



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

PRIVATE FØLGEINVESTETERINGER VED OMRÅDEFORNYELSE

SBI 2015:13



Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse

Jesper Ole Jensen
Anders Rhiger Hansen
Mark Martino
Hans Skifter Andersen

Titel	Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse
Serietitel	SBi 2015:13
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2015
Forfattere	Jesper Ole Jensen, Anders Rhiger Hansen, Mark Martino, Hans Skifter Andersen
Fagfælle- Bedømmer	Toke Emil Panduro
Sprog	Dansk
Sidetæl	36
Litteratur- henvisninger	Side 27-28
Emneord	Områdefornyelse, byfornyelse, følgeinvestering, udsatte byområder, nybyggeri, boligforbedring, bygningsejer, boligejer
ISBN	978-87-563-1680-4
Omslagsfoto	Syddjurs Kommune
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post sbi@sbi.aau.dk www.sbi.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven

Indholdsfortegnelse

Forord	4
Introduktion	5
Baggrund	5
Eksisterende viden	5
Formål	6
Metode	6
Resultater	9
Ejernes investeringer	9
Påvirkninger fra områdefornyelsen	11
Typer af investeringer	15
Diskussion af resultater	18
Behandling af data	18
Tidligere undersøgelser og erfaringer fra kommunerne	19
Kausalitet ifølge fritekstsvar	22
Positiv indflydelse	22
Misforståelse af spørgsmålet	23
Ikke kendskab til områdefornyelse	23
Områdefornyelsens additionalitet	24
Opsamling på vurdering af følgeinvesteringer	25
Referencer	27
Bilag 1. Spørgeskema til ejere	29
Bilag 2. Frafaldsanalyse	31
Udvalg af population, bortfaldsanalyse og beregning af vægte til opretning af bortfaldet	31
Udvalg af undersøgelsespopulation	31
Besvarelsesprocent og bortfald	31
Bilag 3. Korrektioner af svardata	33
Beskrivelse af korrektioner	33
Bilag 4. Områdefornyelsesindsatser 2006-2010	35

Forord

Denne rapport er resultatet af en undersøgelse af, hvor store private følgeinvesteringer, der genereres som følge af den områdefornyelse, der er igangsat i en række byområder siden 2006.

Der er tidligere, i forbindelse med evaluering af lov om byfornyelse (Ærø et al, 2008), foretaget en lignende undersøgelse af private følgeinvesteringer ved den helhedsorienterede byfornyelse (Jensen og Storgaard, 2008). Med denne undersøgelse, foranlediget af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, er der imidlertid sat fokus på områdefornyelsen med det formål at vurdere, hvor store private investeringer, der genereres som følge af de offentlige investeringer (kommunale som statslige) i områdefornyelsen.

Undersøgelsen er gennemført af seniorforsker Jesper Ole Jensen (projektleder), ph.d.-studerende Anders Rhiger Hansen, forskningsassistent Mark Martino og adjungeret professor Hans Skifter Andersen. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har finansieret undersøgelsen og leveret faglig sparring undervejs i projektet. Danmarks Statistik har stået for udvælgelse af data, udsendelse af surveyen og indsamling af data. Toke Emil Panduro, ph.d. og postdoc ved Københavns Universitet har stået for faglig validering af rapporten.

Vi vil gerne takke de kommuner, der har gennemført områdefornyelse i perioden 2006-2010, og samtidig har været behjælpelige ved at fremsende data for områdeforforsninger, der er blevet brugt til at udvælge respondenter til surveyen.

Statens Byggeforskningsinstitut
Afdelingen for By, Bolig og Ejendom
Juni 2015

Hans Thor Andersen
Forskningschef

Introduktion

Baggrund

De senere år har der været en stigende fokus på privat medfinansiering i byfornyelsen. Mens byfornyelsen i 1980-1990'erne i høj grad var baseret på offentlig intervention og offentlige subsidier, så har der siden starten af 2000'erne været bevilget færre offentlige midler til byfornyelse, og samtidig et mere eksplicit ønske om privat deltagelse og privat medfinansiering i byfornyelsen. Det gælder især finansieringen af de nye områdebaserede indsatser (helhedsorienteret byfornyelse og senere områdefornyelse), hvor der bl.a. siden 2004 har været et krav om, at kommunerne i forbindelse med indsatsen udarbejder en investeringsredegørelse, hvor det fremgår hvilke aktører der kan tænkes at medfinansiere byfornyelsesaktiviteterne. I forbindelse med det 5-årige forløb af områdefornyelsen kan der finde en række forskellige aktiviteter og forbedringer sted i byområderne, herunder forbedring af veje og pladser, etablering af stier, fornyelse af bygninger, etablering af fælleshuse m.m., og en generel opmærksomhed området, kombineret med lokale aktørers deltagelse i områdefornyelsen og medbestemmelse over initiativer og udformning af forbedringer m.m. Der er derfor i teorien rige muligheder for, at områdefornyelsen fører til højere ejendomspriser, og for at private bygningsejere investerer i forbedringer af egne bygninger.

Eksisterende viden

Der er i dansk sammenhæng tidligere foretaget undersøgelser af omfanget af medfinansiering og følgeinvesteringer ved helhedsorienteret byfornyelse, som var forløberen for områdefornyelse. En undersøgelse fra 2003 baseret på kommunale planlæggeres vurderinger viste, at den helhedsorienterede byfornyelse genererede følgeinvesteringer på en faktor 2,7 af de investerede offentlige midler (Jensen, 2003). En undersøgelse fra 2008 baseret på spørgeskemaer til ejerne i områderne viste, at der blev genereret følgeinvesteringer svarende til en faktor 4,9 af de investerede offentlige midler i helhedsorienteret byfornyelse (Jensen og Storgaard, 2008).

Som en beslægtet undersøgelse kan nævnes, at Institut for Fødevarer- og ressourceøkonomi ved Københavns Universitet har opstillet en model for, hvordan forskellige typer af bykvaliteter påvirker ejendomspriserne i de nærliggende boliger (Lundhede et al, 2013), hvilket bl.a. er blevet brugt at Københavns Kommune til at vurdere hvor meget et grønt område på Sønder Boulevard øger ejendomsværdien i området.

Der er i disse undersøgelser således benyttet forskellige metoder til at identificere samspillet mellem områdebaserede indsatser og de lokale bygningsejere.

I den internationale forskning har der særligt i UK været en vis fokus på, hvordan de områdebaserede byfornyelsesindsatser påvirker den private investeringslyst i områderne. Her har dog primært set på, hvordan områdeindsatser kan tiltrække eksterne investorer (se bl.a. Adair et al, 2007; Nappi-Choulet, 2006; Guy & Henneberry, 2002), mens lokale bygningsejeres investeringer ikke har indgået. Selvom investorer generelt er meget forskellige, både i forhold til investeringsprofil, tidshorisont, risikovillighed samt geografiske præferencer og typer af bygninger man ønsker at investere i (Carmona

et al, 2010; Buch & Møller, 2006) så viser de internationale studier generelt, at der på trods af store offentlige ønsker om privat medfinansiering i områdeindsatserne har været svært at tiltrække eksterne investorer til områderne. Det skyldes bl.a. at mange investorer opfatter samarbejdet med offentlige aktører som meget bureaukratisk, og områdefornyelse som projekter med høj risiko og lavt afkast (Adair et al, 1999). Desuden opfattes områdefornyelsesaktiviteter ofte som sekundære i forhold til kriterier der har indflydelse på investeringsbeslutninger. Lignende opfattelser blandt developere er fundet i en undersøgelse af danske områdebaserede indsatser (Jensen, 2009). Imidlertid er disse opfattelser hos de eksterne investorer præget af betydelige fordomme omkring byfornyelsesområderne, og en manglende forståelse af hvad byfornyelsen indebærer:

“In many cases the perceived risks are borne out of a lack of understanding of the regeneration process with an overemphasis on decline and deprivation rather than highlighting the renewal process and the capacity to create and capture value” (Haran et al, 2011).

Det betyder også, at lokalt kendskab til byområdet er vigtigt for private investeringer, og at private bygningsejeres investeringer kan ses som vigtigere indikatorer for områdets attraktivitet end eksterne vurderinger. Generelt for de internationale studier er imidlertid at bygningsejere i områderne sjældent optræder som investortype, hvilket betyder at deres bidrag ikke tælles med i områdefornyelsen. Ikke desto mindre er disse typer af investeringer vigtige elementer i fornyelsen, ikke kun fordi det er med til at skabe fornyelse og opdatering af bygningsmassen, med også fordi det signalerer, at der er en tro på området og dets fremtid.

De investeringer som bygningsejerne gennemfører på egne ejendomme adskiller sig ofte fra de mere synlige investeringer som eksterne investorer og developere foretager i byområdet, som ofte enten er meget synlige rent fysisk i bybilledet, sker i samarbejde med kommunen, har krævet stor kommunal indsats for at tiltrække, eller har krævet myndighedsbehandling e.a., og som planlæggerne i den enkelte kommune derfor ofte har kendskab til. Denne type synlige investeringer er da også dem, som kommunerne oftest er i stand til at redegøre for, hvilket også illustreres af de eksempler fra områdeindsatser, hvor kommuner har forsøgt at opgøre de private følgeinvesteringer. For kommuner og andre er det imidlertid vanskeligt at vurdere omfanget af de private med- og følgeinvesteringer.

Formål

Formålet med denne undersøgelse har derfor været at fokusere på investeringer, som private bygningsejere foretager i egne ejendomme som følge af områdefornyelsen.

Metode

Undersøgelsen er baseret på en survey gennemført ultimo 2012 til et repræsentativt udsnit af ejendomsejere i de områder der har gennemført områdefornyelse. Der er spurgt til, hvor meget den enkelte ejer har investeret i sin ejendom i perioden 2006-2010, og hvor meget der skønsmæssigt skyldes områdefornyelsen. Det er medtaget områdefornyelser der er igangsat i perioden fra 2006 til 2010. Der er udarbejdet et spørgeskema (se bilag 1), som er sendt med post til et repræsentativt udsnit af ejerne i de pågældende områder. Ejerne har haft mulighed for at udfylde besvarelsen på internettet via en spørgeguide. I surveyen er der spurgt til, hvilke typer forbedringer bygningsejeren har gennemført (nybyggeri, boligforbedring, udearealer m.v.), li-

gesom der skelnes mellem placering i forskellige typer af byer (større byer, nyere byområder og mindre byer). På grundlag af en bearbejdning og vægtning af svarene er der udregnet hvor meget forskellige ejere har investeret i deres ejendomme, hvad investeringen er gået til, og hvad de samlede private følgeinvesteringer (eller spinoff) har været.

