



VÆRDIEN AF BYGNINGSARVEN

Realdania marts 2015

INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

5 CENTRALE RESULTATER

Læs mere om tallene og de andre resultater i de næste 4 siders opsummering...

2

30%

Højere salgspriser for bevaringsværdige enfamiliehuse.

13%

Højere priser for boliger i områder med over 15% bevaringsværdige bygninger.

2/3

Af turisterne i Ribe kommer pga. bygningsarven.

92
mio. kr.

Ekstra omsætning årligt for erhvervslivet i Ribe pga. bygningsarven.

136

Flere ansatte i Ribe pga. bygningsarven.

Overblik

Vi bor og bevæger os i bygningsarven hver dag. Men hvor stor værdi har den? Det har Realdania bedt Incentive om at undersøge og sætte tal på. Dansk Bygningsarv har undervejs kommenteret analysen, og hjulpet med at udvælge og beskrive de seks cases i afsnit 2.3, mens Incentive har stået for resten.

Vi giver i denne rapport for første gang en samlet oversigt over den viden, der eksisterer i dag om bygningsarvens værdi opgjort i kroner. Alle de væsentlige effekter som litteraturen peger på, samler vi, og vi udreder hvordan, de påvirker hinanden i en value map. Det giver et overblik over alle de måder bygningsarven skaber værdi.

Ny viden

Sammen med Realdania har vi udvalgt to væsentlige områder, hvor vi skaber helt ny viden om, hvilken værdi bygningsarven skaber.

I det første sætter vi tal på, hvor meget folk rent faktisk betaler ekstra for bevaringsværdige boliger. Og på hvor meget naboerne er villige til at betale for at bo i et område med mange bevaringsværdige bygninger.

I det andet zoomer vi ind på Ribe og sætter tal på værdien af bygningsarven. Vi laver den første statistiske analyse af, hvor stor betydning bygningsarven har for at tiltrække turister. Og vi sætter tal på, hvad det betyder for økonomien og antallet af arbejdspladser lokalt.

Den eksisterende viden er spredt

Vi har gennemgået den eksisterende viden, vi har været i stand til at finde, i form af artikler i internationale peer-reviewed journaler og diverse rapporter og bøger om emnet. I alt over 80 rapporter og artikler.

Samlet set fremstår den eksisterende viden spredt. Både på de effekter, der undersøges og den metode, der anvendes.

Studierne viser bl.a., at bygningsarven har en værdi for de mennesker, der bor i bygningerne og bevæger sig i de byrum, hvor bygningsarven er. I udlandet er huspriserne for bevaringsværdige boliger således op til 20% højere. Og studierne viser, at bygningsarven ofte er mere værd for naboerne end for ejerne, der står med dyrere vedligehold, mens naboerne kan nyde synet gratis.

Men studierne viser også at bygningsarven flere steder har en værdi for de mennesker, der ikke har gavn af den i hverdagen. Fordi bygningsarven har en værdi - også selvom de ikke anvender den lige nu.

Ingen undersøgelser har afdækket den samlede værdi, bygningsarven har for samfundet, i forhold til en situation, hvor der ikke var bygningsarv. Og kun sporadiske undersøgelser afdækker, hvorfor folk er villige til at betale for den.

Hvordan skaber bygningsarven værdi

På baggrund af litteraturen har vi samlet de væsentligste effekter af bygningsarven, og opstillet en value map, der viser årsag-virknings-kæden, fra bygningsarven til de værdier den skaber i samfundet.

For det første giver bygningsarven, hvad vi i denne analyse kalder, en umiddelbar værdi. Det er bygningsarens værdi i form af kulturhistorien, arkitekturen, det historiske miljø eller originaliteten ved selve bygningerne, og den identitet og stolthed folk føler ved at bo i et område med bygningsarv.

Det har en lang række afledte effekter. Blandt andet kan det være med til at give en social sammenhængskraft og tryghed i lokalområdet.

Og det kan være med til at tiltrække turister og nye beboere til et område, hvilket igen har en afsmittende økonomisk påvirkning på omsætningen og antallet af ansatte i erhvervslivet og på kommunens økonomi.

Den fulde value map med effekternes kausale sammenhænge fremgår af rapporten.

Folk betaler ekstra for bygningsarv

For at skabe ny viden om værdien af den danske bygningsarv har vi lavet den første landsdækkende undersøgelse af sammenhængen mellem alle de bevaringsværdige boliger i Danmark og salgsprisen. Med andre ord svarer vi på spørgsmålet: Hvor meget er folk villige til at betale for at bo i en bevaringsværdigt bolig?

Fordelene ved denne metode, er at den afspejler folks faktiske valg. Samtidig er datamaterialet unikt og meget stort, hvilket betyder at resultatet er ekstra troværdigt.

Analysen viser bl.a., at enfamilieshuse med høj bevaringsværdi i gennemsnit sælges for 30% højere kvadratmeter-priser end andre enfamilieshuse i de samme kommuner. For ejerlejligheder er prisen i gennemsnit 18% højere. Inkluderes fredede boliger er tallet endnu højere.

Også naboerne får glæde af bygningsarven. Ved at sammenligne prisen på de ikke-bevaringsværdige bygninger med antallet af bevaringsværdige bygninger i nærområdet har vi fundet, at prisen på de ikke-bevaringsværdige boliger er højere jo flere bevaringsværdige bygninger, der er i lokalområdet. Er der over 15% bevaringsværdige bygninger i lokalområdet er priserne på de ikke-bevaringsværdige boliger således 13% højere.

Konkrete tiltag kan give større værdi

Endeligt har vi zoomet ind på 6 konkrete cases, hvor man har arbejdet med bygningsarven.

Arbejdet har både bestået i konkret investeringer i at bevare og forskønne bygningerne og de byrum, der understøtter en samlet oplevelse af bygningsarven. Det har bestået i lokalplaner, der aktivt har sikret bygningsarven bliver bevaret. Og det har bestået i at inddrage beboerne og lokalområdet, så det lokale kendskab er blevet øget.

I flere af casene er der stærke positive effekter. I Hasseris ved Aalborg har området øget sin værdi med 10 %-point i forhold til resten af Aalborg, og i Troense ved Svendborg er forskellen i priserne til nærliggende Eskær øget fra 14% til 93%.

I både Lønstrup i Nordjylland og Ballum i Sønderjylland er der indikationer af positive effekter, mens det i Svaneke ikke har været muligt at spore en effekt.

Renoveringer er en gene, mens de står på. Det kan være baggrunden for, at vi i Christiansfeldt i Sønderjylland finder en negativ effekt, mens tiltaget blev gennemført.

Bygningsarv tiltrækker turister

Bygningsarven tiltrækker turister på grund af bl.a. de historiske og kulturelle værdier, der ligger i bygningsarven. Og den giver grobund for attraktioner, som fx museer, der bygger videre på de historiske værdier.

Vi har kombineret et unikt datamateriale bestående af data om de bevaringsværdige bygninger og antallet af turister i Sønderjylland, og lavet den første analyse, der viser sammenhængen.

Resultatet viser klart, at bygningsarven er en vigtig katalysator for at tiltrække turister. Vores bedste bud er, at bygningsarven inklusive de afledte effekter er årsagen til 2/3 af de turister som i dag besøger Ribe.

Og turisterne giver lokal vækst

Turisme er en vigtig årsag til lokal vækst. De turister, der kommer til Ribe på grund af bygningsarven, medfører en samlet ekstra årlig omsætning på 92 mio. kr. i det lokale erhvervsliv og skaber grobund for 136 ekstra jobs lokalt.

Hvis alle de 136 personer alternativt havde været arbejdsløse, betyder det, at Esbjerg kommune forbedrer sit budget med i alt 14 mio. kr. årligt, når man samtidig tager højde for, at ca. 20% af de ansatte bor i andre kommuner.

Bevaringsværdige boliger kan også betyde tiltrække nye beboere til et område. Det har vi undersøgt for Ribe på baggrund af data om husstandsindkomster og bevaringsværdige boliger. Resultatet er, at der ikke er en klar sammenhæng.

De bevaringsværdige boliger i Ribe har vi vurderet til at være over 100 mio. kr. mere værd, fordi de er bevaringsværdige.

Samlet set viser vores analyse, at bygningsarven er en væsentlig katalysator for at tiltrække turister, og at den derigennem skaber lokal vækst.

Vi kortlægger den økonomiske værdi i 3 afsnit

Realdania bad i foråret 2014 Incentive om at undersøge den økonomiske værdi af bygningsarven i Danmark. Dansk Bygningsarv har undervejs kommenteret analysen og hjulpet med at udvælge og beskrive de seks cases i afsnit 2.3, mens Incentive har stået for resten.

Resultaterne er afrapporteret her i tre afsnit:

- + I **afsnit 1** kortlægger vi, hvordan bygningsarven skaber økonomisk værdi i Danmark og opsummerer den eksisterende viden i Danmark og udlandet.
- + I **afsnit 2** kortlægger vi bygningsarvens værdi ud fra ejendomspriser.
- + I **afsnit 3** zoomer vi ind på Ribe og sætter tal på, hvordan bygningsarven skaber værdi

Indholdsfortegnelse

5 centrale resultater	2
Opsummering	3
Indledning	7
Ordlister	8
1 Litteratur og value map	9
1.1 Om økonomi	11
1.2 Value map	15
1.3 Litteratur review	18
2 Værdien af bygningsarven: Boligmarkedet	32
2.1 Data	34
2.2 Hele landet	38
2.3 6 Cases	45
3 Værdien af bygningsarven: Ribe	59
3.1 Turister	61
3.2 Ejendomme	68
4.1 Bilag. Detaljerede kort	73
4.2 Litteraturliste	80

Herunder har vi beskrevet nogle af de væsentligste ord

- + **Umiddelbar værdi**
Betegnelse for den værdi som folk får fra bygningsarven pga. bygningens kulturhistorie, arkitektoniske værdi, miljømæssige værdi, originalitet samt den identitet og stolthed, der er forbundet med bygningsarven.
- + **Afledt værdi**
De afledte værdier, der skyldes, at bygningsarven har en umiddelbar værdi.
- + **Direkte effekt**
En effekt, der ikke virker gennem flere led, men går direkte fra årsag til virkning.
- + **Value map**
Kort, der viser, hvordan effekter påvirker hinanden.
- + **Reference**
Et sammenligningsgrundlag, når man skal vurdere en effekt.





VÆRDIEN AF BYGNINGSARVEN

Afsnit 1: Litteratur og value map

INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

Baggrund

Bygningsarvens værdi opstår og spreder sig bredt i samfundet. Mange mennesker nyder hver dag bygningsarven, ligesom bygningsarven understøtter erhverv og turisme. Afsnit 1 har vi delt op i tre underafsnit:

- + I afsnit 1.1 introducerer vi, hvordan økonomer tænker værdi.
- + I afsnit 1.2 kortlægger vi, hvordan bygningsarven skaber økonomisk værdi i Danmark.
- + I afsnit 1.3 opsummerer vi den eksisterende viden ud fra litteraturen om værdien af bygningsarv med fokus på kvantitative økonomiske effektvurderinger.

Samlet set danner hele afsnit 1 grundlag for afsnit 2 og 3, hvor vi går i dybden med konkrete temaer og metoder.

Indhold

Afsnit 1.1: Om økonomi

Afsnit 1.2: Value-map

Afsnit 1.3: Litteratur review

Litteraturlisten fremgår bagerst i rapporten.

1.1 OM ØKONOMI

Litteratur og value map



1.1 REFERENCEN ER AFGØRENDE

Vi måler værdiforøgelsen

Hvor meget værdi bygningsarven skaber, afhænger af vores reference.

Referencen kan fx være en bygning, før den er renoveret, fx købmandsgården på Naffet i Haderslev (1).

Eller et større område, fx Vojens (2), hvis man skal måle værdien af Christiansfeld.

Hvis der er valgt en dårlig reference, er værdien af bygningsarven opgjort forkert.

Reference

(1) *Naffet, Købmandsgård i Haderslev*



Værdi skabes



Projekt

Naffet, Købmandsgård i Haderslev



(2) *Vojens*



Værdi skabes



Christiansfeld



1.1 FORDELING – DRIVKRAFT ELLER UDHULING?

En renovering af fx Søllestedgård kan være en drivkraft for at tiltrække flere turister til lokalområdet. Men det kan også udhule turistgrundlaget for de andre attraktioner i området.

Effekten kommer an på, om vi alene ser på det enkelte sted, eller vi også medtager effekter på lokalområdet, regionen eller hele landet. Det er vigtigt at have i baghovedet, når man diskuterer den økonomiske værdi.

Afgørende om en effekt er målt lokalt, i et større område eller hele landet.

Søllestedgård



Umiddelbar værdi

Bygningsarven har værdi, fordi folk er glade for den. Det kan blandt andet skyldes kulturhistorien, arkitekturen, det historiske miljø eller originaliteten. Det kan give grundlag for, at folk føler identitet og stolthed over det område, de bor i.

Samtidig kan folk være glade for, at bygningsarven eksisterer, selvom de ikke bruger den i dagligdagen. Det kan være fordi, de vil bruge den i fremtiden, eller fordi de gerne vil bevare dens eksistens for fremtidige generationer.

Vi har samlet givet det betegnelsen *umiddelbar værdi*. Det er vist i kassen nedenfor.

Begreberne er baseret på litteraturen. De fleste indgår i Kulturstyrelsens vejledning til vurdering af bevaringsværdighed, jf. Kulturstyrelsen (2011).

Den umiddelbare værdi af bygningsarv

Identitet og stolthed

Kulturhistorie

Arkitektonisk værdi

Miljømæssig værdi

Originalitet

Afledt værdi

Den umiddelbare værdi smitter ofte af på andre områder. Det kan være ved, at bygningsarven tiltrækker turister, hvilket igen giver større omsætning hos lokale handlende. Her er værdien for turisten en umiddelbar værdi, mens den større omsætning hos de lokale handlende er en afledt værdi.

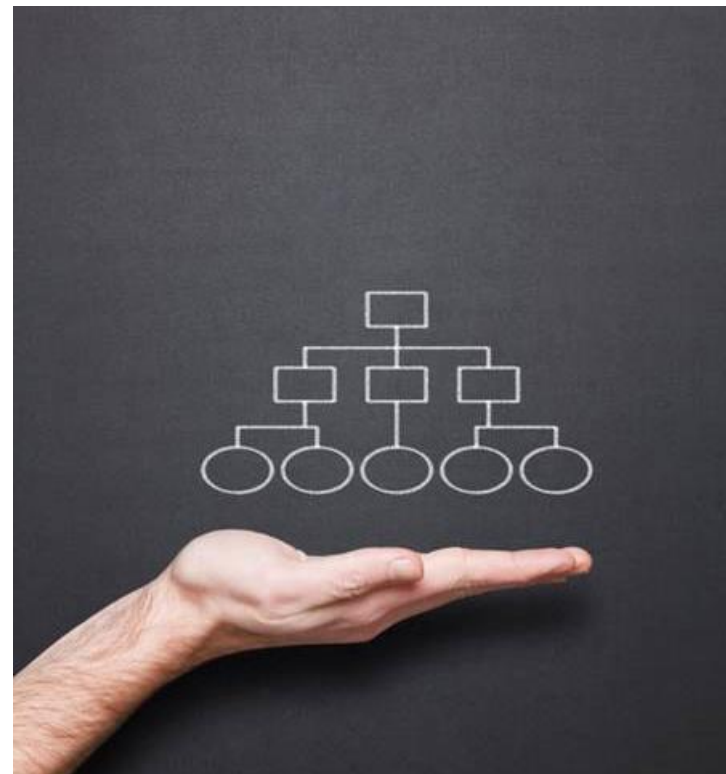
Når den umiddelbare værdi smitter af på et andet område, kalder vi det derfor *afledt værdi*.

I del 2 giver vi en oversigt over sammenhængen mellem umiddelbar og afledt værdi.

På de næste sider beskriver vi, hvad man skal tage højde for, når man opgør den umiddelbare værdi.

1.2 VALUE MAP

Litteratur og value map



Value map fortæller, hvem der får gavn...

Vi har lavet en value map, der viser værdien af bygningsarv med udgangspunkt i en kommunal synsvinkel. Vi har delt effekterne op i fire overordnede aktører, der alle får værdi af bygningsarv:

- + Beboere
- + Turister
- + Erhverv
- + Kommunekassen.

I løbet af del tre sætter vi nøgletal på value mappen.

Og, hvordan de får gavn

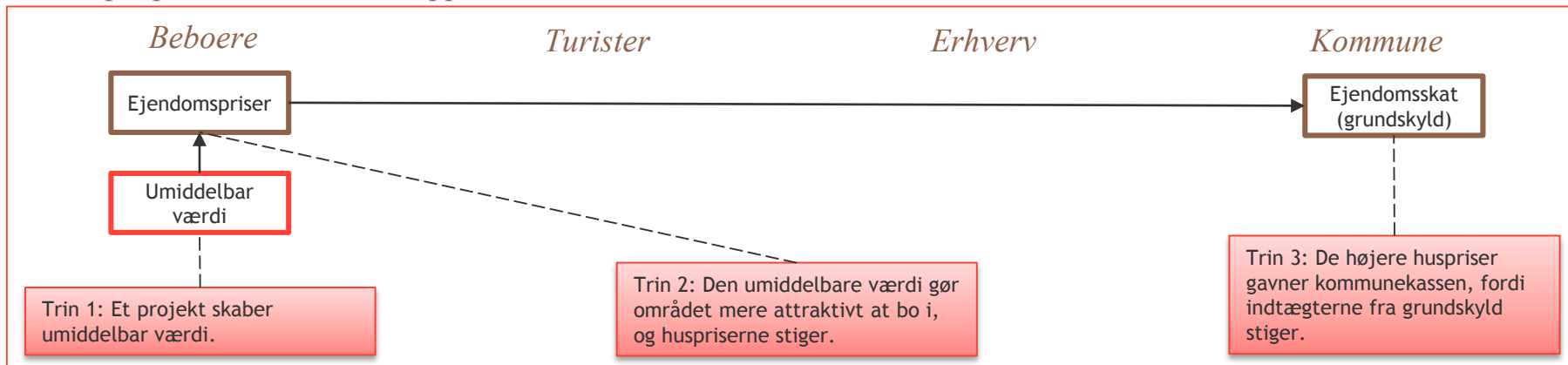
Ud over den umiddelbare værdi har bygningsarv som nævnt også en afledt værdi. I value mappen skelner vi mellem dem ved at vise:

- + den umiddelbare værdi i røde kasser.
- + den afledte værdi i brune kasser.

Værdierne påvirker hinanden. De vigtigste påvirkninger har vi illustreret med pile.

I diagrammet neden for er processen illustreret i tre trin.

