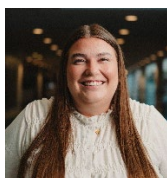


Langsiktige effekter av bompenger på boligpriser



Foto: Bodø (PeopleImages/Shutterstock.com)



Forfattere: Benedicte Larsen Mathisen, student og Terje Andreas Mathisen, professor ved Handelshøgskolen, Nord universitet

Ni år etter at bomringen ble innført i Bodø, er spørsmålet fortsatt aktuelt: Påvirker bompenger hvor folk ønsker å bo? En analyse av 139 eneboligsalg i Bodø bekrefter at boligens størrelse, alder og energistandard påvirker prisen, mens bomringen ser ut til å ha hatt liten betydning for boligverdiene.



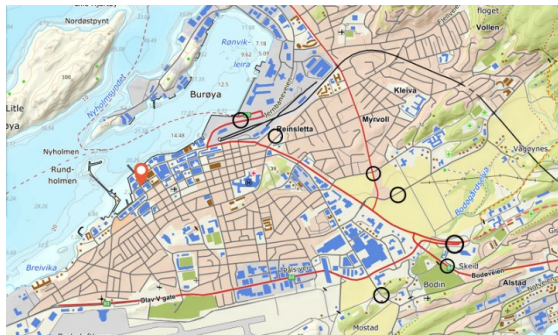
INTRO

Bompengerordninger er et viktig virkemiddel for å både finansiere transportinfrastruktur og påvirke trafikken i norske byer. Samtidig innebærer bompenger en kostnad for mange husholdninger. Dersom pendlere må betale hver gang de kjører til jobb, kan dette påvirke hvor attraktivt det er å bo i ulike deler av byen. Derfor har flere forskere

tidligere undersøkt om bompenger også påvirker boligmarkedet.

I Bodø ble bomringen etablert i 2015 som en del av Bypakke Bodø. Bomringen består av sju innkrevingspunkter rundt sentrum (se figur 1), og det ble krevd inn bompenger gjennom hele døgnet ved passering. For mange som bor utenfor sentrum og arbeider innenfor bomringen, innebærer dette en ekstra reisekostnad som i

teorien kan påvirke hvor attraktivt det er å bo i ulike deler av byen. Med data fra ni år etter oppstart er det mulig å undersøke om ordningen har satt spor i boligprisene.



Figur 1: Illustrasjon av bompengeringen i Bodø.



BOLIGPRISER

Boligpriser bestemmes av mange forhold. Beliggenhet, størrelse, standard og tilgjengelighet til arbeidsplasser er blant de viktigste faktorene. Transportkostnader inngår også i husholdningenes økonomi og kan derfor påvirke betalingsvilligheten for en bolig.

Hypotesen i studien var at boliger innenfor bomringen kunne være mer attraktive enn boliger utenfor. De som bor innenfor bomringen slipper i større grad daglige bomutgifter, samtidig som de ofte har nærhet til sentrum, arbeidsplasser og servicetilbud. På denne bakgrunnen kunne man forvente høyere boligpriser innenfor bomringen.



ANALYSE AV BOLIGSALG

Studien bygger på salg av 139 eneboliger i Bodø i løpet av 2023. Opplysninger om boligpris, størrelse, alder og energistandard ble kombinert med informasjon om hvorvidt boligen lå innenfor eller utenfor bomringen. Analysen gir et øyeblikksbilde av boligmarkedet ni år etter at bomringen ble innført. Siden studien er basert på ett års boligsalg og et relativt begrenset antall observasjoner, bør resultatene tolkes med en viss varsomhet. Studier som følger boligmarkedet over flere år vil kunne gi et mer sikkert svar på om bomringen påvirker boligprisene over tid.

Resultatene viser at større boliger oppnår høyere priser. Boligens alder hadde også betydning, og energieffektive boliger ble generelt verdsatt

høyere enn boliger med svakere energistandard. Disse funnene stemmer godt med tidligere forskning om boligmarkedet.

Det mest interessante funnet var at analysen ikke kunne påvise noen statistisk sikker effekt av bomringen på boligprisene. Selv om resultatene viste en svak negativ sammenheng, var effekten ikke sterk nok til at man med sikkerhet kan si at bomringen påvirker boligverdiene. Det relativt begrensede datamaterialet gjør også at små effekter kan være vanskelige å avdekke, og videre studier basert på flere år med boligomsetninger kan gi et sikrere svar.

Dette står i kontrast til forventningen om at bompenger skulle skape forskjeller mellom områder innenfor og utenfor bomringen. Resultatet kan tyde på at boligkjøpere i Bodø legger større vekt på andre forhold enn de løpende kostnadene knyttet til bompasseringer. Faktorer som nærhet til sentrum, skole, arbeidsplass og boligkvalitet ser ut til å være viktigere for prisdannelsen.



KONSEKVENSER

Funnene antyder at bompenger alene ikke er et sterkt nok virkemiddel til å påvirke boligmarkedet i Bodø på lang sikt. Selv om bomringen påvirker reiseutgifter og transportvalg, ser de direkte konsekvensene for boligprisene ut til å være begrensede når man korrigerer for andre faktorer.

Resultatet er interessant for både transportplanleggere og kommunale beslutningstakere. Dersom målet er å påvirke bosettingsmønster eller boligetterpørsel, viser denne studien at andre virkemidler spiller en større rolle enn bompenger.

Denne artikkelen er basert på bacheloroppgaven til Benedicte Larsen Mathisen, levert ved Handelshøgskolen, Nord universitet i 2024. Veileder var professor Terje Andreas Mathisen.