

Egzona Lulaj Ahmaxhekaj

Boligutvikling og boligprisene på Øvre Romerike etter vedtaket om Gardermoen som hovedflyplass.

Jessheim, 04.02.2019

NORGES TEKNISK-

NATURVITENSKAPELIGE UNIVERSITET

INSTITUTT FOR BYGGEKUNST, PROSJEKTERING OG FORVALTNING

Oppgavens tittel: Boligutvikling og boligprisene på Øvre Romerike etter vedtaket om Gardermoen som hovedflyplass. Housing developent and houseprices at Øvre Romerike after the decision on Gardermoen as main airport.	Dato: 04.02.19	
	Antall sider (inkl. bilag): 101	
	Masteroppgave	
Navn: Stud.techn. Egzona Lulaj Ahmaxhekaj Studentnr: 764026		
Faglærer/veileder: Nils Olsson		
Ekstrakt: Bakgrunnen for at jeg ønsket å skrive om boligutvikling og boligpris før og etter luftfartsutbyggingen av Gardermoen, er fordi jeg jobber som megler på Øvre Romerike og mener at luftfartsutbyggingen har hatt mye å si for boligutviklingen på Øvre Romerike. Jeg synes det har vært svært interessant å jobbe med denne oppgaven, samt at det til tider også har vært svært krevende. Det mest krevende med denne masteroppgaven, var valg av metode. For meg har det vært vanskelig å få kandidater til å stille for intervju. Det var til slutt 2 av 4 kommuner som svarte på min henvendelse, og total inntrykket fra intervjuene er at kommunene har samme syn. Grunnen til at den ene kommunen har lykkes mer enn den andre er fordi de tar raske beslutninger, og satset stort for å utvikle gode sentrumsområder. Den andre kommunen har tatt for seg et mindre område som ligger i grensa til Ullensaker kommune og utviklet det til å bli en populær boområde for alle målgrupper. Jeg ønsker til slutt å takke alle som har bidratt med informasjon. Jeg ønsker også å takke NTNU for en veldig lærerik studie. Mange tips som jeg tar med meg videre ut i arbeidslivet.		

Stikkord:

1. Boligpriser
2. Befolkningsvekst
3. Flyplass
4. Eiendomsutvikling.

(sign.)

Førord

Denne masteroppgaven er en markert avslutning på masterstudiet erfaringsbasert eiendomsutvikling og forvaltning ved NTNU Trondheim. Masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng. Jobben med å skrive en masteroppgave har vært omfattende og krevende samt svært lærerikt. Oppgaven er gjennomført høsten 2017 og våren/vinteren 2018/2019.

Forfatteren av denne oppgaven er Egzona Lulaj Ahmaxhekaj. Min bakgrunn innen arbeidslivet er eiendomsmegler for DNB Eiendom på Øvre Romerike, i Akershus fylke. Etter dette studiet sitter jeg igjen med relevant fordypet kompetanse som jeg tar med meg videre ut i arbeidslivet.

Det er fascinerende å se at noen klarer å utnytte en situasjon bedre enn andre. Hva er egentlig grunnen til dette? Det jeg tror er at alt avhenger av de personene som sitter og tar avgjørelsene. Noen ønsker endringer, mens andre synes det er helt greit slik situasjonen er i dag. Det samme gjelder når det er snakk om utvikling av prosjekter. Hvor effektiv er man til å ta avgjørelser? Samtidig så er det viktig å ta gode avgjørelser og klare å se litt inn i fremtiden. For å kunne gjøre dette er man avhengig av å benytte seg av gode og kunnskapsrike personer som forstår seg på de ulike situasjonene.

Jeg ønsker å rette en stor takk til min veileder som har kommet med gode tilbakemeldinger underveis i skriveprosessen og har motivert meg når ting har stått helt stille. Veileder har vist stor engasjement til min oppgave og har vært rask med gode tilbakemeldinger, som har gjort at jeg har kommet i mål med oppgaven. Han har også bidratt mye med å få meg ut av de utfordringene jeg har hatt underveis.

Jeg ønsker også å takke de kommunene på Øvre Romerike som har bidratt med nyttig informasjon, og som har stilt til intervju.

Spørreundersøkelsen har vært svært avgjørende for å få et perspektiv på tankene til de ulike kommunene rundt luftfartsutbyggingen, samt besvare min problemstilling og forskningsspørsmål i oppgaven. Min oppfattelse er at kommunene har noe forskjellig oppfattelse av hva Gardermoen lufthavn har bidratt med, men for det meste er de samstemte med at Gardermoen har bidratt til den boligutviklingen vi har i dag, og de høye boligprisene vi har fått.

Jeg er svært glad for at så mange tok seg tid til å hjelpe meg med å komme i mål.

Til slutt ønsker jeg å takke de som har lest igjennom masteroppgaven min. Dere ga meg gode tilbakemeldinger som gjorde oppgaven perfekt.

Egzona Lulaj Ahmaxhekaj, februar 2019

Sammendrag

Bakgrunnen for at jeg ønsket å skrive om boligutvikling og boligpris etter luftfartsutbyggingen av Gardermoen er fordi jeg jobber som megler på Øvre Romerike og mener at luftfartsutbyggingen har hatt mye å si for boligutviklingen på Øvre Romerike. Øvre Romerike blir i denne oppgaven også omtalt som ØR.

Boligpris og boligutvikling er noe som opptar oss. Det er et tema som diskuteres blant venner, familie og kollegaer samt at det skrives mye om dette i media. Som eiendomsmegler er jeg mye ute blant folk, og de fleste mener at vi ikke hadde hatt den samme utviklingen innen boligpris og boligutvikling i dag om vi ikke hadde vært i nærheten av hovedflyplassen.

Det ble gjort en del undersøkelser i forbindelse med hvor man skulle plassere hovedflyplassen i Norge. Plasseringen og forventningene til økning går hånd i hånd og vi skal derfor også se litt på om man har innfridd de forventningene man hadde da vedtaket om en ny hovedflyplass på Gardermoen ble vedtatt av stortinget.

Problemstillingen til masteroppgaven er derfor «Boligutvikling og boligprisene på Øvre Romerike etter vedtaket om Gardermoen som hovedflyplass».

For å besvare problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål har jeg brukt mye tid på hjemmesiden til statistisk sentral byrå, SSB. I tillegg har jeg brukt et meglersystem som heter eiendomsverdi. I eiendomsverdi registreres alle omsetninger som blir gjort i Norge.

I oppgaven har jeg også brukt data fra heftet «Gardermo-prosjektet» som er utgitt av Samferdsdepartementet i 1991. Jeg har også brukt informasjon og erfaringer fra min arbeidshverdag. Dette mer i forbindelse med hvilke faktorer som påvirker eiendomsprisene og boligutviklingen.

Tidlig i masteroppgaven bestemte jeg meg for å gjennomføre spørreundersøkelse. Spørreundersøkelsen skulle jeg gjennomføre med hver enkel rådmann i de kommunene som er omtalt i denne masteroppgaven. Denne jobben har ikke vært så lett, og har vært en av de største utfordringene i denne oppgaven.

Det har i tillegg gitt store utfordringer for å komme med videre i oppgaveskrivingen mot slutten. Jeg vil beskrive dette nærmere mot slutten av denne masteroppgaven. Jeg har også prøvd å komme i kontakt med flere eiendomsutviklere, samt eiendomsmeglere i område. Det er ikke alle jeg har vært i kontakt med som kunne svare. Dette ifølge kandidatene grunnen tidspress og mye å gjøre på jobben.

For å få oppgaven sammensatt, og for og ikke kun komme med mine vurderinger, har jeg valgt å intervjuer også eiendomsmeglere. Da har jeg valgt ut folk med erfaring og som sitter i forskjellige stillinger og firmaer. Alle kandidater jobber i dag på Øvre Romerike og kjenner til område svært godt. Totalt har jeg hatt 9 intervjuer/spørreundersøkelser.

Å intervjuer en eller flere mennesker vil være den beste metoden for å kunne komme med oppfølgingsspørsmål som igjen bidrar til at du får den dybden man trenger. Intervjuer er også krevende å gjennomføre da kandidater er forskjellige. Det som er viktig er at man finner et sted der kandidaten er i trygge omgivelser, som f.eks. sin egen arbeidsplass. Andre utfordringer som vi kan sammenligne med i denne oppgaven er at når man får spørsmålet om å stille til intervju anses det som mer jobb enn hva man får tilbake for dette.

Suksessfaktorene jeg kunne trekke fra de intervjuene jeg hadde, var kun at raske og effektive saksbehandling fører til mer boligutvikling og at man blir en populær kommune blant eiendomsutviklere. I tillegg til at flere ønsker å bosette seg her og man får etter hvert ringvirkninger av dette. Flyplassen har helt klart påvirket området vårt, men noen områder/kommuner har vært flinkere til å utnytte denne situasjonen enn andre har. Det er ikke slik at utvikling skjer av seg selv, man må være villig til å legge til rette for utviklere og andre aktører. Eiendomsmeglerne i område mener også klart at utbyggingen av Gardermoen lufthavn har hatt store innvirkninger på både utviklingen av boliger samt den positive trenden vi har hatt på boligprisene.

FORORD	iii
SAMMENDRAG	v
INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN.....	1
1.2 TEMA, FORMÅL OG TILNÆRMING.....	2
1.3 PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL.....	4
1.4 OPPGAVENS AVGRENSNINGER.....	5
1.5 OPPGAVENS OPPBYGGING.....	6
TEORI	
2.1 TEORI OM BOLIGMARKEDET OG BOLIGPRIS.....	8
2.2 PÅVIRKNINGSFAKTORER FOR PRISUTVIKLINGEN.....	14
2.3 PÅVIRKNINGSFAKTORER FOR EIENDOMSUTVIKLING	15
2.4 TEORI OG TEORETISKE RAMMEVERK.....	15
2.5 «GARDERMO-PROSJEKTET.....	16
2.6 GARDERMOEN LUFTHAVN.....	17
2.7 EIENDOMSBRANSJEN	20
2.8 VERDISKAPNING I EIENDOMSUTVIKLING.....	21
2.9 HVA ER EIENDOMSUTVIKLING?.....	22
2.10 EIENDOMSUTVIKLINGSPROSESSEN.....	23
2.11 REGULERINGSPROSESSEN GENERELT	25
2.12 REKKEFØLGEBESTEMMELSEN.....	28
2.13 MARKEDSANALYSE/KUNDEANALYSE.....	29
METODE	
3.1 METODE.....	30
3.2 METODE 1- KVANTITATIV METODE.....	32
3.3 METODE 2- KVALITATIV METODE.....	33
3.4 OPPSUMMERING METODE.....	34

RESULTAT

4.1 BOLIGMARKEDET I UTVIKLING.....	35
4.2 ULLENSAKER KOMMUNE.....	37
4.3 EIDSVOLL KOMMUNE.....	41
4.4 NES KOMMUNE.....	43
4.5 NANNESTAD KOMMUNE.....	45
4.6 GJERDRUM KOMMUNE.....	47
4.7 HURDAL KOMMUNE.....	49
4.8 BOLIGPRISUTVIKLINGEN I HVER KOMMUNE.....	51
4.9 ARBEIDSMARKEDET.....	61
4.10 UTVIKLING AV BOLIGMASSEN I HVER KOMMUNE.....	67
4.11 SPØRREUNDERSØKELSEN.....	73

DISKUSJON

5.1 HVORDAN HAR BOLIGPRISENE OG BOLIGUTVIKLINGEN VÆRT DE SISTE ÅRENE.....	78
5.2 HVORDAN HAR UTVIKLINGEN VÆRT I FORHOLD TIL BEFOLKNINGSVEKST OG ARBEIDSMARKEDET?.....	81

KONKLUSJON	84
-------------------------	-----------

VEDLEGG:

FIGUR OG BILDELISTE.....	86
REFERANSER.....	89
INTERVJUGUIDEN.....	92

1 INNLEDNING

I dette innledende kapittelet ønsker jeg å gi en presentasjon av oppgavens tema, og bakgrunn for valgt tema. Jeg vil også gi et innblikk i hva jeg ønsker å oppnå gjennom arbeidet med denne masteroppgaven. Bakgrunnen er at jeg skal bli mer kunnskapsrik, noe som jeg kan ta med meg videre i både jobb -og privat sammenheng.

Videre skal vi se på problemstillingen som er valgt. For å konkretisere problemstillingen, har jeg kommet fram til tre forskningsspørsmål, samt er det valgt tre suksesskriterier, slik at oppgavens problemstilling blir løst med bakgrunn av disse. Det er også gitt noen avgrensninger i forhold til tema, noe som er avgjørende for å kunne skrive innen kriteriene for en masteroppgave. Avslutningsvis vil jeg presentere oppgavens oppbygging og hva leser kan forvente i de forskjellige delene.

1.1 Bakgrunn

Da jeg valgte å begynne på masterprogrammet eiendomsutvikling og forvaltning, hadde jeg kun en forventning. Det var å kunne få en fordypning innen forskjellige fagområder av forvaltning og utvikling av fast eiendom. Før masteroppgaven hadde jeg jobbet som eiendomsmegler i 9 år på Øvre Romerike og hadde med bakgrunn av min arbeidssituasjon lyst å få en fordypning av et svært interessant emne som også berører meg som en privatperson.

Gjennom dette masterprogrammet på NTNU, så har jeg utviklet en stor interesse for fagfeltet eiendomsutvikling. Tanken på at jeg en dag, etter gjennomført studie, kan være med på å utvikle og sette forutsetninger for hvordan området vårt blir utformet, har ført til at jeg ønsker å lære mer om emnet. Dette er også bakgrunnen for valget jeg har gjort for tema på masteroppgaven.

Valg av tema ble gjort i stor grad av egen interesse, samt min daglige arbeidssituasjon som eiendomsmegler. I tillegg til min personlige interesse, er tema ofte diskutert blant andre som bor i område eller av de som ønsker å flytte til område. De fleste regner med at man ikke gjør et dårlig kjøp med å investere i eiendom på Øvre Romerike på grunn av videre utvikling av flyplassen på Gardermoen og dermed økt arbeidsplasser/behov i område.

Det bygges som aldri før på Romerike og tilflyttingen er stor. Nå om dagen er det også snakk om vi trenger en tredje rullebane på Gardermoen lufthavn. Dette tema vil bli mer diskutert blant relevante/berørte parter/grupper våren 2019. Det positive er å se at utviklingen fortsetter. Det er ikke bare positive punkter ved en ekstra utvidelse av Gardermoen lufthavn. Noe av det negative er blant annet forurensing og støy. Disse vil ikke bli diskutert i denne masteroppgaven, da vi kun skal se på boligutviklingen og boligprisenes utvikling.

1.2 Tema, formål og tilnærming:

Som nevnt tidligere går denne masteroppgaven ut på å se nærmere på hvilken betydning Gardermoutbyggingen har hatt for boligutvikling og boligpris på Øvre Romerike. Jeg har valgt 3 faktorer som jeg skal basere oppgavens oppbygging på. Disse tre faktorene er boligutvikling, boligpriser og arbeidsmarkedet. Grunnen til at disse faktorene er valgt, er fordi man finner det mest interessant og relevant ut ifra dagens situasjon. Når vi snakker om Gardermoen lufthavn, så er det mange temaer som kan være relevante å skrive om under fanen eiendomsforvaltning og utvikling. Avgrensninger er derfor viktig i slike oppgaver.



Bilde 1: Kart over Øvre Romerike og tilhørende kommuner. Kilde: www.aftenposten.no

Denne masteroppgaven er svært opptatt av å finne ut om ØR har hatt utviklingen innen boligbygging og prisutvikling grunnet utbyggingen av Gardermoen lufthavn eller har ikke en slik eiendom noen betydning. Hadde vi hatt samme utvikling om hovedflyplassen ikke hadde vært på ØR. I tillegg fokuserer masteroppgaven på kommunenes rolle i utviklingen.

Formålet med denne oppgaven er å kunne utdype seg innen dette temaet. For forfatter er formålet med oppgaven å lære mer om hva som er utslagsgivende for at noen kommuner oppnår god utvikling. Er det en god oppskrift på dette som kan legges fram for andre kommuner som ikke har hatt like god utvikling? Det virker som om at det er varierende utvikling i de forskjellige kommunene på Øvre Romerike. Dette gjelder både når det kommer til boligutvikling, boligpris, arbeidsplasser, tilflytting, tilbud på andre fasiliteter samt tilbud på både barnehager og skoler. Mye av dette er naturlig når man ikke har økt tilflytting til kommunen. Det blir naturlig nok ikke opprettet flere skoler og barnehager når det er ledige barnehageplasser og når behovet ikke er til stede.

Som vi kan se ut ifra bildet over, så består Øvre Romerike av 6 kommuner.

De 6 kommunene er Ullensaker, Eidsvoll, Nes, Nannestad, Gjerdrum og Hurdal kommune. I denne masteroppgaven ønsker legges det mest vekt på Ullensaker og Nannestad kommune da disse er vertskommunene til flyplassen.

1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

For å kunne jobbe målrettet med masteroppgaven har jeg definert problemstillingen. Problemstillingen er et spørsmål som skal besvares under konklusjonen i oppgavens avslutningsdel. For denne masteroppgaven er problemstillingen følgende:

Hvilken betydning har luftfartsutbyggingen på Gardermoen hatt for boligutvikling og boligpris på Øvre Romerike?

Når det gjelder boligutvikling og utvikling av boligpriser, så er det flere faktorer som spiller en rolle. Dette henger også mye sammen med hvordan område generelt er utviklet. I tillegg avhenger det mye av hva kommunene har å tilby innbyggerne. For enhver kommune er det svært viktig å være en populær kommune å flytte til. Dette fordi man får økte inntekter i form av at man skatter til den kommunen man bor i. I tillegg vil det naturlig nok bidra til flere arbeidsplasser og utvikling av disse. På bakgrunn av dette, så ønsker man å utvikle det som er viktig for folk flest å ha i kommunene. Som kjent har de fleste kommuner dårlig råd, men samtidig så er det noen kommuner som får til veldig mye sammenlignet med andre nærliggende kommuner. Hva slags suksesskriteriene er det de kommunene som får dette til sitter med?

Med min bakgrunn som eiendomsmegler har jeg en del kunnskap om emnet. Samtidig har jeg gjennom studiet fått en del kjennskap til andre faktorer innen emnet.

Forskningsspørsmål som skal behandles i denne oppgaven er:

1. Hvordan har boligutviklingen og boligpris vært de siste 15 årene?
2. Hvordan har utviklingen vært i forhold til befolkningsvekst og arbeidsmarkedet?

1.4 Oppgavens avgrensinger

For at oppgaven til slutt skal gi oss en konklusjon, så må denne begrenses med forskjellige faktorer. Masteroppgaven er begrenset med overnevnte forskningsspørsmål samt at jeg kun har sett på boligutviklingen. Det har også vært svært god utvikling innen næringslivet, men dette er ikke vurdert i denne oppgaven. Som også nevnt tidligere, er oppgaven avgrenset til kommunene på Øvre Romerike.