Eksempel på hvordan value mappen skal læses



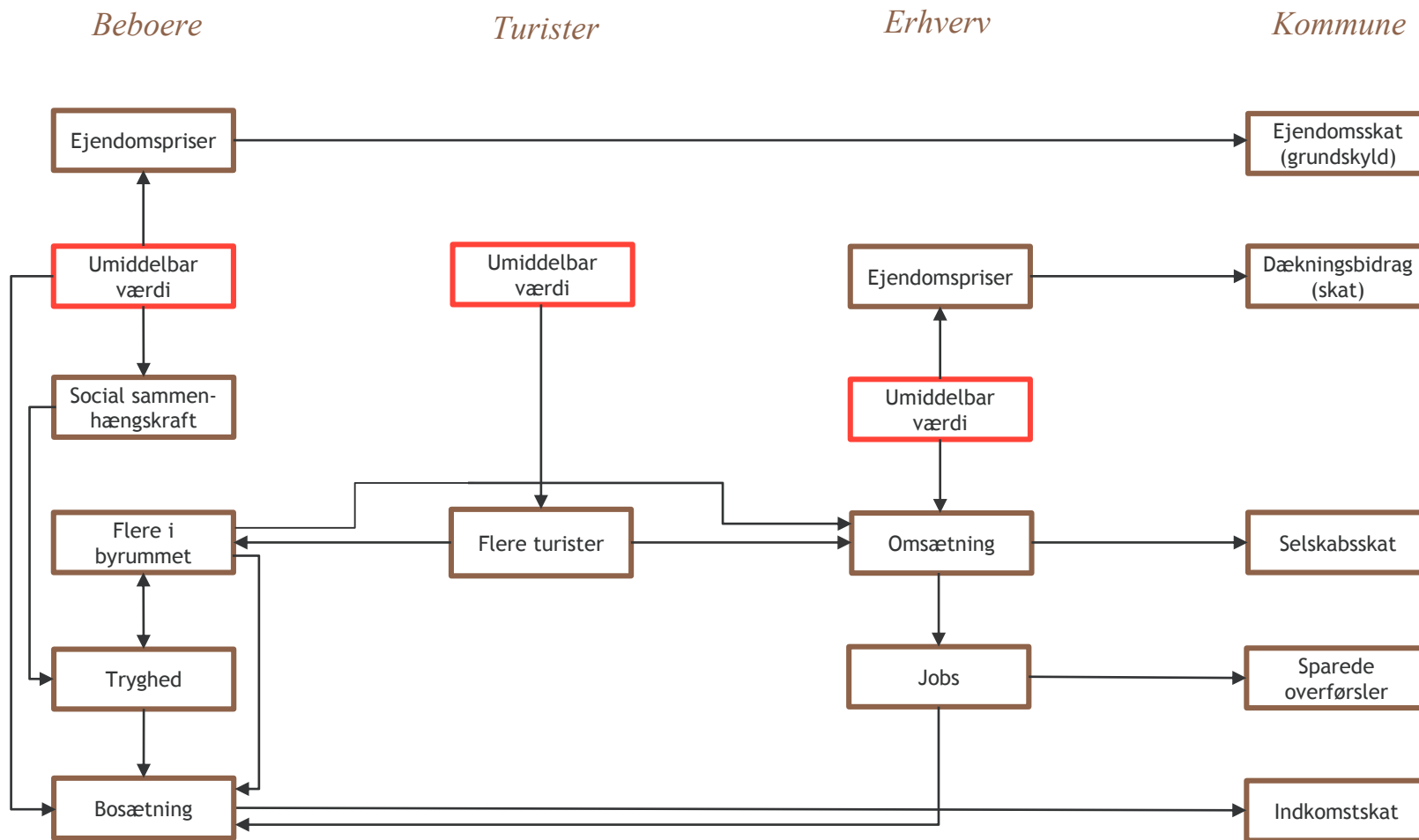
1.2 VALUE MAP AF BYGNINGSARV

Neden for er vist den komplette value map, vi har konstrueret ud fra litteraturen vi har gennemgået i næste afsnit.

Røde kasser er den umiddelbare værdi, mens brune kasser er den afledte værdi.

Pilene viser de vigtigste kausale sammenhænge.

I det følgende uddyber vi sammenhængende og sætter tal på effekterne.



1.3 LITTERATUR REVIEW

Litteratur og value map



Baggrund

Vi har undersøgt værdien af bygningsarv i videnskabelige artikler og faglige rapporter. Det har vi gjort for at opsummere den eksisterende viden samt kvalitative og kvantitative vurderinger af bygningsarvens værdi.

Vi har gennemgået 80 rapporter og artikler:

- + 40 videnskabelige artikler.
- + 40 rapporter.

Litteraturen er ny:

- + Udgivet efter 1996.
- + Halvdelen er udgivet efter 2007.

De videnskabelige artikler og faglige rapporter spænder bredt:

- + Fra store statistiske analyser af huspriser.
- + Til studier af betalingsvillighed på enkelte bygninger.

Tallene er valgt med omhu:

- + Studierne har usikkerheder og ofte flere bud.
- + Vi har valgt de mest sammenlignelige tal.

I litteraturlisten fremgår alle de studier vi har udvalgt. Resten af de studier vi har gennemgået er enten rent kvalitative eller er utroværdige i deres valg af data og metodetilgang.

Hovedkonklusioner af litteraturgennemgang

- + I udlandet er prisen typisk 0%-20% højere for bevaringsværdige boliger.

Folk værdsætter ofte eksistensen af bygningsarv meget højere, end værdien af at bruge bygningsarven.

- + De er villige til at betale mere for at bevare den end for at besøge den.

Fredning af bygningsarv har både positive og negative effekter på bygningsarvens værdi.

- + Når fredning sætter begrænsninger på brugen, reducerer det salgsprisen.

- + Samtidig har det signalværdi og skaber stabilitet for området.

Bygningsarven er ofte mere værd for naboerne end for ejerne.

- + Ejerne står med dyrere vedligehold, mens naboerne kan nyde synet gratis.

Bygningsarven *involverer* en stor del af økonomien, men det vides ikke, hvor meget ekstra værdi den *bidrager* med.

- + Alle studier, der undersøger den samlede effekt på nationalt niveau, kigger på involvering i stedet for bidrag. Fx opgør studierne antallet af håndværkere, der vedligeholder bygningsarven, uden at tage højde for, at håndværkerne ville få et andet job, hvis der ikke var den samme mængde bygningsarv.

Figuren viser de studier, der opgør værdien for beboerne. I venstre søjle fremgår husprisstudierne, og i højre søjle fremgår andre betalingsvillighedsstudier.

Hvad fortæller litteraturen?

Prisen er typisk 0%-20% højere for bevaringsværdige boliger.

Fredning har både positiv og negativ effekt på prisen på et hus.

Fx viser Noonan et al (2011), at fredning:

- + kan sænke prisen, fordi der er begrænsninger på brugen og på grund af ekstra vedligehold.
- + kan hæve prisen, fordi der er signalværdi i kulturarv og forudsigelighed om områdets bevaring.

Historisk værdi hæver huspriserne for naboer.

- + Nogle gange mere end på den historiske bygning selv.
- + Naboer nyder arkitekturen, men betaler ikke vedligeholdet.

Der er stor betalingsvillighed for at have pæn bygningsarv i et område. Områdets beboere er villige til at give:

- + 2.500 - 4.500 kroner pr. husholdning for at historiske bygninger har pæne facader.

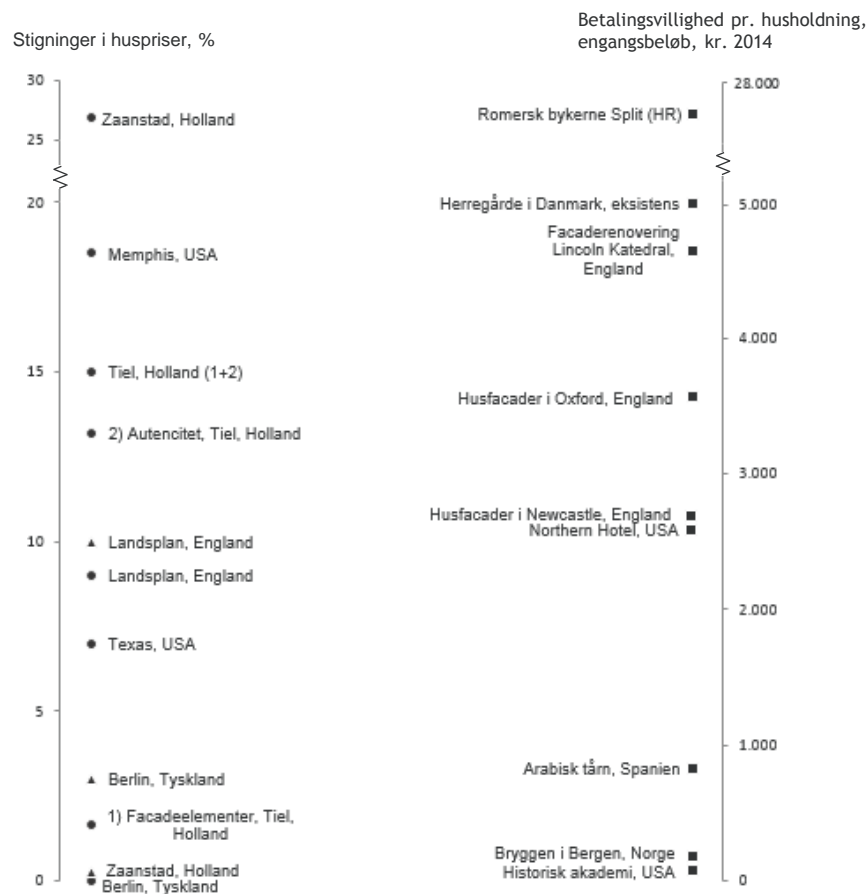
Husprisstigninger

Studier, der ser på huspriser, viser folks faktiske betalingsvillighed for bygningsarven.

Alternative metoder til at undersøge betalingsvilligheden er fx *stated preference*-studier, hvor man spørger folk. Det kan give resultater, der ikke afspejler virkeligheden, hvis der er forskel på folks svar og deres faktiske handlemåde.

Det undgår man ved huspris-studier.

Oversigt: Værdi for beboere



- Stigning i huspris, egen bolig
- ▲ Stigning i huspris, nabo boliger
- Betalingsvillighed pr. husholdning, engangsbetaling

Bygningsarv kan skabe sammenhængskraft

Vi har ikke fundet nogle studier, der har værdisat den sammenhængskraft, som bygningsarv skaber. Men vi har fundet gode indikationer på, at bygningsarv skaber sammenhængskraft. Eksempler på det er vist herunder.

Storbritannien

56% er enige i, at de føler sig stolte over historiske bygninger og monumenter i deres lokalmiljø.

Kilde: Heritage Lottery Fund (2009)

Danmark

92% mener, at kulturarv skaber identitet.

Kilde: Kulturstyrelsen m.fl. (2005)

Norge

40% mener, at kulturarv øger sammenhængskraften.

Kilde: Rambøll (2012)

Sammenhængskraft kan give tryghed

Samtidig har vi fundet studier, der viser, at sammenhængskraft er meget værdifuldt.

Eksempelvis viser et stort canadisk studie af Helliwell og Wang (2010), at tilknytning til lokalsamfundet:

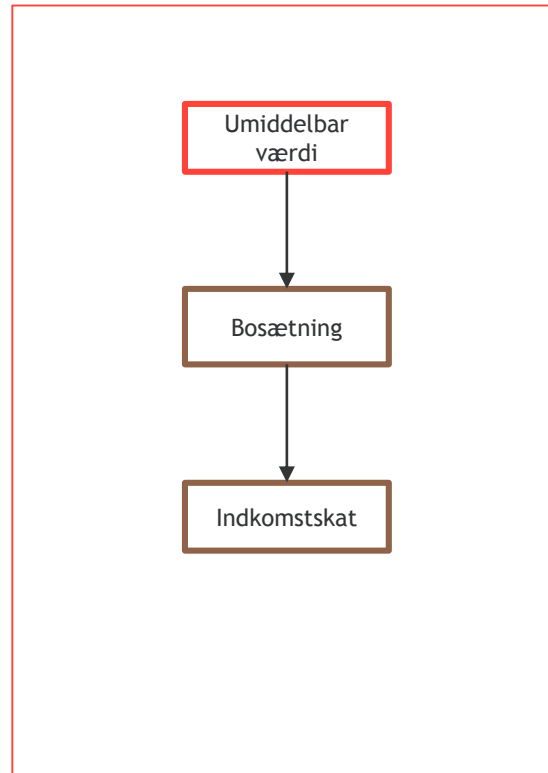
- + hæver trygheden.
- + øger livskvaliteten.

I studiet blev folk spurgt om deres tryghed. Tilknytningen til lokalsamfundet blev bl.a. målt ud fra antallet af år personerne havde boet i lokalområdet.

I Storbritannien viser et stort studie, at hvis man forbedrer tilknytningen til lokalsamfundet fra ringe til stærk, så har det samme betydning for en persons livskvalitet som en ekstrainkomst på 42.209 kr. om året (HACT 2014).

Der er således grund til at tro, at bygningsarv giver en konkret værdi i form af sammenhængskraft, tryghed og livskvalitet.

Udsnit af value map



Sådan skaber bosætning indkomstskat

Som det ses på de foregående sider, sætter folk pris på at bo i bygninger og områder med bygningsarv. Folk sætter derudover pris på, at der eksisterer velbevaret bygningsarv i deres område.

Det kan betyde, at nogle borgere vælger at bo i én kommune frem for en anden.

I Danmark betaler vi en stor del af vores indkomstskat til den kommune vi bor i. Når bygningsarv tiltrækker folk til at bo i en kommune, øger det derfor kommunens indtægter fra skat.

Kommunerne får mellem 22,5% og 27,8% i indkomstskat.

Figuren viser de studier, der opgør værdien for turisterne. De er alle betalingsvillighedsstudier.

Hvad fortæller litteraturen?

Eksistensværdien kan være meget højere end værdien af at bruge bygningsarven, særligt for indenlandske turister.

+ Se fx Nidaros-katedralen i grafen til højre.

Værdien af at besøge gårde, klostre, borge og katedraler ligger typisk mellem 15 og 70 kroner pr. besøg.

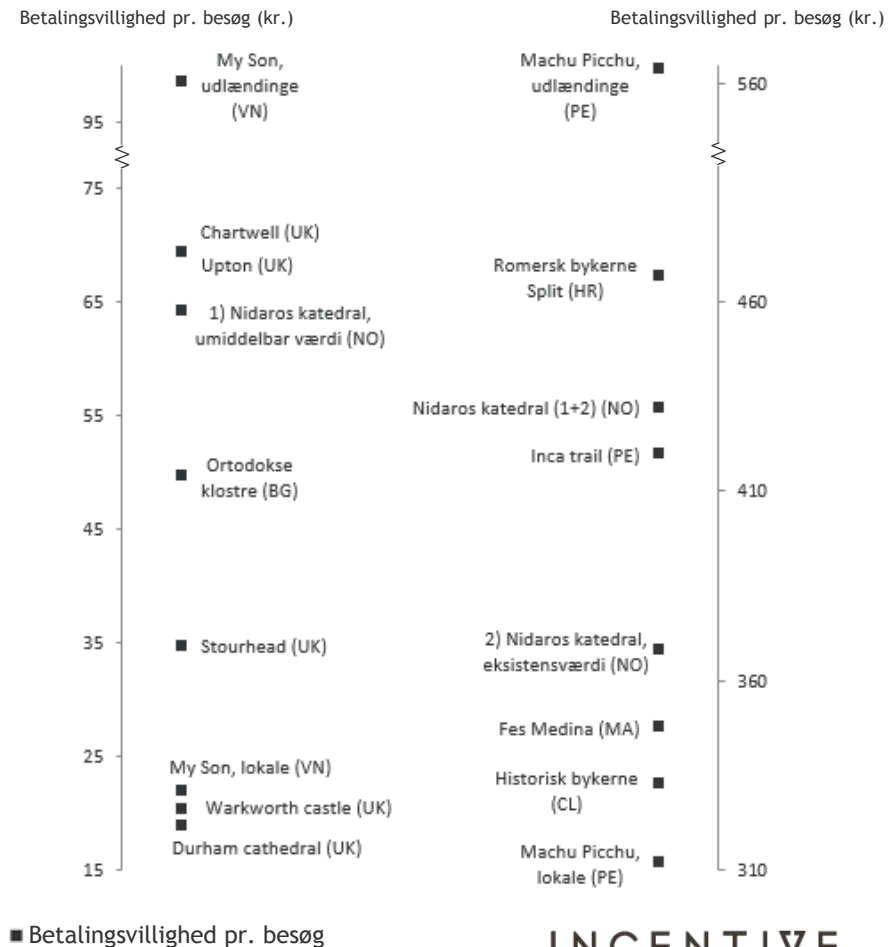
Større attraktioner og eksistensværdi kan ligge på flere hundrede kroner pr. besøg, fx værdien af eksistensen af Nidaros katedral i Norge jf. figuren til højre.

Nogle studier vurderer bykerner, mens andre vurderer enkeltstående bygninger.

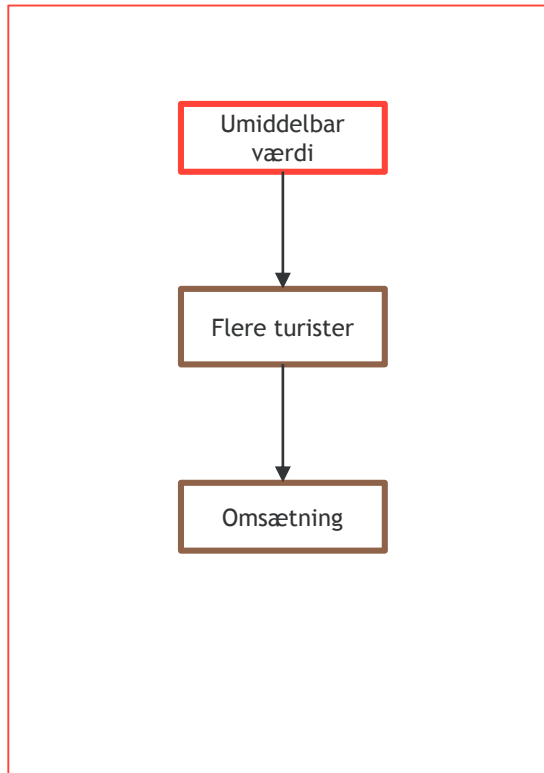
Betalingsvillighed

Betalingsvillighed angiver den maksimale pris, som den gennemsnitlige person er villig til at betale for et besøg eller eksistens.

Oversigt: værdi for turister



Udsnit af value map



Sådan skaber turister omsætning

Turister besøger Danmark blandt andet for at opleve vores bygningsarv. En gåtur i Nyboder giver turisterne en umiddelbar værdi, fordi det er interessant at opleve forholdene for 1600-tallets sømandsfamilier på første hånd.

Turisterne bruger penge, når de besøger København og Nyboder. I Danmark bruger en turist i gennemsnit 464 kr. pr. døgn (i 2014-priser, VisitDenmark 2013).

På de næste sider kigger vi nærmere på, hvordan erhvervslivet får gavn af bygningsarven.

*En turist i Danmark bruger i gennemsnit
464 kr. pr. døgn.*

Gram slot



Omsætning

Umiddelbar
værdi

Værdi for erhverv

Værdien skabes typisk i tre erhverv:

- + Turisterhverv.
- + Erhverv, der er relateret til byggesektoren.
- + Andre erhverv, der anvender bygningsarv i forbindelse med branding af produkter eller over for medarbejdere og kunder.

Lokal udvikling

Flere studier fra bl.a. England, Skotland og Irland peger på, at aktivering af bygningsarven kan give øget omsætning og arbejdspladser lokalt.

Eksempelvis viser Ecorys (2012) i en analyse af bygningsarv i Storbritannien, at hver krone, der anvendes til bygningsarv, medfører en samlet værditilvækst i samfundet på ca. 2,5 kroner. Der tages ikke højde for værdien, hvis pengene var brugt andre steder.

Branding

Bygningsarven anvendes bl.a. til at promovere landbrugsprodukter. Et dansk eksempel er Gram Slot, hvor værdien af landbrugsprodukterne stiger, når Gram Slot fremgår af markedsføringen.

Et dansk studie af herregårde viser, at de kan sælge produkter 10-25% dyrere end andre producenter (Rambøll 2008).

Erhvervsstudier siger ikke noget om værdien for samfundet. Det gør samfundsøkonomiske studier.

Erhvervsstudier

Erhvervsstudier (eller "impact studies") og samfundsøkonomi er forskellige. Fx fordi erhvervsstudier udelader nogle dynamikker og effekter, som samfundsøkonomi inkluderer:

- + Man sammenligner ikke med referencer.
- + Man udelader udhuling af andre aktører.
- + Man tæller ikke velfærd med.

