

Kan förtätning i villaområden medföra värdesänkningar på närliggande villor?

Förtätning i villaområden har de senaste åren möts av stark kritik från villaägare. Blockerad utsikt, förlorat lugn, sabbat solläge är bara några av anledningarna till att villaägare är oroliga att nybyggnationen av flerbostadshus ska förändra villaområdets karaktär till det sämre. Kan förändringar som dessa faktiskt påverka värdet på befintliga hus?

I examensarbetet *Förtätning i storstäderna – En analys av förtätningens påverkan på småhuspriser* på Lunds Tekniska Högskola undersöks om förtätning i form av flerbostadshus påverkar värdet på närliggande hus i villaområden. En sammanvägning av resultatet indikerar på att förtätning i villaområden medför en värdesänkning på närliggande hus i samband med att ett förtättningsprojekt har börjat byggas. Efter att förtättningsprojektet hade färdigställts kunde ingen prisseffekt urskiljas, vilket indikerar på att den negativa prisseffekten som påvisats efter att förtättningsprojektet börjat byggas, upphör.

Vad kan detta bero på? Det finns flera aspekter av förtätning som hade kunnat bidra till värdeförändringar på befintliga villor. Genom förtätning kan villaområden få ett bättre utbud av service och kollektivtrafik. Förtätningen kan också ge området ett estetiskt lyft vilket kan öka områdets attraktivitet. Ett förtättningsprojekt kan också bidra till ett villaområde förlorar grönytor, att närliggande hus förlorar sin utsikt eller drabbas av skuggbildningar. Det finns också en risk att det blir mer trafik i området vilket kan öka nivån av föroreningar och buller. Särskilt under byggtiden finns det tydliga aspekter som kan påverka närliggande huspriser negativt. Nybyggnationen orsakar damm, buller, byggtrafik och är en visuell störning för närboende.

Undersökningen har gjorts genom att identifiera flerbostadshusprojekt som är uppförda i villaområden runt om i Stockholm och Göteborg. Därefter har husförsäljningar i närheten av projektet jämförts med husförsäljningar från andra villaområden som inte blivit påverkade av förtätning. Detta för att

kunna se om förtätningen utgör någon påverkan på villapriser.

Undersökningen resulterade i båda positiva, negativa och icke-signifikanta prisseffekter till följd av förtätning i villaområden. Negativa prisseffekter kunde påvisas i både Göteborg och Stockholm då flerbostadshusprojekt hade börjat byggas. Den negativa prisseffekten kan förklaras av de temporära störningarna såsom buller, byggtrafik, visuella störningar och föroreningar som kan tillkomma under byggtiden.

I Göteborg kunde en positiv prispåverkan påvisas då ett flerbostadshusprojekt bestående av färre än 10 lägenheter hade färdigställts. En möjlig förklaring till den positiva prisseffekten kan vara att villaområdena förnyas i samband med förtätningen och i sin helhet blivit mer attraktiva än tidigare. I Stockholm visade resultatet i stället på en prisminskning vid samma typ av förtätning. Orsaken till detta kan vara att de nybyggda flerbostadshusen hade ersatt mycket grönska och växtlighet som funnits i dessa villaområden.

Förtätning i storstädernas villaområden är dels en strategi för att hantera den ökande befolkningstillväxten, dels en strategi för byggherrar att möta den stora efterfrågan på bostäder. Att förstå hur förtätningen påverkar befintliga värden är viktigt för att kunna se helheten. Med hänsyn till ämnets aktualitet och att mängden svensk forskning på området är begränsad så är förtätningens påverkan på villapriser i Sverige relativt outforskad mark som är värd att studera ytterligare.

Agnes Högemark & Emelie Urzander

Lund den 3:e maj 2023