Undersøgelsen har bestået af følgende faser:

- Identifikation af relevante områdefornyelser igangsat 2006-2010. Der foretoget en opdeling af områderne i de områdetyper, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter benytter ved tildeling af midler til områdefornelse: "Nedslidte byområder i større byer", "nyere boligområder med store sociale problemer" og "nedslidte byområder i mindre byer". Der er identificeret 15 områder indenfor kategorien "nedslidte områder i større byer", og 30 områder indenfor kategorien "nedslidte områder i mindre byer", se bilag 4. Der er registreret to områder indenfor kategorien "nyere boligområder med store sociale problemer", men på grund af den beskedne mængde er kategorien fravalgt i denne analyse
- Indhentning af konkrete geografiske afgrænsninger af de pågældende områder fra de kommuner hvor områdefornyelserne ligger i. Kommunerne har leveret områdefgrænsning i form af shape-filer, adresser, ejendomsnumre eller andet for de enkelte områder.
- Identifikation af ejendoms-ejere i de enkelte byområder: På baggrund af områdefgrænsningen har Danmarks Statistik udtrukket alle ejere af fast ejendom i de pågældende områder.
- Udvælgelse af stikprøve: På baggrund af ejerudtrækket har Danmarks Statistik udvalgt et repræsentativt antal respondenter blandt ejerne
- Udarbejdelse og udsendelse af spørgeskema: Der er udarbejdet et internetbaseret spørgeskema til ejerne, om deres investeringer i egen ejendom og vurderingen af områdefornyelsens indflydelse herpå (se bilag 1). Der er efterfølgende fulgt op med rykkere til de ejere, som ikke har besvaret spørgeskemaet
- Rensning og fejlfinding af de indkomne svar pga. fejltastninger m.v. Se procedure i bilag 3
- Vægtning af svar i forhold til ejersammensætningen i området. Se beskrivelse i bilag 3.
- Sortering af svar i forhold til type af byområde. Gennem angivelse af, hvilke postnumre der knytter sig til forskellige typer byområder for de enkelte besvarelser har det været muligt at angive fra hvilket type byområde den enkelte besvarelse kommer fra (denne del er gennemført med bistand fra Danmarks Statistik)

Der er udsendt spørgeskema til ca. 2.700 ejere i områderne, og modtaget fuld besvarelse af spørgeskemaet fra 1.120 ejere, svarende til en svarprocent på 42. Ejerne i områderne er opdelt i følgende grupper (tabel 1):

Tabel 1. Opdeling af bygningsejere i ejergrupper

Ejergrupper	Hele populationen	Andel af besvarelser
Boligejere (46%)	46%	48%
Boligudlejning (35%)		
Andelsboligforeninger	12%	11%
Almene boligselskaber	3%	4%
Private udlejere: rene boligejendomme	3%	3%
Private udlejere: blandede ejendomme	17%	16%
Erhvervsudlejning (8%)		
Udlejere af erhvervsejendomme	8%	9%
Erhverv (10%)	10%	
Butikserhverv	1%	1%
Lokal kultur og service	4%	4%
Andre serviceerhverv	3%	3%
Fremstillingserhverv	2%	2%
	100%	100%

Som det fremgår, er svarprocenten mellem de forskellige ejergrupper fordelt meget jævnt efter deres repræsentativitet.

Undersøgelsen er gennemført efter samme skabelon som for en tilsvarende undersøgelse af private følgeinvesteringer for Helhedsorienteret Byfornyelse, der blev gennemført i 2008, for perioden 2000-2006 (Jensen og Storgaard, 2008). I nærværende rapport sammenlignes resultaterne med denne undersøgelse. Antallet og typen af undersøgte områder i de to undersøgelser er imidlertid forskelligt, hvilket fremgår af tabel 2.

Tabel 2. Antallet af områdetyper der indgår i undersøgelserne fra 2008 og 2012

	Centralt i større by	Mindre by	I alt
2008	29	34	63
2012	15	30	45

Samlet set har der i surveyen fra 2012 indgået væsentligt færre byområder, særligt for områdetypen "centralt i større by". Tilsvarende kan der dog være forskel på antallet af indbyggere, boligtyper og erhverv i de udvalgte områder, som gør at tallene ikke kan sammenlignes direkte.

Resultater

Ejernes investeringer

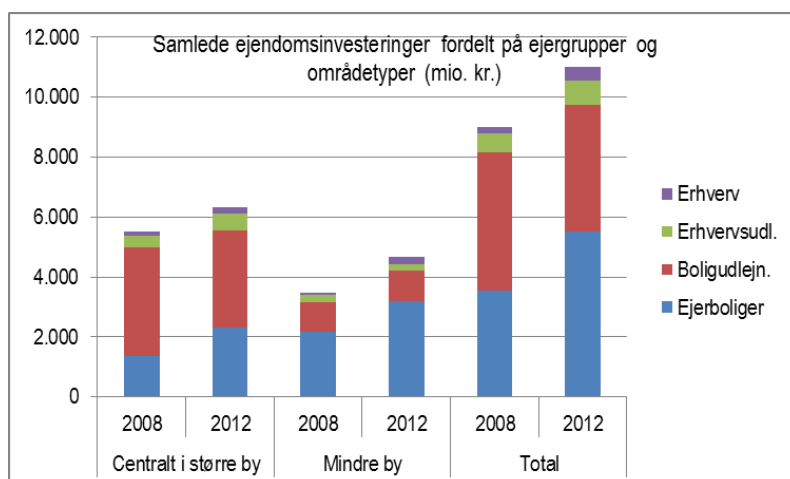
Ejerne i de 45 undersøgte byområder har, jfr. tabel 3, samlet set investeret 7.855 mio. kr. i deres ejendomme i løbet af de 5 år områdefornyelsen har stået på. Boligrelaterede investeringer, der kommer fra ejere af ejerboliger eller af udlejningsboliger (herunder andelsboliger), fylder langt størsteparten (92%) af investeringerne, mens erhvervsrelaterede investeringer har udgjort 8% af de samlede investeringer. De større byer har stået for 58% af investeringerne, mens 42% stammer fra mindre byer. Dette skal ses i relation til, at der er igangsat 15 områdefornyelser i kategorien "større byer", og 30 områdefornyelser i "mindre byer" (jfr. tabel 2).

Tabel 3. Samlede ejendomsinvesteringer 2006-2010 i området med områdebyfornyelse, fordelt på ejergrupper og områdetyper. Angivet i Mio. kr.

	Centralt i større by	Mindre by	I alt
Ejerboliger	1.648	2.288	3.937 (50%)
Boligudlejning	2.309	724	3.033 (39%)
Erhvervsudlejning	423	145	568 (7%)
Erhverv	149	168	317 (4%)
Total			7.855
	4.530 (58%)	3.325 (42%)	(100%)

I figur 1 er tallene korrigeret så de svarer til en 7-årig periode, og sammenlignet med undersøgelsen fra 2008. Samlet set har de private investeringer i de 45 områder under områdefornyelsen (2006-2010) været 2 mia. kr. større end i de 63 områder under den helhedsorienterede byfornyelse (2000-2006). Det dækker over at de private investeringer både i større og mindre byer er højere end i undersøgelsen fra 2008.

Boligejere står samlet set for 50% af investeringerne, i de mindre byer er det dog hele 62%, og i de større byer 36%. I de større byer er det derimod boligudlejerne (andelsboliger, almene boliger og privat udlejning), der står for den største andel af investeringerne (51%), mens denne andel i de mindre byer kun udgør 29%.



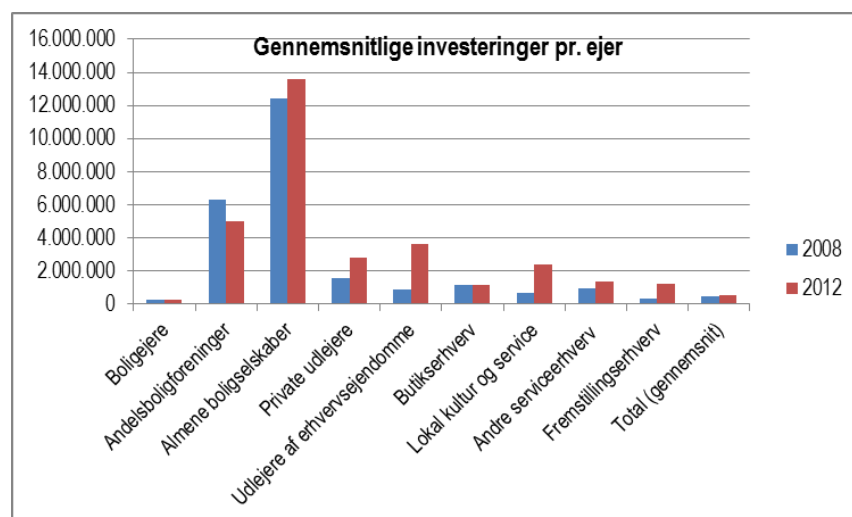
Figur 1. Private investeringer i de undersøgte områder i hhv. 2008 (helhedsorienteret byfornyelse) og 2012 (områdefornyelse), sidstnævnte korrigeret med faktor 1,4 så følgeinvesteringer svarer til et 7-årigt forløb som i den tidligere undersøgelse.

Af tabel 4 fremgår det med større detaljeringsgrad, hvor meget de enkelte ejergrupper har investeret i den undersøgte periode. Blandt gruppen af boligudlejere ses det, at private andelsboligforeninger har stået for 15% af investeringerne, private udlejere for 14% og almene boligselskaber for 9%. Blandt de erhvervmæssige investeringer stammer den alt overvejende del fra udlejere af erhvervsejendomme, mens lokale butikserhverv, der selv ejer de bygninger de bruger, har stået for en meget begrænset del af de samlede investeringer.

Tabel 4. Samlede ejendomsinvesteringer 2006-2010 i områder med områdefornyelse, fordelt på ejertyper.

Ejertype	Samlede investeringer, mio. kr.	%
Boligejere	3.937	50%
Andelsboligforeninger	1.195	15%
Almene boligselskaber	709	9%
Private udlejere	1.129	14%
Udlejere af erhvervsejendomme	568	7%
Butikserhverv	17	0%
Lokal kultur og service	171	2%
Andre serviceerhverv	86	1%
Fremstillingserhverv	43	1%
Total	7.855	100%

I figur 2 herunder er tallene for de gennemsnitlige investeringer pr. ejer korrigeret så de svarer til et 7-årigt forløb, og de er sammenlignet med analysen fra 2008. Den gennemsnitlige ejerinvestering er vokset fra 478.000 kr. i perioden 2000-2006, til 530.000 kr. i perioden 2006-2010 (her korrigeret til en 7-års periode), svarende til en stigning på 11%. Niveauet for boligejere og butikserhverv ligger på nogenlunde samme niveau i de to undersøgelser; andelsboligforeningerne har investeret noget mindre i 2012 end i 2008, men omvendt har de almene boligselskaber investeret mere i 2012 end i 2008. De øvrige ejergrupper har alle investeret mere pr. ejer i perioden 2006-2010 end i den forrige undersøgelse fra 2000-2006.



Figur 2. Gennemsnitlige private investeringer pr. ejer over en 7-årig periode i forskellige ejergrupper i hhv. 2008 (helhedsorienteret byfornyelse) og 2012 (områdefornyelse). For nærværende undersøgelse er de private investeringer justeret med en faktor 1,4 for at beskrive en 7-årig periode i stedet for en 5-årig periode.

I tabel 5 fremgår det, hvordan de forskellige ejertypers investeringer ser ud i hhv. større byer, nyere byområder og mindre byer. De gennemsnitlige investeringer pr. ejer er som helhed væsentligt højere i de større byer end i de

andre områdetyper. Det gælder primært erhvervsudlejning, men også boligudlejning og erhverv der ligger i de større byer, har investeret væsentligt mere i deres ejendomme pr. ejer, end ejere der ligger i mindre byer. Mens disse investeringer er fra 50% til 700% højere i de større byer, så er der for boligjerne kun en forskel på 11% (198.000 kr. pr. ejer i de mindre byer mod 213.000 kr. pr. ejer i de større byer).

Tabel 5. De gennemsnitlige skønnede investeringer pr. ejer mellem 2006 og 2010 i forskellige byområdetyper.

	Centralt i større by	Mindre by	Alle
I alt investeringer pr. ejer, kr.			
Ejeboliger	213.232	198.034	204.126
Boligudlejning	3.598.918	2.186.280	3.117.984
Erhvervsudlejning	6.035.013	972.045	2.594.579
Erhverv	1.657.661	1.003.919	1.232.568
Alle	531.061	272.422	378.854

Påvirkninger fra områdefornyelsen

I spørgeskemaet er ejerne spurgt om, hvor meget de vurderer at områdefornyelsen har påvirket deres investeringer – enten i form af en procentuel vurdering, eller en vurdering af de konkrete beløb. Af tabel 6 fremgår det, at ejerne i gennemsnit har vurderet, at områdefornyelsen har påvirket deres investeringer i perioden 2006-2010 med 14%. Den gennemsnitlige ejer i de 45 områder har i perioden 2006-2010 investeret 379.000 kr. i sin ejendom, og vurderer således at områdefornyelsen heraf har motiveret de 53.000 kr.

