

Oslo kommune
Byantikvaren

Verdien av kulturminner

Denne presentasjonen bygger på publiserte resultater i Martin Austvoll Nome og Morten Stiges artikkel: *Verdien av kulturminner – Økonomisk merverdi på boliger i Oslo 2004-2013.* Fortidsminneforeningens årbok 2016.

Datagrunnlaget er hentet fra Kommunerevisjonens rapport 10/2014 *Bevaringsverdig på Gul liste – saksbehandling og konsekvenser.*

Tekst: Morten Stige og Fredrik Borgen.
Layout: Tove Solbakken.

Byantikvaren i Oslo 2017.





Innhold

Side 4
Bevaringsverdige bygninger er verdt mer

Side 5
Sterkere vern - høyere pris

Side 7
Kulturmiljøer er økonomisk attraktive

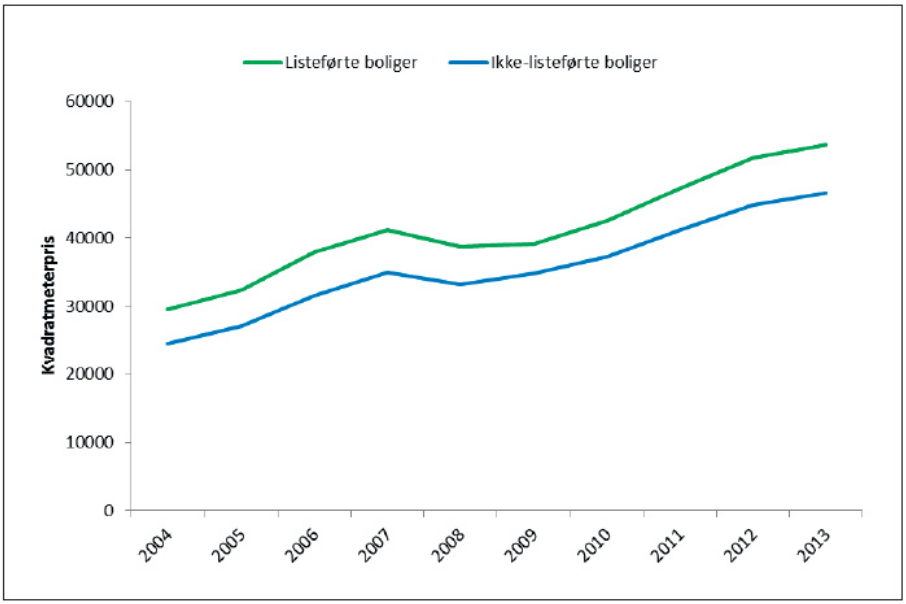
Side 9
Hvorfor gir kulturminner høyere økonomisk verdi?

Side 10
Tydelige resultater

Side 11
Ikke bare i Norge!

Bevaringsverdige bygninger er verdt mer

Når vi snakker om kulturminneverdier handler det vanligvis om samfunnets fellesverdier, det vil si vår historie og våre omgivelsers estetiske kvaliteter. Det er også velkjent at ivaretagelse av kulturminneverdier har økonomiske ringvirkninger. Gode, spennende byrom og bygninger med historisk «sjel» skaper grobunn for byliv og turisme, og dette tjener næringslivet på. Men hva med den økonomiske verdien av de bevaringsverdige bygningene i seg selv? Det er en utbredt oppfatning at det koster å eie et bevaringsverdig hus, og at det kan være dyrt «å bli fredet». En undersøkelse av 175 000 eiendomstransaksjoner fra Oslo i perioden 2004–2013 viser derimot at bevaringsverdige bygninger har signifikant høyere pris enn sammenlignbare bygninger uten erkjent kulturminneverdi.



Kvadratmeterprisen for listeførte boliger i Oslo lå i gjennomsnitt 17% høyere enn for boliger uten bevaringsstatus.



Bevaringsverdige boliger i Oslo har samlet sett høyere verdi enn andre sammenlignbare boliger. I områder med høy tetthet av listeførte bygg, som her i Oscars gate, kommer merverdiene hele nabolaget til gode.

