



Bevaringsverdige boliger i Oslo har samlet sett høyere verdi enn andre sammenlignbare boliger. Det samme gjelder boliger i områder med høy tetthet av listeførte bygg, som her i Oscars gate.

Foto: Byantikvaren i Oslo

VERDIEN AV KULTURMINNER

ØKONOMISK MERVERDI PÅ BOLIGER I OSLO 2004–2013

AV MARTIN AUSTVOLL NOME OG MORTEN STIGE

Det er en utbredt oppfatning at kulturminner er et positivt fellesgode, men at eierne av bevaringsobjektene påføres en byrde.

Denne undersøkelsen viser at kulturminnevern skaper mer enn fellesverdier; det verdsettes også av markedet. Prisen på boliger med erkjent verneverdi er gjennomgående høyere enn for tilsvarende objekter uten bevaringsstatus. I tillegg er det en positiv prisseffekt på ikke-listeførte boliger i områder med mange listeførte bygg.

Tilsvarende analyser er ikke tidligere publisert i Norge.

Mange undersøkelser viser at det er bred oppslutning om vern av kulturminner. Et stort flertall av befolkningen setter pris på at viktige bygninger og kulturmiljøer bevares.¹ Likevel er det en utbredt oppfatning at det koster å eie et bevaringsverdig hus og at det kan være dyrt «å bli fredet». En omfattende undersøkelse av 175 000 eiendomstransaksjoner fra Oslo i perioden 2004–2013 viser tvert imot at bevaringsverdige bygninger har signifikant høyere pris enn sammenliknbare bygninger uten erkjent verneverdi. Ikke bare setter markedet pris på kulturminneverdiene. Dataene viser at eiendommer som er regulert til bevaring i en politisk vedtatt reguleringsplan oppnår enda høyere priser enn eiendommer som bare er oppført på Gul liste.²

Denne undersøkelsen viser at uten korreksjon for andre faktorer, har listeførte eiendommer 17 prosent høyere kvadratmeterpris enn eiendommer uten bevaringsstatus. Deler av denne merverdien skyldes et systematisk sammenfall mellom kulturminneverdier og andre kvaliteter ved boligene og deres beliggenhet. Korrigert for dette er det totale utslaget av bevaringsstatus at eneboliger har en kvadratmeterpris som er 7,4 prosent høyere, leilighetene har 1,8 prosent høyere pris og de listeførte småhusene har 5,0 prosent høyere pris.³ I tillegg viser analysen at også andre boliger

i områder med stor tetthet av kulturminner i gjennomsnitt har høyere pris enn boliger i strøk med lavere kulturminnetetthet.

Tilsvarende undersøkelser fra England, Danmark og Sverige viser de samme tendensene. Eiendommer i bevaringsregulerte områder i England har høyere pris enn tilsvarende eiendommer uten bevaringsverdi. Det er også en betydelig positiv priseffekt på eiendommer like utenfor bevaringsområdene.⁴ Også i Danmark er bevaringsverdige boliger funnet å ha høyere verdi, i likhet med ikke-bevaringsverdige boliger som ligger i områder med mange bevaringsverdige boliger.⁵ En tydelig merverdi av bevaringsverdige boliger er også funnet i Sverige.⁶ Vi kommer tilbake til disse studiene mot slutten av artikkelen.

Vi innleder artikkelen med å forklare hvorfor boligpriser brukes som et uttrykk for hvordan kulturminner verdsettes, og fortsetter deretter med å drøfte hvorfor boliger med erkjent verneverdi kan tenkes å bli omsatt for høyere priser enn andre boliger. Artikkelen fortsetter deretter med en beskrivelse av datagrunnlaget, hvordan vi måler pris, andre forhold ved boligene og metoden vi har brukt. Vi går deretter gjennom resultatene av analysene og drøfter mulige fortolkninger og begrensninger. Vi gjengir også de viktigste funnene i undersøkelsene fra England, Danmark og Sverige, før vi oppsummerer artikkelen i en kort konklusjon.

VERDSETTING

Grunnen til at vi tar vare på kulturminner er først og fremst deres ikke-økonomiske verdi som kilde til kunnskap og

1 INHERIT, 2007; Kulturmiljø Halland, u.å.

2 Gul liste er Byantikvaren i Oslos oversikt over bygninger med erkjent kulturminneverdi. Den består dels av bygg som bare er listeførte som bevaringsverdige, dels bygg som er regulert til bevaring og dels bygg som er fredet i medhold av kulturminneloven. Oppføring på Gul liste som bevaringsverdig gir ikke juridisk vern ut over plan- og bygningslovens generelle bestemmelser, men er en verdisetting som tilsier at eiendommen ut fra en faglig vurdering kan reguleres til hensynssone bevaring.

3 Småhus er rekkehus og tomannsboliger

4 Ahlfeldt et al, 2012

5 Realdania, 2015

6 Kulturmiljø Halland, u.å.

opplevelser. Allikevel kan det å sette en pris på kulturminner gi et uttrykk for hvilke verdier de representerer. Det er gjort enkelte forsøk der folk, gjennom spørreundersøkelser, har blitt bedt om å sette en pris på gitte kulturminner.⁷ Denne typen undersøkelser kan gi upresise resultater fordi spørsmålene er hypotetiske og fordi folk kan ha grunner til å overdrive eller underdrive når de foreslår priser.

Alternativet er å ta utgangspunkt i faktiske transaksjoner. Det at en bolig har erkjent verneverdi, er et ikke-håndfast gode som i seg selv ikke kan omsettes og som derfor ikke kan prissettes direkte. I denne artikkelen måler vi prisen på erkjent verneverdi som det beløpet boligkjøpere er villige til å betale ekstra for bevaringsverdige boliger som er listeførte.

Hvorvidt en bolig er bevaringsverdig eller ei er bare en av flere kvaliteter som til sammen kan tenkes å påvirke boligens pris når den omsettes. Vi forventer at prisen bestemmes dels av kvaliteter ved boligen, dels av kvaliteter ved nærområdet og dels av boligens bevaringsstatus. Når boliger omsettes i et åpent marked, antar vi at kjøpere uttrykker hvordan de verdsetter disse kvalitetene med den prisen de er villige til å betale. Når to ellers sammenlignbare boliger omsettes under ellers sammenlignbare forhold, mens de varierer med hensyn til erkjent verneverdi eller nærområdets verneverdi, antar vi at prisforskjellen mellom boligene er et uttrykk for hvordan den erkjente verneverdien verdsettes.

Ved å analysere boligkjøperes adferd i et marked, heller enn hypotetiske priser ved hjelp av en spørreundersøkelse, gir denne

undersøkelsen en mer presis beskrivelse av betalingsviljen for erkjente verneverdier. Samtidig begrenser undersøkelsen seg til å analysere verdiene for boligkjøpere og boligselgere. Fellesverdier som kan ligge i godt bevarte kulturmiljøer kommer i tillegg. De kan komme til uttrykk i økonomisk aktivitet som turisme og handel som vi ikke måler her. Dessuten er det knyttet ikke-økonomiske opplevelsesverdier til å ferdes i historiske bygningsmiljøer. Det innebærer at den reelle samfunnsøkonomiske verdien av de bevaringsverdige boligene og strøkene som berøres av denne undersøkelsen, vil være høyere enn det vi måler direkte.

HVORFOR GIR BEVARINGSVERDI MERVERDI?

Hvorfor kan det tenkes at boliger med erkjent verneverdi omsettes for høyere priser enn andre sammenlignbare boliger? Nedenfor går vi gjennom noen mulige forklaringer som leder til fire forventninger til hvilke generelle sammenhenger man vil kunne observere i et større antall boligtransaksjoner.

Erkjente verneverdier kan påvirke boligpriser på forskjellige måter. Man kan skille mellom en «kulturminneeffekt» og en «juridisk effekt». Kulturminneeffekten kommer av de historiske og arkitektoniske kvalitetene som ligger bak listeføringen, mens den juridiske effekten kommer av sikringen av kvalitetene ved huset og ved bygningsmiljøet som listeføringen gir.⁸ Selv om enkelte kulturminneverdier, som «historiefortellende verdi», ikke nødvendigvis henger sammen med økonomisk verdi, er for eksempel arkitektonisk verdi og håndverksmessig verdi sammenfallende

7 F.eks. INHERIT, 2007; Kulturmiljö Halland, u.å.

8 Ahlfeldt et al, 2012

med hva boligkjøpere normalt leter etter. Litt generelt kan man si at bevaringsverdig eiendom oftest har høyere arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet enn ellers sammenlignbare bygg. Det gjelder også hage eller gårdsrom rundt bygget. Det er også en tendens til at helhetlige områder blir verdsett høyere som kulturmiljøer enn spredte enkeltbygg. Det betyr at det er større sjanse for at listeførte bygg også ligger i tradisjonelle og vakre bomiljøer. I tillegg til kulturminneeffekten kommer den juridiske effekten, ved at vern kan gi forutsigbarhet for nabolaget. Vern gir lavere risiko for at verdsatte bygg rives og erstattes av nye bygg som kan forringe nabolaget.