Jeg ønsker også å avgrense oppgaven med de 3 viktigste suksesskriteriene for utbyggingen av Gardermoen lufthavn. Når vi snakker om suksesskriterier så menes det i denne sammenheng en indikator eller en verdi som måles eller registreres for å avgjøre om Gardermoen lufthavn har vært et prosjekt som har vært suksessfullt eller ikke. Da vedtaket om at Gardermoen lufthavn skulle plasseres på Gardermoen, var mye av bakgrunnen for dette, plassen og område. I tillegg til offentlig kommunikasjon til og fra Oslo. Når jeg drar fram de 3 viktigste suksesskriteriene, så trekkes de fram ut ifra masteroppgaven. Ville vi f.eks. hatt samme utvikling om vi ikke hadde hatt hovedflyplassen plassert på Øvre Romerike. De tre suksesskriteriene jeg har sett på er:

- Befolkningsvekst
- Boligutvikling
- Arbeidsmarkedet

1.5 Oppgavens oppbygging

Struktur i oppgaven er basert på boken «Praktisk rapportskriving» av Olsson (2011). Denne boken skal være en veileder for å få en logisk sammenheng og en rød tråd gjennom de ulike delene av denne masteroppgaven. Masteroppgaven er delt i 5 kapitler.

Kapittel 1:

I dette kapitlet presenteres bakgrunn for oppgaven, tema og formål. I tillegg vil problemstillingen og forskningsspørsmål presenteres. Stort sett det vi har vært igjennom fram til nå.

Kapittel 2:

I dette kapitlet presenterer jeg informasjon og data som blant annet er hentet fra heftet «Gardermo-prosjektet» som er utgitt av samferdselsdepartementet 16.12.1991. Her har man lagt inn klare forventninger til prosjektet. Dette vil også legges til grunn for diskusjon og analyse senere i masteroppgaven. Det er svært lite teori om emnet. Jeg har henvendt meg til forskjellige firma, blant annet SSB, relevante kommuner og Avinor, men det er ingen som har gjennomført noe studie på dette feltet for å se om de forventningene man hadde da, er innfridd. Det er heller ikke hentet inn noe data for hva flyplassen har bidratt med når det gjelder boligpriser og boligutvikling.

Kapittel 3:

Boligutviklingen, boligprisene og arbeidsmarkedet vil bli presentert her. I tillegg hvilke metoder og verktøy som er brukt i masteroppgaven.

Kapittel 4:

I kapittel 4 vil jeg presentere funnene fra intervjuene. De viktigste funnene vil drøftes og bli sammenlignet. Hva er det som gjør at noen kommuner har lyktes bedre med utviklingen enn andre?

Kapittel 5

I dette kapitlet vil diskusjonen fremkomme. I tillegg vil jeg supplere med min egen erfaring fra bransjen.

Kapittel 6

I dette kapitlet vil konklusjonen av masteroppgaven komme fram. Problemstillingen vil bli besvart ved hjelp av forskningsspørsmålene.

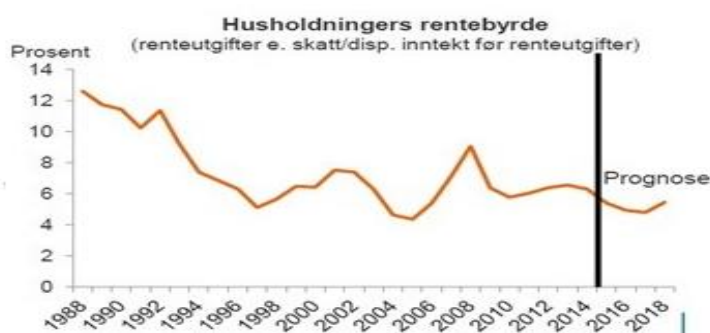
2 TEORI

Basert på problemstillingen og forskningsspørsmålene, har jeg valgt ut teori om boligmarkedet, tilbud og etterspørsel, påvirkningsfaktorer på eiendomspris og utvikling.

2.1 Teori om boligmarkedet og boligpris

Under dette kapittelet har jeg hentet ut informasjon fra DNB Eiendom sin portal, Alt om bolig. Kildene de igjen har brukt er tall fra SSB, Norges Bank, Eiendom Norge og Eiendomsverdi.

På 1960 tallet var Norge fortsatt et svært fattig land med stor bolignød. På denne tiden tjente menneskene i Norge lite penger, og en normal årslønn på denne tiden lå på ca. 14.500,- (DNB Eiendom, 2016). I tillegg levde de fleste husstander på kun en inntekt, det var ikke vanlig at kvinnene jobbet i tillegg til at det ikke fantes jobber som var tilpasset damer. Etter andre verdenskrig skjøt befolkningsveksten i Norge fart, og vi fikk da boligmangel. Etter krigen måtte man skrive seg inn på venteliste for å få bolig i spesielt byen. Siden det var venteliste for å få bolig, førte det til at verdien på boligene var tre ganger så høye som inntektene på samme tid, noe som kan sammenlignes med boligprisene i Norge i dag. Det som var annerledes på den tiden sammenlignet med i dag, var at boligrenta var tre ganger så høy etter krigen, og det varte fram til 1992.



Figur 1: Kilde: DNB Eiendom, Alt om bolig.

Tabellen under viser lønn vs. boligprisene fra 1960 til 2015.

År	Gj.snitt kvm pris Norge	Pris på 50 kvm bolig*	Årslønn, kr gj.nitt**	Hvor mange X inntekt kostet boligen?	Låne-rente***	Md. kostnad ved lån 80 % ****
1960	1000	50000	14560	3,5	4,80 %	kr 259
1970	1500	75000	30760	2,5	6,60 %	kr 450
1980	2500	125000	86320	1,5	12,40 %	kr 1129
1990	7500	375000	186710	2,0	14,70 %	kr 3884
2000	10 000	500000	288580	1,7	8,00 %	kr 3345
2010	24 000	1200000	457200	2,6	4,10 %	kr 5868
2015	35 000	1750000	503800	3,5	2,40 %	kr 7350

Tabell 1: Kilde: DNB Eiendom, Alt om bolig.

Et eksempel er at i 1960 kostet en OBOS leilighet på 50 kvm. beliggende på Lambertseter ca. 50.000,- (DNB Eiendom, 2016). Boligmarkedet i Norge etter krigen var regulert av myndighetene som også tidligere nevnt, og om du var heldig så du fikk kjøpt noe. Det var ikke åpent for alle.

I løpet av årene etter krigen ble landet bygget opp samtidig som vi begynte å bygge opp velferden. I løpet av 1990-tallet hadde årslønna tidoblet seg. Reguleringen av boligmarkedet fra myndighetene varte fram til 01.09.1982. Etter denne dagen, fra 02.09.1982 ble det en liten stund kaos i boligmarkedet. Alle ønsket og ville kjøpe sin egen bolig. Derfor økte boligprisene til det tredoble i en periode (DNB Eiendom, 2016)

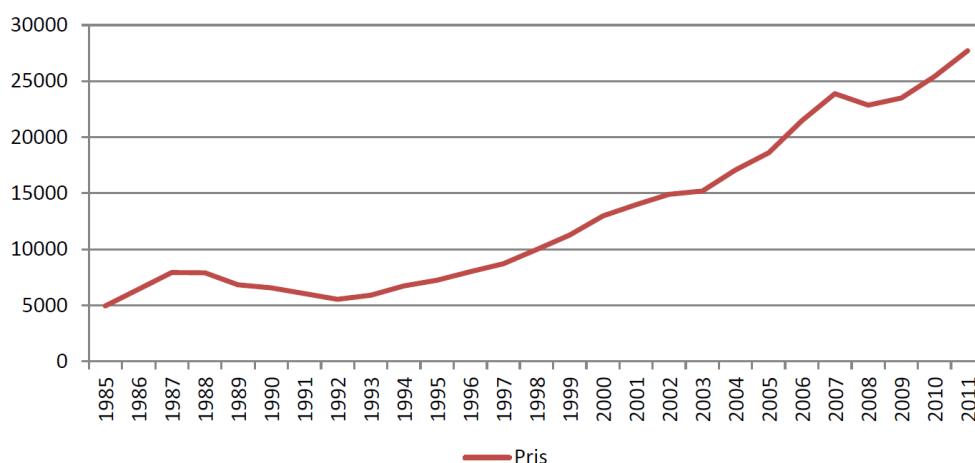
Når vi ser litt på rentesatsen på 1990-tallet, så betalte man nesten 60 000 kroner i året for et lån på 375 000 kroner (DNB Eiendom, 2016). Det er omtrent det samme man betaler i årlig renter for 2 millioner i dag. Det vil med andre ord si at det var svært høye rentesatser fram til 1992, så har rentesatsen blitt lavere med årene. Dette viser også tabellen over. Når vi kommer til 2000-tallet så fortsatt lønnen å øke, men boligrenten ble heldigvis lavere for forbrukerne, altså de som skulle låne pengene.

Siden rentene minsket og lønnen økte samtidig som at flere i husholdningen jobbet, førte det til at nordmenn brukte mindre penger på å betale blant annet renter og fikk dermed mer penger til å bruke på andre ting, som blant annet hus, biler og andre goder.

I 2015 ble det satt rekord i antall unge boligeiere i Norge ifølge SSB. 84 % av nordmenn over 25 år eier nå sin egen bolig, og tallet har økt de siste ti årene (SSB, 2018). Dette viser at det er svært viktig for nordmenn å eie sin egen bolig, samtidig som det har vært mer gunstig å eie enn å leie. I samme periode var det en enorm boligprisvekst i Norge. En annen årsak ligger selvsagt i at inntektsnivået også har økt kraftig, samtidig som renten har sunket til historisk lave nivåer.

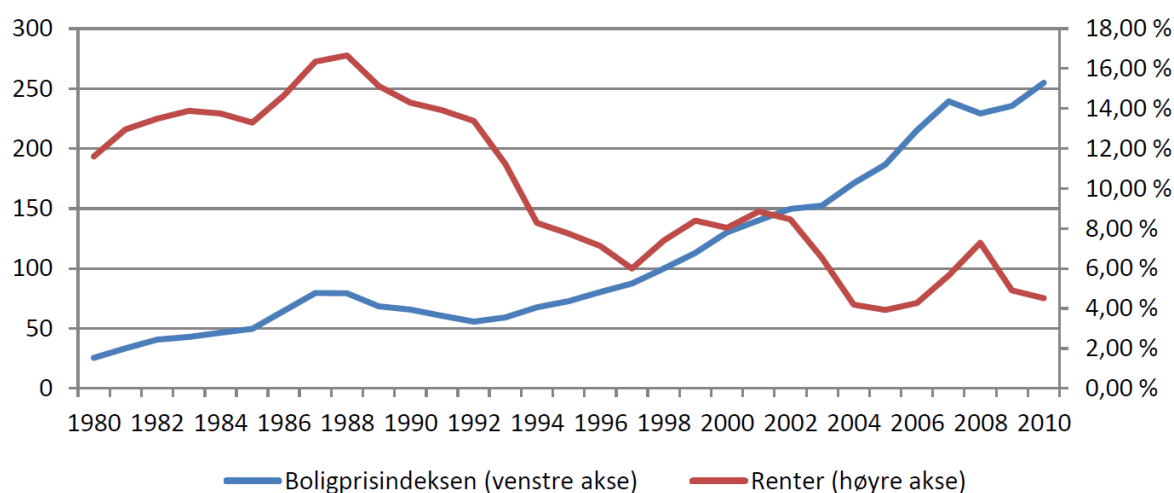
I dag er gjennomsnittslønna i Norge 503 000 kroner i året, og en 50 kvm bolig i Norge koster i snitt 1 750 000 kroner (DNB Eiendom, 2018). I en stor by vil kanskje den samme leiligheten koste ca. 2 000 000 kroner. Ut ifra tallene må vi må med andre ord igjen betale 3,5 ganger årsinntekten for liten toromsleilighet. Ser vi på andel av lønn som går til å bo er det billigere å bo nå enn det var på nittitallet.

Utfordringen for de unge i dag ligger i egenkapitalkravet som er innført. For i det hele tatt å få innvilget lån i dag er kravet minimum 15 % i egenkapital (Finanstilsynet, 2018). Med 15 % egenkapitalkrav må unge førstegangskjøpere spare nesten 270 000 kroner for å få lån stort nok til å kjøpe sin første bolig. Det er mye penger, selv om inntektsnivået i dag er høy og vi lever i en velferdsstat.



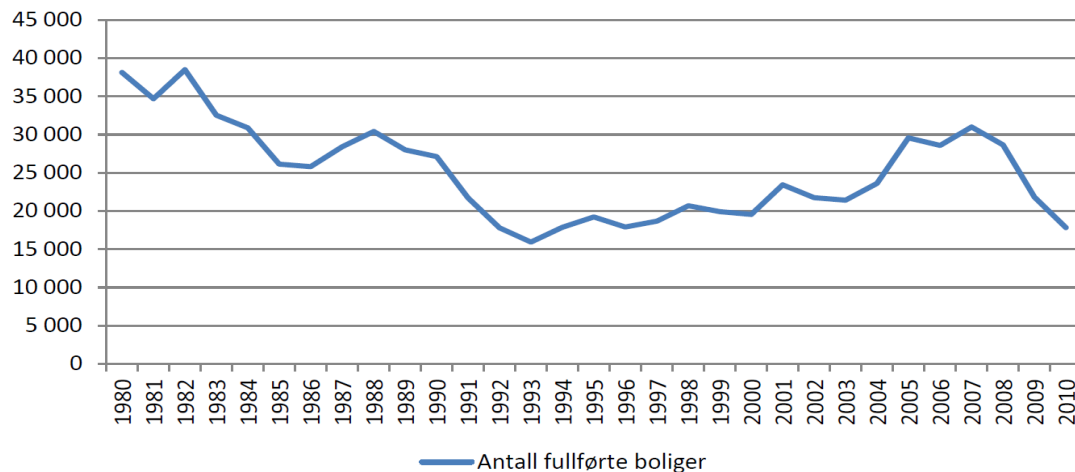
Figur 2: Boligprisenes utvikling over tid i Norge per kvadratmeter i perioden 1985 – 2011 for alle boliger. Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund (2012).

Figur over viser at prisene per kvadratmeter har økt fra NOK 4 958 per 1. januar 1985, til NOK 27 709 per 1. januar 2011. Dette tilsvarer en økning på hele 459 % (Norges Eiendomsmeglerforbund, 2012). På så kort tid, så er det en høy økning pr. kvadratmeter. Prisene øker selvfølgelig også i takt med at lønnsinntekter øker, samt at Norge med tiden er blitt et rikt samfunn.



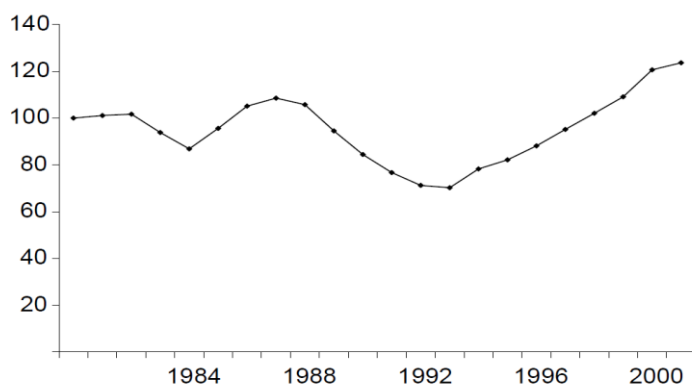
Figur 3: Boligprisindeksen vs. Renter. Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund (2012).

Av figuren over kan vi se utviklingen av boligprisindeksen som Norges Eiendomsmeglerforbund har utarbeidet. Den blå streken mot den røde streken illustrerer hvordan rentene har vært i samme periode. Ca. i år 1988 hadde vi på en topp når det gjelder renter (Norges Eiendomsmeglerforbund, 2012). Da var rentene på ca. 16 %. Da rentene begynte å falle etter dette året, så kan vi se at det også gjorde utslag på antall fullførte boliger, se figuren under. Rentesatsen begynte nå å synke og det er naturlig når rentene er så høye. Høye renter skaper usikkerhet og redsel i markedet og det vil da være skepsis til å investere da man ikke vet hvordan fremtiden ser ut. Når rentene er så høye, så vil det da ikke være gunstig å låne mye penger, noe som er total forandret i denne perioden som vi er i nå. Rentene er nå historisk lave i Norge (SSB, 2018).



Figur 4: Antall fullførte boliger i Norge i perioden 1980 - 2010. Kilde: SSB (2012)

Figuren nedenfor viser realpriser på boliger fra år 1980 og fram til år 2000.



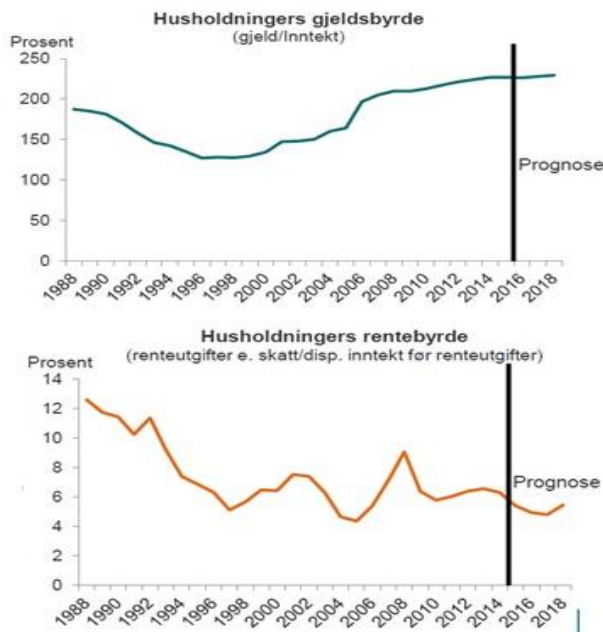
Figur 5: Realpriser. Boliger 1980-2000. Hele landet. Indeks, 1980=100.

Kilde: Nordvik, 2001

Siden 1980 har realprisene utviklet seg som følger:

- en kortere nedgangsperiode fra 1982 til 1984
- en kortere oppgangsperiode fra 1984 til 1987
- en lengre nedgangsperiode fra 1987 til 1993
- en lengre oppgangsperiode fra 1993 til 2001.

Boligprisveksten fortsatte i 2001, men veksten ser ut til å ha vært noe lavere enn de to foregående år.



Figur 6: Gjeldsbyrden i Norge. Kilde: DNB Markets/SSB

Figuren øverst viser at gjeldsbyrden i Norge nå er historisk høy (DNB Markeds, 2018). Samtidig viser figuren rett under at rentebyrden (hvor mye du betaler månedlig i prosent av lønn) har sunket.

I dag bor de fleste husholdninger i Norge i en bolig de selv eier (SSB, 2018). Verdien på denne boligen utgjør som regel størstedelen av husholdningens samlede formue. Når man skal kjøpe bolig i dag, som også tidligere, er boligprisene viktig for hvor stort boliglånet blir. Mange i Norge har store lån knyttet til eiendommene sine. For de som har lån, så vil selvsagt boligrenten være avgjørende for om budsjettet til husholdningen går i pluss eller minus. Det er mange faktorer som bestemmer boligprisene i Norge.

