

Vertical greenery systems värdepåverkan på fastigheter

Vertical Greenery Systems är en grön infrastruktur som har möjlighet att fylla en viktig roll i utmaningen med städers framtida kompakta utformning. Kan dess betydelse avgöras genom att utvärdera marknadens syn på dess potential?

Med dagens prognoser förväntas 68 procent av världsbefolkningen år 2050 vara bosatta i städer. En 13 procentenheter stor ökning från 2018:s 55 procent. Med detta globala migrationsflöde och det omfattande krav det ställer på den framtida stadens befolkningskapacitet, har stadsplaneringstrategin *förtätning* antagits i allt större utsträckning världen över. Som en reaktion på flera decenniers kontinuerlig statsutbredning (eller urban sprawl) och de skadliga konsekvenser det har lämnat i sitt spår, är förtättningsprocessen tänkt att främja en hållbar urban tillväxt genom att skapa kompakta, resurseffektiva och tillgängliga städer.

Trots att förtätning har lyckats uppnå en större hållbarhet inom flera aspekter inom den urbana kontexten, är natur och grönska en dimension som generellt sett påverkats negativt. Grönområden har med ett stort forskningsunderlag visat sig vara essentiella för människans generella välmående där fysisk, psykisk och social hälsa främjas genom exponeringen av dessa. Eftersom förtättningsprojekt måste göras på oexploaterade ytor, blir de dock inte sällan ianspråktagna där bristen i städer har blivit kännbar och uppmärksammas.

Bortsett från ett större värnande av befintliga grönområden inom stadsplanering, har ett intresse återuppväckts kring så kallade *Vertical Greenery Systems* (VGS) för att införa grönska lämpad för den framtida kompakta staden. Med städer som får en alltmer vertikal utformning är det inte helt orimligt att leka med idén om att resa grönområden på samma ledd.

VGS, eller mer känt som *gröna väggar*, kan definieras som strukturer som sprider fastgjord eller icke-fastgjord vegetation över byggnaders fasader. Användningen är som störst i tropiska klimat där denna vegetation agerar som ett extra lager isolering för att avvärja den höga värme som uppstår i urbana miljöer. Generellt sett, dock, är tillämpningen i dagsläget begränsad. P.g.a. att kunskapen och tekniken bakom de mer moderna systemen är ung och outvecklad, är dagens VGS ofta ekonomiskt olönsamma. Med låg vilja att anlägga något som är olönsamt vilket skulle kunna tillföra området erfarenhet och kan driva på utvecklingen, och utan vetskapen om VGS kan fylla rollen att förgröna framtidens städer och tillföra vegetationens levnadskvalitetsfrämjade effekter på ett lämpligt sätt eller ej, gör att inget händer.

Detta examensarbete ämnar därför bidra med mer kunskap, en ekonomiskt sådan, genom att huvudsakligen utröna marknadens syn på VGS genom att undersöka dess värdepåverkan på fastigheter i sin omgivning. Resultatet påvisar en positiv marknadssyn på VGS, men en relativt mild sådan. Mild på så sätt att den värdepåverkande effekten är märkbart positiv (under förutsättningen att det är väldigt tätt bebyggda urbana miljöer), men inte tillräckligt stor för att sporra privat anläggande i och med dess ekonomiska olönsamhet. Man förlitar sig i stället på andra, ofta kommunala aktörer. Vidare talar den ofta långt större värdeökande effekten av traditionella/horisontella grönområden, särskilt parker, starkt för att VGS saknar möjligheten att tillföra omgivningen samma nytta, därav även möjligheten att ersätta dem i framtiden.