

Sammendrag:

# Boligpriser - effekter av vei- trafikkbelastning og lokalisering

Belastning fra veitrafikk i boligmiljøer har en samfunnsøkonomisk kostnad. I prinsippet kan denne kostnaden måles ved folks betalingsvillighet for å bli kvitt miljølempen. En del av denne betalingsvillighet vil komme til uttrykk som forskjeller i boligpriser. Omsetningsprisene for boliger viser også at folk har klare preferanser når det gjelder lokalisering og boligtyper.

For prosjektet «Optimal transportpolitikk i byområder» har verdsetting av veitrafikkens miljølempen betydning i 3 sammenhenger.

1. I transportpolitikken ligger det en faglig og politisk utfordring i å utforme et avgiftssystem for veitrafikk som gjør at trafikantene tar hensyn til de miljøkostnader som de forårsaker. Dette dreier seg om *internalisering av marginale miljøkostnader*, dvs kostnader som varierer ved (moderate) endringer i trafikkvolum.
2. En del av kostnaden ved infrastrukturtiltak vil være knyttet til de inngrep som disse kan medføre i eksisterende bystruktur og/eller naturmiljø og denne kostnad bør innkalkuleres som en del av tiltakskostnaden.
3. Virkemidler av mer byplanmessig karakter kan benyttes til å regulere bruken av veinettet og f eks skape «bilfrie» områder. Transportmessige konsekvenser av dette vil normalt kunne anslås, men man trenger også kunnskap om nyttesiden for å kunne foreta «riktige» avveininger.

Dette dokumentet tar for seg omsetningspriser for boliger i Oslo, og hvilke ulike faktorer som påvirker disse. I våre analyser har vi brukt beregnet støy ved boligenes fasade til å beskrive nivået på veitrafikkbelastningen. Resultatene gir fra 0,24 % til 0,54 % reduksjon i boligpris pr dBA støyøkning i trafikkutsatte områder. Tilsammen 19577 boligomsetninger inngår i analysene, og dette materialet er inndelt i tre hovedgrupper etter boligtype: OBOS-boliger, selveierboliger i småhus og selveierleiligheter i blokk. Boliger hvor døgnekvivalent støy ved fasaden ligger under 45 dBA regnes ikke som støybelastet. Ved rundt 60 dBA er det snakk om støybelastning av vesentlig betydning. Tabell A viser noen hovedtall for de tre datautvalgene og analyseresultater for effekter av støy og avstand til sentrum.

En mulig forklaring på at OBOS-boliger får en støyeffekt som er omtrent det halve av det vi finner i de andre materialene, er at borettslag som regel har felles utearealer som er skjermet for trafikk. En estimert «støykoeffisient» kan derfor for OBOS-boliger tenkes å gi et mer rendyrket uttrykk for effekten av veitrafikkstøy. Beboere i selveide leiligheter og småhus vil ikke i samme

---

Rapporten kan bestilles fra:

Transportøkonomisk institutt, Postboks 6110 Etterstad, 0602 Oslo

Telefon: 22 57 38 00 Telefax: 22 57 02 90

grad ha tilgang til trafikkskjermede utearealer nær boligen og høyere «støykoeffisient» kan reflektere den større sjenanse som veitrafikk da totalt vil medføre i boligens nærmiljø.

Med en støykoeffisient som tilsvarer en prisreduksjon på 0,5% pr dBA kan boligprisene dermed brukes til f.eks å beregne et minsteanslag på nytteeffekten av tiltak som skjermer for veitrafikk i boligområder.

Kunnskap om sammenhenger mellom boligpriser og veitrafikkbelastning kan også være nyttig når man skal anslå miljøkostnader i forbindelse med nyttekostnadsanalyser av veiprosjekter. Det er imidlertid en stor fare for dobbelttelling hvis man summerer uavhengig beregnede miljøkostnader og effekter på boligpriser.

Tabell A: Noen hovedtall for de tre settene med boligomsetningsdata og eksempler på analyseresultater av hvordan støy- og lokaliseringsforhold virker inn på omsetningsprisene.