Erhvervsstudier fokuserer på:

- + jobskabelse.
- + lokalt afledte værdier.

Samlet set betyder det, at erhvervsstudier fremhæver projekters *involvering*, fx antal ansatte, mens samfundsøkonomiske analyser viser den værdi, de skaber, fx hvor mange færre arbejdsløse, der bliver. Erhvervsstudierne siger dermed ikke noget om, at vi som samfund er blevet rigere eller har fået mere velfærd.

Værdien af bygningsarv pr. indbygger	Wales*	Skotland**	England***
Totalt forbrug	8.000 kr.	12.900 kr.	6.000 kr.
Total værditilvækst	3.600 kr.	6.800 kr.	2.600 kr.
Andel af alle jobs****	2%	2,1%	1,8%

* Kilde: Ecorys (ECOTEC) 2010, plus egne valuta- og pr. capita-omregninger.
 ** Kilde: Ecorys (ECOTEC) 2009, plus egne valuta- og pr. capita-omregninger.
 *** Kilde: Ecorys 2012, plus egne valuta- og pr. capita-omregninger.
 **** Andel af økonomisk aktive, kilde: "ONS A01 Labour market statistics summary data tables".

Erhvervsstudierne illustreret

Forbruget på et projekt medfører:

- + løn til ansatte.
- + evt. overskud i projekt.

Begge disse medfører *afledt* forbrug.

Afledt forbrug medfører i omkringliggende virksomheder:

- + løn til ansatte.
- + evt. overskud.

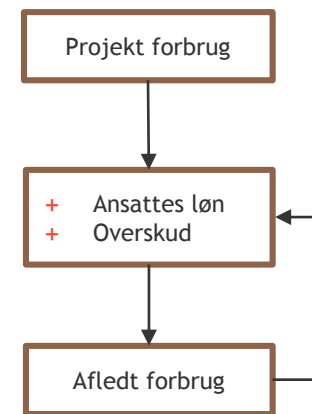
I hvert trin anvendes ressourcer.

- + Fx leje- og materialeomkostninger.

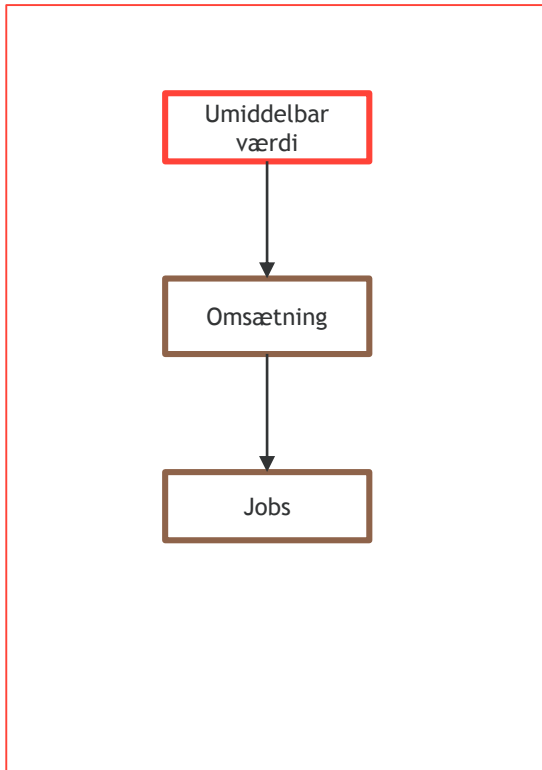
+ *Totalt forbrug* er summen af hele forløbet forbrug.

+ *Total værditilvækst* er det totale forbrug minus de anvendte ressourcer.

+ *Total støttede job* er det samlede antal ansættelser.



Udsnit af value map



Sådan skaber omsætning jobs

Som nævnt på de tidligere sider skaber bygningsarv umiddelbar værdi for en række erhverv i Danmark. For at fortsætte eksemplet fra tidligere så er det ikke kun turisterne, der oplever umiddelbar værdi ved bevarelsen af Nyboder; det gør turisterhvervet i området også.

Når et firma kan sætte prisen højere eller sælge flere produkter, stiger firmaets indtægter. På den måde stiger omsætningen.

Som nævnt på forgående side kan firmaer bruge den større omsætning på ressourcer eller ansættelser. Mange firmaer vil gerne betale op til 500 kr. ekstra pr. m² pr. år for at bo i bygningsarv (Kulturstyrelsen 2005), og i gennemsnit ansætter firmaer 1,45 fuldtidsstillinger, hver gang turister bruger 1 mio. kr. (Visit Denmark 2013).

Der skabes 1,45 fuldtidsstillinger pr. 1 mio. kr. i turistforbrug.

Værdien af en unik bygning

Northern Hotel er et unikt hotel i Fort Collins, USA, der stammer fra 1866. Værdien af hotellet er blevet målt ved at spørge beboerne i lokalområdet, hvad de var villige til at betale for at undgå en nedrivning. Hver husholdning svarede, at de i gennemsnit var villige til at betale 2.600 kr.

Hotellet blev restaureret i 2003 for offentlige midler. Det kostede dengang 6,1 mio. kr., hvilket svarer til en omkostning på 200 kr. pr. husholdning i 2014-priser.

Studiet viser desuden at:

- + øget information om bygningens betydning mere end fordoblede folks værdisætning. Det viser samtidig usikkerheden ved studier, hvor man spørger folk.
- + to tredjedele af værdien skyldtes, at bygningen er unik.

Element	Værdi i studie 2014-priser
Omkostning pr. husholdning	200 kr.
Betalingsvillighed pr. husholdning	2.600 kr.

Kilde: Kling et al (2004)

Northern Hotel, Fort Collins USA





The Grainger Town Project

I Newcastle, England, ligger det historiske Grainger Town, der blev tegnet af Richard Grainger mellem 1824 og 1841. I et studie af værdien af de historiske facader blev beboerne i lokalområdet spurgt, om de ville:

- + betale mere i skat for at renovere de historiske bygninger.
- + prioritere bestemte områder.

Resultatet viste, at:

- + der var en positiv betalingsvillighed.
- + folk foretrak, at ressourcerne blev prioriteret til de områder, der var mest nedslidte.

Element	Værdi i studie 2014-priser
Betalingsvillighed pr. person	200 kr. årligt
Alle indbyggere	20 mio. kr. årligt

Kilde: Garrod et al (2004)



Lincoln Cathedral, Oxford UK

Facaden på Lincoln katedralen i Oxford, England, bliver løbende sodedet til af trafikken i området. Derfor blev den rengjort hvert 40. år. Med stigende trafik blev facaden tilsodet hurtigere og hurtigere. Derfor undersøgte forskere værdien af at rengøre facaden oftere.

I dette studie blev beboerne i lokalområdet spurgt, hvor meget de ville betale for, at facaden blev rensset hvert 10. år i stedet for hvert 40. år. Resultatet viste, at beboerne i gennemsnit var villige til at betale 350 kr. årligt.

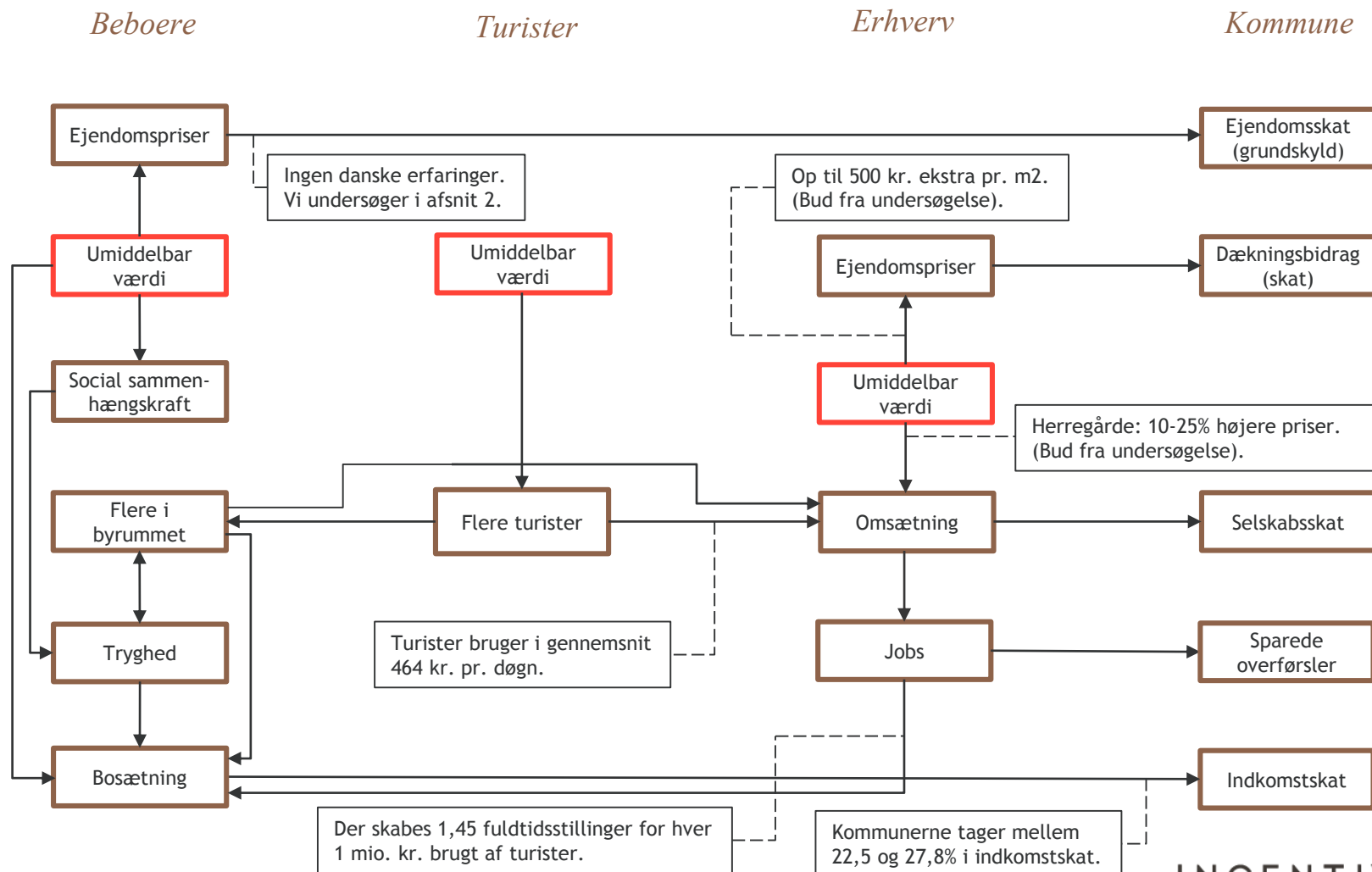
De adspurgte anvendte kun i lille omfang katedralen til religiøse formål. Den primære nytte var den æstetiske og kulturelle værdi.

Element	Værdi i studie 2014-priser
Betalingsvillighed pr. person	350 kr. årligt

Kilde: Pollicino og Maddison (2001)

1.3 VALUE MAP MED NØGLETAL

På baggrund af litteraturgennemgangen opsummerer vi her de vurderinger af bygningsarvens værdi, der stammer fra danske studier.





VÆRDIEN AF BYGNINGSARVEN

Afsnit 2: Boligmarkedet

INCENTIVE

VI FJERNER GÆTVÆRK FRA BESLUTNINGER

Baggrund

I dette afsnit opgør vi værdien af bygningsarven ved at sammenligne salgspriserne på bevaringsværdige boliger med ikke-bevaringsværdige boliger.

Det er en anerkendt metode, der anvendes til at opgøre, hvor stor værdi vi tillægger goder, der ellers ikke er priset på. Metoden er fx anvendt til, at sætte værdi på byrumskvaliteter og på hvor meget støj generer folk.

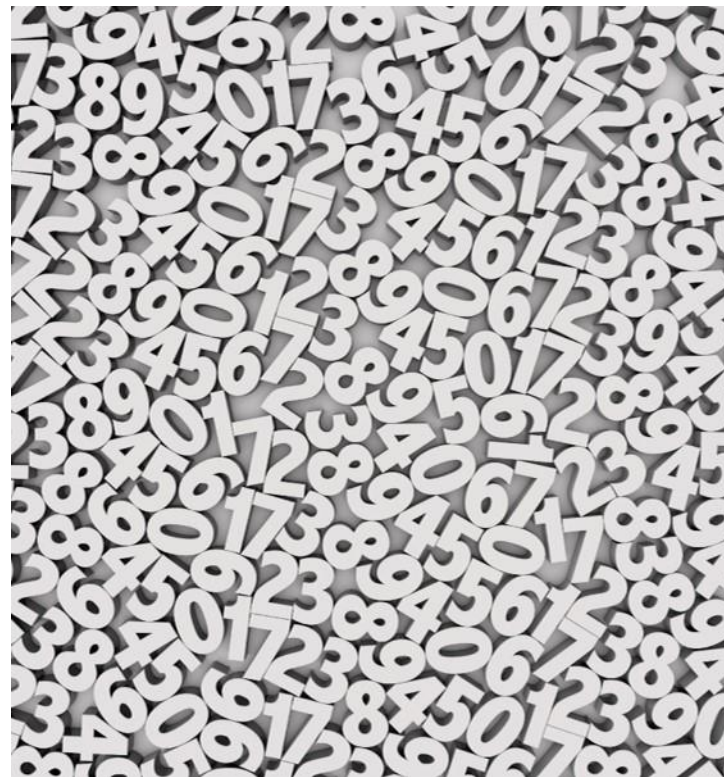
Vi har delt afsnittet op i tre underafsnit:

- + Afsnit 2.1: Introduktion
- + Afsnit 2.2: Resultater for hele landet
- + Afsnit 2.3: Cases



2.1 DATA

Resultater fra boligmarkedet



SAVE-vurderinger i Danmark

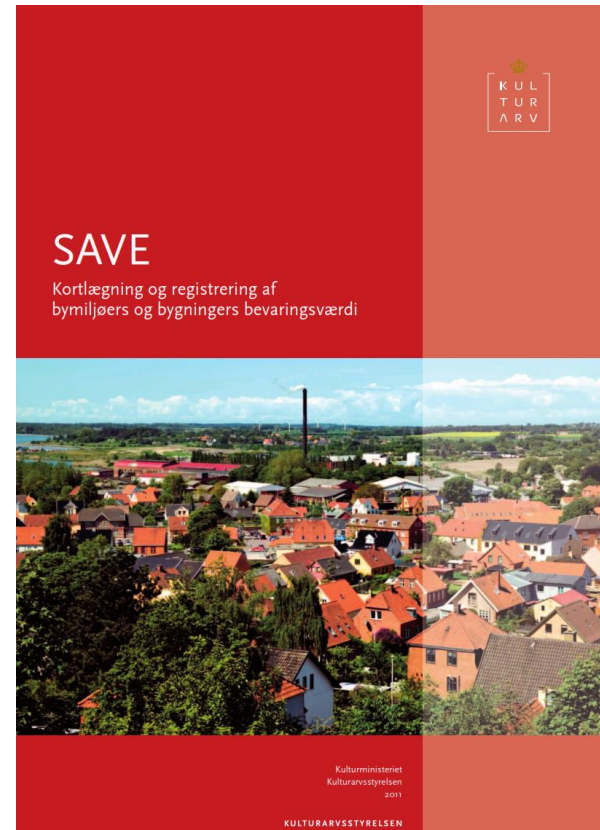
SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment og er en metode til at kortlægge bevaringsværdier i bygninger.

En bygning SAVE-vurderes på en skala fra 1-9 på fem dimensioner: arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitetsværdi og tilstandsværdi.

De fem dimensioner opsummeres til én overordnet bevaringsværdi, som vi har delt op i tre grupper:

- + 1-3: Høj bevaringsværdi
- + 4-6: Middel bevaringsværdi
- + 7-9: Lav bevaringsværdi.

I alt er der lidt mere end 350.000 bygninger blevet SAVE-vurderet i Danmark. I det følgende ser vi alene på boligerne.



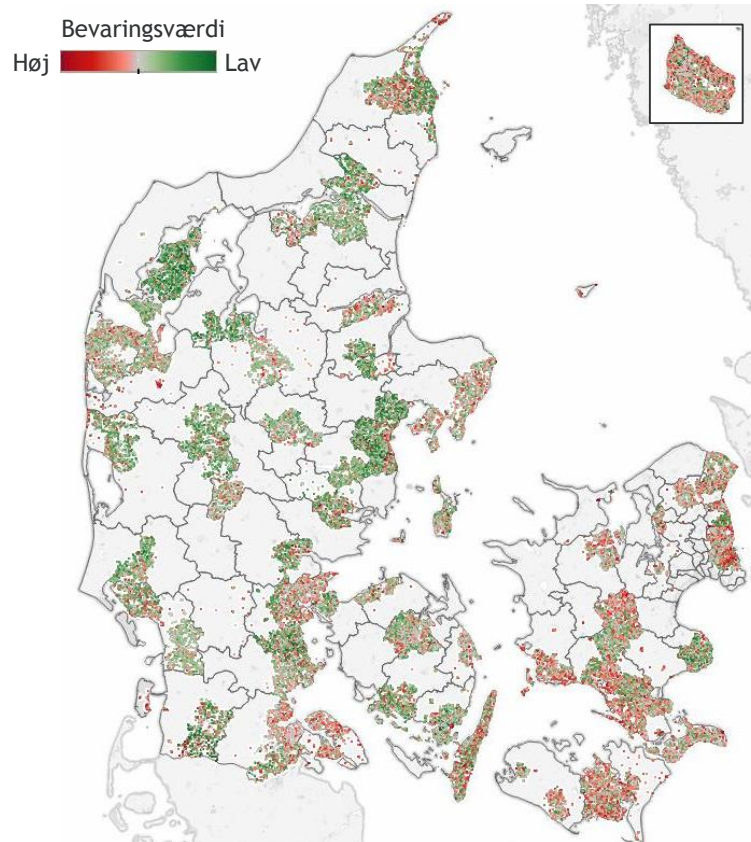
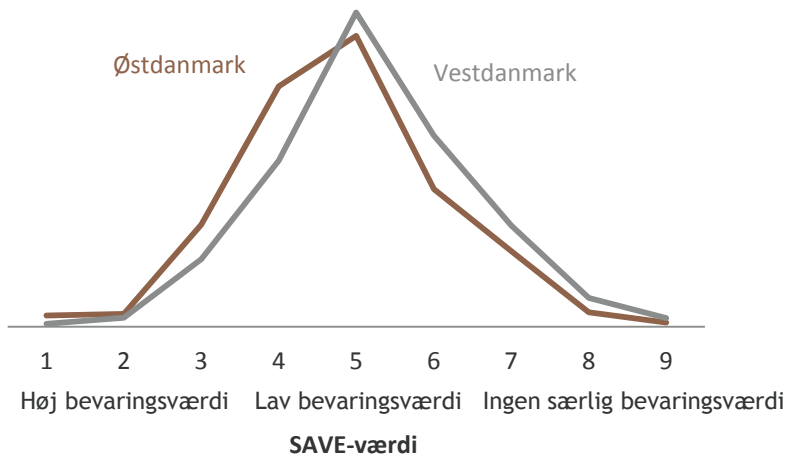
Geografisk fordeling

Kortet viser de SAVE-vurderede boliger. Mere detaljerede kort er vist i bilaget.

Boligerne er fordelt jævnt geografisk over hele Danmark, og de er fordelt på både byer og landområder.

I Østdanmark er boliger i gennemsnit vurderet til at være mere bevaringsværdige.

Fordeling af SAVE-vurderede boliger



SAVE-værdi og bolighandler siden 1992

Vi sammenligner værdien af SAVE-vurderede og ikke-SAVE-vurderede boliger på baggrund af et datasæt med alle bolighandler i Danmark siden 1992.

Med over en million handler dækker datasættet alle almindelige handler med ejerlejligheder og enfamilieshus til privat beboelse.

