs stad et al., 2016). Centraliteten samvarierar starkt med utbudet av kollektivtrafik och med befolkningstäthet som också antas ha betydelse.

Figur 14. Stadskvaliteters betydelse för kontorshyrorna i Helsingborg



Notering: R2=0,51

Kontorshyror i Helsingborg



Källa: Fastighetsregistret

Tabell 19. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på kontorshyror i Helsingborg

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Centralitet	Avstånd till centralstation	500 m närmare	250 kr/kvm
Tillgång till service	Antal verksamheter inom handel, restaurang, kultur och kommersiell service inom 500 m	Ytterligare 10 verksamheter inom handel, restaurang, kultur och kommersiell service	540 kr/kvm
Kontorskluster	Antal kontorsarbetande inom 500 m	Ytterligare 100 kontorsarbetande	490 kr/kvm

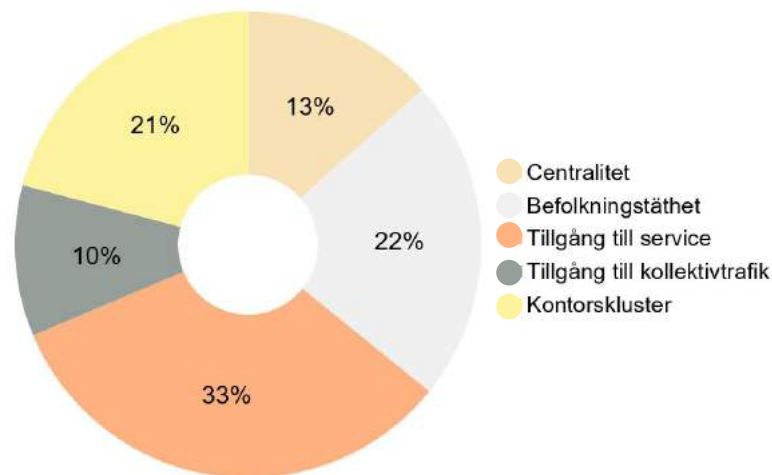
Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Kristianstad och Hässleholm

För att förstå vilka lägesvariabler för kontorslokaler som är efterfrågade i Kristianstad och Hässleholm har sammanlagt ca 260 fastigheter med kontorslokaler analyserats.

Analysen visar att det i Kristianstad och Hässleholm är samma stadskvaliteter som skapar attraktivitet som i Helsingborg. Men utöver närhet till centralstationen, tillgång till service och närhet till andra kontor så värdesätts även befolkningstäthet och tillgång till lokal kollektivtrafik i Kristianstad och Hässleholm. Dessa är kvaliteter som ytterligare bidrar till att göra läget tillgängligt för arbetskraften, medan de i Helsingborg samvarierar i högre grad med centralitet.

Figur 15. Stadskvaliteters betydelse för kontorshyrorna i Kristianstad/Hässleholm



Notering: $R^2=0,48$

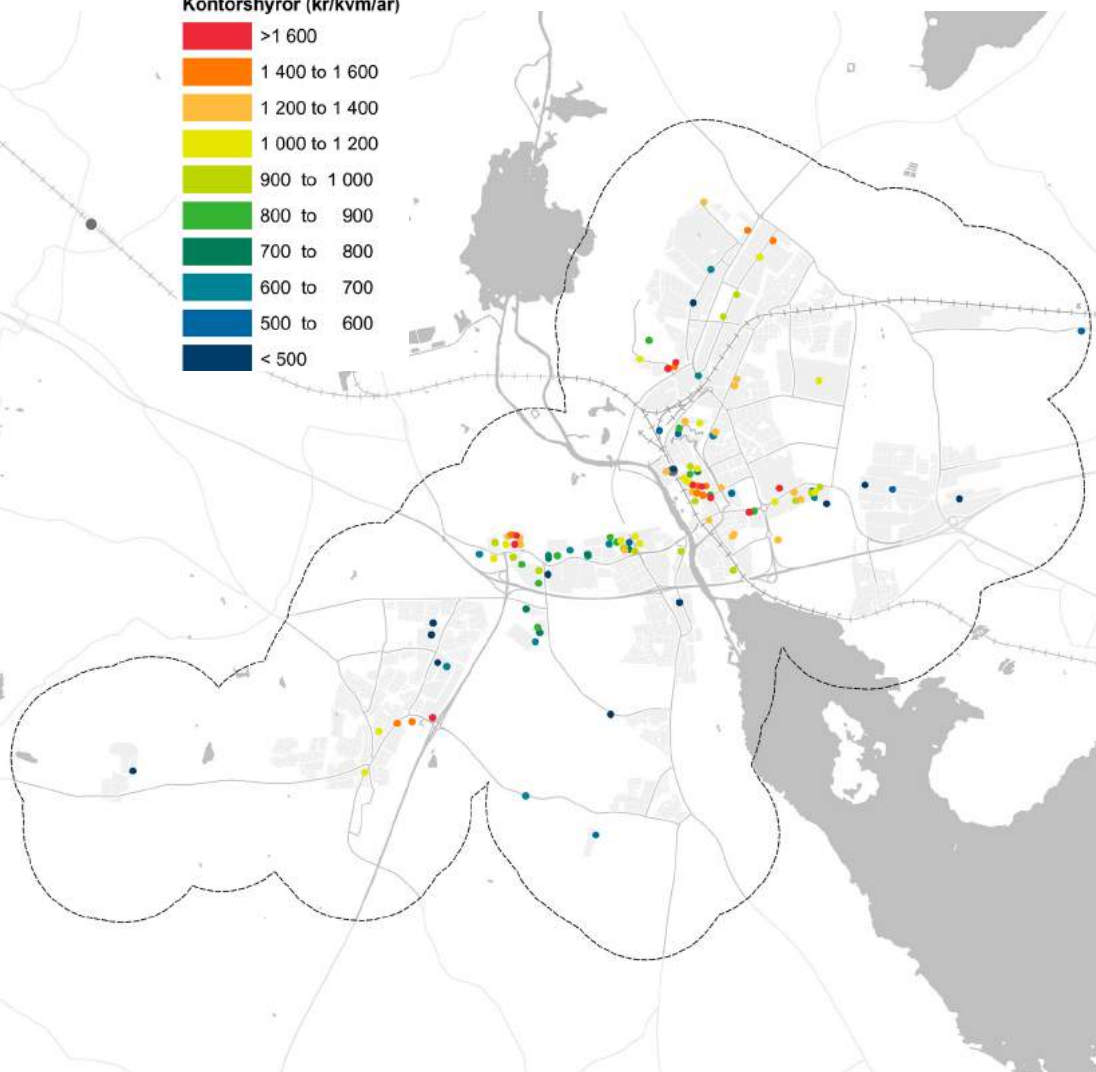
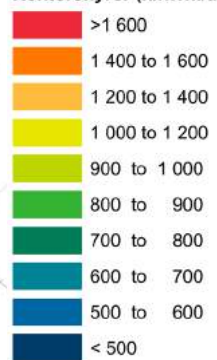
Tabell 20. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på kontorshyror i Kristianstad och Hässleholm

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Prisförändring
Centralitet	Avstånd till centralstation	500 m närmare	220 kr/kvm/år
Befolkningstäthet	Boende inom 500 m	Ytterligare 500 boende	840 kr/kvm/år
Tillgång till kollektivtrafik	Avstånd till busshållplats	100 m närmare	180 kr/kvm/år
Tillgång till service	Antal verksamheter inom handel, restaurang, kultur och kommersiell service inom 250 m	Ytterligare 5 verksamheter inom handel, restaurang, kultur och kommersiell service	800 kr/kvm/år
Kontorskluster	Antal kontorsarbetande inom 250 m	Ytterligare 50 kontorsarbetande	490 kr/kvm

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändringar givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Kontorshyror i Kristianstad

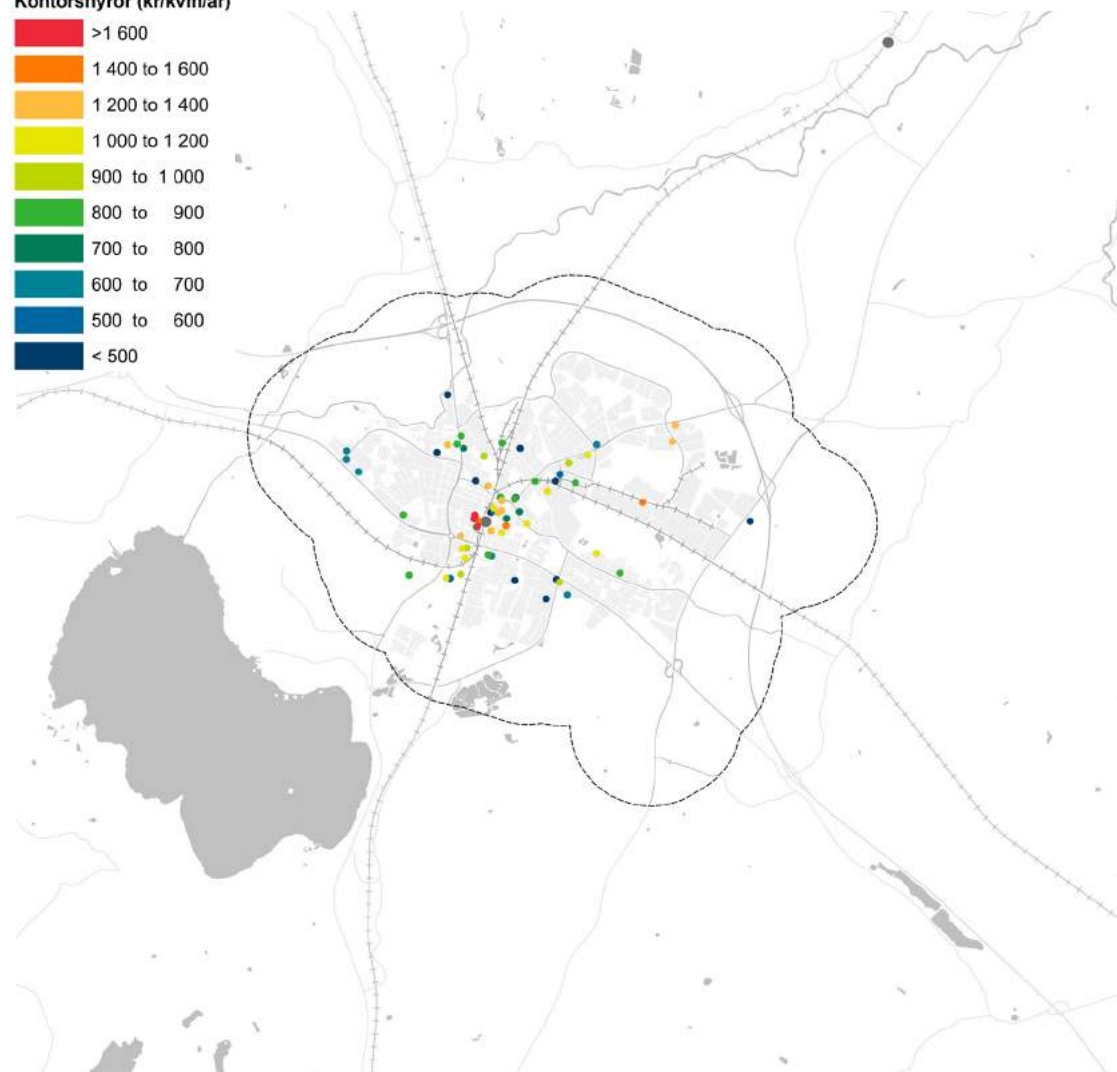
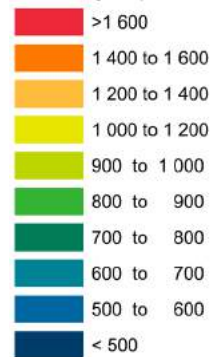
Kontorshyror (kr/kvm/år)



Källa: Fastighetsregistret

Kontorshyror i Hässleholm

Kontorshyror (kr/kvm/år)



Källa: Fastighetsregistret

Stadskvaliteter för kontor

Centralitet

- Har betydelse i Helsingborg och Kristianstad/Hässleholm

Kontorsföretag föredrar att lokalisera sig nära stadskärnan i de flesta regioner. Ju större del av staden som finns tillgänglig från en kontorfastighet desto attraktivare är läget. Detta beror bland annat på att korta avstånd till många aktörer är viktigt för kontaktintensiva företag, men det är också viktigt att ha nära till rätt utbildad arbetskraft. I centrala lägen har man närmare till fler invånare i staden samtidigt som den regionala tillgängligheten är större. För människor som arbetspendlar är det attraktivt att jobba vid ett läge nära centralstationen och dess kollektivtrafik vilket gör att arbetsplatsen blir mer efterfrågad. Analysen visar att ett läge 500 m närmare Helsingborgs centralstation i genomsnitt innebär att hyran ökar med ca 250 kr per kvm och år medan det i Kristianstad eller Hässleholm innebär att hyran ökar med ca 220 kr per kvm. Att centralitet har något högre prispåverkande effekt i Helsingborg är rimligt givet den högre prisnivån.

Centralitet



Bild 26. Kontor intill centralstationen i Kristianstad

Befolkningstäthet

- Har betydelse i Kristianstad/Hässleholm.

För att ha nära till arbetskraften lokaliserar sig gärna kontorsverksamheter sig i centrala lägen med god regional tillgänglighet, men gärna också nära den lokala arbetskraften. I Kristianstad och Hässleholm har befolkningstätheten en unik signifikant påverkan på kontorhyrorna, medan den i Helsingborg samvarierar med centralitet i så hög grad att bara en av variablerna kan inkluderas förklaringsmodellen. Det kan också förklara den större betydelse centralitet har i Helsingborg jämfört med Kristianstad och Hässleholm. I Kristianstad och Hässleholm innebär ytterligare 500 boende inom 500 m i genomsnitt att hyran ökar med ca 840 kr per kvm och år.