De viktigste har vi sett på nå, boligprisene og renter i historisk perspektiv. Myndigheten er i dag svært opptatt av å begrense både låneveksten og boligveksten.

Vi skal senere i denne masteroppgaven se litt mer på hvordan boligmarkedet på Øvre Romerike har vært sammenlignet med det som er nevnt her.

2.2 Påvirkningsfaktorer for prisutviklingen

Et kjennetegn ved bolig er at det er en stor investering man gjør i løpet av livet. De fleste av oss gjør slike investeringer kun et fåtall ganger i løpet av livet. Dette grunnet blant annet at boligkjøp er en vesentlig investering for husholdningen samt at det fører til flytte -og transportkostnader.

Som regel oppstår behovet for å bytte bolig ved ulike livsfaser. Vi har to ulike grunner til at man kjøper bolig. De aller fleste investerer i eiendom for å ha et sted å bo, mens andre investerer i eiendom med hovedmål om avkastning, som f.eks. utleie eller verdistigning. Verdistigning får man f.eks. i form at man kjøper prosjektert bolig eller pusser opp oppussingsobjekter/renoveringsobjekter og selger videre med fortjeneste.

Videre et boligkjøp «tvunget sparing». Dette med bakgrunn at man kjøp av eiendom er en stor investering og opptak av lån vil være nødvendig for de aller fleste mennesker. Hvor stor lånebehovet er, nedbetalingstiden samt rentenivået vil påvirke husholdningenes evne til å spare. Jo lavere rente man har, jo mer er man i stand til å spare gjennom at man betaler et større avdrag på lånet. Jo mer avdrag man betaler, jo lavere blir lånet og dermed øker egenkapitalen (sparingen) til husholdningen.

Eiendommens beliggenhet vil være en viktig faktor på hvor mye verdt en eiendom er. Med beliggenhet menes blant annet riktige solforhold, sentrale strøk, utsikt, i nærheten av ulike fasiliteter, avstand til skole, barnehage, jobb/jobbmuligheter og lignende. Slik markedet har vært på Øvre Romerike, så har interessenter vært villig til å betale ekstra for beliggenheten. Da har det vært viktig for folk å ha blant annet sentrum i nærheten, nærheten til tog og pendling både til Gardermoen lufthavn samt Oslo.

2.2 Faktorer som påvirker eiendomsutvikling

Som vi nevnte tidligere er bolig en av de største investeringene man gjør i løpet av livet. Men hva er det som påvirker at det skjer en utvikling på et gitt område? Data under har jeg tatt i sammenheng med opplysninger fra SSD og DNB Eiendom sin portal «alt om bolig».

Det er mye som kan påvirke en eiendomsutvikling. Det første vi tenker på er de juridiske faktorene som f.eks. kan være alt fra planer og reguleringer. Hva slags rammer er det gitt for utviklingen for område. Hva er utnyttelsesgraden for område? I tillegg, hva er betingelsene for å bygge i dette område. Det hender ofte at kommunen legger som betingelse at man skal utvikle infrastrukturen i område.

En god eiendomsutvikler vil kunne se og vurdere et område med de verktøyene man har. Det betyr her at lokalisering av område er viktig, og kanskje et av de viktigste faktorene for en forbruker. Her er det viktig å tenke på hva man har rundt område eller hva slags muligheter finnes det i område av butikker, sentrum, skoler, barnehager og kollektiv tilbud. På Øvre Romerike, kan flyplassen være en viktig faktor. Dette ikke bare på grunn av at det gjør det enklere å reise med fly, men også på grunn av arbeidsmulighetene.

Tilslutt er det også avgjørende å nevne de fysiske faktorene som utsikt, solforhold, turstier i område, parker og f.eks. vintertilbud. Jo mer et område har å tilbud, jo mer attraktivt er det for de fleste.

2.4 Teori og Teoretisk Rammeverk

I teorikapittelet vil denne oppgaven ta for seg relevant teori innenfor eiendomsutvikling og beslutningsprosesser i kommunal sektor. Når det er snakk om å ta mest ut av den verdien som finnes i slike prosesser, så sitter kommunen med det sterkeste kortet i forhold til arealplanlegging, utvikling av andre nærliggende områder i form av både boligutvikling, men også næringsutvikling som er et svært viktig punkt for å kunne få den utviklingen man ønsker eller forventer. Samspillet mellom kommunen og utviklerne er et av de viktigste moment i denne masteroppgaven.

For at samspillet skal utvikles best mulig for begge partner, så er kommunikasjonen og behandlingen av saker viktig.

I dette kapittelet vil jeg presentere data som er benyttet i heftet «Gardermo-prosjektet», som er gitt ut i desember 1991 av Samferdselsdepartementet. Her er det noe informasjon som er relevant for å kunne besvare masteroppgavens problemstilling samt forskningsspørsmålene. I tillegg har jeg sett noe på NOU 1999: 28 samt sett på strategidokumenter som er utstedte av Øvre Romerike Utvikling. Øvre Romerike Utvikling (ØRU) er samarbeidsorgan for de 6 kommunene på Øvre Romerike. Etableringen av ØRU ble vedtatt av kommunestyrene høsten 1997 og formelt etablert i mars 1998.

2.5 «Gardermo-prosjektet»

«Gardermo-prosjektet» vil ha både direkte og indirekte virkninger for hele Romerike. I rapporten er det lagt til grunn at det er Ullensaker og Nannestad kommune som berøres direkte fra flyplassen. En av begrunnelsene for å velge Gardermoen som lokaliseringssted for hovedflyplassen framfor et alternativ sør for Oslo har vært ønske om å stimulere utvikling på Romerike, og i deler av oppland og Hedmark. For både Oppland og Hedmark, så vil dette bety å bedre tilbringersystemet. For Romerike vil Gardermoen bety et nytt regionalt tyngdepunkt som fører til at Oslo-Gardermoen utvikles mer. Hovedflyplassen vil bli en av landets største arbeidsplass med ca. 10-20.000 arbeidsplasser. Dette vil gi et viktig bidrag til å bedre balansen mellom arbeidsplasser og yrkesaktive på Romerike. De største endringene vil komme i Ullensaker og Nannestad kommune. De andre kommunene vil kunne tiltrekke seg bosetting og annen næringsvirksomhet.

Den største veksten på Romerike vil vi få de første 20 årene etter at Gardermoen åpner. Det anslås i rapporten at det vil være en samlet vekst på omkring 50.000 arbeidsplasser på Romerike fram til år 2050. Fram til 2020 er det anslått et behov for å bygge 50.000 ny boliger. Videre til 2050 er det beregnet ytterlig behov på 20.35.000 boliger.

Ullensaker kommune hadde i 1991 omlag 18.100 innbyggere og 7.900 i Nannestad. Kommunene har på dette tidspunktet ca. 13.500 yrkesaktive personer over 20 år. I 1988 var det i alt 7.750 arbeidsplasser i de to kommunene. I Ullensaker jobber om lag $\frac{3}{4}$ av arbeidstakerne i egen kommune, mens i Nannestad er det drøye $\frac{1}{4}$ som jobber i egen kommune. Ved hjelp av utviklingen av Gardermoen vil antall arbeidsplasser for Ullensaker og Nannestad tredobles fram mot år 2018.

Både for Ullensaker og Nannestad er det forutsatt en betydelig boligbygging. Rapporten legger til grunn sett ut ifra endringen i befolkningen så er behovet for å bygge mindre boliger størst. Dette på grunn av at unge mennesker ikke kommer inn på boligmarkedet. Merveksten vil komme fra nyinnflytting.

2.6 Gardermoen lufthavn

Gardermoen flyplass åpnet første gang i oktober 1998. Dette skjedde samtidig som Oslo lufthavn på Fornebu ble nedlagt.



Bilde 2: Gardermoutbyggingen. Kilde: NRK.

Gardermoen flyplass har vært under utvikling de siste årene og i 2017 fikk flyplassen en ny terminal. Utbyggingen ble gjennomført som et samarbeid mellom Oslo lufthavn AS, Forsvarets bygningstjeneste, Statens vegvesen og NSB Gardermobanen AS.



Bilde 3: Gardermoen lufthavn. Bilde er tatt av Espen Solli.

Det er pr. i dag to rullebaner på Oslo Lufthavn Gardermoen. De to rullebanene er på forholdsvis på 2.950 meter og 3.600 meter og ligger parallelt. Terminalen og flyoppstillingen ligger mellom begge rullebanene. Det er ca. 52 flyoppstillingsplasser med 34 faste brotilknytninger. Kontrolltårnet er 92 meter høyt og er pr. i dag Norges høyeste bygg (Oslo lufthavn Gardermoen, 2018).



Bilde 4: Bilde viser illustrasjon om fremtidig utvikling av Gardermoen lufthavn. Kilde: rb.no

På flyplassen er det forretninger, restauranter, bank, hotell, parkeringshus, jernbanestasjon med mer. Gardermobanen er en høyhastighetsbane som bringer passasjerer til og fra Oslo på cirka 20 minutter. Flyplassen er arbeidssted for mer enn 15 000 mennesker og hovedbase for SAS, Norwegian og flere både store og mindre selskaper.

Innenfor utbyggingsområdet lå 6720 dekar skogarealer og 2110 dekar dyrket mark. Store deler ble lagt ut til rullebaner, veier og bygninger av forskjellige slag, men skogen er beholdt som randvegetasjon og som skille mellom ulike delområder.

Fra Gardermoen lufthavn bruker du med bil ca. 40 minutter inn til Oslo sentrum. Omtrent samme tid bruker du til København i Danmark med fly. Verden i dag har blitt mindre og alt er mye mer effektivt i dag grunnet ny og nyere teknologi som flytransport. Flytransport omringer ikke bare passasjerer, men også transport av varer.

Gardermoen lufthavn har påvirket eiendomsprisene og utviklingen i område ved at vi har fått økt befolkningsvekst i område. Flere av de som jobber på Gardermoen i dag bor også i kommunene, ifølge undersøkelser som er gjort av Osloeconomics. Som vi kan se av tabellen under så har det vært en økning i antallet i samtlige kommuner.

Hjemsted	Antall 2001	Antall 2005	Antall 2014	Andel 2001	Andel 2005	Andel 2014
Ullensaker	1 475	-	2 583	12 %	15 %	21 %
Nannestad	810	-	937	6,5 %	6,5 %	8 %
Eidsvoll	830	-	1 039	7 %	7 %	8 %
Nes, Hurdal, Gjerdrum	480	-	651	4 %	3 %	5 %
Nedre Romerike	875	-	1 132	7 %	8 %	9 %
Asker og Bærum	1 510	-	726	12,5 %	9 %	6 %
Follo	320	-	215	2,5 %	3 %	2 %
Oslo	3 160	-	2 595	26 %	25 %	21 %
Kongsvinger og Odal	200	-	235	1,5 %	-	2 %
Hedmark for øvrig	330	-	222	2,5 %	4 %	2 %
Oppland	280	-	252	2,5 %	2,5 %	2 %
Buskerud	720	-	303	6 %	5 %	2 %
Østfold	310	-	201	2,5 %	2 %	2 %
Vestfold	200	-	262	1,5 %	2 %	2 %
Norge for øvrig	610	-	428	5 %	6 %	3 %
Utlandet	65	-	587	0,5 %	2 %	5 %
SUM	12 175	-	12 367	100 %	100 %	100 %

Tabell 2: Direkte virkninger, sysselsatte etter bosted. Kilde: Osloeconomics.

Bosetting og sysselsetting er en av de viktigste faktorene som er en direkte påvirkning på boligutviklingen og boligprisene i område.

2.7 Eiendomsbransjen

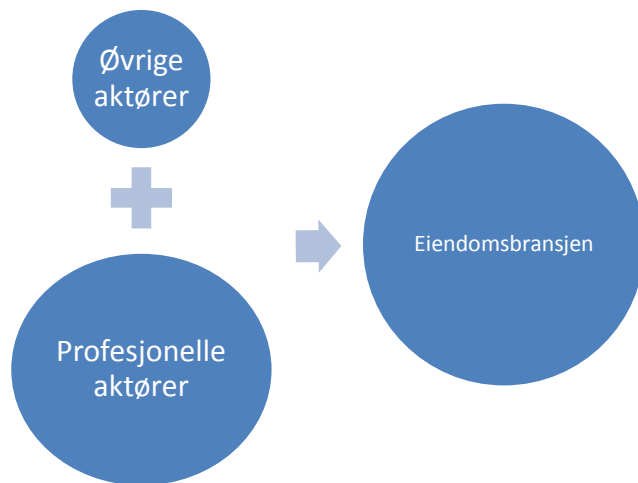
Eiendom har til alle tider vært et attraktivt emne generelt blant myndigheter, næringsliv, organisasjoner og privatpersoner. Når vi her snakker om eiendomsbransjen, så gjelder det boligutvikling, og ikke næringseiendommer som jeg også har spesifisert tidligere i oppgaven. Nedenfor vil man kunne se betydningen av ordet «eiendom» også i historisk perspektiv. Hvorfor er emnet «Eiendom» av stor betydning for de fleste mennesker i Norge? Eiendom er noe de fleste er opptatt av for ulike grunner. Våre største verdier, målt i kr, ligger som regel i vår boligeiendom.

Eiendomsbransjen kjennetegnes først og fremst at virksomheter og forskjellige aktører som investerer i fast eiendom. Virksomheter som hører naturlig til eiendomsbransjen er selskaper med en aktiv eiendomsportefølje, fast bemanning og en eller flere forskjellige leverandører knyttet til virksomheten sin. Eiendomsbransjen rommer også de aktørene som har eiendomskompetanse som gir råd og utfører oppdrag for primæraktørene i eiendomsbransjen, som f.eks. bolig- og næringsmeglere, eiendomsforvaltere, entreprenører, arkitekter, eiendomsjurister og byggfaglige rådgivere. Innen bransjen har vi også øvrige rådgivere som f.eks. kan være aktører med kompetanse som på en eller annen måte vil påvirke bransjen. Det kan også være skatter, avgifter, kommunikasjon og PR.

Nedenfor har jeg illustrert hvordan eiendomsbransjen er sammensatt av aktører.

Eiendomsbransjen i dag består av aktører som har direkte eiendomskompetanse, men det finnes også aktører som driver i denne bransjen uten eiendomskompetanse.

I dag er eiendomsbransjen den bransjen som vokser raskest. Eiendomsbransjen har i dag (av 3.kvartal 2017) registrert 64.015 selskaper i Norge og av disse er det 33.000 selskaper som er registrert med adresse på Østlandet. I dag finner vi store profesjonelle aktører som gjennom tiden har opparbeidet seg en stor rolle innen både eiendomsutvikling generelt, men også byutvikling. Grunnen til at det i dag finnes store profesjonelle aktører er fordi vi har fått omfattende regler og lover fra myndighetene.



Figur 7: Samspillet i eiendomsbransjen.

2.8 Verdiskaping i eiendomsutvikling

Verdiskaping er bruk av kunnskap, kapital og/eller arbeid med det formålet å skape økonomiske verdier. Verdiskaping brukes mer presist om den verdiøkning et (uferdig) produkt eller en tjeneste får i hvert ledd av produksjonsprosessen eller verdikjeden, hvor verdiskapingen er den tilleggsverdi hvert ledd eller hver bedrift gir produktet eller tjenesten (Kilde: Wikipedia).

Når vi snakker om verdiskaping i fast eiendom, tenker vi ofte på investering. Det vil si at vi investerer i fast eiendom for og igjen øke verdien på denne eiendommen. Et eksempel på dette er f.eks. når et stort tomteområde endres gjennom reguleringsprosesser til boligformål. Dette tomteområde vil da kunne selges og videreutvikles med en økonomisk fortjeneste. Det vil også få en annen verdi av at slike tomter/boliger er mer etterspurte i markedet. Verdi skapes av ren økonomisk gevinst for eieren (Leikvam og Olsson, 2014 s.16). Verdiskaping trenger ikke bare å omhandle eieren av f.eks. bygget, men også for samfunnet generelt med tanke på besparelse av miljø og effektiv arealutnyttelse. Verdiskaping kan også være f.eks. en plan for et bygg eller et større område. Et annet eksempel på verdiskaping i større sammenheng vil her være at område vil få bedre tilbringersystemer i form av både veier, buss- og togforbindelser, men også bedre arbeidsmarked.

Et annet eksempel på verdiskapning i eiendomsutvikling vil være raskere reguleringsprosesser. Dette har ofte vist seg å være en suksessfaktor når det gjelder utvikling av bydeler og områder. Dette skaper store verdier i første omgang for eiendomsutviklere som kan sette i gang sin prosess. I eiendomsutvikling er man preget av risiko. Dette særlig med tanke på finansiering, marked og etterspørsel av boliger. En eiendomsutvikler må kunne respondere hurtig på sine beslutninger i det markedet man er i. Verdi er derfor også kompetanse og den kapasiteten man legger i et prosjekt (Leikvam, Olsen 2014)

2.9 Hva er eiendomsutvikling?

For å forstå hva eiendomsutvikling er og hva det innebærer, vil det være viktig å definere hva som menes med eiendom først.

Eiendom er i følge Leikvam og Olsson (2014, s 15) et areal, enten i form av en ubebygget tomt, et grunnareal eller et bebygget areal. Det vil si at eiendom derfor kan være tomt, hus, leilighet eller hytte.

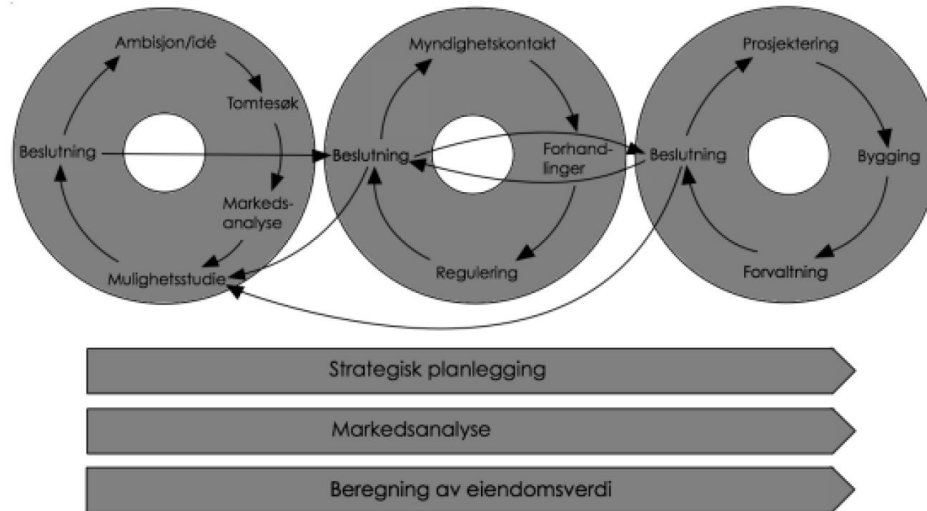
Eiendomsutvikling innebærer utvikling av både ubebygde eller bebygd areal samt utvikling av eksisterende bygg. I følge Leikvam og Olsson (2014, s 16) defineres eiendomsutvikling slik:

«Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv eller i form av økt løpende avkastning»

For at en transformasjon er eiendomsutvikling, må den være verdiskapende (leikvam og Olsson, 2017 s 16), dette enten i form av ren økonomisk gevinst for eieren eller sett ut ifra større samfunnsmessig perspektiv. Det vil si at det ikke kun trenger å være verdi for eieren i bygget, men også for samfunnet generelt. Et eksempel på dette kan være at store områder blir effektivt arealutnyttet. Dette skal vi se nærmere på senere i masteroppgaven. Det som også er svært spennende å se nærmere på i dagens samfunn er hvor miljøbevisste kommunene er i forhold til boligutvikling.

