

Johan Heggset Sterten & Trym Price Kildal

Fremtidens boligpreferanser

Hvordan boligutviklere kan imøtekomme nye behov

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Randi Narvestad

Juni 2023

Johan Heggset Sterten & Trym Price Kildal

Fremtidens boligpreferanser

Hvordan boligutviklere kan imøtekomme nye behov

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Randi Narvestad
Juni 2023

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



NTNU

Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne masteroppgaven er kulminasjonen av våre studier ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU) og tilhører emnet AAR4992 Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning. Oppgaven er skrevet våren 2023, basert på et forstudium utført høsten 2022. Arbeidet som presenteres her er resultatet av en omfattende og selvstendig innsats, som gjenspeiler den betydelige arbeidsmengden vi har dedikert til våre studier.

Grunnlaget og problemstillingen for denne oppgaven er inspirert av våre egne erfaringer. Begge er oppvokst i mindre byer og har ingen sterke ønsker om å bo i en storby. Vi lengter etter nærhet til naturen, samtidig forstår vi at slike goder er knappe der de fleste jobbmulighetene finnes. Videre har vi vært vitne til digitaliseringens innvirkning på samfunnet og vi har stor interesse for teknologiske fremskritt. Vår fremtidige løsning kan innebære å jobbe hjemmefra eller å benytte en hybridmodell. Derfor ble dette emnet et naturlig fokus for vår avhandling.

Resultatene som fremstilles gir ny innsikt og forståelse for sammenhengen mellom eiendomsmarkedet og fremtidige arbeidsmodeller. Vi anser vårt arbeid som en verdifull kilde for fremtidige forskning som kan belyse tematikken ytterligere. Arbeidet i denne oppgaven har inspirert oss til å vurdere muligheten for å fortsette forskningen gjennom en doktoravhandling.

Vi ønsker å uttrykke vår takknemlighet til vår hovedveileder, Randi Narvestad fra NTNU, for hennes verdifulle tilbakemeldinger. Vi er også takknemlige for alle informanter som velvillig delte sine meninger, erfaringer og kunnskap. Vår forskning har i stor grad vært avhengig deltakelse fra potensielle boligkjøpere og aktører i eiendomsbransjen. Deres bidrag har gjort det mulig å identifisere viktige funn som eksempelvis eiendomsaktører og kommuner kan bygge videre på. Spesielt med hensyn til fellesareal og distriktsutbygging.

Oppsummering

Samfunnet gjennomgår kontinuerlige endringer, og digital utvikling innen kommunikasjonsteknologi har hatt eksponentiell vekst de siste 30 årene. Koronapandemien tvang flere til å jobbe hjemmefra, noe som senere førte til en økning i populariteten av fleksible arbeidsordninger. Denne oppgaven undersøker hvordan dette har påvirket boligpreferanser, spesielt med tanke på bostedslokalisering og boligutforming. (Sterten & Kildal, 2022)

Ettersom byggherrer er beslutningstakere i boligutviklingsprosesser, studerer denne forskningen hvordan boligutviklere kan bruke slik informasjon for fremtidig verdiskapning. Den overordnede problemstillingen er: "*Hvordan endrer muligheten for hjemmekontor boligkjøpers preferanser, og hvordan kan boligutviklere imøtekomme disse?*" To forskningsspørsmål som logisk bygger på hverandre, skal besvare den overordnede problemstillingen ved hjelp av en kombinasjon av kvantitative og kvalitative metoder.

Først innhentes relevant bakgrunnsinformasjon, etterfulgt av en kvantitativ spørreundersøkelse og deretter kvalitative dybdeintervjuer med relevante eiendomsaktører. Metodetriangulering benyttes for å sammenligne og tolke resultatene fra de ulike metodene.

Oppgaven starter med å belyse effektene av digitalisering på hjemmekontor og hvilke konsekvenser hjemmekontor og hybridkontor har på samfunnet. Deretter presenteres aktuelle løsninger for boligutforming, teknologi og fellesareal. Løsningene bidrar til arealeffektivitet og en boligutforming som i mange tilfeller legger til rette for arbeid hjemmefra. Dette ved enten å flytte funksjoner over til fellesareal som er tilrettelagt for hjemmekontor, eller ved at funksjoner innad i leiligheten utformes ved hjelp av smarte løsninger. Dette danner grunnlaget for den kvantitative undersøkelsen som viser vekten av ulike preferanser. Resultatene fra spørreundersøkelsen danner et tolkningsgrunnlag som videre benyttes i dybdeintervjuer med ulike byggherrer.

Forskningen viser også en betydelig etterspørsel etter løsninger som muliggjør nærhet til naturen. En kombinasjon av nærhet til fasiliteter og natur synes å være viktigst for beboere. Selv om sistnevnte har høyest prioritet ved undersøkelsen, velger mange å bo i byen.

Oppgaven konkluderer med at mindre eiendomsaktører kan bidra til lønnsom utbygging i distriktene, og at en mulig løsning er en utradisjonell tilnærming der man legger til rette for å

skape et *minisamfunn*. En slik løsning kan skape den ønskede kombinasjonen mellom nærhet til natur og nærhet til sentrum. Videre konkluderes det med at fellesarealer, i form av kafeer og lounges, har vist seg å være attraktive og kommersielt levedyktige alternativer som gir merverdi til boligprosjekter. Disse områdene fremmer sosialt fellesskap og fleksibilitet. For distriktsutvikling er det viktig å legge til rette for samarbeid mellom offentlige og private aktører. Dette kan gjøres ved å skape gunstige rammebetingelser og insentiver for utbyggere. Mange har også en positiv holdning til å flytte ut av byen, til fordel for minisamfunn i distriktet. Implementeringen av gode fellesarealer og tiltak for å tiltrekke utbyggere kan bidra til å skape attraktive og funksjonelle boligmiljøer som imøtekommer boligkjøperes behov og preferanser.

Abstract

Society undergoes continuous changes, and digital development within communication technology has seen exponential growth over the last 30 years. The coronavirus pandemic forced many to work from home, which later led to an increase in the popularity of flexible work arrangements. This thesis examines how this has affected housing preferences, particularly in terms of residential location and housing design.

As builders are decision-makers in housing development processes, this research investigates how housing developers can use such information for future value creation. The overall research question is: *"How does the opportunity for remote work change the preferences of home buyers, and how can housing developers accommodate these?"* Two research questions that logically build on each other will answer the overarching issue using a combination of quantitative and qualitative methods.

First, relevant background information is collected, followed by a quantitative survey and then qualitative in-depth interviews with relevant real estate actors. Method triangulation is used to compare and interpret the results from the different methods.

The thesis begins by highlighting the effects of digitization on remote work and what consequences remote and hybrid office work have on society. It then presents current solutions for housing design, technology, and common areas. The solutions contribute to space efficiency and a housing design that, in many cases, facilitates work from home. This is either by moving functions over to common areas that are adapted for remote work or by designing functions within the apartment using smart solutions. This forms the basis for the quantitative survey that shows the weighting of different preferences. The results from the survey provide an interpretive basis further used in in-depth interviews with various builders. The research also shows that there is a significant demand for solutions enabling proximity to nature. A combination of proximity to amenities and nature seems to be most important for residents. While the latter has the highest priority in the survey, many still choose to live in the city.

The thesis concludes that smaller real estate actors can contribute to profitable development in the districts, and that a possible solution is an unconventional approach where the aim is to create a mini-community. Such a solution can create the desired combination of proximity to nature and proximity to the city center. Furthermore, it is concluded that common areas, in the form of cafes and lounges, have proven to be attractive and commercially viable

alternatives that add value to housing projects. These areas promote social community and flexibility. For district development, it is essential to facilitate cooperation between public and private actors. This can be done by creating favorable framework conditions and incentives for developers. There is also a positive attitude among many people towards moving out of the city and into mini-communities in the district. The implementation of good common areas and measures to attract developers can contribute to creating attractive and functional housing environments that meet the needs and preferences of home buyers.

Innholdsfortegnelse

1.0	Innledning	1
1.1	Bakgrunn	1
1.2	Oppgavens oppbygging	6
1.3	Problemstilling og forskningsspørsmål	7
2.0	Teori	8
2.1	Hjemmekontor og fjernarbeid: definisjoner og reguleringer	8
2.2	Bokkvalitet	9
2.2.1	Utforming	10
2.2.2	Lokasjon	10
2.3	Begrepet Boligpreferanse	10
2.4	Lokalisering	11
2.4.1	Rurale strøk - avgjørende faktorer for bosettelse	12
2.5	Fysiske omgivelser - hjemmekontor	13
2.5.1	Lyder	14
2.5.2	Lys	14
2.5.3	Fasilitering av utstyr	14
2.6	Fellesareal	15
2.6.1	Fellesarealer med funksjon som hjemmekontor	15
2.6.2	OBOS Living Lab	15
2.7	Innovasjonsutfordringer i Boligutvikling	16
2.8	Eksisterende innovative boligløsninger	16
2.8.1	Ori - med fokus på plassbesparelse	17
2.8.2	Bygda 2.0 - med fokus på distrikt	18
2.9	Endrede boligpreferanser som følge av Koronapandemien	20
2.9.1	Amerikanere ønsker hjemmekontor	20
2.9.2	Positive holdninger til hjemmekontor blant høyt utdannede i Norge	21
2.10	Jobbtilfredshet og produktivitet	23
2.11	Kunnskapshull	24
3.0	Metode	26
3.1	Metodetriangulering	26
3.2	Litteraturstudie	27
3.3	Kvantitativ undersøkelse:	28
3.3.1	Valg av informanter	28
3.3.2	Spørreskjema	29
3.3.3	Innsamling av data og intervjuprosess	29

3.3.4	Behandling av data	30
3.4	Dybdeintervju:	30
3.4.1	Hvem skal intervjues, og hvorfor?	30
3.4.2	Rekruttering av informanter	31
3.4.3	Gjennomføring av intervju	31
3.4.4	Lydopptak og transkripsjon	32
3.4.5	Koding og analysering	32
4.0	Resultater og diskusjon	33
4.1	Resultat fra kvantitativ undersøkelse	33
4.1.1	Fellesarealer	37
4.1.2	Utforming av boligen	39
4.1.3	Bostedspreferanser	41
4.1.4	Fritekstsvar	46
4.1.5	Oppsummering av resultater	49
4.2	Diskusjon kvantitativ analyse	50
4.2.1	Preferert hyppighet av hjemmekontor	50
4.2.2	Lokasjonspreferanser	51
4.2.3	Utforming og fellesarealer	53
4.2.4	Oppsummering av hovedfunn	55
4.3	Resultater fra dybdeintervjuer	57
4.3.1	Informantene	57
4.3.2	Mål, visjoner og innovative løsninger	58
4.3.3	<i>Fellesareal</i>	60
4.3.4	<i>Utforming av boliger - inne i selve boligen</i>	63
4.3.5	<i>Distrikt</i>	65
4.3.6	<i>Andre funn/ Intervjuobjektets personlige tanker</i>	67
4.4	Diskusjon dybdeintervjuer	68
4.4.1	<i>Diskusjon om fellesareal</i>	68
4.4.2	<i>Diskusjon om utforming av boliger</i>	70
4.4.3	<i>Diskusjon om distrikt</i>	71
5.0	Sammenfattet diskusjon – kvantitativ undersøkelse og dybdeintervjuer	74
5.1	Fellesareal og utforming	74
5.2	Lokasjon	76
6.0	Konklusjon	78
6.1	Videre forskning	79
7.0	Referanseliste	80
8.0	Vedlegg	87

Figurliste

<i>Figur 1: Analysemodell utarbeidet etter studie av kvaliteter som verdsettes ved boligvalg</i>	9
<i>Figur 2: Ori-leilighetens funksjoner på 18,6 kvadratmeter</i>	18
<i>Figur 3: Bygdekanten: Prosjektet består av 8 boliger som bygges tett og i umiddelbar nærhet til havet. Første byggetrinn, bestående av de fire første boligene, er ferdig.</i>	19
<i>Figur 4: Bygdeboksen: Kontorhotellet Bygdeboksen inneholder Co-working space, verksted, bakeri, samt storsalen som benyttes til alt fra konferanser til selskap og konserter</i>	19
<i>Figur 5: Stokkøya sjøsenters: Her finnes Stokkøya strandhotell og Strandbaren</i>	19
<i>Figur 6: Positiv respons vedrørende stress, effektivitet og trivsel</i>	21
<i>Figur 7: Respondentene mener de jobber mer effektivt på hjemmekontor ved sin besvarelse i november kontra juni.</i>	22
<i>Figur 8: 44% har rom i boligen som kun benyttes til hjemmekontor</i>	22
<i>Figur 9: Hvordan er din husholdning i dag?</i>	33
<i>Figur 10: Hvor ofte jobber du hjemmefra i dag?</i>	34
<i>Figur 11: Hvor mye ønsker du å jobbe hjemmefra?</i>	34
<i>Figur 12: Hjemmekontor - Hvor ofte ønskes hjemmekontor i forhold til husholdningssituasjon?</i>	35
<i>Figur 13: Ønsket hyppighet av hjemmekontor basert på faktisk hyppighet</i>	36
<i>Figur 14: Hvor ofte vil respondentene benytte fellesarealer?</i>	37
<i>Figur 15: Hvor mange ønsker å benytte fellesarealer enten ofte eller hver dag</i>	37
<i>Figur 16: Preferert type fellesareal</i>	38
<i>Figur 17: Villighet til å ofre plass i boligen for å få gode fasiliteter i fellesarealer</i>	38
<i>Figur 18: Ulike aldersgruppers villighet til å ofre boligstørrelse for gode fasiliteter i fellesarealer</i>	39
<i>Figur 19: Foretrukket arbeidssted i egen bolig</i>	40
<i>Figur 20: Preferert arbeidssted i boligen etter alder</i>	40
<i>Figur 21: Villighet til å betale mer for et dedikert arbeidsområde</i>	41
<i>Figur 22: Maksimal pendletid</i>	42
<i>Figur 23: Bostedspreferanse gitt at respondenten selv kan bestemme hyppighet av hjemmekontorbruk</i>	42
<i>Figur 24: Bostedspreferanser blant de som jobber hjemmefra minst 3 dager i uken</i>	43
<i>Figur 25: Bostedspreferansers sammenheng med oppvekstområde</i>	44
<i>Figur 26: Bostedspreferanser i sammenheng med husholdningskategori</i>	44
<i>Figur 27: Villighet til å flytte til et minisamfunn</i>	45
<i>Figur 28: Villighet til å flytte til et minisamfunn fordelt på alder</i>	45
<i>Figur 29: Nærhet til natur eller sentrum?</i>	46
<i>Figur 30: ordsky basert på hyppighet av ulike ord/temaer</i>	47
<i>Figur 31: Illustrasjonsbilde, Signaturhagen Stjørdal</i>	62
<i>Figur 32: Illustrasjonsbilde, Signaturhagen Stjørdal</i>	62
<i>Figur 33: Felles co-working areal for beboere i Nærbyen 24/7</i>	63
<i>Figur 34: Illustrasjon av det Informant 5 tegner ved intervjuet</i>	64

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn

Samfunnet endres kontinuerlig, og innsikt i elementene som driver disse endringene er derfor essensielt for å bedrive vellykket boligutvikling. Slik innsikt vil bidra til å danne et bedre beslutningsgrunnlag, samt styrke muligheten for å imøtekomme endringene. Etter hvert som utviklingen forekommer, vil nye boligpreferanser fremtre. Hjemmet har en betydelig påvirkning på livskvalitet, ettersom boligen påvirker lykkefølelse, helse og beboeres personlige utvikling (Norsk Eiendom, 2017). (Sterten & Kildal, 2022)

Før koronapandemien var det å jobbe hjemmefra et privilegium forbeholdt et fåtall av arbeidstakere. Pandemien har påvist en høy grad av tilpasningsdyktighet blant befolkningen, med endrede vaner, og mulighet for hjemmekontor har tilnærmet blitt en rettighet (Hildrum et al., 2022). (Sterten & Kildal, 2022)

“*Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet*” er et kjent uttrykk for boliginteressenter. Nærhet til sentrum og arbeidssted har tradisjonelt sett vært blant de viktigste faktorene for boligkjøpere (Eiendomsmeidler 1, i.d.). Som konsekvens av koronapandemien er det ikke lengre et like stort behov for en fysisk arbeidsplass. Det er nå tydelig at digitale verktøy muliggjør det å arbeide hjemmefra. Dette åpner muligheten for å bosette seg i distriktene, samtidig som flere av godene ved å bo i storbyen beholdes. Eksempelvis kan varer kjøpes over internett og kommunikasjon gjøres digitalt. Det er derfor rimelig å forvente en endring i befolkningens vektning av faktorer som avgjør bosted og utforming. (Sterten & Kildal, 2022)

Digitalisering

SINTEF forklarer digitalisering på følgende måte: “*Digitalisering er å bruke teknologi til å forbedre, forenkle og fornye. Det handler om å tilby nye og bedre tjenester som legger til rette for økt verdiskaping og innovasjon*” (SINTEF, i.d.). Hittil har digitalisering fundamentalt forandret arbeidshverdagen og måten vi lever på. Med grunnlag i historie er det rimelig å anta at denne utviklingen vil fortsette (Wehus, 2019). Koronapandemien har styrket forståelsen for hvordan digitalisering kan utnyttes i hverdagen. Til tross for at pandemien er over består hjemmekontoret fortsatt. Korona har vært en essensiell brikke for at befolkningen,

i så stor grad, verdsetter digitale hjelpemidler som et verktøy for digital kommunikasjon i arbeidshverdagen. Videokonferanseplattformer som Zoom eller Teams kan bidra til å holde teammøter og kommunikasjon i sanntid. Chat- og samarbeidsverktøy som Slack eller Trello kan også hjelpe ansatte med å kommunisere og samarbeide effektivt på tvers av lokasjon. Videre kan digitale plattformer også benyttes til å organisere virtuelle teambyggingaktiviteter og sosiale arrangementer, som kan bidra til å bygge et fellesskap og opprettholde det sosiale i arbeidshverdagen. Dette, kombinert med kommunikasjonsteknologi under utvikling, antyder at fremtidens arbeidsplass i større grad vil være digital. I samsvar med utviklingen blir det fysiske kontoret mindre nødvendig for mange yrkesgrupper. (Sterten & Kildal, 2022)

Eksempelvis: under pandemien annonserte Facebook at de ville endre selskapsnavn til Meta - som hittil har investert 36 milliarder dollar i Metaverset (Mann, 2022). Metaverset er per dags dato et udefinert uttrykk, men kan beskrives som et virtuelt 3D-område hvor brukere kan kommunisere og samhandle i et digitalt univers. Meta har blant annet stort fokus på å digitalisere arbeidsplassen. De mener at dagens løsninger for en digital arbeidsplass vil føre til at mennesker føler seg isolerte. Ved hjelp av virtuell og utvidet virkelighet ønsker Meta å beholde den sosiale faktoren en arbeidsplass har i dag (Meta, 2021). Dersom Meta spår fremtiden i riktig retning, vil behovet for kontorlokaler minke betraktelig.

Videre viser undersøkelser at deler av befolkningen har endret boligpreferanser etter å ha oppdaget fordeler og ulemper med hjemmekontor (Andersen, 2022). Dette gjelder både preferanser for boligens utforming, samt beliggenhet. For mange har det nå blitt viktigere med flere kvadratmeter og muligheter for å utfolde seg utendørs. Videre har ikke boligene til nå blitt utviklet med hensyn til å være en arbeidsplass. Flere undersøkelser har vist at hjemmekontoret nå har kommet for å bli (NTB, 2022).

(Sterten & Kildal, 2022)

Forskning på effekten av hjemmekontor

Hjemmekontor er for mange forbundet med fleksibilitet, effektivitet og høyere grad av selvbestemmelse. Eksempelvis viser en studie utført av Connect solutions at 77% av de som arbeider hjemmefra øker effektiviteten (CoSo, 2015). En annen studie viser at arbeidstakere på hjemmekontor for selskapet Ctrip utførte 13,5% flere samtaler enn kollegene på arbeidskontoret (Bloom, i.d.). Studier som dette styrker grunnlaget for å utarbeide bedre

løsninger for hjemmekontor, digitale løsninger, samt muligheten til å bosette seg utenfor bykjernen.

På en annen side viser en undersøkelse med over 60 000 respondenter, utført av Microsoft, at produktiviteten ved bruk av hjemmekontor økte på kort sikt, men høyst sannsynlig ville synke på lang sikt. Dette gjaldt spesielt kreative jobber med behov for teamwork og samhandling. Ifølge deres undersøkelse ville hjemmekontoret bidra til dårligere kommunikasjon og mindre informasjonsflyt (Nature Human Behaviour, 2022). De ulike studiene tar for seg effektivitet i ulike tidsperspektiv, men fellesnevneren er at arbeiderne hadde 100% hjemmekontor. Ses studiene i sammenheng er 100% hjemmekontor positivt for effektivitet på kort sikt og negativt på lang sikt. Videre kan for høy hyppighet av hjemmekontor føre til sosial isolasjon. Mange rapporterer at de kan føle seg ensomme og isolerte når man ikke får interagere med kolleger på arbeidsplassen, og dette kan føre til en økt risiko for helseproblemer (World Health Organization & International Labour Organization, 2021). En god balanse mellom hyppigheten av å arbeide hjemmefra versus fra arbeidsplassen, virker med hensyn til den ovennevnte å være hensiktsmessig. For å maksimere nytteverdien av hjemmekontor, er det derfor viktig å finne løsninger som maksimerer de positive effektene av hjemmekontor og minimerer de negative. (Sterten & Kildal, 2022)

Økonomi og boligpriser

Økonomiske utfordringer er også et element som påvirker boligvalg. Herunder vil både størrelse og beliggenhet påvirke prisnivået. Med andre ord vil en stor bolig med god beliggenhet være kostbart for størstedelen av befolkningen. I eksempelvis Oslo ligger kvadratmeterprisen på over kr 90 000,- i oktober 2022 (Eie, i.d.). En leilighet på 50 kvadratmeter vil dermed prises til over 4,5 millioner kroner. I 2021 var medianinntekten i Norge kr 550 000,- (SSB, 2022). Til sammenligning kostet en leilighet på 50 kvadratmeter kr 316 000,- i 1996, tilsvarende 1,6 ganger brutto årsinntekt (Sættem, 2013). Dette betyr at befolkningens kjøpekraft har gått betydelig ned da kjøp av tilsvarende bolig med dagens priser vil koste over 8 ganger median årsinntekt. For folk flest er det å bo sentrumsnært, synonymt med færre kvadratmeter og lavere boligstandard, sammenlignet med å bo utenfor byen. Prisene har til nå gjort at boligkjøpere blir tvunget til å bosette seg utenfor bykjernen og pendle inn til arbeidsplassen. Prisnivå sett i sammenheng med teknologiske fremskritt gjør det rimelig å anta at behovet for å bo i bykjernen synker, mens distriktene vokser. (Sterten & Kildal, 2022)

Miljø og bærekraft

FNs bærekraftsmål beskrives som verdens felles arbeidsplan for å bekjempe blant annet klimaendringer (FN, 2023). Økt bruk av hjemmekontor kan føre til en reduksjon i utslipp av drivhusgasser, som kan bidra til å bekjempe klimaendringer. Dette skyldes et redusert behov for å reise til og fra arbeidsplassen, noe som igjen fører til mindre trafikk på veiene og lavere utslipp fra kjøretøy.

I tillegg kan det føre til en reduksjon i energiforbruket i bygninger, ettersom færre mennesker bruker lys og varme på arbeidsplassen. Tall fra SSB viser at det var omtrent 36% av sysselsatte i Norge som pendlet fra én kommune til en annen i 2019. Dette utgjør ca. 960 000 personer på nasjonalt nivå (Statistisk Sentralbyrå & Berge, 2020). Tall fra Viken fylkeskommune viser at det var ca. 141.000 personer som pendlet fra andre kommuner i Viken og inn til Oslo i utgangen av 2018 (Viken Fylkeskommune, 2020) mens SSB rapporterer om at dette tallet har økt til 182.000 personer i 2021 (Statistisk Sentralbyrå, i.d.). Selv om at det er langt færre som kjører med fossilt brensel enn tidligere, er fortsatt mer enn 2 av 3 biler diesel- eller bensindrevet (Statistisk Sentralbyrå, i.d.). I Trondheim har også pendlingen inn og ut av byen økt. Miljøpakken rapporterer omtrent 15.000 pendlere mellom Trondheim og nærliggende kommuner (Melhus, Malvik og Stjørdal). Av disse bruker 11.000 personer, 75%, bilen til og fra arbeidsplassen. Dersom kun 10% av bilistene hadde benyttet hjemmekontor 3 dager i uken, ville antallet bilturer redusert med 6 600 (tur/retur) per uke. (Sterten & Kildal, 2022)

Det ovennevnte danner et grunnlag for å undersøke hvordan boligutviklere kan tilpasse sin strategi for å imøtekomme digitaliseringens påvirkning på boligpreferanser. Herunder vil ønsket om spesialiserte løsninger for å kunne ha hjemmekontor, og hvordan dette eventuelt kan være utformet, undersøkes. Videre vil det undersøkes om mulighet for hjemmekontor gjør at flere ønsker å bo utenfor bykjernen, i distriktene, eller lengre ut på bygda. I sammenheng med dette vil det være naturlig å vurdere om det bør være en større satsning på boligutvikling utenfor bykjernene.

(Sterten & Kildal, 2022)

Aktualitet og muligheter

Oppgavens tematikk er dagsaktuell ettersom at flere nå arbeider via hjemmekontor permanent, eller som hybridløsning. Videre er det også en forventning om at en større del av befolkningen vil benytte hjemmekontor i fremtiden. Hensikten med oppgaven er å finne ut hvordan muligheten for hjemmekontor og bruk av digitale hjelpemidler har endret boligpreferansen til boligkjøpere. Herunder er det særlig ønskelig å finne hvordan boligens lokasjon påvirker vektingen, om folk ønsker å bo lengre ut av byen, eller om det folk ønsker en annen utforming på sine boliger, for eksempel en bolig som har tilrettelagt areal for kontor. Deretter er det ønskelig å finne ut hvilke strategier boligutviklere har for fremtiden med hensyn til hjemmekontorløsninger, og å se nærmere på om de har andre oppfatninger enn det markedet ønsker. Informasjonen som innhentes i forskningen kan bidra til at boligutviklere kan utvikle en mer fremtidsrettet strategi for sin utbygging, som imøtekommer behovet for hjemmekontor. (Sterten & Kildal, 2022)

1.2 Oppgavens oppbygging

Kap. 1. Innledning

I dette kapitlet presenteres bakgrunn for oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål som skal bidra til å besvare problemstillingen.

Kap. 2. Teoretisk rammeverk

I dette kapitlet presenteres et teoretisk rammeverk som belyser ulike sider ved fjernarbeid. Eksisterende forskning og dagsaktuelle artikler vil bli presentert for å understøtte tema, men også kunnskapshull vil bli belyst.

Kap. 3. Metode

Dette kapitlet tar for seg hvordan forskningsopplegget til oppgaven er gjennomført og hvorfor det er gjennomført med de gitte metodene som er brukt.

Kap. 4 Resultater og diskusjon

I dette kapitlet presenteres resultatene adskilt, kvantitative og kvalitative, etterfulgt av diskusjonskapitler tilhørende hver undersøkelse:

Først presenteres resultatene fra spørreundersøkelsen etterfulgt av tilhørende diskusjon.

Deretter presenteres resultatene fra dybdeintervjuene etterfulgt av tilhørende diskusjon.

Kap. 5 Sammenfattet diskusjon

I dette kapitlet diskuteres funnene fra kvantitativ undersøkelse og dybdeintervju opp mot hverandre. Hver enkelt av funn ved bruk av ulike metoder diskuteres først, deretter vil resultatene bli diskutert opp mot hverandre.

Kap. 6. Konklusjon

Avslutningsvis vil konklusjon presenteres hvor problemstillingen skal besvares. Konklusjon er et resultat av utredningene som er gjort for hvert forskningsspørsmål og dets funn. Videre vil det bli anbefalt videre forskning for momenter som ikke har blitt undersøkt i denne oppgaven. Referanser og vedlegg som er brukt blir presentert i slutten av oppgaven.

1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

Følgende problemstilling er utarbeidet for å oppnå formålet med oppgaven:

“Hvordan endrer muligheten for hjemmekontor boligkjøpers preferanser, og hvordan kan boligutviklere imøtekomme disse?”

Forskningsprosjektet har til hensikt å undersøke om boligutviklere bør inkludere løsninger for fjernarbeid ved utbygging av boligprosjekter, herunder hvordan dette kan bidra til å sikre høy måloppnåelse i prosjektene. Det er antatt at digitalisering, med nye teknologiske fremskritt, vil øke graden av hjemmekontor. Korona og effekten pandemien har hatt på arbeidsmarkedet forsterker dette. (Sterten & Kildal, 2022)

For å besvare problemstillingen er det utarbeidet 2 forskningsspørsmål:

1. Hvordan påvirker mulighet for hjemmekontor boligkjøpers preferanser?

Dette forskningsspørsmålet har til hensikt å finne ut om hjemmekontor er en del av vektingen i avgjørelsen om et boligkjøp. Det vil herunder undersøkes i hvilken grad slike muligheter vektet av boligkjøpere. Videre vil koronapandemien trekkes inn for å se om boligkjøpere har endret mening etter pandemien og om digitalisering kan styrke løsninger for hjemmekontor som en preferanse i fremtiden.

Forskningsspørsmålet bygger videre på hvorvidt en økt grad av hjemmekontor vil føre til endrede boligpreferanser, herunder med hensyn til lokasjon og utforming. Det antas at boligpreferansene vil endres som følge av digitalisering og muligheten for hjemmekontor.

2. Hvordan kan boligutviklere imøtekomme de fremtidige boligpreferansene?

Forskningsspørsmålet har til hensikt å finne ut om det er tiltak boligutviklere kan gjøre for å møte forbrukerens ønsker med hensyn til boligutforming og lokasjon. Spørsmålet vil drøfte hvilke muligheter som finnes, og om det er gjennomførbart. Videre vil det vurderes hvorvidt boligutviklere bør satse på andre utbyggingsområder ut ifra hvilke lokasjonspreferanser boligkjøpere har. Det vil gjøres rede for hvordan boligutviklere kan imøtekomme disse preferansene, samtidig som de oppnår sine resultatmål.