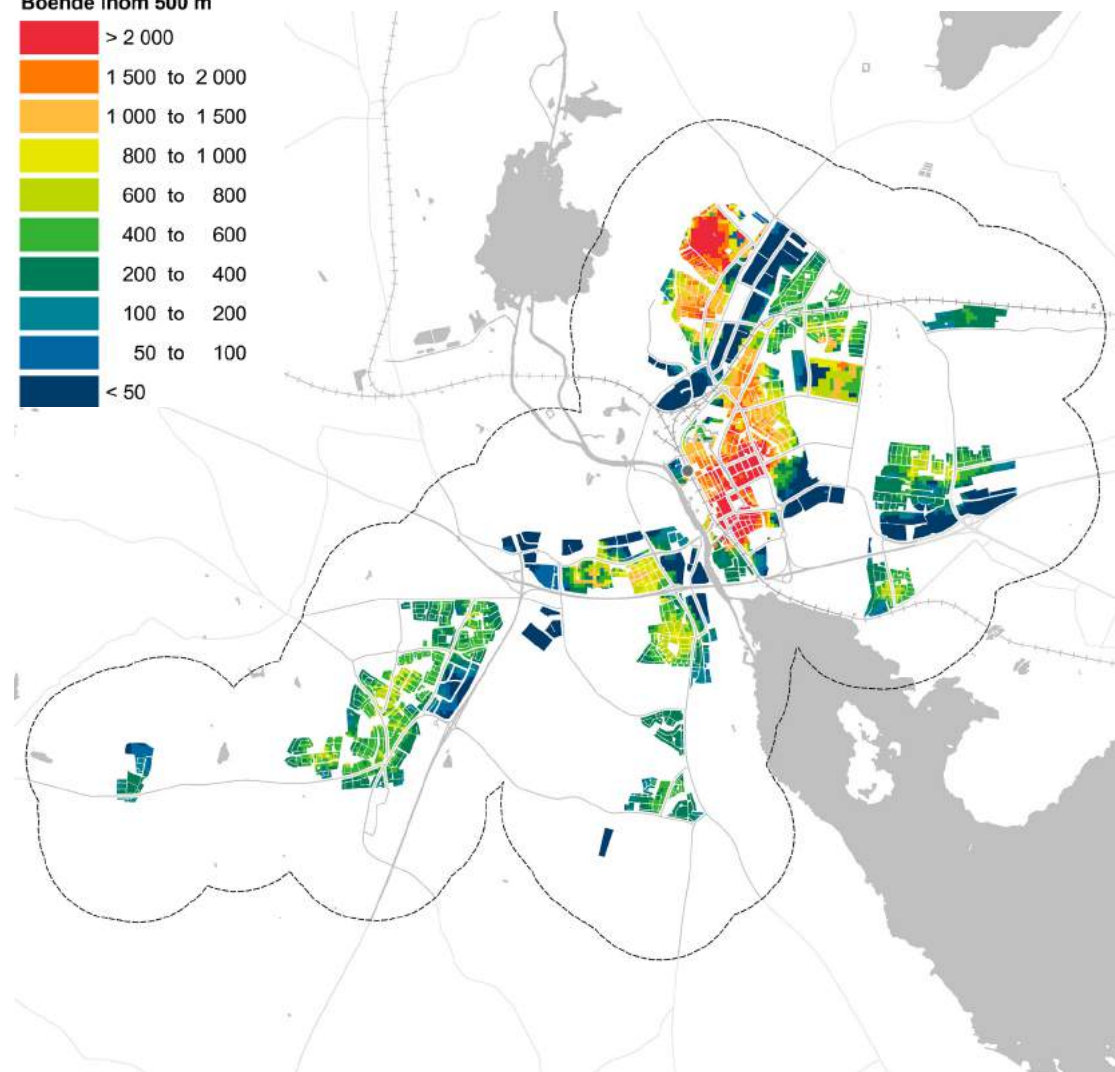
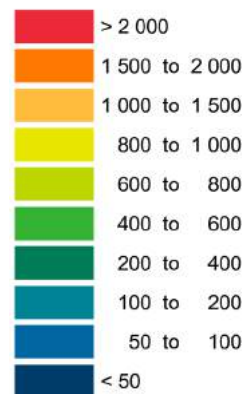


Bild 27. Stadsgata i Kristianstad

Täthet

Boendetäthet i Kristianstad

Boende inom 500 m



Källa: SCB

Tillgång till lokal kollektivtrafik

- Har betydelse i Kristianstad/Hässleholm.

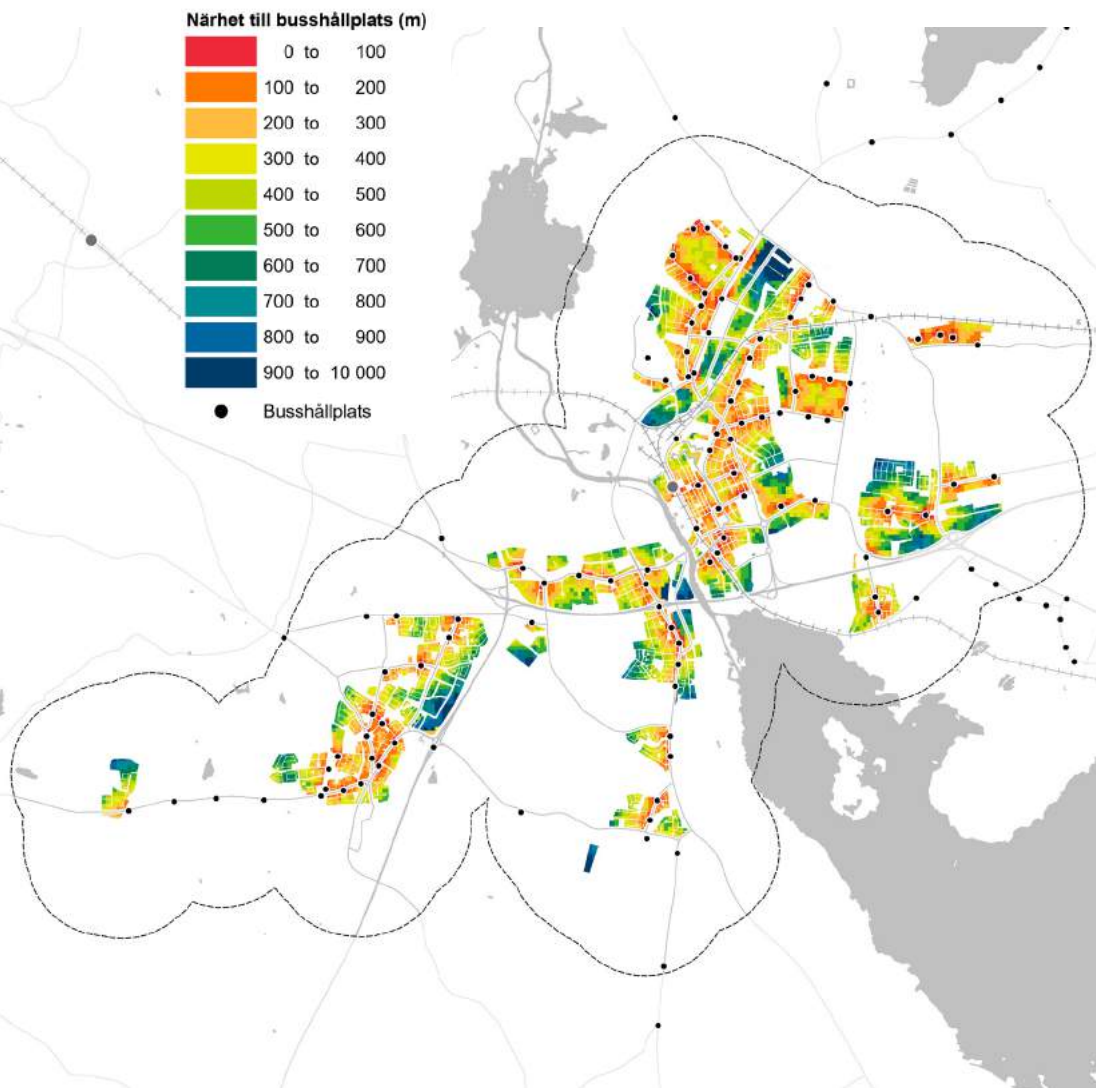
Tillgänglighet till arbetskraften kan uppnås genom regional tillgänglighet eller genom att lokalisera sig där befolkningstätheten är hög, men även det lokala kollektivtrafiken har betydelse. Om kontoret ligger i anslutning till en busshållplats blir det lättare att ta sig till jobbet och arbetsplatsen blir mer attraktiv. I Kristianstad och Hässleholm innebär ett läge 100 m närmare en busshållplats i genomsnitt att hyran ökar med ca 180 kr per kvm och år.

Tillgång till kollektivtrafik

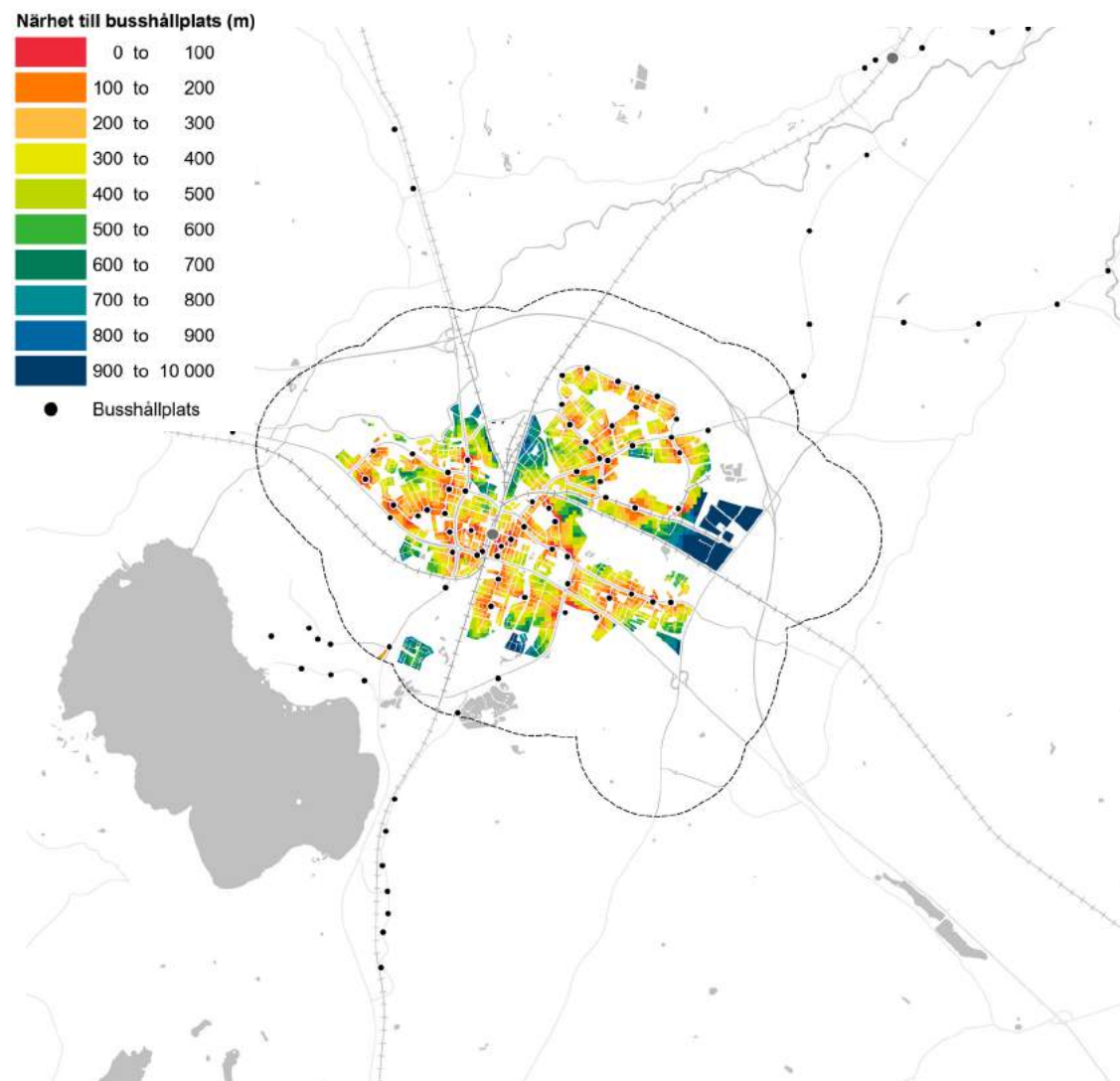


Bild 28. Kontor intill centralstationen i Hässleholm

Närhet till busshållplats i Kristianstad



Närhet till busshållplats i Hässleholm



Källa: Skånetrafiken

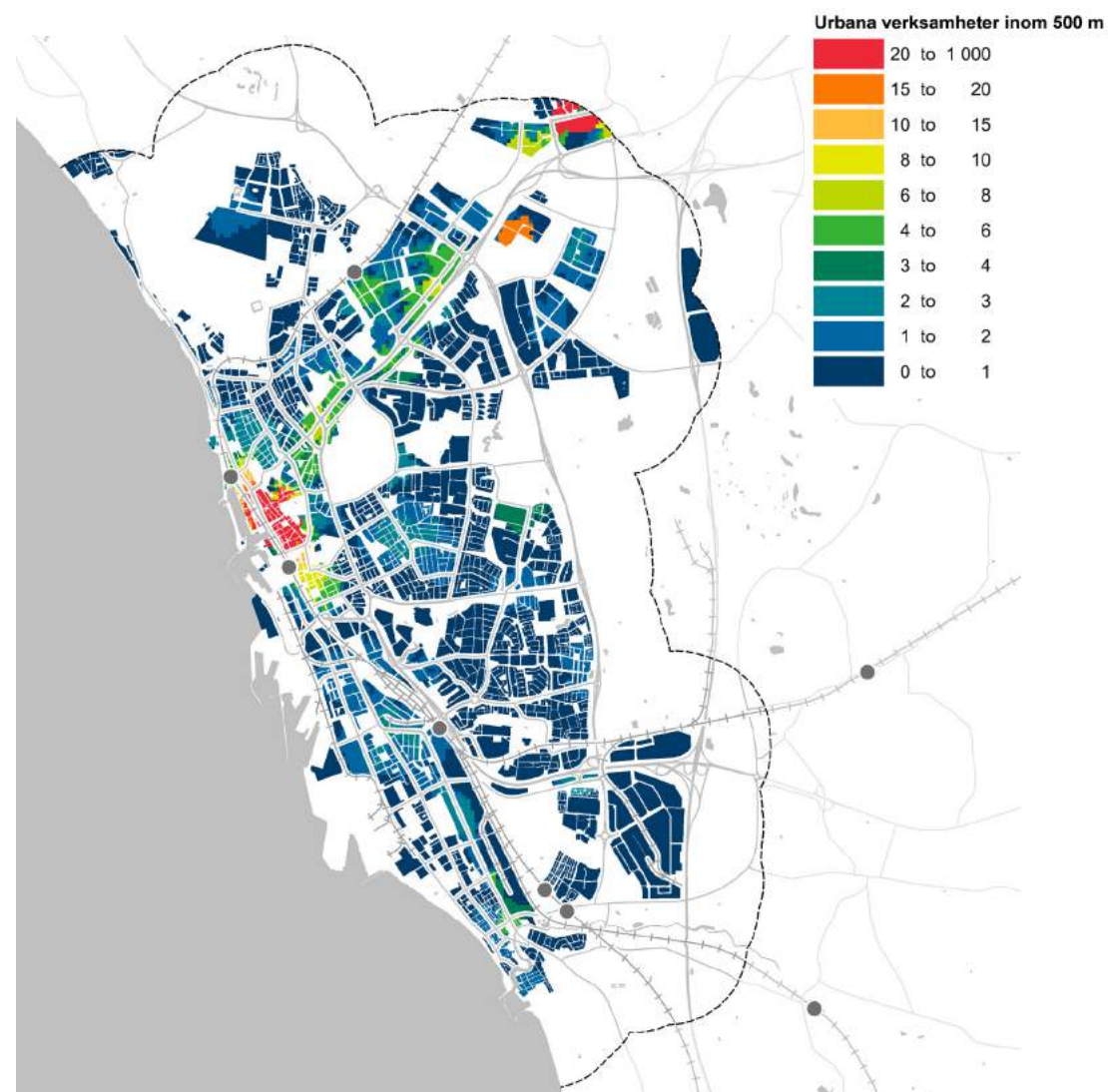
Tillgång till service

- Har betydelse i Helsingborg och Kristianstad/Hässleholm.

Människors vardagsliv underlättas av att kunna göra ärenden och att kunna äta lunch i nära anslutning till arbetsplatsen. Det är därför viktigt för kontorsföretag att ha nära till handel och service. Analysen visar att antalet urbana verksamheter inom gångavstånd från kontoret har betydelse för hyran. Ytterligare 10 urbana verksamheter inom 500 m innebär i genomsnitt att hyran ökar med ca 540 kr per kvm och år i Helsingborg. I Kristianstad och Hässleholm innebär ytterligare fem urbana verksamheter inom 250 m i genomsnitt att hyran ökar med 800 kr per kvm och år. Måttets definition skiljer sig eftersom det finns olika förutsättningar för kontorsmarknaden i Helsingborg och Kristianstad/Hässleholm. Ett något längre gångavstånd kan accepteras i större städer. Samtidigt kan betydelsen av service och därmed dess effekt på hyresnivån vara större i städer där utbudet generellt är mindre.