2.10 Eiendomsutviklingsprosessen

Hvis vi skal se nærmere på selve eiendomsutviklingsprosessen, så deles denne inn i flere faser som følger etter hverandre. Noen prosesser eller faser må gjentas mer eller mindre kontinuerlig gjennom hele utviklingen.



Figur 8: Fasemodell med tilbakekoblingsløyper (Leikvam og Olsson, 2004 s. 26).

Som vi ser over deles denne i ulike trinn i prosessen: Denne modellen brukes mye i dag blant utviklere, men også andre aktører i bransjen.

Tidligfase: Tidligfase er en av de viktigste fasene der du bør sette av mest ressurser. Dette fordi, blir det ikke nøye vurdert her, så vil det også gå utover kvaliteten senere i prosessen.

- Idè (konsept, likvider, tomt, kompetanse og lignende).
- Tomtesøk (for de som ikke har tomt).
- Mulighetsstudie, konsept.
- Markedsanalyse.

Reguleringsfasen: Denne fasen avhenger av flere parter. Her er både leverandører og kommunen innblandet. Mye av utviklingssuksessen vi snakker om i denne masteroppgaven ligger akkurat her. Effektiv, enkel planlegging og regulering fra kommunen er en svært viktig faktor samtidig som raske beslutninger.

- Myndighetskontrakt.
- Rammeavklaring.
- Forhandlinger/avtaleinngåelse.
- Planlegging/regulering.

Underveisprosesser: Under denne fasen vil utviklerne se nærmere på tilbud som er mottatt og jobbe kontinuerlig med kalkyler, i tillegg til strategisk planlegging er i fokus.

- Kalkyler (kontinuerlig).
- Strategisk planlegging (intern prosess).

Gjennomføring: Til slutt kommer gjennomføringsfasen. Her vil salgsstart av et prosjekt finne sted. I denne fasen er det viktig med god markedsføring blant riktige målgrupper for å kunne selge flest enheter på kortest tid, slik at man kan begynne med utbygging/ferdigstilling av prosjektet.

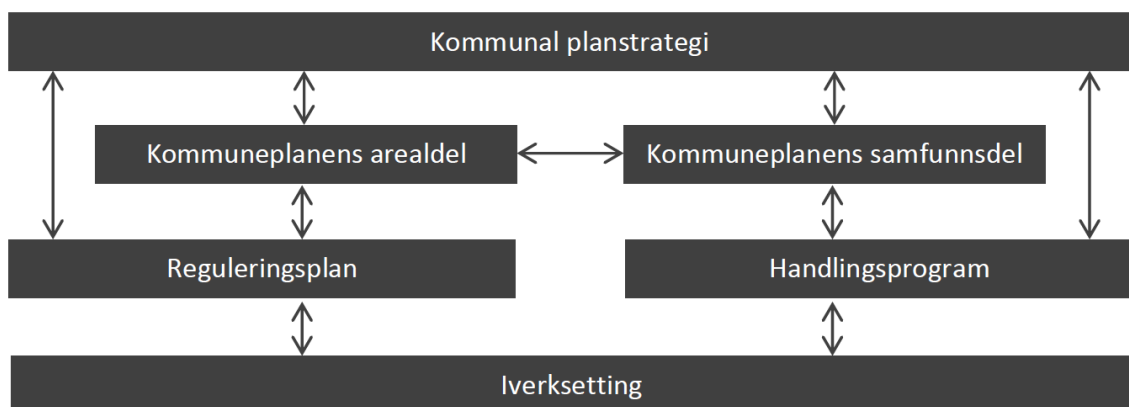
- Prosjektering.
- Markedsføring/salg.
- Bygging.
- Ferdigstilling og forvaltning.

De fleste bransjer i Norge bruker denne modellen mest. Ut ifra modellen så kan vi se at enkelt faser har større mulighet og større risiko enn andre. For eiendomsutviklere er det derfor viktig å fokusere på de fasene der man oppnår størst gevinst og tap/risiko minimeres. For å kunne oppnå dette er det viktig med tidligfasen. Her er det viktig at man blant annet bruker godt med tid og har riktig kompetanse for å vurdere. Den energien som legges i tidligfasen vil danne grunnlaget for kommende faser. Har man gjort gode undersøkelser tidlig, så kan man oppnå bedre gevinst samt at man minimerer evt. tap eller risikoer som kan komme. I eiendomsutvikling er det viktig med gjentakende prosesser eller faser. De mest sentrale analysene i eiendomsutvikling er tomteanalyse, prosessanalyse, markedsanalyse og konseptvurderinger.

Alle disse analysene er avhengig av hverandre, du kan f.eks. ikke kun ha tomteanalyse. Dette fordi å kjøpe tomt er en stor risiko om du ikke kjenner til markedet og kundene som kan være aktuelle for å kjøpe f.eks. en leilighet med akkurat den beliggenheten. Hvis de kjenner kunden og markedet, så vil det selvsagt minimere risikoen som fører med et tomtkjøp. Som du kan se av figuren over, så er behovet for gjentagende analyser og vurderinger i de forskjellige fasene til stede i en eiendomsutviklingsprosess.

Mye av dette ble også gjennomført før vedtaket ble fattet i 1988. Hvor er det mest hensiktsmessig å plassere hovedflyplassen? Dette da på bakgrunn av f.eks. tomt, størrelse, kollektivmuligheter til og fra osv. Mange av disse punktene er undersøkt og nevnt i heftet «Gardermoutviklingen». Det er en del undersøkelser som må gjennomføres før et vedtak blir fattet. I tillegg skal også alle berørte parter komme inn på banen med sine innspill og meninger. Når et så stort prosjekt vedtas, er det i tillegg en del offentlige etater som skal komme med sine innspill.

2.11 Reguleringsprosessen generelt



Figur 9: Planleggingssystemet til kommunene Kilde: foreningen Næringseiendom 2011.

Plan- og bygningsloven er en lov for ressursutnyttelse som har som formål å sørge for en bærekraftig utvikling til beste for alle interesser som berøres av bruk av areal.

Det er kommunene som er satt til å bestemme hva arealene i kommunen skal brukes til, men alle beslutninger angående dette tas i samråd og forståelse med statlig myndigheter på fylkes- og kommunal nivå. Som et resultat av dette er det laget et system som skal sørge

for at alle relevante interesser i et aktuelt planområde blir ivaretatt når det skal bestemmes hva arealene skal brukes til. Plan- og bygningsloven er delt i tre deler; Plandel, en byggesaksdel og en gjennomføringsdel.

I Norge har vi tre forvaltningsnivåer og alle tre har planmyndigheter. De tre nivåene skal samordne sin planlegging og sørge for innspill til hverandre for å sikre de interessene de selv er satt til å ivareta.

- Staten; er planmyndighet for viktige interesser i en kommune
- Fylkeskommunen; er planmyndighet for regionale interesser
- Kommunen; er planmyndighet for kommunale områder og interesser.

De fleste planene vedtas av kommunen. Fylkeskommunen har ansvar for regional utvikling, tannhelse, opplæring, kultur, næringsutvikling og samferdsel (Kilde: STFK 2013). Noen av de mest sentrale organene i arealplanlegging er fylkesmannen og Statens vegvesen. Fylkesmannen har ansvaret for miljøvern, landbruk, samfunnsikkerhet, barn og unges oppvekstvilkår. Statens vegvesen har ansvaret for å ivareta hensynet til trafikksikkerhet i arealplanleggingen (kilde: fylkesmannen 2013).

En reguleringsplan (§§ 12-8-12-12) er et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse som fastsetter hvordan et avgrenset område skal anvendes eller bebygges. Der det foreligger en godkjent plan, skal alle søknadspliktige byggetiltak utformes i henhold til denne. Før det gis tillatelse til større bygg og anleggsarbeider, skal det alltid foreligge en reguleringsplan. Det kan også kreves reguleringsplan når kommunen finner behov for dette. En reguleringsplan kan påklages, mens arealplanen ikke kan påklages. Loven deler reguleringsplan i to deler:

1. Områdeplan: Det er en plan for klargjøring av større områder for utbygging. Ofte er det flere eiere som er involvert og man har en langsiktig horisont. Det er kommunen som står ansvarlig for denne og fremmer områdeplan for behandling.
2. Detaljplan: Det er en detaljert plan for å fremme eller hindre tiltak som i prinsippet skal bygge på kommuneplanens arealdel eller områdeplan. Private aktører kan fremme forslag om en detaljplan, men kommunen kan forkaste og ta planen til behandling dersom den ikke er forenlig med de overordnede planene.

Planprosessen er ikke fastsatt i lov, men har normalt følgende forløp:

- *Interesseavklaring:* Denne delen gjennomføres ikke alltid.
- *Oppstart av en plansak:* Innebærer offisielt møte mellom partene som referatføres. Her gjennomgås bakgrunn for forslaget. De som fremmer forslaget får råd om videre bearbeiding og eventuelle krav som må ivaretas.
- *Varsling/kunngjøring av igangsatt planarbeid:* Kunngjøres i minimum en lokalavis. I tillegg kunngjøres det ofte gjennom elektroniske medier og gjennom nabovarsling at det er igangsatt planarbeid for et gitt område, og hvem de ansvarlige er. Grunnen til denne varslingen er at man skal sikre seg at alle berørte parter kan komme med innspill tidlig i prosessen.
- *Utredningsplikt:* Dette foreligger i arealplanleggingen, jfr. Plan- og bygningsloven. Planprosessen kan bli mer omfattende dersom planlagt arealbruk har konsekvenser for miljø og samfunn. I slike tilfeller skal det alltid vedtas et planprogram. Her skal det utarbeides en beskrivelse av planen, konsekvensutredning og en ROS-analyse.
- *Veiledning=samråd:* Denne delen gjennomføres heller ikke på alle saker. Ofte er det behov for en ny gjennomgang med planbehandleren for å sikre at man har tatt med alle krav, og at alt som skal dokumenteres er dokumentert, og kvalitetssikre det man har gjort fram til nå.
- *Førstegangsbehandling politisk:* Her gjøres vedtak om hvorvidt planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn, eller om kommunen ikke ønsker å gå videre med planen.
- *Høring- offentlig ettersyn:* Når det foreligger et ferdig utkast til plan skal denne sendes på høring til statlig sektormyndigheter og fylkesmannen, og legges ut til offentlig ettersyn. Her også skal det kunngjøres i minst en lokalavis og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Her skal man sikre at alle berørte parter har mulighet til å gjøre sitt syn gjeldende til planforslaget.
- *Bearbeidelse av innspill mottatt i forbindelse med overnevnte punkt:* Dersom statlige myndighet eller fylkesmannen har motsatt seg planforslaget eller kommet med innvendinger, må det gjennomføres meglings mellom kommunen og vedkommende myndighet for å komme til enighet om arealbruken.
- *Annen gangs politisk behandling:* Vedtak av det endelige planforslaget i kommunestyret.

- *Arkivering og kunngjøring av resultatet:* Når en plan blir vedtatt, må det arkiveres og tildeles en ID, f.eks. plannummer. I tillegg sørger kommunen for at vedtaket varsles til alle berørte parter samt til fylkeskommunen og fylkesmannen. Igjen skal vedtaket kunngjøres i minst en lokalavis og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Her skal det også registreres grunneier, festere, berørte naboer og andre rettighetshavere. Det gis opplysninger om klageadgangen og frist for å klage.
- *Eventuell klagebehandling:* Om noen ønsker å klage på planvedtaket, må det sendes skriftlig klage til kommunen innen tre uker etter at man har fått varsel om vedtaket. Kommunen tar standpunkt til klagen og kan velge å ta den til følge. Om kommunen velger å ta den til følge, så sendes klagen til fylkesmannen, som avgjør saken med endelig virkning.

2.12 Rekkefølgebestemmelser

Det kan gis rekkefølgebestemmelser til både reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Det vil si at man kan stille krav om utbygging i en bestemt rekkefølge og at tekniske anlegg og infrastruktur må inntreffe før utbyggingen starter. Disse bestemmelsene er tatt inn i lovens §§ 11-9 og 12-7 (Leikvam og Olsson, 2014 s. 108).

Et rekkefølgekrav er en effektiv måte å få etablert anlegg og tjenester på. Konsekvensene av at det er stilt rekkefølgebestemmelser, er at man må avklare hvem av utbyggeren eller kommunen som gjennomfører hva og på hvilket vilkår.

2.13 Markedsanalyse/kundeanalyse

Noen variabler som bør undersøkes i en slik analyse er i følge Røsnes og Kristoffersen (Røsnes og Kristoffersen 2014, s. 109-111):

- Etterspørsel og markedsanalyse
- Beliggenhet
- Eiendommens kapasitet i forhold til etterspørsel
- Befolkningsvekst
- Omsetning, prisnivå og finansiering
- Konkurrerende prosjekter (Fornebu)
- Kundegrupper og inntektsnivå
- Økonomiske vurderinger

Som vist over så finnes det mange forskjellige analyser man kan gjennomføre på et prosjekt for å sikre seg best mulige undersøkelser, for så igjen å få det resultatet man ønsker.

Den mest relevante metoden som kan benyttes for denne masteroppgaven er intervju eller spørreundersøkelse. Som tidligere nevnt har jeg brukt intervjumetoden. Jeg har laget en intervjuguide som beskriver spørsmålene og selve intervjuet. Jeg hadde planlagt intervjuene godt der jeg skulle presentere meg først, for så å gi litt informasjon om masteroppgaven og til slutt hva problemstillingen går ut på. Intervjuguiden er lagt som vedlegg til denne oppgaven.

Jeg kommer tilbake til intervjuene også i siste kapittel, da konklusjonen for oppgaven blir presentert.

KAPITTEL 3

1. METODE

Når det gjelder valg av metode, vil jeg bruke litt forskjellige metoder for å finne svar på min problemstilling. Den viktigste metoden som jeg kommer til å bruke er intervjuer av aktuelle personer. Da vil det være aktuelt å intervju eiendomsmeglere, eiendomsutviklere og ikke minst de kommunene det gjelder. Som også nevnt tidligere jobber jeg til daglig som eiendomsmegler og har jobbet i område i snart 9 år og har tilgjengelig systemer som eiendomsverdi for å finne ut hvordan prisutviklingen har vært på de forskjellige boligtypene i de forskjellige kommunene jeg skal se på. I tillegg har jeg mye erfaring som jeg vil supplere med.

Jeg forventer å lære en del av hvordan utviklingen har vært i de områdene som jeg jobber i. Er plasseringen av flyplassen viktig for disse kommunene eller tror de at utviklingen ville ha skjedd uansett. Jeg regner med å kunne få svar på dette og hvor stor rolle slike bygg har for et område.

Utfordringer: Jeg vil helt klar møte på noen utfordringer underveis. De største utfordringene vil være å få tak i riktige og kunnskapsrike personer til intervjuene. Jeg er helt avhengig av disse for å bygge videre på min masteroppgave og selvfølgelig begrunne den utviklingen som har vært siden hovedflyplassen ble plassert på Gardermoen. Jeg kommer til å jobbe alene i denne masteroppgaven og gleder meg masse til å sette i gang. For meg er dette et viktig tema som interesserer meg og som jeg vil ha behov for å kunne mer om videre i mitt arbeidsliv. Jeg ønsker å utvikle meg mest mulig under dette emnet.

Metode dreie seg om hvordan man innhenter, organiserer og tolker informasjon (Schiefløe, 2011). I følge (Schiefløe, 2015) kan forskningsprosessen deles inn i disse fasene.

1. Utvikling av problemstilling.
2. Valg av undersøkelsesdesign.
3. Valg av type informasjon- kvalitativ og/eller kvantitativ.
4. Hvordan vi samler inn informasjon?
5. Utvalg av enheter.
6. Hvordan vi skal analysere de data vi får inn?
7. Hvor gode er funnene og konklusjonene?
8. Tolkning og tolkningsfeil.

Punktene fra 1-3 danner grunnlag for metode, enten om vi velger kvalitativ eller kvantitativ metode.

Under første punktet, utvikling av problemstilling, har jeg beskrevet hva jeg er interessert i å undersøke. Her vil jeg både undersøke hvordan situasjonen var da Gardermoen Flyplass åpnet i 1998 og hvordan utviklingen har vært fram til i dag. Jeg har brukt mye tid på hvordan utviklingen har vært de siste 15 årene på Øvre Romerike. Har det vært en positiv trend i markedet, og kan dette skyldes at vi ligger i nærheten av hovedflyplassen i Norge.

Ved punkt 2 har jeg valgt det undersøkelsesdesignet som går best til masteroppgavens problemstilling. (Schiefløe, 2011) skiller mellom beskrivende design og kausalt design. Ved beskrivende design foretas en undersøkelse på et bestemt tidspunkt, mens man bør velge sistnevnte design når opplysningene omfatter flere tidspunkter, slik vi har i denne masteroppgaven.

Når vi har tatt en avgjørelse på både punkt 1 og 2, så må vi velge type informasjon. Her er det viktig å ta utgangspunkt i problemstillingen.

Når jeg er ferdig med punktene som danner grunnlaget for metode, går jeg i gang med å samle informasjon. I denne masteroppgaven bruker jeg forskjellige metoder til dette, og blant annet vil det her være viktig med intervjuene/spørsmålene som jeg har stilt de kandidatene som har stilt. Videre er resten av fasene innsamling og analyse av data.

Vi har to hovedgrupper for metoder og disse er kvalitative og kvantitative metoder.

3.2 Metode 1- Kvantitativ metode

Kvantitative metoder omfatter tall og det som er målbart. Resultatet av forskningen blir gjerne fremstilt i f.eks. tabeller og grafer. Og det vil jeg helt klart bruke her også i denne oppgaven da jeg skal sammenligne data fra de forskjellige kommunene som er med. Dette kan lettest gjøres samt at det vil gi en mer oversikt gjennom at jeg lager tabeller eller evt. grafer. Jeg har også brukt ferdige tabeller og grafer fra både SSB og eiendomsverdi.