Kulturminneeffekten og den juridiske effekten på boligpriser kan svekkes av oppfatninger om at vedlikehold av bevaringsverdige bygg er fordyrende. Byantikvaren i Oslos erfaring er at antikvarisk vedlikehold normalt ikke er vesentlig fordyrende over tid. Noen ganger er materialer og metoder dyrere, men løsningene har oftest lengre levetid. Det finnes også tilskuddsordninger for ivaretagelse av bevaringsverdig bebyggelse.⁹ Siden 2016 har fredet eiendom vært fritatt for eiendomsskatt i Oslo, men i perioden vi har data fra (2004–2013) var det ikke eiendomsskatt. Oppsummert, gir kulturminneeffekten og den juridiske effekten grunn til å forvente følgende:

1) *Listeførte boliger får generelt høyere pris enn andre boliger når de omsettes i det åpne markedet.*

Gul liste består dels av bygg som bare er listeførte som bevaringsverdige uten juridisk vern ut over plan- og bygningslovens generelle bestemmelser, dels bygg som er regulert til bevaring og dels bygg som er fredet i medhold av kulturminneloven. Dette gir forventede effekter som kan virke mot hverandre. Sterkere vern gir større begrensninger for eierens handlefrihet med eget hus. Det kan for mange boligkjøpere virke negativt. På den annen side gir sterkere grad av vern større sikkerhet for at verdiene ivaretas over tid, ikke bare på egen eiendom men også i kulturmiljøet rundt. Dessuten reflekterer høyere vernegrad i gjennomsnitt større kulturminneverdier som antas å ha en egenverdi i form av kvalitet og status som også markedet vil sette pris på. Hvilken av disse effektene som er størst er i utgangspunktet ikke gitt.

Om vi sammenligner boliger som er bevaringsverdige og regulert til bevaring, er det i utgangspunktet liten forskjell på kulturminneverdien. Kriteriet for oppføring på Gul liste som bevaringsverdig er at det ut fra en faglig vurdering skal være grunnlag for å regulere bygget til bevaring. Det som likevel kunne tilsi at regulering knyttes til høyere priser enn listeføring som bevaringsverdig, er at regulering i de fleste tilfeller gjelder områder av en viss størrelse. Den juridiske effekten burde derfor slå inn og gi positiv uttelling på grunn av økt forutsigbarhet for at strøkskvalitetene blir opprettholdt over tid. Vi forventer:

2) *Forskjellige vernekategorier har forskjellig priseffekt.*

Områdene med størst kulturminnetetthet er kulturmiljøer som representerer høye

⁹ Fylkeskommunene forvalter tilskudd til eiere av fredede bygninger som bevilges over statsbudsjettet. Kulturminnefondet og en del fylkeskommuner og kommuner som Oslo bevilger årlige tilskuddsmidler til private eiere av bevaringsverdig bebyggelse.

kulturminneverdier. Dette forventes også å bli verdsatt av markedet. En effekt av dette er at også boliger uten bevaringsverdi i slike områder vil nyte godt av kulturmiljøet. De får utsikten til fine hus og andel i de positive assosiasjonene til området. Vi forventer:

3) Prisen på alle boliger øker med andel listeførte boliger i området.

Samtidig er det grunn til å forvente at den merverdien som følger av at en bolig ligger i et område med høy kulturminnetetthet er større for boliger uten bevaringsverdi enn for boliger som selv har erkjent verneverdi. Selv om alle boliger kan ha en fordel av nabolageeffekten som følger av mange kulturminner i området kan det forventes at boliger uten bevaringsverdi nyter spesielt godt av nabolageeffekten. De vil i så fall være gratispassasjerer som nyter godt av kvalitetene i kulturmiljøet uten selv å bidra til miljøkvalitetene. Er tettheten av listeførte boliger i nærområdet stor nok kan vi tenke oss at den moderne boligen vil få høyere pris enn de bevaringsverdige boligene. Den får alle fordelene av kulturmiljøet og samtidig moderne standard uten begrensningene som listeføring kan medføre. I områder med få listeførte boliger vil de spesifikke kvalitetene ved den enkelte listeførte boligen stå mer ut, og den relative merverdien av å være listeført kan forventes å være høyere. Det vil også innebære at den observerte prisforskjellen mellom listeførte og andre boliger vil være mindre når andel listeførte boliger i nærområdet stiger. Vi forventer:

4) Når andel listeførte boliger i nærområdet øker, gir dette et større utslag i

prisen til de ikke-listeførte boligene enn de listeførte boligene i området. Tilsvarende: merverdien av en listeført bolig er større i områder med lav andel listeførte boliger enn i områder med høy andel.

DATAGRUNNLAGET

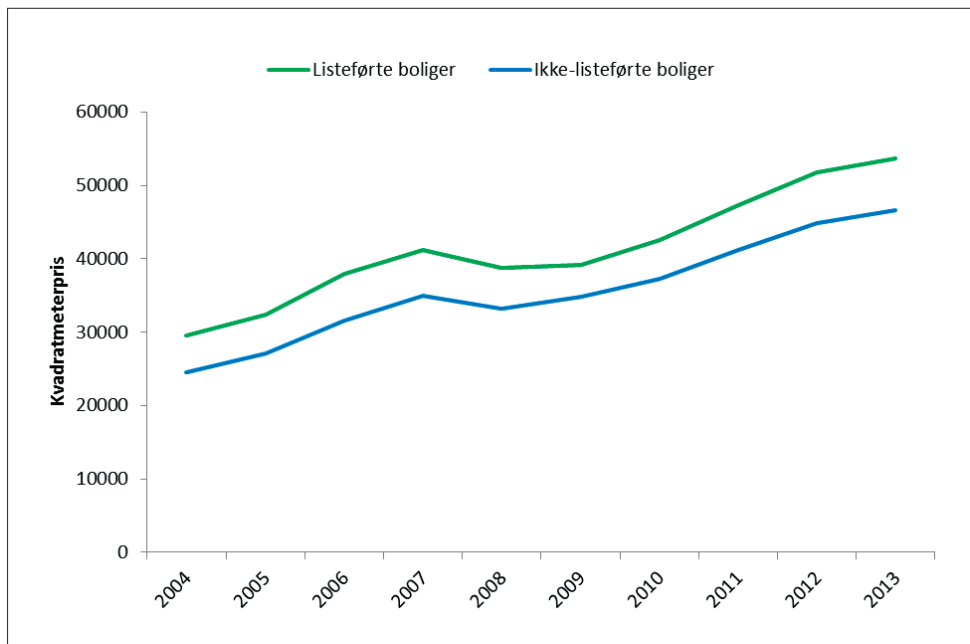
Datagrunnlaget for denne undersøkelsen ble innhentet av Kommunerevisjonen i Oslo til rapporten *Bevaringsverdig på Gul liste – saksbehandling og konsekvenser*.¹⁰ Datasettet omfatter alle boligtransaksjoner i Oslo i tiårsperioden 2004–2013 som var formidlet av megler og annonsert gjennom Finn.no. Kilden for transaksjonsdataene er Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS. Til disse dataene har vi koblet Gul liste, slik at transaksjonene faller i fire kategorier: boliger som ikke var listeført, boliger som var listeført som bevaringsverdig, regulert til bevaring eller fredet før de ble lagt ut for salg.

Datasettet omfatter totalt 174 608 boligtransaksjoner. Av disse gjaldt 38 870 transaksjoner boliger som var listeførte eller i listeførte bygg, tilsvarende 22,3 prosent av transaksjonene. Det var 33 134 transaksjoner av bevaringsverdige boliger (19,0 prosent), 4728 transaksjoner av regulerte boliger (2,7 prosent) og 1008 transaksjoner av fredede boliger (0,6 prosent). Datasettet er enestående i norsk sammenheng ved at det lar oss analysere omsetningen av et stort antall eiendommer med ulik bevaringsstatus. Tilsvarende analyser er ikke tidligere publisert i Norge.

PRIS PER KVADRATMETER

For å analysere boligenes verdi, tar vi utgangspunkt i pris per kvadratmeter,

¹⁰ Kommunerevisjonen, rapport 10/2014



FIGUR 1 Gjennomsnittlig pris per kvadratmeter 2004–2013, listeførte og ikke-listeførte boliger.

beregnet som summen av omsetningsverdien og fellesgjelden, dividert på boligens primærromsareal. Boligenes størrelse er blant de mest grunnleggende faktorene som det er nødvendig å korrigere for når vi sammenligner priser. Generelt har mindre boliger høyere kvadratmeterpris enn større. Samtidig er bevaringsverdige leiligheter og hus gjerne større enn nyere boliger. Dette har vi tatt hensyn til.

Hvordan skiller listeførte boliger seg fra andre boliger? I figur 1 har vi gjengitt den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen til listeførte og ikke-listeførte boliger i perioden 2004–2013. Tidsdimensjonen er tatt med for å ta hensyn til den generelle prisutviklingen.

Figur 1 viser at listeførte boliger hadde en høyere kvadratmeterpris år for år gjennom hele perioden. I gjennomsnitt fikk listeførte boliger en kvadratmeterpris som var 17 prosent høyere enn prisen på andre boliger.