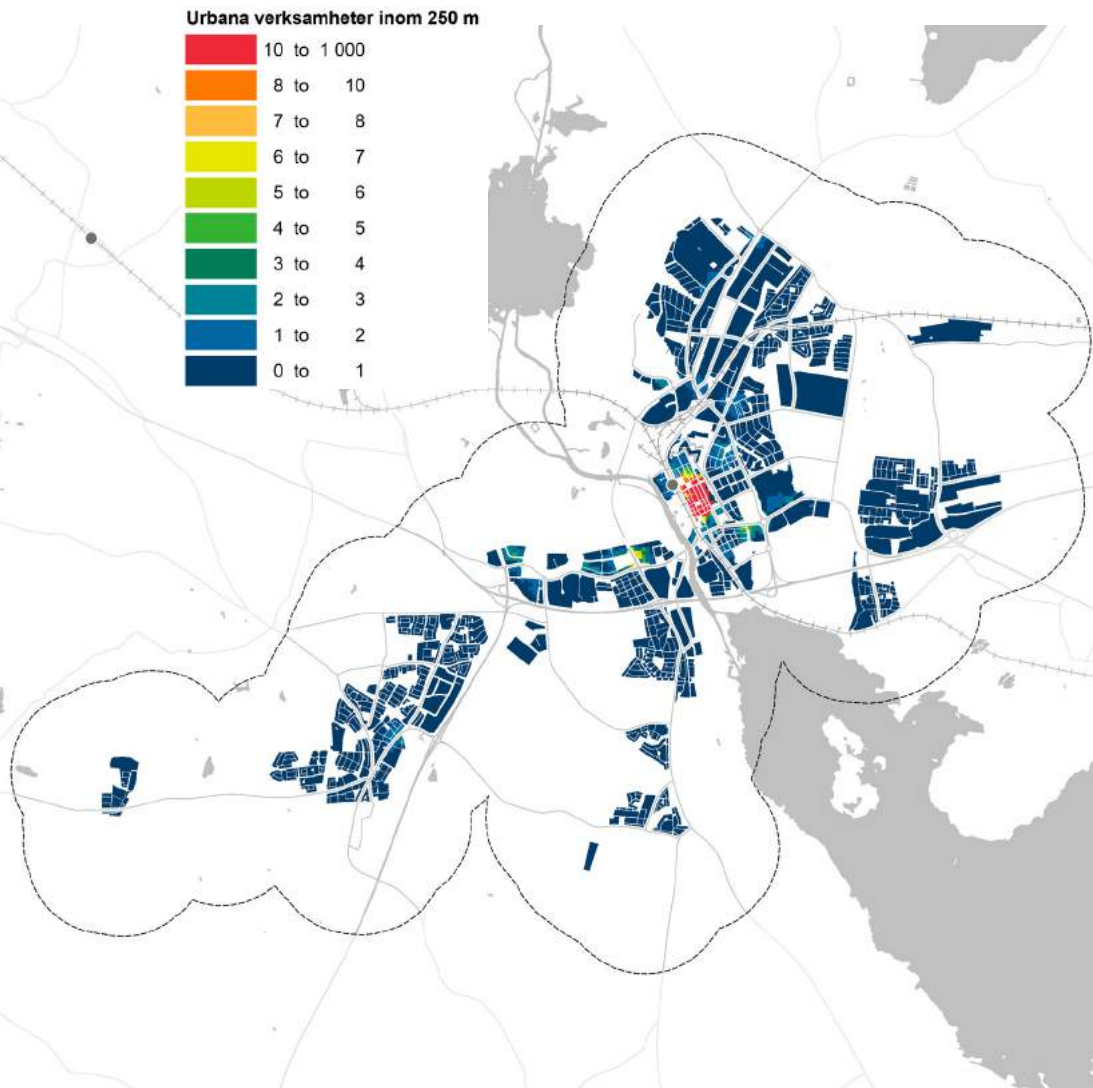
Vad som i analysen benämns som urbana verksamheter innefattar sällanköpshandel, restaurangverksamheter, kulturverksamhet samt övrig kommersiell service såsom gym, frisör och liknande.

Tillgång till urbana verksamheter i Helsingborg

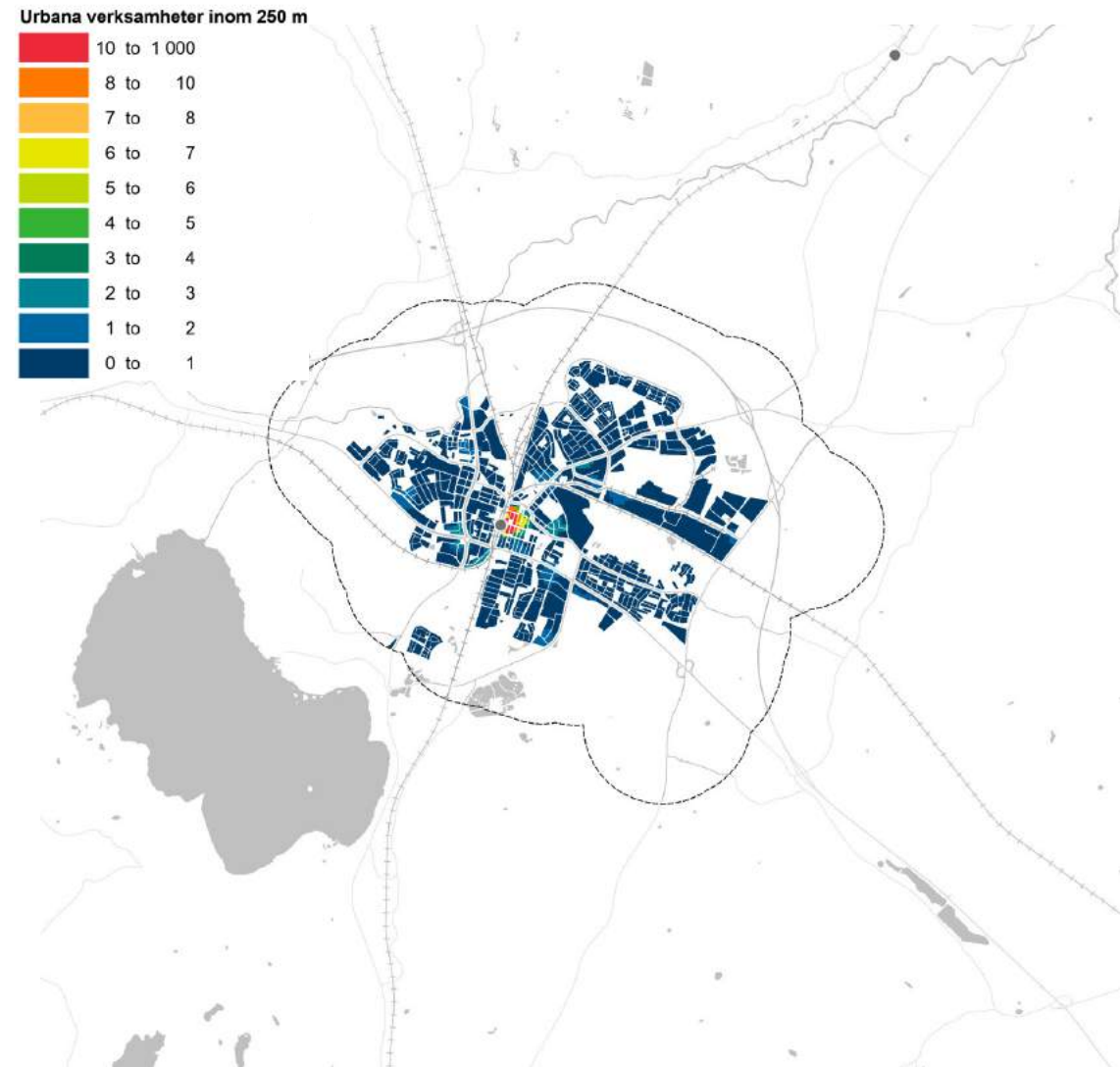


Källa: Arbetsställeregistret

Tillgång till urbana verksamheter i Kristianstad



Tillgång till urbana verksamheter i Hässleholm



Källa: Arbetsställeregistret

Kontorskluster

- Har betydelse i Helsingborg och Kristianstad/Hässleholm.

Kontorsverksamheter efterfrågar tillgänglighet: tillgänglighet till arbetskraft, till stadens utbud och inte minst till andra kontor. Att lokalisera sig i lägen med hög koncentration av kontorsföretag innebär agglomerationsfördelar. Dels blir utbyten med företag i samma eller i besläktade branscher lättare och dels kan olika företag samsas om specialiserad service till kontorsföretag. I Helsingborg innebär ytterligare 100 kontorsarbetande inom 500 m i genomsnitt att hyran ökar med ca 490 kr per kvm och år. I Kristianstad och Hässleholm innebär ytterligare 50 kontorsarbetande inom 250 m i genomsnitt att hyran ökar med samma belopp. Även denna skillnad i hur måttet definieras beror på de olika geografiska förutsättningarna på kontorsmarknaderna i Helsingborg och Kristianstad/Hässleholm. Det finns ett större antal kontorsarbetande i centrala Helsingborg samtidigt som ett något längre gångavstånd generellt accepteras i större städer.