Eiendomsverdi er et verktøy som jeg bruker mye i jobbsammenheng. Her lagres mye data med bakgrunn av boligpris og prisutvikling. På deres hjemmeside skriver de følgende:

«Eiendomsverdi AS følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Våre databaser omfatter alle landets eiendommer, og vi har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder» Kilde: www.eiendomsverdi.no

Når jeg har innhentet alle faktaopplysninger så skal jeg bearbeide og tolke disse opplysningene. Det vil si at jeg videre skal sammenligne data og sette dette opp mot hverandre samt at jeg skal sammenligne kommunene på Øvre Romerike. Den beste måten for å gjøre dette er å se hver kommune for seg og hva kommunen har oppnådd totalt. Så diskutere dette i diskusjonskapittelet. Som tidligere nevnt vil også bruk av tabeller og diagrammet vise utviklingen samlet for alle kommunene.

Jeg også forklare hva som ligger bak tallene med min erfaring som megler fra område. I tillegg har jeg brukt eiendomsverdi mye i denne masteroppgaven.

3.3 Metode 2- Kvalitativ metode

Når det gjelder kvalitativ metode så er det en metode for generering av kunnskap, det vil si at man undersøker hva slags mening og erfaring hendelsen ga og hvordan disse kan tolkes og forstås av andre. Eksempler på slike metoder er blant annet intervjuer, observasjoner, gåturer.

Når det gjelder denne metoden så er dette ofte svært tids og ressurskrevende, men før jeg startet med dette, hadde jeg lagt av en god del tid i min fremdriftsplan til å gjennomføre selve intervjuene. Etter å ha brukt en god del tid til å få de riktige personene i kommunene til å delta, så valgte jeg å gå for en spørreundersøkelse. Dette fordi det var enklere å få svar fra kandidatene. Fordelene med en slik metode (spørreundersøkelser) er mange, blant annet de utvalgte som gjennomfører spørreundersøkelsen gis mulighet til å utdype sine meninger, man kan sitte i fred og ro når man besvarer. De fleste av kandidatene har svart svært utdypende på flere spørsmål, mens det er et par stykker som har svart veldig konkret og kort. På disse to kandidatene hadde man kanskje fått noe mer svar om de hadde gått med på å la seg intervju. Dette på grunn at jeg ville kunnet stille oppfølgingsspørsmål og fått kandidaten til å utdype svaret noe mer.

Når denne metodene blir brukt, så kan det være lettere å forstå tallene bak kvantitative metoder.

Av kvalitative metoder så har jeg valgt ut som nevnt tidligere spørreundersøkelser. Dette fordi jeg mener det vil besvare min problemstilling og forskningsspørsmål best. Deltagende observasjoner f.eks. vil ikke gi meg noe gode data for å kunne ta med meg videre i forskningen og bearbeidelsen av data.

Litteraturstudie

Når det gjelder litteratur, vil jeg først og fremst bruke teori fra pensum som vi har hatt på NTNU. I tillegg vil jeg søke opp litteratur innen historien da vedtaket om Gardermoen flyplass ble tatt.

Jeg vil også se igjennom tidligere artikler innen emnet. Internett gir oss også mye informasjon innen tema. Siden jeg jobber som megler, har jeg tilgang på ulike verktøy som jeg bruker i min arbeidsverktøy. Samt vil jeg som nevnt tidligere innhente faktaopplysninger fra de kommunene som er valgt. Jeg vil også se nærmere på kommuneplaner og vedtak som er gjort i forbindelse med luftfartsutbyggingen på Gardermoen. I tillegg regner jeg med at Avinor sitter med en del artikler

og annet dokumentasjon som jeg skal gå igjennom. Jeg har brukt boka som Leikvam og Olsson, 2014, som har underbygget mye av litteraturen i denne masteroppgaven.

Relevante søkeord når jeg bruker internett blant annet vil være: boligpris, boligprisutvikling, tilbud og etterspørsel, boligpreferanser og eiendomsutvikling. Alt jeg har søkt på er av norske sider.

Spørreundersøkelse

Jeg vil også benytte meg av metoden intervjuer. Her lagde jeg en intervjuguide som jeg skal bruke fast mot 10 kandidater. Guiden ble laget slik at det skulle tilpasse alle som svarte på intervjuet, og for å oppnå gode resultater. Målgruppen for denne undersøkelsen er eiendomsmeglere, eiendomsutviklere og ansatte i kommunen som jobber innen fagfeltet. Jeg valgte å sende ut intervjuguiden samt spørsmålene til kandidatene da de ønsket å svare selv på spørsmålene skriftlig, dette skyldes mye grunnet tidspress fra kandidatene.

Innsamling av data

Jeg har valgt å innhente litt faktaopplysninger for de 6 kommunene som er valgt ut til å delta i denne masteroppgaven. Faktaopplysningene går ut på antall innbyggere, folkevekst, innflytting, finansielle nøkkeltall og fakta om befolkningen. Disse tallene vil si noe om dagens situasjon og litt om hvilken utvikling vi har foran oss, blant annet for økning i innbyggertall.

3.3 Oppsummering metode

Skrijving av masteroppgaven: Jeg begynte tidlig å skrive masteroppgaven. Det første jeg startet med var å innhente litt informasjon og data om kommune på Øvre Romerike. I tillegg var intervjurunden krevende, og jeg innså fort at jeg måtte endre denne metoden til å bli en spørreundersøkelse. Å innhente data har tatt mye tid samt at det har vært krevende å gå igjennom mye informasjon. Jeg var ikke klar over før jeg begynte å skrive masteroppgaven at dette var en svært krevende oppgave. Jeg har brukt svært mange timer, men samtidig så har jeg også fått stor utbytte og lært en del.

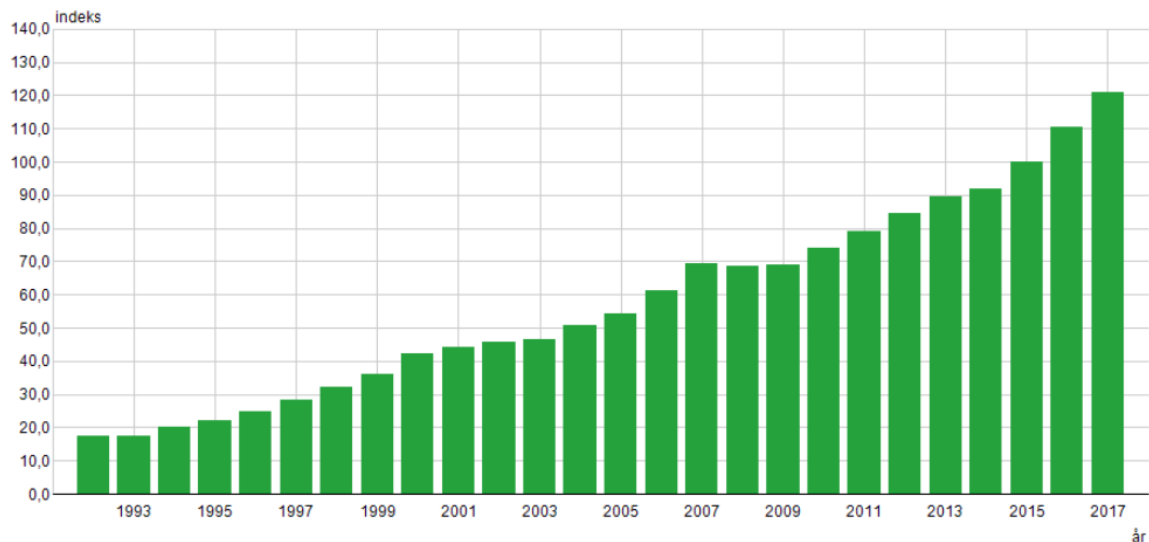
For meg er det viktig at det er en rød tråd i oppgaven og at undersøkelsene jeg har gjort, gir meg svar på både problemstillingen og forskningsspørsmålene.

4. Boligmarkedet i utvikling

I dette kapitlet ønsker jeg å presentere de 6 forskjellige kommunene på Øvre Romerike. Jeg vil starte litt med generelle tall for Akershus. Mye av data som er innhentet baserer seg på Ullensaker. Jeg har prøvd å innhente så mye jeg kan på de resterende 5 kommunene.

I dette kapitlet vil jeg drøfte hvordan boligprisutviklingen har vært gjennom perioden fra 1998/2000 og fram til i dag. Jeg skal i denne perioden også se hvordan boligutviklingen har vært i de forskjellige kommunene. Tilslutt vil jeg legge fram litt data for sysselsettingen i kommunene. Her vil Nannestad og Ullensaker drøftes mest, da disse to kommunene er vertskommunene og er mest preget.

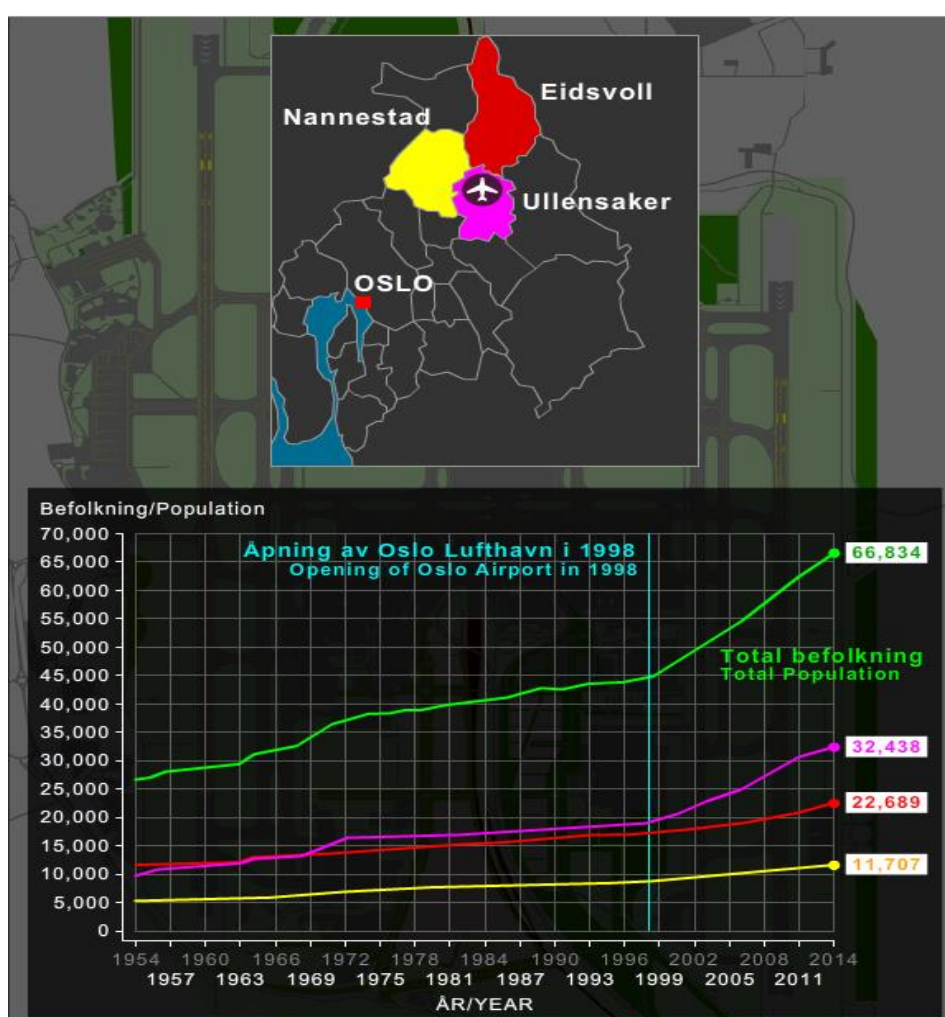
Tabellen under viser boligprisindeksen i Akershus.



Figur 10: Boligprisindeksen i Akershus. Kilde SSB.no

Det er forventet at boligprisindeksen er økende i Akershus. Vi ser av figuren over at det blant annet i 2007 (da vi hadde en liten finanskrisen i Norge), så kan vi se at prisindeksen også har gått marginalt ned og ligger rolig et par år, før det øker igjen. Det samme ser vi i 2002-2003.

Jeg vil vise under hver kommune hva forventet innbyggertall vil være i løpet av 2030/2040. Det er viktig å se på hvordan innbyggertallet har også utviklet seg gjennom årene. Bilde under illustrerer dette. Bilde er hentet fra hjemmesiden til OSL. Bilde ga en god oversikt over hvordan befolkningsveksten har utviklet seg siden år 1954 og fram til år 2014. Fra 1954 og fram til åpningen av hovedflyplassen økte folketallet jevnt. Det vi kan se på alle kommunene som er tatt med i bilde nedenfor (bortsett fra Nes, Hurdal og Gjerdrum kommune) er at alle får en kraftig vekst fra åpningen og fram til i 2014. Det er helt klart, ut ifra denne dataen at Gardermoen lufthavn har hatt stor innvirkning på befolkningsveksten.



Bilde 5: Boligutviklingen i Nannestad, Eidsvoll og Ullensaker. Kilde: www.osl.no

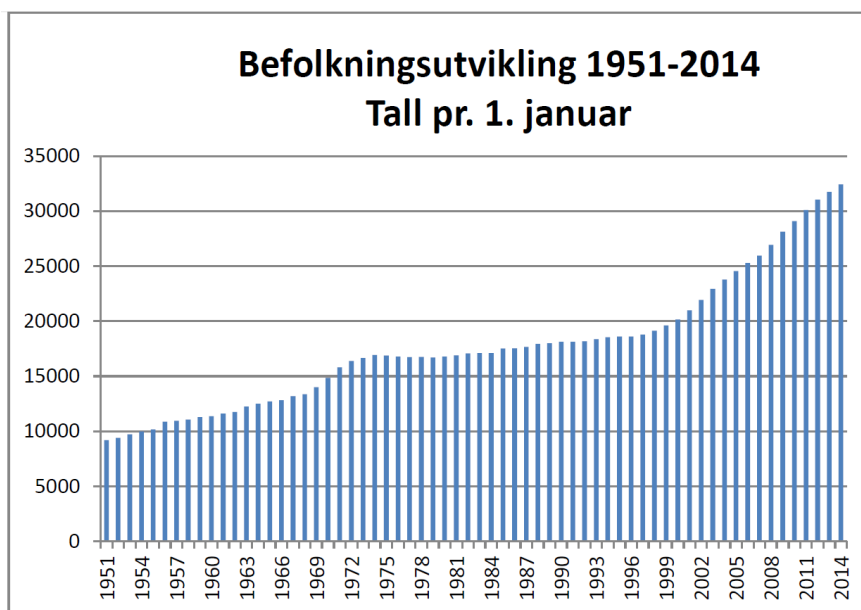
4.2 Ullensaker kommune

Når man kommer inn på hjemmesiden til Ullensaker kommune, så blir man møtt med følgende tekst: Vekstkommunen – tilgjengelighet, attraktiv og handlekraftig.

«Ullensaker kommune opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca. 1000 innbyggere i året og har nå over 36000 innbyggere. Befolkningsveksten stille store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv. Vi har en rik idrett og fritidstilbud i Ullensaker, mange flotte steder og utforske og vi har muligheten til å reise hvor man vil fra kommunen vår, og alltid komme hjem til Ullensaker». Kilde: www.ullensaker.kommune.no

Ullensaker kommune ligger ca. 25 km nordøst for Oslo. Jessheim er kommunesenter og fikk bystatus 11.06.12. For mange år tilbake og før Gardermoen lufthavn ble til, så var forsvaret og landbruket de viktigste arbeidsplassene i denne kommunen. Etter at flyplassen ble til, så er nå de viktigste arbeidsplassene flyplassen, handel, hotell/konferanse og transport/logistikk som dominerer i næringslivet på Ullensaker.

Det er pr. 1.kvartal 2018, 36.904 innbyggere i denne kommunen. Tallet er hentet fra ssb.no. Det er forventet en befolkningsutvikling på 46.125 innbyggere i 2030 og 52.808 innbyggere i 2040. Nedenfor ser du en figur som viser hvordan befolkningsutviklingen har vært i Ullensaker fra år 1951 og fram til år 2014. Her kan vi også se at vi har fått en kraftig økning i befolkningsveksten etter at Gardermoen lufthavn ble åpnet i 1998.

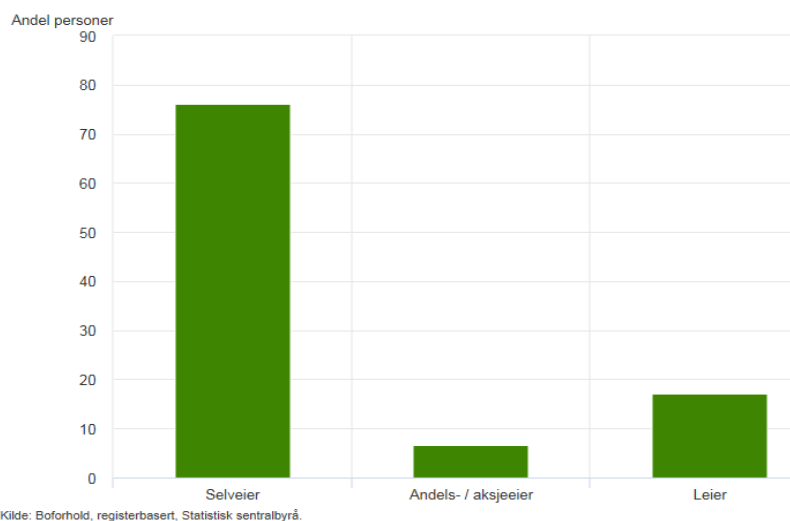


Figur 11: Befolkningsutviklingen i Ullensaker 1951 -2014. Kilde: SSB

Av de 36.904 innbyggerne (1.kvartal 2018) bor 6.841 i eneboliger og 4.311 mennesker i leilighet ifølge tall fra ssb.no.

Som tidligere nevnt liker vi nordmenn å eie i stedet for å leie. Etter krigen ble dette enda viktigere da myndighetene ga tillatelse til å kunne kjøpe egen bolig. Nedenfor har jeg tatt med en graf som viser hvor mange personer i Ullensaker som eier sin bolig i forhold til hvor mange som leier. Det er en veldig stor andel som eier boligen sin, og det er helt forventet ut i fra hvordan boligmarkedet er. Dagens boligmarked har også fått med seg de unge inn i denne trenden, selv om det skrives mye om at det er vanskelig for de unge å kjøpe sin første bolig.

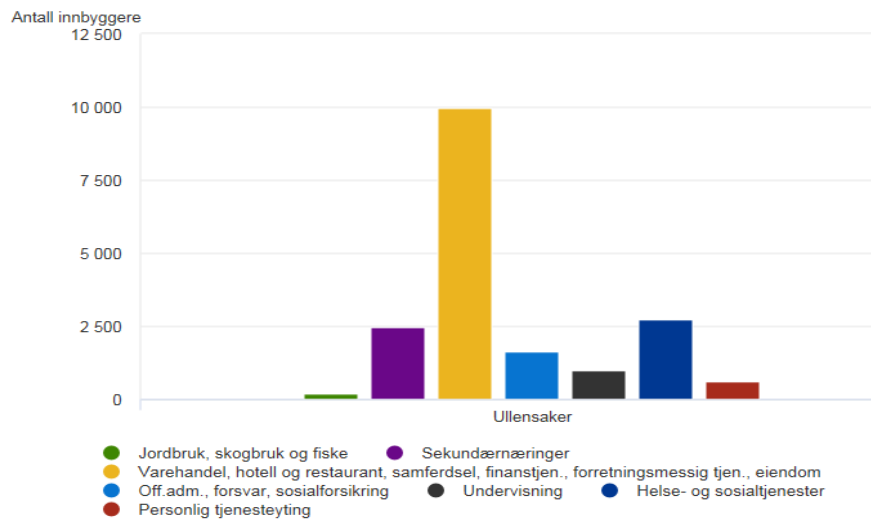
Personer som bor i eid eller leid bolig. Andel.