Det er flere grunner til at figur 1 gir et ufullstendig bilde av prisforskjellen mellom listeførte og ikke-listeførte boliger. Dette har å gjøre med at listeførte boliger kan skille seg systematisk fra ikke-listeførte boliger når det gjelder andre forhold som påvirker pris. De listeførte boligenes beliggenhet og arkitektoniske kvalitet er antagelig bedre enn gjennomsnittsboligens. Samtidig er det rimelig å anta at alder og størrelse trekker kvadratmeterprisene ned. Eldre leiligheter er i noen strøk systematisk

større enn nyere boliger og det tilsier normalt lavere kvadratmeterpris. Dataene gir ikke informasjon om eventuelle oppgraderinger som boligene har vært gjennom. Generelt har bygninger med originale bygningselementer som vinduer og panel høyest sjans for å bli listeført. Gamle vinduer og panel er elementer som blir verdsatt av folk med kunnskap om gamle hus, men normalt ikke i en verditakst. Det er derfor neppe grunnlag for å si at det er vedlikeholdsstandarden til de listeførte eiendommene som forklarer en eventuelt høyere pris. I det følgende beskriver vi hvordan vi tar hensyn til boligenes beliggenhet, alder og størrelse for å isolere effekten av kulturminneverdiene. Vi viser at listeførte boliger har en høyere kvadratmeterpris enn andre sammenlignbare boliger, uavhengig av om de måtte ligge i mer attraktive deler av byen, være bygget i spesifikke perioder, eller ha bestemte størrelser.

BELIGGENHET

Andelen listeførte boliger varierer mye mellom bydelene i Oslo, og dette reflekteres i boligtransaksjonene. I en bydel som Frogner var det listeførte boliger i 50 prosent av transaksjonene og på Grünerløkka var det 42 prosent, mens det i bydeler som Alna og Bjerke var under 5 promille.

Samtidig er det åpenbart at sentrumsnære og attraktive bydeler som Frogner og Grünerløkka har høyere boligpriser enn mindre sentrale bydeler i Oslo. Vi løser dette ved å inkludere boligenes bydelsbeliggenhet i alle modellene. Det innebærer at effekten av listeføring estimeres ut fra prisvariasjoner internt i hver bydel, heller enn mellom bydelene.

ALDER

Andelen listeførte boliger varierer også mye med boligenes alder. Blant boligene bygget i tiden etter 1850 og frem mot 1900 er det en svært høy andel listeførte boliger. Det er perioden da Oslo vokste sterkest og murbyen ble bygget. Fra begynnelsen av 1900-tallet er andelen boliger med bevaringsstatus fallende frem mot krigen. Blant boligene bygget i etterkrigsårene er det liten andel listeførte boliger.

Samtidig som listeføring varierer med byggeår er det også slik at alder påvirker pris. Vi løser dette ved å inkludere boligenes alder i alle våre modeller. Det innebærer at vi estimerer effekten av listeføring slik at den kan tolkes uavhengig av boligenes alder.

STØRRELSE

Det er også sammenheng mellom boligenes størrelse og hvorvidt de er listeført eller ei. For eneboliger gjelder dette også tomtestørrelse. De listeførte eneboligene hadde i gjennomsnitt 16 m² mindre primærromsareal enn andre eneboliger, men 1300 m² større tomter. De listeførte leilighetene hadde i gjennomsnitt 2 m² større primærromsareal enn andre leiligheter, mens listeførte småhus var 17 m² større.

Samtidig er det en klar sammenheng mellom boligenes areal og hvilken kvadratmeterpris de får. Vi løser dette ved å inkludere boligenes areal i alle våre modeller. I analysene av eneboliger inkluderer vi også tomtenes areal. Det innebærer at vi estimerer effekten av listeføring slik at den kan tolkes uavhengig av bolig- og tomtestørrelse.

ANDRE LISTEFØRTE BOLIGER I OMRÅDET

Som beskrevet ovenfor er det grunn til å forvente at områder med mange listeførte boliger er attraktive bomiljø som boligkjøpere vil sette pris på – også kjøpere av ikke-listeførte boliger. Vi har derfor etablert en indikator som for hver boligtransaksjon beskriver andelen av alle transaksjonene i området som involverte listeførte boliger. Vi inkluderer denne indikatoren i enkelte av modellene.

Når det gjelder områdeinndelingen til dette formålet, har vi benyttet soneinndelingen av Oslo. Dette er et nivå under bydel og over grunnkrets. Oslos 15 bydeler er for store til at de kan representere det nabolaget som boligkjøpere opplever at de flytter inn i; grunnkretsene er for små. På sonenivå er Oslo delt inn i 60 soner, og flere av disse har navn som indikerer en passende områdeinndeling til vårt formål: Bjølsen, Fagerborg, Frogner, Gamlebyen, Grünerløkka, Grønland, Homansbyen, Ila, Kampen, Lindern, Majorstua, Marienlyst, Rodeløkka, Sagene, Skillebekk, Sinsen, St. Hanshaugen, Torshov, Tøyen, Uranienborg og Vålerenga.

METODE

Vi har analysert variasjoner mellom boligens kvadratmeterpris som en samlet funksjon av listeføring, andel listeførte boliger i sonen, primærromsareal, tomteareal (for eneboliger) og bydelstilhørighet. I tillegg har vi inkludert salgsår i alle modeller for å ta hensyn til den generelle prisutviklingen i perioden.

Vi har brukt regresjonsanalyse etter minste kvadraters metode. Det innebærer at vi estimerer en modell som ikke gir en perfekt forutsigelse av den enkelte boligs verdi, men som minimerer summen av alle avvikene. På den

måten egner metoden seg til å gi et bilde av de generelle sammenhengene i datamaterialet.

Boligenes kvadratmeterpris er bearbejdet slik at modellen gir et bilde av de relative prisforskjellene (se vedlegget etter konklusjonen for en mer teknisk beskrivelse). Vi omtaler effektene som prosentvise forskjeller. Det innebærer for eksempel at modellen beskriver forskjellen mellom 33 000 og 30 000 kr (10 prosent forskjell) som lik forskjellen mellom 55 000 og 50 000 kr (også 10 prosent forskjell).

Eneboliger, leiligheter og småhus er analysert hver for seg. Småhus er tomannsboliger og rekkehus. Boligtypene ligger i områder med svært forskjellige kvaliteter der vi forventer at sammenhengen mellom listeføring og pris varierer.

FUNN

I det følgende beskriver vi resultatene av analysene, slik de fremstår etter å ha korrigert for boligens størrelse, tomtenes størrelse (for eneboliger), boligens alder, bydelsbeliggenhet og salgsår. Tabell 1 og 2 oppsummerer sentrale resultater som vi

Bildet til venstre på neste side viser et eksempel på et bevaringsverdig bygg i Brochmanns gate på Bjølsen, der en leilighet med samme størrelse som gjennomsnittet av ikke-listeførte leiligheter i samme område, ble solgt for fire prosent høyere pris.

Foto: Byantikvaren i Oslo

Bildet til høyre på neste side viser et eksempel på et bevaringsverdig bygg i Bergengata på Bjølsen, der en leilighet med samme størrelse som gjennomsnittet av ikke-listeførte leiligheter i samme område, ble solgt for ti prosent høyere pris.

Foto: Byantikvaren i Oslo

TABELL 1: MERVERDIEN AV LISTEFØRTE BOLIGER

	Listeført (alle bevarings- stater)	Bevaringsverdig	Regulert	Fredet Kulturminneloven
Eneboliger	+7,4 %	+4,7 %	+12,7 %	-
Leiligheter	+1,8 %	+1,7 %	+2,0 %	+6,3 %
Småhus	+5,0 %	+5,3 %	+4,9 %	-

Tabellen gjengir den estimerte prisforskjellen mellom listeførte og ikke-listeførte boliger. Kun signifikante effekter er gjengitt. «-» betyr at det ikke var noen signifikant prisforskjell mellom listeførte og ikke-listeførte boliger. Alle resultater er basert på modeller som tar hensyn til boligens størrelse, tomtens størrelse (for eneboliger), boligens alder, bydelsbeliggenhet og salgsår.

TABELL 2: MERVERDIEN AV LISTEFØRTE BOLIGER, korrigert for den positive priseffekten av andel listeførte boliger i nærområdet

	Bevaringsverdig	Regulert	Fredet Kulturminneloven
Eneboliger	+2,9 %	+8,3 %	-
Leiligheter	+0,8 %	+0,7 %	+2,7 %
Småhus	+3,9 %	-	-

Tabellen gjengir den estimerte prisforskjellen mellom listeførte og ikke-listeførte boliger. Kun signifikante effekter er gjengitt. «-» betyr at det ikke var noen signifikant prisforskjell mellom listeførte og ikke-listeførte boliger. Alle resultater er basert på modeller som tar hensyn til boligens størrelse, tomtens størrelse (for eneboliger), boligens alder, bydelsbeliggenhet og salgsår, i tillegg til andel listeførte boliger i nærområdet.





Et eksempel på et bevaringsverdig bygg i Bergengsgata på Bjølsen, der en leilighet med samme størrelse som gjennomsnittet av ikke-listeførte leiligheter i samme område, ble solgt for åtte prosent høyere pris.

Foto: Byantikvaren i Oslo



Denne villaen i Hafslundveien på Frøen er regulert til bevaring, og illustrerer historiske og arkitektoniske kvaliteter som også boligkjøpere verdsetter. Eneboliger regulert til bevaring ligger i gjennomsnitt 8,3% høyere enn tilsvarende eiendommer uten bevaringsstatus.

beskriver nedenfor. Regresjonskoeffisientene til de viktigste variablene er gjengitt i vedlegget etter konklusjonen.

LISTEFØRING

I et første sett med modeller har vi sett på alle bevaringsstatuser samlet: listeføring som bevaringsverdig, regulering til bevaring og fredning. Uavhengig av om disse boligene måtte ligge i mer attraktive deler av byen, være bygget i spesifikke perioder, eller ha bestemte størrelser, har alle typer listeførte boliger høyere verdi enn andre sammenlignbare boliger. Resultatene er i henhold til vår første forventning, beskrevet ovenfor. Blant eneboligene har de listeførte boligene en kvadratmeterpris som er 7,4 prosent høyere, de listeførte leilighetene har 1,8 prosent høyere pris og de listeførte småhusene har 5,0 prosent høyere pris (se tabell 1; se også modell 1, 5 og 9 i vedlegget).

