



ABSTRACT

Railway arches from the Victorian era in the UK have evolved from marginal spaces to valuable commercial properties. In 2019, Network Rail sold a significant portfolio of these arches, revealing their economic potential. Despite their growing importance, there is a lack of robust valuation models for railway arch properties in the literature.

This study addresses the gap by exploring the determinants of railway arch property values using the hedonic pricing model. The analysis includes 2,162 properties and investigates the influence of building characteristics, place quality, socio-economic factors, and accessibility on property values.

Results indicate that industrial use is predominant, particularly in Leeds, and that property values are highest in London. Key findings highlight that proximity to public transport, lower index of multiple deprivation, and strategic location contribute positively to property values, while noise factors have mixed impacts. The study emphasizes the need for urban regeneration strategies to enhance accessibility and leverage socio-economic factors in the valuation of railway arch properties.

Keywords: Railway Arches, Property Valuation, Hedonic Pricing Model, Urban Regeneration



INTISARI

Railway arches dari era Victoria di Inggris telah berevolusi dari ruang-ruang marginal menjadi properti komersial yang bernilai. Pada tahun 2019, Network Rail menjual sebagian *railway arches*, mengungkapkan potensi ekonominya. Meskipun kepentingannya terus meningkat, masih terdapat kekurangan model valuasi untuk properti *railway arches* dalam literatur.

Studi ini mengisi kesenjangan tersebut dengan mengeksplorasi faktor-faktor yang memengaruhi nilai properti *railway arches* menggunakan *Hedonic Pricing Model*. Analisis ini mencakup 2.162 properti dan meneliti pengaruh karakteristik bangunan, kualitas tempat, faktor sosial-ekonomi, dan aksesibilitas terhadap *property valuation*.

Temuan utama menunjukkan bahwa kedekatan dengan transportasi umum, indeks multideprivasi yang lebih rendah, dan lokasi strategis berkontribusi positif terhadap *property valuation*, sementara faktor kebisingan memiliki dampak yang beragam. Studi ini menekankan perlunya strategi regenerasi perkotaan untuk meningkatkan aksesibilitas dan memanfaatkan faktor sosial-ekonomi dalam *property valuation* properti *railway arches*.

Keywords: *Railway Arches, Property Valuation, Hedonic Pricing Model, Urban Regeneration*