Sterkere vern - høyere pris

Undersøkelsen viser at markedet setter pris på kulturminneverdier. Dette gir utslag i salgspris. Pris er et godt mål fordi det reflekterer reell betalingsvilje. Undersøkelsen viser også 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 som bevaringsverdige. Jo sterkere vern, desto høyere pris. Når eiere av bevaringsverdige hus betaler for antikvarisk og kvalitetsmessig rehabilitering og vedlikehold, betaler de med andre ord ikke kun for fellesverdiene. De får også med seg sin andel av verdiskapningen.

Undersøkelsen viser at listeførte eiendommer har 17 % høyere kvadratmeter-pris enn eiendommer uten bevaringsstatus. Det er lite overraskende, og en stor del av denne merverdien skyldes sammenfall mellom kulturminneverdier og





Bjølsen: t.v. bygård i Bergens gate. En leilighet her kostet 10% mer enn sammenlignbare, leiligheter i ikke listeførte gårder i strøket. T.h. Blokk i Brochmanns gate, bevaringsverdig på Gul liste. Her ligger leilighetene 4% høyere i pris enn sammenlignbare leiligheter i ikke listeførte hus.

andre kvaliteter ved bevaringsverdige boliger, som for eksempel sentral beliggenhet. Det interessante er at undersøkelsen viser at merverdien er betydelig selv om man korrigerer for beliggenhet, alder og størrelse. Den totale merverdien av bevaringsstatus er 7,4 % for eneboliger, mens priseffekten på leiligheter er 1,8 % og småhus (rekkehus og tomannsboliger) 5,0 %. Siden det sammenfaller godt med resultatet fra undersøkelser i andre europeiske land, er det grunn til å feste lit til denne effekten.

TABELL 1: **MERVERDIEN AV LISTEFØRTE BOLIGER**

	Listeført (alle bevarings-statuser)	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. Der det ikke er tall var ikke forskjellen signifikant. Alle resultatene er basert på modeller som tar hensyn til boligens størrelse, alder, bydelsbeliggenhet og salgsår. For eneboliger er det også korrigert for tomtens størrelse.

Kulturmiljøer er økonomisk attraktive

Bymiljøer der de bevaringsverdige bygningene ligger tett er attraktive. Typiske eksempler i Oslo er Frogner og Grünerløkka. Ikke bare får man glede av kvaliteten i sin egen bygning, men også av et nabolag med attraktive gater og historisk sus. Boliger helt uten bevaringsstatus prises også høyere i slike områder, fordi nabolagets verdier trekker dem opp. I områdene med høyest tetthet av kulturminner, er effekten av det samlede kulturmiljøet så stor at merverdien til hver enkelt listeførte bolig blir mindre. Men likevel er prisen i sum høyere, spesielt for eneboliger og småhus. Kulturmiljøeffekten er så stor at priseffekten samlet er høyest i områder med størst tetthet av kulturminner.

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 %	–	–

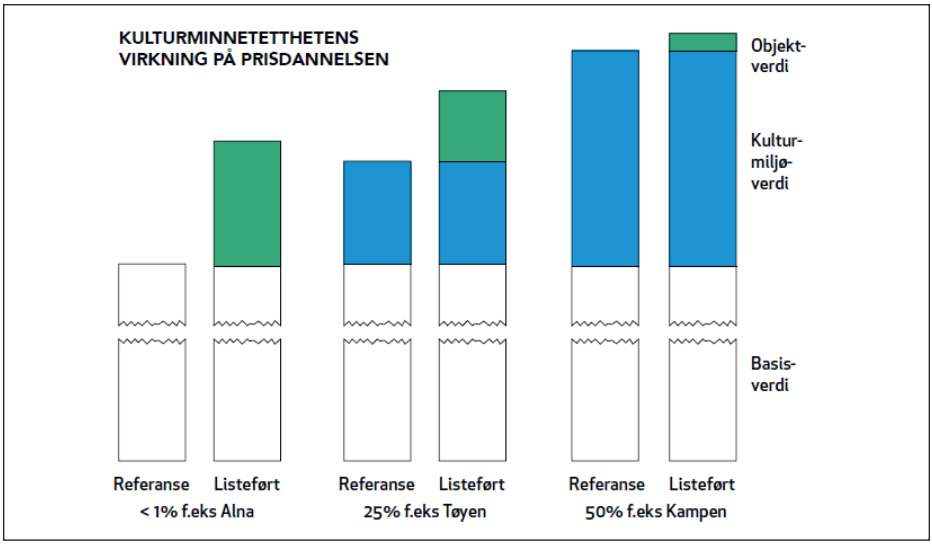
Når tallene for merverdi korrigeres for andel listeførte boliger i området blir forskjellen mindre. Det er fordi den positive kulturmiljøeffekten i slike områder er så stor at den også virker på boligene som ikke har bevaringsstatus.



