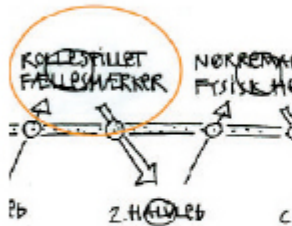


# Værdistigninger ved byudvikling

*Chefkonsulent Camilla K. Damgaard*



[www.niraskon.dk](http://www.niraskon.dk)



## Plan & Strategi

Vi arbejder med fysisk og strategisk planlægning på alle niveauer



## Management

Vi arbejder med analyse, evaluering, strategiudvikling og organisationsudvikling



# Hvorfor opgøre gevinster ved byudvikling?

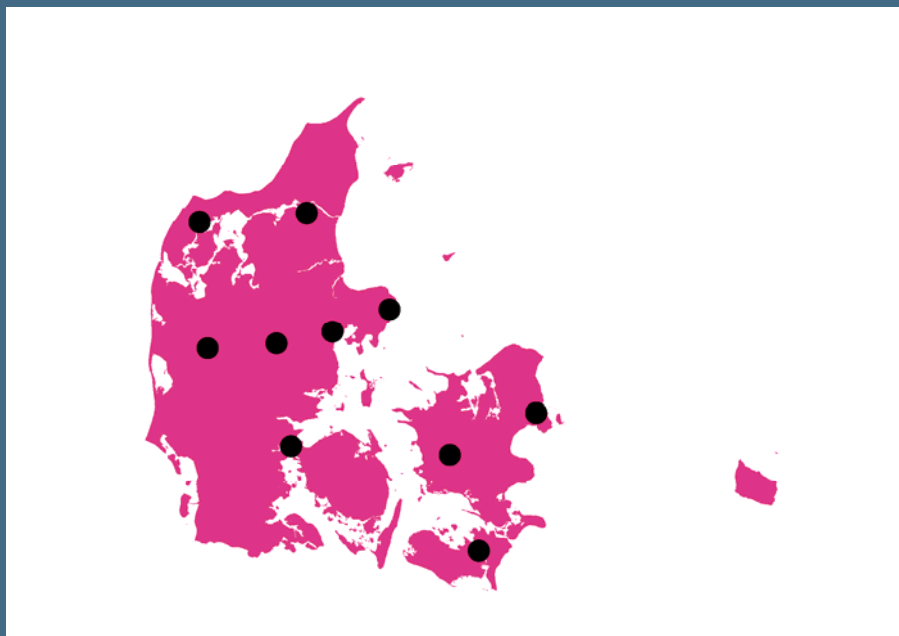
- **Fokus på omkostninger**
  - Relativt nemt at opgøre
- **Men behov for opgørelse af gevinster f.eks. til indgåelse af aftaler med private investorer**
  - Relativt vanskeligt at opgøre
- **Kvalificering af beslutningsgrundlag for kommunen**

# Hvilke gevinster?

- **Flere typer af gevinster**
  - Merpris ved nybyggeri
  - Værdistigninger på eksisterende boliger i nærområdet
  - Øget handelsliv
  - Øget turisme
- **Fokus på gevinster for boligejere**
  - Direkte og afledte gevinster for kommunen
- **Overordnede skøn – ikke eksakte resultater**

- **Brug af eksisterende statistiske analyse – husprisanalyser**
  - Bynær skov
  - Støj
  - Søudsigt
- **Nye mindre husprisanalyser**
  - Sønærhed
  - Havneomdannelse
- **Vurderinger fra lokale ejendomsmæglere fra HOME**
- **Effekt på handelsliv**
  - Handelsstandsforeninger, butiksindehavere mv

# Byudviklingsprojekter



- **Havneomdannelse**
  - Middelfart, Nykøbing F.
- **Etablering af sø**
  - Herning
- **Bynær skovrejsning**
  - Ålborg, Århus og Vemmelev
- **Renovering af gader og pladser**
  - Grenå, Thisted
- **Bevarelse af industri-kulturarv**
  - Silkeborg
- **Vejstøj – værdi af støjreduktion**
  - Storkøbenhavn

# Resultater

<u>Byudviklingsprojekt</u>	<u>Vurdering af værdistigning</u>
Havneomdannelse	Omkringliggende boligområde: 10 % Merpris nybyggeri: 50 - 100 %
Etablering af sø	Omkringliggende boligområder: 10 - 20 % Merpris nybyggeri: 80 %
Bynær skovrejsning	5 - 23 % - Afhængig af skovtæthed i kommunen
Renovering af gader og pladser	Omkringliggende boligområder: Op til 15 % Erhverv: 10 %
Bevarelse af industri-kulturarv	Merpris nybyggeri: 15 % Forskel nybyggeri vs renoveret byggeri: kan ikke opgøres
Vejstøj – værdi af støjreduktion	6 - 25 % - 1,2 % pr. dB

# Sæt pris på byudvikling

- **1. Nybyggeri**
  - Omfang, gennemsnitlig huspris, merpris
- **2. Eksisterende boliger**
  - Berørt område, gennemsnitlig huspris, værdistigning
- **3. Kommunens gevinst**
  - Salg af grunde, øget grundskyld, øget beskatningsgrundlag
- **4. Aftagende effekt?**
  - Især ved naturområder
- **5. Mere præcist skøn**
  - Ejendomsmægler, statistiske analyser af lignende projekt
- **6. Afledte effekter**
  - Handelsliv, turisme, infrastruktur, private følgeinvesteringer mv
- **7. Sammenhold gevinster og omkostninger**

# HUSK!

- **Værdistigninger måles på ejerboliger**
  - Gevinster ved andre boligformer sværere at måle
- **Kun boliger**
  - andre gevinster bør også vurderes
- **Kun bidrag til beslutningsgrundlaget**
  - Andre hensyn tæller også