2.0 Teori

2.1 Hjemmekontor og fjernarbeid: definisjoner og reguleringer

Hjemmekontor defineres av Arbeidstilsynet som “*arbeid i arbeidstakers eget hjem*” (Arbeidstilsynet, i.d.), og av Store Norske Leksikon (SNL) som en “*kontorarbeidsplass som innredes i hjemmet*” (Hjemmekontor – Store Norske Leksikon, 2021). Begrepet fjernarbeid inkluderer også arbeidssteder utenfor hjemmet. Arbeidsplassen har nå gått fra å være et lokale som stilles til disposisjon av arbeidsgiver, til å kunne være i hjemmet, eller andre steder som kafé, flyplasser, hoteller, og lignende. (Sterten & Kildal, 2022)

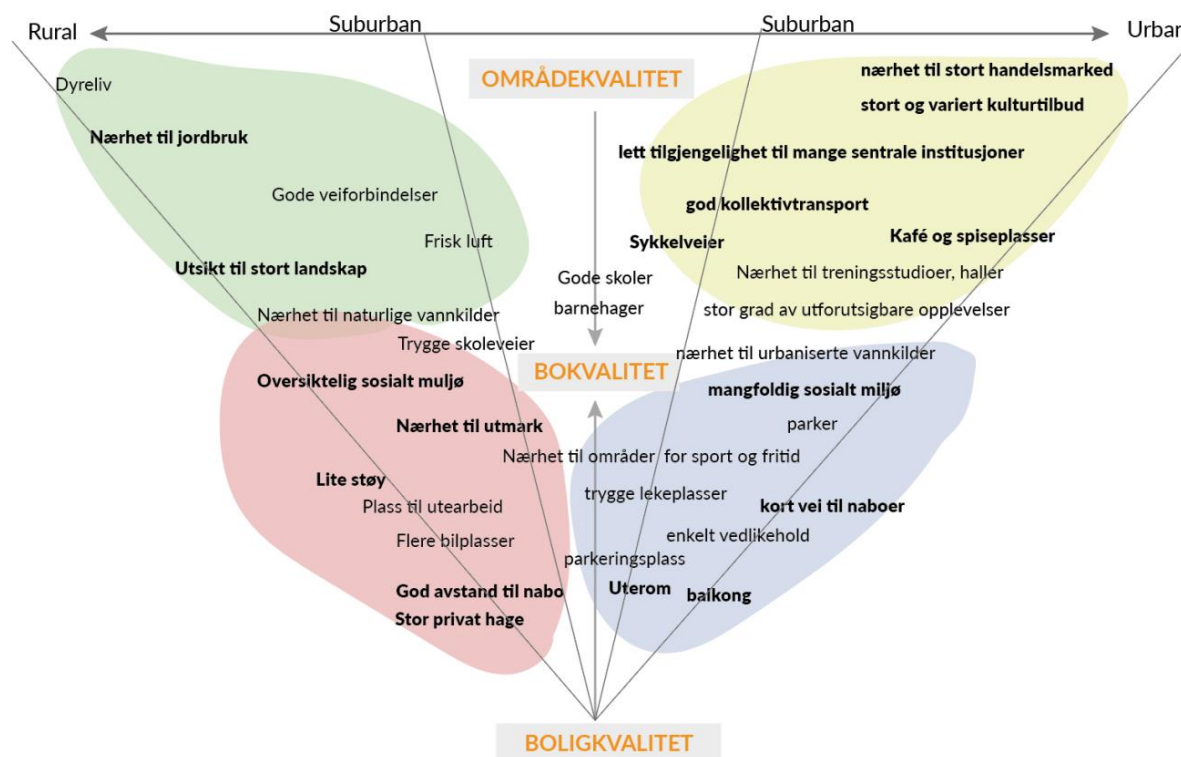
I arbeidsmiljøloven (aml.) § 14-6 bokstav b. første ledd står det at arbeidskontrakten blant annet skal inneholde opplysninger om hvor arbeidsplassen er. Dersom det ikke er gitt opplysninger om en fast arbeidsplass, skal det opplyses i arbeidskontrakten at arbeidet utføres forskjellige steder (Lov Om Arbeidsmiljø, Arbeidstid Og Stillingsvern Mv. (Arbeidsmiljøloven), 2005). Forskrift om arbeid i eget hjem regulerer bruk av hjemmekontor, men omfatter ikke bruk av “*fjernarbeid*”, som inkluderer arbeid på hytte, kafé, hotell, og lignende. Det er uklart hvorvidt arbeid i fellesarealer reguleres av forskriften. Forskriften gjelder dersom hjemmekontor er en fast ordning, det kan være så lite som kun én dag i uken (Hjemmekontor, i.d.). (Sterten & Kildal, 2022)

I forskriften kommer det blant annet frem at reglene for arbeidstid er de samme på hjemmekontor som på et felles kontor, jmfør arbeidsmiljøloven kap. 10. Arbeidsgiveren har også ansvar for å påse at det psykososiale miljøet er ivaretatt hos arbeidstakeren, også på hjemmekontor. Det fremkommer dog ikke hvem som har ansvar for å fasilitere nødvendig utstyr, og dette er noe som må avtales individuelt med arbeidsgiveren. (Arbeidstilsynet, i.d.) Ifølge en undersøkelse utført av Fafo i 2020 er det kun 38% av de som hadde hjemmekontor under covid-19, som hadde dette tilrettelagt på et eget rom i boligen. I tillegg svarte 63% av respondentene at de trodde de ville fortsette å ta i bruk digitale hjelpemidler i større grad etter at pandemien var over (Fafo & Nergaard, 2020). (Sterten & Kildal, 2022)

2.2 Bokkvalitet

Kvalitet defineres som "... evnen til å tilfredsstille brukerens krav og forventninger" (*Kvalitet – Store Norske Leksikon, 2018*).

Med andre ord vil bokkvalitet omhandle hvor godt en bolig imøtekommer beboers krav og forventninger til boligen. Herunder skilles det mellom boligkvalitet og bokkvalitet, da sistnevnte innbefatter begge begreper.



Figur 1: Analysemodell utarbeidet etter studie av kvaliteter som verdsettes ved boligvalg (Barlindhaug et al., 2012)

Modellen ovenfor er en del av NIBR-rapport 2012:31. Her skilles det mellom boligkvalitet og områdekvalitet. Som illustrert i figuren peker pilene fra de nevnte begrepene mot midten, og til sammen definerer disse bokkvalitet.

Herunder er boligkvalitet definert som boligens tekniske standard og brukspotensial. (Barlindhaug et al., 2012)

Ulike forbrukere vil ha ulike behov som skal tilfredstilles for at den enkelte skal oppleve høy grad av bokkvalitet. I denne studien forskes det på hvilke kriterier ved boligen og nærområdet forbrukere anser som viktige i sammenheng med mulighet for hjemmekontor. Dette er gjort med hensyn til to hovedkategorier:

2.2.1 Utforming

I følge den norske akademiske ordbok betyr ordet *utforme* å tildanne, danne i endelig, fast form (NAOB, i.d.)

Her vil begrepet omfatte *boligstørrelse* og *fleksibilitet*. Sistnevnte defineres som:

“... noe som lett lar seg omgjøre, tilpasse eller brukes på flere måter” (Snl & Nilstun, 2021)

I studien vektlegges sammenhengen mellom de to begrepene og hvordan disse kan utfylle hverandre for å imøtekomme boligpreferanser og sikre høy grad av boligkvalitet. Muligheten for hjemmekontor åpner for at vi benytter flere timer i hjemmet og utformingen av boligen blir derfor enda viktigere. Herunder vil fleksibilitet omhandle alt som tilhører boligen, hvilket betyr at fellesarealer også medregnes.

2.2.2 Lokasjon

Ifølge språkrådet kan lokasjon defineres som “*plassering, sted der noe befinner seg*” (Språkrådet, 2020)

I denne oppgaven har skilles det mellom fire hovedkategorier:

Storby

Utkanten av en storby

Mindre by

Bygda

Videre benyttes også begreper som “nærhet til sentrum” eller “nærhet til natur”. Det er opp til hver enkelt respondent å definere betydningen av begrepene. Begrepene brukes i stor grad i sammenheng med muligheten for hjemmekontor. Dette er gjort med ønske om å undersøke hvilke preferanser boligkjøpere har med hensyn til boligens beliggenhet i en situasjon hvor de kan velge å arbeide hjemmefra.

2.3 Begrepet Boligpreferanse

Boligpreferanser er et begrep som står sentralt i forskning på boligsøkeres ønsker og behov ved valg av bolig. Men grunnet en variert betydning av begrepet i litteraturen, kan det være utfordrende å forstå hva som faktisk menes med begrepet boligpreferanser. For å kunne gi en grundig analyse av boligpreferanser som mål for oppgaven, er det derfor hensiktsmessig å etablere et klart rammeverk for hva begrepet faktisk innebærer.

En av utfordringene knyttet til boligpreferanser er at de ofte er hypotetiske og kan avvike fra faktiske valg (Jansen et al., 2011). Mens boligpreferanser kan gi verdifull innsikt i boligsøkernes ønsker og behov, er det faktiske boligvalget som er det som til syvende og sist teller. Eksempelvis kan praktiske hensyn, som for eksempel tilgjengelighet og pris, påvirke valget mer enn preferansene. Likevel kan kunnskap om boligpreferanser bidra til økt forståelse av hva som er viktig for boligsøkere og hvordan disse faktorene kan påvirke boligvalget. Kunnskapen kan gi verdifull informasjon til boligutviklere om hva som er etterspurt på boligmarkedet og hva som kan være lønnsomt å bygge og tilby. Derfor er det hensiktsmessig å forstå begrepet boligpreferanser på en dypere og mer nyansert måte, slik at det kan brukes til å gi verdifull innsikt i boligsøkernes ønsker og behov.

I denne studien vil boligpreferanser bli benyttet som et mål for å undersøke hva boligsøkerne i en bestemt befolkningsgruppe anser for å være viktige bokvaliteter.

*Hva som oppfattes som en god og trygg bolig av-henger av en rekke egenskaper ved boligen og boområdet og av beboerens **egne preferanser**. (Det kongelige kommunal- og regiondepartementet, 2003-2004)*

Den kvantitative undersøkelsen er utformet slik at respondenten må ta preferansevalg basert på **egne ønsker og behov**. Her vil boligpreferanser omfatte predefinerte kvaliteter som beliggenhet, størrelse, pris, fleksibilitet og tilgjengelighet av nærliggende fasiliteter som treningssenter, butikker, kontorlokaler og lignende. I tillegg vil respondentene ha mulighet til å legge til egne tanker i et avsluttende fritekstsvar.

2.4 Lokalisering

Alfred Weber (1868-1958), en tysk økonom utviklet en lokaliseringsmodell som beskriver hvordan bedrifter velger å lokalisere seg basert på kostnader knyttet til produksjon og transport av varer. Ifølge Weber vil bedrifter lokalisere seg på steder hvor det er økonomisk fordelaktig å kunne produsere og transportere varer.

Walter Christaller (1893-1969) var en tysk geograf som er kjent for å ha skapt sentralstedsteorien. Teorien tar for seg hvordan ulike bedrifter velger å lokalisere seg, og hvordan menneskene hensyntar dette. I følge Christaller vil større og mer komplekse tjenester være lokalisert i større byer, mens de mindre, enklere tjenestene og butikkene vil være lokalisert i mindre byer og landsbygda. Mennesker vil deretter bosette seg i nærheten av hvor

bedriftene er. Desto større og mer komplekse varer og tjenester som tilbys er et sted, desto flere er det som flytter i nærheten av dem. Befolkningsveksten i byer er i stor grad et resultat av denne prosessen og av industrialiseringen. (Getis & Getis, 1966)

Det er naturlig at mennesker ønsker å bosette seg i nærheten av de sentrale stedene for å få tilgang på varer og ressurser. En analyse av norske byer fra 1980-tallet støtter Christallers teori om at byer bygges opp med en hierarkisk struktur, hvor bedrifter lokaliserer seg innenfor "terskelverdien", med det menes avstanden folk er villig til å reise for å skaffe seg denne varer og ressurser. På denne måten har et hierarkisk system oppstått. Christaller hadde en teori om at byer ut ifra dette ville bli formet i hexagonale (sekskantet) mønstre. Dette ble ikke understøttet av undersøkelsen fra 1980-tallet. I dagens samfunn har også folk tilgjengelighet på varer og tjenester på en helt annen måte. Varer kan bestilles på nettet, og mat kan bli levert på døren, og korona-viruset viste at folk fikk til å jobbe hjemmefra. Dette er med på å utfordre teoriene til blant annet Weber og Christaller, som i stor grad er markedsbaserte teorier. (Hansen, 2020)

2.4.1 Rurale strøk - avgjørende faktorer for bosettelse

Forskning gjennomført av en svensk gruppe forskere i en studie fra 2017 viser at når det gjelder hjemflytting i Sverige, er hovedmotivasjonen for å flytte tilbake til sitt opprinnelige hjemsted ønsket om at barna deres skal vokse opp der. Studien antyder også at tilgjengeligheten av viktige offentlige tjenester som skoler, helsetjenester, samt god internettforbindelse kan spille en viktig rolle for å oppmuntre enslige personer uten barn til å bli lenger. (Bjerke & Mellander, 2017)

Forskning utført i Amerika av Mellander, Florida og Stolarick (2011), understreker det fundamentale aspektet av naturlige landskap, naturskjønnhet, og sosiale møteplasser som nøkkelfaktorer for hvorfor mennesker velger å forbli i deres nåværende bosted. De observerer at det fysiske miljøet og muligheten for sosial interaksjon ofte er avgjørende for beslutningen om bosetting. (Mellander et al., 2011). Videre hevder økonomen Richard Florida at distriktsområder i dag trenger å tiltrekke seg unge nyutdannede for å oppnå økonomisk vekst. Disse menneskenes kreative talenter og ressurser anses som avgjørende. Derfor er det nødvendig å tilrettelegge for å oppfylle ønskene og behovene til denne gruppen, som Florida omtaler som "den kreative klassen". (DAMVAD, 2015).

Det påpekes i rapporten *Kultur og attraktivitet: Sammenhengen mellom kulturtilbud, bostedsattraktivitet, utdanningsnivå og boligpriser i norske kommuner*, at kommuner med en sterk kulturell tilstedeværelse ofte har en høyere prosentandel av høyt utdannede innbyggere. Likevel fremkommer det også at kommuner med høy grad av kultur ikke nødvendigvis tiltrekker seg et større antall tilflyttere enn kommuner med lite kultur. Studien viser for øvrig også at kommuner med høy kultur har til dels høyere boligpriser. (Vareide, 2018)

2.5 Fysiske omgivelser - hjemmekontor

I en amerikansk undersøkelse fra 2010 kommer det frem at de med hjemmekontor mer sannsynlig bor i en enebolig-, bo i utkantstrøk-, og ha en større bolig enn de som ikke jobber på hjemmekontor. Studien viser at flere av de som hadde hjemmekontor renoverte boligen slik at den skulle passe bedre til dette behovet, som for eksempel å omgjøre et soverom eller kjeller til kontor. Studien peker på at boligens areal kan være en barriere for flere i mindre boliger til å ta i bruk hjemmekontor, mens det for mange med større boliger kan være en motivasjon. (Ng, 2010)

Størrelsen på boligen er med stor sannsynlighet med på å påvirke størrelsen på hjemmekontoret. I en undersøkelse av Gurstein fra 1996, svarte 45% av respondentene at hjemmekontoret var for lite (Gurstein, 1996). De fleste av respondentene hadde sitt hjemmekontor beliggende i kjelleren (30%), mange hadde et ekstra rom i boligen (24%), mens de resterende benyttet andre rom som stuen, kjøkkenet, bibliotek og lignende (Ng, 2010).

I de fleste av undersøkelsene som ble gjennomgått av Cheuk F. Ng., ønsket respondentene å ha et eget rom til hjemmekontoret. Det som påvirker preferansene i størst grad er hva som dominerer i livene til den enkelte, av familie- og arbeidsliv, samt hvor mye hjemmearbeid den enkelte utøver. De som hadde mye hjemmekontor av familiære hensyn ville i stor grad at kontoret skulle være i nærheten av familien, men i et separat rom. De som arbeidet deltid på hjemmekontor, hadde det minst tydelige skillet mellom arbeidsområdet og hjemmet. (Ng, 2010)

2.5.1 *Lyder*

Lyder i åpne kontorlandskap har vist seg å ha en forstyrrende effekt på konsentrasjonen til arbeidere. Det er særlig prating mellom andre i landskapet som kan virke forstyrrende for den hver enkelte. På hjemmekontoret trekkes det frem at lyder i stor grad er avhengig av bo-, familie- og aktivitetsmønsteret i hjemmet. Lydene på et hjemmekontor er likevel mer kontrollerbare enn i et åpent landskap. Eksempelvis trekkes det frem at innlagt musikk på et åpent kontor går ut over jobbtilfredsheten til arbeiderne, mens å lytte til egen musikk kan være fremmede for konsentrasjonsarbeid (Ng, 2010).

2.5.2 *Lys*

God belysning trekkes frem som en viktig faktor av Cheuk F. Ng., både på arbeidsplassen og på et hjemmekontor, og det har vist seg at god belysning fremmer ytelsen i arbeidet. Naturlig belysning og ventilasjon var viktige faktorer for de med hjemmekontor, likevel var det belysning som var rapportert som et av de største problemene for de på hjemmekontor (Ng, 2010). Vindu med utsikt er også fremmede for arbeidstilfredshet, da det bidrar til et dynamisk miljø, noe som reduserer kjedsomheten. For kreative jobber er det derfor ekstra viktig med vindu med utsikt for å kunne prestere bedre (Ng, 2010).

2.5.3 *Fasilitering av utstyr*

Som tidligere nevnt kommer det ikke frem av forskriften for bruk av hjemmekontor, hvem som har ansvar for å fasilitere for utstyr (Arbeidstilsynet, i.d.). Denne problemstillingen er også synlig i studien til Cheuk F. N., hvor det fremkommer at de fleste av arbeiderne på hjemmekontor selv betalte for teknisk utstyr som trengtes til kontoret. Hva som skal dekkes og hva som ikke dekkes bør avklares med hver enkeltes arbeidsgiver.

2.6 Fellesareal

Fellesarealene i et boligsameie eller borettslag gir en bruksrett forbeholdt beboerne, noe som er lovfestet av borettslagsloven (§ 5-1 og 5-11) for borettslag, og eierseksjonsloven (§ 25) for boligsameier. Fellesarealene kan være alt fra trappeoppgang, vaskeri, kjeller, til mer moderne typer fellesarealer som TV-stue, lounge, treningsrom, felles kjøkken, med mer (Bjerkek, 2020). I eierseksjonsloven defineres fellesarealene som det arealet i eiendommen som “ikke inngår i bruksenheterne” (eskl. § 4 bokstav e).

2.6.1 Fellesarealer med funksjon som hjemmekontor

I 2019 ble forskningsartikkelen *Coworking Spaces: The Better Home Office? A Psychosocial and Health-Related Perspective on an Emerging Work Environment* publisert. Forskningen ble utført med mål om å undersøke oppfatningene til personer som jobber i fellesarealer sammenlignet med personer som jobber hjemmefra. Undersøkelsen ble utført ved hjelp av en kvantitativ studie i form av spørreskjema. Herunder inkluderer *coworking spaces* alt fra felles kontorlokaler til mer spesialiserte områder som verksteder eller laboratorier. Artikkelen konkluderer med at fellesarealer kan bli sett på som et alternativ til hjemmekontoret. (Robelski et al., 2019)

Ifølge undersøkelsen kan fellesarealer være bedre egnet for arbeid enn det typiske hjemmekontoret. Dette begrunnes med at fellesarealer gir mulighet for sosial interaksjon, økt produktivitet, enklere selvorganisering, og høyere jobbtilfredshet. Fellesarealer kan også gi et mer ergonomisk arbeidsmiljø med bedre kontormøbler og belysning. Imidlertid kan det være utfordringer som støy og redusert personvern i fellesarealer som bør tas i betraktning når man vurderer å jobbe der. På en annen side kan kontor i tilknytning til boligen gi mer fleksibilitet og frihet til å tilpasse arbeidsmiljøet etter ens egne preferanser, samt redusere reisetid og kostnader knyttet til å pendle til en felles arbeidsplass. (Robelski et al., 2019)

2.6.2 OBOS Living Lab

OBOS Living Lab er et konsept som utprøves av OBOS hvor ulike delekonsepter testes for å kunne forstå hvordan beboerne opplever de ulike løsningene. Kunnskapsinnhenting skjer både via kvantitative og kvalitative metoder. (OBOS Living Lab, 2022)

Ved å bruke dataene som er innsamlet har OBOS Living Lab laget en liste med 9 grep som skal bidra til gode fellesrom;

1. *Dekke daglige behov*: Rom må invitere til bruk og opphold.
2. *Funksjon fremfor størrelse*: Rom som løser et problem har høyere verdi enn rommets størrelse.
3. *Lokasjon*: Rommene må være naturlige møtepunkt.
4. *Åpenhet for gjester*: Mulighet for besøk i fellesarealene er verdsatt.
5. *Akustikk og støy*: Viktig med støyskjerming for å unngå støyforstyrrelser.
6. *Booking*: Enkel mulighet for å se når det er åpne eller lukkede arrangementer.
7. *Trygghet*: Låsbare soner og adgangskontroll, fellesarealene er ikke åpne for alle.
8. *Modulær soneinndeling*: Fleksibilitet til å avgrense områder og flytte på inventar.
9. *Hygiene og organisering*: Toalett i tilknytning til arealene og tydelige bruksregler. (OBOS Living Lab, 2022).

2.7 Innovasjonsutfordringer i Boligutvikling

Boken *How Real Estate Developers Think*, skrevet av Peter Hende Brown, tar for seg ulike aspekter innen boligutvikling med fokus på design og profitt, samt risiko. Her fremkommer det at risiko knyttet til boligutvikling gjør at utviklere ofte velger gradvise, mindre justeringer i deres prosjekter, fremfor å ta det drastiske skrittet mot radikalt nye og innovative løsninger. Brown mener at dette i stor grad skyldes at kjøpernes preferanser utvikler seg langsomt, noe som gjør det kritisk for utviklere å unngå å avvike for sterkt fra det markedet etterspør til enhver tid.

Denne tregheten medfører at utvikling av innovative løsninger til en viss grad stagnerer. Videre gjør det at risikoen for innovative prosjekter er høyere enn ved standardiserte prosjekter. Brown bemerker at utviklerens første prioritet må være å skape et produkt som vil tiltrekke seg det størst mulige antallet potensielle kjøper. Dette begrunner til en viss grad mangelen på variasjon i boligtilbudet. (Brown, 2015)

2.8 Eksisterende innovative boligløsninger

Dette kapittelet vil utforske innovative boligløsninger som potensielt kan forme og endre boligpreferanser med hensyn til hjemmekontor, og med tanke på både lokasjon og utforming. I dagens samfunn fremstår hjemmekontor i form av et eget rom som den mest utbredte

løsningen. Likevel, i situasjoner der et eget rom ikke er mulig på grunn av plassmangel, kan forskjellige typer fleksible løsninger gi nye muligheter.

I kapittelet fremstilles også løsninger for å erstatte positive aspekter ved arbeidsplassen som ofte savnes på hjemmekontor, for eksempel sosialt samvær. Dette med fokus på distriktsbosetting.

Masteroppgaven ønsker å fokusere på disse typene innovative løsninger. De representerer en mulighet for å øke utbredelsen av hjemmekontor, samtidig som de også utfordrer dagens boligproduksjon som ofte er basert på standardiserte, velkjente konsepter. Ved å utforske nye løsninger, kan vi både tilpasse oss den nye virkeligheten der arbeid hjemmefra stadig blir mer vanlig, og samtidig utfordre og utvide vår forståelse av hva et hjem kan være.

2.8.1 Ori - med fokus på plassbesparelse

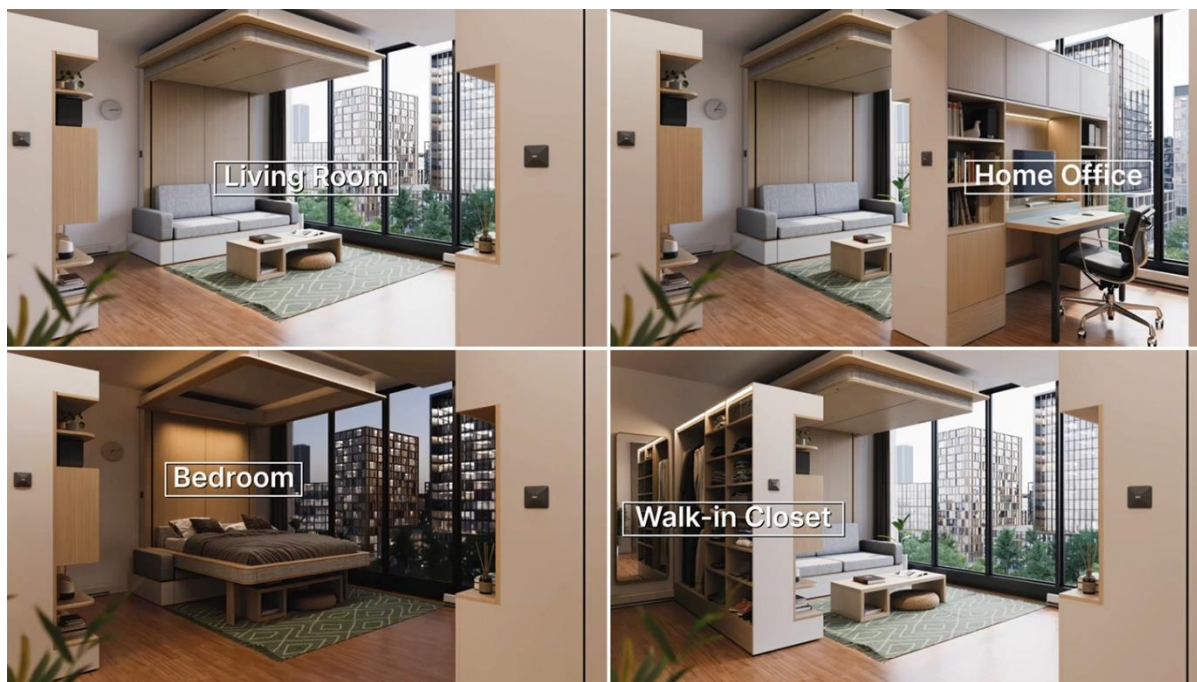
Firmaet Ori er en innovativ aktør innen utvikling av fleksible løsninger for arealeffektive boliger. De har designet og implementert sine løsninger i leiligheter i over 50 byer i USA, og har som mål å revolusjonere urbane boligkonsepter.

"Ori har som mål å skape en ny retning innen urban boligutvikling. Vår ambisjon er å gi folk muligheten til å bo der de ønsker, uten å ofre plassen og funksjonaliteten de trenger.

Boligarealer bør tilpasse seg våre liv, ikke motsatt." (Ori, i.d.)

I tråd med sin visjon utvikler Ori leiligheter med fleksible romløsninger som enkelt kan endres ved hjelp av å trykke på en knapp. Dette kan for eksempel være en seng som senkes ned fra taket eller en vegg som skyves til siden for å åpne opp rommet. Endringene i rommet skjer ved hjelp av elektrisitet og krever ingen fysisk innsats fra beboerne. Løsningene er også utformet for å minimere risikoen for ulykker. Hvis sengen for eksempel møter motstand når den senkes ned fra taket, vil den stoppe og bevege seg i motsatt retning.

Leiligheten vist nedenfor er et eksempel på en Ori-leilighet som, til tross for sin størrelse på 18,6 kvadratmeter, inneholder stue, hjemmekontorløsning, et walk-in closet og et soverom



Figur 2: Ori-leilighetens funksjoner på 18,6 kvadratmeter (Ori, i.d.)

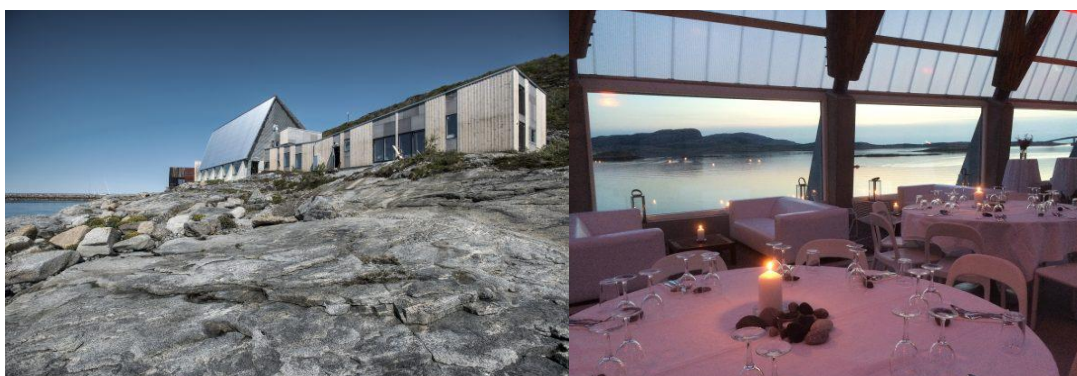
2.8.2 Bygda 2.0 - med fokus på distrikt

“På en vakker liten øy på vestkysten av Midt-Norge lages det en bygd for fremtiden, Bygda versjon 2.0.” (Bygda 2.0, i.d.)

Prosjektet Bygda 2.0 er et innovativt prosjekt med mål om å skape et minisamfunn på Stokkøya. Dette gjøres ved å utvikle en bærekraftig, oppgradert, urban og attraktiv liten landsby i distriktet. Konseptet er designet for å skape et fortettet bo- og arbeidsmiljø med fokus på arkitektur, møteplasser, mat, kunst og kultur i mektig natur. Formålet med prosjektet er å etablere og kombinere sosiale strukturer, moderne boformer og naturopplevelser for å skape en unik livsstil. Dette skal bidra til å tiltrekke flere ressurssterke individer til å bosette seg og arbeide i bygda. Nedenfor fremstilles noen av løsningene Bygda 2.0 utvikler eller skal utvikle.



Figur 3: Bygdekanten: Prosjektet består av 8 boliger som bygges tett og i umiddelbar nærhet til havet. Første byggetrinn, bestående av de fire første boligene, er ferdig. (Bygda 2.0, i.d.)



Figur 4: Bygdeboksen: Kontorhotellet Bygdeboksen inneholder Co-working space, verksted, bakeri, samt storsalen som benyttes til alt fra konferanser til selskap og konserter. (Bygda 2.0, i.d.)