Denne bygården i Fossveien på Grünerløkka er ikke listeført, men er omgitt av, og har utsikt til bevaringsverdige bygårder. Den nyter derfor godt av kulturmiljø-effekten. Hadde den vært omgitt av bygg av samme type ville prisen vært lavere. Slike bygninger er «gratis-passasjerer» i verneområdene.



Kampen 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.



Denne prinsippmodellen viser hvordan kulturmiljøeffekten stiger på bekostning av objekteffekten i områder med stor tetthet av bevaringsverdige kulturminner. Selv om objekteffekten er liten i områder hvor halvparten av boligene har vernestatus, er det der den totale merverdien er størst sammenliknet med en gjennomsnittsbolig uten bevaringsstatus eller historisk beliggenhet.

Hvorfor gir kulturminneverdi høyere økonomisk verdi?

Årsakene er flere og sammensatte. En viktig faktor er trolig at markedet setter pris på de samme kulturhistoriske og estetiske verdiene som antikvarer identifiserer og vurderer ved listeføring av bygninger. Det ser ut til at kulturminneforvaltningen treffer godt når de prioriterer hus for vern. Bygningene som listeføres har arkitektonisk, håndverksmessig og historisk verdi som også verdsettes av et bredere publikum, og listeføringen i seg selv bidrar til å øke oppmerksomheten om kulturminneverdiene. Disse mekanismene kan vi kalle «kulturminneeffekten».

Undersøkelsen viser også at strengere vern gir høyere priseffekt. Til en viss grad er det slik at strengere vern reflekterer høyere kulturminneverdi. Samtidig er de faglige kriteriene for oppføring på Byantikvarens gule liste (som ikke gir juridisk vern) de samme som for regulering til bevaring etter plan og bygningsloven. Forskjellen i kulturminneverdier er derfor relativt liten. At strengere vern gir eier større begrensninger på endringer av bygningen hindrer faktisk ikke en positiv priseffekt. Det kan synes overraskende, men må skyldes at strengere vern gir en styrket forventning om stabilitet og redusert risiko for at listeførte bygninger rives og erstattes av nye bygninger som kan forringe nabolaget. Et vernet nabolag trues ikke av fortetting og forandring på samme måte som andre nabolag. Denne «juridiske effekten» ser ut til å være sterkest for eneboliger, hvor merverdien av høyere bevaringsstatus er størst. Men også for leilighetene gir strengere juridisk vern høyere merverdi.

Kulturminneeffekten *er den delen av merverdien som skyldes at markedet verdsetter kulturminneverdiene som ligger i eiendommens arkitektur, håndverk og historie.*

Den juridiske effekten *er utslaget av at vern gir forutsigbarhet mot sterk fortetting eller andre endringer i området som oppfattes som negative.*

Kulturmiljøeffekten *er verdsettingen av at eiendommen ligger i et område med mange kulturminner. Kulturminneffekten og den juridiske effekten er særlig sterk der tettheten av kulturminner er stor og bidrar også til merverdi på enkeltbygg uten vernestatus.*



Industrigata 15 A-D er regulert til bevaring. Eneboliger regulert til bevaring har en estimert merverdi på 12,7%.