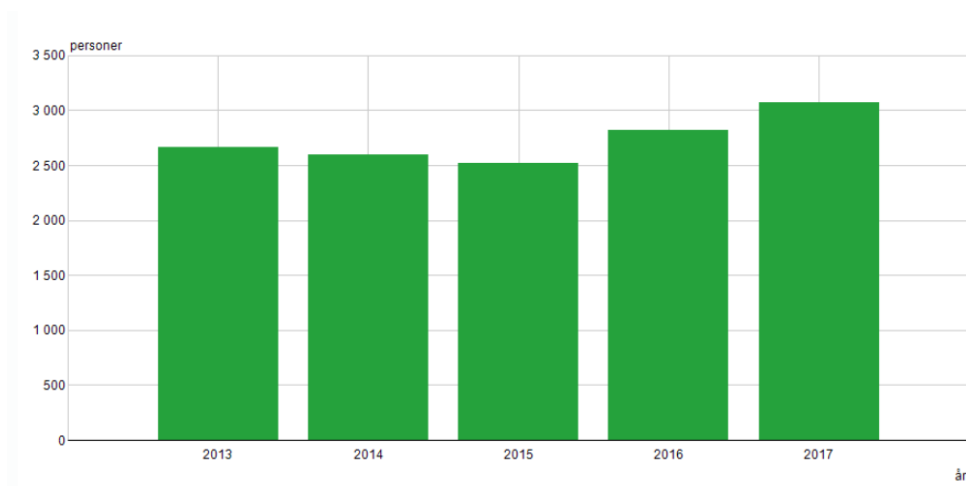
Figur 12: Boforhold i Ullensaker kommune.

Figuren under viser hva innbyggerne i Ullensaker jobber med, som vi kan se så er den største posten varehandel, hotell, restaurant osv. Jeg kommer litt mer tilbake til dette under kapittel arbeidsmarkedet som kommer senere i oppgaven.

Hva innbyggerne arbeider med

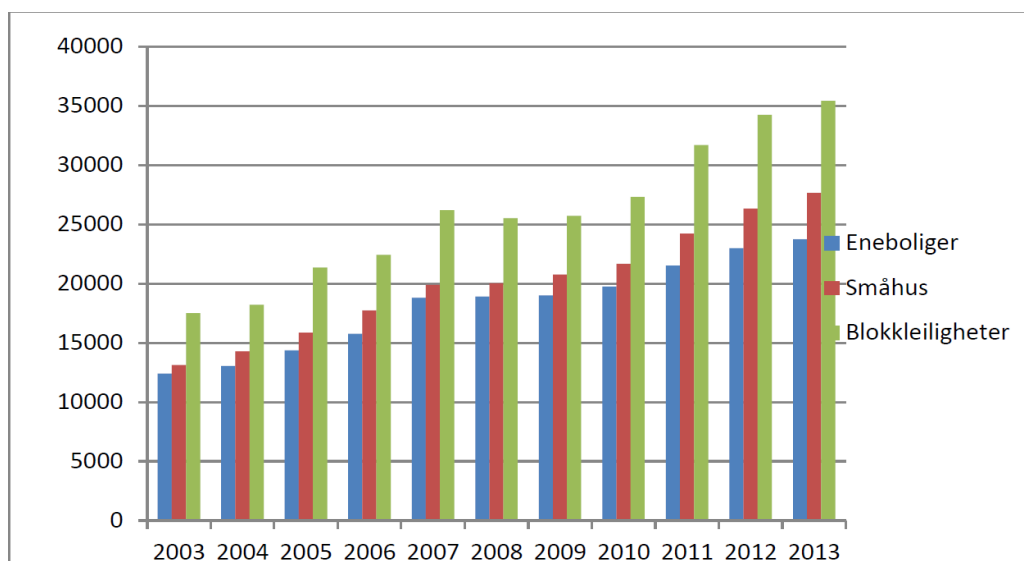


Figur 13: Arbeidsfordeling i Ullensaker. Kilde SSB



Figur 14: Figuren viser flytting innad i Ullensaker kommune. Kilde: SSB

Figur under viser utviklingen i kvadratmeterprisen for ulike boligtyper i perioden 2003 til 2013. Prisene er omtrent doblet for alle boligtypene. Prisveksten er lavest for eneboliger.



Figur 15. Antall boliger som ble omsatt i Ullensaker i tidsperioden 2002-2013. Kilde: SSB.

4.3 Eidsvoll kommune

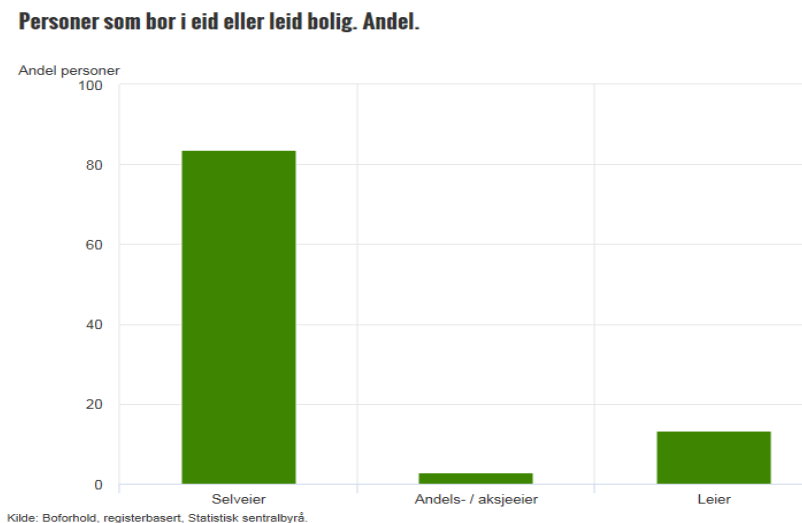
Eidsvoll kommune er mest kjent for at Grunnloven ble underskrevet i 1814. Avstanden fra Eidsvoll til Oslo er ca. 40 km. Per 1.kvartal 2018 var innbyggertallet 24.726. Det finnes lite statistikk som kommunen har, der utviklingen av folketallet vises. Det eneste vi kan basere oss på er en tidligere figur som jeg har lagt ved tidligere i oppgaven.

I denne kommunen også er det spådd at det skal være en god utvikling i innbyggertallet. Det er forventet at befolkningsveksten øker til 30.371 innbyggere i 2030.

Kommunesenteret Sundet utvikles i fart, men også Råholt som har blitt et «sentrumsområde» med mye handel. Her har det kommet de siste årene mange nye leiligheter samt at sentrum har blitt utvidet med butikker og andre fasiliteter.

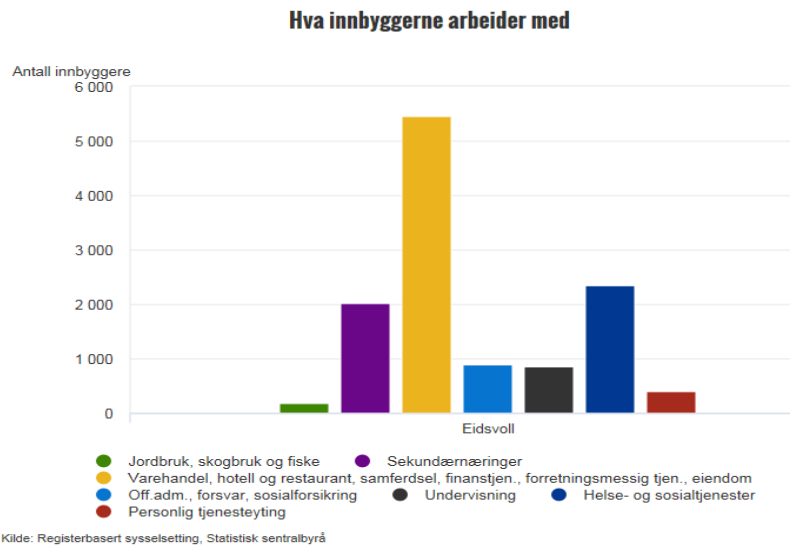
Av alle innbyggerne på Eidsvoll, så bor 7.123 stykker i eneboliger og 1.289 i leiligheter. Grunnen til det er at det tidligere ikke har blitt bygget så mange leiligheter. Dette har kommet nå i senere tid. De fleste av de som bor i leilighet er eldre mennesker som har flyttet fra eneboligene.

Videre kan vi også her se at de fleste bor i eid bolig. Det er en mindre andel i Eidsvoll som leier.



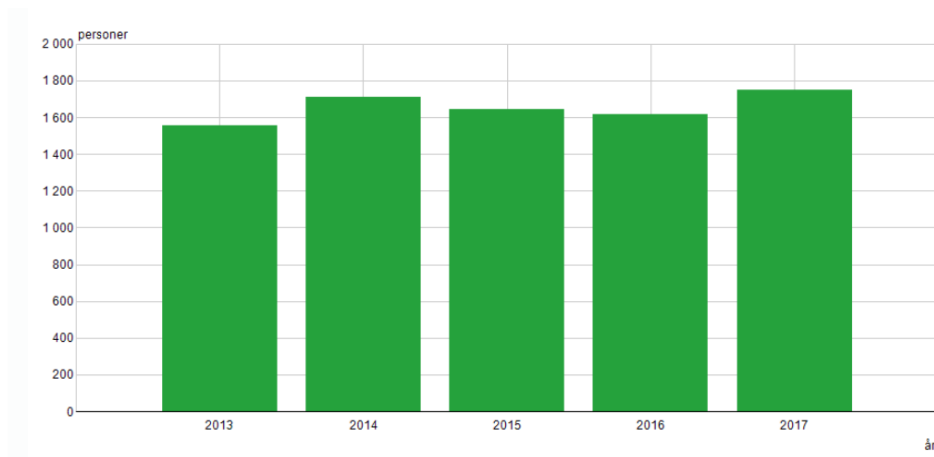
Figur 16: Boforhold i Eidsvoll kommune. Kilde: SSB

Som også data for Ullensaker kommune viser, så jobber de fleste som er bosatt i Eidsvoll innenfor det samme.



Figur 17: Arbeidsfordeling i Eidsvoll. Kilde SSB.

Mange av tallene er like for Eidsvoll kommune også. Det er flere i 2017 som ønsket å flytte innad i kommunen. Mye kan også skyldes grunnen til at sentrumsområde er godt utviklet.

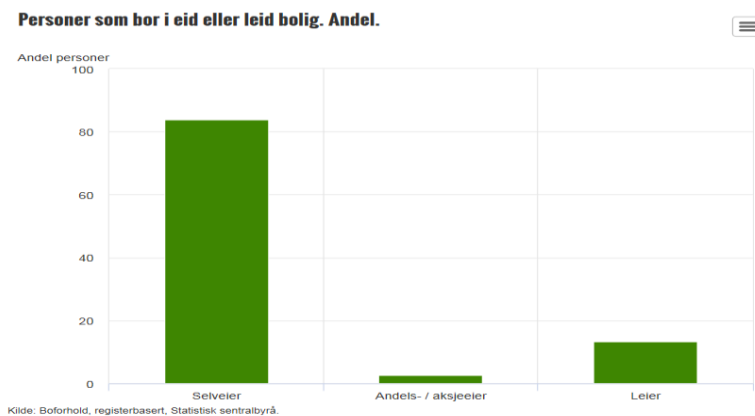


Figur 18: Figuren viser flytting innad i Eidsvoll kommune. Kilde: SSB

4.4 Nes kommune

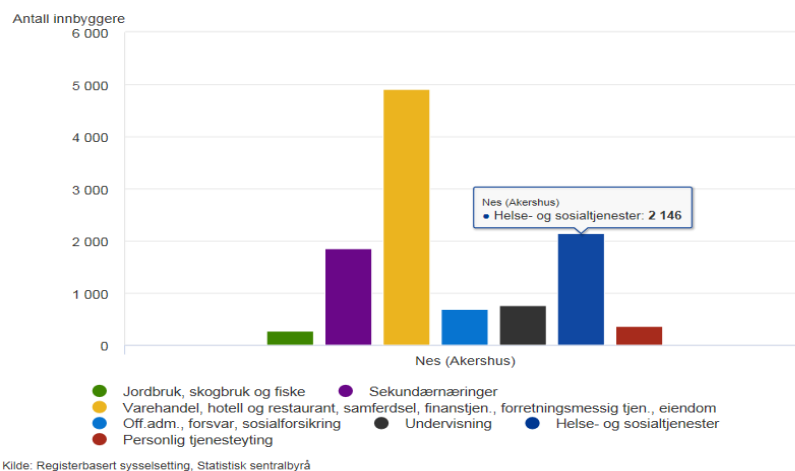
Kommunen ligger ca. 50 km avstand fra Oslo og Årnes er kommunesenter. I følge tall fra SSB så er innbyggertallet pr. 1.kvartal 2018 på 21.700. Det er også her forventet at folketallet skal øke. Her er det lagt en prognose på ca. 24.551 innbyggere i 2030, mens 26.169 innbyggere i 2040.

Av dagens innbyggere, så bor det 6.868 stykker i enebolig og 832 bor i leiligheter. I Nes er det store landbruksområder, og derfor lite leiligheter som omsettes. Tall viser at 13,4 % bor på en landbrukseiendom. I de siste 4 årene har lokale utviklere satset på utbygging av leilighet langs Glomma som de har lykket med. Som i de andre kommunene, så er det også her størst andel av de som eier sin bolig, se figuren under.

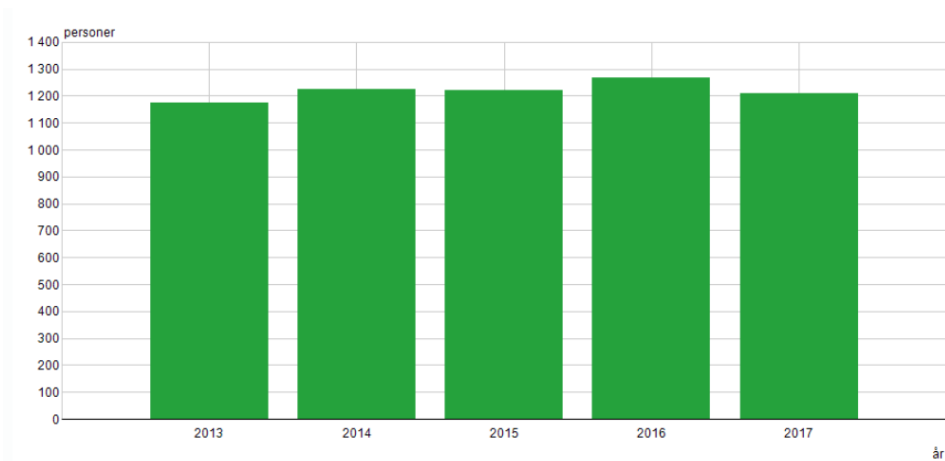


Figur 19: Boforhold i Nes kommune. Kilde: SSB

I Nes kommune dominerer også varehandel, hotell og restaurant. Dette vil være naturlig da det er kort vei til Gardermoen lufthavn.



Figur 20: Arbeidsfordeling i Nes. Kilde: SSB



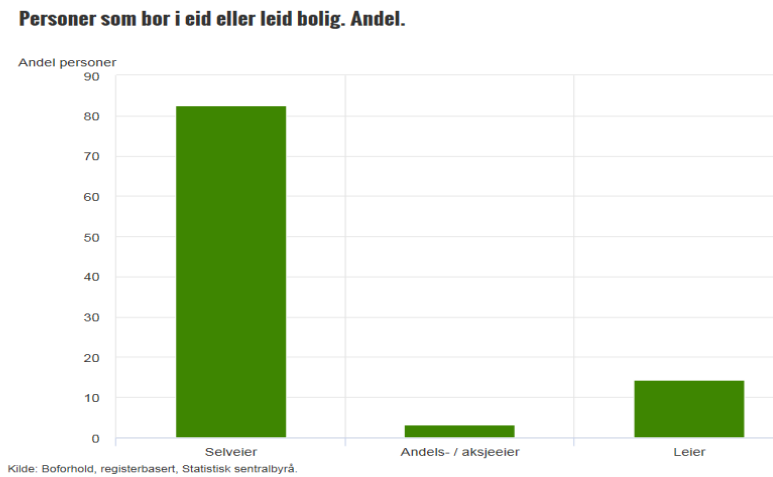
Figur 21: Figuren viser flytting innad i Nes kommune. Kilde: SSB

Siste kommune er Eidsvoll kommune, som også er en stor kommune i vekst. Trenden her har også vært noe negativt, men har hatt en positiv økning fra 2015 til 2016. Noe av grunnen til en positiv trend vil være at sentrumsområdene er godt utviklet og du finner gode tilbud i kommunen.

4.5 Nannestad kommune

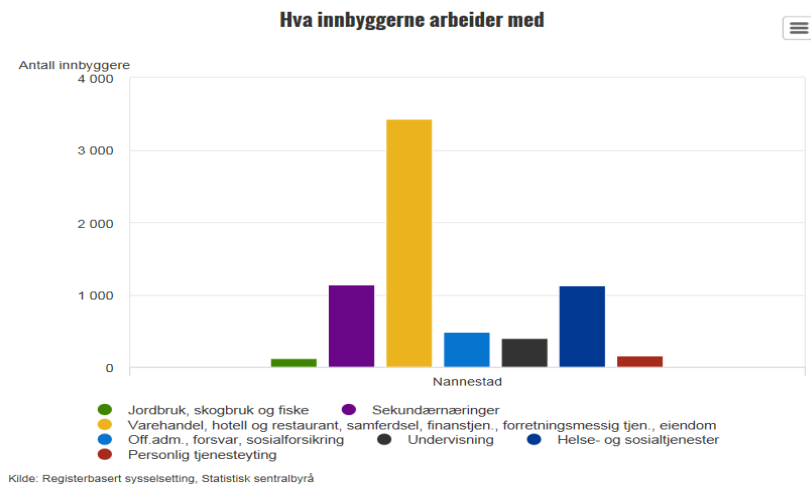
Nannestad kommune er sammen med Ullensaker en vertskommune for Gardermoen lufthavn. Kommunen ligger ca. 50 km avstand fra Oslo og Nannestad er kommunesenter.

Pr. 1.kvartal 2018 er innbyggertallet på 13.317 innbyggere. Nannestad har den laveste innbyggertallet av de kommunene som er med i denne masteroppgaven. For å være vertskommune for flyplassen, så synes jeg antallet er lavt. Det er forventet en liten økning i folketallet med en prognose på 15.990 innbyggere i 2030 og 17.359 innbyggere i 2040. Av dagens innbyggere, så bor 3.764 i eneboliger og 338 i leiligheter. Her bor også den største andelen i eid bolig, se figuren nedenfor.