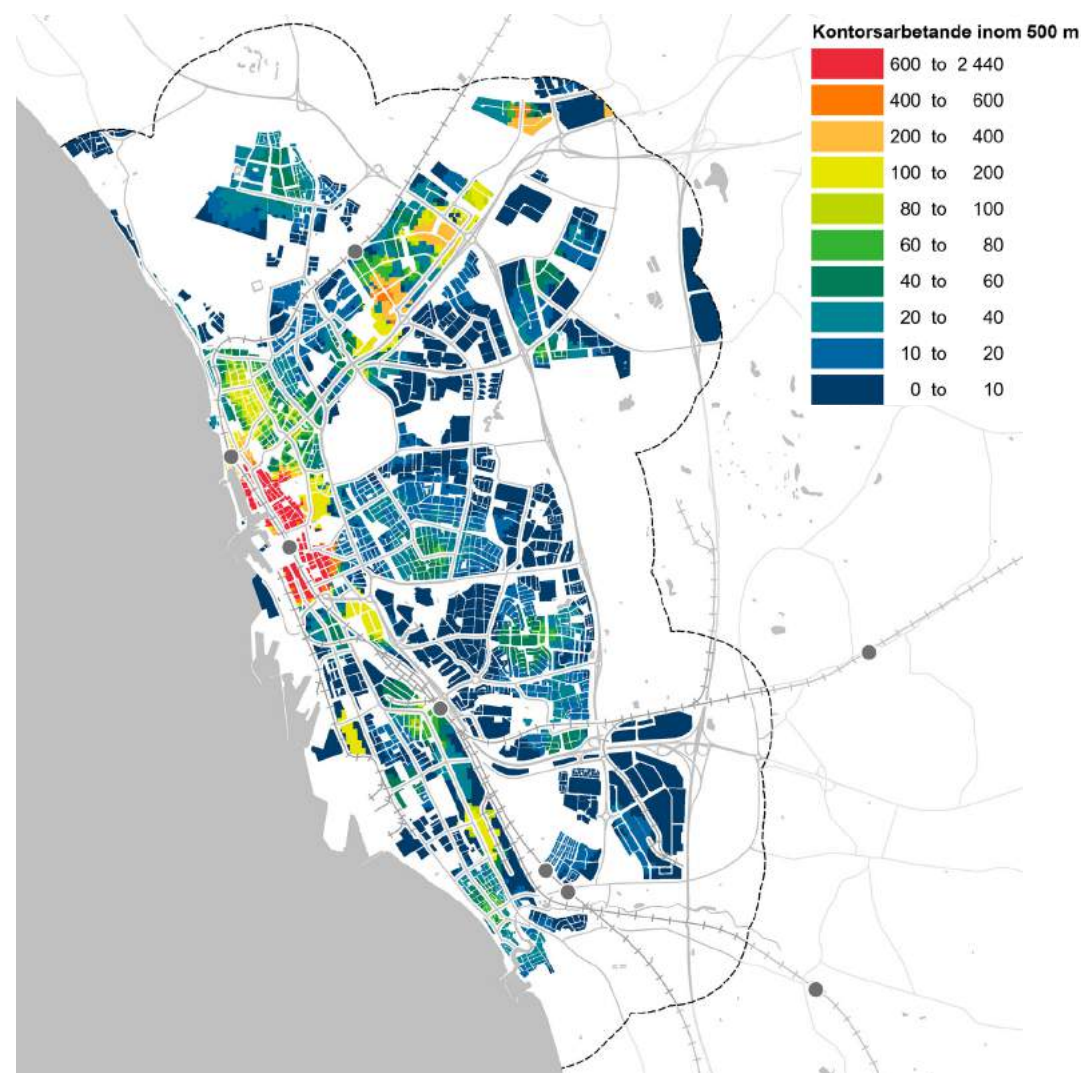


Bild 29. Kontor i Kristianstads stadskärna

74

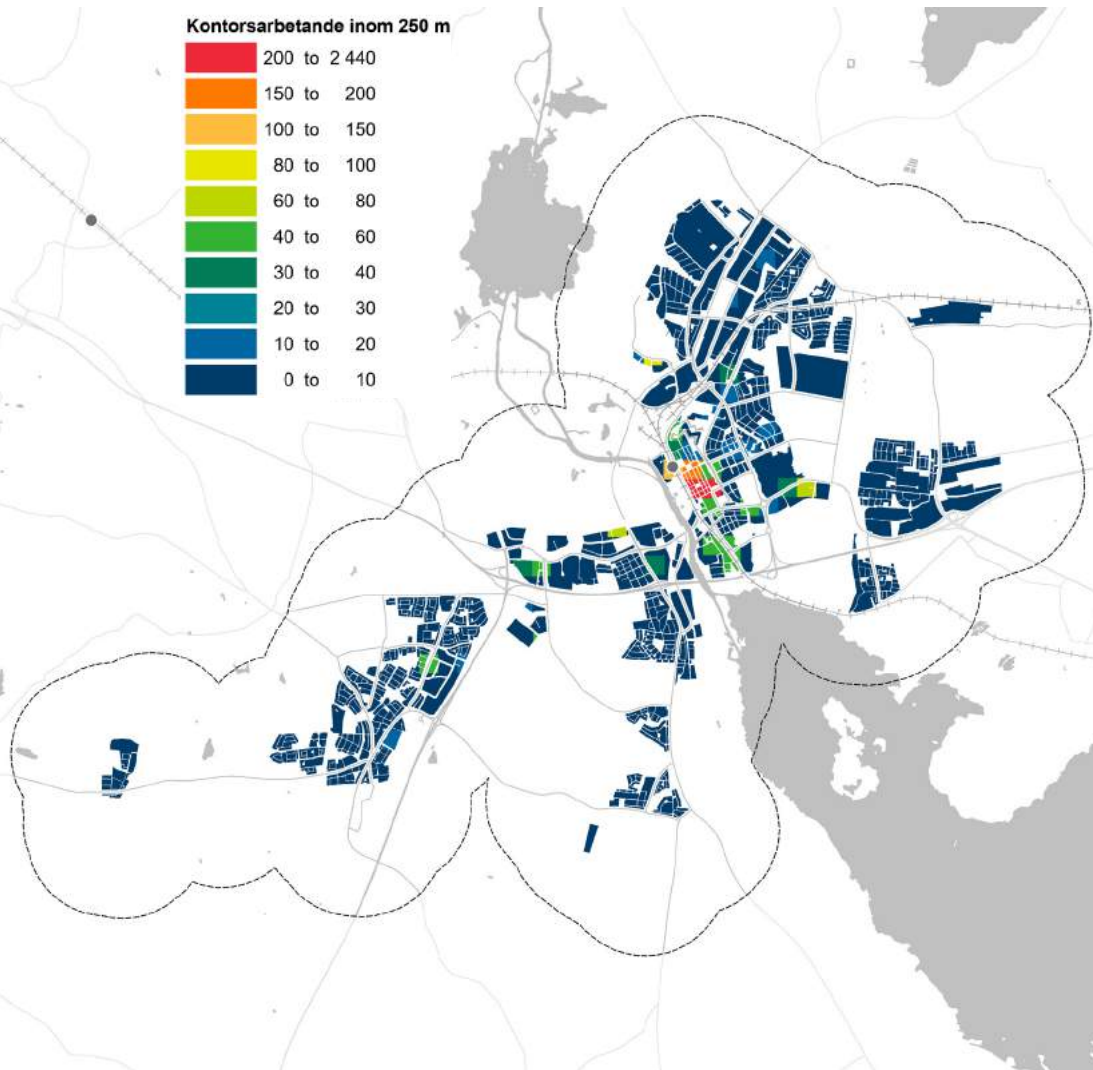
Kontor

Kontorsarbetande inom 500 meter i Helsingborg

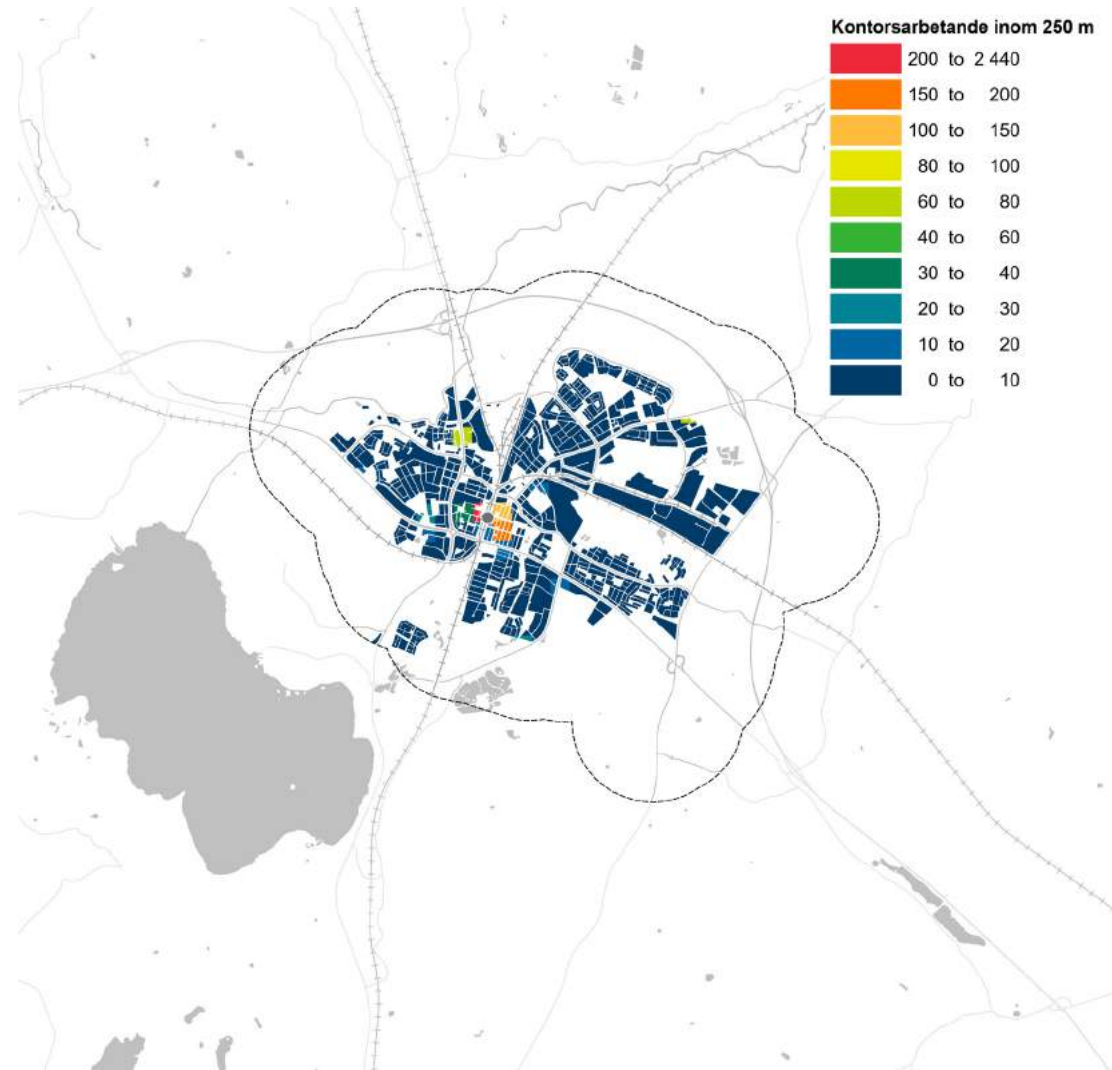


Källa: SCB

Kontorsarbetande inom 250 meter i Kristianstad



Kontorsarbetande inom 250 meter i Hässleholm



Källa: SCB

Stadskvaliteter för handel och restauranger i Skåne

Handel och restauranger är en viktig del av en attraktiv stad. Dess betydelse för Skånes attraktivitet har inte minst bekräftats av analyserna av bostads- och kontorsmarknaden i föregående kapitel. I ett nationellt perspektiv är handels- och restaurangomsättningen till stor del beroende av landets ekonomiska tillväxt och konsumtionstrender.

Hushållens ekonomi har under lång tid ökat i Sverige samtidigt som andelen av dess utgifter som går till handel och restaurangbesök har växt. Men under senare år det framförallt restauranger som har stått för tillväxten. Sällanköpshandeln står inför en strukturomvandling där handeln i stadskärnor konkurrerar allt mer med externhandel samtidigt som e-handeln ökar mer och mer. Detta har bland annat resulterat i att restauranger och annan kommersiell service tar allt mer plats i stadskärnorna (Fastighetsägarna & Svensk Handel 2015). Denna utveckling har varit starkast i små och medelstora städer. Simrishamns och Hässleholms stadskärnor är till exempel bland de i landet där restaurangnäringar har växt allra mest (Fastighetsägarna & WSP, 2018).

För att kartlägga de kvaliteter som skapar förutsättningar för omsättningen inom sällanköpshandel och restauranger i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm har data från SCBs företagsregister analyserats. På grund av begränsningar i antal etableringar analyseras de två sistnämnda tillsammans. I Simrishamn och Tomelilla är underlaget för litet för att kunna analyseras.

För att mäta lägets potential har tätorterna delats upp i 50-metersrutor, och den totala omsättningen i varje ruta har sedan beräknats vilket antingen kan spegla ett stort antal verksamheter med liten omsättning eller ett litet antal verksamheter med stor omsättning. Det är alltså inte omsättningen hos enskilda verksamheter som analyserats, utan den totala omsättningen på varje plats i staden. Analyserna har gjorts utifrån över 300 potentiella lägeskvaliteter.

Att förklara omsättningen för handel och restauranger har visat sig svårare än att förklara bostadspriser. Bara knappt hälften av variationen i omsättning på en plats kan i studien förklaras av stadskvaliteter.

Detta kan bero på flera saker, bland annat är antalet observationer och dess geografiska spridning mycket mindre än för bostadsförsäljningar vilket ger en svagare statistisk modell. Men det kan också bero på de något olika lägespreferenser som finns hos etableringar i stadskärnor respektive i externa köpcenter samt de olika konsumtionsmönster som ligger bakom. I stadskärnor bor eller arbetar kunderna inom gångavstånd eller åker kollektivt, medan de i köpcentrum är bilburna.

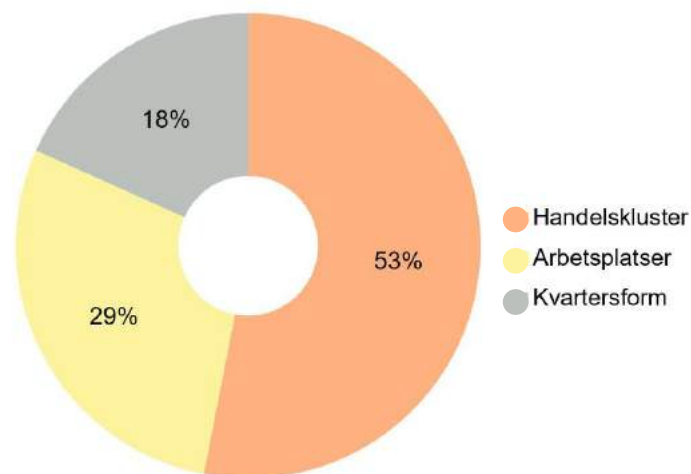
Resultaten pekar ändå tydligt ut ett fåtal stadskvaliteter som har betydelse för omsättningen inom handel och restauranger i såväl Helsingborg som Kristianstad och Hässleholm. Trots skilda utvecklingstrender för sällanköpshandel och restaurangnäringar så visar analysen att snarlika stadskvaliteter till stor del fortfarande driver omsättningen för de båda, vilket inte behöver vara överraskande med tanke på att de gärna lokaliserar sig i närheten av varandra för att dra nytta av ett ökat kundunderlag. En förklaring är just att dessa kvaliteter finns både i stadskärnor och i externa köpcentrum trots de stora skillnaderna när det gäller andra aspekter i stadsmiljön, och inte minst när det gäller attraktivitet på bostads- och kontorsmarknaderna.

Helsingborg

För att förstå vilka kvaliteter som har betydelse för handel och restauranger i Helsingborg har omsättningen under 2018 för totalt ca 820 etableringar inom sällanköpshandel och restaurangverksamheter analyserats.

Analysen visar att tre stadskvaliteter har betydelse för handels- och restaurangomsättningen i Helsingborg. Vad som betyder mest för omsättningen på en plats är om det är del av ett servicekluster med många andra verksamheter inom handel, restaurang och annan kommersiell service. Även ett stort kundunderlag i form av arbetsplatser är viktigt och slutligen måste kvarterets utformning ge förutsättningar för rätt lokaler som riktar sig mot gatan.

Figur 16. Stadskvaliteters betydelse för handels- och restaurangomsättningen i Helsingborg



Notering: R²=0,42

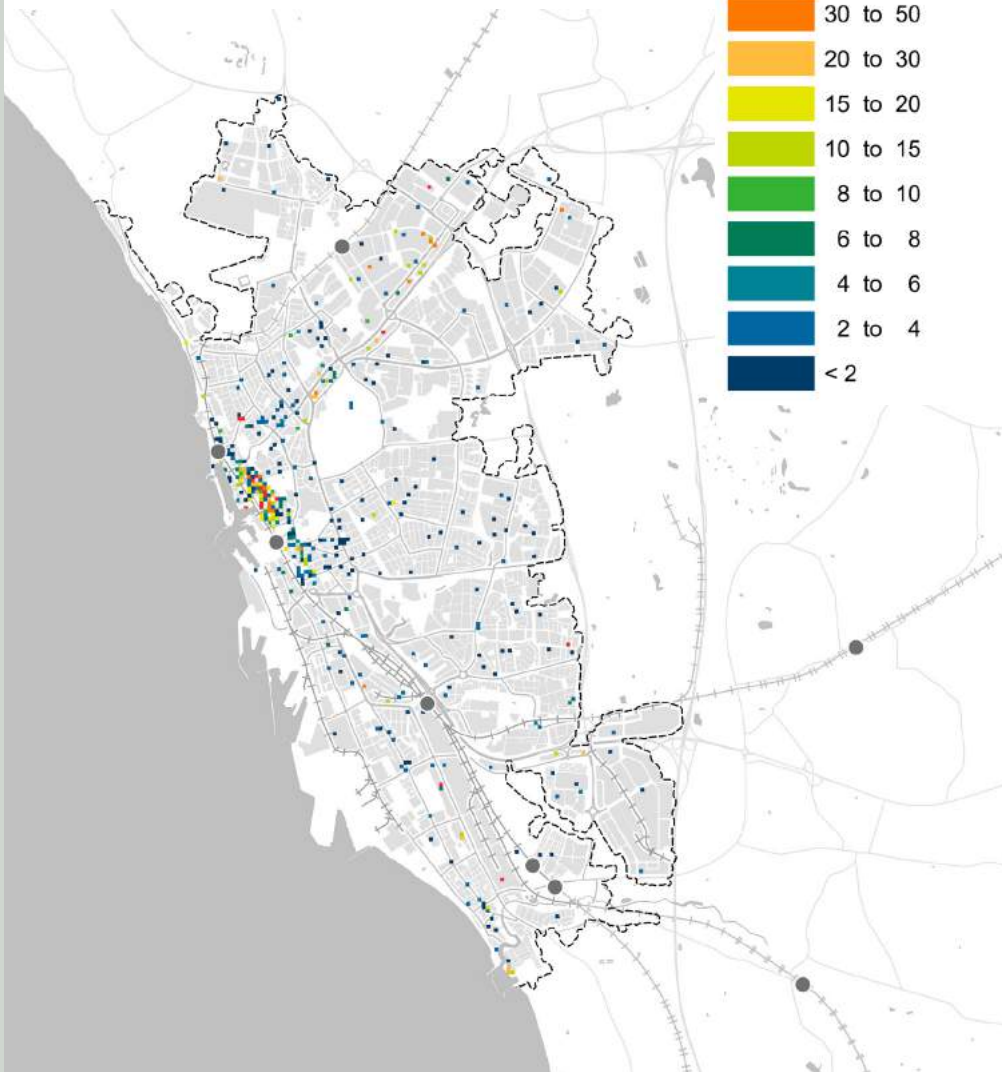
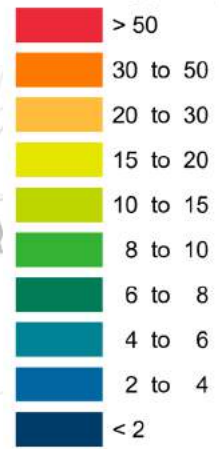
Tabell 21. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på handels- och restaurangomsättning i Helsingborg

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Förändring av omsättning
Tillgång till service	Antal verksamheter inom handel, restaurang, kultur och kommersiell service inom 250 m	Ytterligare 5 verksamheter	3,6 mnkr
Tillgång till arbetsplatser	Index av antal och andel arbetande inom 250 m. Variablerna är lika viktade genomsnitt av normaliserade värden per ort.	10 procentenheter	0,6 mnkr
Kvartersform	Index av andel av kvarteret som är bebyggt, kvarterets slutenhet och kvarterets entrétäthet. Variablerna är lika viktade genomsnitt av normaliserade värden per ort.	10 procentenheter	2,0 mnkr

Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändring givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Omsättning i handel och restauranger i Helsingborg

Omsättning (mkr)



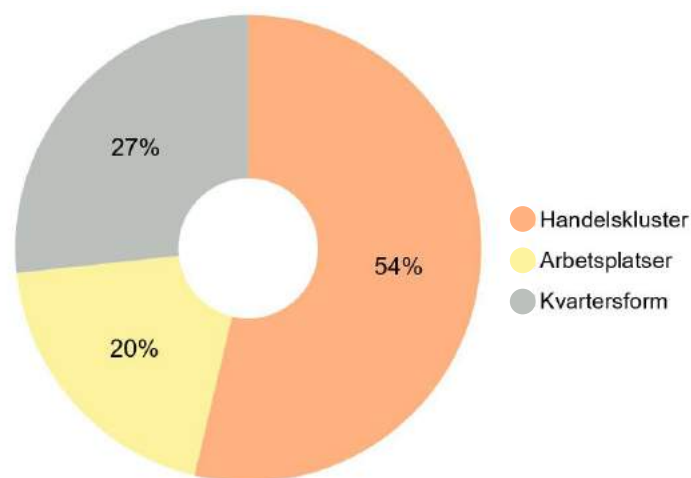
Källa: SCB

Kristianstad och Hässleholm

För att förstå vilka kvaliteter som har betydelse för handel och restauranger i Kristianstad och Hässleholm har omsättningen under 2018 för totalt ca 470 etableringar inom sällanköpshandel och restaurangverksamheter analyserats.

Analysen visar att samma tre stadskvaliteter som i Helsingborg ger en plats goda förutsättningar för en hög omsättning i Kristianstad och Hässleholm som i Helsingborg. Det är också i stort sett samma kvaliteter som tidigare visat sig ha betydelse för handel- och restaurangomsättning i Göteborg (Göteborgs kommun et al., 2016). Vad som är viktigt är att platsen är en del av ett servicekluster, att det finns många arbetsplatser i närheten och att kvarteret är utformat på rätt sätt.