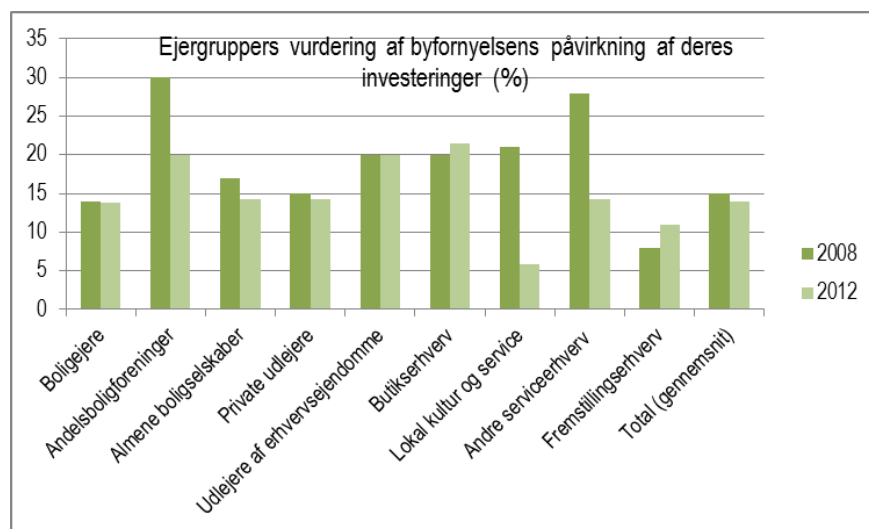
Disse tal varierer dog på tværs af ejertyperne. Den procentuelle påvirkning svinger fra 6% blandt lokal kultur og service, op til 21% for butikserhverv, og 20% for andelsboligforeninger og udlejere af erhvervsjendomme.

Tabel 6. Den gennemsnitlige skønnede investering pr. ejer mellem 2006 og 2010 i forskellige ejergrupper, hvor stor andel af investeringen der skyldes områdefornyelse / en positiv udvikling i området, og det beregnede beløb pr. ejer for områdefornyelsens betydning.

Gennemsnit for ejergrupper	Gns. beløb (i hele tal)	Gns. % andel som tilskrives byfornyelsen / en positiv udvikling i byområdet	Gns. beregnet beløb der skyldes udvikling byfornyelsen / udvikling i byområdet
Boligejere	204.126	14	28.267
Andelsboligforeninger	3.563.164	20	712.926
Almene boligselskaber	9.726.835	14	1.386.649
Private udlejere	2.000.569	14	285.217
Udlejere af erhvervsjendomme	2.594.579	20	519.047
Butikserhverv	842.632	21	180.588
Lokal kultur og service	1.697.540	6	99.844
Andre serviceerhverv	973.067	14	139.201
Fremstillingserhverv	896.226	11	97.902
Total (gennemsnit)	378.824	14	52.933

I figur 3 er sammenlignet ejernes vurdering fra 2008 og 2012 af, hvor meget områdefornyelsen procentvis påvirker deres investeringer. Som det ses, er der totalt set tale om et meget lille fald, fra 15% til 14%. Der er sket relative store forandringer for enkelte ejergrupper, primært andelsboligforeninger (et fald fra 30 til 20%), "lokal kultur og service" (fald fra 21 til 6%) og "andre ser-

viceerhverv" (fra 28 til 14%), mens vurderingen fra andre grupper er, at områdefornyelsens påvirkning er steget, herunder butikserhverv (fra 20 til 22%) og fremstillingserhverv (fra 8 til 11%).



Figur 3. Ejergruppernes vurdering for 2008 og 2012 af, hvor mange procent områdefornyelsen har påvirket deres investeringer i egne ejendomme.

I tabel 7 er angivet de samlede investeringer pr. ejergruppe, den afledte effekt på de private investeringer som følge af områdefornyelsen i hele beløb, og en vurdering af den procentvise effekt for forskellige ejergrupper og forskellige bytyper. De procentvise følgeinvesteringer som følge af områdefornyelsen er beregnet ud fra de øvrige værdier i tabellen, hvor de samlede investeringer som følge af byfornyelsen er udregnet på grundlag af de beløb som ejerne i områderne har opgivet i surveyen. Eksempelvis er den samlede procentvise følgeinvestering på 23% den andel som de samlede investerede private beløb, som følge af byfornyelse (1.790 mio.kr.), udgør af de samlede beløb, som ejerne har angivet, at de har investeret i deres ejendomme i perioden 2006-2010 (7.855 mio.kr.).

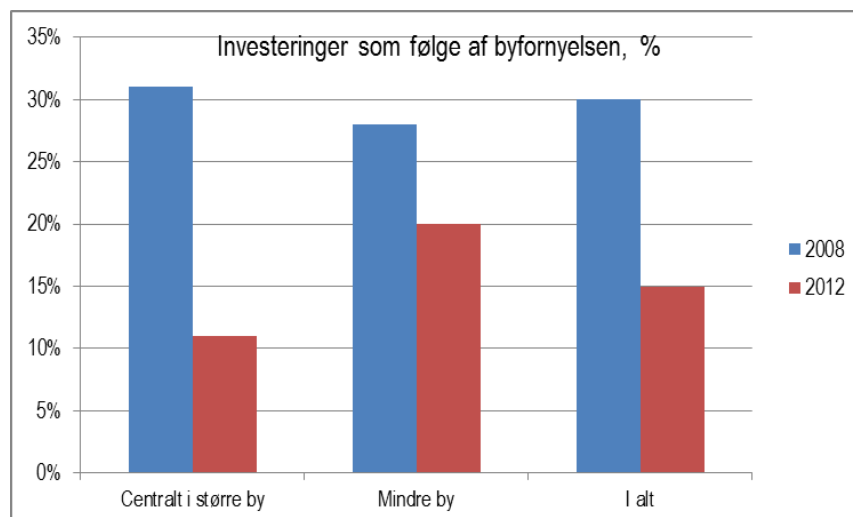
Tabel 7. Samlede skønnede bygningsinvesteringer mellem 2006 og 2010 og den beregnede andel heraf, som skyldes områdefornyelse, angivet i mio.kr.

	Centralt i større by	Mindre by	I alt
I alt private bygningsinvesteringer (mio. kr.)			
Ejeboliger	1.648	2.288	3.937
Boligudlejning	2.309	724	3.033
Erhvervsudlejning	423	145	568
Erhverv	149	168	317
I alt	4.530	3.325	7.855
Private investeringer som følge af byfornyelse, (mio. kr.)			
Ejeboliger	133	416	549
Boligudlejning	282	201	483
Erhvervsudlejning	63	31	94
Erhverv	4	20	24
I alt	482	668	1.150
Investeringer som følge af byfornyelsen i procentandel, beregnet ud fra i alt investeringer og investeringer som følge af byfornyelse			
Ejeboliger	8%	18%	14%
Boligudlejning	12%	28%	16%
Erhvervsudlejning	15%	22%	17%
Erhverv	3%	12%	7%
I alt	11%	20%	15%

Som det fremgår ovenfor, er den udregnede afsmittende effekt af områdefornyelsen i gennemsnit 15%, som dog dækker over, at den er 20% i de mindre byer, hvilket er næsten dobbelt så stort som i de større byer, hvor den er 11%. Forskellene på større og mindre byer slår igennem på alle typer af ejere. Det kan skyldes, at synligheden af områdefornyelsen er større i de mindre byer, mens den kan være sværere at få øje på i de større byområder (synlighed af fysiske aktiviteter, opmærksomhed i medier m.v.). Det kan også skyldes, at det store offentlige fokus, der har været på udkantsområder og de mindre byer de senere år, har været med til at fremme de private investeringer når der gennemføres områdefornyelse i de mindre byer. Man kan antage, at der er en stigende erkendelse blandt byernes indbyggere, erhvervsliv m.m., at initiativerne skal komme fra dem selv, hvis byen skal have en fremtid.

De 14%, som ejerne i surveyen vurderede, at områdefornyelsen har påvirket deres investeringer med, stemmer således pænt overens med de 15%, som er udregnet efter de beløb som de angiver er investeret i deres ejendomme som følge af områdefornyelsen.

I undersøgelsen fra 2008 skønnede ejerne, at den helhedsorienterede byfornyelse fik dem til at investere 15% mere i deres egne ejendomme, mens en udregning af de beløb de havde angivet viste, at de investerede 30% mere – altså en større uoverensstemmelse mellem de to måder at opgøre de procentuelle følgeinvesteringer på. Se figur 4 for en sammenligning mellem de to undersøgelser.



Figur 4. Områdefornyelsens påvirkning af de private investeringer i områderne, for undersøgelsen fra 2008 og for 2012.

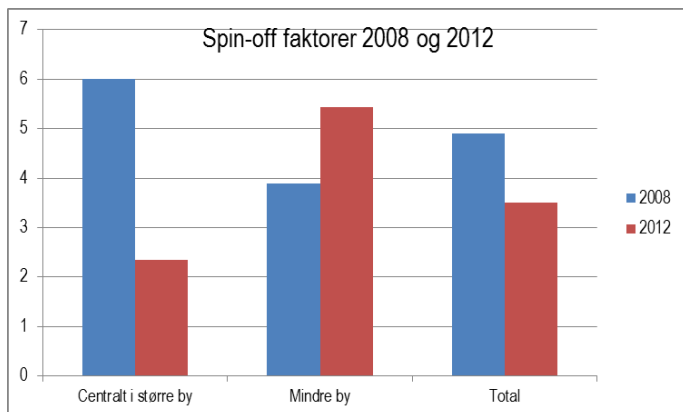
Mens den helhedsorienterede byfornyelse i perioden 2000-2006 fik ejerne i de 63 områder til at øge deres investeringer med 30%, så har områdefornyelsen i perioden 2006-2010 fået ejerne i de 45 områder til at øge deres investeringer med i gennemsnit 15%.

På basis af disse tal kan man beregne det samlede spinoff fra områdefornyelsen, dvs. hvor mange private investeringer, der genereres som følge af de offentlige investeringer i områdefornyelse. Dette fremgår af tabel 8. For at kunne sammenligne med undersøgelsen fra 2008 er tallene fra 2012 korrigeret med en faktor 1,4, da undersøgelsen fra 2008 medtog private investeringer over en 7-årig periode, og den nærværende undersøgelse har medtaget investeringer over en 5-årig periode. Som det ses er den samlede spinoff-faktor på 3,5. Det betyder, at hver offentlig (statslig og kommunal) krone, der er investeret i områdefornyelse, har medført investeringer på 3,5 kroner af private bygningsejere i området. Det dækker imidlertid over store forskelle mellem områdetyperne; i de større byer er der således en spinoff-faktor på 2,4 mens den i de mindre byer er på 5,4 – dvs. at hver offentlig krone investeret i områdefornyelse i mindre byer medfører private ejendomsinvesteringer på 5,4 kroner. Forskellene kan som nævnt ovenfor antages at skyldes en større synlighed af byfornyelsen i de mindre byer, hvor selv mindre byfornyelsesindsatser kan skabe en stor afsmittende effekt.

Tabel 8. Anslået spinoff fra områdefornyelse, vurderet på samlede offentlige tilskud (kommunale og statslige) og private ejendomsinvesteringer.