Figur 5: Stokkøya sjøsenter: Her finnes Stokkøya strandhotell og Strandbaren (Stokkøya Sjøsender, i.d.)

2.9 Endrede boligpreferanser som følge av Koronapandemien

Større bolig og nærhet til natur fremfor sentral beliggenhet

Nordisk boligbarometer, lansert av JM, kartlegger kontinuerlig hvordan beboere i Norden ønsker å bosette seg fremover (Nordisk boligbarometer, 2021). Undersøkelsen er utført av Kantar Sifo hvor 4500 personer fordelt mellom Norge, Sverige og Finland har svart på spørsmål angående boligpreferanser. I rapporten fremkommer det at nordiske beboere har endret sine boligpreferanser etter koronapandemien. Blant annet legges det nå mer vekt på boligens størrelse og smartfunksjoner. Ca. 60 prosent av respondentene i undersøkelsen ønsker flere kvadratmeter på bekostning av sentral beliggenhet. Dette kombineres med et ønske om nærhet til natur. 47 % av nordmenn svarer at den absolutt viktigste funksjonen til en bolig vil være at den fungerer som et sted for hvile og rekreasjon. Videre fremkommer det også at 49% svarer at skog/natur er viktig å ha i nærhet til boligen. Natur, rekreasjon og uteplass er faktorer som respondentene gjennomgående vekter høyt i rapporten. Resultatene viser også at boliger bygget for minimal klimapåvirkning har blitt viktigere. (Sterten & Kildal, 2022)

2.9.1 *Amerikanere ønsker hjemmekontor*

I en Amerikansk undersøkelse publisert av “National Bureau of Economic Research” svarte nesten 80% av de med mulighet for hjemmekontor, at de ønsker hjemmekontor minst én dag i uken, mens 30% ønsket det hele uken. Omtrent 50% av de med mulighet for hjemmekontor ønsket å jobbe hjemmefra 2-3 dager i uken (Barrero et al., 2021). En annen undersøkelse tok utgangspunkt i selskapet Trip.com som er det tredje største reiseselskapet i verden. Selskapet hadde tillatt omtrent 1600 arbeidere å benytte seg av hjemmekontor to dager i uken.

Eksperimentet foregikk over en 6-måneders periode. Resultatene for ytelse, avsluttede arbeidsforhold, ansattes tilfredshet og kommunikasjon var punkter som ble analysert i ettertid. De viktigste funnene var blant annet;

- 35% færre sa opp jobben
- Arbeiderne reduserte arbeidstiden sin med 80 minutter per uke
- Kommunikasjon (via digitale hjelpemidler) med medarbeidere økte
- Det var ingen tegn til stagnasjon på ytelsesvurderinger, tvert om økte enkelte av gruppene sin produktivitet

(Bloom et al., 2022)

(Sterten & Kildal, 2022)

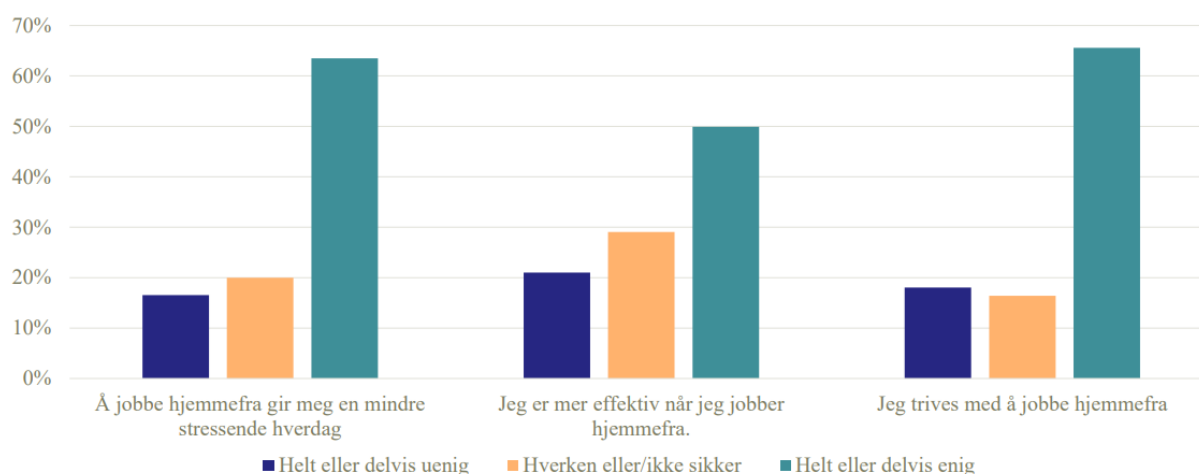
De positive resultatene fra eksperimentet resulterte i at hele selskapet endret sin policy slik at alle kunne benytte seg av hybrid-kontoret (Bloom et al., 2022).

Studiene er gjort i USA, men anses å ha en høy overføringsverdi, da det med likhet til Norge er et godt teknologisk utviklet land. (Sterten & Kildal, 2022)

2.9.2 Positive holdninger til hjemmekontor blant høyt utdannede i Norge

På vegne av Akademikerne utførte Respons Analyse en undersøkelse for å kartlegge medlemmenes muligheter og ønsker for hjemmekontor. Akademikerne består av høyt utdannede og undersøkelsen er kun representativ for denne delen av befolkningen. Her fremkommer det at 66% ønsker hjemmekontor etter at koronautbruddet er over. Det er kun 22% som svarer at de ikke ønsker en slik løsning. De resterende 12% svarer at spørsmålet er irrelevant.

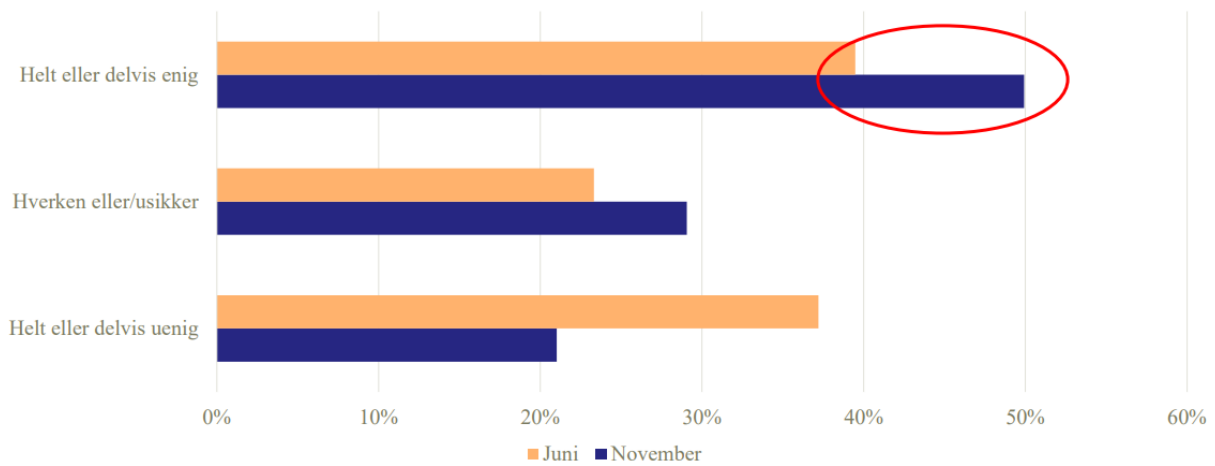
Videre er det blant høyt utdannede en positiv holdning til hjemmekontor.



Figur 6: Positiv respons vedrørende stress, effektivitet og trivsel (Akademikerne, 2020)

I undersøkelsen illustreres endrede meninger underveis i koronapandemien. Fra juni til november er det endrede meninger rundt effektiviteten ved å jobbe hjemmefra.

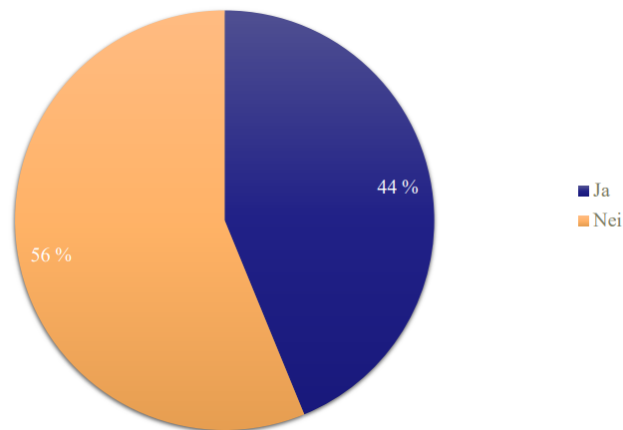
Jeg er mer effektiv når jeg jobber hjemmefra



Figur 7: Respondentene mener de jobber mer effektivt på hjemmekontor ved sin besvarelse i november kontra juni. (Akademikerne, 2020)

Undersøkelsen viser en overvekt av positive meninger om å benytte hjemmekontor. Til tross for dette har under halvparten av respondentene et eget rom i boligen som kun benyttes til hjemmekontor. (Akademikerne, 2020)

Har du et eget rom i boligen som kun benyttes til hjemmekontor?



Figur 8: 44% har rom i boligen som kun benyttes til hjemmekontor (Akademikerne, 2020)

2.10 Jobbtilfredshet og produktivitet

Statens Arbeidsmiljøinstitutt (STAMI) publiserte i 2021 en systematisk kunnskapsoppsummering om positive og negative sider ved hjemmekontor. Av funnene kommer det frem at særlig personer med komplekse arbeidsoppgaver øker sin produktivitet på hjemmekontoret, særlig for de som ikke er avhengig av å samarbeide med andre. Bakgrunnen for dette er at mange av forstyrrelsene som de ellers møter i et kontorlandskap, forsvinner. For de med hjemmekontor viste også resultatene en høyere grad av tilfredshet, hvor fleksibilitet trekkes frem som et nøkkelord for dette. (Christensen & Larssen, 2021)

I STAMIs studie trekkes det frem at linjen mellom jobb og fritid ofte blir mindre ved hjemmekontor. Seniorforsker Jan Olav Christensen påpeker blant annet at for mye av en positiv faktor heller ikke er bra, som for eksempel økt produktivitet. At hjemmekontor har gitt økt produktivitet bekreftes også i en Amerikansk studie. I en spørreundersøkelse sier 60% at de er mer produktive på hjemmekontoret. Produktiviteten gikk i gjennomsnitt opp med 7,1% under Koronapandemien. Ettervirkningene av dette er at flere med høy produktivitet på hjemmekontor kunne fortsette med dette etter at pandemien var ferdig (Barrero et al., 2021).

Studien til STAMI konkluderer ikke hvilken mengde hjemmekontor som er optimalt for å opprettholde balanse mellom fritid og jobb, men trekker frem tre faktorer som er viktige for at hjemmekontoret skal ha positiv effekt;

- At det å ha hjemmekontor er et frivillig valg, og ikke påtvunget som f.eks. under koronapandemien.
- Det bør i stor grad handle om arbeidsoppgaver som krever konsentrasjon, og mindre oppgaver som krever samhandling, som f.eks. kundemøter
- Tid på hjemmekontor bør ikke være for høy

(Rolfheim, 2022)

Ved Microsofts studie, publisert i Nature Human Behaviour, analyseres forskjellen på produktivitet på kort og lang sikt. Studien er utført på Microsofts egne ansatte over en periode på 6 måneder. Resultatene viser en tydelig økning i produktivitet på kort sikt, men studien konkluderer med at langtidseffektene av hjemmekontor vil være negativt for produktivitet. Her trekkes spesielt kreative yrker frem da disse ofte har behov for samarbeid mellom arbeiderne. Det er dårligere kommunikasjon som videre fører til mindre informasjonsflyt

innad i bedriften. Personer som allerede hadde knyttet sterke bånd med hverandre, benyttet mer tid sammen. De med svakere bånd benyttet mindre tid sammen. Dette skal ha ført til dårligere kommunikasjonsflyt da de med svakere bånd trolig ville kunne dele nyere informasjon. (Nature Human Behaviour, 2022)

2.11 Kunnskapshull

Valgt problemstilling omhandler hvordan muligheten for hjemmekontor endrer boligkjøpers preferanser, og hvordan boligutviklere kan imøtekomme disse. Det er et relevant og presserende spørsmål i dagens samfunn, gitt den økende trenden mot fleksible arbeidsordninger og digitalisering av arbeidslivet, noe som har blitt forsterket av koronapandemien. For å besvare dette spørsmålet, er forståelse for hva som allerede er kjent, og hva som er ukjent, essensielt.

Gjennomgang av tidligere forskning har avdekket en rekke studier angående hvordan hjemmekontor påvirker arbeidstakernes produktivitet og tilfredshet med ordningen. Noen studier har også undersøkt boligmarkedets respons på sosioøkonomiske trender og endringer i arbeidsvaner. Imidlertid er det fortsatt betydelige kunnskapshull i dette landskapet. Det er lite forskning som direkte kobler hjemmekontor med boligpreferanser. Det er kjent at folk flest foretrekker boliger som er nær jobben for å minimere reisetiden. Men når arbeidsplassen kan være hvor som helst, hvordan endrer det hva befolkningen ser etter i en bolig? Ønskes større plass til kontor? Blir naturskjønnhet viktigere? Ønskes bedre tilgang til fritidsfasiliteter, siden mer tid tilbringes hjemme? Kan fellesarealer tilrettelegges for arbeid og hjemmekontorløsninger? Disse spørsmålene er i stor grad ubesvarte i nåværende litteratur.

Selv om det er noen studier som omhandler hvordan boligmarkedet reagerer på endringer i arbeidsvaner, er det lite forskning på hvordan boligutviklere kan tilpasse seg denne nye virkeligheten. Hvordan kan de designe boliger som er mer attraktive for hjemmekontorarbeidere? Hva slags fasiliteter bør tilbys? Hvordan kan eiendomsaktører markedsføre boligene sine på en måte som appellerer til denne demografien?

Disse kunnskapshullene er viktige fordi de hindrer oss i å fullt ut forstå hvordan samfunnet vårt endrer seg og hvordan vi kan tilpasse oss disse endringene. Å forstå hvordan hjemmekontor endrer boligpreferanser kan hjelpe oss med å designe mer fremtidsrettede og

tilfredsstillende boliger, ved å sikre at boligutvikling er i takt med folks behov og ønsker. Det kan også hjelpe boligutviklere med å tilpasse seg markedstrender, forbedre sine løsninger og potensielt skape et konkurransefortrinn.

Ved å forstå hvordan boligutviklere kan tilpasse seg disse endringene, kan vi bidra til å skape et mer dynamisk og konkurransedyktig boligmarked. Dette kan igjen resultere i mer varierte og tilpassede boligtilbud. Forskningen kan potensielt bidra til å skape bærekraftige byer og samfunn som imøtekommer behov, og gir dem muligheten til å leve og jobbe på en måte som passer best for dem.

3.0 Metode

Metode omhandler læren om ulike verktøy som kan benyttes for å samle inn informasjon (Halvorsen, 2008). Metode kan sies å være redskapet som brukes til å undersøke noe. Det benyttes for å samle inn informasjon til det som skal undersøkes (Dalland, 2014). Det er to hovedkategorier av metoder som kan brukes til å innhente informasjon; kvalitative metoder og kvantitative metoder. Kvantitative metoder brukes i situasjoner hvor forskningen skal tallfeste et resultat, mens kvalitative metoder ønsker å fange opp meninger, synspunkt, opplevelser, og lignende fenomener som ikke kan tallfestes (Dalland, 2014). (Sterten & Kildal, 2022)

Kapittelet presenterer metodene som er anvendt og hensikten bak disse. Blandede metoder (mixed methods) ble benyttet for å svare på forskningsspørsmålene, herunder kvantitativ spørreundersøkelse og kvalitative dybdeintervjuer (Sterten & Kildal, 2022). Det ble også innhentet informasjon basert på eksisterende forskning for å undersøke nye muligheter og hva som allerede finnes som redskap for hjemmekontor.

Den kvantitative metoden er spørreundersøkelse, og benyttes til å besvare forskningsspørsmål angående boligpreferanser. Den kvalitative metoden er dybdeintervjuer av aktuelle eiendomsaktører for å skaffe data om boligutviklers respons på forbrukernes boligpreferanser med hensyn til hjemmekontor. Variasjonen av metoder skulle bidra til å skape en bedre helhetlig forståelse, samt frembringe informasjon som kan benyttes på tvers av metodene.

3.1 Metodetriangulering

Ifølge Halvorsen (2008) kan forskjellige datainnsamlingsmetoder være et nyttig verktøy for å belyse samme problemstilling. Svakheter som finnes ved kvantitative og kvalitative metoder, kan veies opp av de sterke sidene til den andre. Finner man lignende resultater i begge forskningsmetoder styrker også dette validiteten til resultatet (Halvorsen, 2008). I denne studien vil det bli benyttet kvantitativ metode (spørreskjema) og kvalitativ metode (dybdeintervju). Målet med å bruke ulike metoder er å kunne besvare de ulike forskningsspørsmålene på en hensiktsmessig måte. (Sterten & Kildal, 2022)

Metodene som benyttes deles opp i ulike faser. Det er ansett som hensiktsmessig å benytte forskjellige metoder for å besvare de ulike forskningsspørsmålene og deretter kunne bruke

resultatene fra undersøkelsene videre i forskningsprosessen. Det er derfor valgt å dele dette opp i tre ulike faser;

Fase 1 - Litteraturstudie

Litteraturstudiet gjennomføres for å innhente tilstrekkelig med bakgrunnsinformasjon som videre bidrar til å besvare forskningsspørsmålene. Her skal nye løsninger som kan påvirke boligpreferanser presenteres; hva som finnes på markedet nå og hvilke boligløsninger som er forventet å komme.

Videre er analysen en kvalitativ undersøkelse som brukes som forberedelse til fase 2 og 3. Informasjon som innhentes skal også danne et teorigrunnlag for intervjuguiden og spørsmålene som stilles til intervjuobjektene.

Fase 2 -Kvantitativ undersøkelse

Resultatet fra den kvantitative undersøkelsen har som formål å gi innsikt i dagens boligpreferanser. Videre vil resultatene bli benyttet for å utarbeide den kvalitative undersøkelsen rettet mot eiendomsaktører. Et mål med spørreskjemaet er å fremskaffe data om boligpreferanser som skal følges opp med utbyggerne. (Sterten & Kildal, 2022)

Fase 3 - Kvalitativ undersøkelse

Kvalitativ metode (dybdeintervju) brukes for å følge opp resultatene fra spørreundersøkelsen. Resultatene i spørreundersøkelsen danner et grunnlag for spørsmålene som må stilles under intervjuene (Sterten & Kildal, 2022). Formålet er å undersøke hvordan boligutviklerne imøtekommer boligkjøperes preferanser, og hvilke muligheter som finnes.

3.2 Litteraturstudie

Litteraturstudier gjøres ved å samle inn sekundærdata som belyser problemstillingen. Hensikten er å danne et teoretisk grunnlag, men som likevel må undersøkes videre med hensyn til tema i oppgaven. I tillegg har litteraturgjennomgangen bidratt ved valg av spørsmål som skal stilles ved både i spørreundersøkelsen, samt de kvalitative intervjuene. (Halvorsen, 2008)

I hovedsak ble dataene samlet inn ved å gjøre søk i arkivet til Google Scholar og lignende søkemotorer hvor er det mulig å gjøre omfattende søk i akademisk litteratur. I Google Scholar kan søkene også avgrenses til land, tidsperiode, fil-type, med mer. Det ble også gjort søk i Google for å finne tidsaktuelle artikler og tidligere utførte undersøkelser som belyser tema. Artikler som refereres til, er gjennomgått kritisk med hensyn til objektivitet og hvem som har skrevet artikkelen. (Sterten & Kildal, 2022)

3.3 Kvantitativ undersøkelse:

Kvantitativ metode brukes for å samle inn forskningsdata som kan uttrykkes i tall eller mengde terminologi (Grønmo, 2021). Teknikken har som formål å stille samme spørsmål til et stort antall mennesker for å samle inn data (Halvorsen, 2008). Hensikten er å kunne tolke og analysere forskningsspørsmål nummer 1, som omhandler hvordan boligkjøpere venter sine preferanser med hensyn til hjemmekontor. Svarene skal kunne tolkes og analyseres for å se om muligheten for hjemmekontor har endret boligpreferansene. Resultatene ble videre brukt som et underlag for å undersøke hvordan boligutviklere imøtekommer, eller kan imøtekomme disse preferansene (Halvorsen, 2008). (Sterten & Kildal, 2022)

3.3.1 Valg av informanter

Informantene i den kvantitative undersøkelsen var tilfeldig utvalgt for å sikre et bredt utvalg av befolkningen. For å sikre tilfeldig utvalg, ble blant annet tilfeldige forbipasserende, på ulike steder i Trondheim spurt (Sterten & Kildal, 2022). Størsteparten av undersøkelsen ble likevel gjort ved å distribuere undersøkelsen via Facebook og ulike forum på internett. Dette for å sikre et rikt antall respondenter. Et av spørsmålene omhandler kandidatens alder. Dette skulle sikre at resultatene ikke blir påvirket av en bestemt aldersgruppe, dersom den gitte aldersgruppen skulle ha et stort flertall av respondentene. På et stadium av undersøkelsen var det stor mangel på respondenter under 24 år. For å fylle opp i denne aldersgruppen, ble en skole oppsøkt i lunsjtiden, og de som satt i kantinen ble bedt om å skanne en QR-kode for å besvare undersøkelsen. Dette økte antall svar fra aldersgruppen som manglet betraktelig. Det ble også spurt om kjønn, oppvekststed, bosted og husholdningssituasjon for å kunne diversifisere svarene. Bakgrunnen for dette var å kunne se hvilke variasjoner og forskjeller som finnes blant de ulike segmentene. Spørreundersøkelsen ble avsluttet med 593 respondenter.

Respondentene er av variert karakter:

- Det er ingen nedre aldersgrense på spørreundersøkelsen, men det er svært få respondenter under 18 år da de under 18 antas å ha lav interesse for boligkjøp og reflekterte svar vedrørende boligpreferanser. Det var ønsket svar fra respondenter som er på vei ut i boligmarkedet og kan ha gjort seg opp tanker om hvordan de ønsker å bo.
- I denne forskningsoppgaven skal boligpreferanser sees i sammenheng med arbeid. Det høyeste svaralternativet for alder er 64+, som er omtrent pensjonsalder for de fleste yrker. Oppgavens tematikk omhandler hvordan arbeid påvirker boligpreferanser. Det er derfor ikke segmentert ytterligere over denne alderen.
- Ulike kjønn
- Oppvekststed (Eksempelvis: bygd, Mindre by, storby)
- Bosted
- Husholdningssituasjon. (Eksempelvis: Aleneboende eller samboerskap)

Personlige aspekter som sosial bakgrunn, kultur, og økonomi er ikke undersøkt i forbindelse med spørsmålene.

3.3.2 Spørreskjema

Det ble utarbeidet et spørreskjema som ble presentert for respondentene. Spørreskjemaet inneholdt lukkede spørsmål med flere svaralternativer, og avslutningsvis ett åpent spørsmål. Det krever større motivasjon fra respondentene å svare på åpne spørsmål kontra lukkede spørsmål. Ved å benytte lukkede spørsmål økes sannsynligheten for å få nok respondenter. Videre kan de lukkede spørsmålene enklere vise hvordan ulike preferanser vektet av respondentene. Spørreskjema ble testet på forhånd, for å se hvor lang tid det tar å gjennomføre. Dette er for å ta bort spørsmål som er “kjekt å ha”, men som kan gå ut over respondentens motivasjon for å svare (Halvorsen, 2008). Dette ble gjort ved å utarbeide utkast til spørreundersøkelsen som deretter ble testet på bekjente. Spørreundersøkelsen ble utprøvd i tre omganger med ti ulike deltakere. Den endelig versjon av spørreskjema hadde 19 spørsmål, hvorav 18 av de var med pre-definerte svaralternativer. (Sterten & Kildal, 2022)

3.3.3 Innsamling av data og intervjuprosess

For å gjennomføre personlig intervju ble råd beskrevet i boken “Å forske på samfunnet” benyttet (Halvorsen, 2008). Første steg var å spørre om de ønsker å svare på noen spørsmål,

deretter ble formålet med undersøkelsen presentert for intervjuobjektene. Det var svært lav villighet av tilfeldig forbipasserende til å stoppe opp og gi et svar, mens svar-graden på de som fikk den personlig tilsendt via Messenger og forum på internett var langt høyere. Fokuset ble derfor å spre undersøkelsen på internett, og følge opp med besøk på nærliggende skoler for å få flere svar fra de under 25 år. (Sterten & Kildal, 2022)

3.3.4 *Behandling av data*

Dataene ble samlet inn ved å bruke den nettbaserte tjenesten “Nettskjema”. Nettsiden er en nettbasert undersøkelsesverktøy som er utviklet av Universitetet i Oslo. Nettskjema holder et høyt sikkerhetsnivå, og er godkjent for å lagre sensitive data. Det ble beregnet nøkkeltall på gjennomsnittlig vektning av ulike preferanser. Det ble også analysert om det er store forskjeller på ulike aldersgrupper, kjønn og nåværende bosituasjon. For å analysere dataene er tjenesten Polymer, en nettbasert tjeneste for dataanalyse, benyttet. I dette programmet kunne man velge ulike svaralternativer og spørsmål, og sette det opp mot hverandre. Programmet opprettet automatisk diagrammer hvor resultatene kunne leses av.

3.4 Dybdeintervju:

3.4.1 *Hvem skal intervjues, og hvorfor?*

Det ble det avholdt 6 intervjuer, som ble gjort med personlig oppmøte og noen via teams. Informantene var varierte i form av størrelse på selskapet de jobber i, og hvor de har sitt hovedkontor og beliggenhet på deres prosjekter. Dersom informasjonen som innhentes fra intervjuene ikke blir tilstrekkelig, må det vurderes å intervju flere aktører (Dalland, 2014), men i dette tilfellet ble informasjonen vurdert som tilstrekkelig. Hensikten med intervjuene var å skape en relativt fri samtale, men med spesifikke tema som bakgrunn for samtale og refleksjon. Dette er særlig for å få et svar på forskningsspørsmål nummer 2, som omhandler hvordan boligutviklere kan imøtekomme preferanser med hensyn til fellesareal, lokasjon og utforming. Intervjuet startet med enkle “*oppvarmingsspørsmål*”, som har til hensikt å igangsette en dialog med respondenten. De resterende spørsmålene var utarbeidet kort og konsise for å unngå misforståelser. For å få respondentens virkelige tanker rundt temaet var også ledende spørsmål unngått i undersøkelsen (Halvorsen, 2008). Intervjuene samlet både informasjon om hvilke preferanseendringer utbyggerne selv har opplevd, og refleksjon rundt funnene som er gjort i den kvantitative undersøkelsen. Noen av funnene ble presentert for

utbygger, for å skape refleksjon om hvordan aktørene i byggebransjen ser for seg at fremtiden blir for boende, særlig med hensyn til hjemmearbeid. (Sterten & Kildal, 2022)

3.4.2 Rekruttering av informanter

For å finne informanter, ble ulike selskaper som driver med boligutvikling kontaktet for å undersøke om noen kunne stille opp til intervju. Dette er en form for *snøballmetode*, hvor selskapet kontaktes for å oppnå førstekontakter, for å så rekruttere nøkkelinformanter via disse (Tjora, 2021). Det er ønskelig at informanten har flere års erfaring med boligutvikling, og at informanten har et innblikk i selskapets strategi for fremtiden. (Sterten & Kildal, 2022) Det ble utført et strategisk utvalg av de som sa seg villig til å bli intervjuet. Dette var for å finne ut hvilke respondenter som vil kunne gi det beste materialet som danner tolkninger og funn som besvarer forskningsspørsmålene (Malterud, 2017). Alle informantene, foruten én, hadde hovedkontoret sitt i Trøndelag fylke. Selskapene var av ulik størrelse og geografisk tilhørighet (både by og bygd).

3.4.3 Gjennomføring av intervju

Dybdeintervju er en relevant metode å bruke for å danne et bilde av erfaringene, meningene og holdninger til boligutvikleren (Tjora, 2021). Intervjuene ble gjennomført semi-strukturert. Det vil si at spørsmålene er gjennomtenkt og skrevet ned på forhånd, men at det er lagt opp til digresjoner og en relativt åpen dialog med respondenten. Ifølge Tjora (2021) opparbeider man mer tillit med respondentene ved å la de “snakke rundt grøten” før man berører tema som kan være vanskeligere å svare på. For at respondenten skal “føle seg hjemme” skal det avholdes intervju på kontorlokalene til respondenten, med mindre et annet sted er ønsket fra respondenten selv. Det er for å skape en avslappet stemning hvor respondenten kan snakke fritt og reflektere om egne erfaringer og tanker (Tjora, 2021). Selv om intervjuet skal ha en avslappet stemning, vil det ligge en ramme for hvilke spørsmål som stilles og intervjuer har ansvar for at intervjuet gjennomføres innen tiden som er avtalt. Intervjuene ble gjennomført både med personlig oppmøte på kontor, og via teams. Halvparten av intervjuene ville innebåret en lang reisevei, og det gjorde gjennomførbarheten vanskeligere for personlig oppmøte. Disse ble derfor gjennomført via Teams. (Sterten & Kildal, 2022)

3.4.4 *Lydopptak og transkripsjon*

Under intervjuene ble det tatt i bruk båndopptaker for å ta lydopptak av intervjuet. Deltakerne fikk informasjon om at intervjuet vil bli tatt opp, hvordan det skulle lagres og når det blir slettet. Før båndopptaker ble tatt i bruk ble det innhentet godkjenning fra informantene (Tjora, 2021). Lydopptakeren var diskret plassert, slik at den i minst mulig grad påvirket den fortrolige samtalen med informantene.

I intervjuene som ble gjort over Teams, ble det gjort opptak av både lyd og bilde. Informantene ble informert på samme måte som ved personlig oppmøte, men i team møtene var det ikke nødvendig med en lydopptaker da denne ligger inne i PC-en.

Under intervjuene ble det skrevet feltnotater og visuelle ledetråder om stemningen i rommet, betenkningstid, eller lignende som kan ha betydning, som tas med så fremt det lar seg gjøre eller er av relevans. (Tjora, 2021). Feltnotat og lydopptak ble videre brukt til koding av intervjuene. Møtene som ble avholdt i teams hadde i tillegg en automatisk transkribering funksjon som fungerte veldig godt og som i tillegg forsto ulike dialekter. (Sterten & Kildal, 2022)

3.4.5 *Koding og analysering*

Som utgangspunkt for koding ble *stegvis-deduktiv induktiv metode* (SDI-modellen) benyttet som utgangspunkt for analyseringen, som beskrevet av Tjora (2021). Hensikten med metoden er å hente ut essensen av empirien som er samlet inn, redusere volumet på empirien og legge til rette for kreative idéer (Tjora, 2021). Intervjuene ble først kodet hver for seg i et eget dokument for å så bli overført til et felles analysedokument for alle intervjuene.