Figur 17. Stadskvaliteters betydelse för handels- och restaurangomsättningen i Kristianstad och Hässleholm



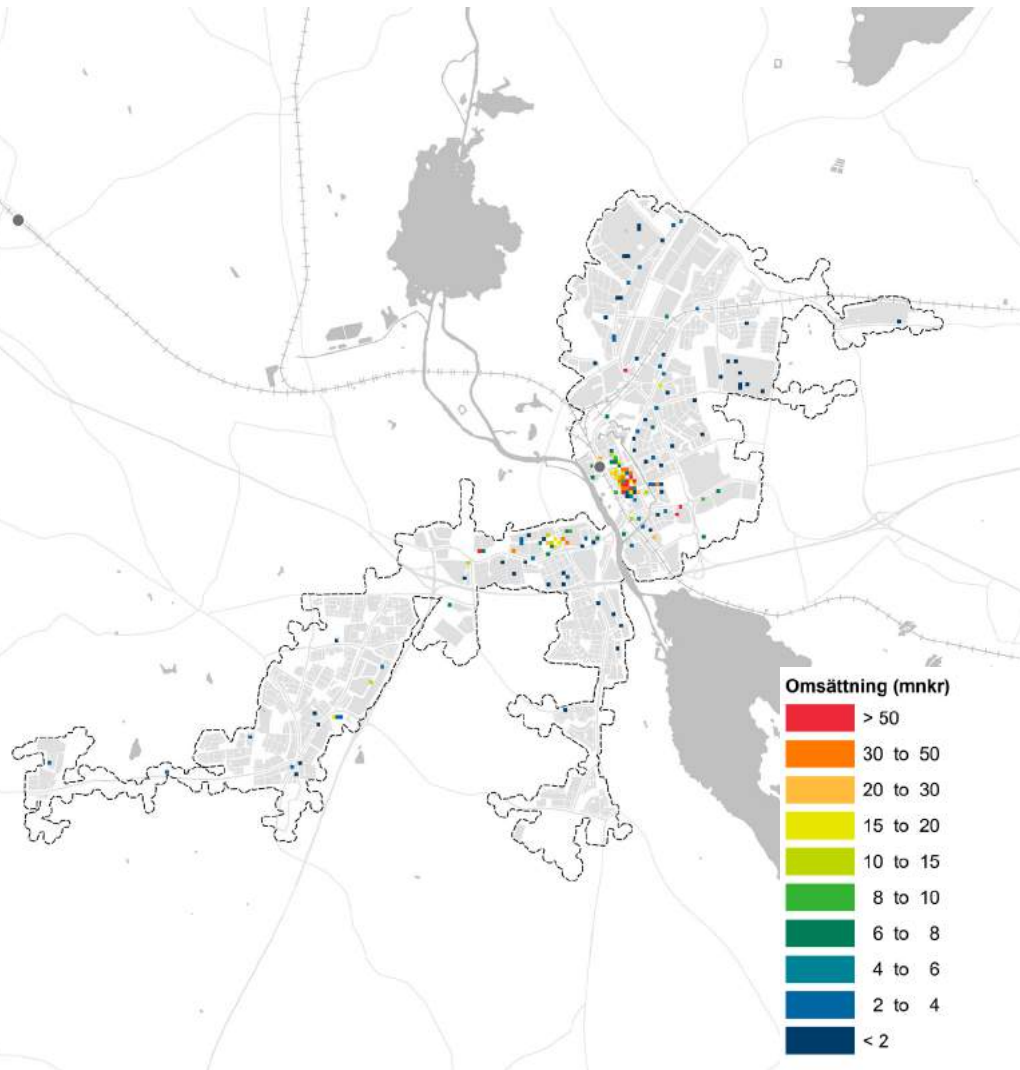
Notering: R²=0,42

Tabell 22. Stadskvaliteter, mått och exempel på dess påverkan på handels- och restaurangomsättning i Kristianstad och Hässleholm

Stadskvalitet	Mått	Antagen förändring	Förändring av omsättning
Tillgång till service	Antal verksamheter inom handel, restaurang, kultur och kommersiell service inom 250 m	Ytterligare 5 verksamheter	4,4 mnkr
Tillgång till arbetsplatser	Index av antal och andel arbetande inom 250 m. Variablerna är lika viktade genomsnitt av normaliserade värden per ort	10 procentenheter	1,2 mnkr
Kvartersform	Index av andel av kvarteret som är bebyggt, kvarterets slutenhet och kvarterets entrétäthet. Variablerna är lika viktade genomsnitt av normaliserade värden per ort	10 procentenheter	1,6 mnkr

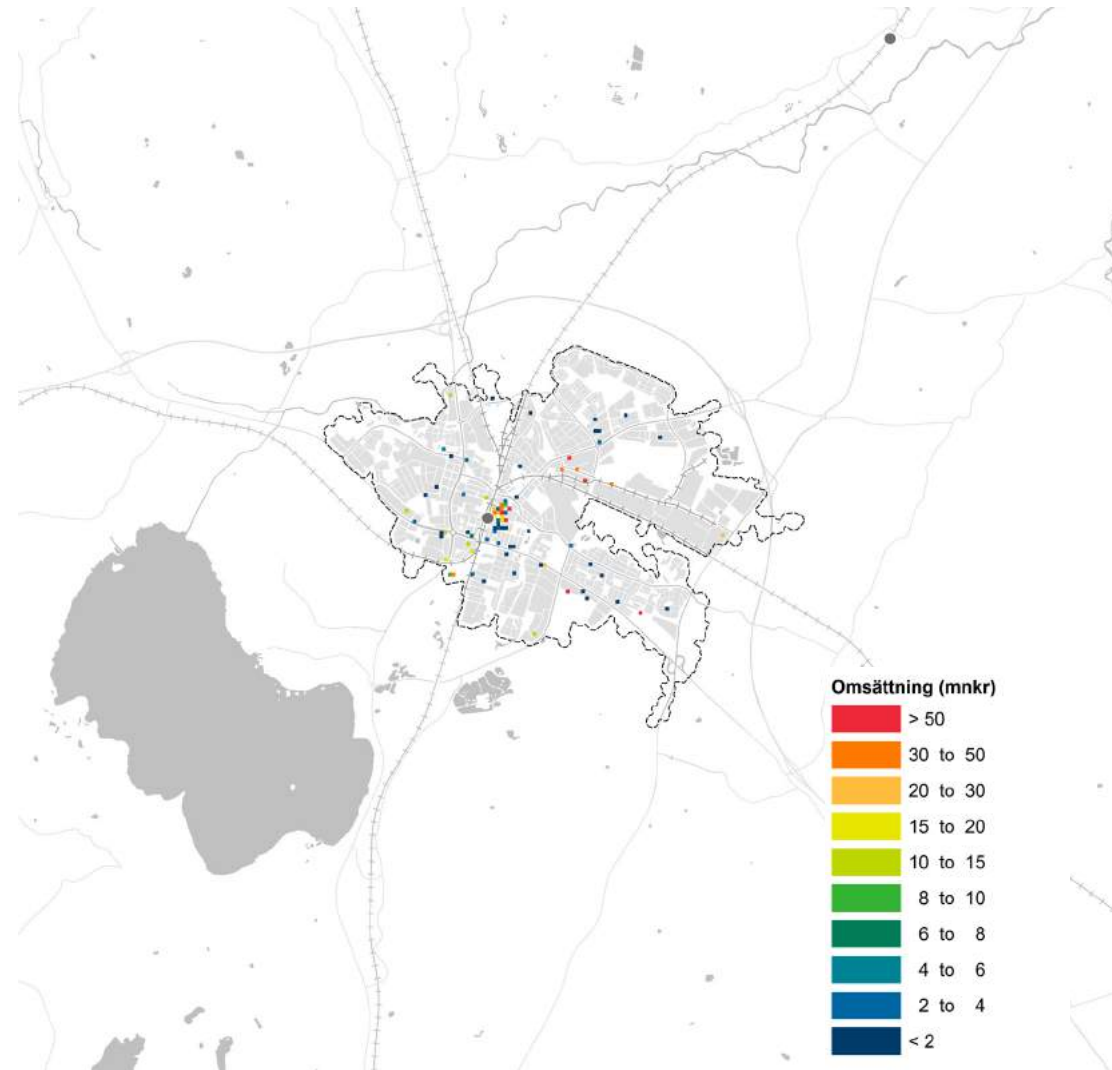
Notering: Resultat i tabellen ovan och resultat i figuren till vänster illustrerar olika saker. Figuren till vänster redovisar olika stadskvaliteter och dess påverkan på priset. Tabellen redovisar exempel på prisförändring givet en viss förändring av en stadskvalitet. Den antagna förändringen i tabellen är vald för att göra exemplet så pedagogiskt som möjligt. Således påverkas prisförändringen av vilket värde som antagits och är inte nödvändigtvis en återspeglning på en viss stadskvalitets påverkan i modellen. T.ex. har en förändring på 500 meter valts att användas ofta. Hade istället 100 meter valts hade prisförändringen varit mindre.

Omsättning i handel och restauranger i Kristianstad



Källa: SCB

Omsättning i handel och restauranger i Hässleholm



Källa: SCB

Stadskvaliteter för handel och restauranger

Det är samma stadskvaliteter som ger förutsättningar för handels- och restaurangomsättning i Helsingborg som i Kristianstad och Hässleholm. I följande avsnitt beskrivs de mer i detalj.

Servicekluster

- Har betydelse i Helsingborg och i Kristianstad/Hässleholm

Att handel och restauranger i kluster är mer framgångsrika är väl etablerat inom urban lokaliserings teori. Butiker och restauranger koncentrerar sig ofta till vissa områden för att dra fördelar av varandras kundunderlag. Det ökar attraktionskraften till området och innebär ökade möjligheter till försäljning. Det är därför ingen överraskning att mängden av urbana verksamheter som finns i området har stor betydelse för handels- och restaurangomsättningen i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm. Analysen visar att ytterligare fem urbana verksamheter inom 250 m innebär att omsättningen i en 50 metersruta i genomsnitt ökar med ca 3,6 miljoner kronor i Helsingborg och med ca 4,4 miljoner kronor i Kristianstad och Hässleholm.

Att den uppskattade effekten av fler urbana verksamheter är större i Kristianstad och Hässleholm än i Helsingborg kan bero på flera saker. Det är möjligt att effekten av ytterligare etableringar i närområdet är avtagande och inte linjär; det vill säga att effekten av ytterligare fem urbana verksamheter är större när en etablering går från noll till fem urbana verksamheter i sin närhet, än från femton till tjugo. Eftersom serviceklustren i genomsnitt är större i Helsingborg blir därför den genomsnittliga linjära effekten relativt mindre.

Ytterligare en möjlig förklaring kan vara att 50-metersrutorna i Helsingborg har en lägre genomsnittlig omsättning än de i Hässleholm och Kristianstad. Om man tar hänsyn till detta och uttrycker effekten i procentuella termer kan man konstatera att den genomsnittliga effekten är snarlik i de två undersökta marknaderna (ca 40% högre omsättning).

Vad som i analysen benämns som urbana verksamheter innefattar förutom sällanköpshandel och restaurangverksamheter även kulturverksamheter och övrig kommersiell service såsom gym, frisörer och liknande. Koncentrationer av dessa finns framförallt i stadskärnorna men också i köpcentrum längre ut i städerna. Det illustrerar konkurrensen mellan två typer av konsumtionsmönster som premierar två typer av stadsmiljöer, ett som drivs av gävänliga miljöer och ett som är beroende av bilburna kunder.

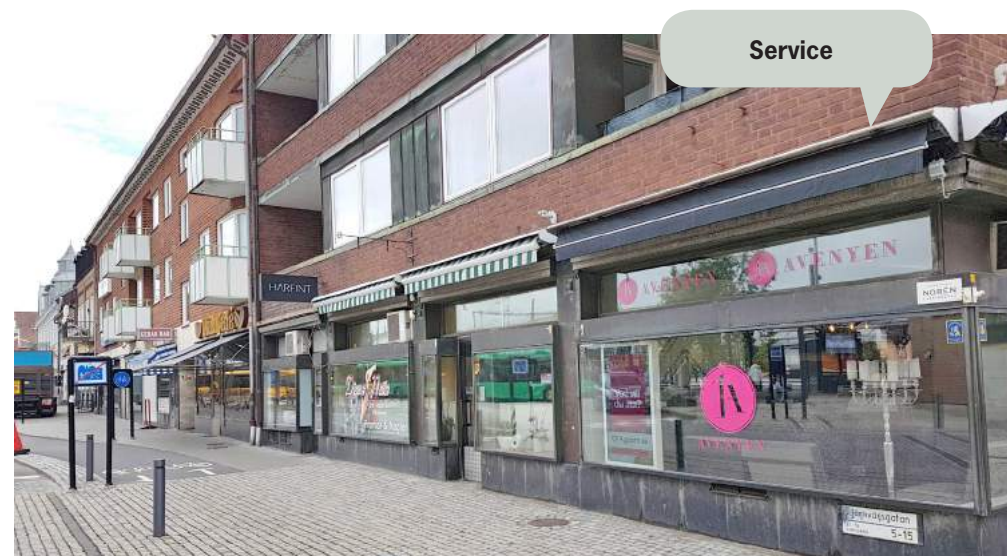


Bild 30. Service i Hässleholm

Tillgång till arbetsplatser

- Har betydelse i Helsingborg och i Kristianstad/Hässleholm

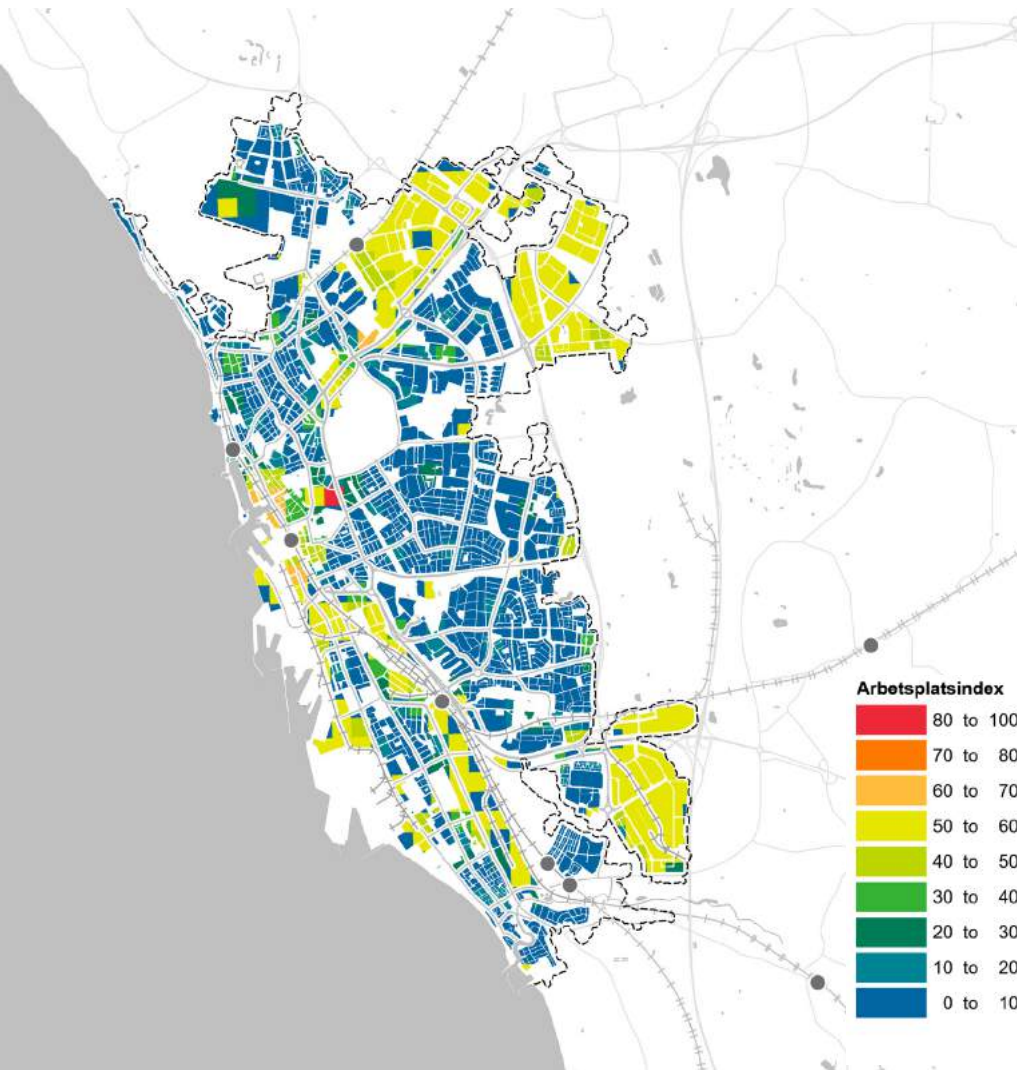
Handel och restauranger är beroende av att det finns ett kundunderlag, gärna inom nära gångavstånd. Analysen visar att antalet arbetsplatser inom 250 meter har betydelse för omsättningen. Att kunna servera lunch till arbetande är avgörande för många restaurangers överlevnad. Många människor gör också gärna ärenden på lunchen i anslutning till sin arbetsplats. Beroendet är också ömsesidigt; analysen av Skånes kontorsmarknad i föregående kapitel bekräftar att miljöer med ett stort serviceutbud är mer attraktiva för kontor. Men det är inte bara antalet arbetsplatser som har betydelse för omsättningen, utan även hur stor andel de utgör av det totala kundunderlaget. Den signifikanta variabeln är ett index som innefattar både antalet arbetande inom 250 m och andelen de utgör i relation till boende inom samma avstånd. Det betyder att monofunktionella arbetsplatsområden med hög andel dagbefolkning är mer attraktiva för handel och restauranger, vilket bekräftar den motsättning som finns mellan de stadskvaliteter som efterfrågas av bostadsmarknaden och de som skapar förutsättningar för handel och restauranger.