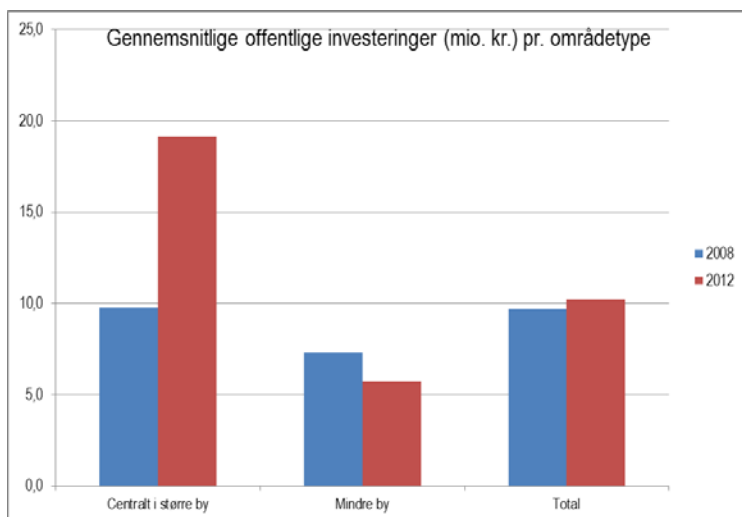
Områdetype	Offentlige investeringer i områdefornyelse, mio. kr.	Private ejendomsinvesteringer som følge af byfornyelse blandt ejere i området, mio. kr. Hhv. optalt og korrigeret med 1,4	Spinoff på offentlige investeringer, korrigeret med 1,4
Centralt i større by	287	675	2,4
Mindre by	172	935	5,4
Total	459	1.610	3,5

I figur 5 er resultaterne fra hhv. 2008 og 2012 sammenlignet mht. spinoff-faktorerne for de to områdetyper. Sammenlignet med undersøgelsen fra 2008, hvor der blev fundet en spinoff-faktor for helhedsorienteret byfornyelse på 4,9, så har spinoff-faktoren for områdefornyelse været lidt lavere, på 3,5.



Figur 5. Spinoff-faktorer i større og mindre byområder, for undersøgelsen i 2008 og 2012

De største forandringer ligger dog i fordelingen mellem bytyperne. Mens det i perioden 2000-2006 var områderne centralt i de større byer der trak investeringerne (med en faktor 6 i spinoff), og de mindre byområder "kun" havde en spinoff faktor på 3,9, så er billedet i 2012 vendt om, således at det er de mindre byer, der har den største spinoff med en faktor 5,4, mens de større byer har en faktor 2,4 som spinoff på de offentlige investeringer.



Figur 6. Gennemsnitlige offentlige investeringer i områdefornyelse i de to perioder som undersøgelse fra 2008 og 2012 dækker over (1998-2003 samt 2006-2010).

Typer af investeringer

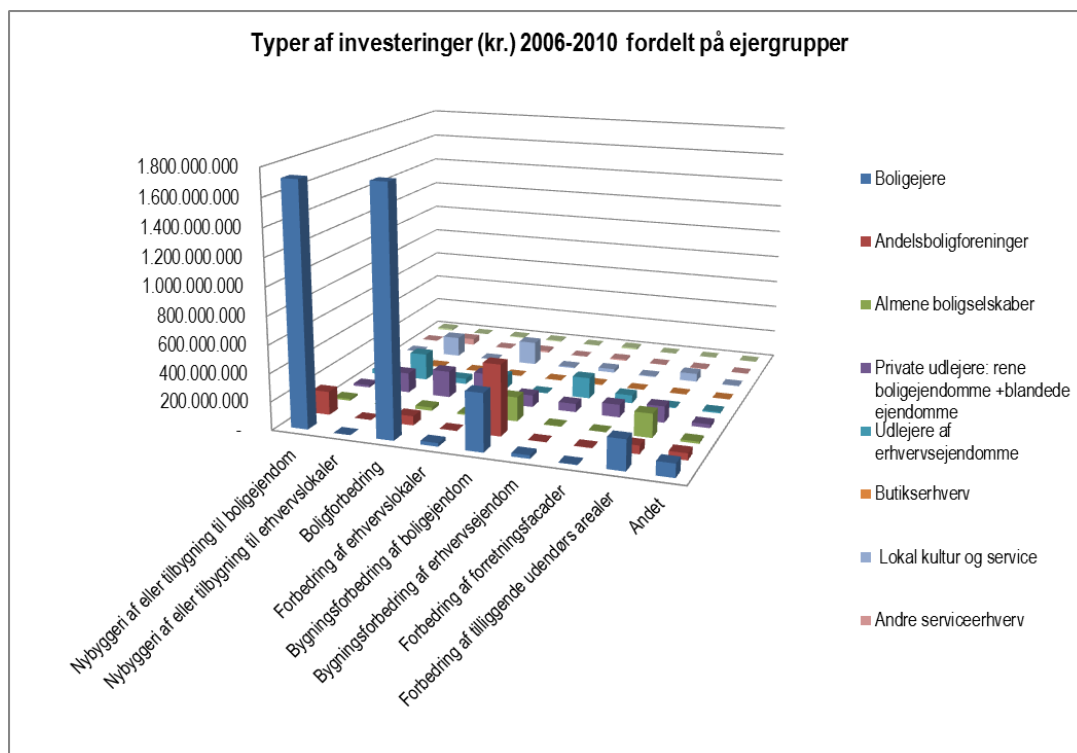
I tabel 9 er sammenlignet, hvilke typer af investeringer, ejerne i områderne har foretaget i perioden 2000-2006 og 2006-2010. Samlet set er nybyggeriets andel af de samlede investeringer større i denne undersøgelse (20% mod 27% i 2008-undersøgelsen), mens boligforbedringernes andel er mindre (fra 43 til 28%), ligesom bygningsforbedringer på boligejendomme (16% mod 20% i 2008). Samlet set er de boligrelaterede investeringers andel (punkt a, c og e) af de samlede investeringer mindre (71% mod 86% i 2008), mens de erhvervsrelaterede investeringer (punkt b, d, f og g) er større (20% mod 10% i 2008). Det billede genfindes primært i de større byer, hvor nybyggeriet i de undersøgte byområder perioden 2006-2010 har udgjort en større andel af de samlede investeringer (29%), end i perioden 2000-2006 (16%), mens boligforbedringernes er mindre (26% mod 44% i 2008). I de mindre byer udgør nybyggeriets en mindre andel af investeringerne i denne undersøgelse end i 2008-undersøgelsen (23% mod 29%), det samme gælder boligforbedringernes andel (31% mod 44% i 2008). Omvendt er en større del af investeringerne i de mindre byer gået til især forbedringer af erhvervslokaler, og forbedringer af tilliggende udendørs arealer.

Tabel 9. Typer af investeringer foretaget 2000-2006 og 2006-2010. Fordeling på byområder i %.

Område-type	a) Nybyggeri af eller tilbygning til boligejendom	b) Nybyggeri af eller tilbygning til erhvervslokaler	c) Boligforbedring*	d) Forbedring af erhvervslokaler	e) Bygningsforbedring boligejendom	f) Bygningsforbedring erhvervs-ejendom	g) Forbedring af forretningsfacader	h) Forbedring af tilliggende udendørs arealer	I alt
2000-2006									
Centralt i større by	16	2	44	4	23	3	3	5	100
Mindre by	29	2	44	2	15	1	1	5	100
Total 2008	20	3	43	3	20	2	2	6	100
2006-2010									
Centralt i større by	29	7	26	4	20	4	3	7	100
Mindre by	23	8	31	12	10	3	2	11	100
Total 2012	27	7	28	7	16	4	2	9	100

*: Med "Boligforbedringer" menes indvendige forbedringer af de enkelte boliger, mens "Bygningsforbedringer af boligejendomme" omfatter udvendige forbedringer på ejendommen.

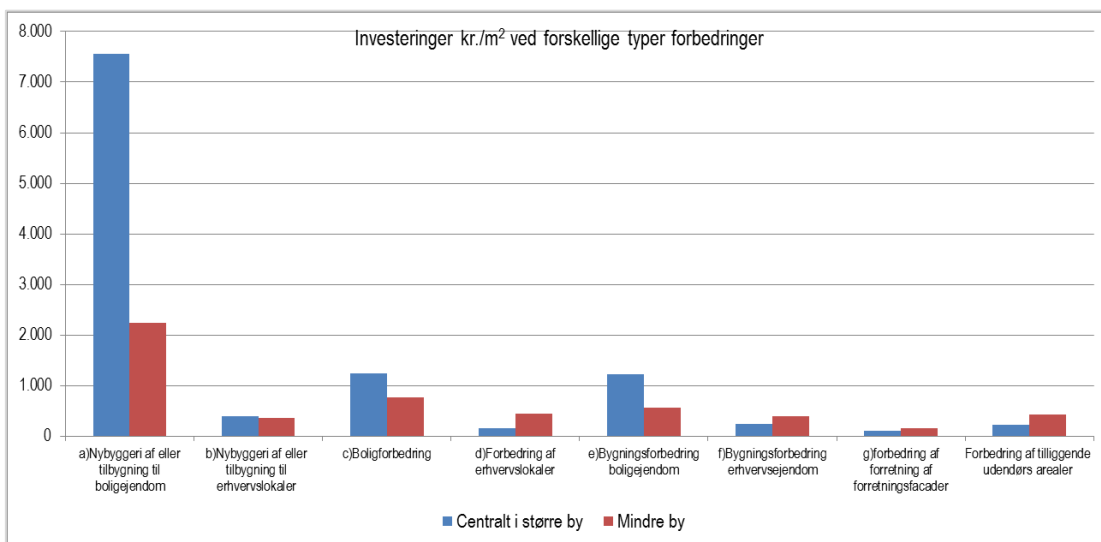
I figur 6 er de forskellige typer af investeringer vist for forskellige ejeregrupper. Boligejerne er den suverænt største investorgruppe i de udvalgte områder, idet de har stået for halvdelen af de 7,9 mia. kr., der er investeret i områderne i perioden 2006-2010. Investeringerne i denne gruppe udgøres især af nybyggeri og boligforbedringer og i mindre grad forbedringer af bygninger og udendørsarealer. For andelsboliger og almene boliger er det derimod bygningsforbedringer, der udgør den største post.



Figur 6. Type af investeringer fordelt på ejergrupper.

Fra fritekstsvarende fremgår det i øvrigt, at mange investeringer er gået til etablering af solceller, konvertering til fjernvarme, til nye kloakanlæg, og i nogle tilfælde til opretning af oversvømmede kældre som følge af skybruddet i 2010.

I figur 7 er det forsøgt at vurdere investeringer pr. m², opgjort på bytype. Det kan give en indikation af, hvor intensivt der investeres, eller om der er regionale prisforskelle, som gør sig gældende. Det kan fx betyde, at en investering foretaget et sted med lave priser giver flere fysiske forbedringer end hvis de var foretaget et område med et højt prisniveau. Som det fremgår af figuren, er der særligt store regionale forskelle på kategorien "nybyggeri eller tilbygning", hvor investeringerne i de større byer er på ca. 7.500 kr./m² mod ca. 2.200 kr./m² i de mindre byer. Dette kan både afspejle forskellige prisniveauer og forskellige typer indsatser, fx at der i de større byområder gennemføres mere nybyggeri og at nybyggeriet er dyrere her pga. prisforskelle, grundpriser og vanskeligere byggeforhold (huludfyldning).



Figur 7. Investeringer (kr. pr. m²) i forskellige områdetyper

For de mindre ejendommene er størrelsen (etagearealet) vurderet som medianen af den størrelseskategori, den tilhører (fx 200-299 m² = 250 m²). For kategorien med de største ejendomme (> 2.000 m²) er dette ikke muligt, her er der sat en anslået værdi på 5.000 m², hvilket i sagens natur kan medføre store usikkerheder for denne kategori.

Diskussion af resultater

I det følgende diskuteres undersøgelsens resultater ud fra forskellige betragtninger. Først diskuteres resultaterne i forhold til den metode, der er anvendt, og i hvilket omfang den anvendte metode kan have betydning for resultatet. Dernæst vurderes resultaterne i forhold til tidligere undersøgelser, og i forhold til de erfaringer, som nogle kommuner har med at opgøre følgeinvesteringer fra områdefornyelser. Endelig diskuteres kausaliteten mellem områdefornyelsen og ejerinvesteringer på basis af de fritekstsvar, der er givet i undersøgelsen.