Det er verdt å spørre hvorfor listeførte leiligheter har en mindre prisbonus enn

eneboliger og småhus. En nærliggende forklaring er at de i stor grad ligger i det historiske sentrum der bevaringstettheten er byens høyeste. Det vil si at de opplevde kvalitetene i mindre grad knytter seg til den enkelte leilighet, men like mye til det historiske strøket. Dette er områder som kan antas å ha hatt den sterkeste prisutviklingen siden liberaliseringen av boligmarkedet på 1980-tallet og det kan argumenteres for at de historiske verdiene har kommet hele sonen til gode i form av høy prisvekst.¹¹

En annen delforklaring er at bevaringsstatusen har liten praktisk påvirkning på livet i leiligheten siden det stort sett er eksteriøret som har vern. En del som bor i leilighet har trolig lite kunnskap om bevaringsstatusen. Eneboligeieren vil trolig være langt mer bevisst bevaringsstatusen, inkludert de be-

¹¹ Det er ikke publisert prisstatistikk for Oslo på bydelsnivå for 2004. Vi kjenner ikke til noen bydelsvise oversikter over prisutviklingen i Oslo tilbake til liberaliseringen av eiendomsmarkedet på 1980-tallet.

grensningene den kan medføre. En av grunnene til at den positive priseffekten likevel er sterkere kan være at eneboligen ofte vil ha listeførte naboeiendommer også. Det bidrar til å sikre utsikt og andre miljøkvaliteter, noe markedet kan antas å sette pris på.

BEVARINGSVERDIG, REGULERT TIL BEVARING ELLER FREDET

Neste steg i analysen har vært å se på utslaget av ulik bevaringsstatus. Hvorvidt boligen er bevaringsverdig uten juridisk vern, regulert til bevaring eller fredet kan forventes å påvirke verdien. Som vi har beskrevet ovenfor, er det ikke noen vesentlig forskjell i kulturminneverdi mellom bevaringsverdige og regulerte hus, mens de fredede anleggene som gruppe har høyere kulturminneverdi. I hvilken grad en eventuell merverdi først og fremst henger sammen med kulturminneeffekter eller med juridiske effekter er et åpent spørsmål. Ulik bevaringsstatus gir varierende grad av juridiske beskrankninger, men med sterkere begrensninger følger større sikkerhet for at de viktige verdiene i miljøet opprettholdes. Disse faktorene kan til en viss grad motvirke hverandre. Alt tatt i betraktning, er det interessant å undersøke hvilke utslag de forskjellige gradene av bevaring har.

Når vi skiller mellom boliger som er bevaringsverdige, regulert til bevaring og fredet, ser vi at de forskjellige formene for listeføring kan knyttes til forskjellig priseffekt (se tabell 1; se også modell 2, 6 og 10 i vedlegget). På den måten gir resultatene støtte til vår andre forventning, beskrevet ovenfor. Blant eneboligene har de bevaringsverdige boligene 4,7 prosent høyere pris enn andre sammenlignbare boliger, mens de regulerte boligene får 12,7 prosent

høyere pris. Eneboliger som er fredet får også høyere pris, men transaksjonene av fredede eneboliger er for få til at vi kan regne priseffekten som allmenngyldig.

Analysen av leiligheter viser også forskjellig priseffekt av bevaringsverdige, regulerte og fredede boliger. Sammenlignet med ikke-listeførte leiligheter får de bevaringsverdige leilighetene 1,7 prosent høyere kvadratmeterpris, de regulerte leilighetene har 2,0 prosent høyere pris og de fredede leilighetene har 6,3 prosent høyere pris. At det er liten forskjell mellom bevaringsverdig og regulert kan tilsi at den juridiske effekten av vern er liten siden det først og fremst er denne faktoren som skiller de to kategoriene. For de fredede leilighetene er utslaget imidlertid stort, som kan tilsi at den juridiske effekten på disse er vesentlig. En forklaring kan være at de fredede leilighetene i stor grad ligger konsentrert rundt Birkelunden på Grünerløkka, der 13 kvartaler er fredet. Fredningen gir en garanti mot at det kommer høyhus eller andre endringer som kan oppfattes negativt av de som bor i området. Det kan altså forventes en betydelig juridisk effekt.

Både bevaringsverdige og regulerte småhus har høyere pris enn andre sammenlignbare boliger, men det er relativt sett liten forskjell mellom bevaringsformene. Sammenlignet med ikke-listeførte boliger har bevaringsverdige småhus 5,3 prosent høyere pris og regulerte småhus 4,9 prosent høyere pris. Det er ingen signifikant forskjell i pris mellom fredede og ikke-listeførte småhus.

Samlet sett synes det som om strengere bevaringsklasse kan knyttes til sterkere positiv priseffekt. Resultatene kan tyde på at det både gjenspeiler verdsetting av høyere kulturminneverdier og den juridiske effekten av økt forutsigbarhet i nærmiljøet.

ANDELEN LISTEFØRTE BOLIGER I NÆROMRÅDET

Vi antydte ovenfor at det er en tendens til at helhetlige områder blir verdsatt høyere som kulturmiljøer enn spredte enkeltbygg. Områdene med størst kulturminnetetthet er kulturmiljøer som representerer høye kulturminneverdier, og man kan forvente at slike områder verdsettes av markedet. Også boliger uten bevaringsverdi kan nyte godt av et helhetlig kulturmiljø. De får utsikten til fine hus og de positive assosiasjonene til området. I modeller der vi ikke bare estimerer effektene av listeføring, men også tar hensyn til andel listeførte boliger i nærområdet, ser vi resultater som harmonerer med antakelsen om en områdeeffekt (se modell 3, 7 og 11 i vedlegget). Effekten av andel listeførte boliger i sonen er positiv for alle typer boliger. Slik disse modellene beskriver det, får både eneboliger, leiligheter og småhus høyere kvadratmeterpris jo flere listeførte boliger det er i nærområdet. Den positive områdeeffekten gjelder også ikke-listeførte boliger. På den måten gir resultatene støtte til vår tredje forventning, beskrevet ovenfor.

I modellene som tar hensyn til andel listeførte boliger i sonen, ser vi også at effekten av enkeltboligers listeføring reduseres (se tabell 1 og tabell 2; sammenlign modell 2 og 3, 6 og 7, og 10 og 11 i vedlegget). Analysen av leiligheter kan brukes som eksempel. I tabell 1 har leiligheter som er regulert til bevaring en kvadratmeterpris som er 2,0 prosent høyere enn andre sammenlignbare leiligheter. Når vi tar hensyn til andelen listeførte boliger i sonen (tabell 2) blir effekten av regulering redusert til +0,7 prosent. Effekten er fortsatt signifikant, og viser at enkeltboligers regulering fortsatt er assosiert med en spesifikk

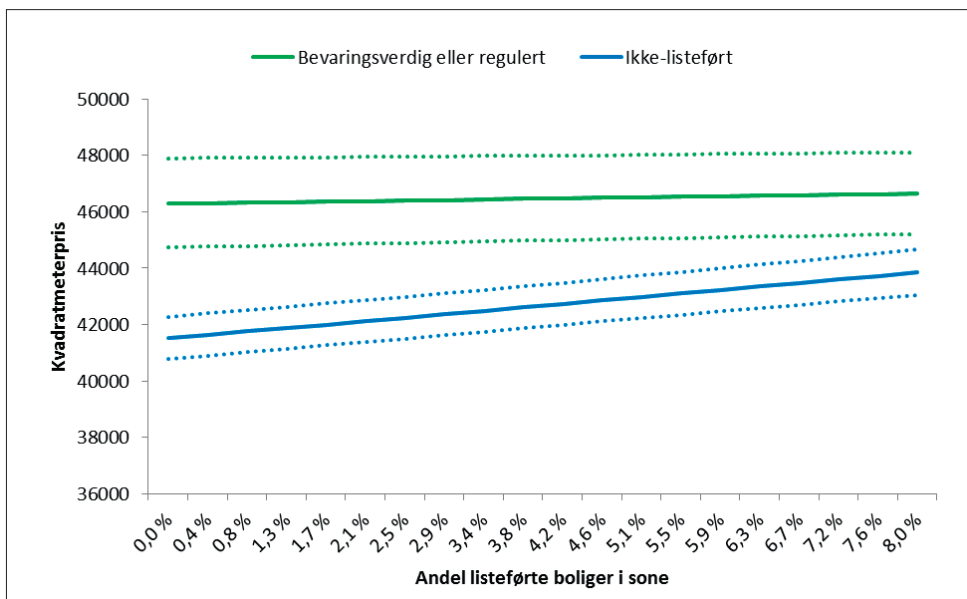
prisforskjell. Allikevel viser reduksjonen i effektens størrelse at en del av merverdien som vi ser i tabell 1, kan tilskrives tettheten av listeførte boliger i sonen. Denne fortolkningen underbygges av praksisen med regulering til bevaring i Oslo, som gjerne gjøres for større områder om gangen.