En ökning av indexet med 10 procentenheter innebär att omsättningen i en 50 metersruta i genomsnitt ökar med ca 0,6 miljoner kronor i Helsingborg och med ca 1,2 miljoner kronor i Kristianstad och Hässleholm. Att den genomsnittliga monetära effekten är lägre i Helsingborg beror troligtvis på att det där finns ett större antal etableringar utanför centrum för vilka effekten av närhet till dagbefolkning är mindre vilket drar ned genomsnittliga effekten av arbetande, i relation Hässleholm och Kristianstad.

Även om denna variabel är signifikant för både sällanköpshandel och restauranger så kan en viss skillnad urskiljas när det gäller typ av kundunderlag. Resultaten indikerar att sällanköpshandel generellt trivs bättre i externa etableringar medan restauranger trivs bättre i stadskärnor där det också är nära till boende, vilket bekräftar resultat från de senaste årens lokaliseringstrender.

Arbetsplatsindex i Helsingborg

Mängden och andelen arbetsplatser inom 250 m



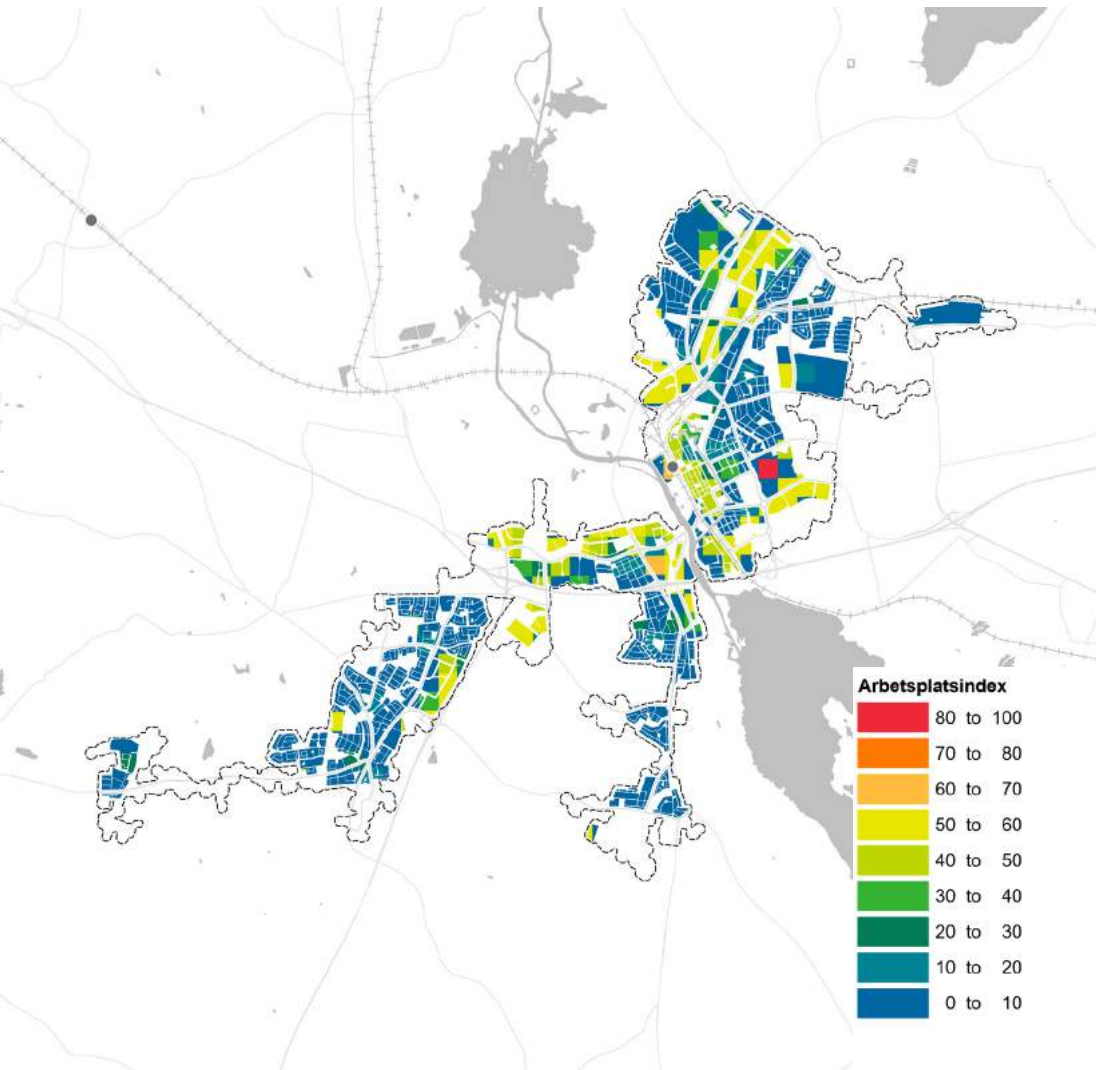
Källa: SCB



Bild 31. Kontorsbyggnad i Helsingborg

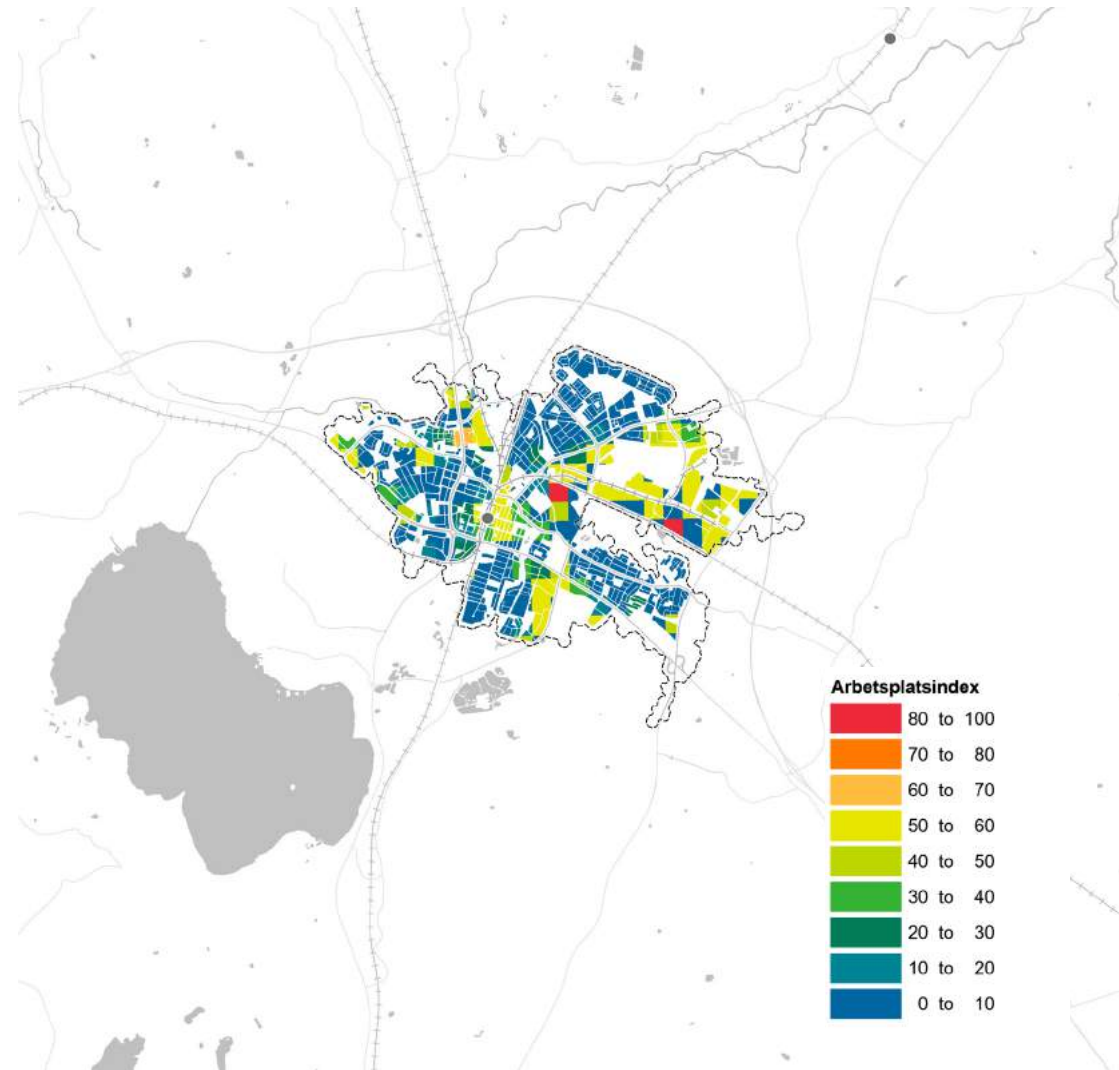
Arbetsplatsindex i Kristianstad

Mängden och andelen arbetsplatser inom 250 m



Arbetsplatsindex i Hässleholm

Mängden och andelen arbetsplatser inom 250 m



Källa: SCB

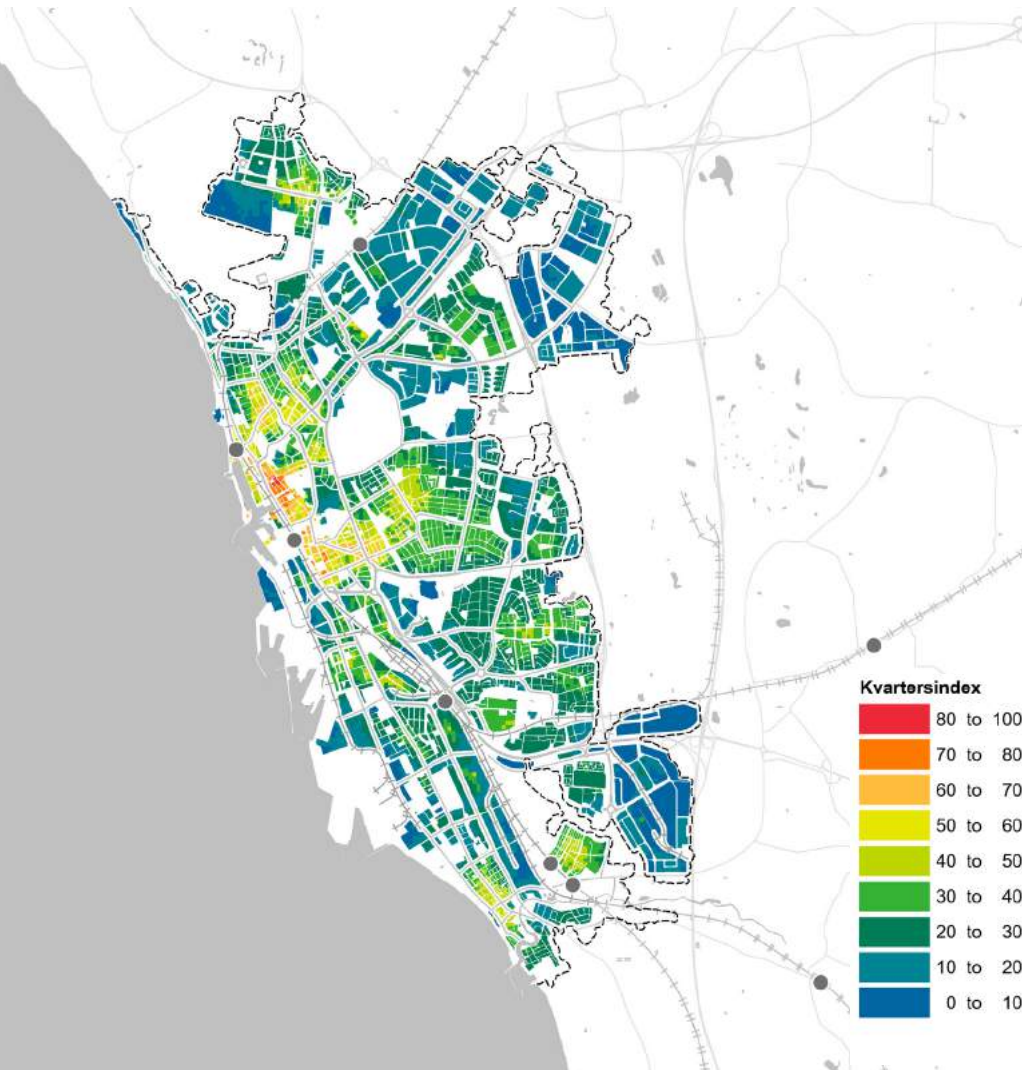
Kvartersform

- Har betydelse i Helsingborg och i Kristianstad/Hässleholm

För att verksamheter ska kunna etablera sig måste rätt förutsättningar finnas i stadsmiljön. Det måste finnas bebyggelse med lokaler av rätt storlek, med rätt utformning och som riktar sig mot förbipasserande. I analysen beskrivs detta av ett kvartersindex som kombinerar tre egenskaper hos bebyggelsen: Hur stor andel av kvarteret som är bebyggt, hur stor andel av kvarterets ytterkant som är bebyggt samt hur många utåtriktade entréer det finns i kvarteret. Att en stor andel av kvarteret är bebyggt innebär att det finns möjlighet för stora lokaler. Större butiker behöver djupa lokaler som ibland kan betyda att hela kvarterets bottenplan behöver byggas. Om det även finns bostäder i kvarteret kan innergården då vara upphöjd en våning. Att en stor andel av kvarterets ytterkant är bebyggt innebär att bebyggelsen har kontakt med gaturummet och att lokalerna kan rikta sig mot förbipasserande. Antalet entréer i ett kvarter ökar förstås med antalet lokaler, men många entréer längs med gatan är också en kvalitet som bidrar till att ett stråk blir attraktivt och välanvänt av gångtrafikanter, vilket leder till fler potentiella kunder. Analysen av bostadsmarknaden i Skåne i föregående kapitel har visat att denna kvalitet även skapar attraktivitet på bostadsmarkanden.

En ökning av kvartersindexet med 10 procentenheter innebär att omsättningen i en 50 metersruta i genomsnitt ökar med ca 3,6 miljoner kronor i Helsingborg och med ca 1,6 miljoner kronor i Kristianstad och Hässleholm. Kartan visar att den denna typ av bebyggelse finns i störst utsträckning i tätorternas stadskärnor. Handelskvarter med stora butikslokaler finns också i köpcentrum lokaliserade längre ut i städerna, men dessa etableringar riktar sig mot bilburna kunder och saknar de kvaliteter som också bidrar till attraktiva boendemiljöer.