Behandling af data

Der er forskellige metodemæssige forhold, der kan diskuteres i relation til resultatet. Der er i undersøgelsen spurgt til ejernes investeringer i egne ejendomme for perioden 2006-2010, da det dækker samme periode, som områdefornyelserne er igangsat. Denne periode giver dog ikke nødvendigvis et retvisende billede af de samlede følgeinvesteringer, da påvirkningen af ejerne formentlig vil række ud over de fem år der spørges til, primært af følgende årsager:

- Mange områdefornyelser er først igangsat midtvejs eller i slutningen af perioden 2006-2010, dvs. effekten af de senere igangsatte områdefornyelser får meget lille vægt i undersøgelsen.
- Ofte varer områdefornyelser længere end 5 år, bl.a. fordi de første år går med at skrive byfornyelsesprogram, involvere beboere, nedsætte arbejdsgrupper m.m.
- De konkrete fysiske forbedringer i området sker oftest først i slutningen af programmet, og vil først herfra for alvor inspirere de lokale bygningsejere til investeringer.
- Det er sandsynligt, at den effekt som områdefornyelsen har på bygnings-ejernes lyst til at investere i egne bygninger også fortsætter en tid efter områdefornyelsen er slut.

Der er spurgt til ejernes investeringer i perioden 2006-2010, altså en 5-årig periode. Som det fremgår af tabel 10 er det kun 11 af de 45 områdefornyelser, som blev igangsat i 2006, og hvor man derfor i princippet har gennemført hele områdefornyelsen i 2010. Omvendt er der 12 områdefornyelser som er startet i 2010, og hvor ejerne således kun – i bedste fald – har oplevet de første faser af områdefornyelsen, men ikke set de endelige resultater.

Tabel 10. Antal områdefornyelser igangsat i de enkelte år 2006-2010

2006	2007	2008	2009	2010	I alt
11	6	9	7	12	45

Af disse årsager, og fordi den tidligere undersøgelse af private følgeinvesteringer ved helhedsorienteret byfornyelse (Jensen og Storgaard, 2008) benyttede en 7-årig periode til at vurdere følgeinvesteringerne, er der foretaget en opjustering af den 5-årige periode fra nærværende undersøgelse, således at resultaterne er ekstrapoleret til at gælde en 7-årig periode ved at følgeinvesteringerne er ganget med en faktor 1,4. Det er i sagens natur diskutabelt, i hvor lang periode områdefornyelsen har effekt på private ejere i områderne,

derfor kan det ikke med sikkerhed siges, om en 5-, 7-, eller 10-årig periode er det mest rigtige.

I princippet kunne man have valgt kun at se på ejere i områder, der har gennemført og afsluttet områdefornyelse, fx områder med opstart i 2006. Dette ville imidlertid begrænse antallet af områder og respondenter, og dermed og validiteten. Da en vurdering af områdefornyelsens afsmittende effekt på egne investeringsbeslutninger er meget usikker, er det centralt for undersøgelsen metode at have et stort antal respondenter. Desuden kunne færre respondenter begrænse muligheden for at opdele svarene i større og mindre byer. Endelig betyder diskretionshensyn ved dataudvælgelsen, at der ikke må være for få respondenter når man definerer områderne mere præcist. De fordele, der ville være med en skarpere opdeling af de enkelte områdefornyelser, er derfor forbundet med andre begrænsninger. Det udelukker dog ikke, at en mere specifik udvælgelse kunne være relevant i anden sammenhæng.

En anden usikkerhed ved undersøgelsen er en risiko for, at respondenterne misforstår spørgsmålene, som det bl.a. fremgår af fritekstsvarene (se senere), fx hvor nogle ejere fortolker spørgsmålene i retning af, hvad deres investering har betydet for byområdet.

I et fremadrettet perspektiv er der forskellige muligheder for at styrke validiteten af undersøgelsen, bl.a. ved at arbejde med kontrolgrupper, dvs. lignende byområder der ikke har gennemført områdefornyelse. Desuden kunne muligheden for bruge data fra andre kilder (fx OIS databasen) til at identificere større renoveringer i områderne overvejes, ligesom muligheden for at tilknytte en huspris-model, der kan estimere værdiskabelsen af områdefornyelsen. Endelig kunne det overvejes at forholde værdiskabelse og private følgeinvesteringer som følge af områdefornyelsen til størrelsen af de eksisterende værdier der er i området i forvejen (herunder ejendomsværdier). Det kunne bl.a. medvirke til at give en bedre forståelse af lokale variationer af værdiskabelsen som områdefornyelsen medfører.

Tidligere undersøgelser og erfaringer fra kommunerne

I dansk sammenhæng er der tidligere gennemført enkelte kvantitative studier af, hvilke værdiskabelse områdebaserede indsatser medfører.

Tidligere undersøgelser

En undersøgelse fra 2003 så på, hvor meget kommunerne selv vurderede, at der blev skabt af private følgeinvesteringer ved helhedsorienteret byfornyelse (Jensen, 2003). Baseret på informationer om 25 områder blevet det fundet, at der var en spinoff-faktor på 2,7 på de offentlige investeringer. Følgeinvesteringerne var størst i de store centralkommuner og i omegnskommunerne (omkring en faktor 5), og mindre i landkommuner og større provinsbyer (hhv. 2,0 og 1,4), men der i mindre provinsbyer (to byer) ikke kunne udpeges nogen følgeinvesteringer af de kommunale planlæggere. Status for byfornyelsen i disse områder var at 8 områder var stor set afsluttet, i 11 områder var byfornyelsen fortsat i gang, mens der i 6 kommuner ikke var gennemført nogen fysiske forbedringer endnu. Her var følgeinvesteringerne opdelt på bidrag fra kommunen selv (også udover byfornyelsen), fra boligejere, erhverv og butikker, fonde, institutioner og forsyningsselskaber. Billedet var her, at der i enkelte projekter var meget store følgeinvesteringer (typisk som følge af opførelse af større nybyggeri), mens at der i andre projekter var relativt begrænsede synlige investeringer.

En efterfølgende survey til ejerne i områderne viste, som tidligere nævnt, at bygningsejernes investeringer i egne ejendomme udgjorde en faktor 4.9 i

forhold til de offentlige investeringer fra stat og kommune (Jensen og Storgaard, 2008). Her indgik der oplysninger fra 63 områder med Helhedsorienteret byfornyelse opstartet i perioden 1998-2004. Ejerne blev her spurgt om investeringer i egne bygninger for perioden 2000-2006. Her blev der fundet en samlet spinoff-faktor på 4,9 – størst i de større byer (6,0) og mindst i de mindre byer (3,8). Sammenholdt med undersøgelsen fra 2003 viser det, at ejerne i områderne tilsyneladende foretager en del investeringer, der ikke er synlige for de kommunale planlæggere.

De forskellige spinoff-faktorer der blev fundet i undersøgelsen fra 2008 og i nærværende undersøgelse kan skyldes en række forskellige forhold; dels er de konkrete byområder, hvor der gennemføres områdefornyelse meget forskellige, således at en sammenligning fra år til år kan være diskutabel, og dels har finansieringsforudsætningerne ændret sig med overgangen fra helhedsorienteret byfornyelse til områdefornyelse; mens helhedsorienteret byfornyelse havde en samlet investeringsramme pr. område på 10 mio. kr., så har områdefornyelsen en maksimal investeringsramme for de statslige investeringer på 10 mio. kr. pr. område med krav om en kommunal medinvestering på mindst 2 gange den statslige investering. Det har for de større byområder medført, at de offentlige investeringer er fordoblet, fra 9,8 mio. kr. til 19,1 mio. kr. pr. område (se figur 6). Som det fremgår af bilag 4 er det bl.a. nogle store områdefornyelser i Københavns Kommune med investeringer på omkring 30 mio. kr., der har trukket gennemsnittet for de offentlige investeringer op.

For de mindre byområder er den gennemsnitlige offentlige investering pr. byområde derimod faldet fra 7,3 mio. kr. til 5,7 mio. kr. (se figur 6). Det kan muligvis skyldes, at områdefornyelse i de mindre byer er vokset i antal, om kan have medført, at kommunerne har valgt at inddrage fx flere landsbyer i områdefornyelsen, med færre offentlige investeringer. Hvis det antages, at et vist kendskab til områdefornyelse er nok til at få ejerne til at investere yderligere i deres ejendomme, dvs. at der ikke nødvendigvis er en lineær sammenhæng mellem de offentlige investeringer og de private følgeinvesteringer, kan det forklare, hvorfor spinoff-effekten er mindre for områdefornyelsen, end den var for den helhedsorienterede byfornyelse når det gælder de større byer – og ligeledes hvorfor spinoff faktoren for de mindre byer er vokset. Det forstærkes desuden af, at en stadig større andel af områdefornyelsen i perioden mellem de to undersøgelser er kanaliseret over i de mindre byer (48% af områdefornyelserne i 2008, mod 64% i 2012). De gennemsnitlige offentlige investeringer i områdefornyelse er samlet set vokset begrænset fra 9,7 mio. kr. til 10,2 mio. kr. pr. område i de to perioder som undersøgelserne dækker (begge perioder fraregnet nyere byområder), men det dækker således over relativt store forandringer i hhv. de større byer og de mindre byer.

Et forskningsprojekt fra 2013 gennemført af Institut for Fødevarer- og resourcekonomi ved Københavns Universitet (Lundhede et al, 2013) viser, hvordan forskellige typer af bykvaliteter, eksempelvis nærhed til butikker og cafeer, til transport, til grønne områder etc. påvirker ejendomspriserne i de nærtliggende boliger. Københavns Kommune har benyttet modellen til at beregne ejendomsværdistigninger for byens parker. Eksempelvis viser modellen, at etablering af en park på Søndre Boulevard i København vil skabe en stigning i ejendomsværdierne på 351 mio. kr. for lejligheder beliggende indenfor en afstand på 1.000 meter til parken og øgede skatteindtægter for kommunen på 12 mio. kr. årligt som følge af højere grundskyld (Københavns Kommune 2014). I denne model kommer de private investeringer ind i områdefornyelsen gennem den værdiskabelse, som områdefornyelsen medfører, og potentielle køberes vilje til at betale mere for boligerne, når de handles. Med denne models forudsætninger skabes der således meget store følgeinvesteringer. Hvis det fx antages, at en sådan park var etableret som en

del af en områdefornyelse med et budget på 30 mio. kr., ville parken alene give en spinoff faktor på næsten 12.

Erfaringer fra kommuner

Flere kommuner forsøger i forbindelse med deres områdefornyelser at opføre, hvor meget der generes af følgeaktiviteter, privat medfinansiering, kommunal medfinansiering m.m. I det følgende vises korte eksempler på kommunale opgørelser, der er indsamlet i forbindelse med projektet.

Eksempel 1: Områdefornyelse i Ølgod, Varde Kommune

En opgørelse fra Varde kommunes områdefornyelse i Ølgod viser, at der har været genereret for i alt 93 mio. kr. private og offentlige investeringer på basis af et byfornyelsesbudget for områdefornyelsen på i alt 7,5 mio. kr. Det svarer til en spinoff faktor 12 på de offentlige investeringer. De 93 mio. kr. er fordelt på 50 mio. kr. private investeringer, 30 mio. kr. kommunale investeringer, 8 mio. kr. regionale investeringer, og 5,5 mio. kr. statslige investeringer. (kilde: I.C. Byfornyelse, 2012).

Eksempel 2: Områdefornyelse i fire områder i Guldborgsund Kommune

En opgørelse af private følgeinvesteringer i fire områdefornyelser Guldborgsund Kommune i perioden 2000-2014 viser, at der i de forskellige projekter har været store private følgeinvesteringer på mellem en faktor 3 og en faktor 28. I sidstnævnte projekt er det EU-midler, som har genereret den store spinoff.