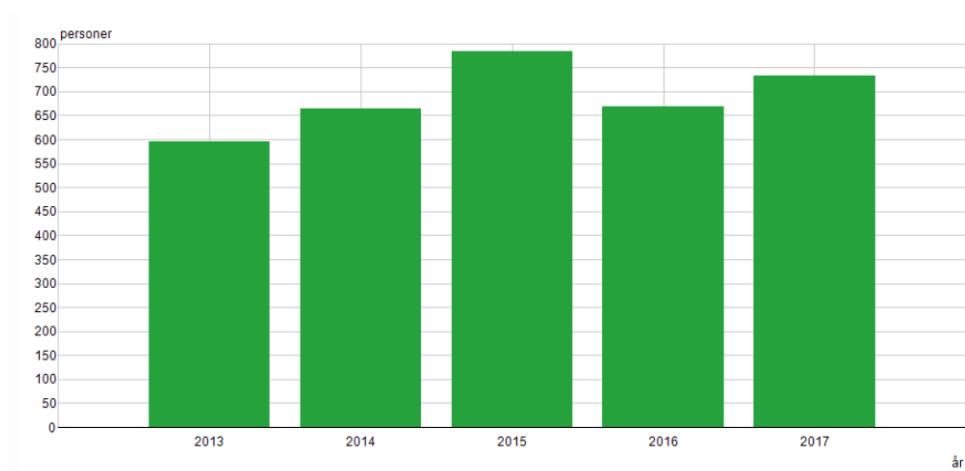
Figur 22: Boforhold i Nannestad kommune. Kilde SSB

I Nannestad kommune dominerer også varehandel, hotell og restaurant. Dette vil være naturlig da det er kort vei til Gardermoen lufthavn, og mange av de som jobber her bor i Nannestad. Av min erfaring er det mange unge som jobber på flyplassen og leier i Nannestad da leieprisene er rimeligst her i forhold til avstanden til arbeidsplassen.



Figur 23: Arbeidsfordeling i Nannestad. Kilde: SSB

I Nannestad kommune var det en positiv trend med at man flyttet innad i kommunen fra 2013 og fram til 2015. Så fikk kommunen en nedgang fra ca. 775 personer som hadde flyttet innad i kommunen året før til ca. 660 personer i 2016. Antallet økte noe i 2017, se figuren under.



Figur 24: Figuren viser flytting innad i Nannestad kommune. Kilde: SSB

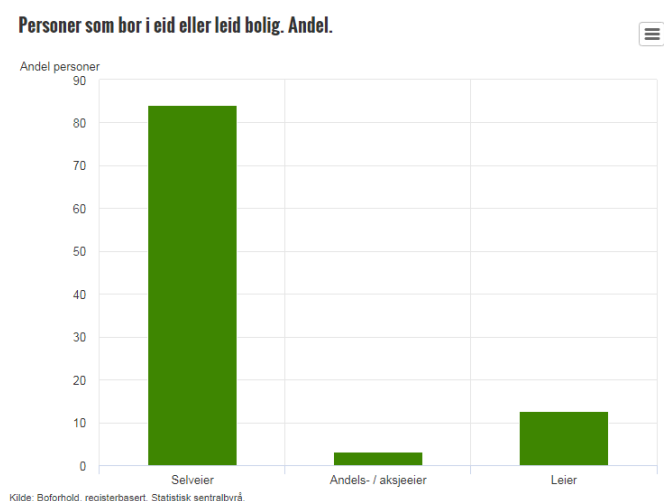
4.6 Gjerdrum kommune

Midt mellom Oslo og Gardermoen! Vi som bor i Gjerdrum, vet å sette pris på beliggenheten. Vi er bortskjemt med skog, mark og frodig naturlandskap utenfor stuedøra. Ro og fred. Samtidig har vi rask tilgang til Oslo og byen med alle sine tilbud. Med Gardermoen på nært hold, har vi dessuten Norges korteste vei til hele verden.

«Den grønne oasen mellom Oslo og Gardermoen.» Kilde: www.gjerdrum.kommune.no

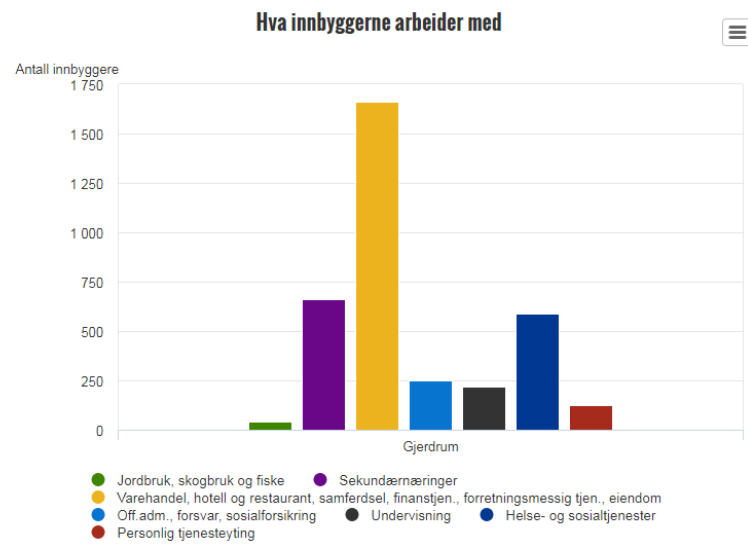
Med bakgrunn av tall hos ssb.bo er innbyggertallet i Gjerdrum kommune på 6824 innbyggere (3.kvartal 2018) Det er forventet at innbyggertallet skal øke til 7564 innbyggere i 2030 og 8036 innbyggere i 2040.

Det bor i dag 1780 innbyggere i enebolig og 148 stykker bor i leiligheter.



Figur 25: Boforhold i Gjerdrum kommune. Kilde: SSB

Det er ikke veldig mange leiligheter i Gjerdrum kommune. De finner noen få i sentrum av Gjerdrum, men ellers består kommunen av villabebyggelse. Fra Gjerdrum er det kortest avstand til Oslo, og fra min erfaring som megler, er det mange innbyggere i denne kommunen som jobber i Oslo og på Gardermoen. Dette kan vi også se litt ut ifra figuren under. Som gjennomgående fra de andre kommunene som vi allerede har gått igjennom, så er det også her varehandel, hotell og restaurant som dominerer.



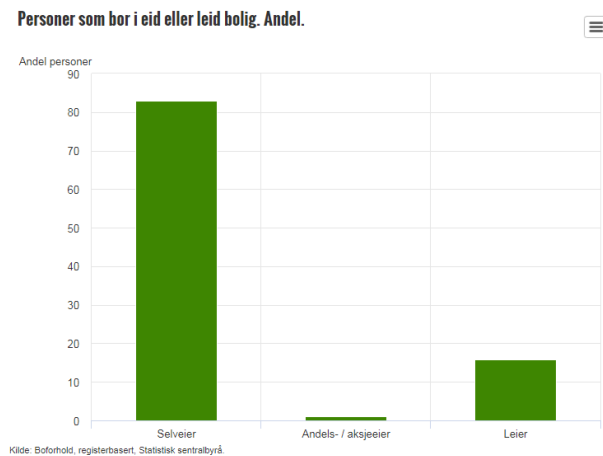
Figur 26: Arbeidsfordeling i Gjerdrum kommune. Kilde: SSB

4.7 Hurdal kommune

Hurdal er en kommune der skogdrift ved siden av jordbruk har vært den viktigste næringskilden. I dag må de fleste som bor i kommunen jobbe utenfor kommunen.

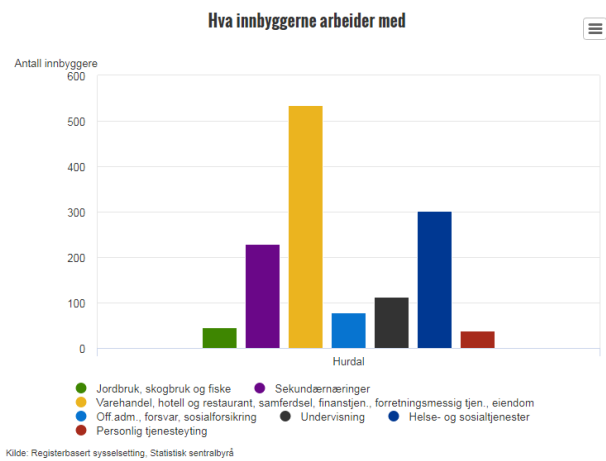
Det er pr. 3 kvartal 2018 2882 innbyggere i Hurdal kommune. Det er forventet en økning i innbyggertallet til 3117 innbyggere i 2030, men det er forventet en nedgang til 3085 innbyggere i 2040.

Det bor i dag 1164 innbyggere i enebolig og 36 i leiligheter.



Figur 27: Boforhold i Hurdal kommune. Kilde SSB.

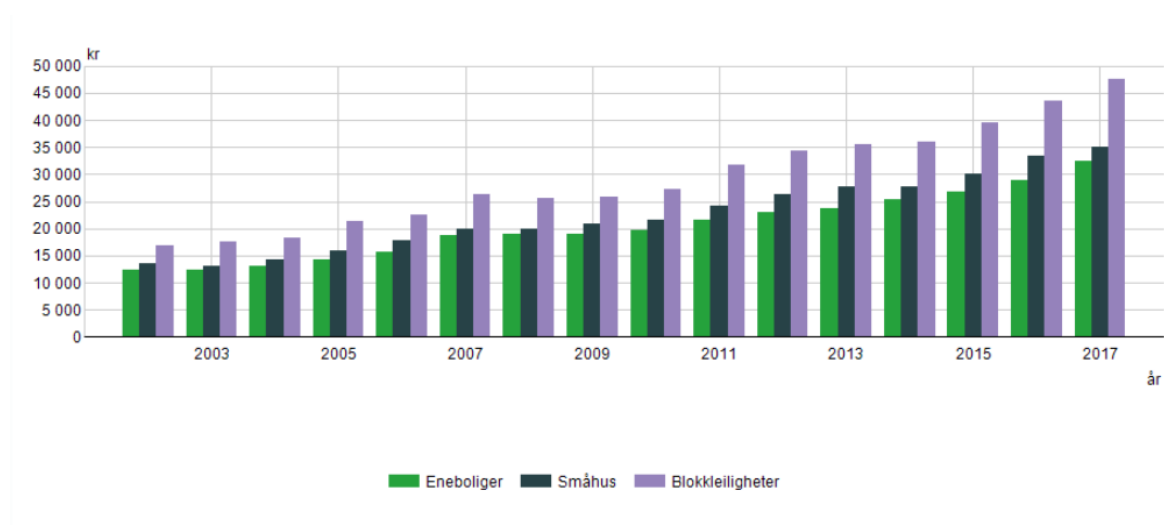
I Hurdal er det veldig lite utvikling av leiligheter. De fleste bor i eldre eneboliger. Det er heller ikke stor utvikling av nye prosjekter. Dette skal vi se litt på senere. I Hurdal kommune vil du også finne et større marked for fritidsboliger. Som også tidligere nevnt så er det også her varehandel, hotell og restaurant som dominerer. De fleste som bor her jobber ved Gardermoen eller innad i kommunen innen helse og sosialtjenesten.



Figur 28: Arbeidsfordeling i Hurdal kommune. Kilde: SSB

4.8 Boligprisutviklingen i hver kommune

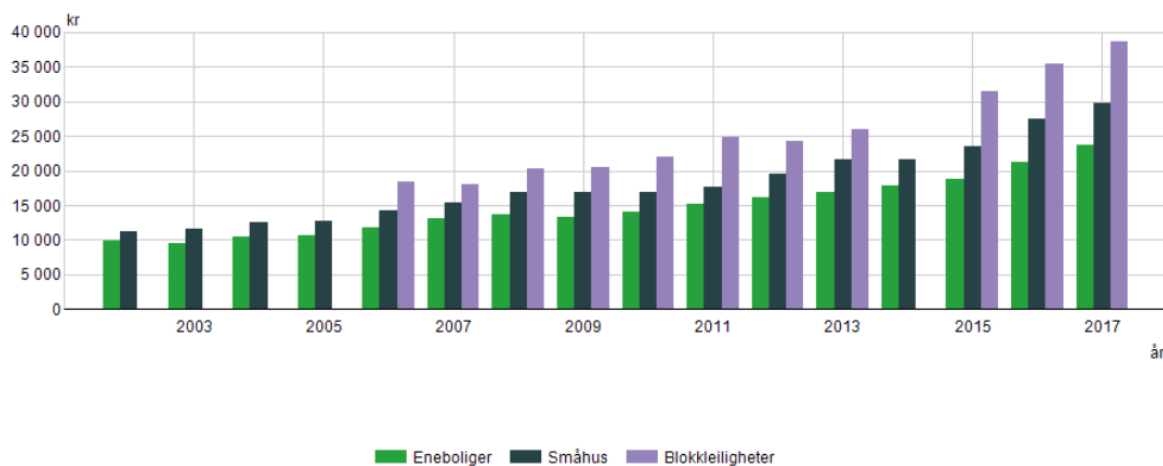
Figuren på under side viser utviklingen i boligprisene i Ullensaker fra år 2002 og fram til år 2017, sortert etter boligtype. Som vi kan se av figuren som er hentet fra SSB, så har det vært en jevn økning fra 2002 og fram til 2017. Det samme gjelder type bolig. Boligtypene har i snitt økt i lik takt. Det vi kan se av tabellen, er at fra 2009 så er forskjellen mellom enebolig og småhus noe større. Forskjellen har økt noe svakt fram til 2017. I 2002 var gjennomsnittlig kvadratmeter pris i Ullensaker på leiligheter ca. 17.500,- og ca. 12.500,- for enebolig. I 2017 var disse prisene økt til 47.000,- for leiligheter og til ca. 32.000,- for enebolig.



Figur 29: Boligprisene i Ullensaker kommune. Kilde: SSB

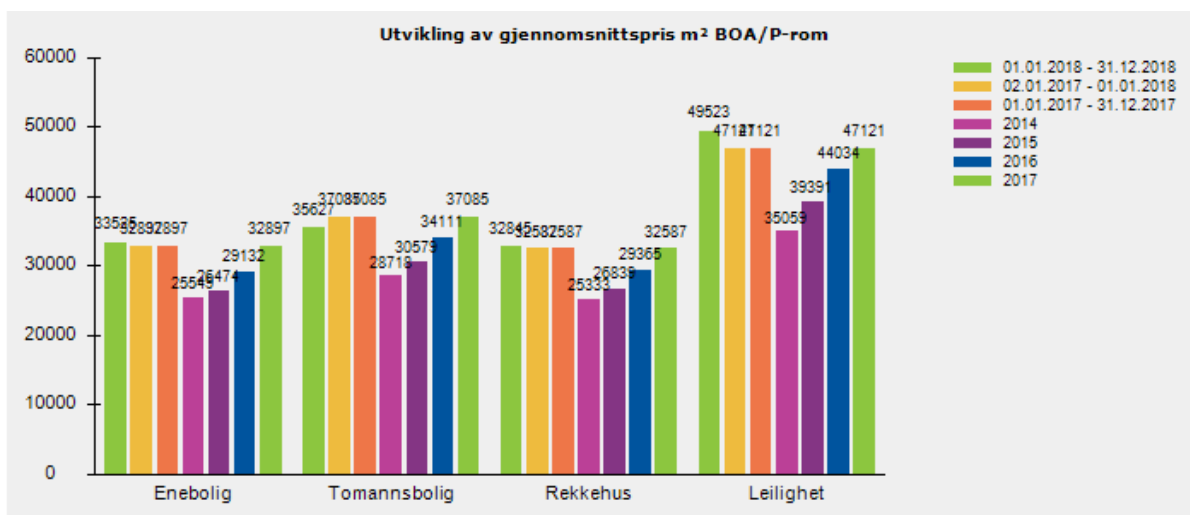
Ser vi på neste store kommune som er Eidsvoll, så viser diagrammet følgende. Som vi kan se, så ble det ikke omsatt en leilighet i denne kommunen før i 2006. Grunnen kan være at det ikke var vanlig med utbygging av denne boligtypen i kommunen. Skulle man ha leilighet på denne tiden, så var det vanlig å flytte til mer sentrumsnære strøk som f.eks. Ullensaker. I 2006 var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en leilighet ca. 18.500,-, mens i 2017 har prisene økt kraftig til 39.000,- Dette henger nok sammen med at Råholt, som er et sentrumsområde i Eidsvoll kommune, har hatt kraftig økning i leiligheter som bygges. Mange eldre som sitter med gamle eneboliger har kjøpt seg inn på disse leilighetene. De eldre har som oftest godt med kapital, og har da mulighet til å betale mye mer for å bo i nye leiligheter som ligger i sentrale strøk.

Det har også vært en fin utvikling når det gjelder eneboliger totalt sett gjennom årene. Det stod ganske stille i årene fra 2002 til 2005 i Eidsvoll kommune når det gjelder utvikling av både enebolig og småhus. Fra år 2006 til 2011 har spesielt økningen på enebolig/småhus vært svak. Fra 2011 og fram til 2017 har det vært en jevn økning.



Figur 30: Boligprisene i Eidsvoll kommune. Kilde SSB.

Ullensaker kommune:



Figur 31: Gjennomsnittlig prisutvikling i Ullensaker. Kilde: Eiendomsverdi.

På figuren over ser dere gjennomsnittlig prisutvikling i Ullensaker kommune fra 2014 og fram til og med 2018. Ullensaker er en kommune som har tatt «Gardermoeffekten» seriøst og boligutviklingen her er stor. Det fører selvfølgelig også til at boligprisene øker, når tilflyttingen øker grunnet mulighetene i denne kommunen.

