

Populärvetenskaplig artikel: *Idrottsarenors påverkan på fastighetsvärden*

På senare tid har ett stort antal idrottsarenor såväl byggts som rivits i Sverige. Dessa arenaprojekt är projekt i mångmiljonklassen. Hur påverkar egentligen dessa projekt sin omgivning? Det finns flera olika aspekter som skulle vara intressanta kopplat till arenorna och en av dessa är behandlas i examensarbetet *Idrottsarenors påverkan på fastighetsvärden*.

Examensarbetet "Idrottsarenors påverkan på fastighetsvärden" behandlar frågan kring vilken påverkan som idrottsarenor har på fastighetsvärden. Initiativet till studien grundas i de stora arenaprojekt som har genomförts i Sverige under de senaste åren. Bara i Stockholmsområdet har två stora idrottsarenor byggts och en stor idrottsarena rivits. Projekt som dessa är väldigt kapitalkrävande varpå det är viktigt för de inblandade i projekten att ta reda på vad investeringar som dessa egentligen leder till. Med detta som grund blir det aktuellt att reda ut frågan om vilken påverkan som dessa idrottsarenor har på bostadsvärden i idrottsarenans absoluta närområde.

I studien analyseras effekten av byggnationen av arenorna Friends Arena och Tele2 Arena, samt rivningen av Råsunda. Dessutom analyseras effekten av att Stockholms Stadion ej längre används som en arena för elitfotboll med den publik som detta medför. För att kunna genomföra studien har ett datamaterial med information om alla genomförda bostadsköp i kommunerna Sollentuna, Solna, Stockholm och Sundbyberg hämtats ifrån Booli.se. För att uppnå ett så korrekt resultat som möjligt har därefter enbart försäljningar av bostadsrättslägenheter

valts ut då detta är den typ av försäljningar som skett i störst grad i nära anslutning till de analyserade arenorna.

Studien grundas på ett antal olika hypoteser baserade på värdeteorier. Utgångspunkten är att det finns två olika teorier som ska påverka bostadsvärdet då en arena är belägen nära intill bostaden. Den ena teorin är att närhet till en större idrottsarena medför externa effekter i form av bland annat ökade bullernivåer orsakade av den publik på väg till och från arenans evenemang. Den ingående hypotesen var att ovan nämnda externalitet skulle påvisas av att bostadsvärdet var lägst i arenans absoluta närhet jämfört med övriga bostäder. Den andra teorin är att byggnation av en större idrottsarena leder till ökade infrastruktursatsningar. Denna teori grundas i att en arena med stor publikkapacitet kräver att fler personer än tidigare på ett smidigt sätt ska kunna ta sig till området. Detta är dock något som de boende i området kan dra nytta av även då arenan i fråga inte har några evenemang, varpå detta bör vara en värdeökande faktor.

Resultatet av de genomförda regressionsanalyserna påvisas genom fyra olika modeller, där varje modell byggs på med ytterligare variabler för att enklare kunna påvisa ett resultat. Modell 1.A visar det enklast möjligaste sätt att förklara bostadsvärden med enbart de ingående variabler som ingår i det hämtade datamaterialet samt avstånd till Stockholms CBD. Till modell 1.B adderas även avståndet till de olika arenorna, vilket har visat sig öka modellens förklaringsgrad, något som tyder på att en bättre modell har uppnåtts. I modell 2 har ett antal dummy- och interaktionsvariabler adderats, bland annat en interaktionsvariabel som förklarar värdet

av att bostaden som sålts är lokaliserad inom 500 meter från idrottsarenan i fråga och har sålts medan arenan har varit aktivt i bruk. Denna variabel påvisar för de modeller som är anpassade för Stockholms Stadion och Råsunda Stadion att detta scenario påverkar värdet negativt jämfört med övriga försäljningar som skett. Till modell 3 adderas även variabeln som påvisar ifall försäljningen har skett under en allsvensk fotbollssäsong eller ej, och om detta skulle påverka värdet. Att addera denna denna dummyvariabel till interaktionsvariabel visar sig dock ej resultera i något annat än en försumbar skillnad gentemot variabeln i modell 2, varpå slutsatsen dras att det inte finns någon skillnad i värde huruvida försäljningen skett under säsong eller ej.

Slutsatserna som dras av den genomförda studien är att det finns en signifikant negativ effekt på bostadsvärdet av att bostaden är lokaliserad i närområdet av en äldre idrottsarena. Detta går att knyta an till den ingående teorin om att en större arena medför negativa externa effekter i form av exempelvis buller från arenans åskådare. Det går däremot inte att av denna studie dra några slutsatser när det gäller närhet till nya idrottsarenor, då denna studies regressionsmodeller ej blir signifikanta. Med detta till grund finns därför inget belägg för att ifrågasätta resultatet i tidigare studier som säger att det ska finnas en positiv effekt på bostadsvärdet av att en ny idrottsarena byggs i bostadens närområde.