For at prisen kan være sammenlignelig og repræsentativ for værdien af boligen, har vi udeladt sommerhuse, andelslejligheder mm., ligesom vi altid bruger boligens pris pr. kvadratmeter som sammenligningsgrundlag.

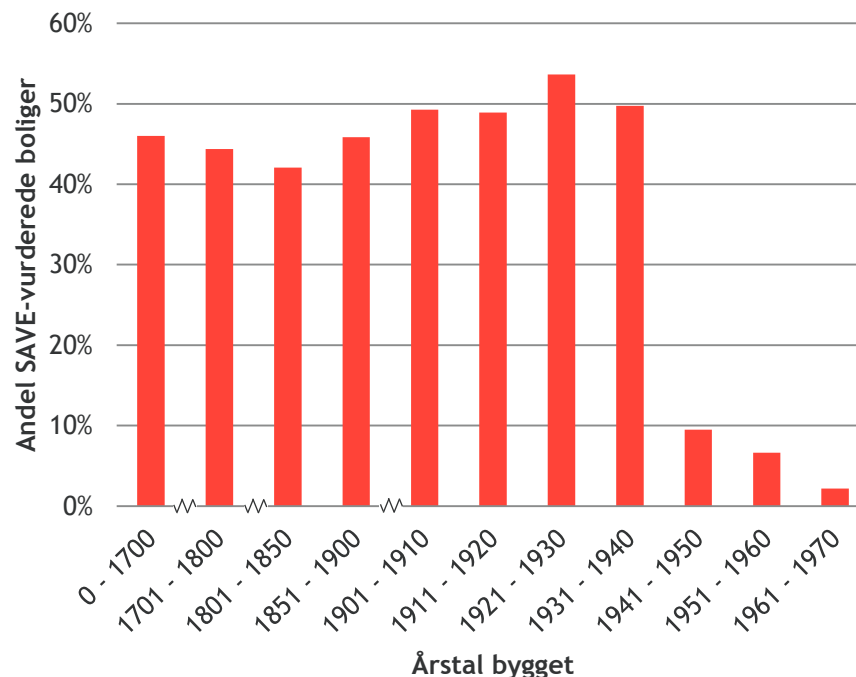
Alle handelspriser i analysen er omregnet til 2014-priser ved hjælp af regionale prisindeks. Prisindeksene har vi lavet på baggrund af alle salgspriserne i datasættet.

Handel med SAVE-vurderede boliger

Lidt over halvdelen af de save-vurderede boliger er blevet handlet siden 1992.

Boliger, der er bygget efter 1940, er i mindre grad blevet SAVE-vurderet. Det skyldes, at de fleste SAVE-vurderinger er fortaget, da man udarbejdede kommuneatlas, der vurderer bygninger bygget før 1940.

Andel SAVE-vurderede boliger blandt boliger handlet efter 1992 i datasæt



2.2 HELE LANDET

Resultater fra boligmarkedet

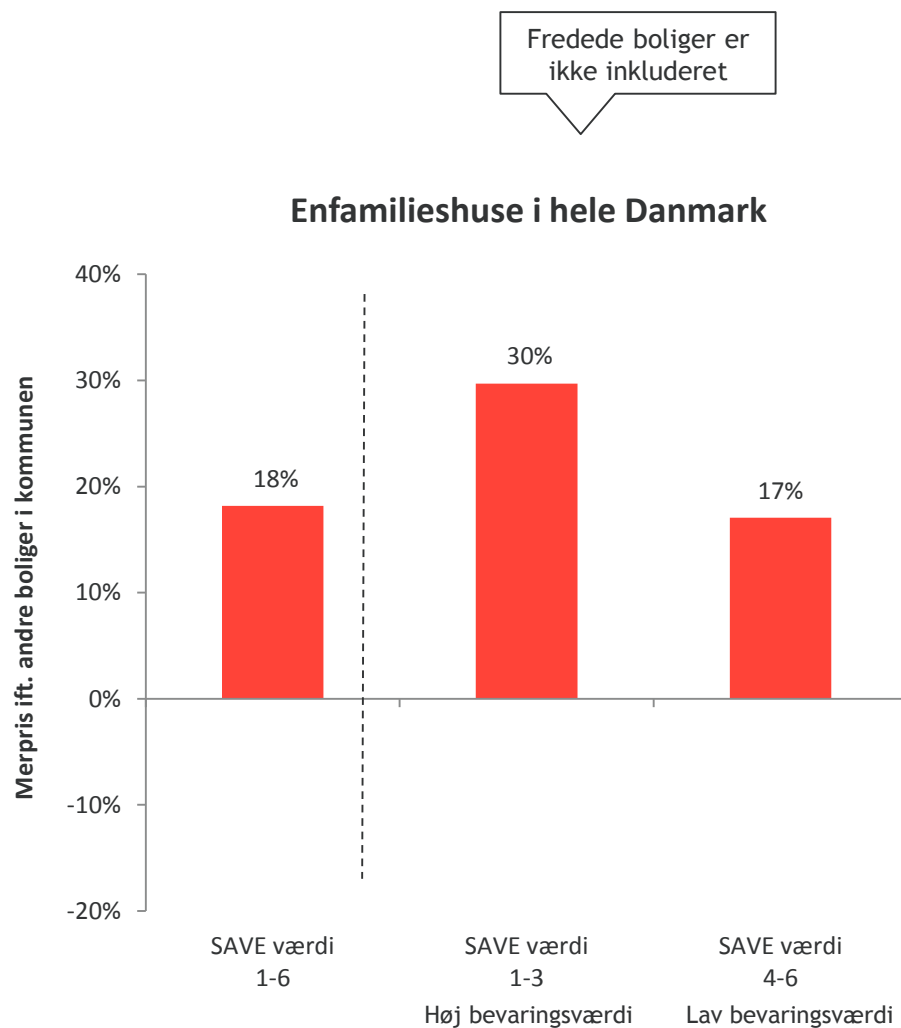


Bevaringsværdige enfamilieshuse har højere værdi

Grafen til højre viser, at bevaringsværdige enfamilieshuse sælges til højere priser.

I gennemsnit sælges de bevaringsværdige enfamilieshuse for 18% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet af andre enfamilieshuse i kommunen.

Enfamilieshusene med en høj bevaringsværdi (SAVE værdi 1-3) sælges for 30% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet i kommunen.

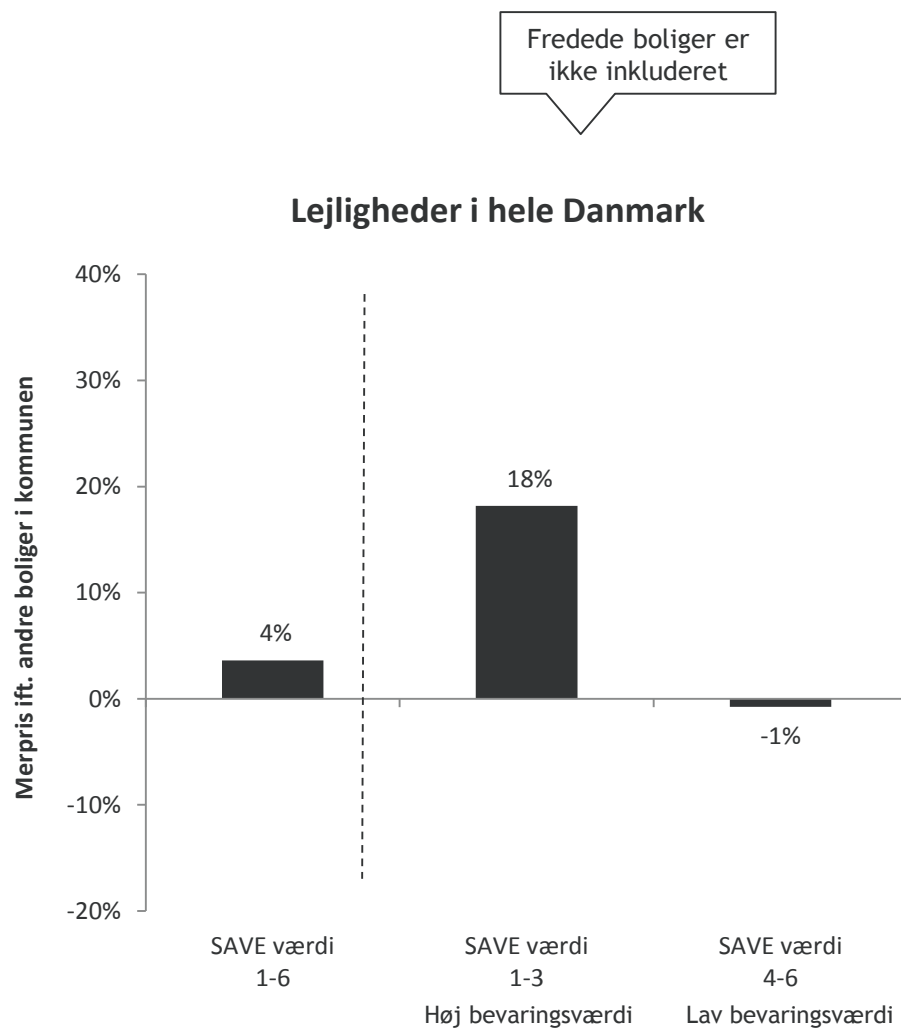


Bevaringsværdige ejerlejligheder har højere værdi

Grafen til højre viser, at ejerlejligheder boliger sælges til højere priser.

I gennemsnit sælges de bevaringsværdige ejerlejligheder for 4% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet af andre enfamilieshuse i kommunen.

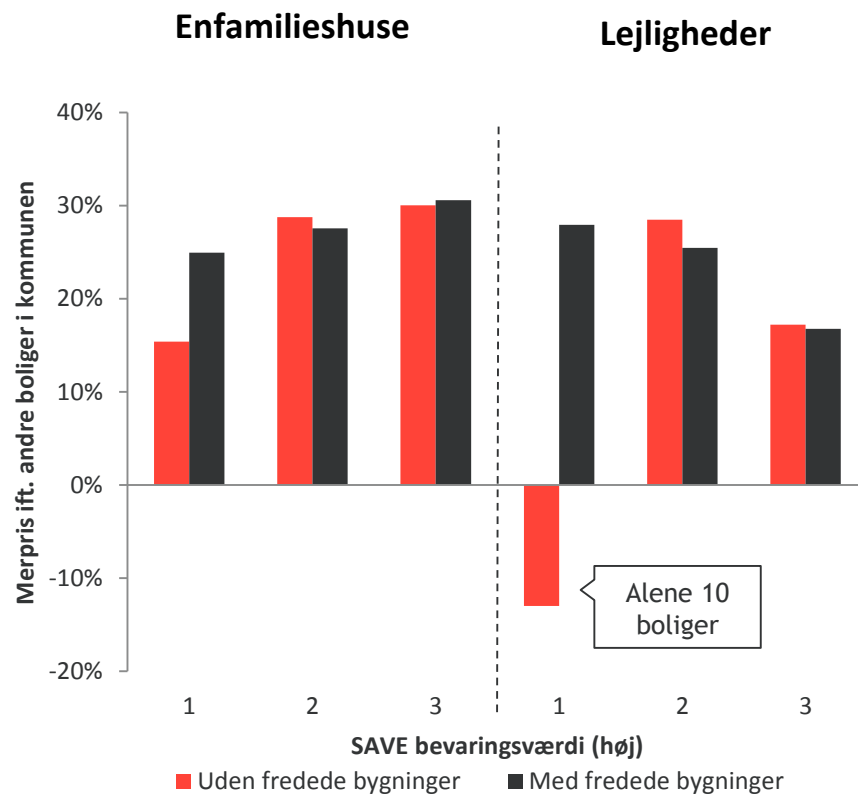
For ejerlejligheder er det lejlighederne med en bevaringsværdi på 1,2 eller 3, der har en merværdi. De sælges for 18% højere kvadratmeterpriser, mens lejlighederne med en bevaringsværdi på 4,5 eller 6 ca. sælges for samme pris som ikke bevaringsværdige ejerlejligheder.



Fredede bygninger

97% af de fredede boliger er vurderet til at have en høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-3). I alt er ca. 9.000 boliger fredet.

De allermest bevaringsværdige af de fredede boliger har en højere salgspris. Og det gælder særligt for lejligheder.



Værdi for naboerne

En almindelig bolig, der ikke er bevaringsværdig, har en højere salgspris, jo flere bevaringsværdige bygninger, der ligger i lokalområdet.

Effekten er den samme for enfamiliehuse og for lejligheder.

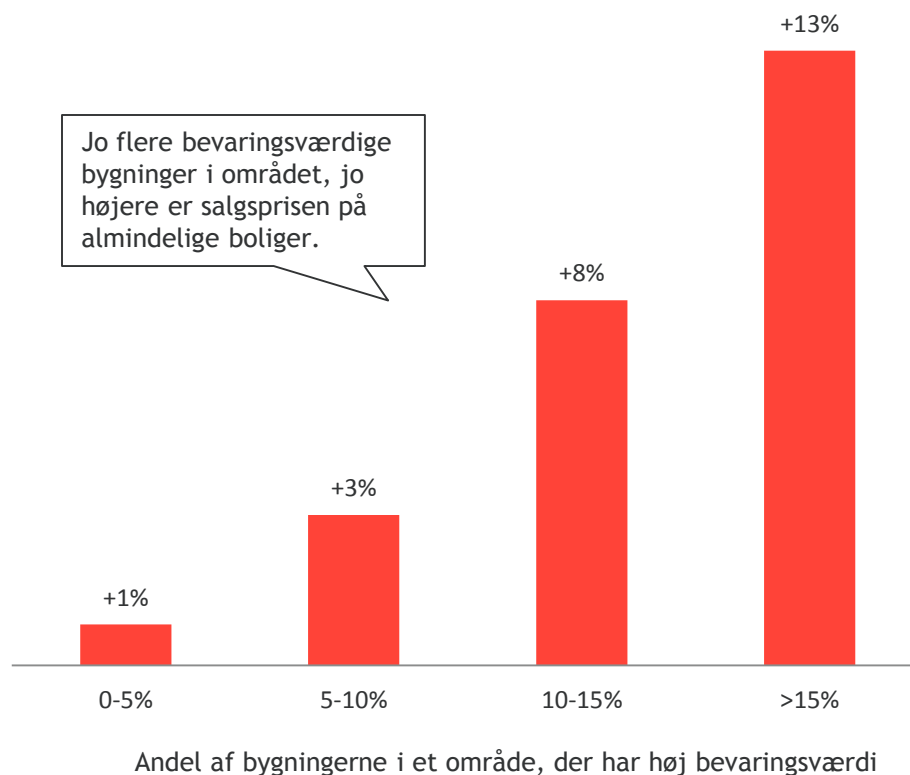
Definitioner

Vi har her alene medtaget boliger med en høj bevaringsværdi (SAVE-værdi på 1, 2 eller 3).

Lokalområdet er defineret ud fra kvadrater på 1 km x 1 km.

Værdi for naboerne

Merpris for ikke-save vurderede boliger i områder med bevaringsværdier ift. andre ikke save-vurderede boliger i kommunen.

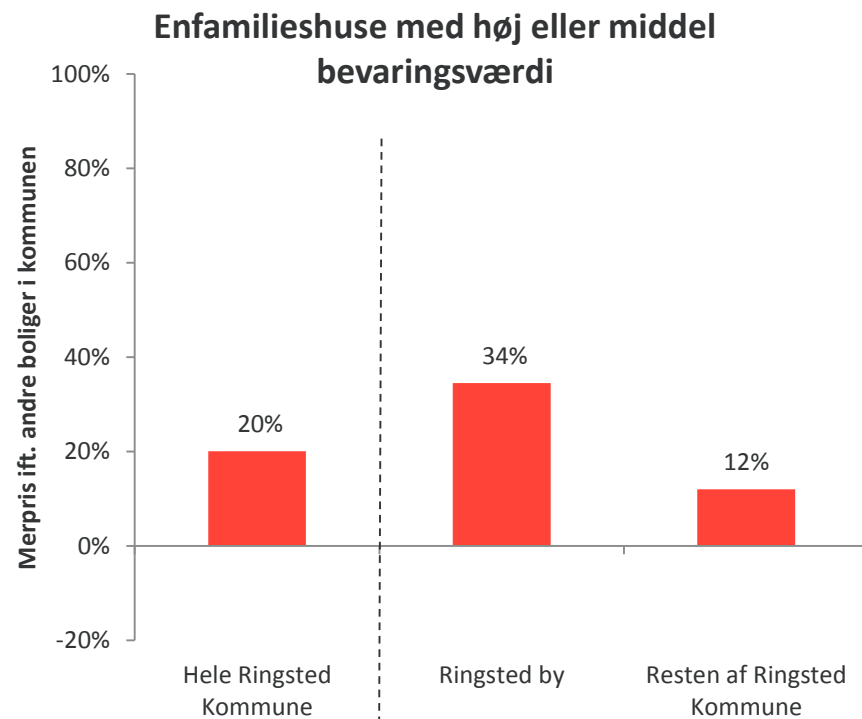


Konklusionen er den samme for enfamilieshuse

Enfamilieshuse med høj eller middel bevaringsværdig sælges til højere kvadratmeter-priser end tilsvarende enfamilieshuse.

Vi har testet om resultatet alene skyldes, at de bevaringsværdige boliger er placeret på mere attraktive beliggenheder. Det gør det ikke.

Et eksempel er Ringsted Kommune. Vi har opdelt boligerne efter om de ligger i Ringsted by eller i resten af kommunen. I begge områder er bevaringsværdige enfamilieshuse mere værd.

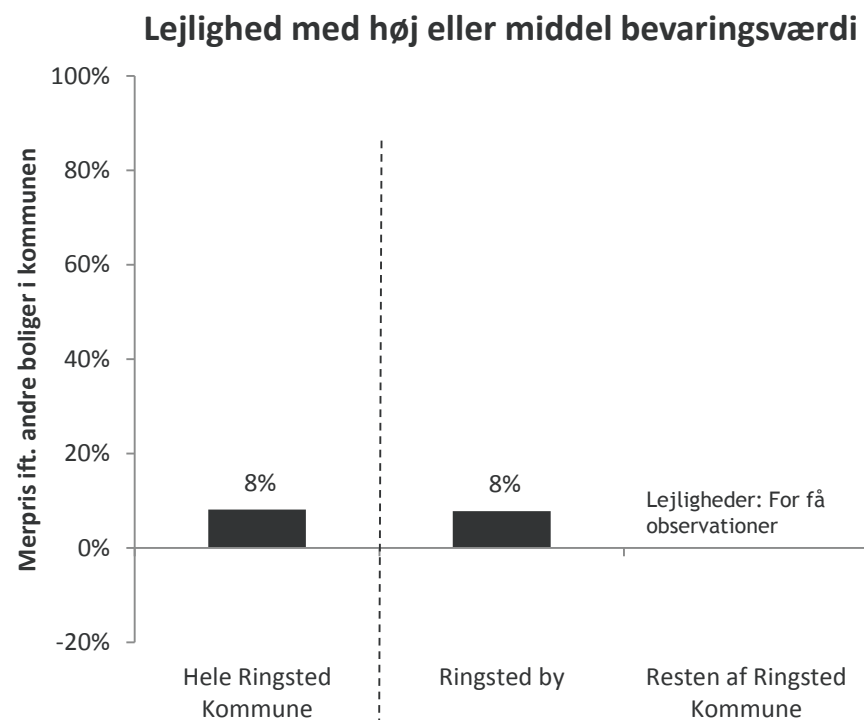


Konklusionen er den samme for ejerlejligheder

Ejerlejligheder med høj eller middel bevaringsværdig sælges til højere kvadratmeter-priser end tilsvarende boliger.

Vi har testet om resultatet alene skyldes, at de bevaringsværdige ejerlejligheder er placeret på mere attraktive beliggenheder. Det gør det ikke.