Analysedokumentet ble opprettet i Google Sheets, et tilsvarende program som Microsoft Excel. Totalt ga intervjuene 229 empiri koder som ble samlet og sortert med fargekoder i et eget kode-ark. Kodene var empiri-nære som gjorde jobben enklere ved at en trengte ikke å gå tilbake til analysedataene for å finne frem til innholdet.

4.0 Resultater og diskusjon

I dette kapittelet vil resultater fra begge undersøkelsene gjennomgås. Kapittelet er delt opp i underkapitler slik at resultater fra den kvantitative spørreundersøkelsen gjennomgås først, etterfulgt av diskusjon tilhørende spørreundersøkelsen. Deretter gjennomgås resultater fra den kvalitative undersøkelsen, etterfulgt av diskusjon tilhørende dybdeintervjuene.

Avslutningsvis i kapittelet er det også en sammenfattet diskusjon hvor resultatene fra begge undersøkelser diskuteres opp mot hverandre.







4.1 Resultat fra kvantitativ undersøkelse

Spørreskjemaet ble besvart av n=593.

Undersøkelsen er utarbeidet med ulike variabler som sikrer at boligpreferansene til ulike befolkningsgrupper kan analyseres, eksempelvis alder, husholdning, kjønn o.l. Det var omtrent lik fordeling mellom menn og kvinner som besvarte undersøkelsen. Aldersgruppen “25-34” er den absolutt største gruppen som besvarte, med ca. 54% av responsene. De mellom 35 og 64 år utgjorde ca. 25% av besvarelsene, mens 18-24 utgjør ca. 20%. Videre fremkommer det av undersøkelsen at de som bor alene med barn er lavt representert.

Hvordan er din husholdning i dag?

Antall svar: 592








Svar	Antall	% av svar	
Annet	25	4.2%	 4.2%
Samboerskap/gift med barn	131	22.1%	 22.1%
Samboerskap/gift	192	32.4%	 32.4%
Kollektiv	114	19.3%	 19.3%
Bor alene med barn	13	2.2%	 2.2%
Bor alene	117	19.8%	 19.8%

Figur 9: Hvordan er din husholdning i dag? (Egenprodusert)

På spørsmål om hvor ofte respondentene jobber fra hjemmet i dag, er det ca. 66% som jobber hjemmefra minst én dag i måneden, de som aldri jobber hjemmefra representerer ca. 28%, mens de resterende ikke er i arbeid.

Hvor ofte jobber du hjemmefra i dag?

Antall svar: 594







Svar	Antall	% av svar	
Hver dag	27	4.5%	 4.5%
Ofte (3-5 ganger i uken)	62	10.4%	 10.4%
Noen ganger (1-2 ganger i uken)	131	22.1%	 22.1%
Sjelden (1-3 ganger i måneden)	179	30.1%	 30.1%
Aldri	168	28.3%	 28.3%
Er ikke i arbeid	27	4.5%	 4.5%

Figur 10: Hvor ofte jobber du hjemmefra i dag? (Egenprodusert)

På spørsmål om hvor mye de *ønsker* å jobbe fra hjemmet, så er det i overkant av 12% som aldri ønsker dette, mens de resterende 88% ønsker dette minst én gang i måneden. De som ønsker å arbeide hjemmefra minst en dag i uken utgjør ca. 55%.

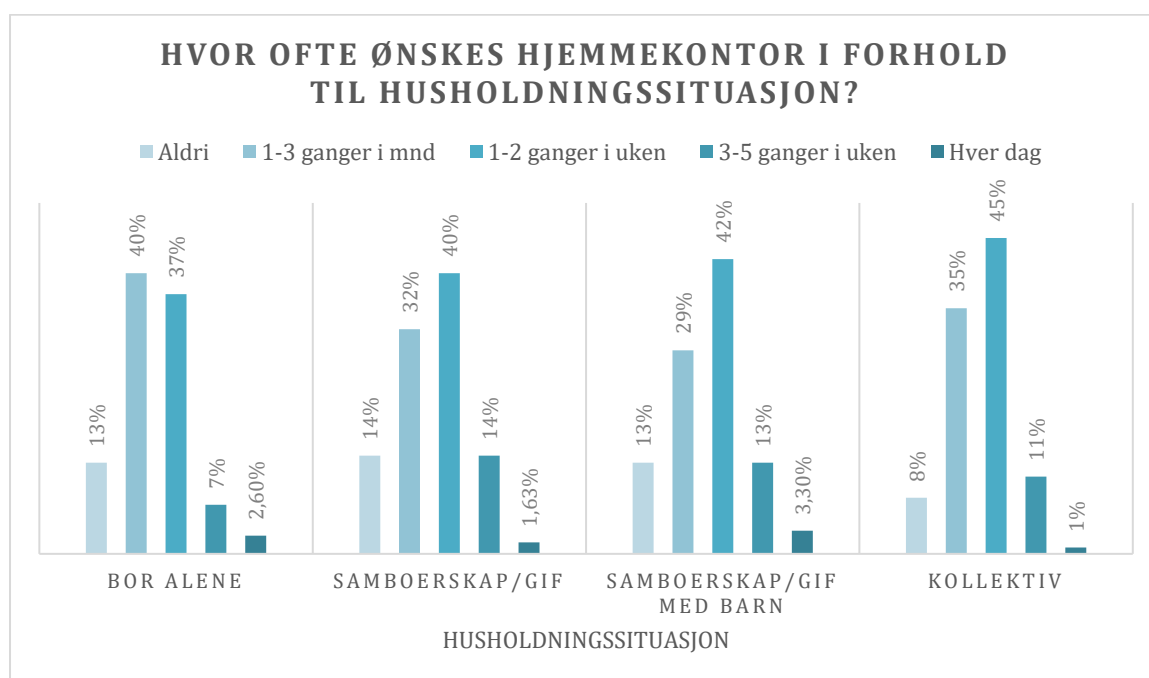
Hvor mye ønsker du å jobbe hjemmefra?

Antall svar: 591

Svar	Antall	% av svar	
Hver dag	16	2.7%	 2.7%
Ofte (3-5 ganger i uken)	70	11.8%	 11.8%
Noen ganger (1-2 ganger i uken)	239	40.4%	 40.4%
Sjelden (1-3 ganger i måneden)	193	32.7%	 32.7%
Aldri	73	12.4%	 12.4%

Figur 11: Hvor mye ønsker du å jobbe hjemmefra? (Egenprodusert)

Det er ingen av husholdningskategoriene som skiller seg spesielt ut når med tanke på hvor ofte de ønsker å arbeide på hjemmekontor, men det er noen små forskjeller. Av de som bor alene er det omtrent 1 av 10 personer som ønsker å arbeide 3 dager i uker hjemme, eller mer. Mens hos de med samboer, eller som bor sammen med andre er det omtrent 15% som ønsker å arbeide hjemmefra 3 dager i uken eller mer. Gruppen respondenter som er gift/samboer med barn er de som i størst grad ønsker å arbeide hjemmefra, hvor 13% ønsker 3-5 dager i uken, og 3,3% ønsker hjemmekontor hver dag.

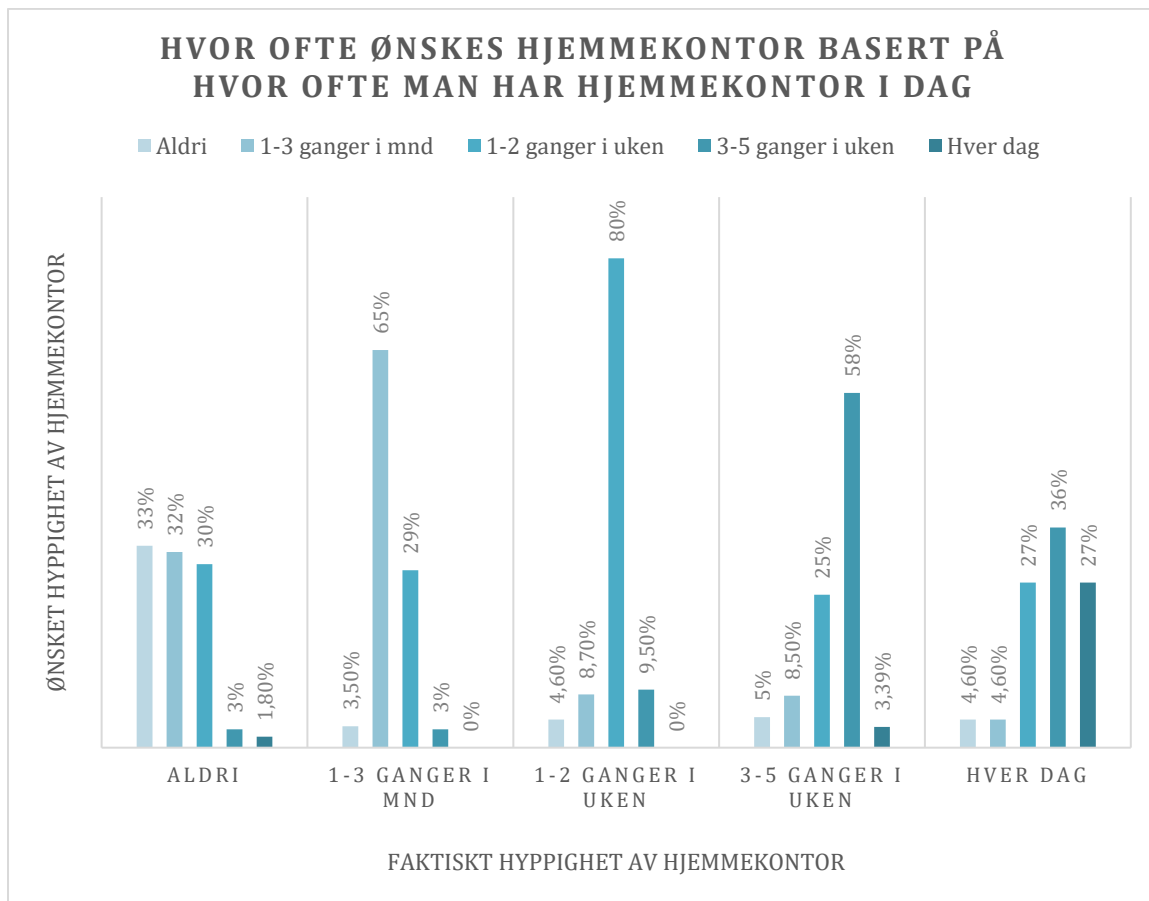


Figur 12: Hjemmekontor - Hvor ofte ønskes hjemmekontor i forhold til husholdningssituasjon? (Egenprodusert)

Videre er sammenhengen mellom hvor ofte respondentene faktisk har hjemmekontor, og hvor ofte de ønsker hjemmekontor, undersøkt. Resultatet viser at de som har hjemmekontor hver dag, ønsker å arbeide mindre på hjemmekontor, men likevel ukentlig. Blant de som arbeider 3-5 ganger i uken, ønsker 58% å fortsette med det, mens 25% ønsker å gå ned til 1-2 dager i uken. Gruppen som svarer mest likt mellom dagens situasjon og ønsket situasjon er de som arbeider hjemmefra 1-2 dager i uken.

Det er en tydelig tendens at respondentene i stor grad ønsker å fortsette med samme løsning som de har i dag. Dette gjelder spesielt blant de som jobber hjemmefra 1-2 dager i uken. 80% av disse ønsker å fortsette med samme løsning. Innad i samme gruppe er det også en jevn fordeling mellom antallet som ønsker flere eller færre dager hjemmefra. Av de som arbeider hjemmefra 1-3 dager i måneden ønsker 65% å fortsette med det, mens 29% ønsker å arbeide

mer hjemmefra. De som i størst grad ønsker en annen løsning er respondentene som enten jobber hjemmefra *hver dag* eller *aldri*. Blant de som aldri jobber hjemmefra ønsker 67% å begynne å jobbe hjemmefra i noen grad. Videre vil 73% av de som jobber hjemmefra hver dag trappe ned hyppigheten av hjemmekontor. Det var ingen store forskjeller mellom kjønnene på disse besvarelsene.



Figur 13: Ønsket hyppighet av hjemmekontor basert på faktisk hyppighet (Egenprodusert)

4.1.1 Fellesarealer

På spørsmål om hvor ofte respondentene kunne tenkt seg å benytte fellesarealer for arbeid, var det svært få som ønsket å benytte seg av det daglig (1,2%), mens omtrent 14% oppgir at de aldri ville benyttet seg av dette. Over halvparten, 53%, vil benytte fellesarealer *noen ganger, ofte eller daglig*

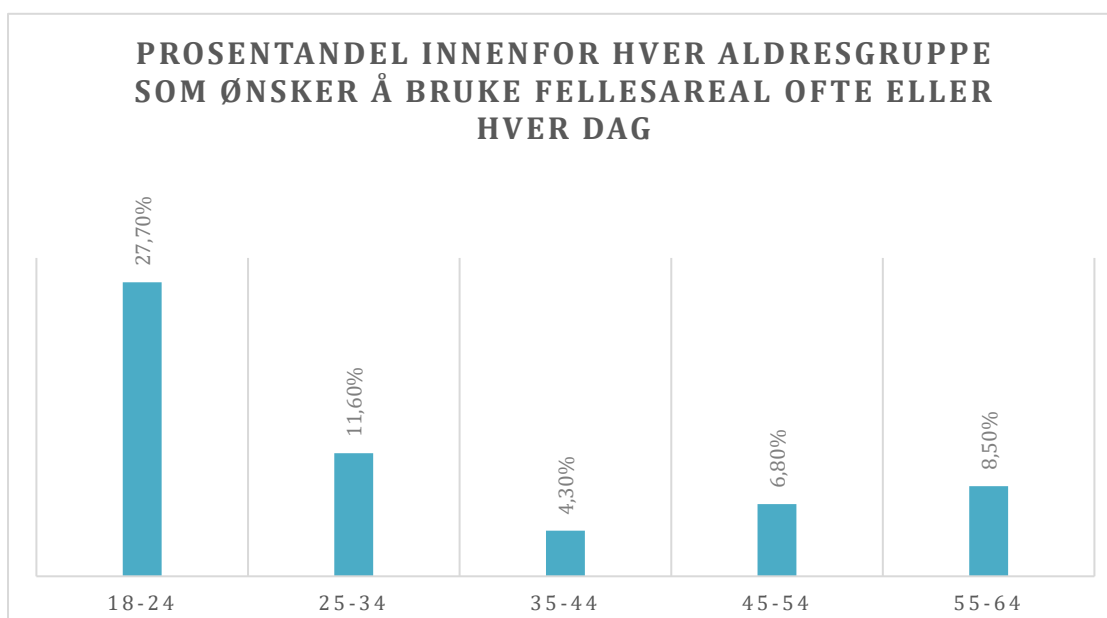
Dersom du flyttet til et borettslag/sameie; hvor ofte kunne du tenkt deg å benyttet fellesarealer som er tilrettelagt for arbeid?

Antall svar: 593

Svar	Antall	% av svar
Daglig	7	1.2%
Ofte	74	12.5%
Noen ganger	233	39.3%
En sjelden gang	197	33.2%
Aldri	82	13.8%

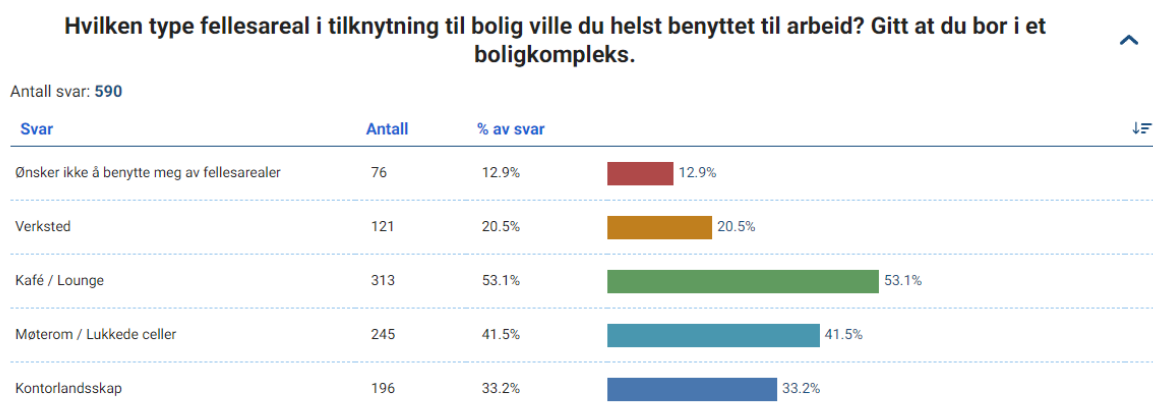
Figur 14: Hvor ofte vil respondentene benytte fellesarealer? (Egenprodusert)

De yngre har størst ønske om å benytte fellesarealer. I overkant av 27% av aldersgruppen 18-24 ønsker å benytte fellesarealer ofte eller hver dag.



Figur 15: Hvor mange ønsker å benytte fellesarealer enten ofte eller hver dag (Egenprodusert)

De fleste av respondentene svarte at de ønsker å arbeide i fellesarealer som er utformet som en kafé eller lounge (54%), dette kan være et åpent område med varierte sitteplasser og bord. Møterom og lukkede celler følger tett på med 44%, og kontorlandskap har en oppslutning på 33%.

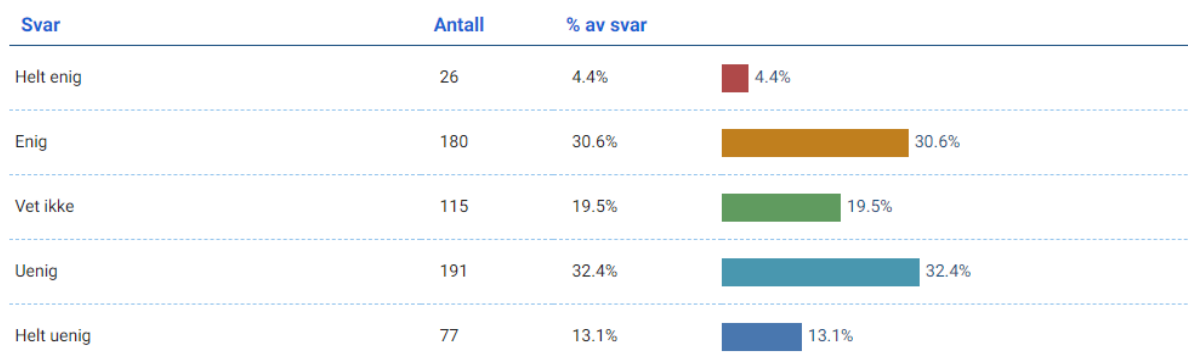


Figur 16: Preferert type fellesareal (Egenprodusert)

Det er nokså likt mellom de som er villig til å bo i en litt mindre bolig mot at det er gode fasiliteter i fellesarealene, og de som ikke er villig til å gå ned i størrelse. Omtrent 20% av respondentene er usikker dette er noe de er villig til.

Jeg er villig til å bo i en litt mindre bolig, mot at det er gode fasiliteter i fellesarealene.

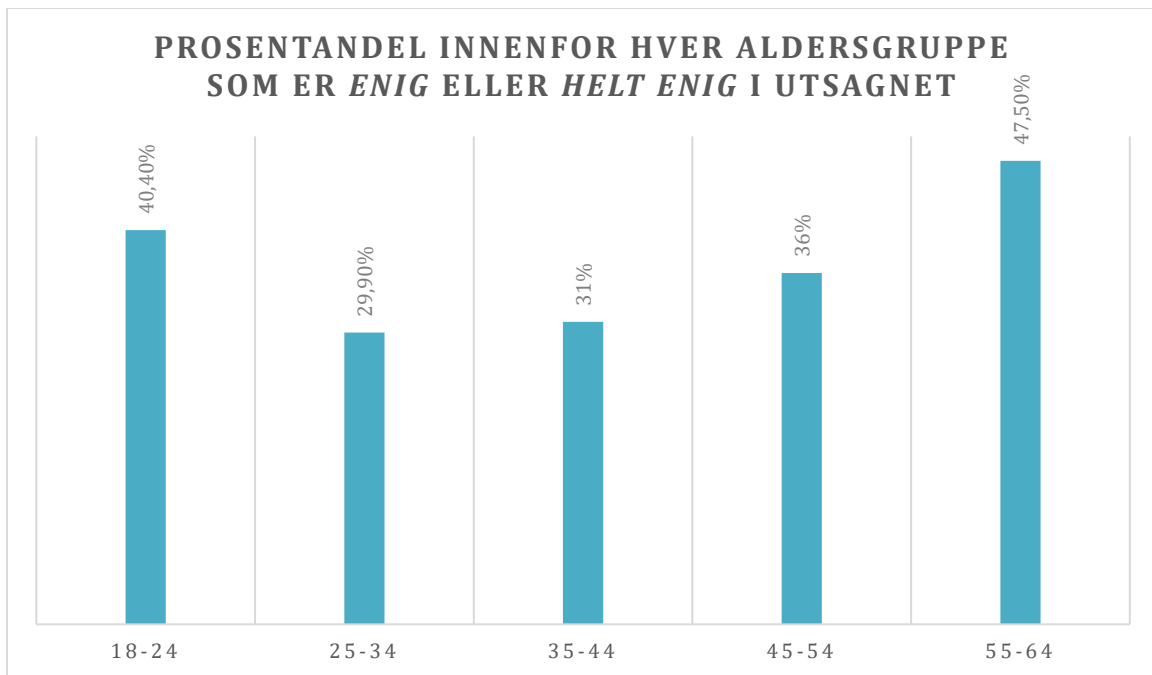
Antall svar: 589



Figur 17: Villighet til å ofre plass i boligen for å få gode fasiliteter i fellesarealer (Egenprodusert)

Utsagn: Jeg er villig til å bo i en litt mindre bolig, mot at det er gode fasiliteter i fellesarealene.

Nesten halvparten av de mellom 55 og 64 år er villige til å bo i en mindre bolig dersom fellesarealene er gode, tett etterfulgt av aldersgruppen 18-24.



Figur 18: Ulike aldersgruppers villighet til å ofre boligstørrelse for gode fasiliteter i fellesarealer (Egenprodusert)

4.1.2 Utforming av boligen

Omtrent 50% av respondentene synes det er viktig at boligen er fleksibel og at rom kan endres etter behov. 26% var usikre på dette, mens ca. 24% mente at en fleksibel løsning er uviktig. Ved spørsmål om hvilke typer arbeidssted som foretrekkes inne i boligen, var det et klart flertall av respondentene som ønsket et eget rom i boligen som kunne være egnet for dette (57%), mens omtrent 30% synes at det fleksibelt rom er en bedre løsning. 6% besvarte at de ønsket å benytte soverommet, og 7% svarte at de ikke hadde behov for et eget område i det hele tatt. En av respondentene har utdypet i fritekst spørsmålet at det kun er behov for en plass og sitte, og en bærbar PC. Selv om de fleste ønsker et eget rom, så er det færre som sier seg villig til å betale mer for et dedikert arbeidsområde. Det er ingen store forskjeller på svarene når man ser opp mot kjønn, husholdningssituasjon eller alder på dette. Unntaket er aldersgruppen 55-64, hvor det er en større andel som sier at de ønsker et fleksibelt rom (47%) mot de som ønsker et eget rom i boligen (38%).

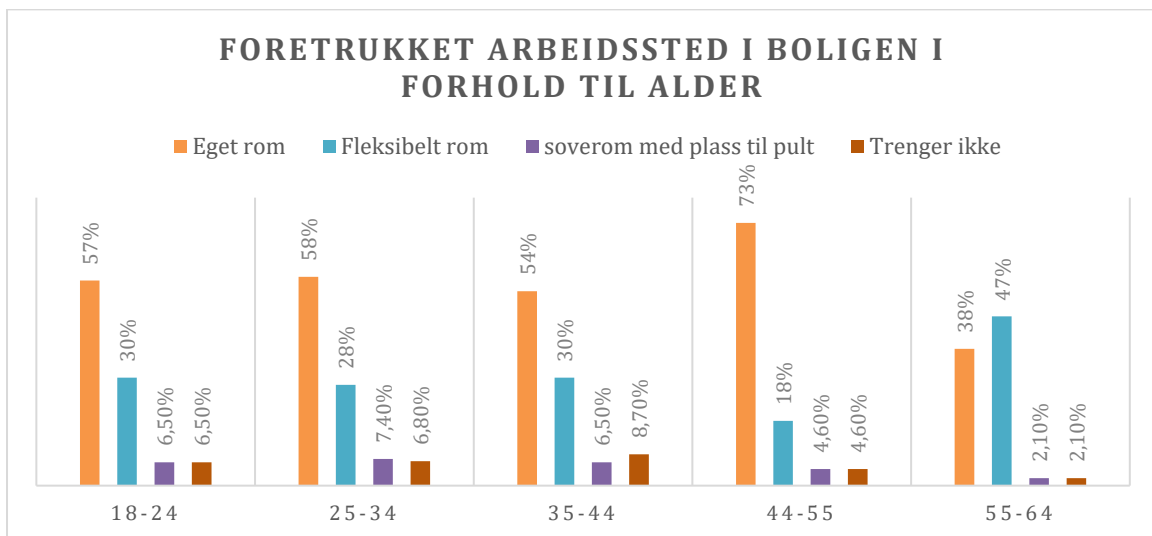
Dersom du skal jobbe i din egen bolig, hvilket av følgende alternativ foretrekker du? ^

Antall svar: 580

Svar	Antall	% av svar
Trenger ikke et eget rom eller område for det	41	7.1%
Soverom med plass til pult	37	6.4%
Et fleksibelt rom som kan endres etter behov	172	29.7%
Et eget rom i boligen egnet til kontor	330	56.9%

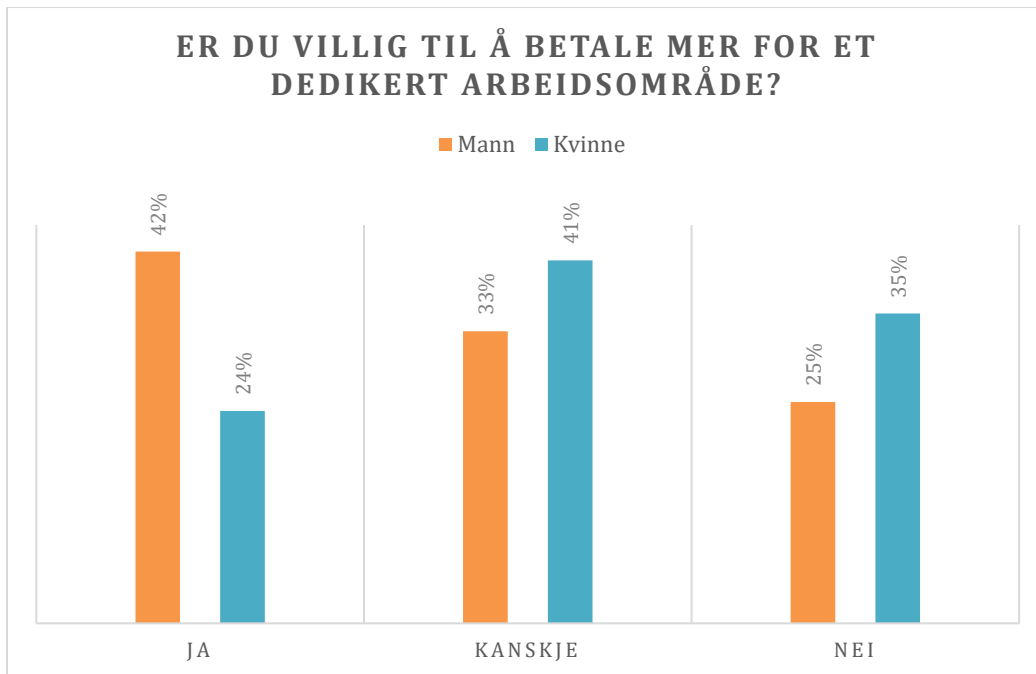
Figur 19: Foretrukket arbeidssted i egen bolig (Egenprodusert)

Aldersgruppen mellom 55-64 skiller seg ut ved at de til større grad ser verdi i å ha et fleksibelt rom. Hos øvrige grupperinger foretrekkes et eget rom for arbeid hjemmefra.



Figur 20: Preferert arbeidssted i boligen etter alder (Egenprodusert)

Selv om mange svarer at det er viktig med fleksibelt rom og gjerne et eget rom i boligen for kontor, er det ca. 1 av 3 respondenter som er villig til å betale mer for et dedikert arbeidsområde. Her er det noen synlige forskjeller på menn og kvinner, hvor menn i større grad er villig til å betale mer. Besvarelsene viser også stor grad av usikkerhet da mange av disse faller under *kanskje*.










Figur 21: Villighet til å betale mer for et dedikert arbeidsområde (Egenprodusert)

4.1.3 Bostedspreferanser

Respondentene ble spurt om hvor langt de var villige til å pendle dersom de selv kunne bestemme hvor ofte de arbeidet hjemmefra. Omtrent 82% er villig til å pendle 30 minutter til arbeidsplassen, ca. 41% kan pendle 45 minutter mens ca. 21% sier at de kan pendle en time til arbeidsplassen. Videre utgjør de som ønsker å bo maksimalt 15 minutter unna arbeidsplassen (12%) og de som vil bo innen gangavstand (5%) omtrent 17% totalt. Det er også svært få som ønsker å pendle over en time til arbeidsplassen, og denne gruppen utgjør totalt ca. 6%. Ved nærmere undersøkelse er det ingen store forskjeller mellom aldersgruppene på pendleravstand, foruten gruppen på 18-24 hvor det er litt færre som ønsker å pendle mer enn 30 minutter.

Hvor langt er du villig til å pendle til arbeidsplassen dersom du kan benytte hjemmekontor så mye du selv ønsker?