Tabel 1. Private følgeinvesteringer fra områdefornyelser i Guldborgsund Kommune. Kilde: Guldborgsund Kommune, privat kommunikation)

	Offentlige investeringer i områdefornyelse		Følgeinvesteringer		Faktor (private følgeinvesteringer / offentlige investeringer)
	Kommune	Stat	Private	Puljer, fonde m.m.	
Hollands Gaard 2000-2006	7,0	2,2	55,2		6
Østerbro-kvarter 2002-2008	6,4	3,6	30		3 *)
Slotsgade-kvarter 2007-2014	7,0	4,0	55	0,5	5
Gedser-indsatsen 2009-2015	7,6	3,1	360	3,8	28

*) "I Østerbro-kvarteret har der været markante forbedringer i form af mere sikre skoleveje, ændret beboer adfærd og reduceret banestøj for boliger. Det er forbedringer med stor effekt, men der er ikke sat beløb på" (Guldborgsund Kommune).

Eksempel 3: Områdefornyelse i Kolind

Kolind i Syddjurs Kommune fik i 2010 tilsagn om støtte til områdefornyelse over en femårig periode. Det samlede budget til områdefornyelsen var på 9 mio. kroner. Det forventes, at der gennem samarbejder og partnerskaber skabes privat medfinansiering på omkring 1 mio. kroner, og at der til etablering af omfartsvej og forsamlingshus skabes medfinansiering fra andre kommunale instanser på omkring 8 mio. kroner. Kilde: Syddjurs Kommune (personlig kommunikation).

Eksempel 4: Områdefornyelsen i Skt. Kjelds Kvarter, København.

Der er i udgangspunktet investeret 60 mio. kr. i området, ligeligt fordelt mellem Københavns Kommune og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. De samlede investeringer forventes imidlertid at blive på over 600 mio. kr. Belø-

bene kommer fra en lang række parter, herunder Københavns Kommune, HOFOR, private grundejere og fonde. En stor del af de eksterne midler går til klimasikring af området, hvor Skt. Kjelds betegnes som et pionerområde, etableret som en del af områdefornyelsen. Kilde: Områdefornyelsen, Skt. Kjelds Kvarter (personlig kommunikation).

Eksempel 5: Sundholmskvarterets Områdeløft, København.

Sundholmskvarterets Områdeløft blev gennemført i perioden 2008-2015, med et budget på 60 mio. kr. Under områdefornyelsen er der gennemført mere end 250 delprojekter, bl.a. med etablering en række nye byrum, byhaver, boldbaner, træer, plantekasser, bistader m.m. Sekretariatets egne opgørelser viser, at der er gennemført byfornyelsesprojekter for 143 mio. kr., med 73 mio. kr. i medfinansiering. Desuden er der trukket mere end 245 mio. kr. til kvarteret som eksterne finansiering, private som offentlige bidrag, fonde, boligselskaber m.m. Hertil kommer, at der er skabt en række positive effekter i form af bl.a. faldende hærværk i området. Kilde: Sundholmsvej Områdeløft (personlig kommunikation).

Eksemplerne viser dels, at følgeinvesteringerne er meget forskellige i de forskellige områdefornyelser, både i omfang og type, og at det ikke kun er ejernes egne investeringer der tælles med i opgørelserne. Det ses også, at det ofte er store eksterne bevillinger, der skaber de store følgeinvesteringer.

Med erfaringerne fra de tidligere undersøgelser tyder det imidlertid på, at de synlige investeringer i området kun udgør en mindre del af investeringerne, da ejernes egne investeringer som følge af områdeindsatsen samlet er relativt store. Og endelig tyder det på, at hvis man regnede ejendomsværdistigningen med i områdeindsatsens værdiskabelse, ville man finde endnu større spinoff faktorer. Dette er dog kun baseret på ét eksempel i København, og det kan forventes at billedet vil se anderledes ud i andre typer områder.

Kausalitet ifølge fritekstsvar

Der er i denne undersøgelse ikke set på, hvad det konkret er ved områdefornyelsen, der får ejerne til at investere i egne bygninger. I det følgende diskuteres denne kausalitet baseret på fritekst-besvarelserne i surveyen, der kommenterer på relationen mellem investeringer og områdefornyelse.

Positiv indflydelse

Nogle af besvarelserne indeholder udsagn omkring den positive og direkte indflydelse som områdefornyelsen har haft for ejerne og deres investeringer i egen ejendom. Eksempler på fritekstsvar:

"Ved hjælp af byfornyelsen har vi fået mulighed for at renovere de private boliger, med respekt for historien, således at de er medvirkende til at give en positiv oplevelse af bybilledet."

"Hvis ikke der havde været områdefornyelse havde der ikke været boliger i området og dermed ingen investeringer".

"Jeg har løbende sat ejendommen i stand (nyt tegltag, nye vinduer med bue osv.) siden jeg købte den i 1973. Det har hele tiden været væsentligt for mig at bevare stilen og det har glædet mig MEGET at byfornyelsen har støttet det samme formål. Der er ingen tvivl om, at andre ejere har ladet sig inspirere af byfornyelsen, og at resultatet er godt".

"De investeringer vi har fået tilskud til fra områdefornyelsen er ikke foretaget endnu. De foretages først i 2013. Altanerne har ikke noget

med områdefornyelse at gøre. Men at området har råd til altaner skyldes vel især en positiv udvikling i velfærdsstandarden i den bydel, vi bor i, i Valby. Derfor 100 procent”.

”Et pænt nærmiljø/bymiljø i et helt kvarter øger lysten selv til at lave noget pænt og miljøvenligt der matcher omgivelserne”.

Som det fremgår af svarene er der eksempler på investeringer, der er foretaget efter den periode 2006-2010, der er spurgt til i surveyen, hvilket bekræfter, at der vil være indflydelse fra områdefornyelsen, som ikke indfanges af surveyen.

Som diskuteret tidligere er der imidlertid også en række usikkerheder forbundet med at opgøre områdefornyelsens påvirkning af private bygningsejeres investeringer, herunder kausaliteten mellem områdefornyelsen og ejernes investeringer i egne bygninger.

Misforståelse af spørgsmålet

Andre respondenter misforstår tilsyneladende spørgsmålet om, hvordan områdefornyelsen har påvirket deres bygningsinvesteringer, og svarer i stedet på, om deres ejendomsinvesteringer har påvirket byområdet. Eksempler på svar:

”Vi har udelukkende gennemført forbedringer for lejernes skyld, ikke for områdets”

”Vi har været i gang med en længer varende om- og tilbygning, derfor har vores investering ikke haft direkte indflydelse på områdefornyelsen”

”Vi har investeret i facade mod gaden på bygningen. Nye vinduer og hoveddøre hele bygningen, samt tag på hele ejendommen. Og der er indlagt 400 Volt i alle lejligheder, samt renoveret hovedopgangene. Hvor vidt der er en positiv udvikling i byområdet, det må I selv vurdere”

”Forbedringen af boligen og facaden er naturligvis altid et løft for kvarteret”.

Ikke kendskab til områdefornyelse

Nogle respondenter har ikke bemærket områdefornyelsen eller vider sig sikre på, at den ikke er gået i gang. Det kan skyldes, at nogle områdefornyelser, som er bevilget i 2010, først er startet senere, hvorfor ejerne ikke er bevidste om, at der gennemføres områdefornyelse. Det kan også skyldes, at områdefornyelsen rent faktisk er i gang, men at ejerne ikke er opmærksomme på det. Eksempler på svar:

”Byfornyelsen er ikke afsluttet så derfor har vi ikke mærket nogen udvikling”.

”Kommunens byfornyelse ser ikke ud til at være gennemført”

”Jeg aner ikke, at der skulle være sket en områdefornyelse i mit område - det er et fuldt udbygget område, så jeg tror, der er sket en fejl. Ellers hører jeg meget gerne om, hvori områdefornyelsen består”.

”der sker intet i området”

”Det er en nyhed at der foregår områdefornyelse”.

”Jeg er slet ikke klar over, at der i mit område er iværksat nogen form for fornyelse - tværtimod!”

”Hvilken områdefornyelse?”

"Jeg aner ikke hvilken byfornyelse der har været - kunne spørgeskemaet ikke oplyse det. Det eneste jeg kender til er at gågaden er renoveret for 5-6 år siden, men det må man vel ikke forvente at det har nogen indflydelse på hele byen? Vores vej har i hvert fald INTET set til byfornyelse..."

"Kan ikke svare på spørgsmål, da der ikke er lavet fornyelse i området endnu"

"Vi lavede badeværelser i 2006. Vi er i øjeblikket igang med energirenovering af vores hus da kommunen vha EU tilskud yder tilstand og rådgivning, men I har jo spurgt om investeringer fra 2006-2010. Jeg regnede egentligt med at jeres undersøgelse handlede om det kommunen har nu, men I spørger jo til gamle ting".

Områdefornyelsens additionalitet

Det er en velkendt problemstilling, at offentlige tilskyndelser til private handlinger (fx subsidier) kan have begrænset effekt eller additionalitet, fordi handlingerne i en vis udstrækning var blevet udført alligevel. Det gælder også områdefornyelsen, hvor fritekstsvar fra flere ejere antyder, at flere investeringer ville være gennemført alligevel. Eksempler på svar:

"Det er positivt at der er sket forskønnelser, men vi ville nok have investeret alligevel"

"Investeringerne ville være foretaget alligevel"

"Investeringer har primært haft til formål at foretage energibesparende tiltag og almindelig vedligeholdelse. Investeringerne har intet at gøre med områdefornyelse"

Flere ejere giver i deres fritekstsvar direkte udtryk for, at områdefornyelsen *ikke* har haft betydning for deres investeringer. Eksempler på svar:

"der bliver ikke investeret mere i bolig da optimismen i udkantsdanmark er væk. Arbejdsløshed og tomme faldefærdige huse til salg og butikks død præger landskabet"

"Ingen positiv udvikling i Morsø Kommune overhovedet. På denne baggrund overvejer jeg salg, for om muligt at flytte til mere attraktiv kommune"

Nogle giver tilmed udtryk for, at områdefornyelsen har en *negativ* påvirkning af bl.a. erhvervene og deres investeringer, bl.a. på grund af trafikomlægninger. Eksempler på svar:

"Byfornyelsen har skadet min virksomhed ved at nedsætte antallet af parkeringspladser og min privatbolig ved at etablere motionsområde på naboejendommen".

"Område forbedringen har alene tilgodeset et politisk prestigeprojekt, og har på ingen måde været positivt for beboerne i området, så alle investeringer i renovering og forbedringer er lavet på trods og ikke fordi. Der er investeret 100k i ny indgangsparti bla fordi ensretning og lukning af tilkørsel til by centrum, nu har ledt al trafik forbi vores hus, og dermed med nedsynkning af vores trappesokkel og hoveddør som konsekvens".

"Vi har fået fjernet grafitti, og byfornyelsesprojektet med opsættelse af "blomstertårne" er ikke færdigt endnu. Tværtimod kom kommunens folk og påbegyndte opsætningen af tårnet lige inden vi skulle etablere en ret stor buggeplads, og da der ikke kan gro noget i vinterhalvåret, virker det fjollet at tårnet bare skal stå og stritte frem til foråret, når man kunne have udsat det. Gruset i bunden af tårnet er meget hårdt stam-

pet, og stadig er der ikke fyldt jord på - spørgsmålet er, om der overhovedet kan gro noget i betonhårdt grus..."

"har haft virksomhed i nogle år nu og tror umiddelbart ik byfornyelsen har noget videre at sige med mit erhverv. Men det påvirker mange af de andre butikker under denne byfornyelse og det er ikke godt, da det er i en dårlig retning. Tror ik der kommer mere vækst i byen, den kommer bare til at se pænere ud."

Selvom ejerne ikke har været bekendt med områdefornyelsen, kan de følge tiltag, der er gennemført, have haft indflydelse på ejernes vurdering af området og deres motivation for investeringer. Det indikerer, at områdefornyelsen kan medføre nogle følgehandlinger, som indirekte påvirker investeringslysten hos lokale beboere og erhverv, som også påvist i en tidligere undersøgelse af private følgeinvesteringer ved områdebaserede indsatser (Jensen, 2008). Eksempler på fritekstsvar:

"Jeg er ikke bekendt med at kommunen har område fornyet noget vedrørende omtalte adresse. Der er en privat investor der har opkøbt, nedrevet og opført et supermarked på nabogrunden(e) dette har været medvirkende til at mine investeringer kan forrente sig men at kommunen skulle have æren for dette har jeg svært ved at se".