Undersøkelsen sier ikke noe direkte om merverdien følger av kulturminne-effekten eller av den juridiske effekten. At sterkere vern i snitt gir høyere pris-effekt er et tydelig tegn på at kulturminneforvaltningens verdisetting og politiske vernevedtak har en klar positiv effekt på den økonomiske verdien. At kulturminneeffekten og den juridiske effekten på boligpriser ikke er enda større kan skyldes oppfatninger om at vedlikehold av bevaringsverdige bygninger er fordyrende. Byantikvarens 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 ivaretakelse av bevaringsverdig bebyggelse. Siden 2016 har fredet eiendom vært fritatt for eiendomsskatt i Oslo, men da undersøkelsen ble gjennomført var det ikke eiendomsskatt.

Tydelige resultater

Undersøkelsen er basert på store data og gir derfor solide statistiske resultater. De kan ikke brukes til å forutsi prisen på enkeltobjekter. En gammel villa med stor hage i Oslo vil normalt ha større verdi om den ikke er verneverdig fordi det gjør nybygging med høy utnyttelse enklere. Størrelsen på de enkelte effektene kan alltid diskuteres, men de store linjene er tydelige: Bevaringsstatus sammenfaller med merverdi i boligmarkedet og strengere vern gir sterkere priseffekt. Et annet entydig resultat er at den største merverdien dannes i områder med høy tetthet av listeførte kulturminner.

Ikke bare i Norge

Flere utenlandske undersøkelser viser det samme som vår analyse av Oslo: boliger med erkjent kulturminneverdi blir systematisk høyere verdsatt av markedet enn ikke-listeførte boliger, og ikke-listeførte boliger som inngår i større kulturmiljøer får høyere pris enn sammenlignbare boliger i områder uten historisk verdi.

I England hadde de historiske eiendommene mellom 8,5 og 9,5 % høyere pris når det ble tatt nødvendig hensyn til andre prisdrivende egenskaper ved eiendommene. Kulturmiljøeffekten i England er også sammenlignbar med resultatene fra Oslo. Mens naboeiendommer til bevaringsområder i England hadde en merverdi på opptil 5 %, viser undersøkelsene fra Oslo mellom 5,6 og 8,5 % høyere pris.

I Danmark er over en million boligtransaksjoner analysert. Bevaringsverdige leiligheter og eneboliger ble solgt med 18 % høyere kvadratmeterpris enn ikke-bevaringsverdige boliger. For eneboligene med høyest bevaringsverdi var merverdien oppe i hele 30 %.

Den svenske undersøkelsen som kun omfatter eneboliger og tomannsboliger har sammenlignbare resultater som for eneboliger i Oslo. Mens de svenske husene med lavest bevaringsverdi lå 6 % over prisen på ikke-bevaringsverdige hus, er priseffekten på bevaringsverdige eneboliger i Oslo 4,7 %. I Sverige lå boligene med høyest og nest høyest bevaringsverdi henholdsvis 10 og 11 % over de ikke-bevaringsverdige boligene; i Oslo ligger regulerte eneboliger 12,7 % over eneboligene uten erkjent verneverdi. Resultatene er særlig interessante fordi de baserer seg på presise skattetakster for hvert enkelt hus og dermed gir god korreksjon for andre prisfaktorer.

Gabriel M. Ahlfeldt, Nancy Holman & Nicolai Wendland:
An assessment of the effects of conservation areas on value.
London School of Economics 2012

Realdania: *Værdien av bygningsarven*. 2015

Kulturmiljö Halland: *Värdefulla byggnader*.

Besøksadresse:	Maridalsveien 3
Postadresse:	Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo
E-postadresse:	postmottak@bya.oslo.kommune.no
Internettadresse:	www.byantikvaren.no www.byantikvaren.oslo.kommune.no
Telefoner:	
Oslo kommunes sentralbord	21 80 21 80
Byantikvarens resepsjon	23 46 02 95
Åpningstider:	Resepsjon: kl. 09.00 - 15.00

- Bevaringsverdige boliger i Oslo har en merverdi på 2-13%
- Strengere vern - større merverdi
- I områder med mange bevaringsverdige boliger vil en stor del av merverdien komme alle boligene til gode.

Byantikvaren