Antall svar: 591





Svar	Antall	% av svar	
2 timer +	13	2.2%	 2.2%
Mellom 1-2 timer	25	4.2%	 4.2%
Maksimalt 1 time	84	14.2%	 14.2%
Maksimalt 45 minutter	122	20.6%	 20.6%
Maksimalt 30 minutter	241	40.8%	 40.8%
Maksimalt 15 minutter	75	12.7%	 12.7%
Vil bo innen gangavstand til arbeidsplassen	31	5.2%	 5.2%

Figur 22: Maksimal pendletid (Egenprodusert)

Respondentene ble også spurt om hvor de er oppvokst, og hvor de ønsker å bo gitt at de kan jobbe hjemmefra så mye de selv ønsker. De fleste av respondentene var vokst opp enten på bygda eller i en mindre by med henholdsvis ca. 32% og 40%. Det var ca. 16% som svarte at de har vokst opp i storbyen, mens 12% svarte at de var oppvokst i utkanten av en storby. På spørsmål om hvor folk helst vil bo om de selv bestemmer graden av hjemmearbeid, var det 30% som ville bo i en storby, ca. 29% i utkanten av en storby, 25% i en mindre by, og kun 16% ønsket å bo på bygda eller distriktet. Til tross for at de fleste av respondentene, 72%, er oppvokst i en mindre by eller distriktet, vil flere flytte nærmere de store byene, og andelen som ønsker å bo i en mindre by eller distriktet synker til ca. 42%.

Hvis du selv kan bestemme hvor mye du jobber hjemmefra, hvor vil du foretrekke å bo?

Antall svar: 594

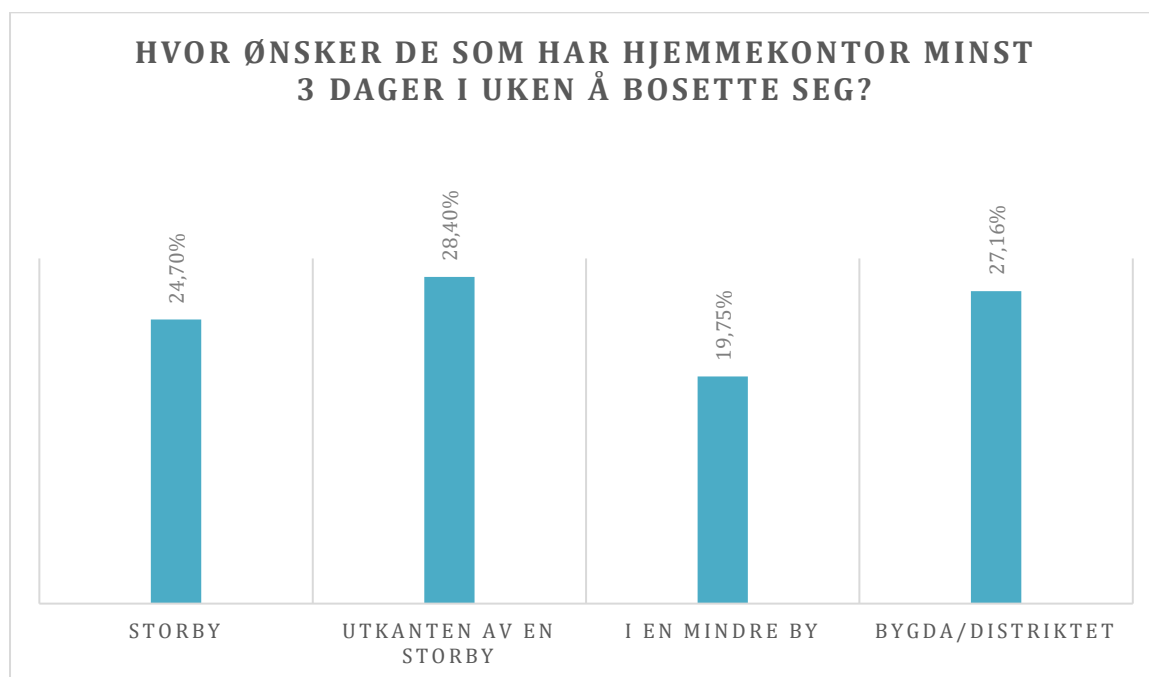
Svar	Antall	% av svar	
Bygda/distriktet	97	16.3%	 16.3%
I en mindre by	151	25.4%	 25.4%
I utkanten av en storby	169	28.5%	 28.5%
Storby	177	29.8%	 29.8%

Figur 23: Bostedspreferanse gitt at respondenten selv kan bestemme hyppighet av hjemmekontorbruk (Egenprodusert)

Det er sett nærmere på hvor respondentene er oppvokst, og hvordan de ønsker å bo. Blant de som er oppvokst i en storby, er det kun 8% som svarer at de kan tenke seg å bo i en mindre

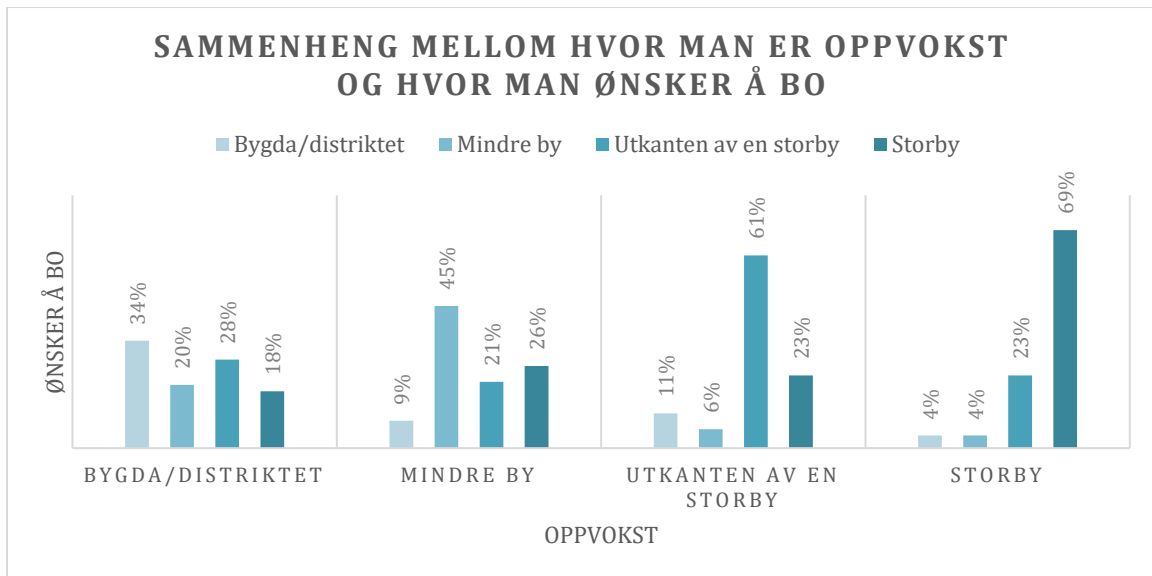
by, eller i distriktet. Av de som er oppvokst i utkanten av en storby, så er det 17% som kan tenke seg å bo i en mindre by eller distriktet. Funnene viser at det er i stor grad de som er oppvokst i distriktet som ønsker seg tilbake dit (34%). Videre undersøkelser viser også at det i stor grad er de som bor i kollektiv som har svart at de ønsker å bo i en storby eller i utkanten (86%). Det er kun respondenter i alderen 18-34 som har svart at de bor i kollektiv.

De som har hjemmekontor minst 3 dager i uken ønsker i større grad å bosette seg på bygda enn gjennomsnittet. Som vist av figur 23 svarer 16,3 % at de vil foretrekke å bo på bygda dersom de selv kan bestemme hvor mye de jobber hjemmefra. Blant de som faktisk jobber hjemmefra 3 dager i uken er tallet økt til ca. 27%.



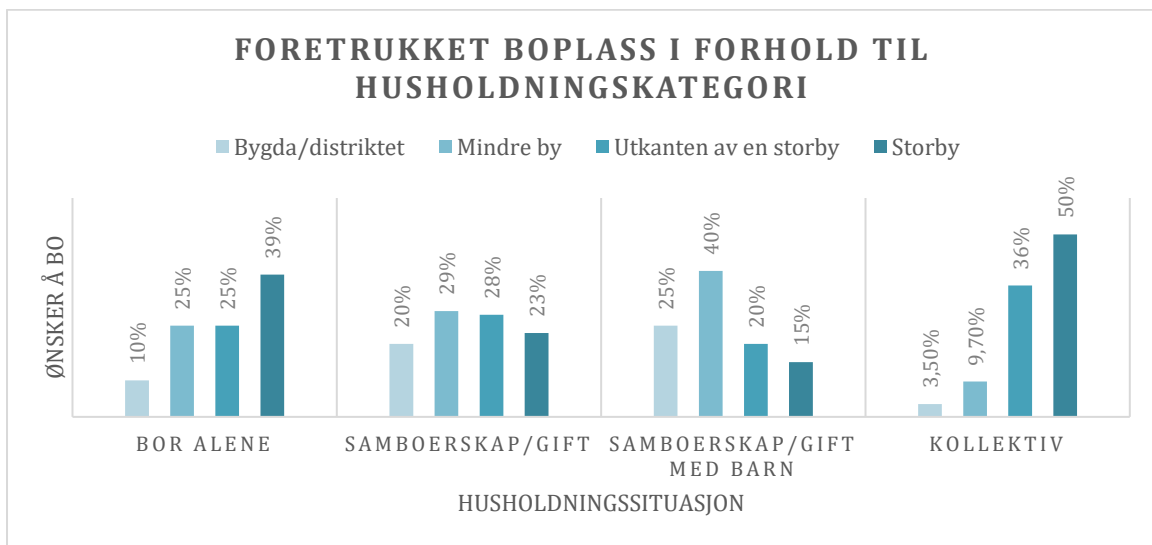
Figur 24: Bostedspreferanser blant de som jobber hjemmefra minst 3 dager i uken (Egenprodusert)

Diagrammet nedenfor viser en tydelig sammenheng mellom hvor man er oppvokst og hvor man ønsker å bosette seg. Det fremkommer at 69% av de som er oppvokst i en storby også ønsker å bosette seg i en storby. For de andre grupperingene gjelder det samme; de fleste ønsker å bosette seg innenfor samme kategori som de er oppvokst. Til tross for dette minker den respektive andelen fra venstre til høyre. Hvilket betyr at det er høyest villighet til å bosette seg andre steder dersom man er oppvokst på bygda, og minst villighet til å bosette seg andre steder dersom man er fra storbyen



Figur 25: Bostedspreferansers sammenheng med oppvekstområde (Egenprodusert)

Videre er det de som bor i kollektiv, etterfulgt av aleneboende, som til høyest grad prefererer å bo i en storby. De med barn viser høyest villighet til å bo i en mindre by og lavest villighet til å bo i storbyen.



Figur 26: Bostedspreferanser i sammenheng med husholdningskategori (Egenprodusert)

Selv om de fleste ønsker å bo i en storby eller i nærheten av storby, svarer 33,7% at det er sannsynlig at de kunne flyttet til et minisamfunn i distriktet dersom det har et sosialt tilbud og andre nødvendigheter som butikk, kontor, osv.

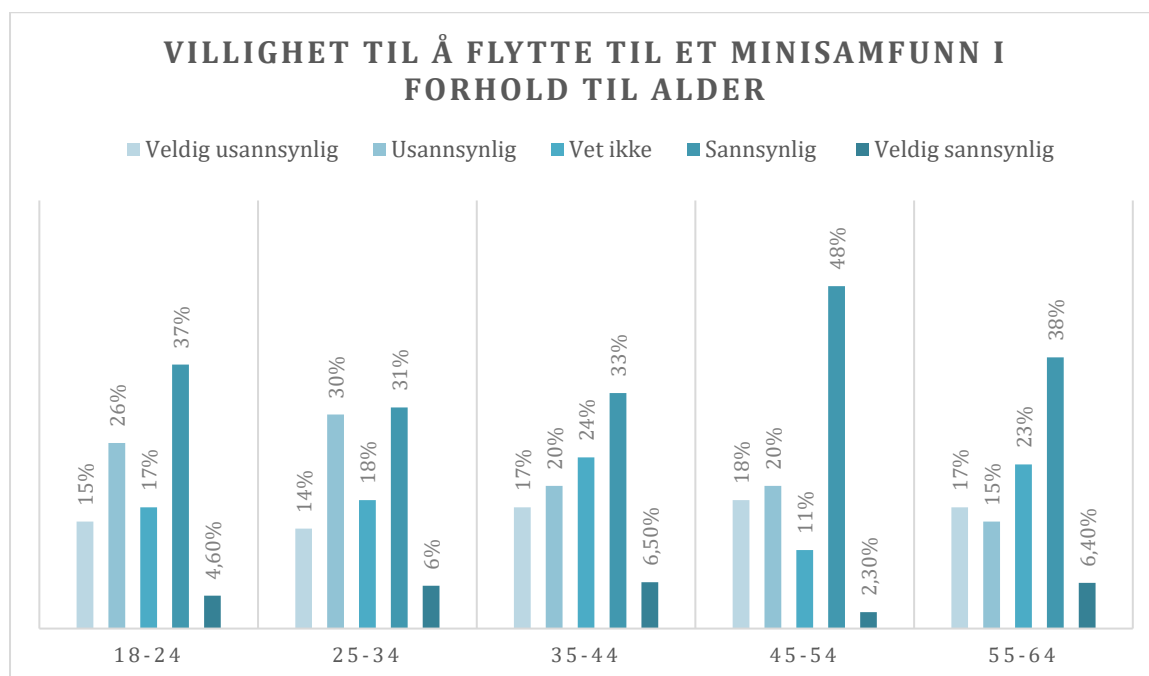
Hvor sannsynlig er det at du kunne flyttet til et minisamfunn i distriktet som tilbyr et aktivt sosialt liv, samt tilgang på butikker, kontorlandskap, kaféer og lignende?

Antall svar: 594

Svar	Antall	% av svar
Veldig sannsynlig	31	5.2%
Sannsynlig	200	33.7%
Vet ikke	111	18.7%
Usannsynlig	159	26.8%
Veldig usannsynlig	93	15.7%

Figur 27: Villighet til å flytte til et minisamfunn+ (Egenprodusert)

De ulike aldersgruppene responderer noe ulikt på dette spørsmålet. Det er mer sannsynlig at de i aldersgruppen 45-54 kunne flyttet til et slikt samfunn.



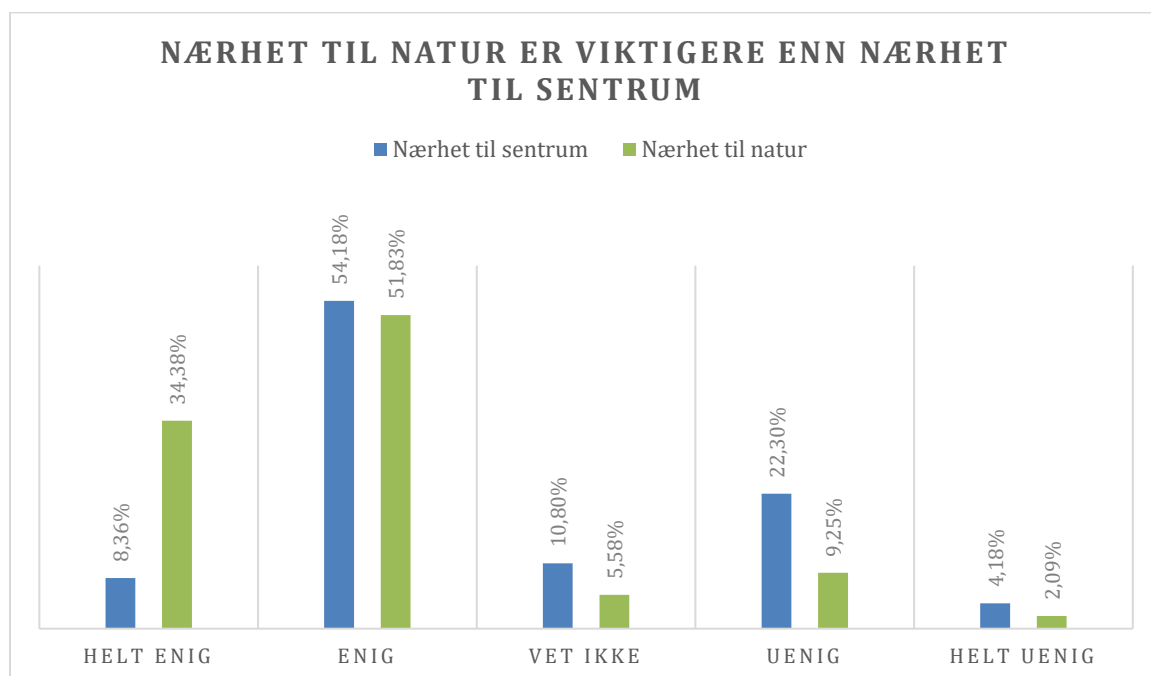
Figur 28: Villighet til å flytte til et minisamfunn fordelt på alder (Egenprodusert)

Følgende påstander med besvarelser danner grunnlaget for diagrammet nedenfor:

Nærhet til natur er viktig ved valg av bolig.

Det er viktig for meg å bo nært sentrum.

Det fremkommer av undersøkelsen at 86,2 % av respondentene mener nærhet til natur er viktig, mens 62,5% mener at nærhet til sentrum er viktig. Videre er det også flere respondenter som er uenig i at nærhet til sentrum er viktig, enn det er respondenter som er uenig i at nærhet til natur er viktig.



Figur 29: Nærhet til natur eller sentrum? (Egenprodusert)

4.1.4 Fritekstsvaer

Avslutningsvis i spørreundersøkelsen var spørsmålet “Hvilke funksjoner i boligen synes du et fremtidig hjem bør ha, for å være mer egnet for hjemmearbeid?”, hvor respondenten kan svare med fritekst. Her er 150 svar innhentet.

Svarene er av variert karakter, men det er tydelig hva som nevnes flest ganger. Figur 30 illustrerer hyppigheten av hvert ord/tema. Prosentandelen innenfor hver kategori i teksten nedenfor er utregnet basert på hvor mange ganger ordet/temaet går igjen blant de 150 besvarelsene. Noen av kategoriene består av flere underkategorier som er lagt sammen.

1. Eget rom (22%)

- a. Herunder *eget rom* og *eget kontor* sammenfattes. Disse respondentene ønsker seg helt et eget areal for arbeid. De er sjelden opptatt av fleksible løsninger og fellesarealer.

2. Lyd, støy, stillhet og arbeidsro (26,7%)

- a. Mange ønsker god lydisolasjon for økt arbeidsro. Her nevnes blant annet lydisolasjon for å dempe lyder fra naboer og uteliv, og lydisolasjon innad i hjemmet. Stillhet og arbeidsro trekkes også frem som en viktig faktor for godt arbeid i studien til Chuek F. Ng., men at dette er mer kontrollerbart på et hjemmekontor. (Ng, 2010)

3. Lys (18%)

- a. Mange respondenter ønsker gode lysforhold. Blant disse snakkes det ofte om dagslys og vinduer. Studier viser at vindu med utsikt er fremmende for arbeidstilfredshet og reduserer kjedsomheten på jobb. Dette er ekstra viktig i jobber som krever kreativitet. (Ng, 2010)

4. Pult (10%)

- a. Plass til pult nevnes også i stor grad. Her er det variasjon i ønskene. Noen ønsker plass til pult på et eget kontor, mens andre vurderer muligheten for pult i hjørnet av et rom, enten soverom eller stue.

5. Utsikt (4,7%)

- a. Flere ønsker god utsikt.
“Godt lys, vindu/utsikt som gir positiv atmosfære. Øker motivasjon for arbeid” – Respondent fra spørreundersøkelsen

6. Internett (7,3%)



Figur 30: ordsky basert på hyppighet av ulike ord/temaer (Egenprodusert)

- a. Herunder bredbånd. De som nevner internett, understreker ofte viktigheten av hastighet

7. *Fleksibel (2,7%)*

- a. Fleksibilitet nevnes i kun 2,7% av besvarelsene som er gitt på fritekstspørsmålet.

“Det må være rom tilrettelagt for arbeidsro, samt liker jeg tanken på et fleksibelt rom - da livssituasjoner er i stadig endring.” – Respondent fra spørreundersøkelsen

4.1.5 Oppsummering av resultater

I dette kapittelet vil de viktigste funnene bli oppsummert, og en utredning vil bli gjort for hvordan funnene har påvirket dybdeintervjuene.

Fellesareal

Det kommer tydelig frem at mange ønsker å benytte seg av fellesarealer tilrettelagt for arbeid. Spesielt aldersgruppene under 35 år ønsker å benytte seg av slike tilbud. En annen faktor er at fellesareal til arbeid ikke trenger å være et møterom, eller lukket kontor, da de fleste ønsker kafé/lounge. Det gir rom for at fellesarealer kan være tiltenkt fleksibel bruk, til både arbeid og sosiale sammenhenger.

På bakgrunn av funnene var det interesse for å finne ut om utbyggerne hadde merket en endring i etterspørselen på fellesarealer tilrettelagt til arbeid, og om det var lagt til rette for arbeid i noen av deres fellesarealer. Fellesarealer synes å ha en høy viktighet for forbrukerne og det var derfor ønskelig å undersøke hvordan utbyggere vektlegger fellesarealene i sine prosjekter.

Utforming av egen bolig

De aller fleste ønsker et eget rom i boligen dersom de skal ha hjemmekontor, men det er færre som ønsker å betale mer for et dedikert arbeidsområde. Mesteparten av respondentene mener også at fleksibilitet i boligen er viktig.

Funnene gjorde det interessant å finne ut om noen av utbyggerne har utformet boligene med tanke på å kunne benytte hjemmekontor, om de har utarbeidet fleksible løsninger i boligene og eventuelt barrierer mot å gjøre det.

Lokalisering

De fleste ønsker å bo i, eller i nærheten av en by, og de fleste mener det er akseptabelt å pendle opp til 30 minutter til arbeidsplassen. Allikevel er det relativt mange som sier at de kunne bodd i et minisamfunn i distriktet dersom nødvendige fasiliteter finnes i nærheten, men det er mer sannsynlig at noen som kommer fra distriktet flytter tilbake, enn noen som er oppvokst i, eller i nærheten av en storby.

Ovennevnte funn gjorde det interessant å undersøke om utbyggerne mener at utkantstrøk og distrikt vil være mer aktuelt for utbygging i fremtiden, og herunder hvilke muligheter og barrierer som finnes i forbindelse med dette.

4.2 Diskusjon kvantitativ analyse

4.2.1 *Preferert hyppighet av hjemmekontor*

Det kommer frem i undersøkelsen at de aller fleste *ønsker* å arbeide noe hjemmefra hver måned, hvor de fleste svarer at de vil arbeide hjemmefra 1-2 ganger i uken. Videre undersøkelser viste også at den gruppen som hadde hjemmekontor 1-2 dager i uken, var den gruppen som til høyest grad ønsket en løsning lik den de faktisk har i dag. Dette kan tyde på at de fleste fortsatt ønsker en sosial arena på arbeidsplassen, samtidig som de ønsker noe fleksibilitet i hverdagen.

I studien til Barrero et al. (2021) fremkommer det at det særlig er de med omsorg for andre personer, eksempelvis barn eller eldre, som i størst grad ønsker å arbeide hjemmefra. Dette strider til dels med den kvantitative undersøkelsen som viser at det er minimale forskjeller mellom de ulike husholdningskategoriene, selv om kategorien *samboerskap/gift med barn* også her viser at de har et noe høyere ønske for mengde hjemmearbeid enn øvrige kategorier. Det er ønskelig å understreke at undersøkelsen også viser at flertallet ønsker mulighet for hjemmekontor, også de uten barn.

Resultatene viser at de fleste ønsker en nokså lik løsning som de allerede har i dag når det kommer til hyppighet av arbeid hjemmefra. Det kan skyldes vansker for å sette seg inn i en ny og annerledes situasjon enn den man er vant til. Litt på samme måte som at de fleste svarer at de ønsker å bosette seg innenfor samme stedskategori som de er oppvokst. Dette kan knyttes mot den svenske studien som viser at hovedgrunnen til å flytte “hjem” er et ønske om at barna skal vokse opp på samme sted som man selv er oppvokst (Bjerke & Mellander, 2017). Mange av respondentene i undersøkelsen er personer med barn, men trolig også personer som ønsker barn i fremtiden. På en annen side kan det skyldes at de som jobber hjemmefra har sikret seg nettopp den løsningen de ønsker. Hvis respondentene allerede har tilpasset seg en løsning som fungerer for dem kan de oppleve en motstand mot å måtte omstille seg igjen eller prøve en annen løsning. Dette kan resultere i ønsket om å opprettholde den nåværende situasjonen og motstå endringer i arbeidsrutiner og arbeidssted. Spørsmålet blir da om det tas høyde for at man kan bli mer fornøyd/mindre fornøyd med en annen løsning. Endringsmotstand er et begrep som referer til menneskers naturlige tendens til å motsette seg endringer og oppleve dem som krevende (Sagberg, 2021). Å bytte til en ny og annerledes arbeidssituasjon, som å jobbe hjemmefra, kan innebære en betydelig omstilling

for mange mennesker. Det kan være utfordrende å tilpasse seg nye rutiner, jobbe selvstendig uten direkte tilsyn, og opprettholde produktiviteten og samarbeidet med kollegaer på avstand.

Det ovennevnte gjelder dog ikke de som *aldri* jobber hjemmefra. Blant denne grupperingen ønsker de aller fleste å jobbe hjemmefra til noen grad. Samlet sett er det dermed svært få som ikke ønsker en løsning hvor man kombinerer hjemmekontor og oppmøte på arbeidsplassen. At de fleste ønsker å jobbe 1-2 dager hjemmefra viser trolig at man har behov for den sosiale omgangen arbeidsplassen kan by på. Som vist i flere undersøkelser kan hjemmekontor virke isolerende. På tross av dette viser undersøkelsen til Barrero et al., (2021) at 80% ønsker hjemmekontor minst en dag i uken hvis de har mulighet. Dette er noe høyere sammenlignet med undersøkelsen som er utført i oppgaven, hvor omtrent 55% ønsker hjemmekontor minst en dag i uken. Undersøkelsen til Akademikerne (2020) i regi av Respons Analyse viser mer lignende tall, hvor 66% ønsket en løsning med hjemmekontor etter korona, likevel bør det påpekes at deres undersøkelse i hovedsak ble sendt ut til høyt utdannede personer. Dette kan bidra til at tallet er noe høyere enn i undersøkelsen som er utført i denne oppgaven.

Spørsmålet blir da om nye boligløsninger og teknologi kan erstatte deler av den sosiale omgangen man får via den tradisjonelle måten å jobbe på. Eksperimentet som ble utført av Trip.com, hvor hjemme kontor ble utprøvd i større grad enn tidligere, resulterte i at færre sa opp jobben, og det ble målt en økning i tilfredshet hos de ansatte. Dette er med å styrke hypotesen om at hjemmekontor er med på å styrke tilfredsheten med arbeidet (Bloom, i.d.).

Oppsummert viser undersøkelsen at det er et stort ønske blant arbeidstakere om å ha muligheten til å jobbe hjemmefra, samtidig som de ønsker å opprettholde en sosial arena på arbeidsplassen. Det er derfor essensielt å finne gode løsninger som gjør det mulig å balansere disse behovene på en god måte, både for arbeidstakere og arbeidsgivere.

4.2.2 Lokasjonspreferanser

Helhetlig kan det se ut til at de fleste ønsker å bo i nærheten av bylivet. Dette bekreftes i noen grad av Christallers teori om at folk trekkes mot fasiliteter, og at fasilitetene dannes i klynger rundt hverandre (Getis & Getis, 1966). Imidlertid trekkes det frem av Prof. Tore Hansen (2020) fra Universitetet i Oslo at dette kan utfordres i fremtiden når folk ikke lenger trenger daglige fasiliteter i nærheten. Det er en økende trend at flere benytter internett og apper til å bestille mat, klær og andre varer på døren i stedet for å gå ut å handle (Hansen, 2020). Dette

kan antyde at lokasjonspreferansene gradvis endres i takt med utvikling av digitale hjelpemidler.

Det er en gradvis økning i besvarelser fra “bygda/distriktet” og frem til “storby”. Med andre ord ønsker de færreste å bosette seg på bygda, kun 16%. Hensyntar man også oppvekststed er det tydelig at respondentene ønsker å bosette seg i et område likt der de er oppvokst. Dette kan ses i sammenheng med studien til Bjerke & Mellander (2017) som tidligere er nevnt i diskusjonen. Dette kan tolkes som at de ikke kjenner mulighetene på andre bosteder spesielt godt. Muligens er respondentene påvirket av den husholdningskategorien de befinner seg i eller er vant med. Videre fremkommer det at 86% av de som bor i kollektiv ønsker nærhet til by (enten storby eller utkanten av en storby). Studenttorget rapporterer at ca. 27% av studenter ønsker å bo i kollektiv uavhengig av pris. Dersom å bo i kollektiv reduserer leieprisen med 1500 kr (fra 4690 kr) øker antallet til ca. 58% (Ertsås & Søreide, 2014). Videre viser tallene fra egen undersøkelse at besvarelsene under kollektiv til stor grad består av yngre aldersgrupper (18-34). Dette antyder at de som bor i kollektiv ofte er studenter med behov for nærhet til byen og lav leiepris.

Når respondentene blir spurt om sannsynlighet for å flytte til et minisamfunn på bygda, svarer ca. 39% at dette er sannsynlig eller veldig sannsynlig. 42,5% svarer at det er usannsynlig eller veldig usannsynlig. De resterende 18,7% utgjøres av svaralternativet “vet ikke”. Dersom svaralternativet *vet ikke* filtreres vekk, fremkommer det at ca. halvparten (49%) av svarene faller inn under sannsynlig/veldig sannsynlig. Dette er en tydelig indikator på at slike minisamfunn kan fungere og at respondentene har sett verdien av slike samfunn. Likevel må det tas høyde for at den høye oppslutningen kan skyldes at det ble brukt illustrasjoner som eksempel rundt dette spørsmålet i spørreundersøkelsen, noe som kan ha påvirkning for respondentenes svar.

Videre fremkommer det at de som jobber hjemmefra oftere ønsker å bosette seg på bygda enn gjennomsnittet. Dette kan skyldes at de ikke lenger er avhengige av å bo nær jobben, og derfor ønsker å bo et sted med mer nærhet til natur. Det kan også være at de ønsker å utnytte muligheten til å bo et sted med lavere boligpriser og lavere levekostnader.