Et eksempel er Ringsted Kommune. Vi har opdelt ejerlejligheder efter om de ligger i Ringsted by eller i resten af kommunen. I begge områder er bevaringsværdige ejerlejligheder mere værd.



2.3 6 CASES

Resultater fra boligmarkedet





Kriterier for cases

Med udgangspunkt i seks cases sammenligner vi huspriser på bevaringsværdige og fredede boliger med priserne på sammenlignelige boliger, Kulturstyrelsen ikke har vurderet, er bevaringsværdige.

Realdania har udvalgt casene i samarbejde med Dansk Bygningsarv. Følgende parametre har ligget til grund for valget af de seks cases:

- + Alle stederne er der på et givent tidspunkt gjort en aktiv indsats for at bevare eller udvikle bygningsarven.
- + Stederne er geografisk spredt over hele Danmark.
- + Både større og mindre byer er repræsenteret.
- + Vi tager udgangspunkt i historiske kulturmiljøer og områder, som ikke er mere unikke eller spektakulære, end at de ligner områder, der findes mange andre steder i landet.

Indsats

I det sønderjyske marskområde mellem Ribe og Tønder ligger landsbyen Ballum med ældre gårde og en åben, langstrakt natur.

Et partnerskab mellem Tønder Kommune, Kulturarvsstyrelsen og A.P. Møller Fonden oprettede i fællesskab en bevaringsfond. Hensigten er at bidrage til at bevare og forskønne bygningerne i Østerende Ballum og Vesterende Ballum og føre de gamle huse tilbage til deres oprindelige udseende.

Den særlige indsats

En femårig indsats med at istandsætte landsbyen og sikre de kulturhistoriske værdier afsluttes i 2014. 45 husejere har fået økonomisk støtte på i alt 21,3 mio. kr. til renovere det ydre på deres huse.



Effekt

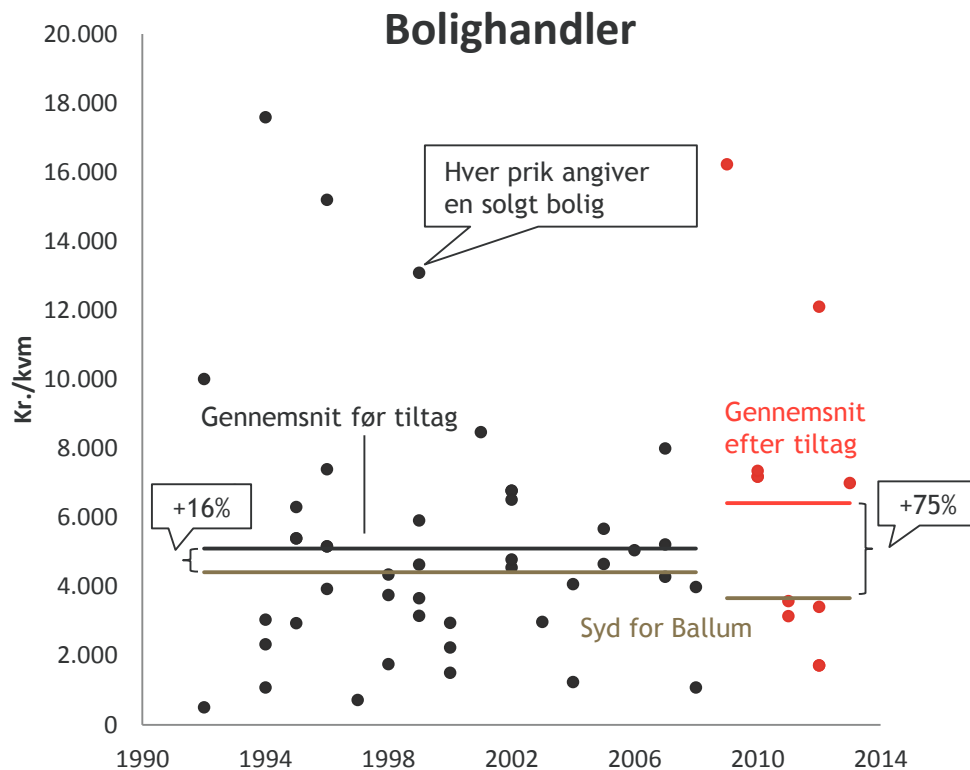
Vi har sammenlignet udviklingen i Ballum før og efter tiltaget med udviklingen i den nærmeste landsby syd for Ballum.

Hvor huspriserne før tiltaget i gennemsnit lå lidt over Ballum, er de efter tiltaget væsentligt højere.

Før tiltaget var boligpriserne i gennemsnit 16% højere i området for tiltaget end i den nærliggende landsby syd for Ballum. Efter tiltaget var boligpriserne i samme område 75% højere.

Effekten er usikker, da der alene er 11 handlede huse i perioden efter tiltaget. Det er ikke muligt at konkludere, om tiltaget har haft en effekt.

Tiltag



Note. 133 prikker for "Syd for Ballum" er ikke vist.

Indsats

Christiansfeld blev grundlagt i 1773. Bykernen har en særlig struktur, da den er planlagt om den centrale plads og to parallelle gader. Christiansfeld har været optaget på UNESCOs tentativliste over verdensarv siden 1993.

I 2002 indledtes Danmarks største privatfinansierede bybevaringsprojekt i Christiansfeld med et samlet budget på 175 mio. kr.

Revitaliseringen har haft til formål at sikre den historiske bykerne. De konkrete restaureringsarbejder er ledsaget af en lokalplan fra 2009, der blandt andet sikrer de juridiske rammer for bevaring.

Den særlige indsats

Indsatsen omfatter bl.a.:

- + ny belægning på Kongensgade.
- + gennemgribende renovering af markante bygninger såsom bageri, hotel og butikker.
- + ny indretning af det centrale Prætoriestov.
- + en indsats for bygningsfacaderne.
- + en ny lokalplan, der blev vedtaget i 2009 og som i højere grad søger at bevare bymidten og sikre de historiske værdier. Lokalplanen sikrer blandt andet de bevaringsværdige bygninger juridisk og udstikker rammer for bygningsbevaring.



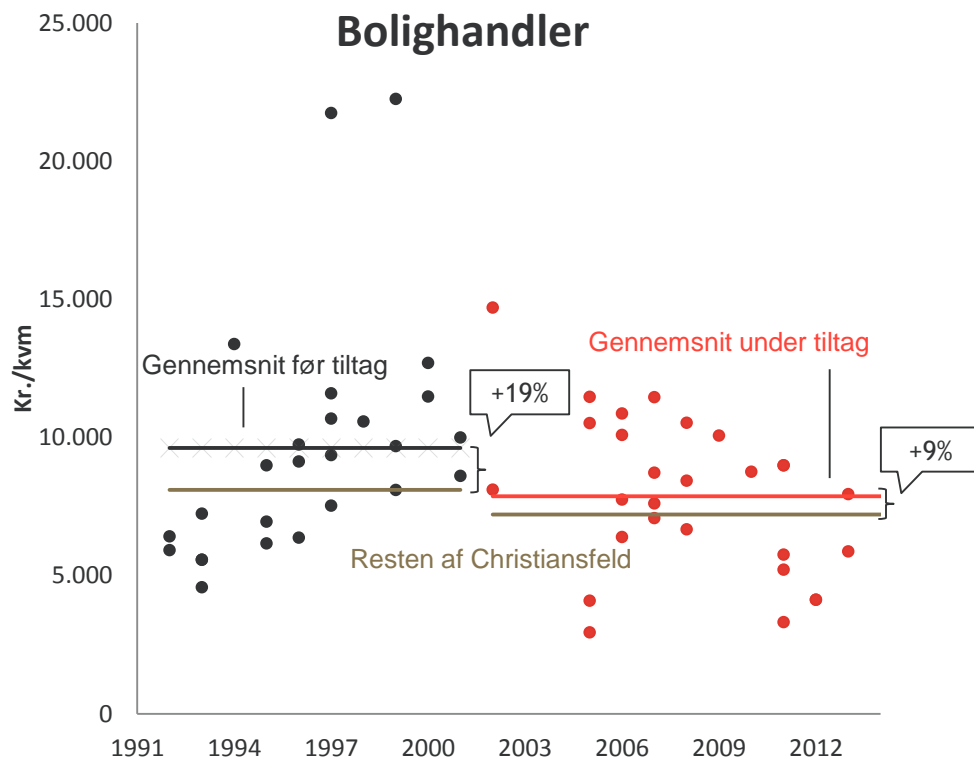
Effekt

Vi har sammenlignet udviklingen i området for tiltaget før og under tiltaget med udviklingen i resten af Christiansfeld.

Før tiltaget var boligpriserne i gennemsnit 19% højere i området for tiltaget end i resten af Christiansfeld. I perioden 2003-2014 var boligpriserne i samme område 9% højere.

En mulig forklaring kan være, at bevaringsprojektet først slutter i løbet af 2014. Den mindre pris-tillæg indtil 2014 kan derfor skyldes gener fra implementeringen af bevaringsprojektet.

Tiltag



Note. 607 prikker for resten af Christiansfeld er ikke vist.

Indsats

Hasseri Villaby og Klostermarken er blandt Aalborgs mest eftertragtede kvarterer, bl.a. fordi husene er godt bygningshåndværk, og fordi der findes mange forskellige arkitektoniske stilarter fra historicismen til modernismen.

Området rummer tilsammen ca. 1.300 ejendomme og er også kendetegnet ved villaernes store haver og rekreative områder, der giver Hasseri karakter af at være en haveby.

Den særlige indsats

Lokalplanen "Hasseri – Bevar Mig Vel" fra 2006 er et af de tiltag, der har styrket samarbejdet mellem kommunen og beboerne om at bevare bygningsarven.

Lokalplanen oplyser beboerne om kulturhistorien og vejleder om, hvilke materialer og teknikker man kan anvende for at bevare stilarternes formsprog.

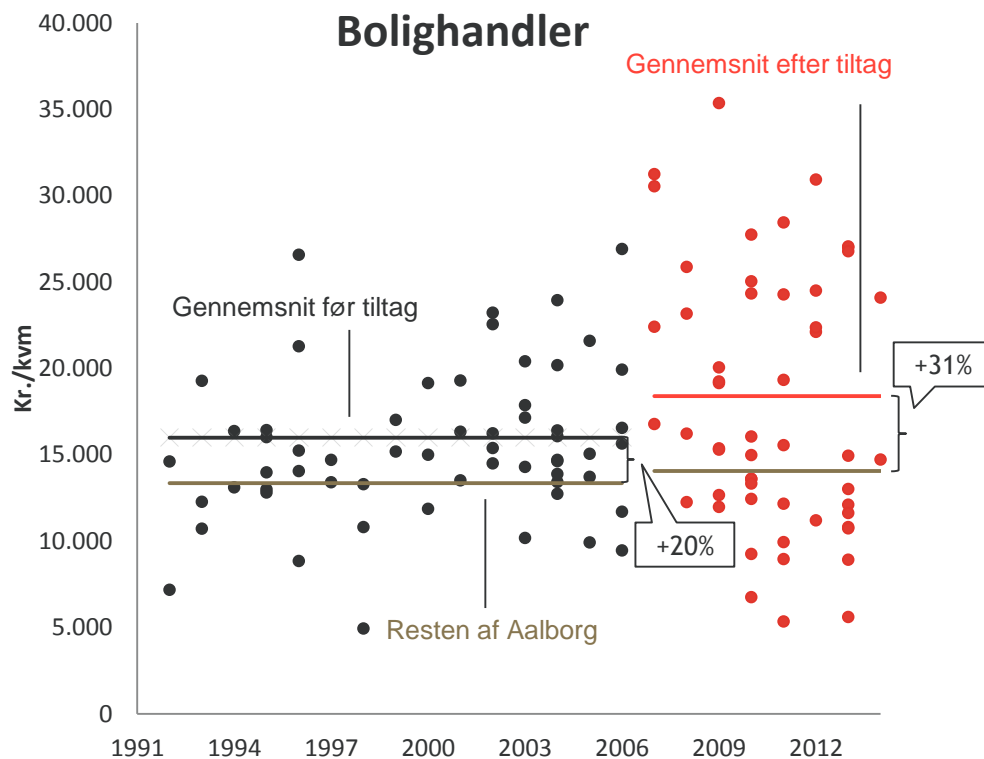


Effekt

Vi har sammenlignet udvikling i Hasseris før og efter tiltaget med udviklingen i resten af Aalborg.

Før tiltaget var boligpriserne i gennemsnit 20% højere i Hasseris end i resten af Aalborg. Efter tiltaget er boligpriserne i Hasseris 31% højere.

Tiltag



Note. 8.716 prikker for resten af Aalborg er ikke vist.

Indsats

Lønstrup er et gammelt fiskerleje på vestkysten i Nordjylland. Byen har en flot udsigt ned til kysten og har udviklet sig til et populært feriested. Attraktive og arkitektonisk veludførte sommerhuse ligger fordelagtigt placeret på den stejle kystskrænt.

Den særlige indsats

I 2004 blev den bevarende lokalplan revideret. En række sommerhuse blev udpeget som bevaringsværdige, og man indførte en række restriktioner på brug og vedligehold. For eksempel er bykernen begrænset til helårsbeboelse, og der er en række meget detaljerede og konkrete retningslinjer for farvevalg, materialer, bygningselementer og skiltning.

Lokalplanen berører også de større linjer som bevaring af det karakteristiske, snoede stiforløb.



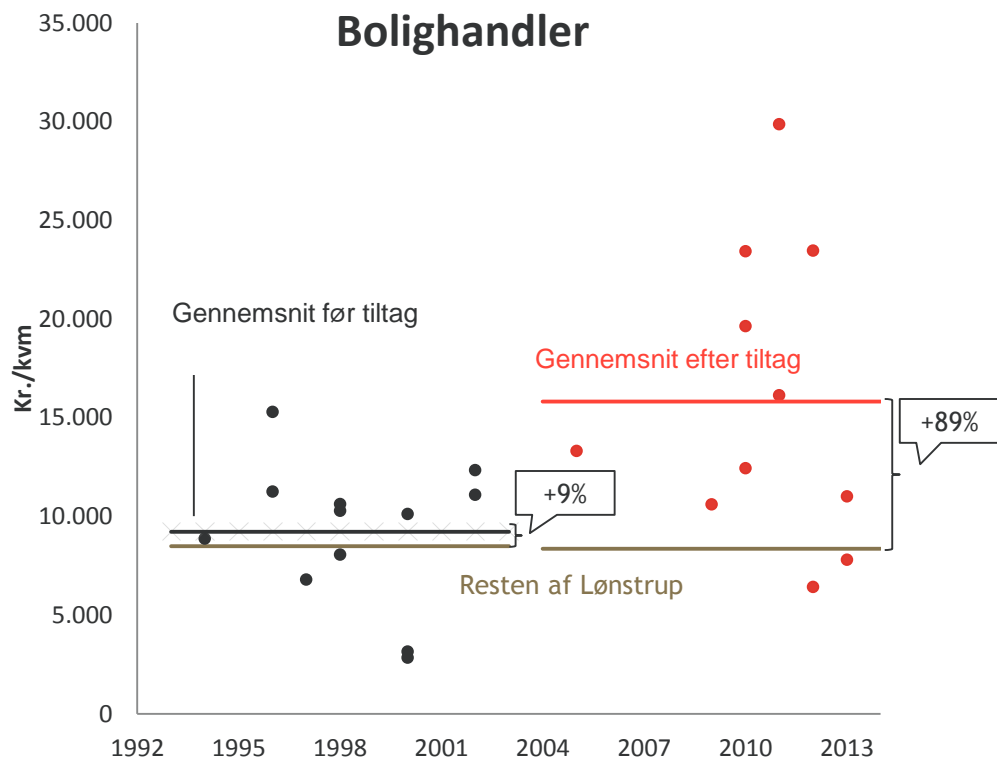
Effekt

Vi har sammenlignet udviklingen i området for tiltaget før og efter tiltaget med udviklingen i resten af Lønstrup.

Før tiltaget lå boligpriserne i gennemsnit 9% højere end resten af området. Efter tiltaget er de 89% højere.

Effekten er usikker, da der er alene er 31 handlede huse i perioden 1992-2013.

Tiltag



Note. 118 prikker for resten af Lønstrup er ikke vist.

Indsats

I Svaneke er de smukke købmandsgårde en vigtig del af byens historie, og de skaber identitet og stolthed blandt beboerne. Lokalsamfundet har i gennem mange år løftet en stor del af opgaven med at vedligeholde det byggede miljø i den bornholmske købstad.

Den særlige indsats

Borgerne i Svaneke har en lang tradition for bygningsbevaring. "Svaneke Venner" blev stiftet i 1944 med de erklærede mål at værne om helhedspræget og harmonien i byen, at sikre en byudvikling med respekt for det bestående bymiljø som en værdifuld ramme om borgernes liv og at bevare byens kulturhistoriske arv.

Siden 1983 har "Bevaringsfonden" uddelt mindre beløb til bygningsbevaring, og der deles priser ud til ejere, som har gjort en indsats.



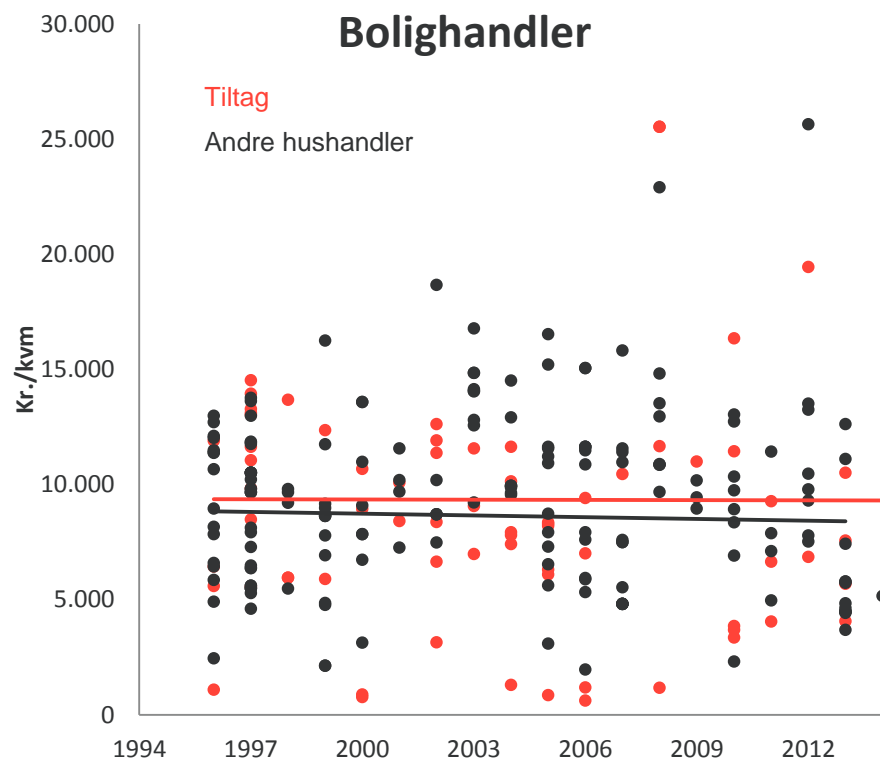
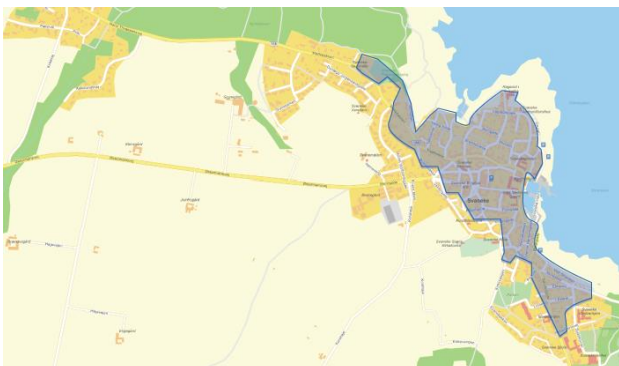
Effekt

Vi har sammenlignet udvikling i det område i Svaneke, hvor tiltaget er udført, med resten af Svaneke.