ENKELTBOLIGENES STATUS OG ANDELEN LISTEFØRTE BOLIGER I NÆROMRÅDET

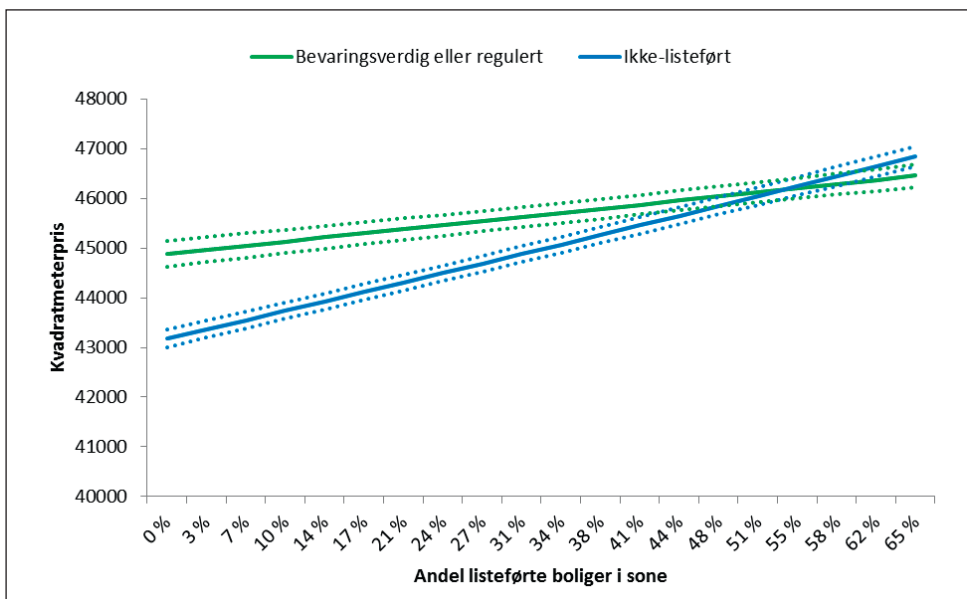
Vår fjerde forventning, beskrevet ovenfor, har vært at når andel listeførte boliger i nærområdet øker, så gir dette et større utslag i prisen til de ikke-listeførte boligene enn de listeførte boligene i området. En tilsvarende forventning er at merverdien av at en bolig er listeført er større i områder med lav andel listeførte boliger enn i områder med høy andel listeførte boliger. Det gir grunn til å undersøke om det er et samspill mellom effekten av listeføring på enkeltboliger og andelen listeførte boliger i nærområdet. Vi undersøker dette spillet i et siste sett med modeller (se modell 4, 8 og 12 i vedlegget). Vi analyserer bevaringsverdige og regulerte boliger samlet siden praksis med oppføring på Gul liste og resultatene ovenfor antyder at forskjellen mellom de to vernekategoriene er begrenset.

Våre analyser støtter forventningen. Figur 2–4 illustrerer sammenhengene. De heltrukne linjene angir den forventede kvadratmeterprisen til bevaringsverdige og regulerte boliger i grønt, og ikke-listeførte boliger i blått – begge som en funksjon av andel listeførte boliger i nærområdet. De stiplede linjene angir feilmarginene rundt de forventede kvadratmeterprisene.¹² Figurene er basert på modell 4, 8 og 12 i vedlegget.

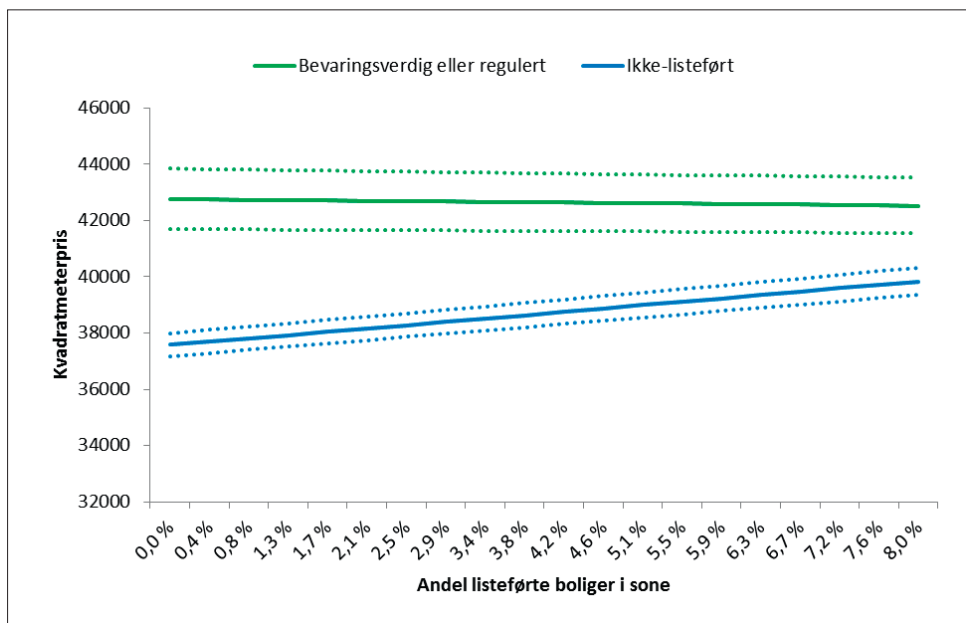
¹² 95-prosents konfidensintervall



FIGUR 2 ENEBOILER: forventet kvadratmeterpris etter andel listeførte boliger i nærområdet. Figuren viser effekten av en endring fra 5. til 95. prosentil i variabelen *andel listeførte boliger i sone*. Som grunnlag for regneeksempelet har vi brukt gjennomsnittsverdiene til primærromsareal, tomteareal og alder, brukt koeffisienten til Bydel Nordstrand og satt salgsår til 2013.



FIGUR 3 LEILIGHETER: forventet kvadratmeterpris etter andel listeførte boliger i nærområdet. Figuren viser effekten av en endring fra 5. til 95. prosentil i variabelen *andel listeførte boliger i sone*. Som grunnlag for regneeksempelet har vi brukt gjennomsnittsverdiene til primærromsareal og alder, brukt koeffisienten til Gamle Oslo og satt salgsår til 2013.



FIGUR 4 SMÅHUS: forventet kvadratmeterpris etter andel listeførte boliger i nærområdet. Figuren viser effekten av en endring fra 5. til 95. percentil i variabelen *andel listeførte boliger i sone*. Som grunnlag for regneeksempelet har vi brukt gjennomsnittsverdiene til primærromsareal og alder, brukt koeffisienten til Østensen og satt salgsår til 2013.

Figur 2, 3 og 4 viser at den forventede prisen stiger med andelen listeførte boliger i nærområdet, men at prisen stiger raskest for ikke-listeførte boliger. Regneeksempelet i figur 2 innebærer at ikke-listeførte eneboliger i områder med mange listeførte boliger får 2 300 kroner høyere kvadratmeterpris enn sammenlignbare eneboliger i områder med få listeførte boliger. Det tilsvarer en kulturmiljøeffekt på +5,6 prosent. Tilsvarende kulturmiljøeffekt på ikke-listeførte leiligheter er +8,5 prosent og på ikke-listeførte småhus +6,0 prosent (figur 3 og 4). Figurene gir støtte til forventningen om at når andel listeførte boliger i nærområdet øker, så gir dette et større utslag i prisen til de ikke-listeførte boligene enn de listeførte boligene

i området. Blant eneboligene og leilighetene stiger også prisen på bevaringsverdige og regulerte boliger etter som andelen listeførte boliger i nærområdet øker, mens når det gjelder prisen på bevaringsverdige og regulerte småhus, har andelen listeførte boliger i nærområdet ingen signifikant effekt.

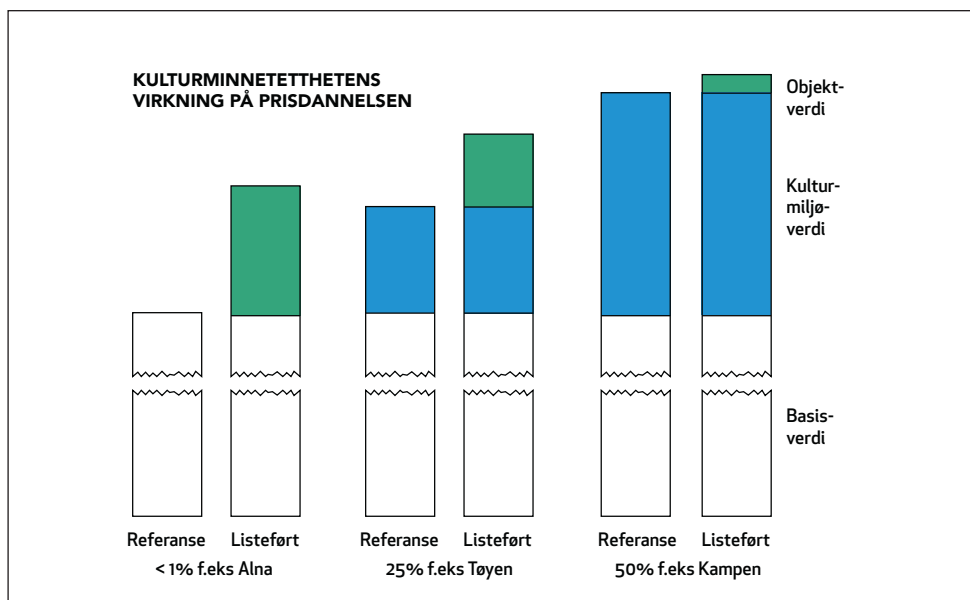
Figurene viser også at bevaringsverdige og regulerte boliger i utgangspunktet har høyere kvadratmeterpris enn ikke-listeførte boliger. Denne forskjellen blir mindre etter som andelen listeførte boliger i nærområdet øker, men det er som en konsekvens av at prisen på ikke-listeførte boliger blir høyere på grunn av kulturminnetettheten. Rent statistisk, viser denne sammenhengen seg ved at den positive priseffekten av at

en bolig er bevaringsverdig eller regulert, generelt sett blir mindre i områder med høyere andel listeførte boliger.