"kommunen ændrede lokalplanen så det blev muligt at lave investeringen"

"Vi er glade for og værdsætter den byfornyelse, der er sket i Kolind, omend der stadig peges på manglende indsatsområder. Vores private handlinger og investeringer i forhold til vores private bolig og vores erhvervsejendom er udtryk for, at vi passer på vores ting".

Opsamling på vurdering af følgeinvesteringer

Sammenfattende kan man sige, at områdefornyelsens værdiskabelse overfor private ejendomme i området kan defineres og undersøges på forskellige måder. Den metode, der er anvendt i denne undersøgelse, baserer sig på ejernes egne vurderinger af, hvor meget områdefornyelsen har påvirket investeringer i ejerens egen ejendom. Andre undersøgelser har baseret sig på de kommunale planlæggeres vurderinger af effekten eller på en vurdering af effekten på ejendomsværdierne i området.

I undersøgelsens design er der flere forhold, der gør det usikkert at opgøre private følgeinvesteringer præcist. Nogle forhold taler for, at følgeinvesteringerne er større end det opgjorte:

- Områdefornyelserne har ikke været færdiggjorte i den periode, der spørges til (11 ud af 45 områder er fuldført), dermed resterer store dele af de 45 områdefornyelser. Når de er fuldført vil det formentligt medføre yderligere følgeinvesteringer
- Virkningerne af områdefornyelsen kan være længere end den periode, som de er gennemført i, derfor kan der komme yderligere følgeinvesteringer efter områdefornyelsen er afsluttet
- Der er en indirekte virkning af områdefornyelsen, som påvirker investeringer i positiv retning, selvom ejerne ikke er opmærksomme på områdefornyelsen

Omvendt kan der også være forhold, der taler for, at følgeinvesteringerne er mindre end opgjort:

- Områdefornyelsen kan have negative konsekvenser for områdets ejere og ejendomme, hvilket ikke spurgt ind til i undersøgelsen
- Ejerne kan overvurdere områdefornyelsens indflydelse på egne investeringer

I undersøgelsen er der spurgt til ejernes investeringer i en 5-årig periode, men det er valgt at ekstrapolere disse svar til en 7-årig periode. Det skyldes dels hensynene nævnt ovenfor, og dels for at kunne sammenholde med resultaterne fra den tidligere undersøgelse af spinoff ved Helhedsorienteret Byfornyelse, som blev vurderet på baggrund af en 7-årig periode. Det illustrerer dog, at der er en vis usikkerhed i de fundne resultater. Metodisk kunne der være valgt kun at spørge ind til områdefornyelser, der har været fuldt afsluttet ved surveyens start. Det ville imidlertid give et statistisk set ringere materiale (11 områder, der er igangsat i 2006), hvor bygningsejerne formentlig ville have sværere ved at huske hvilke investeringer de har foretaget i deres ejendom.

Størrelsesordenen af de mange små og mindre synlige bygningsinvesteringer fra de lokale ejere tyder dog på, at områdefornyelsen har en større afsmittende effekt, end de private initiativer som kommunale planlæggere med lokalt kendskab kan iagttage.

Referencer

- Adair, A.; Berry, J.; McGreal, S.; Deddis, B.; Hirst, S. (1999). Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration. *Urban Studies*, Vol. 36, No. 12, 2031-2045, 1999.
- Adair, A., Berry, J., Hutchinson, N. and McGreal, S. (2007). Attracting Institutional Investments into Regeneration: Necessary Conditions for Effective Funding, *Journal of Property Research*, September 2007, Vol. 24 (3), 221-240.
- Buck, A.V. og Møller, J. (ed). (2006). *Projektudvikling af fast ejendom – en håndbog for praktikere*. Forlaget Thompson.
- Carmona, M.; Tiesdell, S.; Heath, T. & Oc, T. (2010). *Public Places – Urban spaces. The Dimensions of Urban Design*. Second Edition. Architectural Press.
- I.C. Byfornyelse. (2014). *Regnskab og afslutning vedr. områdefornyelse i Ølgod Bymidte*. Opgørelse til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.
- Guy, S. & Henneberry, J.(eds.) (2002) *Development and developers. Perspectives on Property*. Blackwell Publishing.
- Haran, M.; Newell, G.; Adair, A.; McGreal, S.; Berry, J. (2011). The performance of UK regeneration property within a mixed asset portfolio. *Journal of Property Research*, Vol. 28, No. 1, March 2011, p. 75–95.
- Jensen, J. O. (2003). *Private med- og følgeinvesteringer ved helhedsorienteret byfornyelse. Erfaringer fra kommunerne*. Upubliceret rapport, Statens Byggeforskningsinstitut.
- Jensen, J.O. og Storgaard, K. (2008). *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse. Delrapport under evaluering af lov af byfornyelse*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet 2008.
- Jensen, J.O. (2009). *Private investeringer i områdebaseret byfornyelse*. SBI 2009:25 (2009). Statens Byggeforskningsinstitut, Hørsholm.
- Københavns Kommune. (2014). *Økonomisk værdisætning af Københavns grønne områder*. Københavns Kommune 2014.
- Lundhede, T.H; Panduro, T.E.; Kummel,L.; Ståhle, A.; Heyman, A. Thorsen, B.J. (2013). *Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins*. IFRO-rapporter 216a-c. Institut for Fødevarer- og ressourceøkonomi. Københavns Universitet
- Nappi-Choulet, I. (2006). The Role and Behaviour of Commercial Property Investors and Developers in French Urban Regeneration: The Experience of the Paris Region, *Urban Studies*, 43, pp. 1511–1535.
- Ærø, T.; Andersen, H.S.; Gottschalk, G.; Jensen, J.O.; Engberg, L.A.; Larsen, J.N.; Storgaard, K.; Abitz, J; Højgaard Jensen, E. (2008). *Evaluering*

af lov om byfornyelse. Sammenfatning. SBI 2008:02. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

Bilag 1. Spørgeskema til ejere

Betydning af områdefornyelse i dit byområde

Statens Byggeforskningsinstitut og Danmarks Statistik gennemfører en undersøgelse for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der har til formål at vurdere hvor mange private følgeinvesteringer der genereres, når der gennemføres områdefornyelse i forskellige typer byområder. Dette er med afsæt i at du, ifølge ejendomsregisteret, ejer en ejendom i et byområde, hvor kommunen på et tidspunkt i 2006-2010 har igangsat områdefornyelse.

Vi vil gerne have din opfattelse af, om der har været en positiv udvikling i byområdet i de senere år og om områdefornyelsen har haft betydning for dine eventuelle investeringer i dine ejendomme. Vi håber du vil bruge ca. 5-10 minutter på at besvare dette spørgeskema.

Vi sætter stor pris på din deltagelse i undersøgelsen.

God fornøjelse.

Karakteristik af dig som ejer 1. Hvilken af nedenstående beskrivelser passer bedst på dig som ejer i området med områdefornyelse?

(Sæt 1 kryds)

- (1) a) Har butik med detailhandel i ejendommen
- (2) b) Har anden type af forretning med lokal private service i ejendommen
- (3) c) Har kontorer for egen virksomhed med anden service
- (4) d) Har fremstillingserhverv/vareproduktion i ejendommen
- (5) e) Bor i ejet enfamiliehus
- (6) f) Andelsboligforening
- (7) g) Alment boligselskab
- (8) h) Privat person, som udlejer boligejendom
- (9) i) Privat selskab, som udlejer boligejendom
- (10) j) Privat udlejer af erhvervsjendom, som ikke selv bruger ejendommen

Ejendomsinvesteringer 2. Hvor store investeringer har du foretaget i alt i nye og forbedrede bygninger, lokaler, facader og udearealer mv. siden år 2006?

(Angiv skøn over investeringer i alt i 1000 kr. i 2006-2010):

**Specifikke ejendomsinvesteringer 3a. Hvad er der investeret i?
(Angiv ca. beløb i 1000 kr. for følgende investeringer)**

- a) Nybyggeri af eller tilbygning til boligejendom _____
- b) Nybyggeri af eller tilbygning til erhvervslokaler _____
- c) Boligforbedring _____
- d) Forbedring af erhvervslokaler _____
- e) Bygningsforbedring af boligejendom _____
- f) Bygningsforbedring af erhvervs-ejendom _____
- g) Forbedring af forretningsfacader _____
- h) Forbedring af tilliggende uden-dørs arealer _____
- i) Andet _____

3b. Har du svaret 'Andet' i sp. 3a bedes du uddybe hvad dine investeringer er gået til.

Virkninger af områdefornyelsen 4a. Hvor stor en del af dine samlede investeringer vil du tilskrive en positiv udvikling i dit byområde som helhed, herunder områdefornyelsen?

(Angiv venligst et skøn over andelen i pct. og/eller dine samlede investeringer i kr.):

- (1) Procent (%) _____
- (2) Samlede investeringer (kr.) _____

4b. Uddyb gerne dine svar fra sp. 4a

Når du klikker på afslut er du færdig med spørgeskemaet.

Tak for din besvarelse.

Bilag 2. Frafaldsanalyse

Udvalg af population, bortfaldsanalyse og beregning af vægte til opretning af bortfaldet

De i undersøgelsen indgåede ejere er opdelt i 10 ejergrupper:

1. Boligejere (ekskl. Ejerlejligheder)
2. Andelsboligforeninger
3. Almene boligselskaber
4. Private udlejere: rene boligejendomme
5. Private udlejere: blandede ejendomme
6. Udlejere af erhvervsejendomme
7. Butikserhverv
8. Lokal kultur og service
9. Andre serviceerhverv
10. Fremstillingserhverv

Der er desuden foretaget en opdeling af ejerne efter hvor store ejendomme, de besidder i de udvalgte byområder.

1. < 100 m²
2. 100- 199
3. 200-299
4. 300-499
5. 500-999
6. 1000- 1999
7. 2000-

Udvalg af undersøgelsespopulation

Med kommunernes hjælp blev de udvalgte byområder identificeret i Danmarks Statistiks registre, hvor der blev fundet ca. 26.000 ejendomme. Af disse tilhørte de 22.000 ejergruppe 1. Til undersøgelsespopulationen blev derfor udvalgt alle ejendomme fra ejergruppe 2-10 (i alt ca. 1.500 ejendomme) og ca 1.200 fra ejergruppe 1, svarende til ca 6 % af denne gruppe. I alt blev der sendt breve ud til ca. 2.700.

Besvarelsesprocent og bortfald

Der er en fuld besvarelse af spørgeskemaet fra 1.120 ejere, svarende til en svarprocent på 42. Der er desuden 112 som har leveret delvise besvarelser. I tabellerne er vist hvordan hhv. besvarelserne og hele populationen er fordelt på ejergrupper og ejendomsstørrelser.

	Svar	Hele populationen
Ejergupper		
Boligejere	48%	46%
Andelsboligforeninger	11%	12%
Almene boligselskaber	4%	3%
Private udlejere: rene boligejendomme	3%	3%
Private udlejere: blandede ejendomme	16%	17%
Udlejere af erhvervsejendomme	9%	8%
Butikserhverv	1%	1%
Lokal kultur og service	4%	4%
Andre serviceerhverv	3%	3%
Fremstillingserhverv	2%	2%
	100%	100%
Ejendomsstørrelse		
< 100 m ²	8%	10%
100- 199	39%	37%
200-299	6%	5%
300-499	5%	5%
500-999	9%	9%
1000- 1999	7%	7%
2000-	27%	28%
	100%	100%

Det ses, at svarene fordeler sig relativt fint på grupperne svarende til udvalgspopulationen. Når man kombinerer ejergruppe og ejendomsomfang er der nogle forskelle mellem fordelingen af svarene og populationen. Der er derfor gennemført en vægtning af data så beregningerne af investeringsomfanget mere præcist kommer til at svare til det forventede hos hele populationen. Her er ejergruppe 1 vægtet op med det antal som er i populationen.