Der er ingen entydig forskel i udviklingen mellem de to områder.

En mulig forklaring er, at der generelt er mange bevaringsværdige boliger på Bornholm. En anden forklaring kan være, at resten af Svaneke også har nydt godt af tiltaget gennem en naboeffekt, som den vi fandt i afsnit 2.2.

Tiltag



Indsats

Troense ligger på Tåsinge og er en gammel by med bemærkelsesværdigt få nyere bygninger. Det oprindelige bymiljø, som er centreret omkring havnen, opleves endnu, og miljøet er domineret af de mange velbevarede længehuse, oftest i bindingsværk. Byen indeholder 90 fredede bygninger samt en række bevaringsværdige bygninger. Størstedelen af dem er velbevarede og skaber et charmerende bymiljø med flot udsigt over Thurø Sund.

Den særlige indsats

Allerede i 1976 formulerede Svendborg Kommune en byplanvedtægt for at videreføre byens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Vedtægten er blandt de første kommunale lovgivningsmæssige bevaringsindsatser i landet og har sikret byen i mange år. I 2006 blev vedtægten fulgt op af en bevarende lokalplan for yderligere sikring af de historiske spor i byen.

De velbevarede bindingsværkshuse i Grønnegade og Strandgade er populære helårsboliger. Siden 2004 er der blevet gjort en særlig indsats for at renovere 13 huse.

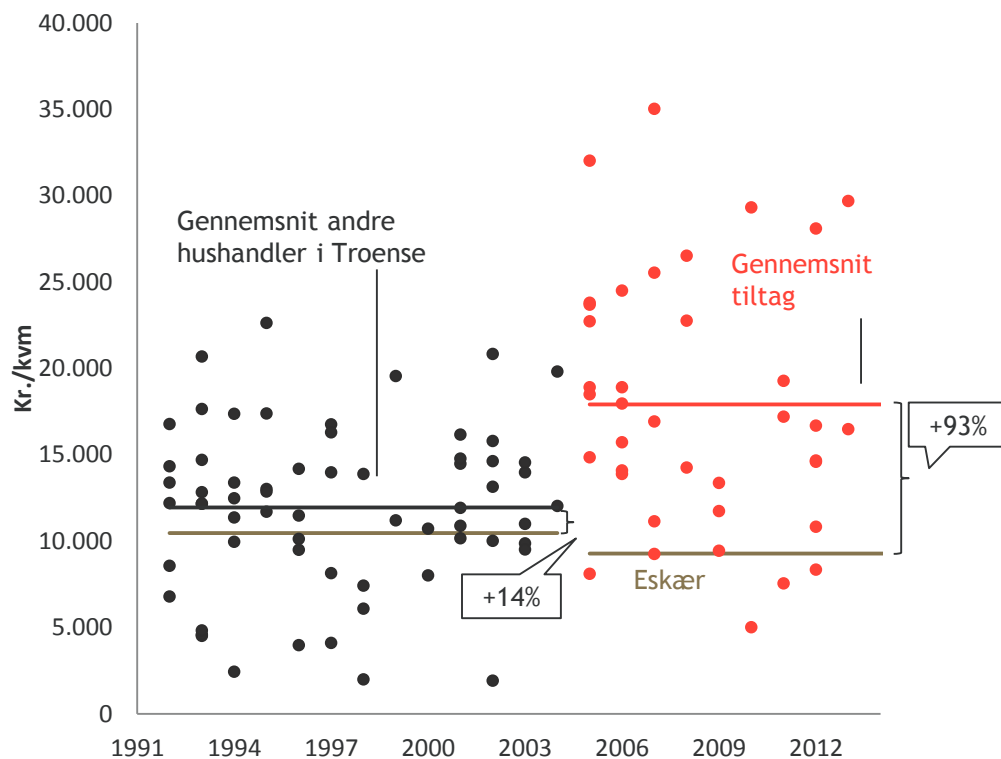


Effekt

Vi har sammenlignet udvikling i Troense før og efter tiltaget med udviklingen i den nærliggende by Eskær.

Hvor huspriserne før tiltaget i gennemsnit lå 14% over Eskær, er de efter tiltaget 93% højere.

Tiltag



Note. 137 prikker for Eskær er ikke vist.



VÆRDIEN AF BYGNINGSARVEN

Afsnit 3 Ribe

Baggrund

I dette afsnit zoomer vi ind på Ribe og sætter tal på de farvede elementer i value-map'en til højre, som vi udviklede i afsnit 1.

Ribe er valgt som case, da det er en by, der aktivt har arbejdet med sin bygningsarv, og som samtidig er et fyrtårn i regionen.

Afsnit 3 vi har delt op to underafsnit:

+ 3.1 Turister

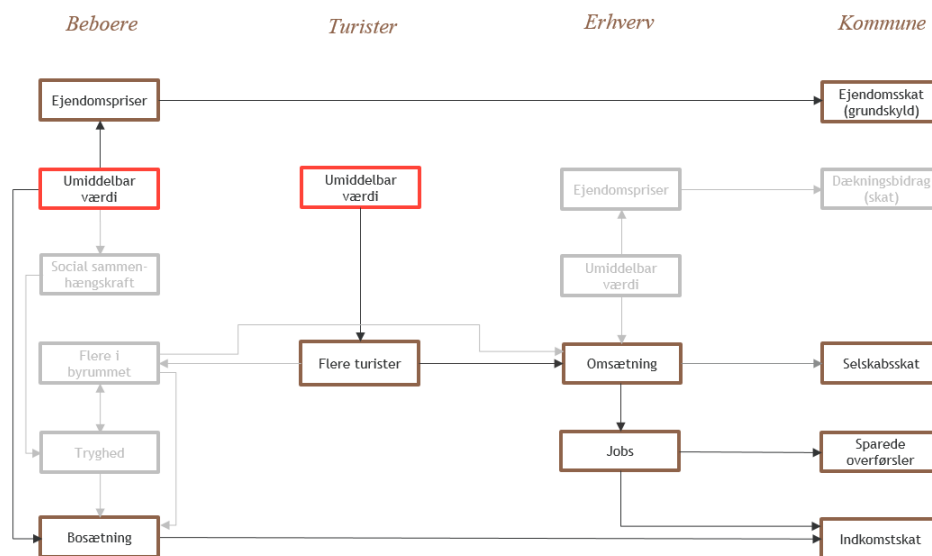
- + Flere turister
- + Omsætning
- + Jobs
- + Kommunale indtægter (sparede overførsler og indkomstskat)

+ 3.2 Ejendomme

- + Bosætning
- + Ejendomspriser
- + Ejendomsskat (grundskyld)

Der er en betydelig usikkerhed på alle de opgjorte effekter. I det følgende har vi givet vores bedste bud.

Value-map



- Umiddelbar værdi af bygningsarv
- Aflødt effekt af bygningsarv
- Effekter, der ikke værdisættes i dette afsnit

3.1 TURISTER

Værdien af bygningsarven i Ribe



Omfattende datamateriale

Vi har baseret analysen på følgende data:

- + Turister: Kommercielle overnatninger fra Danmarks Statistik opdelt på gamle kommuner i Sønderjylland. Kommercielle overnatninger består her af lejet feriehus, camping, hotel, feriecentre og vandrehjem.
- + Bevaringsværdige bygninger fra Kulturstyrelsen. Vi har alene medtaget fredede boliger og boliger med høj bevaringsværdi (SAVE-værdien 1,2 eller 3).
- + Vi har medtaget alle de gamle kommuner i Sønderjylland, hvor der er SAVE-vurderinger. Kommunerne fremgår af grafen to sider fremme.
- + Anden litteratur om turister i Sønderjylland, fx ved turistattraktioner.
- + Opmåling af kystnære campingpladser i Sønderjylland ud fra kort.
- + Interview med nøglepersoner i Esbjerg kommune og i Ribe.

Grundig bearbejdning

Vi har testet en lang række hypoteser om hvad der kan forklarer forskelle i antallet af turister.

Vi er endt med at lave følgende korrektioner:

- + Vi har fjernet overnatninger på campingpladser, der ligger ved kysten, da gæsterne her primært kommer af andre grunde end den lokale bygningsarv.
- + Vi har alene medtaget bevaringsværdige bygninger inden for en radius af 1 km fra centrum i bykerne. Det har vi gjort ud fra en teori om, at turister tiltrækkes af bymiljøer og ikke af enkeltliggende bevaringsværdige bygninger i et forstads kvarter.
- + Vi har anvendt et samlet mål for bevaringsværdien i et område, der er beregnet som: Summen af bygninger med en høj bevaringsværdi (SAVE-vurderingen 1,2 eller 3) plus summen af fredede bygninger.

Omfattende datamateriale

Vi har baseret beregningerne af omsætning og antal jobs på nøgletal fra VisitDenmark.

Vi har justeret tallene for omsætning pr. turist og jobs ud fra:

- + andelen af turister, der er udlændinge i Ribe.
- + andelen af turister, der bor på campingplads i Ribe.
- + andelen af beskæftigede i turisterhvervet, der er bosat i Esbjerg kommune.

De kommunale indtægter er baseret på nøgletal fra Beskæftigelsesministeriet og gælder en gennemsnitskommune i Danmark.

Vi har desuden suppleret med anden litteratur, fx pendlingsstatistik til at afgøre om et ekstra job også betyder ekstra skatteindtægter lokalt.

Grundig bearbejdning

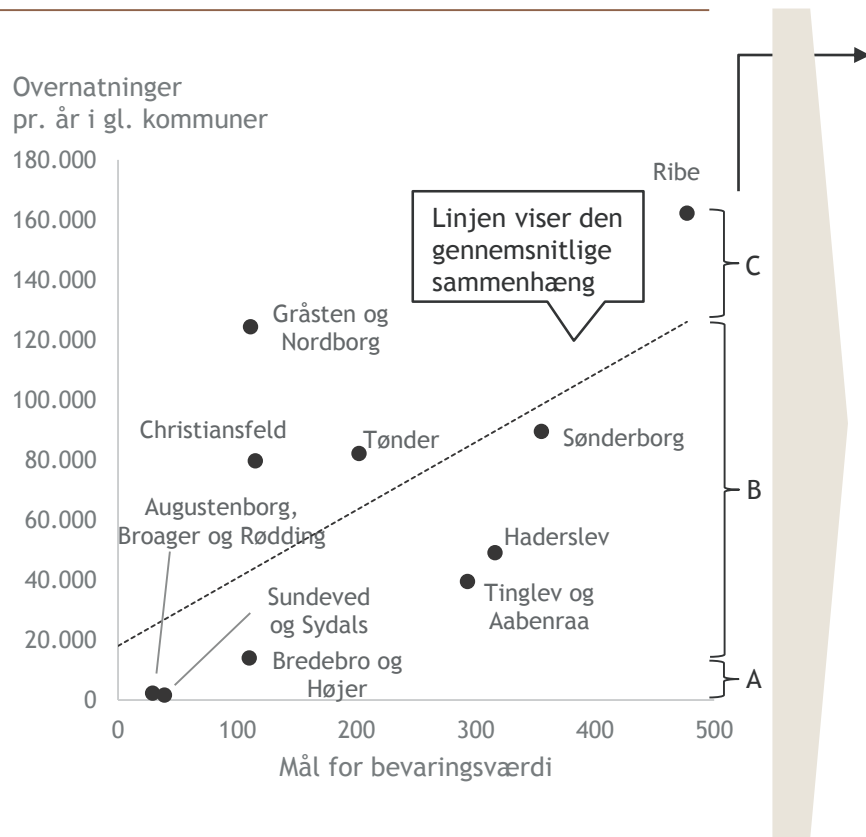
På baggrund af antallet af turister i Ribe, der skyldes bygningsarven, har vi beregnet hvad bygningsarven betyder for:

- + Omsætning skabt af turister
- + Jobs
- + De kommunale indtægter

3.1 BYGNINGSARV TILTRÆKKER TURISTER

Figuren viser turistovernatninger og bevaringsværdien af bygningerne for hver af de gl. kommuner i Sønderjylland, vi har data for. Den stiplede linje viser, hvor mange af turistovernatningerne der i gennemsnit skyldes bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger tiltrækker turister



2/3 af overnatninger i Ribe skyldes bygningsarv

B: Antal turister, der i gennemsnit skyldes bygningsarv.
A+C: Antal turister, der ikke kan forklares med bygningsarv.

$$\frac{B}{A + B + C} =$$

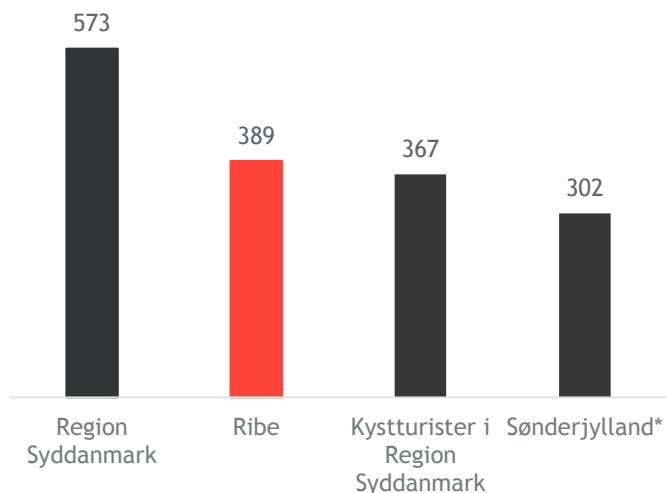
2/3

På baggrund af figuren til venstre beregner vi, at 2/3 af alle overnatninger i Ribe skyldes bevaringsværdige bygninger

Kilde: Danmarks statistik (overnatninger) og Kulturstyrelsen (bevaringsværdi).
Note: Overnatninger er kommercielle overnatninger fratrukket kystnær camping i de gl. kommuner. Tal er gennemsnit af årene 2010-2013.
Note: Antal bygninger inden for en radius af 1 km fra bycentrum med SAVE-vurdering 1-3 + antal fredede bygninger giver "Mål for bevaringsværdi".
Note: Resultatet er signifikant på 5%-niveau.

Hver turist i Ribe bruger 389 kr. i døgnet

Omsætning i Ribe sammenlignet med officielle kilder for området. Kr. pr. døgn.



Kilde: Incentive på baggrund af VisitDanmark.

Note: *Sønderjylland er Tønder, Haderslev, Aabenraa og Sønderborg.

92 mio. kr. omsætning årligt pga. bygningsarv

Kommercielle overnatninger i Ribe kommune årligt¹

162.000

* 2/3²

Overnatninger i Ribe kommune pga. bygningsarv

108.000

* 389 kr. pr. turist

Årlig omsætning fra overnattende gæster

42 mio. kr.

* 1,2³

Årlig omsætning fra en-dagsturister

50 mio. kr.

+ 42 mio. kr.

Samlet omsætning pga. bygningsarv

92 mio. kr.

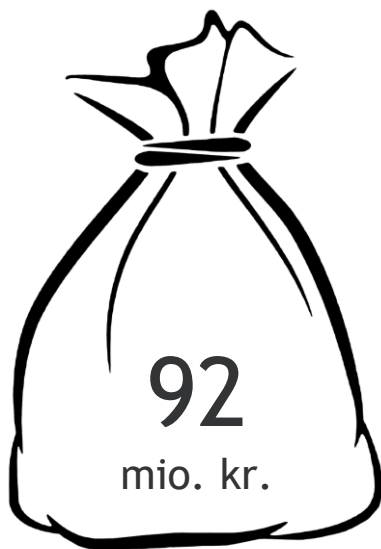
Kilde: ¹Incentive på baggrund af Danmarks Statistik.

²Fra foregående slide.

³Beregnet ud fra det gennemsnitlige forhold ml. omsætning fra endagsturister og overnattende gæster i Sønderjylland. Tal er baseret på 'Turismens økonomiske betydning i Sønderjylland' VisitDanmark 2012

Resultat fra foregående side

92 mio. kr. ekstra omsætning pga. bygningsarv

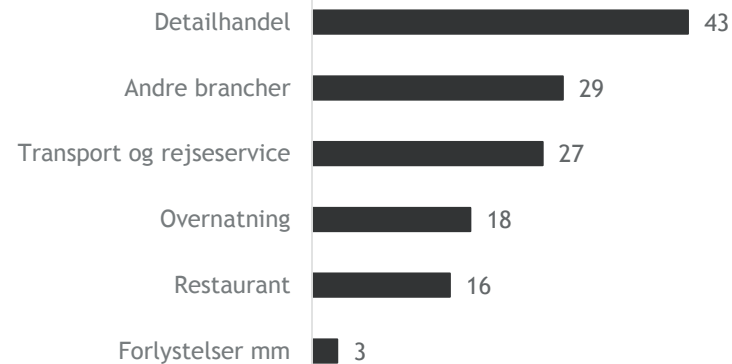


Baseret på gennemsnitlig omsætning per ansat i de forskellige erhverv i Sønderjylland, dvs. at 92 mio. kr. i ekstra omsætning giver anledning til 136 flere ansatte

136 job på grund af øget omsætning fra turister

136

136 jobs fordelt på brancher



Kilde: Incentive på baggrund af 'Turismens økonomiske betydning i Sønderjylland' VisitDanmark 2012

Note. Baseret på gennemsnit af Tønder, Haderslev, Aabenraa og Sønderborg.

3.1 FLERE JOB GIVER ØGEDE INDTÆGTER FOR KOMMUNEN

Samlet effekt for en gennemsnitlig kommune

Forudsætter at det er arbejdsløse, der kommer i job

Hertil kommer øgede indtægter fra selskabsskat³

Effekt på kommunalt budget pr. job: 130.000 kr.¹

Direkte effekt på kommunens indtægter: 14 mio. kr.

Friplads Administration
Indkomstskat
Kontanthjælp Løntilskud
Forældrebetaling
Søskendetilskud Refusion
Aktivering

Job, der skyldes turister, der kommer pga. bygningsarv

Job i alt

136

* 80% - andel der er bosat i Esbjerg kommune

Job i Esbjerg kommune

109

* 130.000 kr. pr. job

14
mio. kr.

Kilde: Spørgsmål 23 til Folketingets Beskæftigelsesudvalg, Beskæftigelsesministeriet 2013.
Note: ¹Effekt på gennemsnitligt kommunalt budget af en arbejdsløs kommer i arbejde (gennemsnit af dagpengemodtager og kontakthjælpsmodtager). Indeholder sparede omkostninger til arbejdsløse og ekstra skatteindtægter fra en person i arbejde. Effekter på statens bloktilskud til kommunen er ikke med.

Kilde: ²Interview med udvalgte arbejdspladser inden for turistbranchen i Ribe samt pendlingsstatistik.
³Kommunens indtægter fra selskabsskat kommer fra virksomheder, der har hovedkontor i kommunen.

3.2 EJENDOMME

Værdien af bygningsarven i Ribe



Fra bygningsarv til ejendomseffekter

Vi har undersøgt de bevaringsværdige ejendomme ud fra tre vinkler:

- + Husstandsindkomster
- + Salgspriser
- + Kommunale indtægter fra grundskyld

Husstandsindkomster

Husstandsindkomster har vi analyseret på 100 kvadratmeter-net ved at kombinere to datakilder:

- + Husstandsindkomster fra Geomatic og Danmarks Statistik.
- + Bevaringsværdige bygninger fra Kulturstyrelsen.
- + Officielle adressedata for hele Danmark.

Vi har beregnet andelen af bevaringsværdige bygninger i hvert 100 meter-kvadrat ved at kombinere antallet af bevaringsværdige bygninger med de officielle adressedata.