Vi har skissert en modell av samspillet mellom kulturmiljøet og enkeltboligers verneverdi i figur 5. Vi bruker analyseresultatene for leiligheter som eksempel. Modellen illustrerer tre eksempelområder der henholdsvis ca. 1 prosent, 25 prosent og 50 prosent av alle transaksjonene i området involverte listeførte boliger. I hvert eksempel illustrerer vi merverdien av både enkeltboligers verneverdi og kulturmiljøet rundt. Modellen viser at merverdien av enkeltboligers verneverdi er klart størst i området med færrest listeførte boliger. Men selv om objekt effekten blir mindre jo flere listeførte boliger det er i området, bidrar kulturmiljøet så vidt mye

til merverdien at prisen i sum blir høyere: kulturmiljøeffekten og objekt effekten bidrar til sammen til en merverdi som er høyest i områder med størst kulturminnetetthet.

Alle analyseresultatene bør ses i lys av at vi har korrigert for en rekke forhold ved boligene, inkludert boligens bydelsbeliggenhet. Ved at alle modeller korrigerer for bydelsbeliggenhet, innebærer det at de generelle effektene av listeføring og andel listeførte boliger i sonene, reflekterer en aggregering av all prisvariasjon *internt* i alle bydelene. På den ene siden er det viktig å korrigere for bydelsbeliggenhet fordi det lar oss fange opp vesentlige trekk som påvirker pris, for eksempel sentrumsnærhet og den relative attraktiviteten knyttet til den enkelte bydel. På den andre siden er kor-



FIGUR 5 Figuren viser prissettingen i tre områder med ulik kulturminnetetthet, målt som andel av salgene i perioden. Jo større andel kulturminner jo høyere er merverdien. Samtidig reduseres effekten av at objektet er listeført når kulturmiljøeffekten øker.

Denne bygården i Fossveien på Grünerløkka er ikke listeført, men er omgitt av og har utsikt til bevaringsverdige bygårder. Den nyter derfor godt av kulturmiljøeffekten. Hadde den ligget ved siden av bygg av samme type ville prisen vært lavere. Slike bygg er «gratispassasjerer» i verneområdene.
Foto: Byantikvaren i Oslo



rigeringen for bydelsbeliggenhet et sterkt virkemiddel fordi bydelsvariabelen reflekterer flere trekk som er substansielt interessante for en analyse av kulturminnevern, og som vi ikke klarer å skille ut.

Prisnivået i de enkelte bydelene er et resultat av en langsiktig prisutvikling hvor kulturminneverdiene er en vesentlig faktor. Denne faktoren blir ikke fanget opp i våre data. Når vi korrigerer for bydelsbeliggenhet, er følgen at vi korrigerer for alle forhold som er faste for den enkelte bydel, inkludert bydelsomfattende kulturminneverdier. På den måten har analysene en begrensning: Verdien av en langsiktig byutvikling der for eksempel Grünerløkka og Frogner er blitt bevart som helhetlige kulturmiljøer med høy andel bevaringsverdige boliger lar seg ikke avdekke i vår analyse. For å sette det

på spissen – hvordan kvadratmeterprisen på Grünerløkka ville vært om den bestod av lavblokker fra 1970-tallet er ikke mulig å måle. At forhold rundt den langsiktige byutviklingen ikke fullt ut fanges opp i analysene kan innebære at de reelle effektene på boligverdi er større en resultatene tilsier.

ENGLAND

London School of Economics publiserte i 2012 en rapport basert på over en million eiendomstransaksjoner i perioden 1995–2010. Oppdragsgiver var English Heritage. Målet var å undersøke hvordan beliggenhet i en av Englands nesten 10 000 bevaringsområder påvirket eiendomsprisene.¹³

13 «Conservation areas» sikrer kulturmiljøer. Spesielt verdifulle enkeltbygninger må i tillegg listeføres for å sikre de spesifikke objektverdiene.

Sett under ett var eiendommer i bevaringsregulerte områder 23,1 prosent mer verdifulle enn andre eiendommer. Siden eiendommer i bevaringsregulerte områder generelt har bedre beliggenhet og kvaliteter enn gjennomsnittet, er det nødvendig å justere for det. Selv med den strengeste prisjusteringen kom de historiske eiendommene 8,5–9,5 prosent bedre ut. De hadde dessuten en bedre prisutvikling over tid.

Den positive pristendensen økte med bevaringsområdets størrelse og var sterkest i sentrum av området, men også prisene like utenfor området var høyere. Naboeiendommer til bevaringsområdet hadde en merverdi på opptil 5 prosent. Resultatene tyder på at helheten i kulturmiljøet verdsettes i markedet.

DANMARK

Realdania publiserte i 2015 en rapport basert på en undersøkelse av over en million boligtransaksjoner siden 1992, gjennomført av konsultentselskapet Incentive. Den viser blant annet at bevaringsverdige eneboliger i hele Danmark ble solgt med 18 prosent høyere kvadratmeterpris enn ikke-bevaringsverdige boliger. For eneboligene med høyest bevaringsverdi var merverdien 30 prosent. For leiligheter med de høyeste bevaringsverdiene var merverdien tilsvarende 18 prosent.

Den danske studien viser også en positiv sammenheng mellom andelen bevaringsverdige boliger i et område og prisene på ikke-bevaringsverdige boliger. Var det mindre enn fem prosent bevaringsverdige boliger i et område var den positive pris-effekten bare én prosent, mens effekten steg jevnt og nådde 13 prosent der over 15 prosent av boligmassen hadde bevarings-

verdi. Også her er det den positive betydningen av kulturmiljøet som illustreres.

Etter vår vurdering bør resultatene tolkes med et visst forbehold. Det fremkommer ikke om resultatene er justert for effekter av boligens beliggenhet, alder eller størrelse. Slike forhold er generelt viktige for å forklare variasjoner i kvadratmeterpris, samtidig som beliggenhet, størrelse og alder må forventes å korrelere med bevaringsverdi. I våre analyser er slike forhold tatt hensyn til. Analysene i den danske studien er heller ikke dokumentert detaljert nok til at det går an å vurdere resultatene ut fra hvilke konkrete metodiske grep som er tatt, for eksempel hvordan modeller er spesifisert.

SVERIGE

Kulturmiljö Halland har undersøkt mer enn 40 000 transaksjoner av eneboliger og tomannsboliger i regionen i perioden 2005–12.¹⁴ Deres metode tar utgangspunkt i det svenske Skatteverkets taksering av alle eiendommer i Sverige. Takseringen er basert på den enkelte boligs type, størrelse, tomtestørrelse, alder og beliggenhet, og ytterligere trekk ved boligen, inkludert boligens standard.

I undersøkelsen er de faktiske transaksjonsprisene sammenlignet med Skatteverkets taksering av den enkelte bolig. Mens alle omsatte ikke-bevaringsverdige boliger hadde en pris som var én prosent høyere enn takseringen, hadde bevaringsverdige boliger samlet sett en pris som var åtte prosent høyere enn takseringen. Ved at takseringen er basert på en rekke av de viktigste forholdene som bestem-

¹⁴ Kulturmiljö Halland, u.å.

mer boligers verdi, tar analysen på den måten hensyn til disse forholdene, og den observerte merverdien av bevaringsverdige boliger kan knyttes til boligens erkjente verneverdi. Mer detaljerte analyser viser at de omsatte boligene med lavest bevaringsverdi lå seks prosent over prisen på ikke-bevaringsverdige boliger, mens boligene med høyest og nest høyest bevaringsverdi lå henholdsvis ti og elleve prosent over de ikke-bevaringsverdige boligene.

For å oppsummere, viser de utenlandske undersøkelsene samme tendenser som vår analyse av Oslo: boliger med erkjent verneverdi blir systematisk høyere verdsatt av markedet enn ikke-listeførte boliger, samtidig som ikke-listeførte boliger som ligger nær eller i større kulturmiljøer får høyere pris enn sammenlignbare objekt i områder med færre listeførte boliger.

I England var eiendommer i bevaringsregulerte områder 23 prosent mer verdifulle enn andre eiendommer – i analyser som ikke tok hensyn til andre prisdrivende egenskaper ved eiendommene. I vår tilsvarende analyse av alle listeførte boliger i Oslo er forskjellen +17 prosent (figur 1). Om analysen gjøres for eneboliger eller småhus isolert, er prisforskjellene til de listeførte husene henholdsvis +23 prosent og +27 prosent.

I England hadde de historiske eiendommene mellom 8,5 og 9,5 prosent høyere pris når det ble tatt nødvendig hensyn til andre prisdrivende egenskaper ved eiendommene. Våre analyser av regulerte eneboliger for eksempel, viser at disse har 12,7 prosent høyere pris enn sammenlignbare ikke-listeførte eneboliger. Tilsvarende effekt på bevaringsverdige eneboliger og småhus, pluss regulerte småhus, er mellom +4,7 og +5,3 prosent.