Som tidligere nevnt viste undersøkelsen til JM (Nordisk boligbarometer, 2021; Lungaard, 2021) at 58% synes det er viktigere med nærhet til natur enn nærhet til by. Undersøkelsen i denne oppgaven viste at de fleste svarer at både nærhet til natur og sentrum er viktig, men

hvor også natur hadde en høyere viktighet enn sentrum. Spørsmålet blir da hvordan man kan tilby denne kombinasjonen. Trolig ser respondentene at et minisamfunn, som f.eks. det som bygges på Stokkøya, kan tilby nettopp dette. Det kan se ut til at besvarelsene på lokasjonsspørsmålene avgjøres av tilgang til fasiliteter, natur og et sosialt liv.

Under selve undersøkelsen var det flere som stilte spørsmålsteget ved hva som mentes med de ulike svaralternativene. Eksempelvis lurte noen av respondentene på hva som ble regnet som en storby. Dette kan ha bidratt til unøyaktighet i svarene da respondentene kan ha tolket svaralternativene forskjellig.

4.2.3 Utforming og fellesarealer

Resultatene i undersøkelsen viser at de fleste ønsker tradisjonelle løsninger inne i boligen. Eksempelvis svarer 57% at foretrukket løsning for arbeid hjemmefra ville vært et eget rom, mens 29% ser på et fleksibelt rom som kan endres etter behov som den beste løsningen. Dette bekreftes av undersøkelsen til Cheuk F. Ng som konkluderer med at de fleste ønsker å ha et eget rom, men at det i stor grad avhenger av familiesituasjonen (Ng, 2010). Til tross for dette er 51% av respondentene enten *enig* eller *helt enig* i at en fleksibel løsning som kan endres etter behov er viktig (ca. 23% var *uenig* eller *helt uenig* i påstanden).

Det kan derfor virke som at en fleksibel løsning vil være et godt alternativ der hvor plass er begrenset. Det vil variere hva respondentene legger i begrepet “fleksibel løsning”. Begrepet var ikke forhåndsdefinert, noe som gjør at respondentene selv måtte tenke ut hva en fleksibel løsning betyr for dem. Det var lagt ved et bilde som illustrerte et rom med foldedører som kunne endre rommets utnyttelse. For mange kan fleksibilitet innebære et ekstra rom, mer areal, eller smarte løsninger som kan endres.

Ved å se på preferansene gjeldende arbeid i fellesareal er det kun 12,9% som ikke ønsket å benytte seg av slike arealer. Over halvparten svarer her *Kafé/Lounge* som foretrukket type fellesareal. *Kafé/lounge* er det eneste svaralternativet som legger opp til sosialt samvær. Henriksen & Tjora (2018) trekker frem at kaféer er et attraktivt arbeidssted fordi det har en rolig og sosial atmosfære, samtidig gir kaféen også et miljøskifte fra det tradisjonelle kontoret. Trolig kan dette være en av grunnene til at så mange av besvarelsene faller innenfor dette alternativet. *Møterom / Lukkede celler* og *kontorlandskap* følger tett på med henholdsvis 42% og 33% av besvarelsene. Dette er trolig bedre alternativer for de som trenger arbeidsro for å arbeide effektivt. Det er også en mer tradisjonell måte å arbeide på og den høye oppslutningen kan muligens igjen skyldes, det respondenten er vant med fra før av. Likevel,

med hensyn til oppslutningen under de ulike kategoriene, kan det se ut til at en kombinasjonsløsning vil være det beste da ulike arbeidsoppgaver har ulike behov.

Resultatene viser at det er en økende interesse for å benytte fellesarealer til arbeid, spesielt blant aldersgruppen 18-24. Dette kan skyldes den økende trenden med å arbeide fra forskjellige steder, og behov for fleksibilitet i arbeidshverdagen. Det er de mellom 35-44 som er minst interessert i slike arealer. En mulig årsak kan være at denne aldersgruppen har barn og dermed mindre tid til å benytte arealer som ikke ligger inne i boligen. Studien til Chuek F. Ng (2010) trekker frem at det er familiesituasjonen som i stor grad dominerer valget av hjemmekontoret og at de som har hjemmekontor av familiære hensyn i stor grad ønsker kontoret i nærheten av familien (Ng, 2010). Undersøkelsen viser at det er de eldste og yngste aldersgruppene som er villige til å bo i mindre boliger hvis fellesarealene er gode, antageligvis av samme årsak, da denne grupperingen som oftest ikke har hjemmeboende barn.

I henhold til Bottolfsens (2022) masteravhandling *Boligpreferanser i Norge: Muligheter for å implementere fellesfunksjoner i boligsektoren?*, er fellesarealer viktigst blant eldre, spesielt de over 55 år. Bottolfsen påpeker at dette sannsynligvis skyldes endringer i livssituasjonen. Videre beskriver hun at det er et økt behov blant denne aldersgruppen for trygghet og sosiale arenaer, som en del av årsaken til denne populariteten. En annen grunn kan være at eldre ofte har god økonomi og råd til å unne seg luksuriøse goder, som gode fellesarealer. (Bottolfsen 2022). Studien samsvarer delvis med spørreundersøkelsen utført i denne oppgaven, hvor den eldste aldersgruppen viser høyest villighet til å nedskalere bolig til fordel for fellesarealer. Likevel er det ikke store forskjeller mellom de aller eldste og de aller yngste. Resultatene fra denne studien viser også at det er de yngre individene som i størst grad ønsker å benytte seg av disse fellesarealene. Sammensatt kan dette indikere at både den yngste og eldste aldersgruppen er mer opptatt av fellesarealer enn øvrige aldersgrupper.

Det er imidlertid viktig å merke seg at omtrent 20% av respondentene er usikre på om de er villig ofre egne kvadratmeter for gode fellesarealer, noe som kan avhenge av flere faktorer som beliggenhet, tilgjengelighet og pris.

Resultatene kan ha implikasjoner for utviklingen av boligkomplekser og fellesarealer. Det kan være hensiktsmessig å tilby ulike typer arbeidsområder for å imøtekomme ulike preferanser og behov. Det kan også være viktig å legge til rette for en uformell og avslappet

atmosfære i fellesarealene for å tiltrekke seg brukere.

Det må understrekes at selv om resultatene gir et innblikk i potensielle trender, foreligger en begrensning i resultatenes generaliserbarhet. Til syvende og sist er det individuelle preferanser, livssituasjon, og mange andre faktorer som vil påvirke folks valg og oppfatninger. Det er viktig å erkjenne at det vil være stor variasjon i befolkningen. Undersøkelsen er derfor oppdelt med kategorier for kjønn, alder, oppvekststed og andre variabler for å kunne tydeliggjøre forskjellene. Videre er det mulig at respondentene ikke har tenkt grundig nok gjennom spørsmålene og kan endre mening når de faktisk står overfor valget om å bo i en mindre bolig med gode fellesarealer. I sin helhet vurderes allikevel validiteten til undersøkelsen å være høy.

4.2.4 Oppsummering av hovedfunn

Studien viser at majoriteten av respondentene ønsker å benytte hjemmekontor, men ideelt begrenset til 1-2 dager i uken. Dette indikerer en balanse mellom behovet for fleksibilitet og frihet som hjemmekontor kan tilby, samtidig som behovet for struktur og sosiale interaksjoner også blir oppfylt ved arbeidsplassen. Resultatet kan ses på som en anerkjennelse av både fordelene ved fleksibiliteten i hjemmekontoret og viktigheten av et fysisk arbeidsmiljø for samarbeid og sosialisering.

Når det gjelder arbeidssted i hjemmet, foretrekker respondentene å ha et eget rom dedikert til arbeid. Dette antyder et behov for et miljø som fremmer konsentrasjon og produktivitet, og hvor de kan skille mellom arbeid og fritid.

Imidlertid er det også en utbredt villighet til å bli en del av et *minisamfunn*, noe som kan antyde at respondentene ser verdien av naturen og de roligere omgivelsene som bygda kan tilby, men at fasiliteter og sosial interaksjon kreves. Til tross for sistnevnte viser resultatene at nærhet til natur er viktigere enn nærhet til sentrum. Årsaken til dette kan potensielt være at nærhet til sentrum kan tolkes på flere måter. Eventuelt kan man også få begge deler.

Eksempelvis kan man bo i Oslo og i nærhet av marka. Videre uttrykte respondentene et ønske om å returnere til en kjent stedskategori, noe som kan tyde på et behov for stabilitet og en preferanse for det kjente og trygge.

Kafé/lounge foretrekkes som et fellesområde for arbeid, mulig grunnet at det kan gi et uformelt miljø for jobb og samhandling, samtidig gi rom for pauser og avslapning. Det faktum at 87 % ønsker å benytte fellesareal tilrettelagt for arbeid, understreker viktigheten av å utvikle gode fellesarealer. Etersom at disse områdene potensielt kan være svært populære, er det grunn til å anta at majoriteten også er villige til å betale mer for godene slike arealer medbringer. Enten det er ved kjøp av leilighet eller ved leie.

Hovedfunnene ble diskutert videre med Eiendomsaktørene ved de påfølgende dybdeintervjuene og hadde store implikasjoner for hvilke spørsmål som ble stilt i intervjuene. Resultatene fra intervjuene fremkommer i neste kapittel *4.3 Resultater fra dybdeintervjuer*. Under intervjuene blir flere av hovedfunnene rundt utforming og lokasjon diskutert.

4.3 Resultater fra dybdeintervjuer

4.3.1 Informantene

I løpet av April 2023 ble det gjennomført seks dybdeintervjuer med informanter fra boligbyggebransjen. Målet med intervjuene var å finne ut hvordan de i boligbyggebransjen opplevde at mulighet for hjemmekontor endrer boligpreferanser, hvilke tiltak de eventuelt har gjort eller planlegger å gjøre, og finne ut hva de bør gjøre. Den kvantitative undersøkelsen som er utført tidligere, la grunnlaget for flere av spørsmålene som ble stilt i dybdeintervjuene, hvor utvalgte funn ble presentert sammen med enkelte spørsmål. Se vedlagt intervjuguide for spørsmålsdetaljer (Vedlegg nr. 1).

Informantene hadde ulik erfaring fra byggebransjen. Erfaringene varierte fra 4 år i bransjen til over 25 år i bransjen. Selskapet som informantene arbeidet i, var også varierende i størrelse og lokasjon. Noen av informantene er holdt anonyme, mens noen av informantene har akseptert at de blir omtalt med selskapsnavn.

Informant 1	Jobber som arkitekt/ingeniør 4 års erfaring fra bransjen Omsetning på ca. 22 mil. pr. år Kontor på Hitra, hovedkontor i Orkanger Bygger for det meste i distriktet
Informant 2	Daglig leder 23 års erfaring fra bransjen ca. 12 000 boliger i portefølje Selger ca. 500 boliger pr. år Hovedkontor i Oslo med filialer i andre store byer Bygger mest i storbyer eller i nærheten av storbyer
Informant 3 TOBB	To informanter stilte opp. 1. Eiendomsdirektør utvikling, arbeidet siden 2007 i selskapet 2. Prosjektsjef, arbeidet i selskapet siden 2015 Bygger i snitt 300 boliger pr. år Selskapet driver primært med eiendomsforvaltning

	<p>“Vi skal ha kundene i 100 år”</p> <p>Bygger mest i Trøndelag i byene</p>
Informant 4 Frost eiendom	<p>Prosjektleder i selskapet i 7 år.</p> <p>Ferdigstiller ikke prosjekter hvert år</p> <p>Neste prosjekt som blir ferdigstilt er ca. 120 enheter</p> <p>Bygger mest leiligheter i nærheten av knutepunkt</p>
Informant 5	<p>Prosjektutvikler tidligfase over 25 års erfaring fra bransjen.</p> <p>Bygger ca. 300-350 boliger i året, ambisjon om å nå ca. 500 boliger pr. år.</p> <p>Bygger i Trøndelag helst i nærhet av by eller knutepunkt</p>
Informant 6 Bygda 2.0	<p>Selskapet har 1 ansatt, og har kun bygget ett prosjekt i sin helhet. Prosjektet er under kontinuerlig utvikling.</p> <p>Prosjektet er beliggende i distriktet med 7 enheter og totalt 14 planlagte enheter.</p> <p>Andre fasiliteter som kontorhotell, bakeri, flerbrukslokale m.m. er i tilknytning til prosjektet.</p>

4.3.2 Mål, visjoner og innovative løsninger

Informantenes målsetting er i stor grad like; å bygge gode boliger for brukerne som skal bo der. Informantene fra TOBB trekker frem at de ønsker å bygge “... sosial boligpolitikk og utvikle konsepter for at flere skal kunne kjøpe seg bolig”. Andre momenter som trekkes frem av informantene er bærekraft og kundefokus. Samtlige aktører ønsker å fremstå som seriøse aktører i bransjen.

Videre ble det spurt om hvilke innovative løsninger de ulike aktørene har implementert i deres prosjekter. Flere av informantene fra de store byene trakk frem leie-til-eie modellen. Modellen går ut på at kjøperen kan kjøpe seg inn i boligen med en gitt prosentandel, mens utbyggeren eier den resterende prosenten. Beboer vil ha mulighet til å kjøpe større andel etter hvert, og målet er at utbygger til slutt kan være helt kjøpt ut av boligen.

Informant 5 trekker frem BREEAM-sertifisering på alle sine boligbygg som en innovativ satsning de har. BREEAM-Nor er en høyt anerkjent miljøsertifisering av bygninger med høye krav til innovative og grønne løsninger i hele livssyklusen til bygninger (*BREEAM*, i.d.).

TOBB beskriver at de bygger infrastrukturen som er nødvendig for teknologiske løsninger og smart-hjem, men at boligsameiene og borettslagene som tar over selv kan velge om de vil benytte seg av dette, da enkelte løsninger krever større investeringer. Et eksempel på dette er at det kan være rigget for solceller på taket på en bygning, men det vil være frivillig for boligselskapet om de vil investere i solceller. De beskriver dette som en langsiktig løsning som åpner for muligheten på et senere tidspunkt:

“Det som kanskje skiller oss ut fra andre utbyggere, er at vårt mål er å ha kundene i 100 år” (TOBB).

Informant 1 er den eneste som ikke er byggherre av intervjuobjektene. Informanten sier at de i stor grad arbeider i henhold til de krav og reguleringer som blir gitt av utbyggerne, men at de innovative løsningene de har gjennomført i stor grad er i bibliotek og skolebygg, og i svært liten grad i boliger. Dette er grunnet lav etterspørsel etter det, og informanten sier at de “henger etter” i distriktet når det kommer til innovative løsninger på boligprosjekter.

Frost Eiendom trekker frem at de har Trondheims største co-living prosjekt som fokuserer på dele-funksjoner blant beboerne. For å understøtte dette er det utviklet egne apper som skal hjelpe beboere å kommunisere med hverandre og som kan brukes til å reservere rom og funksjoner. TOBB hadde også en lignende løsning, hvor det var utviklet en app for å sosialisere beboerne. Denne appen kan eksempelvis brukes til å låne noe fra en nabo, eller å danne sosiale grupper som en trimgruppe, vinsmakingsgruppe, hundepass, og lignende.

Videre må det bemerkes at ingen av utbyggerne spesifikt har tilrettelagt for hjemmekontor inne i boligene. Imidlertid fremkommer det at fellesarealer, som *kan* brukes til hjemmekontor, er en integrert del av flere utbyggers strategi. Enkelte av Informantene har også spesifikt vektlagt å designe prosjekter hvor fellesarealer er optimalisert for arbeidsformål.

4.3.3 Fellesareal

De fleste informantene har merket en endring i etterspørselen etter fellesarealer, men ikke nødvendigvis etter fellesarealer tilrettelagt for arbeid. Bygda 2.0s representant skiller seg her ut ved å påpeke at etterspørselen etter slike løsninger har økt siden prosjektstart i 2016. Dette er trolig grunnet koronapandemien, ifølge informanten. Informant 2 beskriver en uuttalt etterspørsel, med dette menes en etterspørsel som kommer etter at man tilbyr noe.

"... Når vi pusher det, tror vi folk vil ha det. " (Informant 2)

Gjeldende informant har stort fokus på fellesareal satt av til arbeid. Til tross for at informantene i liten grad har merket en endring i etterspørselen etter fellesarealer tilrettelagt for arbeid, har de fleste stor tro på at slike løsninger vil være med på å dekke et fremtidig behov.

"... tror folk vil bruke fellesarealer mer i fremtiden. Tror det samme gjelder fellesarealer for jobb. " – (Frost Eiendom)

Likevel er det ikke gjort større undersøkelser av behovet for slike arealer. Noen av informantene nevner dog at de følger med på andre prosjekter for å se hva som fungerer i praksis. Vellykkede prosjekter er ofte til inspirasjon for informantene når de skal utvikle egne prosjekter.

Nærhet til fasiliteter som butikker og treningsrom, internettforbindelse og kaffemaskin er blant faktorene som trekkes frem som viktige for å tilrettelegge for mer hjemmearbeid. Informant 5 trekker også frem viktigheten av å skape et fellesskap. Dette ved å skape løsninger som gjør at man blir kjent med naboer. Videre er det bred enighet om at fellesarealene bygges for merverdi. Enkelte av eiendomsaktørene informerer om at de selv er med på å utforme kravene i reguleringsplanen. Det er kun en informant, arkitektfirmaets representant, som er uenig i dette. Vedkommende beskriver at det ikke bygges mer enn det som kreves.

Noen av barrierene som trekkes frem er manglende betalingsvillighet for fellesarealer. Andre trekker frem at betalingsvilligheten er til stede, men at det handler om å fremskaffe gode løsninger som skaper merverdi for alle parter. Videre fremkommer det av intervjuene at temaet er nytt og at det fortsatt er usikkerhet rundt bruken av fellesarealer, spesielt med tanke på arealer ment for arbeid hjemmefra.

Både TOBB og Frost Eiendom har utviklet fellesarealer hvor det er lagt opp til at arbeid, sammen med andre funksjoner, skal være en mulighet. Med andre ord er det altså ikke rettet spesifikt mot arbeid og hjemmekontor. Det er her snakk om områder hvor det likevel vil være mulig å utføre oppgaver i forbindelse med jobb. Dette ved hjelp av fokus på eksempelvis flere strømuttak og god internettforbindelse. Det er kun Bygda 2.0 og Informant 2 som satser spesifikt på fellesarealer tilrettelagt for arbeid, altså områder hvor dette er eneste tiltenkte funksjon. Med andre ord betyr at de fleste informantene har utviklet fellesarealer hvor det er mulighet for å arbeide. Det er gjentagende blant informantene at de verdsetter fleksibiliteten ved slike arealer.

Nytenkende prosjekt i Asker

Ved et prosjekt i Asker har Informant 2 satt av 1500 kvadratmeter til fellesareal. Prosjektet består av 180 leiligheter, hvorav 100 av disse er mindre enn 35 kvadratmeter. Her er mange av funksjonene flyttet ut av leilighetene og over i fellesarealer. Informanten beskriver ulike soner inneholdende festlokaler, treningsrom, kjøkken, atriumområder, samt 250 kvm satt av til fellesareal tilrettelagt for hjemmekontor. Videre beskrives dette som en god løsning kommersielt sett. Dette med grunnlag i at områdene som settes av til fellesarealer kan markedsføres som en del av leiligheten. Dette betyr en lavere pris per kvadratmeter og en leilighet med flere funksjoner.

“Du kjøper en 40 kvadratmeter leilighet, av disse er 32 dine helt egne. Og de åtte resterende deler du med resten. Sånn har vi tenkt å kommersialisere på det og få nye funksjoner og gi folk tilgang på flere ting selv om det er en bitteliten leilighet” (Informant 2)

Kafe/Lounge - fellesareal

Av intervjuene fremkommer det at to av informantene, i samsvar med preferansene som kommer frem av spørreundersøkelsen, har utviklet kafé/lounge-områder i deres fellesarealer. De to prosjektene har søkelys på fellesskap blant beboere. Begge informantene beskriver at områdene ikke er spesifikt tilrettelagt for jobb, men at det vil være mulig i det gitte området. I ett av disse prosjektene har de også sørget for at det er dimensjonert strømuttak og internettforbindelse i samsvar med hva man kan forvente på et kontor. De to prosjektene beskrives nedenfor:

Signaturhagen

I samarbeid med *Signaturhagen* har TOBB utviklet et boligkonsept som legger vekt på sosiale interaksjoner. Signaturhagen skal tilfredsstille sosiale behov og har stort fokus på fellesarealer. Med en strategi som ligner Informant 2 sin, kommersialiserer de sitt produkt ved å beskrive fellesarealet som en del av kjøpet:

“Men i Signaturhagen Stjørdal kjøper du ikke bare en leilighet på 42-125 kvm. Du kjøper et hjem på 538+ kvm.” (Signaturhagen, i.d.)



Figur 31: Illustrasjonsbilde, Signaturhagen Stjørdal (Signaturhagen, 2023)

Signaturhagen Stjørdal inneholder en rekke fasiliteter som TOBB mener kan bidra til å dekke den økende etterspørselen etter slike områder.

“Treningsrom som senker dørstokkmila, et avslappende spaområde, et hobbyverksted som lar deg dyrke dine interesser, lounge hvor man kan samles og se film eller følge favorittsporten, storkjøkken for festmiddager, og selvsagt den tropiske hagen som gir sommerfølelse hele året. Alt dette og mer finner du i Signaturhagen Stjørdal.” (Signaturhagen, i.d.)



Figur 32: Illustrasjonsbilde, Signaturhagen Stjørdal (Signaturhagen, 2023)

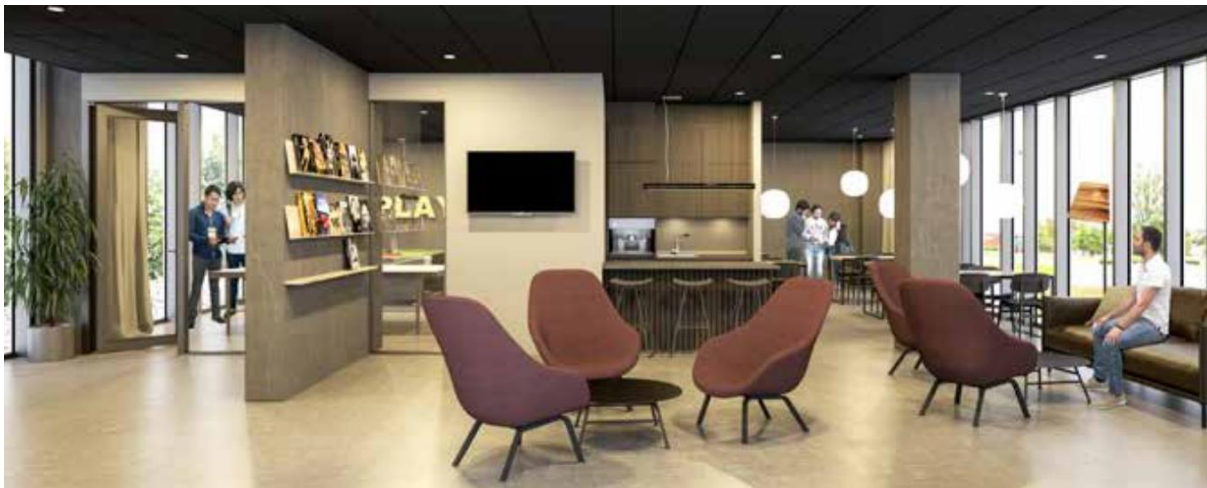
Nærbyen 24/7

Frost Eiendom har utviklet boligkonseptet *Nærbyen 24/7* som er Trondheims første coliving-prosjekt, ifølge informanten selv. Prosjektet ønsker å overføre fordelene fra co-working til hjemmet. Brukeren leier leiligheten og det er ikke mulighet for kjøp. Dersom man leier leilighet her, beskriver de tilgang til følgende fasiliteter og goder:

<i>Co-working arealer</i>	<i>Lobby</i>	<i>Felles-stue og bar</i>
<i>Spillrom</i>	<i>Sykkel-/skiverksted</i>	<i>Filmrom</i>
<i>Felles kjøkken med balkong</i>	<i>Utendørs treningspark</i>	<i>Felles el-sykler til fri bruk</i>
<i>Gode sosiale utearealer</i>	<i>Griller, solstoler og basketkurv</i>	

(Nærbyen 24/7, i.d.)

Ifølge informanten var *Nærbyen 24/7* fullt utleid fra dag én. Konseptet har fått svært gode tilbakemeldinger fra beboere og er delvis et resultat av plassmangel inni leilighetene. Informanten forklarer videre at prosjektet oppsto grunnet et manglende tilbud mellom små hybler og store leiligheter. De ønsket å skape en ny og bedre løsning som skulle tilfredsstillende et behov som finnes mellom disse to kategoriene. Videre er konseptet utviklet ved hjelp av brukerinvolvering. Her ble det utført undersøkelser ved hjelp av studenter og de i nedre halvdel av 20-årene, da konseptet hovedsakelig siktet på dette segmentet.



Figur 33: Felles co-working areal for beboere i *Nærbyen 24/7* (Nærbyen 24/7, i.d.)

4.3.4 Utforming av boliger - inne i selve boligen

Ved intervjuene ble informantene spurt om leiligheter i noen av deres prosjekter var utformet med tanke på hjemmekontor inne i selve boligen. Det fremkommer her svar av variert

karakter. Noen av informantene beskriver leiligheter som er utformet med høy grad av fleksibilitet. Her er det snakk om å kunne endre leiligheten etter de behovene som beboerne selv har. Ingen av informantene svarer direkte “ja” på spørsmålet.

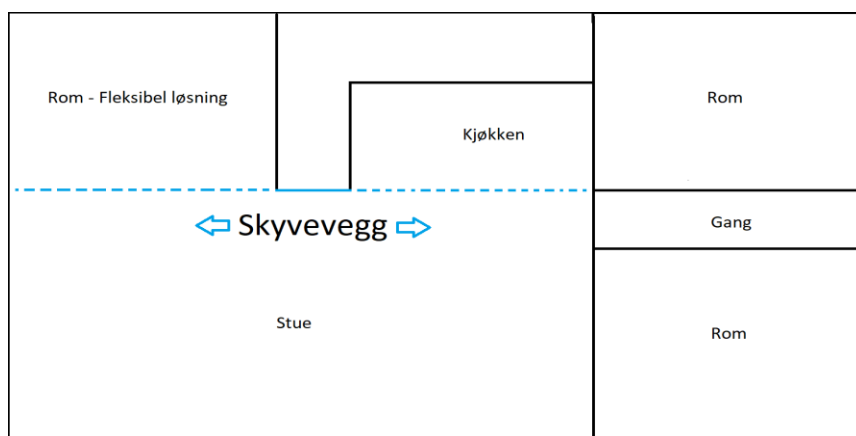
Frost Eiendom beskriver at enhetene er tilrettelagt for at beboere skal kunne bruke arealet på ulike måter med høy grad av fleksibilitet. Beboer skal kunne velge selv og fleksibilitet har vært et satsingsområde ved noen av deres prosjekter.

Fleksible løsninger

I denne oppgaven benyttes begrepet fleksibilitet i sammenheng med boliger inneholdende løsninger som kan endre et rom etter behov. Her regnes løsningen som fleksibel, dersom beboerne kan gjøre disse endringene på en daglig basis, og dersom beboerne enkelt kan endre tilbake til utgangspunktet. Eksempelvis ved å trekke ut en skyvevegg for å endre romløsningen slik at rommet kan benyttes på flere måter. Videre benyttes også begrepet for områder som til spesielt stor grad kan benyttes til flere formål. Eksempelvis fellesarealer tilrettelagt for ulik bruk.

Det fremkommer av intervjuene at kun én av eiendomsaktørene har tatt i bruk slike løsninger innad i leilighetene. De andre informantene beskriver mer permanente løsninger som at man eksempelvis kan fjerne soverom eller tilpasse bærebjelker.

Informant 5 tegner og forklarer hvordan de har lagt opp en skyvevegg som går gjennom leiligheten i ett av deres prosjekter. Informanten presiserer at det som tegnes kun er en illustrasjon og at prosjektet ikke nødvendigvis er som tegnet.



Figur 34: Illustrasjon av det Informant 5 tegner ved intervjuet (Egenprodusert)

Skyveveggen gjør at beboere kan lukke og åpne de to rommene på tegningen etter de behov beboer har på det gitte tidspunkt. Informant 5 beskriver dette som en løsning som gjør at beboer kan benytte leiligheten ulikt ut fra ulike behov. Løsningen er ment å være plassbesparende. Informanten tror at slike løsninger kan bidra til arealeffektiviteten til leilighetene.

Barrierer og muligheter

Informant 5, som eneste informant som har tatt i bruk fleksible løsninger, forklarer at slike løsninger kan implementeres til en lav kostnad. Det viktigste for å få det til er ifølge informanten å være kreativ og fleksibel.

De øvrige informantene trekker frem barrierer som økt kostnad, samt krav og reguleringer som motvirker det å implementere fleksible løsninger.

Med rom som kan endres ved eksempelvis bruk av skyvevegg vil det oppstå utfordringer i forhold til brannsikkerhet da kravene og reguleringene beskrives som noe uklare i sammenheng med slike løsninger. Det fremkommer at flere av informantene ikke har satt seg godt inn i hvilke krav som gjelder rundt denne problemstillingen og at forskrifter kan være utydelige. Sistnevnte fører til usikkerhet angående hvordan krav og reguleringer påvirker muligheten til å utvikle fleksible løsninger. Videre medfører fleksible løsninger mer planlegging og at mer informasjon må innhentes, ifølge Frost Eiendom. Dette skaper en høyere kostnad ifølge både TOBB og Frost Eiendom. Informantene fra TOBB beskriver videre at leilighetene i byområder allerede er så små at det kan være utfordrende å benytte slike løsninger. Plassmangelen gjør det utfordrende grunnet tekniske forskrifter og krav til utforming. Dersom boligen allerede er liten kan det eksempelvis være utfordrende å bygge foldevegger da disse kan komme i veien for noe annet.

4.3.5 Distrikt

Informantene ble spurt om “*mulighet for hjemmekontor*” kan ha en påvirkning på bostedspreferansene til folk. Det var en konsensus blant informantene om at dette kunne ha en påvirkning på hvor folk ville bosette seg, og at det gir en større mulighet for folk å bosette seg utenfor byene om de ønsker det.

“Det kan absolutt påvirke bostedspreferanser ... Det kan få folk til å bo lengre unna arbeidsplassen” (Informant 2).