Kvartersindex i Helsingborg



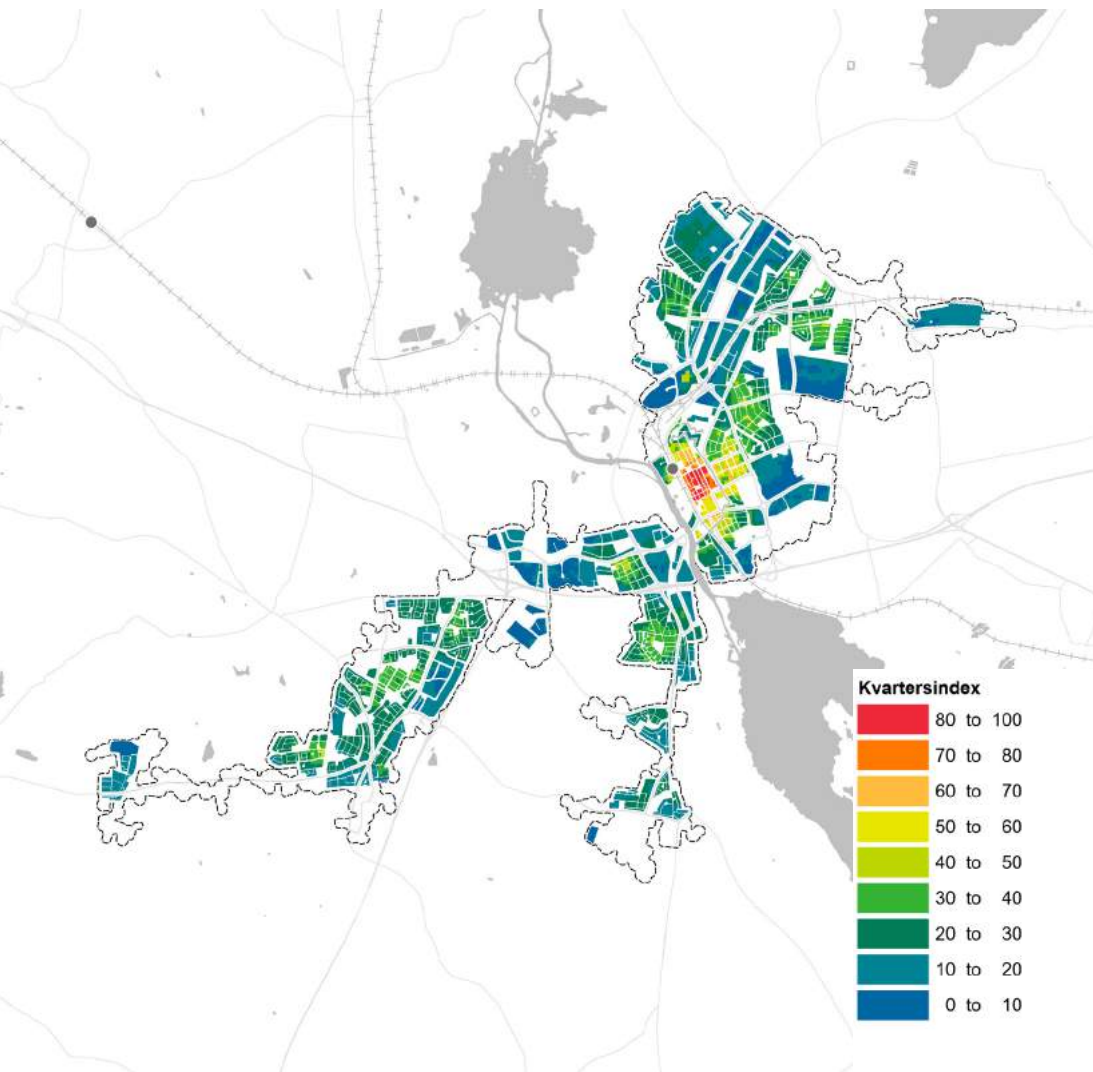
Källa: Lantmäteriet

Stadskärna

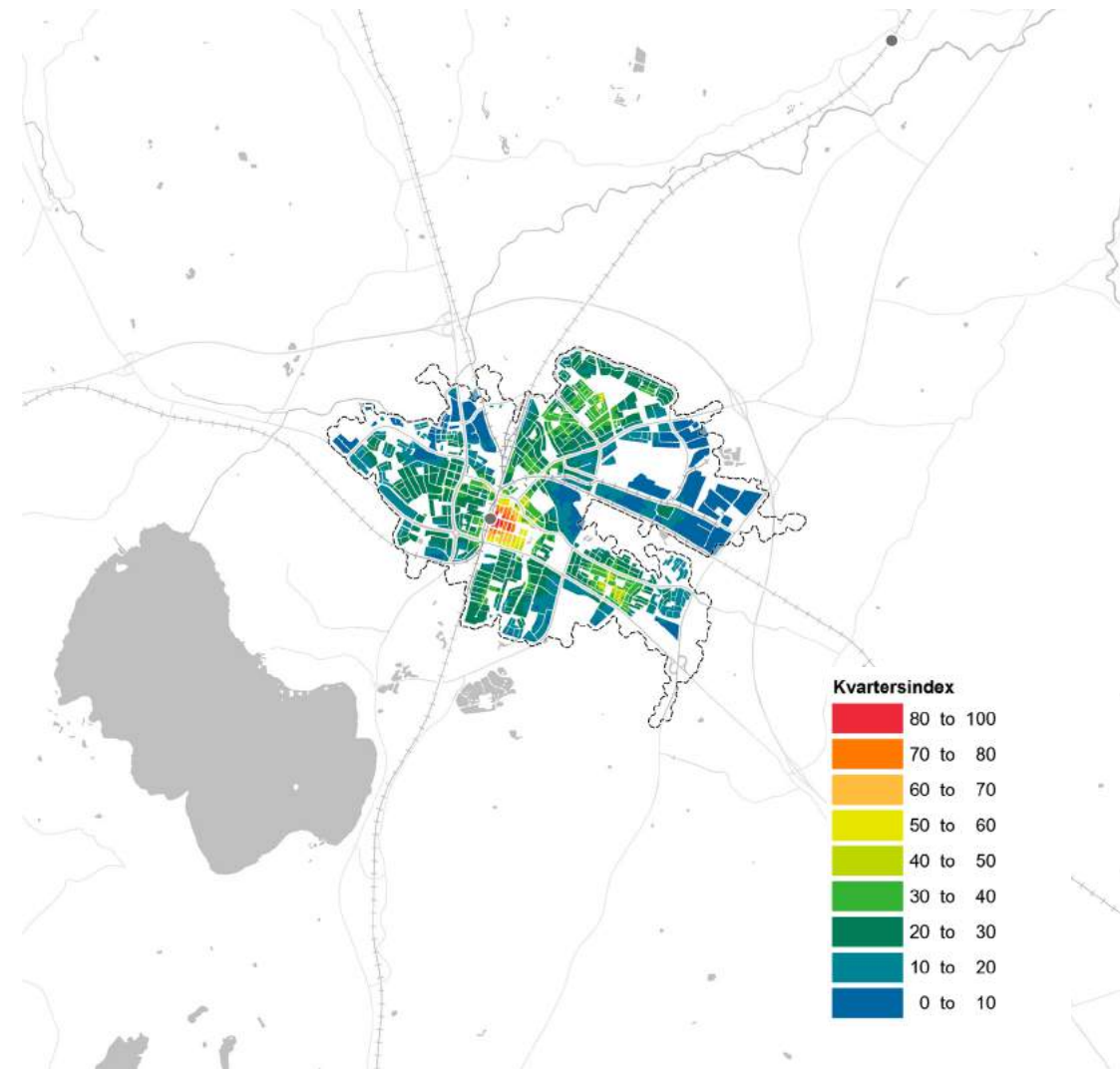


Bild 32. Helsingborgs stadskärna

Kvartersindex i Kristianstad



Kvartersindex i Hässleholm



Källa: Lantmäteriet

Stadskvaliteter i Skåne och i andra regioner

Stadskvaliteter i ett regionalt perspektiv

Denna studie har kartlagt värdeskapande stadskvaliteter i fem tätorter i Skåne. De är av olika storlek och har olika funktioner ur ett regionalt perspektiv. Helsingborg är utpekad som en av tre tillväxtmotorer i Skåne och har därmed en viktig roll för hela regionens utveckling, medan Kristianstad och Hässleholm är regionala kärnor som förväntas driva tillväxten och utvecklingen i nordöstra Skåne. Simrishamn och Tomelilla är exempel på den mångfald av mindre tätorter som bäst utvecklas utifrån sina egna kvaliteter och förutsättningar. Studiens resultat visar på hur de grundläggande förutsättningarna för attraktiva stadsmiljöer i stora drag är gemensamma för tätorterna i regionen, men det går också att se hur stadskvaliteter skiljer sig något åt beroende på tätorternas storlek.

Tillgänglighet och täthet, gävänliga gatumiljöer och rekreation

Kollektivtrafiktillgänglighet, centralitet och täthet förefaller vara av större betydelse i större tätorter medan attraktiva gatumiljöer och rekreationsområden efterfrågas i alla tätorter i studien. Centralitet påverkar exempelvis bostadspriserna i Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm, men inte i Simrishamn och Tomelilla. Det är inte överraskande att man i städer där avstånden är större är beredd att betala mer för en bostad i ett läge där restiden och resekostnaderna blir mindre. Centralitet samvarierar dessutom med befolkningstäthet och koncentrationer av arbetsplatser och kommersiell service, vilket är kvaliteter som är viktiga för kontorsmarknaden och för handel och restauranger. Valmöjligheten att välja transportslag är också större centralt i staden. Det är lättare att gå och cykla och utbudet av kollektivtrafik är större och mer frekvent. I Helsingborg har tillgången på kollektivtrafik en unik påverkan på bostadsrättspriserna och i Kristianstad och Hässleholm har det betydelse för kontorshyrorna. I de större tätorterna är det viktigare att smidigt kunna ta sig runt i staden. En slutsats är att det är särskilt viktigt att utveckla täta och blandade stadskärnor samt att bygga kollektivtrafiktäta bostäder i Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor.

Andra stadskvaliteter har visat sig betydelsefulla både för de större och för de mindre tätorterna i studien. Gatumiljöer som är kantade av många entréer och med låga hastigheter är exempelvis kvaliteter som värdesätts i alla tätorter, en skillnad är att avståndet inom vilket attraktiv stadsmiljö påverkar är kortare i de mindre tätorterna. Entrétäthet tenderar också att vara viktigare för bostadsrättsköpare i större tätorter medan låga hastigheter tenderar att vara viktigare för småhusköpare i mindre tätorter. Även rekreativa värden är något som värdesätts i alla städer och av både bostadsrättsköpare och småhusköpare, vare sig det handlar om parker eller värdefulla naturområden. Ett undantag är närhet till vatten som saknas i Hässleholm och Tomelilla, men som istället är den enskilt viktigaste kvaliteten i de båda kuststäderna Helsingborg och Simrishamn. Det är alltså viktigt att ta vara på och utveckla de gävänliga och kvalitativa gatumiljöerna som finns i Skånes tätorter, oavsett storlek. Lika viktigt är att utveckla rekreativa kvaliteter utifrån de miljöer som finns i varje tätort.

Tabell 23. Sammanställning av stadskvaliteter för bostäder i Skåne

	Helsingborg	Kristianstad	Hässleholm	Simrishamn	Tomelilla
Centralitet	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostads- hus		
Tillgång till service		Småhus	Småhus		
Tillgång till kollektivtrafik	Flerbostadshus Småhus				
Tillgång till park och natur	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Småhus	Småhus	Stads- miljöindex
Närhet till vatten	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus		Småhus	
Stadsgator	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus	Flerbostads- hus Småhus	Småhus	Stads- miljöindex
Lugna gator	Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostads- hus	Småhus	Stads- miljöindex
Avstånd från industri	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostads- hus Småhus		Stads- miljöindex
Avstånd från motorväg		Flerbostadshus Småhus			

Tabell 24. Sammanställning av stadskvaliteter för bostäder i andra regioner

	Köpenhamn och Århus	Stockholm	Göteborg	Halmstad	Visby
Centralitet		Flerbostadshus	Flerbostadshus	Flerbostads- hus	Flerbostadshus
Tillgång till service	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus		Småhus
Tillgång till kollektivtrafik	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus		Flerbostadshus
Tillgång till park och natur	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostads- hus	Flerbostadshus
Närhet till vatten	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostadshus Småhus	Flerbostads- hus	Flerbostadshus Småhus
Stadsgator		Flerbostadshus	Flerbostadshus		
Lugna gator			Småhus	Flerbostads- hus	Småhus
Avstånd från industri					
Avstånd från motorväg	Flerbostadshus Småhus		Småhus		

Stadskvaliteter i ett omvärldsperspektiv

Likartade stadskvaliteter efterfrågas i olika regioner

Spacescape har i samarbete med Evidens genomfört fyra tidigare stadskvalitetsstudier av bostadsmarknaderna i Stockholm, Halmstad, Göteborg och Visby. Spacescape har även genomfört en liknande studie av Köpenhamn och Århus bostadsmarknad i samarbete med Köpenhamns universitet. I studierna av Stockholm och Göteborg analyserades även kontorsmarknaden. I Göteborg analyserades dessutom omsättningen för sällanköpshandel och restauranger.

Eftersom dataunderlaget är något olika i studierna bör detaljerade jämförelser av resultaten göras med viss försiktighet, men en översiktlig jämförelse visar ändå att de kvaliteter som skapar attraktiva stadsmiljöer inte heller skiljer sig särskilt mycket mellan regionerna. De kvaliteter som skapar värde i en stad skapar generellt även värde i en annan. Jämförelsen bekräftar också att efterfrågan på tillgänglighet och täthet är stor i större städer. I Stockholm, Göteborg, Visby, Köpenhamn och Århus är både tillgång till ett stort serviceutbud och kapacitetsstark kollektivtrafik efterfrågat. Även de stadskvaliteter som efterfrågas på kontorsmarknaden i Skåne är snarlika de i Stockholm och Göteborg. Både i Stockholm och i Göteborg är regional kollektivtrafiktillgänglighet betydelsefullt, variabeln beskriver lägets tillgänglighet för arbetskraften och mäts som antalet boende som nås inom en viss restid med kollektivtrafik. I Skåne har motsvarande analys inte genomförts men centralitet, befolkningstäthet och tillgång till lokal kollektivtrafik beskriver samma typ av tillgänglighet som gör läget attraktivt på liknande sätt för de som arbetar. Även tillgång till ett stort serviceutbud och till andra kontor är efterfrågade kvaliteter såväl i Skåne som i Stockholm och Göteborg. Omsättningen för handel och restauranger avgörs i Göteborg precis som i Skåne av koncentrationer av arbetsplatser och service samt av kvarterets utformning.

Efterfrågan på gävänliga gatumiljöer utmärker Skånes bostadsmarknad

Rekreativa kvaliteter av olika slag värdesätts i alla regioner och oberoende av städernas storlek. Men något som utmärker Skåne som region är den höga värderingen av attraktiva gatumiljöer. Gävänliga gator med många entréer och låga hastigheter efterfrågas i alla tätorter som studerats i Skåne, och har stor betydelse för både bostadsrättspriser och småhuspriser i flera av dem. I tidigare studier är det inte lika frekvent återkommande. I Stockholm och Göteborg har visserligen stadskvarter med utåtvända entréer signifikant betydelse för bostadsrättspriser men inte för småhuspriser. Gator med låga hastigheter har tidigare visat sig signifikant för flerbostadshus i Halmstad och för småhus i Göteborg men är i Skåne betydelsefullt i alla fem tätorter. I Skåne efterfrågas också gävänliga gatumiljöer både av boende i flerbostadshus och i småhus. Varför attraktiva gator är så viktiga just i Skåne kan bero på en längre tid av urbanisering och en mer sammanhållen bebyggelse i jämförelse med mer utspridda storstadsregioner som Stockholm och framförallt Göteborg. Den sammanhållna bebyggelsen i Skåne kan också bero på att många tätorter framförallt omgärdas av jordbruksmark. Det har inte funnits många naturliga barriärer, till exempel vatten eller berg, som man har fått anpassa tätorten efter, vilket har gjort städerna mer kompakta. I Skåne är det också vanligt förekommande med låga gathus som skapar uppskattade gatumiljöer, inte minst är Simrishamn stadskärna känd för den typen av bebyggelse.