Kulturmiljøeffekten i England synes også å være sammenlignbar med resultatene fra Oslo. Mens naboeiendommer til bevaringsområder i England hadde en merverdi på opptil 5 prosent, viser våre regneeksempler at ikke-listeførte boliger i områder med høy kulturmiljøtetthet i Oslo har mellom 5,6 og 8,5 prosent høyere pris.

Når det gjelder de spesifikke priseffektene i den danske studien, vil vi være varsomme med å sammenligne med Oslo med tanke på at det ikke fremkommer om de danske resultatene er justert for effekter av boligens beliggenhet, alder eller størrelse. I analyser av Oslo der vi ikke tar nødvendig hensyn til disse prisdrivende egenskapene ved boligene, fremstår merverdiene til listeførte boliger like store som i den danske studien.

Den svenske undersøkelsen – som kun omfatter eneboliger og tomannsboliger og som tar nødvendig hensyn til andre prisdrivende faktorer – har sammenlignbare resultater som for eneboliger i Oslo. Mens de svenske husene med lavest bevaringsverdi lå seks prosent over prisen på ikke-bevaringsverdige hus, er priseffekten på bevaringsverdige eneboliger i Oslo +4,7 prosent. I Sverige lå boligene med høyest og nest høyest bevaringsverdi henholdsvis ti og elleve prosent over de ikke-bevaringsverdige boligene; i Oslo ligger regulerte eneboliger 12,7 prosent over eneboligene uten erkjent verneverdi.

KONKLUSJON

Som resultatene over viser, har bevaringsverdige boliger samlet sett høyere verdi enn andre sammenlignbare boliger. For noen kategorier boliger er utslaget stort, for andre lite, men resultatene imøtegår oppfatninger av at det generelt er



Oscars gate på Frogner er et eksempel på et område med høy kulturminnetetthet. Der kan man ikke forvente noen høy merverdi på grunn av enkeltboligers verneverdi, men det samlede kulturmiljøet bidrar til høyere priser.

Foto: Byantikvaren i Oslo

en belastning å ha en bolig oppført på Gul liste, regulert til bevaring eller fredet.

Årsakene er sammensatte. En viktig faktor er trolig at markedet setter pris på mange av de kulturhistoriske verdiene som identifiseres og får en status gjennom listeføring. De positive resultatene kan tolkes som at kulturminneforvaltningen treffer godt når de prioriterer hus for vern. De byggene som listeføres er i stor grad de som også verdsettes av et bredere publikum, samtidig som listeføringen i seg selv kan bidra til å øke oppmerksomheten om kulturminneverdiene. Disse mekanismene betegner vi samlet som «kulturminneeffekten».

Videre kan listeføring gi en forventning om stabilitet og redusert risiko for uønskede

byggetiltak i nabolaget. Denne «juridiske effekten» ser ut til å virke særlig sterk for eneboliger, hvor merverdien av høyere bevaringsstatus er klart størst. Men også blant leilighetene er det en klar tendens til at strengere juridisk vern knyttes til høyere merverdi.

Den samlede merverdien til listeførte boliger er 17 prosent, men det er nødvendig å korrigere for kvaliteter ved enkeltboligene og deres beliggenhet som har en tendens til å sammenfalle med verneverdi og som i tillegg påvirker pris. Etter korrigering er den samlede merverdien til listeførte eneboliger 7,4 prosent, listeførte leiligheter 1,8 prosent og listeførte småhus 5,0 prosent.

Vi finner også en positiv prisseffekt på ikke-listeførte boliger i områder med høy

tetthet av listeførte bygg. I områdene som har høyest tetthet av kulturminner, er effekten av det samlede kulturmiljøet så stor at merverdien til den enkelte listeførte bolig reduseres. Men selv om objekteteffekten blir mindre jo flere listeførte boliger det er i området, bidrar kulturmiljøet så vidt mye til merverdien at prisen i sum blir høyere, spesielt for eneboliger og leiligheter. Kulturmiljøeffekten og objekteteffekten bidrar til sammen til en merverdi som er høyest i områder med størst kulturminnetetthet.

Analysen har sine begrensninger. Verdien av en langsiktig byutvikling der for eksempel Grünerløkka og Frogner er blitt bevart som helhetlige kulturmiljøer med høy andel bevaringsverdige boliger lar seg ikke avdekke i vår analyse. At forhold rundt den langsiktige byutviklingen ikke fullt ut fanges opp i analysene kan innebære at de reelle effektene på boligverdi er større enn resultatene tilsier.

Pris er et godt mål fordi det reflekterer reell betalingsvilje. Men prisen på enkeltboliger fanger ikke opp alle fellesskapsverdier knyttet til bevaringsverdige bygg og bymiljøer. Det betyr at det i tillegg til

verdien for den enkelte huseier er en samfunnsøkonomisk verdi knyttet til de gamle bygningsmiljøene som fellesgode. Denne verdien er vanskelig kvantifiserbar. Kanskje er det nok å fastslå at den er betydelig og at denne undersøkelsen viser at den enkelte huseier ikke bare betaler for å bidra til skapningen av fellesverdier, men også får sin andel av verdiskapningen.

Martin Austvoll Nome (f. 1978) er seniorrådgiver i Kommunerevisjonen, Oslo kommune. Han har doktorgrad i statsvitenskap fra Universitetet i Oslo og har jobbet som forsker ved Institutt for fredsforskning, PRIO.

Morten Stige (f. 1964) er avdelingsleder hos Byantikvaren i Oslo. Han er siviløkonom og kunsthistoriker og har skrevet en rekke artikler og bøker om arkitekturhistorie, middelalderkunst og kulturminnevern.

KILDER

AHLFELDT, GABRIEL M., NANCY HOLMAN OG NICOLAI WENDLAND: *An assessment of the effects of conservation areas on value*, London School of Economics, 2012 (content.historicengland.org.uk/content/docs/research/assessment-ca-value.pdf)

INHERIT: *Investing in Heritage – A Guide to Successful Urban Regeneration*, European Association of Historic Towns and Regions, 2007

KOMMUNEREVISJONEN, OSLO KOMMUNE: *Rapport 10/2014. Bevaringsverdig på Gul liste – saksbehandling og konsekvenser*, 2014

KULTURMILJÖ HALLAND: *Värdefulla byggnader*, u.å. (kulturmiljohalland.se/uploads/1/3/2/1/13215477/vrdefulla_byggnader.pdf)

REALDANIA: *Værdien av bygningsarven*, 2015 (realdania.dk/samlet-projektliste/analyse-af-bygningsarvens-vaerdi)

VEDLEGG – VARIABLER OG MODELLER

Avhengig variabel i alle modeller er *ln kvadratmeterpris*. Summen av omsetningsverdi og fellesgjeld i kroner er dividert på boligens primærromsareal, deretter logtransformert. Variabelen er basert på transaksjonsdataene fra Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS. Logtransformasjonen innebærer at modellene beskriver relative fremfor absolute forskjeller i kvadratmeterpris. Det gir de substansielt sett mest interessante sammenligningene.

Modellene inkluderer flere uavhengige variabler basert på Gul liste:

Listeført er en dikotom variabel som indikerer om den enkelte transaksjon var av en bolig som, før den ble lagt ut for salg, var listeført – uansett bevaringsstatus – eller ikke listeført.

Bevaringsverdig er en dikotom variabel som indikerer om boligen, før den ble lagt ut for salg, var listeført som bevaringsverdig eller ikke.

Regulert til bevaring er en dikotom variabel som indikerer om boligen, før den ble lagt ut for salg, var regulert til bevaring eller ikke.

Fredet er en dikotom variabel som indikerer om boligen, før den ble lagt ut for salg, var fredet eller ikke.

Andel listeført i sone angir andelen av alle transaksjonene i hver sone som involverte listeførte boliger, uansett bevaringsstatus.

Oslo er delt inn i 60 soner, basert på en aggregering av grunnkretsene.

Bevaringsverdig/regulert er en dikotom variabel som indikerer om boligen, før den ble lagt ut for salg, på den ene siden var listeført som bevaringsverdig eller regulert til bevaring, eller på den andre siden ikke listeført.

Bevaringsverdig/regulert \times *andel listeført i sone* er produktet av variablene *bevaringsverdig/regulert* og *andel listeført i sone*. Variabelen benyttes i modellene der vi undersøker om det er et samspill mellom effekten av listeføring på enkeltboliger og andelen listeførte boliger i nrområdet.

Modellene inkluderer i tillegg kontrollvariabler basert på transaksjonsdataene fra Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi AS:

Ln p-rom er boligens primærromsareal i m², logtransformert.

Ln tomteareal er inkludert i analysene av eneboliger og er tomtens størrelse i m², logtransformert.

Alder(sentrert) er antall år fra boligens byggeår til salgsåret, sentrert på gjennomsnittet. For å tillate en kurvilineær sammenheng mellom alder og pris, inkluderer alle modeller også *alder(sentrert)*² og *alder(sentrert)*³.

Bydel er inkludert som et sett med dummyvariabler som representerer hver av bydelene i Oslo. På den måten kontrolleres det for faste effekter av boligenes

bydelsbeliggenhet. Bydel Frogner er satt som referansekategori.

Salgsår er inkludert som et sett med dummyvariabler som representerer hvert av

kalenderårene i materialet. På den måten kontrolleres det for den generelle prisviklingen i perioden. Referansekategorien er 2004.