Informantene ble videre spurt om distriktet er mer vurdert for utbygging nå, enn det har vært tidligere, eller om de tror det vil være mer aktuelt i fremtiden. De som har byer og storbyer som satsning anser dette som lite attraktivt. Bakgrunnen for dette er at de mener etterspørselen ikke er stor nok. Dermed drives ikke prisene høyt nok i forhold til dagens byggekostnader. TOBB trekker frem at det i stor grad er jordbruksarealer som må omgjøres dersom man skal bygge i distriktet, og at dette er en utfordring. Felles for de større utbyggerne er at de hovedsakelig ønsker å satse i byene og i vekstområder.

Barrierer og muligheter ved å bygge i distriktet

Som nevnt tidligere blir lav etterspørsel trukket frem som en barriere mot å bygge i distriktet. Informant 1 sier blant annet; *“Etterspørselen er mindre i utkantstrøk [enn i byen], og markedet blir “mettet” kjappere”*.

De større utbyggerne sier at de ikke klarer å konkurrere mot lokale “ildsjeler” når det kommer til bygging i distriktet, særlig med tanke på avkastningskravet som selskapene har. *“Pris er en funksjon av avstand til sentrum ... Vi klarer ikke konkurrere med de små entreprenørene i distriktet ... Lokale entreprenører har ikke like krav til avkastning”* (Informant 2).

“Byggekostnaden er for høy ... Vi ser på kostnad vs. nytte” (Informant 3).

TOBB, som er en av de største boligutbyggerne som er intervjuet, fremhever muligheten for å bygge rimeligere boliger i distriktet. Dersom tomteprisene er lavere kan også boligene selges billigere, men det understrekes at selve byggekostnaden likevel er minst like høy i distriktet som i byen.

Bygda 2.0 – Det nytenkende bygdeprosjektet

Bygda 2.0 skiller seg ut fra de andre informantene da deres prosjekt befinner seg i distriktet. Informanten bemerket at etterspørselen etter fleksible arbeidsplasser og delte kontorløsninger har økt betydelig siden 2016, noe som har ført til merverdi for prosjektet og sikret at det er godt posisjonert for å møte fremtidige behov.

Gjennom satsingen på kontorhotell og fellesarealer har Bygda 2.0 lagt stor vekt på å fremme sosiale aspekter og fellesskap blant beboerne. Informanten hevdet at dette er en viktig faktor som påvirker bostedspreferanser og dermed kan bidra til å tiltrekke seg arbeidskraft og kompetanse til distriktene. Det ble påpekt at slike sosiale tiltak kan hjelpe folk med å knytte

bånd og føle tilhørighet til sitt lokale samfunn, noe som igjen kan forsterke den positive effekten på distriktsutviklingen.

Informanten understreket også viktigheten av samarbeid mellom offentlige og private aktører for å sikre økonomisk bærekraftig utbygging i distriktene og utkantstrøkene. En nøkkel til suksess i Bygda 2.0-prosjektet har vært å engasjere lokale bedrifter og offentlige institusjoner som partnere, og å sikre at alle parter drar nytte av de ressursene og mulighetene som finnes i distriktene. Dette samarbeidet har ført til en mer effektiv utnyttelse av lokal kompetanse og ressurser, og styrket samspillet mellom ulike sektorer og aktører.

Videre ble det nevnt hvordan Bygda 2.0 kan fungere som en modell for andre distrikter og mindre tettsteder som ønsker å styrke sin økonomiske og sosiale utvikling. Informanten påpekte at nøkkelen til suksess er en tilpasset og helhetlig tilnærming, der lokale behov og ressurser vurderes nøye, og at samarbeid mellom kommunen og eiendomsaktører vil være essensielt for å sikre tilflytting til bygda.

4.3.6 Andre funn/ Intervjuobjektets personlige tanker

Intervjuobjektene ble spurt om hvordan de tror digitalisering vil påvirke bolig i fremtiden, med særlig hensyn til utforming og lokasjon. Besvarelsene var samstemte i form av at de ikke tror det vil påvirke størrelsen på boligen i noen stor grad. Heller at en må være kreativ med arealet som finnes, med å skape fleksible og kreative løsninger for beboerne. TOBB skiller seg litt ut fra mengden hvor det påpekes at mer plass er nødvendig for å kunne arbeide i hjemmet.

4.4 Diskusjon dybdeintervjuer

4.4.1 Diskusjon om fellesareal

“... du kan spørre de [boligkjøperne]; er du villig til å betale 1 million mer for leiligheten din, eller kan du dele noe fellesareal med naboen din?” - Informant 2.

Ingen av informantene har observert en økende etterspørsel etter fellesarealer tilrettelagt for arbeid. Likevel informerer de om at fellesarealer i stor grad blir satt verdsatt, og at de tror det vil være høyere krav til gode fellesfasiliteter i fremtiden. Frost Eiendom har utviklet fellesarealer som er tiltenkt arbeid på dagen, og som er tiltenkt en annen bruk på kvelden. Dette prosjektet er ment for utleie og forvaltes av samme selskap som har bygd det. Ved befaringen av eiendommen var det tydelig at fellesarealene i dette prosjektet oppfyller flere av kriteriene til OBOS Living Lab sin liste over gode fellesrom (OBOS Living Lab, 2022);

1. *Dekke daglige behov:* Området er tilrettelagt for arbeid om dagen, og sosial møteplass på kvelden.
2. *Funksjon over størrelse:* Rommet følte ikke for stort.
3. *Lokasjon:* Rommet er plassert ved hovedinngangen til bygget. Dette gjør det mer sannsynlig å skape sosiale interaksjoner på vei inn og ut av bygget.
8. *Modulær soneinndeling:* Området var adskilt, hvor det i den ene delen var biljardbord, mens i den andre delen var en kafé/lounge arbeidssone. Bord kunne enkelt flyttes.
9. *Hygiene og organisering:* Det var et felles toalett i umiddelbar nærhet til fellesarealene, i tillegg til kaffemaskin med utslagsvask.

Flere av de andre kriteriene til OBOS Living Lab, som trygghet og enkel booking var også oppfylt i dette prosjektet. Imidlertid er slike punkter vanskelig å observere for en besøkende, i motsetning til punktene ovenfor.

TOBB forklarer at de ikke har fokusert spesifikt på å tilrettelegge for arbeid, men at de har skapt fellesarealer som kan fungere for dette, men de bemerker; “... om vi hadde tenkt på det tidligere kunne vi eksempelvis satt inn flere stikkontakter og etablert felles internett”. Det kan noteres at TOBB er et boligbyggelag, som også forvalter de fleste eiendommene etter at de er solgt.

I motsetning til mange privateide utbyggere, har de utbyggerne som ønsker å forvalte prosjektene etter at de er solgt et lengre tidsperspektiv på sine prosjekter. Dette kan være

bidragsytende faktor til å tenke nye løsninger. En utbygger som ikke har som mål å leie ut, eller forvalte eiendommen etter salg, trenger ikke nødvendigvis å ha en lengre tidshorisont enn garantitiden på 5 år i henhold til plan- og bygningsloven.

Som nevnt har boligutviklere hittil ikke sett en merkbar økning i etterspørselen etter fellesarealer spesifikt utformet for arbeid. Til tross for dette har fellesarealer generelt blitt anerkjent som verdifulle, og i tråd med informantenes antagelser vil trolig kravene til høykvalitets fellesfasiliteter øke i fremtiden. Prosjektet Nærbyen 24/7 som inkluderer fellesarealer beregnet for daglig arbeid og kveldsbruk, gir et glimt av potensielle fremtidige løsninger. Det er verdt å merke seg at kommersiell suksess og langvarig engasjement, kan oppmuntre til videre utvikling av lignende prosjekter. Imidlertid er det også viktig å huske på at slike initiativer nødvendigvis ikke er like attraktive for utbyggere med en kortere tidshorisont som kun strekker seg ut garantitiden. Med andre ord de som ikke har til hensikt å leie ut eller administrere eiendommen etter salg.

I desember 2022 rapporterte Finansavisen at nyboligsalget “stupte” i utgangen av året, noe som kan medføre at bransjen blir mer tvunget til å tenke nytt (Chen, 2017; Melkild & Ekås, 2022). Trolig kan dette føre til mer omfattende utforskning av mulighetene som ligger i arbeidsvennlige fellesarealer.

Ifølge studien til Chen (2017) er eksterne markedskrefter blant årsakene som tilrettelegger for innovasjon. Ettersom at boligmarkedet for nybygg har hatt gode salg de siste årene, kan det fremstå som at bransjen ikke er avhengig av å gjøre nye- og innovative valg.

Likevel virker Informant 2 sitt prosjekt i Asker å være fremoverlent med sine 250 kvadratmeter avsatt til fellesareal. Ifølge informanten selv er deres fremgangsmåte god, kommersielt sett. Fincher (2007) hevder at utviklere, til tross for sin selvopfatning som nyskapende og innovative, fortsetter med det de allerede kjenner til og det de vet fungerer. Det er tydelig at enkelte av eiendomsaktørene som er intervjuet utvikler nytenkende prosjekter, men at de fleste holder seg til allerede utprøvde løsninger. Med andre ord krever majoriteten av eiendomsaktører at andre går foran som eksempel. Med grunnlag i dette er det grunn til å anta at flere nytenkende prosjekter vil utvikles dersom Asker-prosjektet, og lignende prosjekter, blir en suksess.

4.4.2 Diskusjon om utforming av boliger

Det trekkes frem i intervjuene at løsningene er fleksible, i form av at rom kan møbleres etter egne ønsker eller ved at det er lagt opp til at vegger kan fjernes/settes opp. Rommene er altså, hos de fleste informantene, i hovedsak ikke fleksible i den grad at endringene kan gjøres ved minimal innsats. Videre bemerkes det at ingen av informantene har presentert løsninger som ligner på det som ble beskrevet i kapittel 2.8.1 om Ori, hvor plassbesparende løsninger er tema. Dette kan indikere mangel på innovasjon i bransjen, eller lav villighet til å ta i bruk nye løsninger.

Inntrykket som sitter igjen etter intervjuene er at boligbransjen i Norge har møtt lite motstand fra markedet de siste ti årene. Som nevnt i kapittel 1.1 *Bakgrunn* har det vært en stor kjøpekraft i markedet over flere år, hvilket kan tyde på at eiendomsbransjen ikke har hatt behov for å utvikle nye løsninger. Dette samsvarer med Browns teori om at boligutviklere foretrekker å gjøre mindre justeringer ved sine prosjekter, fremfor å gjøre større og mer drastiske tiltak (Brown, 2015).

Ifølge Ball (1999) kan eiendomsaktører ofte oppfatte boligmarkedet som konservativt. Han beskriver at de verdsetter trygghet fremfor nytenkning. Denne konservatismen kan delvis forklares gjennom brukernes behov for økonomisk stabilitet og trygghet ved videresalg av boligen. Ball mener at dette er noe av grunnen til at utbyggere satser på mindre innovative prosjekter.

Det ovennevnte kan skyldes de store ressursene og risikoene involvert i eiendomsprosjekter. Fra et økonomisk ståsted kan det være fornuftig for utviklerne å benytte en konservativ tilnærming. Dette bekreftes av også av informantene da det kommer frem av intervjuene at deres forretningsmodell ikke tillater for høy risiko i forbindelse med prosjektene. Dette virker å være gjennomgående i eiendomsbransjen og gjelder for øvrig ikke kun utforming av boliger, men også villighet til å bygge på andre områder enn det eiendomsaktøren er vant til.

Likevel må det stilles spørsmål til om eksterne markedskrefter, eksempelvis nedgangstider i eiendomsbransjen, kunne tvunget utbyggerne ut av «komfortsonen» og bidratt til mer nytenkende løsninger.

Finansavisen rapporterte i slutten av 2022 at antall førstegangskjøpere er på et nytt lavpunkt siden 2017, og Carl O. Geving i Norges Eiendomsmeglerforbund begrunner dette med at unge kjøpere er mer pris- og rentesensitive enn de som er etablert i markedet (Melkild, 2022). Dette tyder på en endring i markedets dynamikk som kaster nytt lys over diskusjonen, og stiller spørsmål om hvorvidt mer innovative, plassbesparende løsninger kan bidra til å tiltrekke disse potensielle kjøperne.

Flere av informantene nevner leie-til-eie som et konsept for å få flere inn i boligmarkedet. Fleksible løsninger på et mindre areal vil kunne være med å bidra til å senke total kostnaden for en leilighet, og dermed også bidra til at flere får råd til å kjøpe bolig. Med en kvadratmeterkostnad på 90.000 kr i Oslo (Eie, i.d.) vil kjøperen potensielt kunne spare over en halv million kroner på å ha en fleksibel dele-løsning, kontra å ha et ekstra soverom. Dette bekreftes av Informant 5 som sier at fleksible løsninger kan etableres uten at det er høye ekstrakostnader verken for utbygger eller kjøper, mens det påpekes av TOBBs informanter at det krever mer planlegging og administrering som vil øke føre til en kostnadsøkning per kvadratmeter. Som nevnt i bakgrunn for oppgaven har boligprisveksten sammenlignet med inntektsveksten, gjort at befolkningens kjøpekraft har gått betydelig ned (Sættem, 2013). Fleksible boliger og fleksibilitet med hensyn til bruk av fellesareal er faktorer som kan bidra til at flere kommer seg inn i boligmarkedet.

4.4.3 Diskusjon om distrikt

Alle informantene mente at det er større muligheter for å bosette seg andre steder nå, enn det var eksempelvis for 10 år siden. Likevel ønsker ikke informantene som holder til i byen, å satse på distriktene da disse ikke regnes som vekstområder. Det er mer risikofyllt å starte et stort prosjekt ute i distriktet, hvor det ikke er et stort og etablert boligmarked, sammenlignet med byen. Dette bekreftes i en utredning utført av Norges offentlige utredninger NOU 2020:15, hvor det trekkes frem at mange distriktskommuner har små, usikre og nedadgående boligmarkeder (Kommunal- og Distriktsdepartementet, 2020).

Minisamfunn trekkes frem i intervjuene og i den kvantitative undersøkelsen som et potensielt utviklingskonsept i distriktet. For utbyggerne i byen er dette et nokså ukjent konsept, og det virker som at dette spriker for mye fra det de er vant med å bygge, til at lysten er der. Argumentene som kommer mot dette er at det er like dyrt å bygge, og at mindre utbyggere som ikke har like høye krav til avkastning enkelt vil kunne utkonkurrere dem. Billigere

tomter vil gjøre det mulig å kunne bygge billigere boliger i distriktet, likevel koster det også å starte prosessen med planlegging og administrering for å starte et byggeprosjekt. For informantene som produserer over 100 enheter i året i byen blir slike prosjekt for små til at det er attraktivt å satse på, med andre ord *“kost vs. nytte”* (TOBB). NOU 2020:15 trekker frem problemstillingen med at byggekostnadene i distriktet, ofte kan være høyere enn markedsprisen på boligen (Kommunal- og Distriktsdepartementet, 2020). Informanten fra Bygda 2.0-prosjektet bekrefter også flere av motargumentene som kommer fra de øvrige informantene om å bygge i distriktet. Informantene beskriver at det kreves ildsjeler for å gjennomføre lignende prosjekter. Videre kreves det, ifølge informanten, godt samarbeid med kommunen. Distriktskommunene må derfor her tillegges et ansvar. Dersom de ønsker å skape tilflytting til egen kommune vil det være hensiktsmessig å samarbeide med utbyggerne (Bygda 2.0). Dette kan blant annet gjøres ved å lokke med lave tomtepriser for tomtene kommunen selv eier, og ved å sørge for å imøtekomme utviklernes ønsker så vel som sine egne. Dette bekreftes også av NOU 2020:15 som trekker frem at det kreves en aktiv boligpolitikk fra både staten og kommunene, og et samarbeid mellom private aktører med støtte fra Husbanken for å stimulere til nybygging i distriktene (Kommunal- og Distriktsdepartementet, 2020).

Dersom det foreligger en større etterspørsel i slike områder vil det i fremtiden kunne bli mer attraktivt, og det kan igangsettes større prosjekter enn det utbyggerne ser behovet for nå. De fleste ønsker fortsatt å bo i en by, eller i nærheten av en by, og inntil dette endrer seg kan det tenkes at villigheten til å satse på distriktet er liten. På en annen side kan det se ut til at ønsket om å bosette seg på bygda er høy så lenge de viktigste fasilitetene også finnes der. Dette bekreftes også av Bygda 2.0. Det virker å være essensielt for boligutviklere fra byen at slike prosjekter lykkes før de selv tør å satse. Det er også rimelig å anta at respondentenes vurdering av sannsynlighet for å flytte til et minisamfunn på bygda kan være påvirket av ønsketenkning. Muligens har det ikke blitt gjort en tydelig vurdering av om de faktisk ønsker å bosette seg så langt bort fra et bysentrum. Informanten fra Bygda 2.0 beskriver en økt etterspørsel etter slike løsninger, men hadde antatt at den skulle være enda høyere etter koronapandemien. Bygda 2.0 er et forholdsvis lite prosjekt, men i forhold til potensialet som finnes i området er det kun en liten del som er bygd ut. For å bygge ut med fullstendig potensial vil prosjektet behøve mer kapital, enten ved å samarbeide med andre aktører eller ved å selge for å kunne bygge videre. Det er rimelig å anta at prosjektet raskt vil finne finansiering dersom etterspørselen etter slike lokalsamfunn er høy. Dersom de lykkes, vil kanskje flere utbyggere satse i distriktene.

Bygda 2.0 - Prosjektet på bygda

Bygda 2.0 skiller seg ut fra de andre informantene da deres prosjekt befinner seg i distriktet. Informanten bemerket at etterspørselen etter fleksible arbeidsplasser og delte kontorløsninger har økt betydelig siden 2016, noe som har ført til merverdi for prosjektet og sikret at det er godt posisjonert for å møte fremtidige behov.

Gjennom satsingen på kontorhotell og fellesarealer har Bygda 2.0 lagt stor vekt på å fremme sosiale aspekter og fellesskap blant beboerne. Informanten hevdet at dette er en viktig faktor som påvirker bostedspreferanser og dermed kan bidra til å tiltrekke seg arbeidskraft og kompetanse til distriktene. Det ble påpekt at slike sosiale tiltak kan hjelpe folk med å knytte bånd og føle tilhørighet til sitt lokale samfunn, noe som igjen kan forsterke den positive effekten på distriktsutviklingen. Dette er i tråd med Mellander et al. (2011) sin forskning som viser at fasiliteter, sosial interaksjon og naturskjønnhet er blant de viktigste faktorene for bostedspreferanser.

Bygda 2.0 understreket også viktigheten av samarbeid mellom offentlige og private aktører for å sikre økonomisk bærekraftig utbygging i distriktene og utkantstrøkene. En nøkkel til suksess i Bygda 2.0-prosjektet har vært å engasjere lokale bedrifter og offentlige institusjoner som partnere, og å sikre at alle parter drar nytte av de ressursene og mulighetene som finnes i distriktene. Dette samarbeidet har ført til en mer effektiv utnyttelse av lokal kompetanse og ressurser, og styrket samspillet mellom ulike sektorer og aktører. Bygda 2.0 sin fremgangsmåte samsvarer med forslagene som fremkommer i NOU-rapporten (Kommunal- og Distriktsdepartementet, 2020).

Videre ble det nevnt hvordan Bygda 2.0 kan fungere som en modell for andre distrikter og mindre tettsteder som ønsker å styrke sin økonomiske og sosiale utvikling. Informanten påpekte at nøkkelen til suksess er en tilpasset og helhetlig tilnærming, der lokale behov og ressurser vurderes nøye, og at samarbeid mellom kommunen og eiendomsaktører vil være essensielt for å sikre tilflytting til bygda.

5.0 Sammenfattet diskusjon – kvantitativ undersøkelse og dybdeintervjuer

I dette kapitlet diskuteres de to foregående diskusjonskapitlene opp mot hverandre. Her diskuteres det hvordan respondentenes preferanser og utbyggernes respons på de skiftende kravene til bolig- og arbeidsliv harmoniserer eller divergerer. Denne gjennomgangen søker å fremheve sammenhengen mellom de to undersøkelsene.

I intervjuene med de ulike eiendomsaktørene fremkommer det at leilighetene som bygges, i all hovedsak blir mindre og mindre. Dette krever nye løsninger for å sikre høy grad av bokvalitet. I sammenheng med at mange av respondentene i spørreundersøkelsen er opptatt av fleksible løsninger, bør det være mulig å fremskaffe leiligheter som utnytter den begrensede plassen på en tilfredsstillende måte.

5.1 Fellesareal og utforming

Som vist av spørreundersøkelsen ønsker de aller fleste respondentene å benytte fellesarealer tilrettelagt for arbeid. Flere av utbyggerne snakker om en antatt lav betalingsvillighet for slike arealer. Til tross for dette fremkommer det at omtrent halvparten av respondentene i undersøkelsen er villig til å bo i en mindre bolig dersom det er gode fasiliteter i fellesarealene. Det er rimelig å anta at respondentene her forbinder fellesarealer med de tradisjonelle løsningene, da det er disse løsningene de fleste kjenner til. Med innovative løsninger og gode illustrasjoner, slik som i prosjektet i Asker, finnes det trolig betalingsvillighet dersom utbygger treffer riktig målgruppe. Prosjektet virker å være en god løsning og tilfredsstillende både samfunnsnytte og økonomi. Det er derfor rimelig å anta at flere slike prosjekter vil utvikles fremover. Videre har utbyggerne muligheten til å utføre undersøkelser, hvor de illustrerer hva som er mulig, rettet mot de segmentene de ønsker å treffe ved hvert prosjekt. Dette gjøres til liten grad i dag og resulterer i uklare svar på spørsmål angående temaet og hva som etterspørres. Eksempelvis fremkommer det av spørreundersøkelsen at de aller fleste ønsker å arbeide i *kafe/lounge* ved valg av fellesareal for arbeid. Dette overrasket flere av utbyggerne. Likevel er det, som nevnt tidligere, enkelte av utbyggerne som satset spesifikt på dette. Gjeldende utbyggere beskriver også at disse fellesarealene er godt tatt imot. Dette gir god grunn til å fortsette å utvikle slike arealer. Det

er tydelig at slike arealer imøtekommer de preferansene som fremkommer av spørreundersøkelsen.

Informantene sier at de ikke har merket en etterspørsel etter fellesarealer tilrettelagt for arbeid. Svaret fra forbrukerne er at de fleste ønsker å benytte det “noen ganger”. Rapporten til Fafo (2020) som er nevnt tidligere viste at 38% hadde en bolig hvor det kunne tilrettelegges for hjemmekontor. Med andre ord er dette et gode de fleste ikke har. Spørreundersøkelsen har vist at det blir et økende behov for dette dersom folk får det slik de vil på arbeidsplassen. Dette kan føre til at behovet for tilretteleggelse i fellesareal vil kunne bli mer attraktivt og understøtte arbeid hjemmefra.

Videre viser den kvantitative undersøkelsen at mange synes at det er viktig med fleksibel løsning, og at betalingsvilligheten for dedikerte arbeidsområder er liten. Flere av utbyggerne sier at fleksible løsninger kan etableres i mindre enheter, men at dette vil medføre ekstrakostnader for kjøperen. Informant 5 er uenig og mener at slike løsninger kan etableres uten store ekstrakostnader. Det er også kun Informant 5 som faktisk utvikler leiligheter med slike løsninger. Informantene uttrykker at de ikke har merket en etterspørsel etter dedikerte arbeidsområder i, eller utenfor boligen. Likevel er det tydelig at vi nå jobber hjemmefra i mye større grad enn tidligere.

Bilder, video og demoleiligheter med fleksible løsninger kan være nyttige verktøy for å vise interessenter merverdien av fleksible løsninger, hva som er mulig å få til, og hvordan det kan fungere i en hverdag. Dersom interessentene får synliggjort hvor mye som er mulig å spare på å kjøpe en mindre bolig, men med smartere løsninger, vil det kunne tenkes at det kan bidra til å øke interessen. Utbyggernes løsning på plassmangelen er hovedsakelig å bygge gode fellesarealer som tilrettelegger for mindre leiligheter. Dette kan også fungere som en fleksibel løsning da mange av løsningene i fellesarealene er tilrettelagt for mer enn bare hjemmekontorløsninger. Å til større grad bygge fleksible fellesarealer virker å være en god løsning på plassmangelen man står overfor i byene. Dersom dette kombineres med fleksible løsninger innad i leilighetene, som for eksempel en skyvevegg, vil det skape boliger med enda flere funksjoner og høyere grad av arealeffektivitet.

I fritekstsvaret går begreper som “stillhet”, “eget rom”, “lyd”, “lys” igjen ofte (se figur 30). Dette er også fokusområder for boligutviklerne, ifølge informantene selv. Videre svarte de

fleste i undersøkelsen at de helst ønsker å ha et eget rom å arbeide i. I samtale med Informant 5 trekkes det frem at mange ønsker mer enn de kjøper. Informant 5 forklarer dette med at om du spør folk hva de vil ha, er det ofte nokså ulikt det de kjøper.

Dette kan tolkes som et uttrykk for at det som folk ideelt sett ønsker, ikke alltid er det de har økonomi til eller er praktisk mulig å oppnå. Ønsket kan være en visjon som er utover det mange faktisk har mulighet til å realisere, gitt økonomiske eller romlige begrensninger. Dette understreker viktigheten av å utforme boliger og fellesarealer på en måte som oppfyller folks faktiske behov.

5.2 Lokasjon

De store utbyggerne gir uttrykk for at de ønsker å fortsette byggingen i nærheten av byer og i vekstområder. Spørreundersøkelsen viser også at de fleste ønsker å bo i en by, eller i nærheten av en by, og at det er få personer som ønsker å pendle mer enn 45 minutter til arbeidsplassen, selv om de har mulighet for hjemmekontor av og til. På en annen side viser undersøkelsen at det absolutt er en nevneverdig interesse for prosjekter ute på landet og i vill natur. Dette gir grunn til å tro at flere prosjekter i distriktene kan være vellykket, selv om tilbudet raskere kan møte etterspørselen der, enn i byen. Det kan se ut til at utbyggerne i stor grad belager seg på hva som har fungert så langt og at de ikke er villige til å satse på usikre prosjekter, da det allerede foreligger høy økonomisk risiko ved byggeprosjekter. Ettersom at de bygger i store volum retter de sitt fokus på bygging i byene hvor de vet at det er lønnsomt. Dette bidrar til lavere risiko og samsvarer med Browns forskning fra USA om boligutvikleres strategiske valg i samsvar med økonomisk gevinst (Brown, 2015). Informantenes forretningsmodell tilsier at det vil være hensiktsmessig å fortsette byggingen med fokus på områder hvor eiendomstransaksjoner kan skje på en effektiv måte. Ifølge Brown er dette korrekt tankegang da boligutviklere må sørge for å operere på en måte som tiltrekker seg flest mulig interessenter (Brown, 2015).

Dersom ambisiøse prosjekter, som Bygda 2.0-prosjektet, lykkes er det likevel grunn til å anta at flere slike prosjekter vil bli utviklet. Det kreves altså at noen har utført lignende prosjekter med suksess fra før av.

En annen faktor som er et hinder for utbyggingen er byggekostnaden, som er en driver for at salgsprisen på prosjektet blir høy. Lavere tomtepris er en faktor som i stor grad kan bidra til billigere boliger på slike steder, noe som også trekkes frem av noen av informantene. I de

distriktene hvor kommunen eller fylket er en stor grunneier, vil lavere tomtepriser kunne bidra til mer tilflytting og dermed også mer inntekt til kommunen. Med andre ord betyr dette at kommunene kan lokke eiendomsaktører til seg med lave tomtepriser. Dersom utbyggerne og kommunene samarbeider, er det grunn til å tro at flere minisamfunn kan lykkes.

6.0 Konklusjon

Denne masteroppgaven har utforsket problemstillingen om hvordan muligheten for hjemmekontor påvirker boligkjøperes preferanser, og hvordan boligutviklere kan imøtekomme disse. Gjennom en kombinasjon av kvantitativ undersøkelse blant forbrukere og dybdeintervjuer med eiendomsutviklere har det blitt avdekket flere viktige funn.

Gjennom analysen av fellesareal har det blitt tydelig at slike områder kan bygges for å skape merverdi i boligprosjekter. Kafeer og lounges har vist seg å ha det største mulighetsrommet, da de fungerer kommersielt og kan utvide boligens funksjonalitet. De fremmer et sosialt fellesskap og gir rom for kombinasjon med andre funksjoner, samtidig som de gir en viss fleksibilitet. Ved å tilby fleksible fellesarealer som kan brukes til arbeid, kan boligutviklere imøtekomme boligkjøperes behov og preferanser, samtidig som de skaper et sosialt fellesskap.

Når det gjelder distriktsutvikling, har det blitt identifisert at lokale utbyggere finner distriktet interessant, men at forretningsmodellene og skalaen gjør det mindre attraktivt for store utbyggere. Offentlig og privat samarbeid har imidlertid vist seg å være viktig for å fremme distriktsutvikling. Gjennom politisk støtte kan det skapes rammebetingelser og insentiver som gjør det mer attraktivt for utbyggere å satse i disse områdene. Mange som kommer fra bygda har ofte et ønske om å vende tilbake. Det er også verdt å merke seg at mange er positive til å flytte ut av byen og til et minisamfunn i distriktet. Det er imidlertid viktig å påpeke at fasiliteter og sosiale møteplasser i distriktene er nødvendige for å imøtekomme behovene og skape attraktive lokalsamfunn.

Konklusjonen peker på viktigheten av å tilpasse boligprosjekter til de endrede behovene og preferansene til boligkjøpere i en tid med økt bruk av hjemmekontor. På bakgrunn av funnene anbefales det å utvikle gode og fleksible fellesarealer som kan tilpasses etter behovene for hjemmekontor og sosialt bruk. Videre anbefales det at kommuner som ønsker tilflytting skaper insentiver for å tiltrekke eiendomsprosjekter. En villighet til å satse på utradisjonelle løsninger ser ut til å være essensielt for vellykkede distriktsprosjekter. De ovennevnte anbefalingene kan bidra til å skape et attraktivt og funksjonelt bo- og arbeidsmiljø for

boligkjøpere. Dersom disse anbefalingene implementeres kan boligutviklere trolig stimulere sitt behov for økonomisk vekst, samtidig som boligpreferansene tilfredsstilles.