Merværdi og grundskyld

Vi har beregnet merværdien og grundskyld på baggrund af analysen i afsnit 2 kombineret med et sær-udtræk af antallet af bevaringsværdige boliger i Ribe.



Hustandsindkomster i Ribe

Vi har delt hele Ribe by ind i 100x100 meter kvadrater. For hvert kvadrat har vi beregnet hustandsindkomst ift. kommunens gennemsnit og andelen af boliger, der har en høj bevaringsværdi.

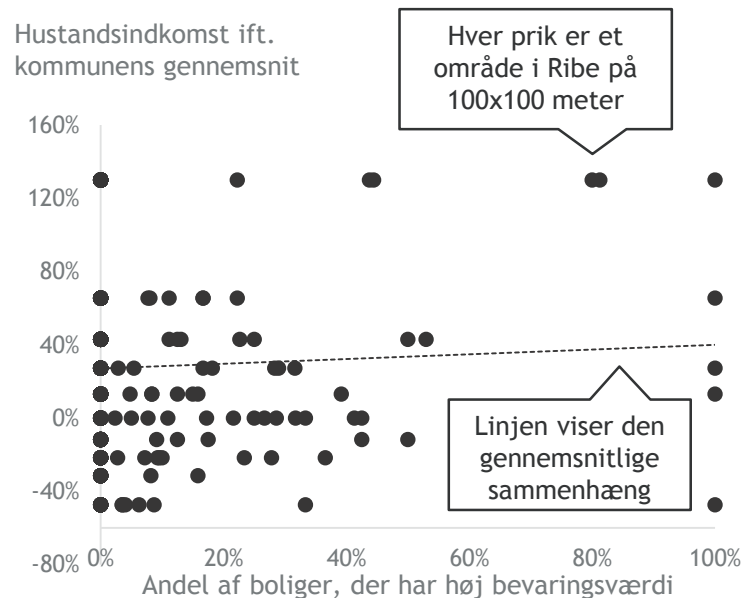


Kilde: Hustandsindkomst fra Geomatic og Danmarks Statistik. Bevaringsværdige bygninger fra Kulturarvstyrelsen.

Det betyder, at vi ikke kan afvise at resultat skyldes tilfældigheder

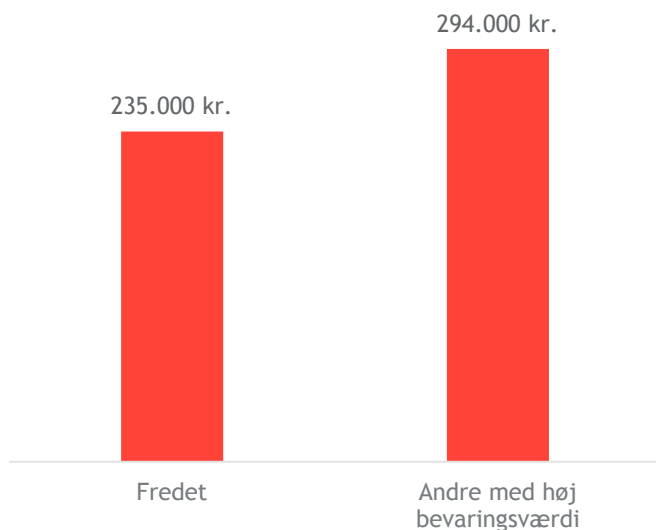
Ingen statistisk signifikant sammenhæng

Figuren herunder viser, at der ikke er en sammenhæng mellem boliger med høj bevaringsværdi i Ribe og hustandsindkomsten. Dermed er der ikke grundlag for hypotesen om, at bevaringsværdige boliger i Ribe tiltrækker folk med højere indkomster.



Bevaringsværdige boliger i Ribe er mere værd

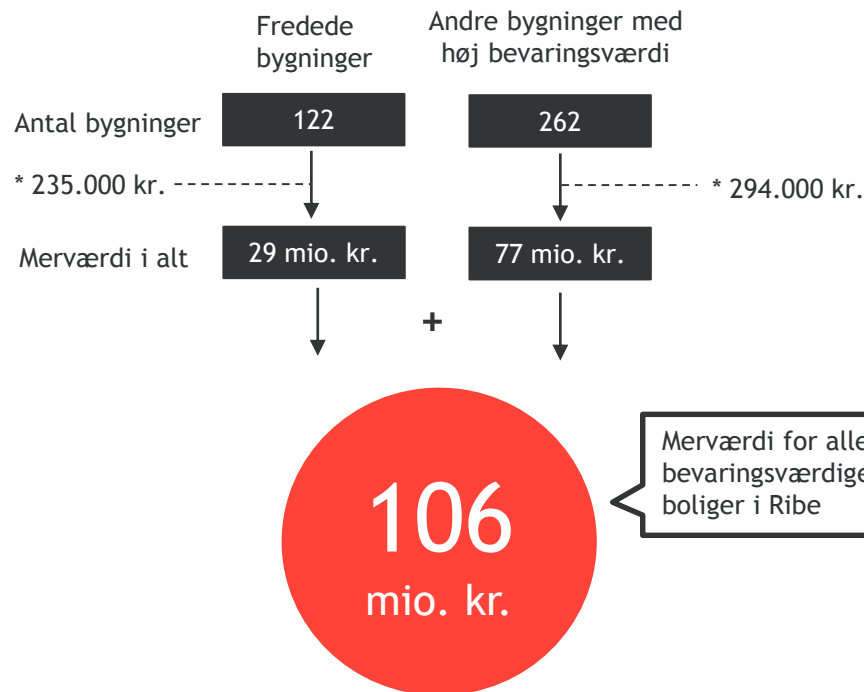
Gennemsnitlig merværdi af bevaringsværdige boliger i Ribe i forhold til ikke-bevaringsværdig boliger i Ribe.



Kilde: Baseret på gennemsnitlige m²-priser for Ribe, den gennemsnitlige størrelse af fredede og andre bevaringsværdige boliger, og den %-vise merværdi for bevaringsværdig bygninger jf. resultaterne fra afsnit 2 og en særskilt analyse for Ribe-området.

Note: "Andre med høj bevaringsværdi" er boliger med SAVE-værdi 1-3.

64 mio. kr. mere for bevaringsværdige boliger



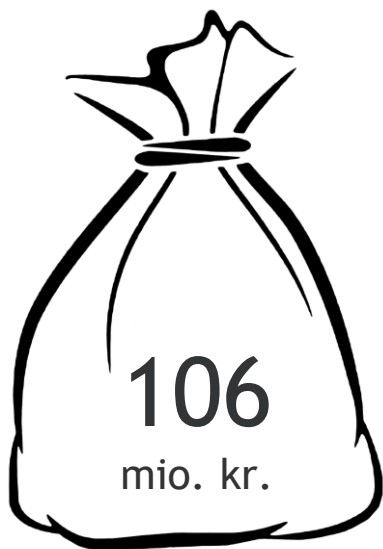
Kilde: ¹Incentive på baggrund af Danmarks Statistik.

²Incentive på baggrund af 'Turismens økonomiske betydning i Sønderjylland' VisitDanmark 2012

3.2 HØJERE BOLIGPRISER GIVER FLERE KOMMUNESKATTER

Resultat fra foregående side

64 mio. kr. mere for bevaringsværdige boliger



Betydelig usikkerhed
om det fremtidige
ejendomsskattesystem.

Øget kommunale indtægter fra grundskyld

Merværdi af
bevaringsværdige
boliger i Ribe

106 mio. kr.

Betydelig
usikkerhed

Merværdi af grunde
med bevaringsværdige
boliger i Ribe

10,6 mio. kr.

* 10% afsmitning
på grundprisen

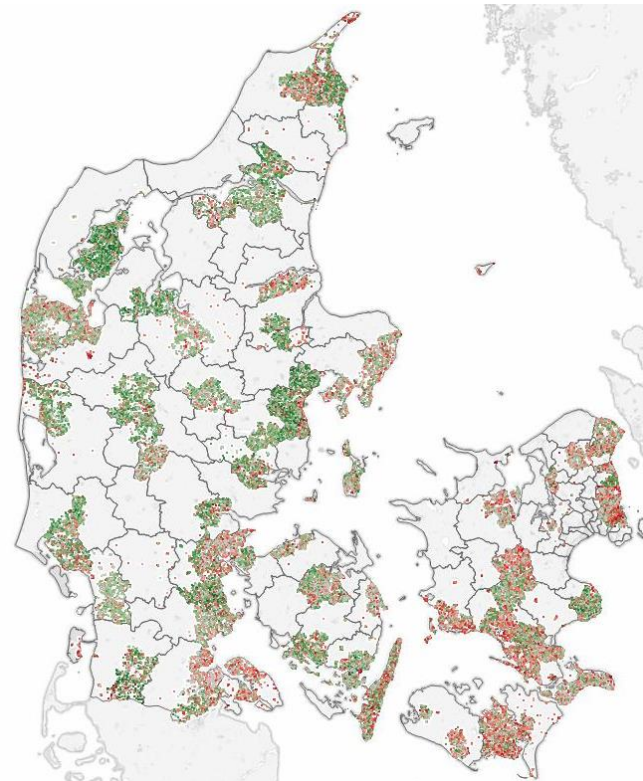
* 25,29 promille
Grundskyldspromille
i Esbjerg kommune

0,3
mio. kr.

Samlet effekt
på indtægter
fra grundskyld

4.1 DETALJEREDE KORT

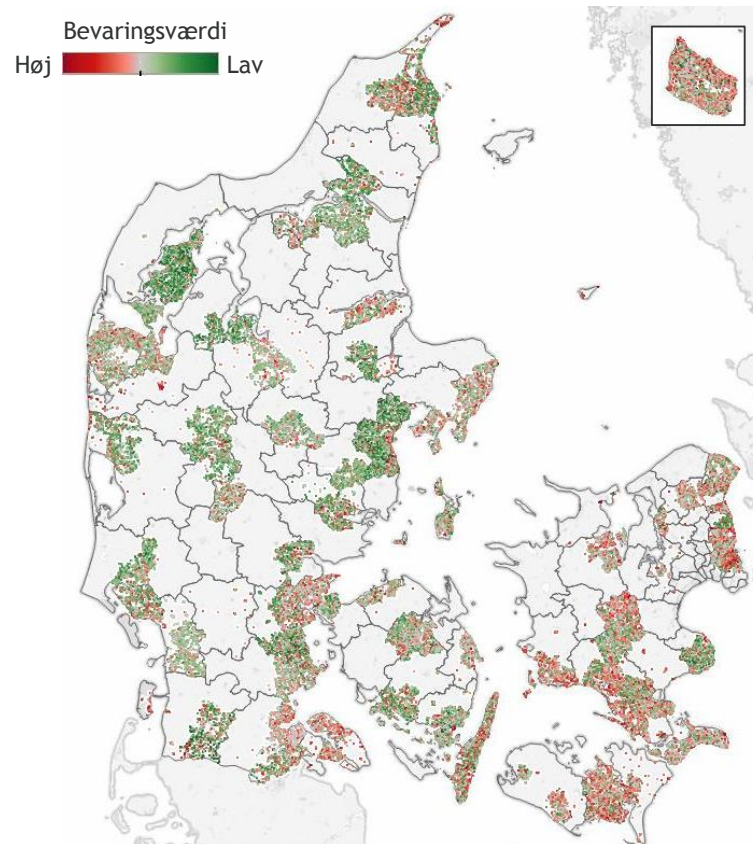
Resultater fra boligmarkedet



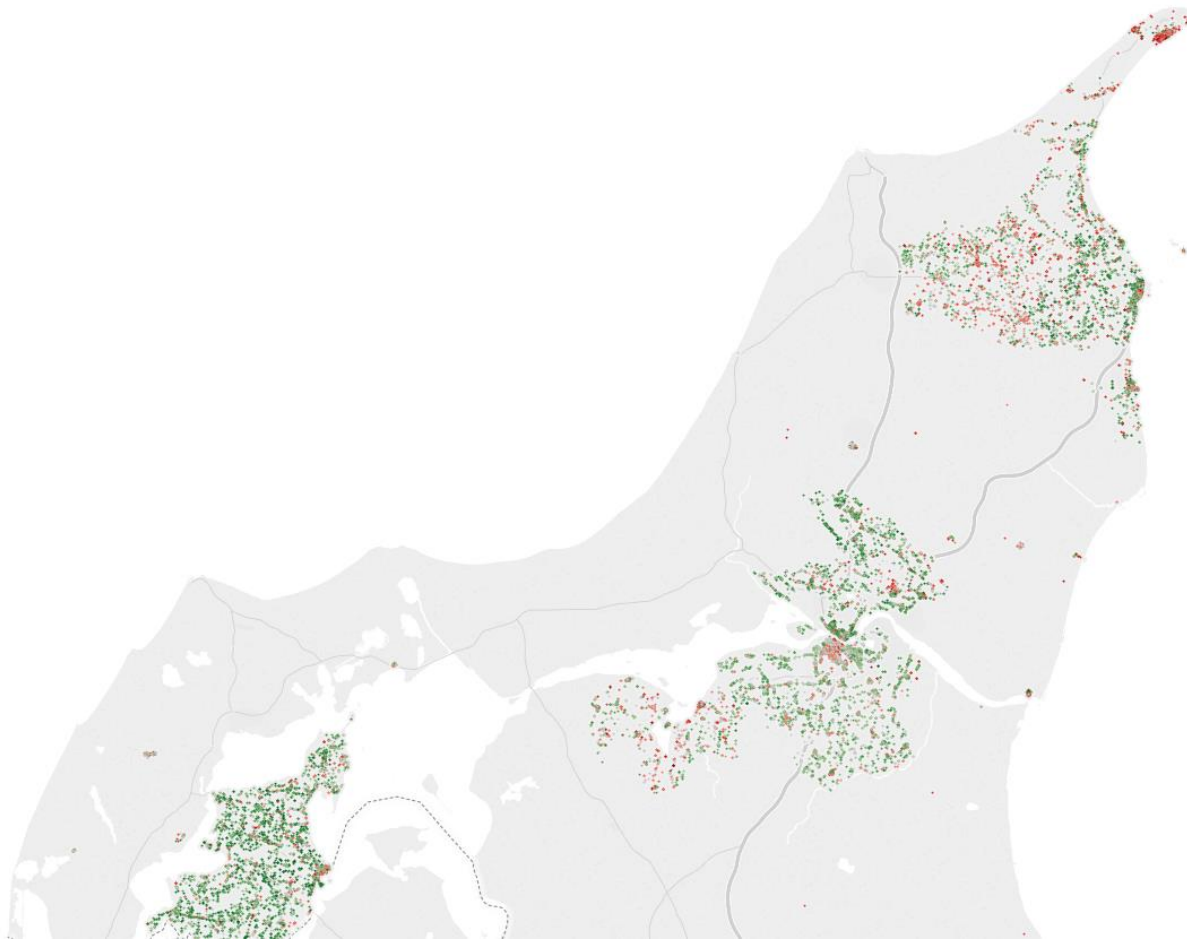
Detaljerede kort

På de følgende sider fremgår detaljerede udsnit af kortet til højre over boliger, der er SAVE-vurderet.

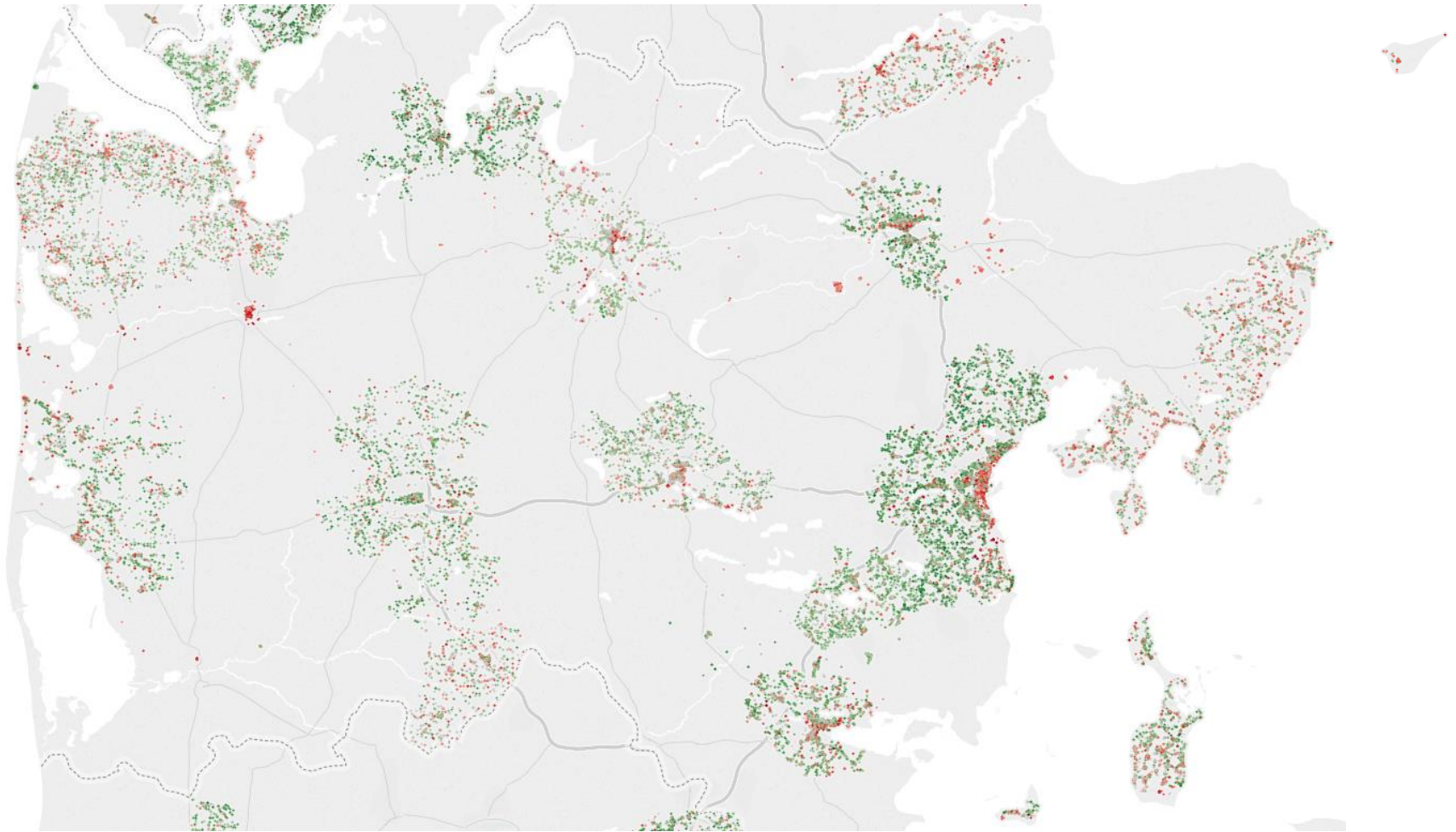
Kortene er alene tænkt som en mulighed for bedre at se placeringen af boligerne med høj og lav bevaringsværdi.