Ejergruppe	Ejendomsomfang						
	< 100 m ²	100- 199	200- 299	300- 499	500- 999	1000- 1999	2000-
	Vægte						
Boligejere	24,5	16,3	15,0	16,3	14,9		
Andelsboligforeninger					1,47	0,75	1,17
Almene boligselskaber					0,63	0,63	0,68
Private udlejere: rene boligejendomme	0,42	1,68		1,05	1,26	1,15	1,04
Private udlejere: blandede ejendomme		1,68	0,75	0,99	1,09	1,11	1,14
Udlejere af erhvervsejendomme	1,02	1,51	0,91	1,32	0,77	1,00	0,90
Butikserhverv			0,42	0,84	0,84	1,26	0,56
Lokal kultur og service		1,68	0,84	0,90	0,88	1,89	1,17
Andre serviceerhverv	0,42	0,63	0,42	0,84	0,95	0,78	1,52
Fremstillingserhverv		1,68	0,84	0,84	1,12	0,92	0,91

Bilag 3. Korrektioner af svardata

Beskrivelse af korrektioner

I forbindelse med at vi har undersøgt svarene i spørgsmål 2, 3a og 4a fandt vi frem til at det ikke var alle respondenter, der havde besvaret spørgsmålene på samme måde. Det kunne vi blandt andet se ved at der var et stort spænd mellem de højeste og laveste angivne værdier i spørgsmålene. Derfor var det nødvendigt at korrigere dele af svarene, så de alle ville have samme betydning, og dermed mindske risikoen for at det vil påvirke resultaterne. En sådan korrektion kan være problematisk, og vi har derfor meget nøje undersøgt hver enkelt kritisk værdi i forhold til oplysninger om respondentens bolig og respondentens kommentar. Den mere systematiske korrektion for hvert spørgsmål vil vi beskrive herunder.

I spørgsmål 2 spørges der til samlede ejendomsinvesteringer i perioden 2006 til 2010. Respondenten bedes angive et skøn i 1.000 kr. Der er imidlertid flere, som har angivet beløb i hele tal, og derfor ikke været opmærksom på at beløbet skulle angives i 1.000 kr. Der er en væsentlig forskel mellem at angive i 1.000 kr. eller i hele tal, eksempelvis ville en angivelse på 10.000 blive til 10.000.000, hvis det antages at besvarelsen var i 1.000 kr. Altså et spænd fra 10.000 til 10.000.000. På grund af den markante forskel mellem de to værdier, så mener vi, at det var muligt at foretage en troværdig korrektion. For det første sammenlignede vi angivelsen af samlede ejendomsinvesteringer med delinvesteringer, således at hvis summen af delinvesteringer i ejendommen var enten 1.000 gange større eller 1.000 gange mindre end den samlede investering, så vurderede vi, at det kunne bestemmes angivelsen i spørgsmål 2 omkring samlede investeringer. Dernæst sammenlignede vi angivelsen med spørgsmål 4a, hvor der netop spørges til et beløb i hele tal. Derefter så vi på meget høje og meget lave angivelser i spørgsmål 2. På den måde forestillede vi os at der måtte være en ukendt grænseværdi, hvor det vil være urealistisk at forstå angivelsen i 1.000 kr. eller i hele tal. Denne grænseværdi forsøgte vi at nærme os ved at antage at angivelser på 10.000 eller derunder ville være angivet i 1.000 kr., da det ellers ville være på 10 kr., hvilket vi antager, er urealistisk. Samtidig antog vi, at angivelser på 50.000 eller derover ville være angivet i hele tal, da det ellers ville svare til 50.000.000. Vi har forsøgt at sætte disse værdier så bredt som muligt, og stadig forsøge at indfange så mange besvarelser som muligt. Til sidst har der været en gruppe af besvarelser tilbage, som vi kvalitativt har vurderet, hvorvidt de var angivet i 1.000 kr. eller i hele tal eller, om de hellere skulle angives som manglende besvarelse. Vurderingen skete ud fra ejerform, boligens størrelse, kommentarer fra respondenterne, hvilken type investering, der var foretaget mv. Nedenfor er vist en tabel med antallet fra hvert af de ovennævnte kriterier. I forhold til de angivelser som blev ændret til at være manglende oplysninger, så var der i flere tilfælde tale om meget usammenhængende besvarelser fra respondentens side.

Er den samlede investering angivet i 1.000 kr. eller i hele tal?	
Begrundelse	Antal
Kvalitativt vurderet til enten at være angivet i 1.000 kr. eller hele tal eller som manglende besvarelse	79
Vurderet på baggrund af samlede delinvesteringer	43
Vurderet ud fra spørgsmål 4a	106
Havde angivet en værdi på 10.000 eller derunder	548
Havde angivet en værdi på 50.000 eller derover	404

I spørgsmål 3a blev der oplyst ni forskellige muligheder for at specificere hvad investeringerne i boligen var gået til. Der bliver ligeledes opfordret til at angive et beløb i 1.000 kr. Angivelserne blev vurderet samlet for alle delinvesteringer ud fra de samme kriterier, som ved spørgsmål 2. Her var der 483, som havde angivet i hele tal, og der var 32, som var nødt til at blive sat som manglende besvarelser.

Det tyder på, at den ene del af spørgsmål 4a har været formuleret lidt uklart. Der spørges til hvor stor en andel af de samlede investeringer i ejendommen, som respondenterne vil tilskrive en positiv udvikling i byområdet som helhed. I spørgsmålet gives der både mulighed for at besvare i procent og i helt tal. Størstedelen af de respondenter, der har svaret på spørgsmålet har angivet en procentandel, hvoraf flere også har angivet et tal. Et fåtal har kun angivet et tal. Men ved en sammenligning af alle tal angivelser i spørgeskemaet, herunder særligt de to angivelser fra spørgsmål 4a, så var det tydeligt, at en række respondenter havde forstået spørgsmålet fejlagtigt. De har således angivet et beløb, som svarer til den samlede investering i kr., samtidig med at de har angivet en procentandel, som ved en udregning i forhold til den samlede investering fra spørgsmål 2 ville have betydet et lavere beløb end det angivne i spørgsmål 4a. Denne gruppe af respondenter har derfor forstået spørgsmålet sådan, at de først skulle angive den procentandel, de ville tilskrive en positiv udvikling i området, og derefter angive den samlede investering i kr.

Derfor har vi gennemgået alle svar på spørgsmål 4a. Denne gennemgang viste, at der var 76 respondenter, som havde angivet det samlede investeringsbeløb og ikke blot den del, de ville tilskrive en positiv udvikling i området. Dernæst var der 16, som havde angivet i 1.000 kr., hvilket vi vurderede ud fra ovenstående kriterier fra de øvrige spørgsmåls gennemgange. Til sidst var der 30 respondenter, som blev sat som manglende besvarelser, men som stadig havde en procentandel angivet, hvorved det var muligt at regne en numerisk værdi ud ligesom for de respondenter, der ikke havde angivet et tal, men blot en procentandel.

Bilag 4. Områdefornyelsesindsatser 2006-2010

Ældre byområder (15)

	Kommune	start-år	Samlet budget	Statslige midler	Kommunale midler
Kirkestræde	Holbæk	2006	13.900.000	3.475.000	10.425.000
Svømmehals- Kvarteret Vest	Frederiksberg	2006	22.500.000	7.500.000	15.500.000
Haraldsgade Nord	København	2006	27.000.000	9.000.000	18.000.000
Haraldsgade Syd	København	2006	27.000.000	9.000.000	18.000.000
Slotsgadekvarteret (midtby)	Guldborgssund	2008	11.000.000	4.000.000	7.000.000
Nykøbing Mors	Morsø	2006	7.500.000	2.500.000	5.000.000
Viborg midtby	Viborg	2006	18.420.000	4.000.000	14.420.000
Sundholms- vej-kvarteret Nord	København	2008	30.000.000	10.000.000	20.000.000
Sundholmsvej- kvarteret Syd	København	2008	30.000.000	10.000.000	20.000.000
Gl. Valby	København	2009	30.000.000	10.000.000	20.000.000
Hedehusene	Høje-Taastrup	2010	12.150.000	4.050.000	8.100.000
Søborg hovedgade	Gladsaxe	2007	6.900.000	2.300.000	4.600.000
Ringsted bymidte	Ringsted	2010	9.000.000	3.000.000	6.000.000
Sønderåen	Vejle	2007	30.000.000	10.000.000	20.000.000
Hobro bymidte	Mariager-Fjord	2009	11.700.001	3.900.000	7.800.001
Total			287.070.001		

Mindre byer (30)

	Kommune	start-år	Samlet budget	Statslige midler	Kommunale midler
Søllested	Lolland	2006	1.607.999	869.333	738.666
Stenstrup	Svendborg	2006	6.750.000	2.000.000	4.600.000
Ølgod bymidte	Varde	2006	7.500.000	2.500.000	5.000.000
Harbøre	Lemvig	2006	5.965.000	1.955.000	3.910.000
Tranebjerg Midtby	Samsø	2006	6.500.000	2.000.000	4.500.000
Hasle by	Bornholm	2008	5.050.000	1.332.000	2.668.000
Køng	Vordingborg	2008	4.750.000	1.500.000	3.250.000
Gedser og Gedser Odde	Guldborgssund	2008	9.300.000	3.100.000	6.200.000
Birket, Torrig og Lindet	Lolland	2009	11.914.750	2.223.000	9.681.750
Aarup bymidte	Assens	2010	3.000.000	1.000.000	2.000.000
Det centrale Ryslinge	Faaborg Midtfyn	2009	5.778.555	1.926.185	3.852.370
Felsted	Aabenraa	2010	6.000.000	2.000.000	4.000.000
Højer	Tønder	2007	5.400.000	1.800.000	3.600.000
Gørding	Esbjerg	2010	6.000.000	2.000.000	4.000.000
Kibæk	Herning	2007	2.700.000	900.000	1.800.000
Thorsminde	Holstebro	2010	1.800.000	600.000	1.200.000
Sdr. Felding	Herning	2007	5.400.000	900.000	1.800.000
Bækmarksbro	Lemvig	2008	7.500.000	2.500.000	5.000.000
Frøstrup og omegn	Thisted	2009	4.500.000	1.500.000	3.000.000
Vestervig og omegn	Thisted	2010	6.000.000	2.000.000	4.000.000
Durup	Skive	2008	8.430.000	2.810.000	5.620.000
Selde	Skive	2010	8.000.000	2.000.000	4.000.000
Karby	Morsø	2010	1.800.000	600.000	1.200.000

Kolind Bymidte	Syddjurs	2009	9.000.000	3.000.000	6.000.000
Nørre-Snede	Ikast-Brande	2009	11.400.400	3.800.400	7.600.000
Vammen by	Viborg	2010	3.000.000	1.000.000	2.000.000
Byrum, Vesterø Havn og Østerby	Læsø	2007	9.900.000	3.300.300	6.600.000
Poulstrup, Tolne, Uggerby og Vrensted Hjørring		2008	2.750.000	1.250.000	2.500.000
Flade	Morsø	2010	1.800.000	600.000	1.200.000
Rønbjerg	Skive	2010	2.100.000	700.000	1.400.000
Total			171.596.704		

Det er en god forretning, når stat og kommuner investerer i områdefornyelse i udsatte områder. Det motiverer også til private investeringer i lokalområdet. Det viser denne rapport, der fokuserer på private bygningsejeres investeringer i deres ejendomme som følge af områdefornyelse i udsatte byer og byområder. Rapporten er udarbejdet for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der hvert år giver tilskud til områdefornyelser i kommuner, der har behov for at styrke fysiske og sociale forhold.

1. udgave, 2015
ISBN 978-87-563-1680-4