TABELL 3: BESKRIVENDE STATISTIKK, KVANTITATIVE VARIABLER

	5. prosentil	Gjennomsnitt	95. Prosentil
ENEBOLIGER			
Ln kvadratmeterpris	9,7634	10,3567	10,9475
Andel listeført i sone	,0002	,0450	,0793
Bevaringsverdig/regulert × andel listeført i sone	0,0000	,0162	,0312
Ln p-rom	4,5850	5,1935	5,7333
Ln tomteareal	5,8230	6,8130	7,8164
Alder(sentrert)	-50,9356	-8,7943	44,7644
Alder(sentrert) ²	8,6177	1115,9586	3017,9201
Alder(sentrert) ³	-132 149,1211	11 443,9523	89 729,3280
LEILIGHETER			
Ln kvadratmeterpris	9,9123	10,4847	10,9999
Andel listeført i sone	,0002	,2509	,6376
Bevaringsverdig/regulert × andel listeført i sone	0,0000	,1184	,6233
Ln p-rom	3,4340	4,1014	4,7095
Alder(sentrert)	-50,9356	1,7574	62,0644
Alder(sentrert) ²	3,7465	1178,2614	3851,9897
Alder(sentrert) ³	-132 149,1211	25 065,2176	239 071,4325
SMÅHUS			
Ln kvadratmeterpris	9,7424	10,3060	10,8597
Andel listeført i sone	,0001	,0320	,0742
Bevaringsverdig/regulert × andel listeført i sone	0,0000	,0082	0,0000
Ln p-rom	4,3694	4,8324	5,3613
Alder(sentrert)	-50,9356	-15,3911	28,0644
Alder(sentrert) ²	1,1329	810,7227	2697,3065
Alder(sentrert) ³	-132 149,1211	-17 693,8241	22 103,8174

Tabell 3 gjengir beskrivende statistikk for de kvantitative variablene.

Alle modeller er estimert med minste kvadraters metode (OLS). Siden avhengig variabel er logtransformert, kan regresjonskoeffisientene (\hat{B}) fortolkes som å angi en $100 \times \hat{B}$ % forventet endring i kvadratmeterpris som følge av en enhetsendring i uavhengig variabel.

Tabell 4–6 gjengir koeffisientene til de mest sentrale variablene i modell 1–12. Koeffisientene til kontrollvariablene som er inkludert i samtlige modeller er ikke gjengitt

her. De komplette settene med koeffisienter er gjengitt i et vedlegg som er tilgjengelig på Fortidsminneforeningens nettsider. I analysene av leiligheter og småhus er de estimerte effektene robuste for om dataene inkluderer eller ekskluderer transaksjoner med ekstremt høye eller ekstremt lave kvadratmeterpriser. Det samme er ikke tilfellet i analysene av eneboliger, der de estimerte effektene av listeføring synes overestimert når ekstreme observasjoner er inkludert. Vi rapporterer derfor kun analyser av eneboliger der vi har ekskludert transaksjoner med ekstreme kvadratmeterpriser.

TABELL 4: ENEBOLIGER: EFFEKTER PÅ LN KVADRATMETERPRIS, OLS-ESTIMATER OG T-VERDIER

	1	2	3	4
	Koeff. (T)	Koeff. (T)	Koeff. (T)	Koeff. (T)
Listeført	,074 (5,846)			
Bevaringsverdig		,047 (3,205)	,029 (1,955)	
Regulert til bevaring		,127 (6,745)	,083 (4,087)	
Fredet		,120 (1,040)	,065 (,564)	-,050 (-,431)
Andel listeført i sone			,285 (6,037)	,684 (10,445)
Bevaringsverdig/regulert				,109 (6,997)
Bevaringsverdig/regulert x andel listeført i sone				-,591 (-8,030)
Justert R ²	,701	,701	,703	,705
N	7200	7200	7200	7200

Note: t-verdier over |1,96| indikerer at koeffisienten er signifikant forskjellig fra null på 5-prosentsnivået. Alle modeller har følgende kontrollvariabler, hvis koeffisienter ikke er gjengitt her: $\ln(\text{primærromsareal})$, $\ln(\text{tomteareal})$, $\text{alder}(\text{sentrert})$, $\text{alder}(\text{sentrert})^2$, $\text{alder}(\text{sentrert})^3$, bydelsdummier , salgsårdummier . De komplette settene med koeffisienter er gjengitt i et vedlegg som er tilgjengelig på Fortidsminneforeningens nettsider.

TABELL 5: ENEBOLIGER: EFFEKTER PÅ LN KVADRATMETERPRIS, OLS-ESTIMATER OG T-VERDIER

	5	6	7	8
	Koeff. (T)	Koeff. (T)	Koeff. (T)	Koeff. (T)
Listeført	,018 (12,423)			
Bevaringsverdig		,017 (11,381)	,008 (5,353)	
Regulert til bevaring		,020 (7,591)	,007 (2,567)	
Fredet		,063 (12,009)	,027 (4,967)	,014 (2,538)
Andel listeført i sone			,103 (32,252)	,125 (34,595)
Bevaringsverdig/ regulert				,039 (13,962)
Bevaringsverdig/ regulert x andel listeført i sone				-,073 (-13,070)
R ²	,782	,782	,783	,783
N	149 736	149 736	149 736	149 736

Note: t-verdier over |1,96| indikerer at koeffisienten er signifikant forskjellig fra null på 5-prosentsnivået. Alle modeller har følgende kontrollvariabler, hvis koeffisienter ikke er gjengitt her: $\ln(\text{primærromsareal})$, $\text{alder}(\text{sentrert})$, $\text{alder}(\text{sentrert})^2$, $\text{alder}(\text{sentrert})^3$, bydelsdummier, salgsårddummier. De komplette settene med koeffisienter er gjengitt i et vedlegg som er tilgjengelig på Fortidsminneforeningens nettsider.

TABELL 6: SMÅHUS: EFFEKTER PÅ LN KVADRATMETERPRIS, OLS-ESTIMATER OG T-VERDIER

	9	10	11	12
	Koeff. (T)	Koeff. (T)	Koeff. (T)	Koeff. (T)
Listeført	,050 (5,168)			
Bevaringsverdig		,053 (4,799)	,039 (3,598)	
Regulert til bevaring		,049 (3,268)	-,014 (-,865)	
Fredet		-,021 (-,402)	-,077 (-1,500)	-,176 (-3,448)
Andel listeført i sone			,320 (11,103)	,729 (18,810)
Bevaringsverdig/regulert				,129 (10,893)
Bevaringsverdig/regulert x andel listeført i sone				-,798 (-15,859)
R ²	,783	,783	,785	,789
N	12 912	12 912	12 912	12 912

Note: t-verdier over |1,96| indikerer at koeffisienten er signifikant forskjellig fra null på 5-prosentsnivået. Alle modeller har følgende kontrollvariabler, hvis koeffisienter ikke er gjengitt her: $\ln(\text{primærromsareal})$, $\text{alder}(\text{sentrert})$, $\text{alder}(\text{sentrert})^2$, $\text{alder}(\text{sentrert})^3$, bydelsdummier, salgsårddummier. De komplette settene med koeffisienter er i et vedlegg som er tilgjengelig på Fortidsminneforeningens nettsider.

FORTIDSMINNEFORENINGENS BESKYTTER, ÆRESMEDLEMMER OG TILLITSVALGTE

FORENINGENS HØYE BESKYTTER

HENNES MAJESTET DRONNING SONJA

ÆRESMEDLEMMER

HANS MAJESTET KONG HARALD
HENNES MAJESTET DRONNING SONJA

HOVEDSTYRET

Styreleder: Leif Kahrs Jæger

Nestleder: Margrethe C. Stang

Styremedlem: Hans Dybvad Olesen

Styremedlem: Kristen Grieg Bjerke

Styremedlem: Jens Bakke

1. suppleant: Hanne Kari Bjørk

2. suppleant: Trude Knutzen Knagenhjelm

3. suppleant: Eline Holdø

REPRESENTANTSKAPETS ORDFØRERE

Ordfører: Marianne L. Nielsen

Varaordfører: Knut Bryn

STYRELEDERE I AVDELINGENE

ØSTFOLD AVDELING

Styreleder: Jens Bakke

TELEMARK AVDELING

Styreleder: Else M. Skau

MØRE OG ROMSDAL AVDELING

Styreleder: Judith Musther

OSLO OG AKERSHUS AVDELING

Styreleder: Svein Solhjell

AUST-AGDER AVDELING

Styreleder: Peter Widmer

DEN TRØNDERSKE AVDELING

Styreleder: Margrethe C. Stang

HEDMARK AVDELING

Fungerende leder: Per Hvamstad

VEST-AGDER AVDELING

Styreleder: Dag Olaf Torjesen

NORD-TRØNDELAG AVDELING

Styreleder: Kolbein Dahle

OPPLAND AVDELING

Styreleder: Kåre Hosar

ROGALAND AVDELING

Styreleder: Gro Lavold

NORDLAND AVDELING

Styreleder: Geir Tveide

BUSKERUD AVDELING

Styreleder: Jorunn Wiik

HORDALAND AVDELING

Styreleder: Lars-Jørgen Dahl

TROMS AVDELING

Styreleder: Chatrine H. Jakobsen

VESTFOLD AVDELING

Styreleder: Per Evtun

SOGN OG FJORDANE AVDELING

Styreleder: Lasse Sælthun

FINNMARK AVDELING

Styreleder: Sigrid Skarstein