Bevaringsværdi
Høj  Lav

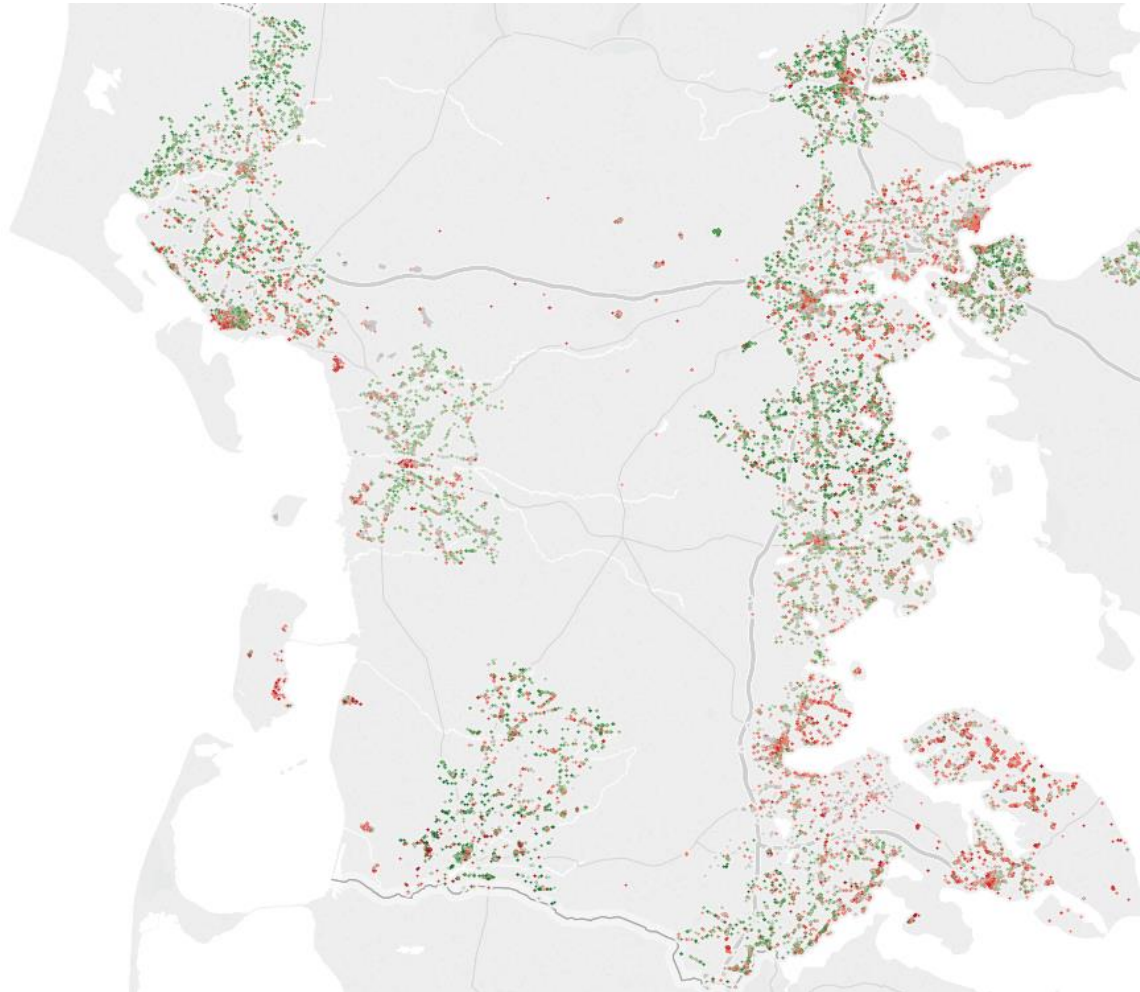


Bevaringsværdi
Høj  Lav

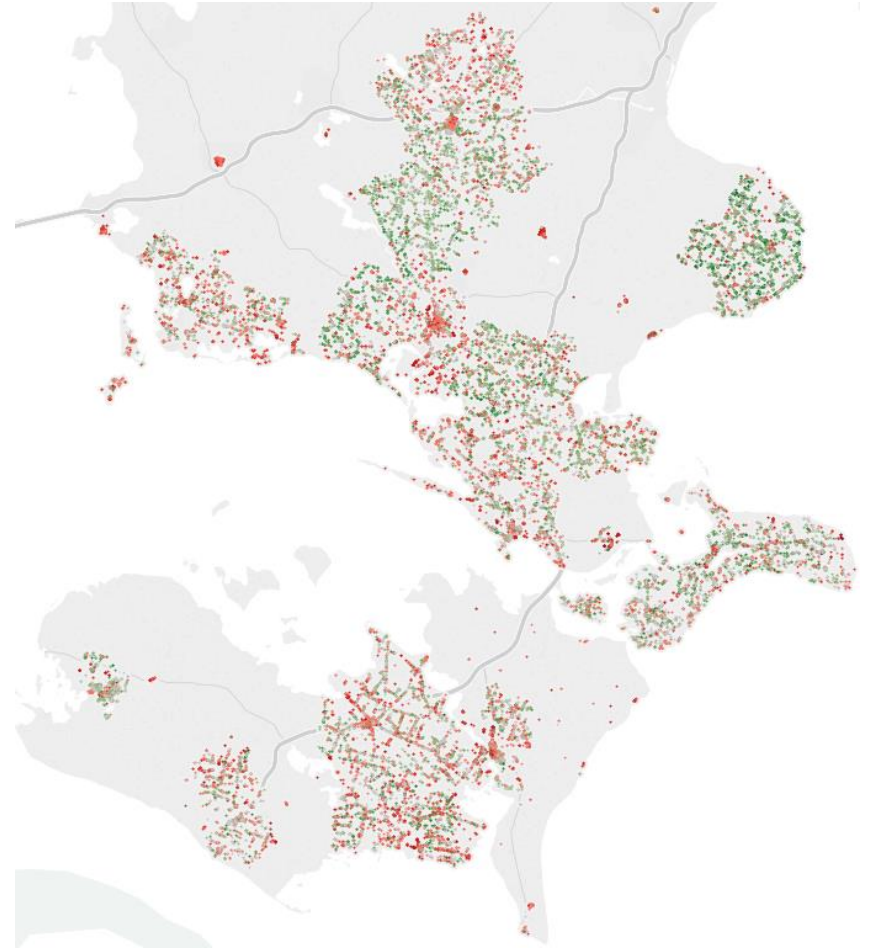
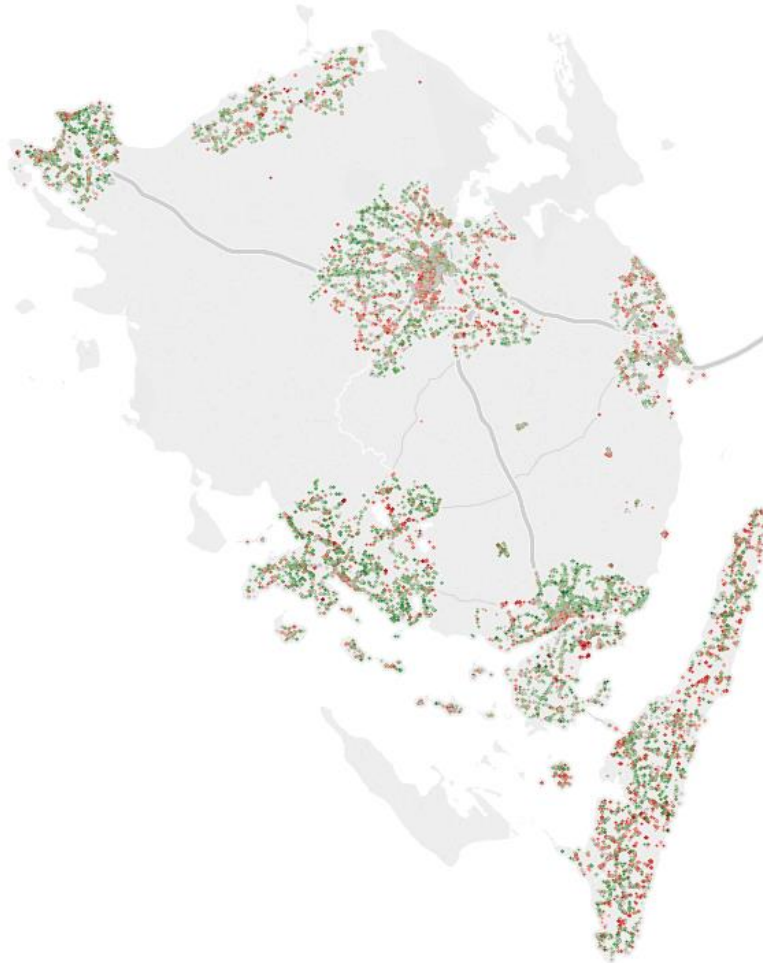


4. BILAG: DETALJEREDE KORT

Bevaringsværdi
Høj  Lav

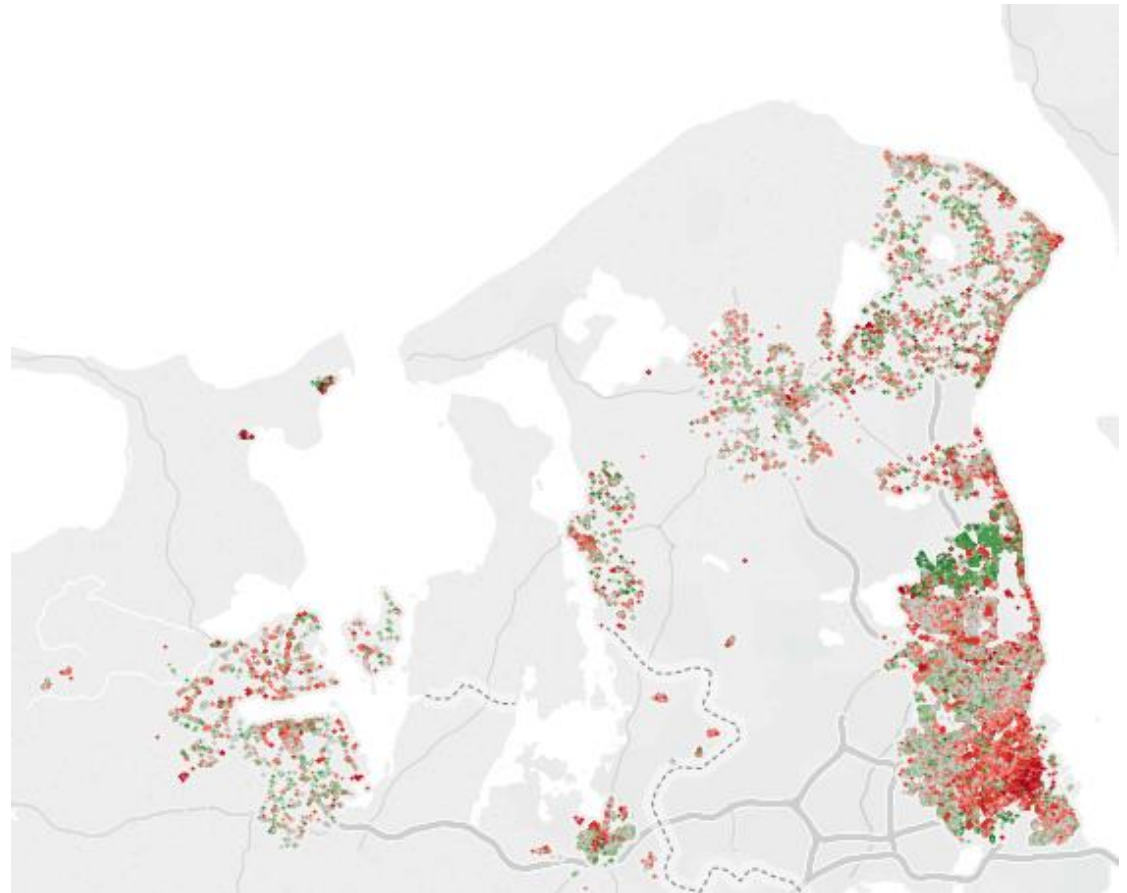


Bevaringsværdi
Høj  Lav



4. BILAG: DETALJEREDE KORT

Bevaringsværdi
Høj  Lav



Akademiske artikler 1/3

Ahlfeldt og Maennig	2010	Substitutability and Complementarity of Urban Amenities: External Effects of Built Heritage in Berlin Real Estate Economics, vol. 38
Alberini et al	2005	Information and WTP in a CVM study The value of S Erasmo in the Lagoon of Venice Journal of Environmental Planning and Management, vol. 48
Bille Hansen	1997	The WTP for the royal theatre in Copenhagen as a public good, Journal of Cultural Economics, vol. 21
Bowits Ibenholdt	2009	Economic impacts of cultural heritage, Journal of Cultural Heritage, vol. 10
Carson et al	2002	Economic benefits to foreigners visiting Morocco accruing from the rehabilitation of the Fes Medina i Navrud og Ready (red.) 2002 Valuing cultural heritage
Cebular et al	2011	Property tax capitalization within a national historic district versus property tax capitalization outside International Journal of Economics and Finance, vol. 3, nr. 4
Chambers et al	1998	CV of quasi-public goods: validity, reliability and application to valuing a historic site Public finance review, vol. 26
Choi et al	2010	Economic valuation of cultural heritage sites: A choice modeling approach, Tourism Management, vol. 31
Cuccia et al	2006	Is cultural heritage really important for tourists A contingent rating study, Applied economics, vol. 39, nr. 2
Garrod et al	1996	The non-priced benefits of renovating historic buildings, Cities, vol. 13, nr. 6
Garrod et al	2002	Northumbria Castles cathedrals and towns, i Navrud og Ready (red.) 2002 Valuing cultural heritage
Heintzelman og Altieri	2013	Historic Preservation: Preserving Value? Journal of Real Estate Finance Economics, vol. 46
Hjort-Andersen	2004	The danish cultural heritage Economics and Politics, University of Copenhagen, Institute of Economics Discussion Papers

Akademiske artikler 2/3

Helliwell et al	2010	Trust and wellbeing, International Journal of Wellbeing, vol. 1
Kim et al	2007	Assessing the economic value of a world heritage site and willingness-to-pay determinants: A case of Changdeok Palace Tourism Management, vol. 28
Kinghorn et al	2008	Valuing the components of an archaeological site An application of CE to Vindolanda Hadrians Wall Journal of Cultural Heritage, vol. 9
Kling et al	2004	Estimating the public good value of preserving a local historic landmark, Urban Studies, vol. 41, nr. 10
Københavns Universitet	2013	Værdisætning af bykvaliteter - fra hovedstad til provins, IFRO, Institut for fødevarer- og ressourceøkonomi
Lahr et al	2005	Gracing the Land of Elvis and Beale Street - Historic Designation and Property Values in Memphis Real Estate Economics, vol. 33
Lazrak et al	2014	The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing Journal of Geographical Systems, vol. 16
Lazrak Nijkamp et al	2009	Cultural heritage Hedonic prices for non-market values, NICIS "Economic valuation of cultural heritage"
Leichenko et al	2000	Historic Preservation and Residential Property Values: An Analysis of Texas Cities, Urban Studies, vol. 38, nr. 11
Montenegro et al	2009	The valuation of historical sites A case study of Valdivia Chile Journal of Environmental Planning and Management, vol. 52
Mourato Atkinson et al	2004	Pricing cultural heritage A new approach to managing ancient resources, World Economics, vol 5, nr. 3
Mourato et al	2008	Valuation of the historic environment, Progress in Planning, vol. 69
Mourato et al	2002	Preserving cultural heritage in transition economies A CVM study of Bulgarian monasteries (in Navrud og Ready) i Navrud og Ready (red.) 2002 Valuing cultural heritage
Navrud et al	2008	Capturing the benefits of preserving cultural heritage, i Izzo (red) 2013, Handbook on the economics of cultural heritage

Akademiske artikler 3/3

-
- | | | |
|----------------------|------|---|
| Noonan | 2007 | Finding an impact of preservation policies, <i>Economic Development Quarterly</i> , vol. 21 |
| Noonan DS, Krupka DJ | 2010 | Determinants of historic and cultural landmark designation: why we preserve what we preserve
<i>Journal of Cultural economics</i> , vol. 34 |
| Noonan DS, Krupka DJ | 2011 | Making—or picking—winners: evidence of internal and external price effects in historic preservation policies
<i>Real Estate Economics</i> , vol. 39 |
| Pollicino Maddison | 2001 | Valuing the benefits of cleaning Lincoln Cathedral, <i>Journal of Cultural Economics</i> , vol. 25 |
| Rickman | 2009 | Neighborhood historic preservation status and housing values in Oklahoma county
<i>Journal of Regional Analysis and Policy</i> , vol. 39, nr. 2 |
| Robert Shipley | 2000 | Heritage Designation and Property Values - Is there an Effect? <i>International Journal of Heritage Studies</i> , vol. 6, nr. 1 |
| Ruijgrok | 2006 | The three economic values of cultural heritage - a case study in the Netherlands
<i>Journal of Cultural Heritage</i> , vol. 7 |
| Salazar et al | 2005 | Valuing cultural heritage: The social benefits of restoring an old Arab tower
<i>Journal of Cultural Heritage</i> , vol. 6 |
| Thompson et al | 2011 | Property values on the plains, <i>Annals of Regional Science</i> , vol. 47 |
| Navrud et al | 2013 | Preliminary valuation of a cultural heritage site of global significance A Delphi CV study, <i>Journal of Cultural Heritage</i> , vol. 9 |
| Navrud og Strand | 2002 | Social costs and benefits of preserving and restoring the Nidaros Cathedral (in Navrud og Ready)
i Navrud og Ready (red.) 2002 Valuing cultural heritage |
| Nicolau | 2010 | Culture-sensitive tourists are more price insensitive, <i>Journal of Cultural Economics</i> , vol. 34 |
| Noonan | 2003 | CVM and Cultural resources A meta-analytic review of the literature, Working paper |

Rapporter 1/2

Accent, Buchanan et al	2007	Valuing Urban Realm - Business Cases in Public Spaces
Ahlfeldt et al	2012	An assessment of the effects of conservation areas on value
Allen Consulting Group	2005	Valuing the Priceless: The Value of Historic Heritage in Australia
Buchanan et al / TfL	2010	Incorporating Health and Social Benefits with User Benefits in the Caluation of Urban Realm Improvements
COWI	2013	Byliv der betaler sig - 4 cases
COWI	2013	Byliv der betaler sig Dialogværktøj
Dümcke og Gnedovsky	2013	The Social and Economic Value of Cultural Heritage: literature review
Ecorys (formerly ecotec)	2012	The economic impact of maintaining and repairing historic buildings in England
ECOTEC	2009	Economic impact of the historic environment in Scotland
ECOTEC	2010	Valuing Welsh Historic Environment
eftec	2005	Valuation of the historic environment Annex - annotated bibliography of studies
eftec	2005	Valuation of the historic environment exec summary
eftec	2005	Valuation of the historic environment Final report
Ela Palmer Heritage	2008	The Social Impacts of Heritage-led Regeneration
English Heritage	2005	The Heritage Dividend Methodology
English Heritage	2006	Heritage Works The use of historic buildings in preservation A toolkit
English Heritage Clark Workshop	2006	Capturing the public value of heritage
English Heritage, defra	2007	A study of the social and economic impacts and benefits of traditional farm building and drystone wall repairs
Enligsh Heritage	2008	Scoping study on the socioeconomic benefits of heritage in the national parks A literature review

Rapporter 2/2

HACT	2014	Measuring the social impact of community investment
HLF	2009	Economic Impact of HLF Projects
HLF	2009	Neighbourhood Surveys
HLF	2009	Visitor Surveys 2005-9
HLF	2010	Economic Impact of HLF Projects
HLF	2010	Assessment of the social impact of volunteering in HLF-fundet projects
HLF	2013	Heritage programme evaluation
HLF	2012	Values and benefits of heritage - A research review
Kulturstyrelsen	2011	SAVE
Kulturstyrelsen m.fl.	2005	Kulturarv En værdifuld ressource for kommunernes udvikling
Kulturstyrelsen/PLUSS	2011	Effektvaluering af Kulturarvskommuneprojektet
Lehtimäki (red.) (book)	2008	Cultural heritage and tourism Potential impact partnership and governance
Naturstyrelsen	2013	Byliv der betaler sig - opsamling
Nordisk råd, Omland et al	2007	Kulturminner og verdiskaping i Norden
Realdania m.fl.	2008	Værdistigninger i byudviklingsprojekter
Rambøll	2008	Værdisætning af herregårde
Rambøll	2012	Utredning om økonomisk verdiskaping med grundlag i kulturminner
The National Trust	2006	Demonstrating the Public Value of Heritage
VisitDenmark	2013	Turismens økonomiske betydning i Danmark