Störande verksamhetsområden sänker attraktiviteten på Skånes bostadsmarknad

Ett annat kännetecken för Skåne är hur verksamhetsområden påverkar attraktiviteten. I Göteborg, Köpenhamn och Århus påverkar motorvägar och järnvägar bostadspriserna negativt, i Köpenhamn och Århus påverkar dessutom störande verksamheter som restauranger och barer i den direkta närheten bostadspriserna på samma sätt. Men ingen av de tidigare studierna har uppvisat en liknande negativ effekt som den industriområden och andra storskaliga verksamhetsområden har på Skånes bostadsmarknad. I Helsingborg, Kristianstad och Hässleholm påverkar de både bostadsrättspriser och småhuspriser och i Tomelilla påverkar de hur invånarna upplever stadsmiljön. Återigen kan förklaringen vara att skånska tätorter är mer kompakta där störande verksamheter ligger närmare bostäder, jämfört med andra storstadsregioner där de kunnat spridas ut mer i geografien.

Planering för attraktivitet och tillväxt i Skåne

Den attraktiva staden

Studien har visat hur stadskvaliteter i viss mån skiljer sig mellan olika regioner och mellan städer i Skåne utifrån dess storlek och karaktär. Det går också att se hur många av förutsättningarna för attraktiva stadsmiljöer som är gemensamma. Alla städers grundläggande funktion är att skapa närhet till jobb, service, rekreation och till andra människor vilket avspeglar sig i studiens resultat. Stadskvaliteterna som skapar attraktivitet på bostads- och kontorsmarknaden och som styr omsättningen för handel och restauranger i Skåne handlar i princip om närhet till olika funktioner i staden. Nedan delas de in i teman utifrån hur en attraktiv stad är planerad: Tillgänglig, tät, gävänlig och rekreativ. Boende efterfrågar alla dessa egenskaper i en stad medan kontor, handel och restauranger inte är direkt beroende av rekreativa värden.

Tillgänglig

Attraktiva stadsmiljöer handlar till stor del om att skapa fysiska förutsättningar som underlättar människors vardagliga liv, bland annat genom att erbjuda både lokal närhet och regional tillgänglighet. På grund av att svenska städer i grunden är monocentriska är en större del av staden tillgänglig ju närmare stadskärnan du bor. Detta är efterfrågat både på bostads- och kontorsmarknaden. Det är närmare till stadens utbud och det är lättare att ta sig runt med gång, cykel och kollektivtrafik. I en tillgänglig stad är det också lätt att arbetspendla längre sträckor i regionen, vilket både skapar attraktivitet och är en förutsättning för stadens tillväxt. Närhet till stadens centrum innebär generellt också närhet till regionen då städernas centrala punkt i många fall är dess tågstation. I fyra av de fem tätorterna är närhet till stadens centrum en avgörande faktor för attraktiviteten på bostadsmarknaden. I Helsingborg har både närhet till tågtrafik och regional busstrafik betydelse. För kontorsmarknaden är tillgänglighet om möjligt ännu mer avgörande, där bland annat centralitet, tillgång till service och närhet till busshållplatser avgör lägets attraktivitet. Större städer synes vara särskilt beroende av snabb turtät kollektivtrafik.

Tät

En tät stad är en grundläggande förutsättning för närhet, ju tätare bebyggelse desto mer funktioner finns inom gångavstånd. Befolkningstäthet mäts som mängden människor inom en viss yta, men kan också mätas rumsligt som exploateringsgrad. Befolkningstäthet ger ett befolkningsunderlag som är en förutsättning för ett bärkraftigt serviceutbud, något som efterfrågas både på bostadsmarknaden och på kontorsmarknaden. Serviceutbudet är också beroende av bebyggelsens utformning och tillgången till lokaler i gatuplan. Att ligga i kluster är också högt värderat av handeln, liksom det är viktigt att ligga nära andra kontorsföretag för kontorsmarknaden. Detta innebär att tätheten av handel eller kontor skapar närhet mellan handlare och kunder respektive branschkollegor, vilket skapar förutsättningar för verksamhetsutveckling.

Stadskärna



Bild 33. Kristianstad

Gåvänlig

En attraktiv stad är lätt och trivsam att gå i, vilket till stor del hänger ihop med en tillgänglig och tät stad då olika målpunkter och service i staden måste finnas inom gångavstånd. En gåvänlig stad har också ett sammankopplat nät av gångbanor och gator så att det lätt att ta sig runt i och mellan stadsdelar. För att en stadsmiljö ska vara attraktiv att gå i så måste den vara trygg och trafiksäker. Det betyder i praktiken låga hastigheter och måttliga mängder fordonstrafik. Gåvänligheten i stadsmiljön beror också på den omgivande bebyggelsens utformning. Attraktiva stadsgator kantas av levande bottenvåningar som antingen är aktiva verksamhetslokaler eller bostäder med många fönster och entréer mot gata. Det är viktigt att entréer ligger tätt och i direkt anslutning till gatan, då det bidrar till upplevelsetäthet och ökad trygghet samtidigt som handlare har möjlighet att rikta sig mot förbipasserande. Dessa typer av gatumiljöer har både visat sig attraktiva för bostadsköpare i alla fem tätorter och betydelsefulla för handelns och restaurangers omsättning.



Bild 34. Simrishamn

Promenad

Rekreativ

I en rekreativ stad finns god tillgång till parker, natur och vatten. Studien visar att många olika typer av rekreativa kvaliteter kan skapa attraktivitet, från stadsparker till havet. De rekreativa kvaliteterna skiljer sig mellan olika städer men att utveckla och tillgängliggöra de värden som finns kan både skapa attraktivitet på bostadsmarknaden och bidra till stadens unika identitet. I Skånes kuststäder är inte minst havet en stor tillgång, särskilt attraktivt är det att bo inom gångavstånd från havet.

Den rekreativa staden ska inte ses som motsättning till den täta staden utan snarare är de ömsesidigt beroende av varandra. Parker och tillgängliga strandområden i tät miljöer innebär att fler människor har nära till rekreativa kvaliteter, vilket alltså ökar parkernas ekonomiska värde. För att parker och kajlägen ska vara levande och väl omhändertagna behövs många boende i närheten.

Närhet till vatten



Bild 35. Helge å i Kristianstad

Den blandade staden

Blandstad är efterfrågat

För att skapa den närhet till stadens olika kvaliteter som bidrar till attraktivitet och tillväxt måste många olika funktioner samsas på en liten yta, både urbana och rekreativa kvaliteter. Staden måste i den bemärkelsen alltså både vara tät och blandad. Studien visar också att flera av stadskvaliteterna är gemensamma för bostäder, kontor, handel och restauranger. Centrala och tillgängliga lägen attraherar exempelvis både boende och kontor. Stadsgator med hög entrétäthet är attraktivt för boende men är också en viktig förutsättning för att handel och restauranger ska kunna etablera sig. Närheten till ett stort serviceutbud är i sin tur attraktivt för kontorsföretag samtidigt som handel och restauranger gynnas av kluster.

Det finns alltså tydliga synergieffekter mellan bostäder, kontor, handel och restauranger som gör de olika marknaderna sinsemellan beroende av varandra. Slutsatsen är att det finns en stor potential att skapa värden på alla dessa marknader genom att planera och utveckla blandstad. Men för att det ska bli framgångsrikt måste först de grundläggande kvaliteter som skapar attraktiva stadsmiljöer för alla aktörer uppnås; dessa är framförallt tillgänglighet, täthet och gånghet.

Handel och restauranger i en blandad stad

Studiens resultat pekar tydligt på betydelsen av handel och restauranger för en attraktiv stad, vilket innebär att en blandad stad är ett framgångsrikt sätt att skapa attraktivitet på både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Men resultatet visar också att de grundläggande kvaliteterna för en framgångsrik handel kan uppnås i två olika typer av miljöer: I stadskärnan och i externa köpcentrum. I externa köpcentrum finns de största möjligheterna för klustereffekter samtidigt som lokalerna anpassas efter behoven. Koncentrationer av andra arbetsplatser kan också bidra med kundunderlag.

Men medan handel och restauranger i stadskärnan associeras med attraktiva stadsmiljöer och skapar värden både på bostads- och kontorsmarknaden så försvagar externa köpcentrum istället stadens attraktivitet. Resultaten visar lägre bostadspriser i den närmaste omgivningen av dylika områden. Förutom de direkta motsättningarna i lägespreferenser så ökar också etableringen av externa köpcentrum bilresandet vilket

inte bara är negativt för kommunernas och regionens hållbarhetsmål, utan också påverkar andra stadskvaliteter negativt. Ska gator och vägar byggas för stora bilflöden minskar möjligheten att uppnå tillräcklig täthet vilket gör att avstånden i staden ökar. Stora bilflöden står också i motsättning till gångheta miljöer med låga hastigheter och hög entrétäthet.

För att optimera stadskvaliteterna för samtliga marknader är det därför viktigt att det i planeringen finns en motkraft till handelns efterfrågan på monofunktionalitet. Den efterfrågan som finns på urbana verksamheter ska inte heller likställas med en efterfrågan på verksamheter med hög omsättning. Naturligtvis måste det finnas en ekonomisk hållbarhet för handeln men sett till stadskvaliteterna från ett helhetsperspektiv finns det framförallt ett behov av mindre, lokala verksamheter som klarar sig i mer blandade miljöer.

Stadskärna



Bild 36. Tomelilla

Den hållbara staden

De stadskvaliteter som skapar en attraktiv och blandad stad är också i stor utsträckning kvaliteter som bidrar till en långsiktigt hållbar stad.

Ekonomiskt

En tät och tillgänglig stad skapar förutsättningar för ett effektivt och varierat ekonomiskt utbyte, både inom branscher och mellan olika kompetenser såväl som mellan kunder och producenter av tjänster. Detta skapar förutsättningar för produktivitet och innovation som är grundläggande för städernas ekonomiska tillväxt. En tät stad innebär också ett mer effektivt markutnyttjande som minskar kostnaderna för annan infrastruktur så som vatten, avlopp, elektricitet och fiber.

Socialt

En tät och tillgänglig stad innebär också att människor lever nära varandra, det vill säga i praktiken motsatsen till segregation. Genom att människor med olika bakgrunder och ekonomiska förutsättningar ges möjligheter att dela samma stadsrum finns fysiska förutsättningar för integration och för mer jämlika livsvillkor. En gävlig och rekreativ stad är också en hälsosam stad som uppmuntrar till fysisk aktivitet och möten i det offentliga rummet och bidrar till människors fysiska och psykiska hälsa.

Ekologiskt

Att ha nära till rekreation, handel och service, och nära mellan bostad och arbetsplats innebär att avstånden blir kortare och att en större andel av transporter kan ske hållbart med lägre utsläpp av koldioxid och andra luftföroreningar. Den efterfrågade staden är alltså även klimatsmart. Tätheten innebär också att mindre yta upptas av bebyggelse vilket gör att värdefull mark kan sparas, något som är särskilt värdefullt i Skåne med dess bördiga jordbruksmark. 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. Forskningen visar att en gles utspridd otillgänglig stad är dåligt både för klimatet och för miljön.

Den attraktiva efterfrågade staden som visas i denna och andra studier är alltså den mest hållbara ur alla aspekter, ekonomiskt, socialt, och ekologiskt.

Närhet till kollektivtrafik



Bild 37. Kollektivtrafik i Kristianstad

Tillväxtskapande stadsutveckling

Studien pekar tydligt på att en tillgänglig, tät, gånlig och rekreativ blandstad är attraktivt både för boende och för företag. Samtidigt utgör det grunderna för en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar stad. Ändå finns det nödvändiga funktioner i våra städer som inte lämpar sig för detta. Industrier, lager, logistik och hamnar är exempel på verksamheter som upptar stora områden i våra städer men som bör skiljas från bland annat bostadsmiljöer. Det kan handla om skyddsavstånd och buller men de kan dessutom upplevas som otillgängliga, ödsliga och otrygga miljöer. Även stora trafikleder skapar bullriga miljöer och utgör barriärer i staden. Studien visar att både industriområden och motorvägar sänker attraktiviteten för bostäder.

Det måste finnas plats även för dessa funktioner i våra städer, men i takt med att städer växer och utvecklas omvärderas lägen och nya förutsättningar uppstår för olika typer av funktioner. Den utvecklingen har i många städer visat sig frigöra stor potential för bostadsbyggande och inte minst för stadsbyggande som skapar nya attraktiva lägen i staden. I Stockholm har det bland annat resulterat i nya stadsdelar som Hammarby sjöstad, Norra djurgårdsstaden och Hagastaden. I Göteborg omvandlas centralt belägna hamn- och industriområden i Älvstaden till en utvidgad stadskärna som överbrygger Göta älv. I Skåne finns exempel som Nyhamnen i Malmö, H+ i Helsingborg samt i Ystad och Trelleborg där syftet är att omvandla industri- och hamnområden i attraktiva lägen till blandstad som tillför nya stads-kvaliteter. Fler och fler städer planerar också att omvandla centralt belägna trafikleder till levande stadsgator som, istället för att dela upp staden, kopplar ihop omgivande stadsdelar och tillför stora värden till staden. Att utnyttja denna potential för att skapa tillgängliga, täta, gånliga och rekreativa stadsmiljöer skapar nya attraktiva lägen som bidrar till en hållbar tillväxt.

Stadsutveckling



Bild 38. H+ området i Helsingborg

Källförteckning

Brooks, C., 2010. Real Estate Modelling and Forecasting. Cambridge: Cambridge University Press

Bühlmann, Peter; Van De Geer, Sara (2011). "Statistics for High-Dimensional Data". Springer Series in Statistics: 9. doi:10.1007/978-3-642-20192-9. ISBN 978-3-642-20191-2

Fastighetsägarna och WSP, 2018. Cityklimatet

Fastighetsägarna & Svensk Handel, 2015, Levande stadskärnor

Gehl, J Johansen Kaefler, L & Reigstad, S, 2006. Close encounters with buildings, Urban Design International

Grahn, P & Stigsdotter, U., 2003. Landscape planning and stress. Urban Forestry and Urban Greening

Göteborgs stad et al., 2016. Värdeskapande stadsutveckling: Värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel i Göteborgsregionen

Halmstads kommun, 2014. Bostadskvaliteter i Halmstad

Huettner, F.; Sunder, M. (2011). "Decomposing R2 with the Owen value." Working paper 100, Faculty of Economics and Management Science, University of Leipzig

J. Friedman et.al., Springer. The element of statistical learning; s. 79ff, 2008

Köpenhamns universitet, 2013. Værdisætning af bykvaliteter- fra hovedstad til provins. Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi, Københavns Universitet

Masahisa Fujita, Paul R. Krugman, and Anthony J. Venables, 2001. The Spatial Economy: Cities, Regions, and International Trade

Region Skåne, 2013. Strategier för det flerkärniga Skåne

Region Skåne, 2014. Det öppna Skåne 2030

Rogerson, P. A., 2001. Outliers and multicollinearity. i: Statistical methods for geography. London: Sage

SCB, 2019. Befolkningsstatistik. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/kvartals--och-halvarsstatistik--kommun-lan-och-riket/kvartal-1-2019/>. Hämtad 2019-08-05

SCB, 2019. Statistik efter ämne. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/markanvandning/tatorter/>. Hämtad 2019-08-05

Spacescape och Evidens, 2012. Värdering av stadskvaliteter: PM - Sammanfattning av metod och resultat

Spacescape och Evidens, 2019 kommande (Region Gotland). Strukturbild Gotland: Bostadsmarknad och utbyggnadspotential



SPACESCAPE



Tomelilla
kommun



Kristianstads
kommun

RAMBOLL



I SAMARBETE MED





www.skane.se/strukturbild