	OBOS-boliger	Selveierboliger i småhus	Selveierleiligheter i blokk
<b>Noen hovedtall for datautvalgene</b>			
Antall omsetninger analysert	3 892	3 398	12 287
Andel (%) med 55 dBA eller høyere støybelastning	27	23	47
<b>Analyseresultater for støy og avstand til sentrum</b>			
Endring i boligpris (%) pr dBA støyøkning	-0,24	-0,54	-0,48
Endring i boligpris (%) pr km økt kjøreavstand til sentrum	-4,4	-1,6	-1,2

Effekten av avstand til sentrum skal ideelt sett reflektere forskjeller i generalisert reisekostnad knyttet til boliger med forskjellig beliggenhet i forhold til en byregions viktigste arbeidsplass- og serviceområde.

I OBOS-materialet fant vi en relativt stor effekt av avstand til sentrum i forhold til de øvrige datasett. Én mulig årsak til dette kan være at bosatte i OBOS-boliger eller i boligkooperasjonens boliger generelt, i gjennomsnitt har noe lavere inntekt og bilhold enn bosatte i selveierboliger. Avstand til sentrum (og gode offentlige kommunikasjoner) får da en større velferdsmessig betydning og dette vil i såfall komme til uttrykk i betalingsvilligheten når det gjelder boliger. En annen mulighet kan være at avstand til sentrum slår sterkere ut for OBOS-boliger fordi dette materialet inneholder flere relevante forklaringsvariable og derfor i større grad får rendyrket avstandseffekten.

Når det gjelder andre forhold knyttet til lokalisering og arealbruk kommer det særlig fram klare preferanser for småhus og lav utbyggingstetthet. For OBOS-boligene finner vi f.eks en klar prismessig bonus for småhus og leiligheter som ligger i 1.-4. etasje oppnår høyere pris enn leiligheter i 5. etasje og høyere. I tillegg vises en positiv effekt av færre boligheter pr dekar tomt.

For selveierboligene har vi ikke opplysninger om etasje, men tomteareal slår positivt ut for både småhus og leiligheter. Småhus har vi definert som rekkehus, 2-4-mannsboliger og eneboliger.

Resultatet fra analysen av OBOS-boligene viser at småhusene oppnår 38 % høyere pris enn blokkleilighetene når arealstørrelser og andre forhold ellers er like.

Lineær regresjonsanalyse er brukt som metode til å tallfeste effektene av de ulike faktorer som påvirker boligprisene. Boligprisen får i denne sammenheng betegnelsen «avhengig variabel». De tallfestede opplysninger om forhold som virker inn på omsetningsprisen, blir således de «uavhengige variable» eller forklaringsvariable.

I tillegg til de faktorer som hittil er nevnt, har vi endel andre viktige forklaringsvariable med i analysene. Av disse har naturlig nok boligareal en sterk innvirkning på omsetningsprisen i alle de tre datautvalgene.

Tydlig effekt har også beliggenhet sett i forhold til boligområdets status. Dette slår også svært likt ut i de tre utvalgene. En bolig ligger 13-20% lavere i pris i «Nord-Syd» og 30-34% lavere i «Groruddalen-Østensjø» enn på vestkanten.<sup>1</sup>

I OBOS-materialet finnes opplysninger om bygningen er rehabilitert og om det er tilgang til reservert parkeringsplass. Disse viser signifikante effekter. Det samme gjør anslag på kvaliteten av kollektivtilbud mellom bolig og sentrum.

For selveierboligene vises en liten, men signifikant effekt av bygningens alder. Omsetningstidspunkt er også viktig i analysene av selveierboligene, fordi dette materialet inneholder data for perioden 1988-1995. Datasettet for OBOS gjelder omsetninger i 1995.

I materialet for selveierboliger har vi i analysen korrigert for omsetningstidspunkt. De korreksjonsfaktorer vi finner gir grunnlag for konstruksjon av en prisindeks for perioden 1988-1995.

---

<sup>1</sup> «Nord-Syd» omfatter bl.a. Grefsen Kjelsås, Ekeberg Bekkelaget og Nordstrand. Det området som dekker Groruddalen og bydelene rundt Østensjøvannet har også med Søndre Nordstrand. Tilgrensende bydeler nær sentrum er inkludert i alle de tre områdene.