6.1 Videre forskning

Basert på funnene og konklusjonen i denne masteroppgaven, er det flere områder som kan utforskes videre for å utvide kunnskapen og forståelsen gjeldende boligutvikling og distriktsutvikling. Følgende områder anbefales for videre forskning:

1. **Fleksibilitet og flerbruksområder:** Videre forskning kan utforske mulighetene for fleksibilitet i fellesarealer, slik at de kan tilpasses etter ulike behov og aktiviteter. Dette kan omfatte studier av justerbare eller modulære løsninger, som gir beboerne muligheten til å tilpasse rommene etter sine individuelle behov, enten det er arbeid, rekreasjon eller sosialt samvær.
2. **Case-studier av distriktsprosjekter:** Studier av vellykkede boligprosjekter i distriktene kan avdekke hvilke faktorer som bidrar til suksess. Dette kan inkludere studier av samarbeidsprosesser, designløsninger, markedsføringsstrategier, og beboernes tilfredshet. Slike studier kan gi nyttige lærdommer og bedre praksis for fremtidige prosjekter. Gitt funnet om at distriktsutvikling kan være mindre attraktiv for store utbyggere, kan slike studier også utforske alternative forretningsmodeller for boligutvikling i distriktene.

7.0 Referanseliste

Kildeføring er utført ved bruk av Google Docs. Det gjøres oppmerksom på at innhentningsdatoer står på engelsk.

- Akademikerne. (2020, september). *Akademikerpanelet Korona*. AWS. Retrieved February 7, 2023, from <https://akademikerne.s3.amazonaws.com/Hjemmenkontor-Akademikerpanel-november-2020.pdf>
- Andersen, A. N. (2022, July 17). Disse boligene vil folk ha nå. TV2. <https://www.tv2.no/nyheter/innenriks/disse-boligene-vil-folk-ha-na/14941035/>
- Arbeidstilsynet. (n.d.). *Hjemmekontor*. Arbeidstilsynet. Retrieved November 24, 2022, from <https://www.arbeidstilsynet.no/arbeidsforhold/ansettelse/heimekontor/>
- Ball, M. (1999). *Chasing a Snail : Innovation and House building Firms' Strategies*. *Housing studies*. 10.1080/02673039982975
- Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B., & Nordahl, B. (2012). *Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?* Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Barrero, J. M., Bloom, N., & Davis, S. J. (2021, April). *Why Working from Home Will Stick*. National Bureau of Economic Research. Retrieved November 28, 2022, from https://www.nber.org/system/files/working_papers/w28731/w28731.pdf
- Bjerke, L., & Mellander, C. (2017). *Moving home again? Never! The locational choices of graduates in Sweden*. *The Annals of Regional Science*. <https://doi.org/10.1007/s00168-016-0777-2>
- Bjerkek, L. C. B. (2020, June 11). *Skikk og bruk for fellesarealer | Norske Boligbyggelag*. NBBL.no. Retrieved May 10, 2023, from <https://www.nbbl.no/blogg/11-06-2020-skikk-og-bruk-for-fellesarealer/>
- Bloom, N. (n.d.). *To Raise Productivity, Let More Employees Work from Home*. Harvard Business Review. Retrieved November 15, 2022, from <https://hbr.org/2014/01/to-raise-productivity-let-more-employees-work-from-home>
- Bloom, N., Han, R., & Liang, J. (2022, July 31). *MANAGEMENT AS A TECHNOLOGY*. National Bureau of Economic Research. Retrieved November 30, 2022, from https://www.nber.org/system/files/working_papers/w30292/w30292.pdf
- Bottolfsen, C. B. (2022). *Boligpreferanser i Norge, muligheter for å implementere fellesfunksjoner i boligsektoren?* NTNU.
- BREEAM. (n.d.). BRE Group. Retrieved April 24, 2023, from <https://bregroup.com/products/breem/>
- Brown, P. H. (2015). *How Real Estate Developers Think: Design, Profits, and Community*. University of Pennsylvania Press, Incorporated. 10.9783/9780812291261

- Butenschøn, P. (2020, July 18). *urbanisering – Store norske leksikon*. Store norske leksikon. Retrieved February 20, 2023, from <https://snl.no/urbanisering>
- Bygda 2.0. (n.d.). *Bygda 2.0*. Bygdeboksen. Retrieved May 15, 2023, from <https://www.bygda20.no/bygdeboksen>
- Bygda 2.0. (n.d.). *Om Bygda 2.0*. Bygda 2.0. Retrieved May 11, 2023, from <https://www.bygda20.no/om-bygda-2-0-2>
- Bygda 2.0. (n.d.). *Om Bygdekanten*. Bygdekanten - En ny måte å tenke på. Retrieved May 15, 2023, from <https://www.bygdekanten.no/bygdekanten>
- Chen, G. (2017). *Research on Innovation Driving Force and Industrial Upgrading under Information Technology*. Atlantis press. 10.2991/icoi-17.2017.41
- Christensen, J. O., & Larssen, K. (2021, May 28). *STAMI med ny rapport om virkningene av hjemmekontor*. STAMI. Retrieved November 24, 2022, from <https://stami.no/stami-med-ny-rapport-om-virkningene-av-hjemmekontor/>
- CoSo. (2015, February 17). *Press Release | CoSo Survey Shows Working Remotely Benefits*. CoSo Cloud. Retrieved November 15, 2022, from <https://www.cosocloud.com/press-releases/coso-survey-shows-working-remotely-benefits-employers-and-employees>
- Dalland, O. (2014). *Metode og oppgaveskriving for studenter* (5. ed.). Gyldendal Akademisk.
- DAMVAD. (2015). *Analyse av rasjonale for og innsats knyttet til lokal samfunnsutvikling innenfor regional- og distriktspolitikken (Delrapport 1)*. Damvad. <https://www.regjeringen.no/contentassets/79f3ac29b99b40f6ab59f64f3174f9fe/rasjonale-lokal-samfunnsutvikling-delrapport-1.pdf>
- Det kongelige kommunal- og regiondepartementet. (2003-2004). *St.meld. nr. 23*. Regjeringen.no. Retrieved April 26, 2023, from <https://www.regjeringen.no/contentassets/8961045559354fa5ac91f93b8f3b3c3b/no/pdfs/stm200320040023000dddpdfs.pdf>
- Dvergsdal, H., & Aabakken, L. (2019, Desember 17). *utvidet virkelighet – Store norske leksikon*. Store norske leksikon. Retrieved November 28, 2022, from https://snl.no/utvidet_virkelighet
- Dvergsdal, H., & Aabakken, L. (2019, Desember 17). *virtuell virkelighet – Store norske leksikon*. Store norske leksikon. Retrieved November 28, 2022, from https://snl.no/virtuell_virkelighet
- Eie. (n.d.). *Boligprisene i ditt område*. EIE eiendomsmegling. Retrieved November 15, 2022, from <https://eie.no/eiendom/artikler/nyheter/boligprisene-i-ditt-omrade#ArticleSection2>
- Eiendomsmegler 1. (n.d.). *Hva bestemmer boligprisen? – EiendomsMegler 1 Dahl*. EiendomsMegler 1 Dahl. Retrieved November 29, 2022, from <https://em1dahl.no/hva-bestemmer-boligprisen/>

- Ertsås, O., & Søreide, A. (2014, 08 06). *En av fire studenter foretrekker bokollektiv fremfor å bo alene*. StudentTorget. Retrieved May 16, 2023, from <https://studenttorget.no/index.php?show=5665&expand=3797,5665&artikkelid=14115>
- Fafo & Nergaard, K. (2020, April). *Hjemmekontor og digitale løsninger*. Fafo. Retrieved November 28, 2022, from <https://www.fafo.no/images/pub/2020/300420-hjemmekontor-faktaflak.pdf>
- Fincher, R. (2007). Is High-rise Housing Innovative? Developers' Contradictory Narratives of High-rise Housing in Melbourne. *Urban Studies*.
- FN. (2023, April 4). *FNs bærekraftsmål*. FN-sambandet. Retrieved May 16, 2023, from <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>
- Getis, A., & Getis, J. (1966). Christaller's Central Place Theory. *Journal of Geography*, 65(5), 220-226. 10.1080/00221346608982415
- Grønmo, S. (2021, November 7). *kvantitativ metode – Store norske leksikon*. Store norske leksikon. Retrieved November 22, 2022, from https://snl.no/kvantitativ_metode
- Gurstein, P. (1996). Planning for telework and home-based employment: reconsidering the home/work separation. *Journal of Planning Education and Research*, Vol. 15(No. 2), pp. 212-224.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (5. ed.). Cappelen akademisk.
- Hansen, T. (2020, September 16). *byregion – Store norske leksikon*. Store norske leksikon. Retrieved May 8, 2023, from <https://snl.no/byregion>
- Henriksen, I. M., & Tjora, A. (2018). Situational domestication and the origin of the café worker species. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/handle/11250/2585351>. 10.1177/0038038516674663
- Hildrum, J., Ulsaker, S., & Moe, N. B. (2022, October 10). Hjemmekontor er blitt en rettighet. Det reiser fem viktige spørsmål. *DN*. <https://www.dn.no/innlegg/arbeidsliv/hjemmekontor/ledelse/hjemmekontor-er-blitt-en-rettighet-det-reiser-fem-viktige-sporsmal/2-1-1329167>
- Hjemmekontor*. (n.d.). Arbeidstilsynet. Retrieved November 24, 2022, from <https://www.arbeidstilsynet.no/arbeidsforhold/ansettelse/heimekontor/hjemmekontor>
- Hjemmekontor – Store norske leksikon*. (2021, July 20). Store norske leksikon. Retrieved November 24, 2022, from <https://snl.no/hjemmekontor>
- Jansen, S. J.T., Coolen, H. C.C.H., & Goetgeluk, R. W. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Springer. 10.1007/978-90-481-8894-9

- Knudsen, E. (2022, Oktober 17). Rapport: Apples VR-briller har en helt unik egenskap. *Digi.no*.
<https://www.digi.no/artikler/rapport-apples-vr-briller-har-en-helt-unik-egenskap/523027>
- Kommunal- og Distriktsdepartementet. (2020, 12 4). *NOU 2020: 15*. NOU 2020: 15 -
 regjeringen.no. Retrieved June 5, 2023, from
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2020-15/id2788079/?ch=8>
- kvalitet – Store norske leksikon*. (2018, May 28). Store norske leksikon. Retrieved April 26, 2023,
 from <https://snl.no/kvalitet>
- Lerberg, D., & Pettersen, S. (2022, Juni). *Valg av kontorlokaler – En studie om hvordan pandemi og det grønne skiftet har påvirket leietakere ved valg av kontorlokaler*. NTNU Open. Retrieved
 December 1, 2022, from <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/handle/11250/3024596>
- Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven)*. (2005, June 17). Lovdata.
 Retrieved November 24, 2022, from https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-62?q=arbeidsmilj%C3%B8loven#KAPITTEL_15
- Lungaard, H. (2021, Juni 27). Nye boligønsker etter år på hjemmekontor. *Aftenposten*.
<https://www.aftenposten.no/norge/i/WOQvk2/nye-boligoensker-etter-aar-paa-hjemmekontor?code=upw1Kzimoy03ef8GIgtT5Vz9tKnBdv0Ht7Tqp0IRZAB38bMde1nFHdEr1PXzTdIU>
- Malterud, K. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder for medisin og helsefag* (4. ed.). Universitetsforl.
- Mann, J. (2022, Oktober 29). *Meta's Spent \$36 Billion on the Metaverse. the iPhone and Xbox Cost Way Less*. Business Insider. Retrieved November 23, 2022, from
<https://www.businessinsider.com/meta-lost-30-billion-on-metaverse-rivals-spent-far-less-2022-10?r=US&IR=T>
- Melkild, M. (2022, December 16). Førstegangskjøperne taper terreng. *Finansavisen*.
<https://www.finansavisen.no/nyheter/bolig/2022/12/16/7969871/forstegangskjoperne-taper-terreng>
- Melkild, M., & Ekås, Ø. (2022, December 15). Nyboligsalget stupte med 39 prosent. *Finansavisen*.
<https://www.finansavisen.no/nyheter/bolig/2022/12/15/7969419/nyboligsalget-stupte-med-39-prosent>
- Mellander, C., Florida, R., & Stolarick, K. (2011). *Here to Stay—The Effects of Community Satisfaction on the Decision to Stay*. *Spatial Economic Analysis*.
 10.1080/17421772.2010.540031
- Meta. (n.d.). *Meta Horizon Workrooms | Virtuelle Workroom | Jobb med Meta*. Meta Store.
 Retrieved November 28, 2022, from <https://www.meta.com/no/work/workrooms/>

- META (Director). (2021). *The Metaverse and How We'll Build It Together* [Film].
https://www.youtube.com/watch?v=Uvufun6xer8&ab_channel=Meta
- Meta. (2021, August 19). *Horizon Workrooms for VR Remote Collaboration | Meta*. Meta. Retrieved November 23, 2022, from <https://about.fb.com/news/2021/08/introducing-horizon-workrooms-remote-collaboration-reimagined/>
- Microsoft. (n.d.). *Microsoft HoloLens 2 For precise, efficient hands-free work*. Microsoft. Retrieved November 28, 2022, from <https://www.microsoft.com/en-us/hololens?SilentAuth=1&wa=wsignin1.0>
- Nærbyen 24/7. (n.d.). *157 NYE LEILIGHETER TIL LEIE*. Nærbyen 24/7. Retrieved May 15, 2023, from <https://naerbyen247.no/wp-content/uploads/2021/03/Frost-Naerbyen247-Prospekt-Web.pdf>
- NAOB. (n.d.). *utforme - Det Norske Akademis ordbok*. NAOB. Retrieved April 26, 2023, from <https://naob.no/ordbok/utforme>
- Nature Human Behaviour. (2022, januar). *The effects of remote work on collaboration among information workers*. Nature. Retrieved April 19, 2023, from https://www.nature.com/articles/s41562-021-01196-4.epdf?sharing_token=MI0158tl5gHTGaGkY2jB39RgN0jAjWel9jnR3ZoTv00OhSq0NGveMAtLpI-YFS5NOQfLpHh4z_NHPyxtrYM4PKKTU7bI2DRSjOnnkCHXJkFUn7BVk62H8owXsNjGXdgSygQN0o9WExRkTQmAL-zfLm9PG5cN9Z-U3PcC-ZKrg94%3D
- Ng, C. F. (2010, 3 2). Teleworker's home office: an extension of corporate office? *Facilities*, Vol. 28(No. 3/4), pp. 137-155. Emerald Group Publishing Limited.
<https://doi.org/10.1108/02632771011023113>
- Nilstun, C. (2021, March 10). *fleksibel*. Store norske leksikon. Retrieved May 27, 2023, from <https://snl.no/fleksibel>
- Nordisk boligbarometer. (2021). *En rapport om fremtidens bolig*. JM Norge. Retrieved November 24, 2022, from https://www.jm.no/contentassets/fb1f4cae360e4f8dabb87e4c2e6d772a/jm_boendebarmeter_210514_no.pdf
- Norsk Eiendom. (2017, November). *BOLIG SOM GRUNNLAG FOR LIVSKVALITET*. Retrieved November 23, 2022, from https://assets-global.website-files.com/6284e7575a119269975cab85/628fa82cdea1906341aab7a4_Norsk-eiendom_Boligpolitikk.pdf

- NTB. (2022, April 26). Folk flest vil fortsatt jobbe hjemmefra. *Forskning.no*.
<https://forskning.no/arbeid-covid19-ntb/folk-flest-vil-fortsatt-jobbe-hjemmefra/2017335>
- OBOS Living Lab. (2022, August 10). *Dette er OBOS Living Lab*. OBOS. Retrieved May 10, 2023, from <https://www.obos.no/living-lab/om/dette-er-obos-living-lab>
- OBOS Living Lab. (2022, November 8). *9 smarte grep for gode fellesrom*. OBOS. Retrieved May 10, 2023, from <https://www.obos.no/living-lab/delekonsepter/9-smarte-grep-for-gode-fellesrom>
- Ori. (n.d.). *Ori Expandable Apartments*. Ori Expandable Apartments. Retrieved April 25, 2023, from <https://www.oriliving.com/ori-typologies/expandable-studio>
- Robelski, S., Keller, H., Harth, V., & Mache, S. (2019). *Coworking Spaces: The Better Home Office? A Psychosocial and Health-Related Perspective on an Emerging Work Environment*. MDPI.
https://pdfs.semanticscholar.org/6a71/0c5c2e415a816d462db055d475255921dc0f.pdf?_gl=1*46o95k*_ga*MTMzODE4MTIxMC4xNjg1MDk3ODY0*_ga_H7P4ZT52H5*MTY4NTA5Nzg2My4xLjAuMTY4NTA5Nzg3Ni40Ny4wLjA
- Rolfheim, S. (2022, August 3). *Hvordan vil det nye arbeidslivet se ut?* STAMI. Retrieved November 24, 2022, from <https://stami.no/hvordan-vil-det-nye-arbeidslivet-se-ut/>
- Sættem, J. (2013, Desember 2). *Boligprisene har løpt fra lønna – Økonomi*. NRK. Retrieved November 15, 2022, from <https://www.nrk.no/okonomi/boligprisene-har-lopt-fra-lonna-1.11381965>
- Sagberg, I. (2021, April 26). *endringsledelse – Store norske leksikon*. Store norske leksikon. Retrieved May 28, 2023, from <https://snl.no/endringsledelse>
- Signaturhagen. (n.d.). *Konseptet – der fellesskapet menneskene imellom blomstrer rikt lik den tropiske hagen*. Signaturhagen. Retrieved May 15, 2023, from <https://signaturhagen.no/selskapet/om-oss/konseptet#sosial-boform>
- Signaturhagen. (n.d.). *Signaturhagen Stjørdal*. Orkidéen i salg nå! Retrieved May 15, 2023, from <https://prosjekt.hem.no/signaturhagen-stjordal>
- Signaturhagen. (2023, March 6). *Signaturhagen Stjørdal - Prospekt Trinn 2 av Heimdal Eiendomsmegling*. Issuu. Retrieved May 15, 2023, from https://issuu.com/heimdaleiendomsmegling/docs/sh_-_prospekt_trinn_2_-_orkideen_v4
- SINTEF. (n.d.). *Digitalisering*. SINTEF. Retrieved May 16, 2023, from <https://www.sintef.no/fagomrader/digitalisering/>
- Snl & Nilstun, C. (2021, March 10). *fleksibel – Store norske leksikon*. Store norske leksikon. Retrieved April 26, 2023, from <https://snl.no/fleksibel>

- Språkrådet. (2020, December 8). *Lokasjon, lokalitet og lokalisering*. Språkrådet. Retrieved April 26, 2023, from <https://www.sprakradet.no/svardatabase/sporsmal-og-svar/lokasjon-lokalitet-og-lokalisering/>
- SSB. (2022, 03 29). *Boligprisene i ditt område*. EIE eiendomsmegling. Retrieved November 15, 2022, from <https://eie.no/eiendom/artikler/nyheter/boligprisene-i-ditt-omrade#ArticleSection2>
- Statistisk Sentralbyrå. (n.d.). *Bil og bilkjøring*. Statistisk sentralbyrå. Retrieved November 24, 2022, from <https://www.ssb.no/transport-og-reiseliv/faktaside/bil-og-transport>
- Statistisk Sentralbyrå & Berge, C. (2020, May 7). *Hvor mye pendling er det mellom kommuner?* Statistisk sentralbyrå. Retrieved November 24, 2022, from <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/artikler-og-publikasjoner/hvor-mye-pendling-er-det-mellom-kommuner>
- Statnett. (2017, april 24). *Home*. YouTube. Retrieved November 24, 2022, from <https://www.statnett.no/om-statnett/nyheter-og-pressemedlinger/Nyhetsarkiv-2017/Derfor-gar-teknologiutviklingen-fortere-og-fortere/>
- Sterten, J. V. H., & Kildal, T. P. (n.d.). *Fremtidens boligpreferanser - AAR4874 teori og metoder til masteroppgave*.
- Stokkøya Sjøsender. (n.d.). *Stokkøya Sjøsender. ET BESØK I STRANDBAREN OG DU VET DU VIL KOMME TILBAKE*. Retrieved May 15, 2023, from <http://www.stokkoy.no/hjem/mat-og-drikke>
- Tjora, A. (2021). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (4. ed.). Gyldendal.
- Vareide, K. (2018). *Kultur og attraktivitet: Sammenheng mellom kulturtilbud, bostedsattraktivitet, utdanningsnivå og boligpriser i norske kommuner*. Kunnskapsverket. <https://www.kulturradet.no/documents/10157/14f03af3-16f0-4365-bc7d-71f739c747fd>
- Viken Fylkeskommune. (2020, February 13). *Pendling i Viken*. Viken fylkeskommune. Retrieved November 24, 2022, from <https://viken.no/tjenester/planlegging/analyse-statistikk-og-kart/aktuelt-statistikk-og-kart/pendling-i-viken.21053.aspx>
- Wehus, W. N. (2019, Februar 18). – Vi må snakke mer om digitalisering. *Universitetet i Agder*. <https://www.uia.no/nyheter/vi-maa-snakke-mer-om-digitalisering>
- World Health Organization & International Labour Organization. (2021). *Health and safe telework TECHNICAL BRIEF — GENEVA, 2021*. ILO. Retrieved May 16, 2023, from https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_dialogue/---lab_admin/documents/publication/wcms_836250.pdf

8.0 Vedlegg

Vedlegg 1: Spørreskjema om boligpreferanser

Hva er din alder?

Under 18

18-24

25-34

35-44

45-54

55-64

64+

Kjønn?

Mann

Kvinne

Annet

Hvor er du oppvokst?

Hvor mesteparten av din oppvekst har vært.

I en storby

I utkanten av en storby

I en mindre by

Bydga/distriktet

Hvordan er din husholdning i dag?

- Bor alene
- Bor alene med barn
- Kollektiv
- Samboerskap/gift
- Samboerskap/gift med barn
- Annet

Hvor ofte jobber du hjemmefra i dag?

(Jobb/Skole)

- Er ikke i arbeid
- Aldri
- Sjelden (1-3 ganger i måneden)
- Noen ganger (1-2 ganger i uken)
- Ofte (3-5 ganger i uken)
- Hver dag

Hvor mye ønsker du å jobbe hjemmefra?

Gitt at det er ubegrenset mulighet.

- Aldri
- Sjelden (1-3 ganger i måneden)
- Noen ganger (1-2 ganger i uken)
- Ofte (3-5 ganger i uken)
- Hver dag

Hvor langt er du villig til å pendle til arbeidsplassen dersom du kan benytte hjemmekontor så mye du selv ønsker?

- Vil bo innen gangavstand til arbeidsplassen
- Maksimalt 15 minutter
- Maksimalt 30 minutter
- Maksimalt 45 minutter
- Maksimalt 1 time
- Mellom 1-2 timer
- 2 timer +

Hvis du selv kan bestemme hvor mye du jobber hjemmefra, hvor vil du foretrekke å bo?

- Storby
- I utkanten av en storby
- I en mindre by
- Bygda/distriktet

Illustrasjon til neste spørsmål.

På Stokkøya: I mektig natur, og med fokus på arkitektur, møteplasser, mat, kunst og kultur, utvikles et unikt, fortettet bo- og arbeidsmiljø



Hvor sannsynlig er det at du kunne flyttet til et minisamfunn i distriktet som tilbyr et aktivt sosialt liv, samt tilgang på butikker, kontorlandskap, kaféer og lignende?

- Veldig usannsynlig
- Usannsynlig
- Vet ikke
- Sannsynlig
- Veldig sannsynlig

Nærhet til natur er viktig ved valg av bolig.

Hvor enig er du i påstanden?

Helt uenig

Uenig

Vet ikke

Enig

Helt enig

Tilgang på grøntarealer er viktig for meg ved valg av bolig.

Hvor enig er du i påstanden?

Helt uenig

Uenig

Vet ikke

Enig

Helt enig

Det er viktig for meg å bo nært sentrum.

Helt uenig

Uenig

Vet ikke

Enig

Helt enig

Illustrasjon for neste spørsmål:

Åpent kontorlandsskap i fellesarealer.



Dersom du flyttet til et borettslag/sameie; hvor ofte kunne du tenkt deg å benyttet fellesarealer som er tilrette-
lagt for arbeid?

- Aldri
- En sjelden gang
- Noen ganger
- Ofte
- Daglig

Hvilken type fellesareal i tilknytning til bolig ville du helst benyttet til arbeid? Gitt at du bor i et boligkompleks.

- Kontorlandsskap
- Møterom / Lukkede celler
- Kafé / Lounge
- Verksted
- Ønsker ikke å benytte meg av fellesarealer

Jeg er villig til å bo i en litt mindre bolig, mot at det er gode fasiliteter i fellesarealene.

Hvor enig er du i påstanden?

- Helt uenig
- Uenig
- Vet ikke
- Enig
- Helt enig

Bilde er en illustrasjon til neste spørsmål:

Et fleksibelt rom, hvor det kan etableres et ekstra soverom/kontor ved hjelp av skyvedører.



Det er viktig for meg å ha en fleksibel løsning i boligen hvor rom kan endres etter behov.

Hvor enig er du i påstanden?

Helt uenig

Uenig

Vet ikke

Enig

Helt enig

Dersom du skal jobbe i din egen bolig, hvilket av følgende alternativ foretrekker du?

- Et eget rom i boligen egnet til kontor
- Et fleksibelt rom som kan endres etter behov
- Soverom med plass til pult
- Trenger ikke et eget rom eller område for det

Ville du vært villig til å betale mer for en bolig med et dedikert arbeidsområde?

- Ja
- Nei
- Kanskje

Hvilke funksjoner i boligen synes du et fremtidig hjem bør ha, for å være mer egnet for hjemmearbeid?

Vedlegg 2: Informasjonsskriv og intervjuguide for dybdeintervjuer

Informasjonsskriv og vedlegg til intervju.

Hei, og takk for at du stiller opp til intervju. I dette skrivet kommer intervjuguide, samt litt praktisk informasjon om intervjuet. Et utdrag av funnene fra vår kvantitative undersøkelse vil også bli presentert.

Tidsbruk

Mellom 30 og 60 minutter.

Semi-strukturert fokusintervju

Intervjuene er lagt opp semi-strukturert. Det vil si at vi på forhånd har laget flere spørsmål og tema som vi ønsker å komme innom, men samtalen er likevel lagt opp til digresjoner og en relativt åpen dialog.

Opptak

Det vil bli gjort opptak av intervjuet. Dersom intervjuet gjennomføres fysisk, vil det bli brukt mobil eller båndopptaker til å ta opp lyden. Dersom intervjuet gjennomføres digitalt vil det bli tatt skjermopptak som tar opp både lyd og bilde.

Dersom du ikke ønsker bilde- eller lydopptak så ber vi deg gi beskjed om det i forkant av intervjuet. Opptaket vil bli lagret lokalt på vår PC. Opptaket vil kun benyttes til å sikre gode notater og transkripsjon. Opptaket slettes etter masteroppgaven er levert.

Notater / Feltnotat

Vi kommer til å skrive notater under intervjuet for å være sikre på at viktige momenter blir med videre i oppgaven. Feltnotat skal brukes til å fange opp visuelle ledetråder, som for eksempel betenkningstid, stemningen i rommet, eller lignende ting som kan ha betydning for leseren.

Masteroppgavens problemstilling og forskningsspørsmål:

“Hvordan endrer muligheten for hjemmekontor boligkjøpers preferanser, og hvordan kan boligutviklere imøtekomme disse?”

- 1. Hvilke effekter har digitalisering på muligheten for hjemmekontor?*
- 2. Hvordan påvirker mulighet for hjemmekontor boligkjøpers preferanser?*
- 3. Hvordan kan boligutviklere imøtekomme de fremtidige boligpreferansene?*

Intervjuguide

A. Åpningsspørsmål

- Navn? Selskap, stillingstittel? Hvor lenge har du vært i jobben/bransjen?
- Fortell om firmaet du jobber for.
 - Hvor mange boliger bygges pr. år, beliggenhet, type bolig?
 - Antall ansatte, omsetning, hvor har dere kontor? bytt plass

B. Annet / Firma spesifikt

- Kan du beskrive deres visjon og mål og hvordan det relaterer seg til fremtiden for boende?
- Hvilke innovative løsninger har dere implementert i deres prosjekter? Hvordan er tilbakemeldingene?
- Hva er bakgrunnen for løsningen dere har gått for?

C. Utforming av boliger

- Er boligene utformet mtp. å kunne benytte hjemmekontor inne i selve boligen? Hvis nei; var dette vurdert?
 - Er det gjort noen undersøkelser i forkant av dette?
- Omtrent 68% mener at det er viktig med en fleksibel løsning i boligen (svaralternativ *vet ikke* er filtrert vekk). Har dere vurdert/tatt i bruk fleksible løsninger i deres prosjekter?
 - Ev. Hvorfor ikke? Barrierer?
- Hvordan kan fleksible rom implementeres i boligen uten høye ekstrakostnader?

D. Fellesarealer

- Har dere merket en endring i etterspørselen etter fellesområder tilrettelagt for arbeid?
- Bygges fellesarealer for å skape merverdi for prosjektet eller kun for å imøtekomme krav/reguleringer?
 - Bygges det noen gang mer enn det som kreves?
- Har dere lagt til rette for arbeid i fellesarealer i noen av deres prosjekter?
 - Ev. Hvorfor ikke, hvilke barrierer er det?
 - Hvilke undersøkelser er gjort i forkant?
 - Hvordan har det blitt tatt imot?
- Er det andre fasiliteter i fellesarealer du mener er viktig for å tilrettelegge for mer hjemmearbeid? Eks.: Treningsrom, felles kjøkken, TV-stue o.l.

E. Distriktet/utkantstrøk

- Hvordan tror du mulighet for hjemmekontor har påvirket bostedspreferanser?

- Har det blitt mer attraktivt å bygge i utkanten av byer, eller i distriktet enn tidligere?
- Omtrent 50% sier at det er 'sannsynlig' at de kunne flyttet til et minisamfunn i distriktet dersom det tilbys et sosialt liv og nødvendige butikker (svaralternativ *vet ikke* er filtrert vekk). Vil distriktet være mer vurdert til utbygging i fremtiden? Hvilke barrierer finnes?
- Hvordan kan utbygging i distriktet / utkantstrøk gjøres økonomisk bærekraftig?
- Hvilke utfordringer og muligheter ser du ved å satse på slike prosjekter?
Herunder; lønnsomhet, salgbarhet, tomtepriser

F. Digitalisering / hjemmekontor

- Hvordan tror du digitalisering vil påvirke valg av bosted i fremtiden?
- Hvordan tror du digitalisering vil påvirke utforming av boliger i fremtiden?
 - Størrelse? Planløsning?

G. Annet

- Kan du dele noen innsikter eller lærdommer fra innovative utviklingsprosesser som du mener kan være verdifulle for andre boligutviklere?
- Ønsker du å fortelle noe mer som er relevant for tema?