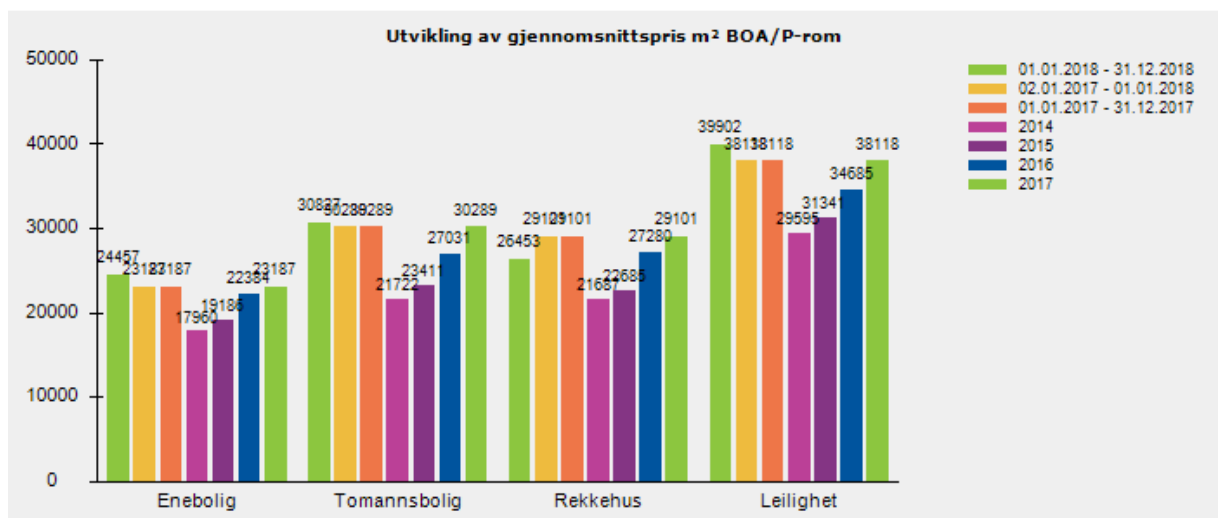
Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m ² pris	Prisantydning			Takst			Oms.hast.
				under	lik	over	under	lik	over	
Enebolig	236	5 174 973	33 188	45 %	12 %	43 %	67 %	0 %	33 %	38 d
Rekkehus	89	3 830 920	32 777	50 %	23 %	27 %	33 %	33 %	33 %	34 d
Leilighet	428	2 931 209	47 634	48 %	22 %	30 %	69 %	8 %	23 %	32 d
Tomannsbolig	89	4 117 101	35 416	51 %	27 %	22 %	40 %	40 %	20 %	37 d
Totalt	842	3 780 552	40 691	48 %	20 %	33 %	59 %	15 %	26 %	34 d

Figur 32: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18

Boligmarkedet har vært noe krevende på Øvre Romerike, dette skyldes litt innstramming av myndighetene. Boligmarkedet har ikke kun vært krevende på ØR, men det har vist også utfordringer i andre områder og spesielt i Oslo. Dette er grunnen til liten tilbakegang i snitt kvadratmeterpris. I tillegg til krevende boligmarkedet, så er flere prosjekter ferdigstilt, der konkurransen har økt på bruktboligene som er blitt lagt ut for salg.

Eidsvoll komme:

På figuren nedenfor ser man gjennomsnittlig prisutvikling i Eidsvoll kommune fra 2014 og fram til og med 2018. Eidsvoll har også en positiv trend og boligprisene øker. De siste årene har også boligutviklingen i Eidsvoll økt, spesielt i område Råholt. Her finner man også togmuligheter, der du kommer inn til Oslo på ca. 30 minutter. Fra Ullensaker tar toget ca. 40 minutter, selv om Ullensaker (Jessheim) ligger nærmere Oslo.



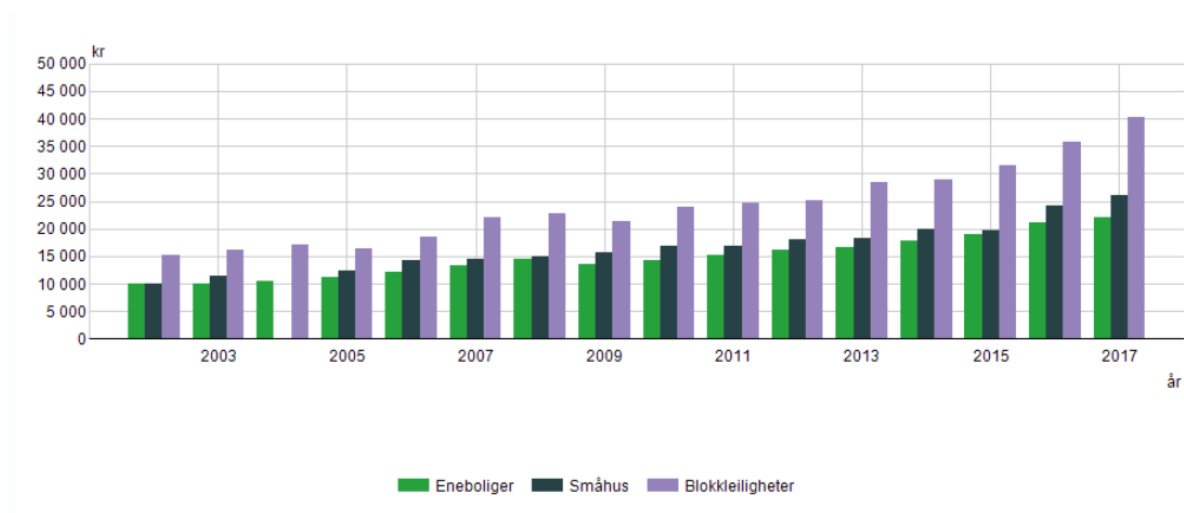
Figur 33: Gjennomsnittlig prisutvikling i Eidsvoll. Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m ² pris	Prisantydning			Takst			Oms.hast.
				under	lik	over	under	lik	over	
Enebolig	236	3 561 958	24 159	49 %	14 %	37 %	0 %	0 %	100 %	31 d
Rekkehus	10	2 846 512	25 492	22 %	22 %	56 %				19 d
Leilighet	149	2 705 892	39 609	44 %	29 %	27 %	100 %	0 %	0 %	43 d
Tomannsbolig	71	3 314 568	31 035	52 %	11 %	37 %	100 %	0 %	0 %	43 d
Totalt	466	3 235 192	30 122	47 %	19 %	34 %	57 %	0 %	43 %	36 d

Figur 34: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18

Figuren over viser data for Eidsvoll kommune og deres kvadratmeterpris. Vi kan se av figur 33 at det har vært en positiv trend. I 2018 måtte man betale 30.122,- i snitt for en kvadratmeter. Leilighet har den største kvadratmeterprisen. Dette skyldes nybygg, og de fleste av leilighetene i Eidsvoll er fra år 2000 eller nyere.

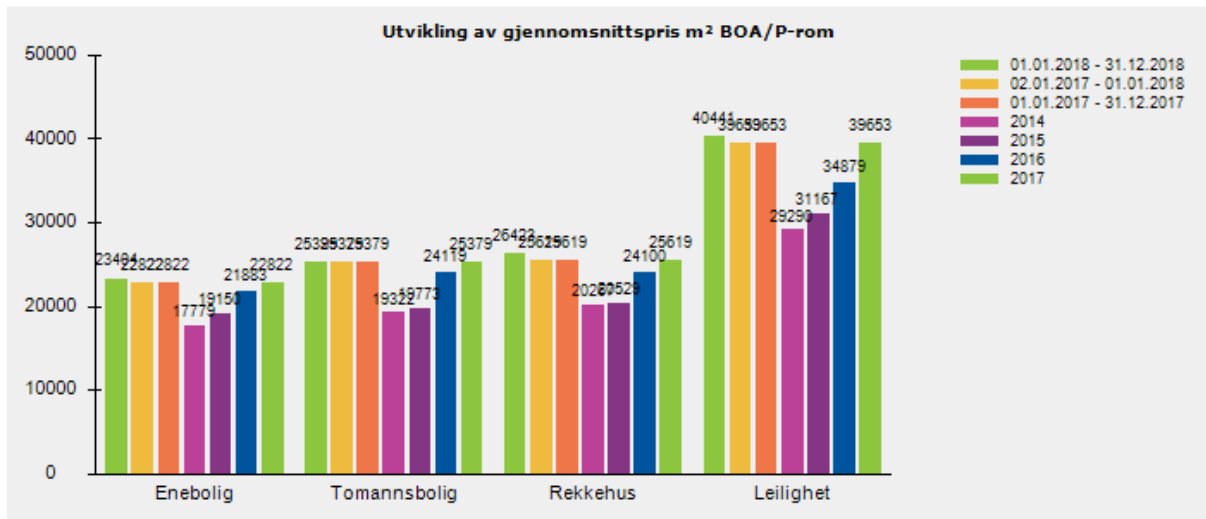
Nes kommune:



Figur 35: Boligprisene i Nes kommune. Kilde SSB

I Nes kommune vil jeg si at vi har hatt en jevn økning i alle boligtypene. Den største forskjellen mellom boligtypene er nok i år 2017. I år 2002 betalte man ca. 15.000,- for kvadratmeteren for en leilighet i Nes, mens i 2017 betaler man ca. 40.000,-. Det er en stor økning på få år. Det er heller ikke i Nes veldig mange leiligheter, og noe av økningen kan også skyldes eldrebølgen. I Nes kommune finner du blant annet store landbruksområder, og småhusbebyggelse.

Nes kommune:



Figur 36: Gjennomsnittlig prisutvikling i Nes. Kilde: Eiendomsverdi.

På figuren over ser dere gjennomsnittlig prisutvikling i Nes kommune fra 2014 og fram til og med 2018. Nes kommune er også en kommune under utvikling og har de siste årene økt betydelig med bakgrunn av prisutviklingen. Som nevnt tidligere, så er Nes kommune den kommunen der man finner store landbruksområder, småbruk og eneboliger med større avstand til nærmeste nabo. I deler av Nes har det skjedd svært lite utvikling, størst utvikling vil man se på Neskollen og kommunesenteret i Nes.

Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m ² pris	Prisantydning			Takst			Oms.hast.
				under	lik	over	under	lik	over	
Enebolig	229	3 253 933	23 440	45 %	15 %	40 %	57 %	10 %	33 %	33 d
Rekkehus	13	2 876 669	25 810	62 %	8 %	31 %	67 %	0 %	33 %	32 d
Leilighet	87	2 670 450	39 960	40 %	26 %	33 %	32 %	27 %	41 %	28 d
Tomannsbolig	25	2 849 909	25 631	44 %	20 %	36 %	50 %	50 %	0 %	32 d
Totalt	354	3 068 147	27 772	44 %	18 %	38 %	51 %	15 %	34 %	32 d

Figur 37: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-01.12.18

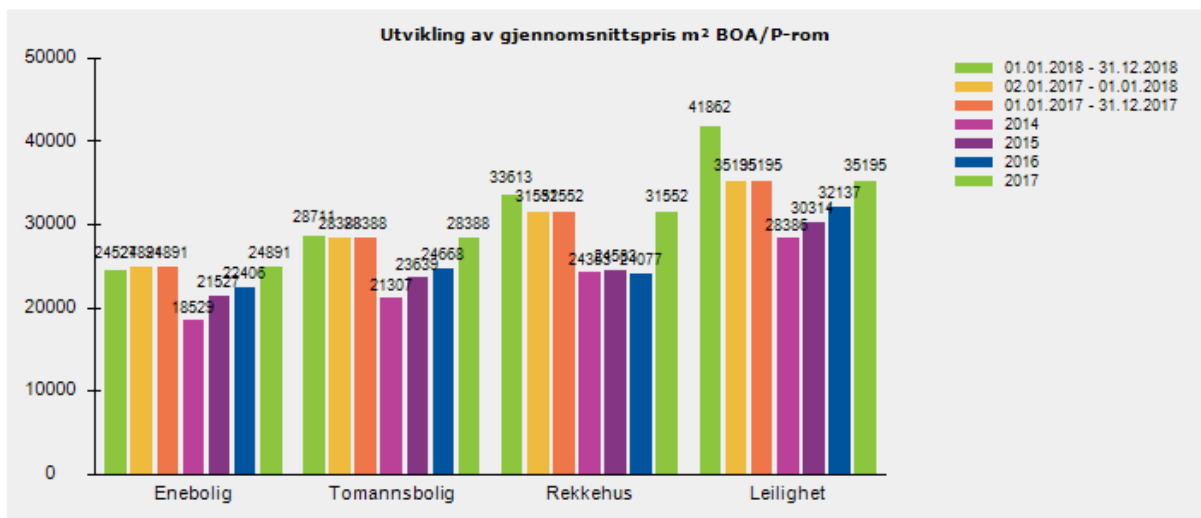
I 2017 betalte man i denne kommunen ca. 27.131,- for hver kvadratmeter, mens man i 2018 betaler 27.772,- for hver kvadratmeter.

Nannestad kommune:



Figur 38: Boligprisene i Nannestad kommune. Kilde SSB

Når vi ser på denne kommunen og prisutviklingen, så kan vi se at leiligheter skiller seg ut, og at leiligheter har den største endringen. Ser vi på eneboliger, så ser vi at det er marginale endringer fra 2017 til 2018. Det er heller ikke store endringer i snitt kvadratmeterpris fra 2014 og fram til og med 2018.



Figur 39: Gjennomsnittlig prisutvikling i Nannestad. Kilde: Eiendomsverdi.

På figuren over ser dere gjennomsnittlig prisutvikling i Nannestad kommune fra 2014 og fram til 01.07.18. I Nannestad er det leiligheter som har hatt den mest positive utviklingen.

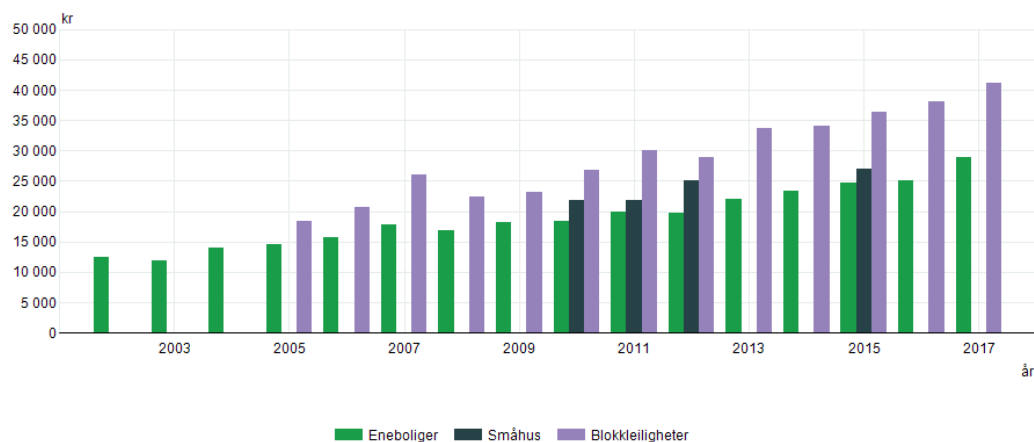
Nedenfor kan vi se at snittpris på en bolig i Nannestad koster pr. 2018 kr. 3.126.490,-, og snitt kvadratmeterpris er 30.025,-. Fra 2017 til 2018 så har det så har det vært svært liten endring i snitt kvadratmeterpris for eneboliger i Nannestad. Den største økningen har vi for leiligheter. Noe av grunnen til økningen er ferdigstillelse av prosjekter og salg av svært nye leiligheter.

I Nannestad så må man betale 38.349,- for en kvadratmeter når det gjelder leiligheter.

Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m ² pris	Prisantydning			Takst			Oms.hast.
				under	lik	over	under	lik	over	
Enebolig	129	3 583 713	24 539	49 %	17 %	34 %	50 %	0 %	50 %	29 d
Rekkehus	12	3 135 818	32 658	58 %	25 %	17 %				38 d
Leilighet	90	2 320 184	38 349	44 %	23 %	32 %	0 %	50 %	50 %	38 d
Tomannsbolig	41	3 455 122	28 152	51 %	27 %	22 %				41 d
Totalt	272	3 126 490	30 025	48 %	21 %	31 %	33 %	17 %	50 %	34 d

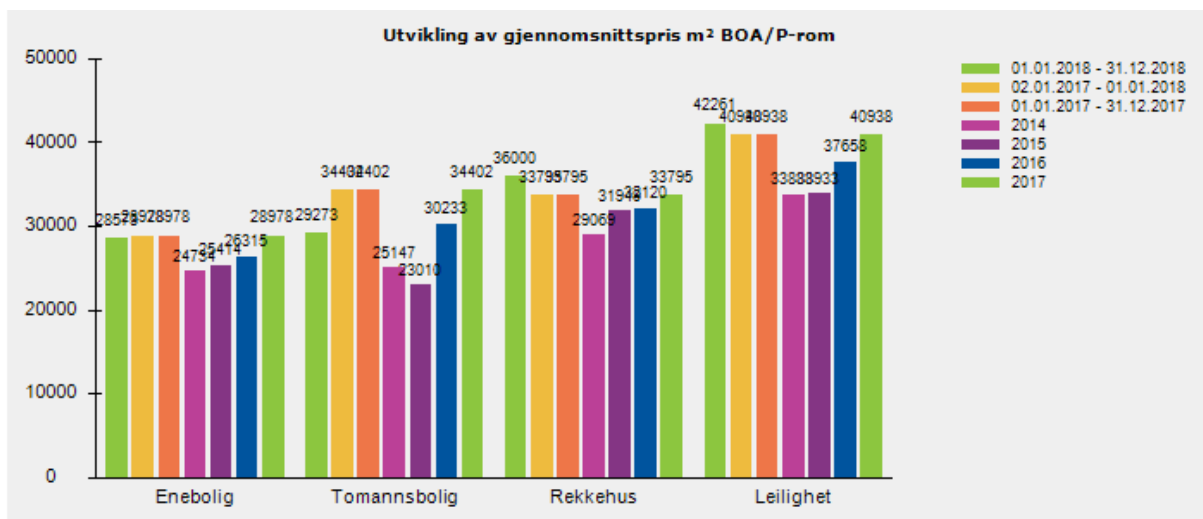
Figur 40: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18

Gjerdrum kommune:



Figur 41: Boligprisene i Gjerdrum kommune. Kilde SSB

Som vi kan se av figur 39, så begynner salg av blokkleiligheter først i 2005/2006. Fra 2003 til 2017 så har man totalt sett hatt en positiv økning. Fra 2017 til 2018, så har det ikke vært de store økningene i boligprisene. Snittprisen på tomannsboliger er likt fra 2017 til 2018. Enebolig i Gjerdrum kommune har heller ikke hatt noe økning i snitt kvadratmeterpris.

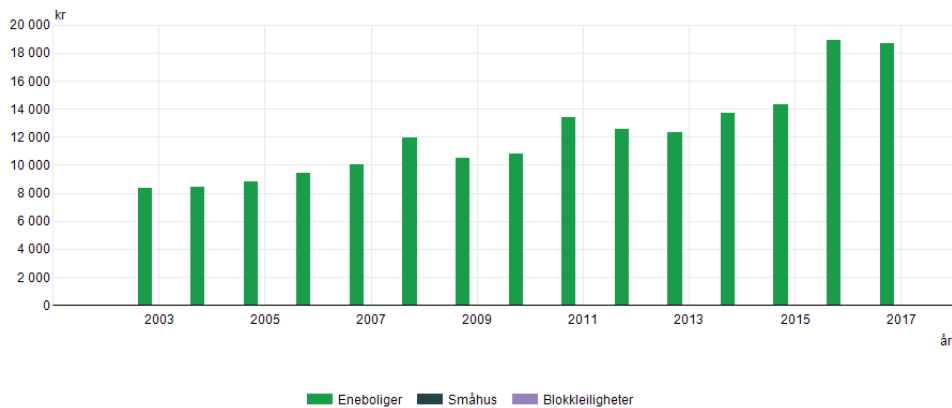


Figur 42: Gjennomsnittlig prisutvikling i Gjerdrum kommune. Kilde: Eiendomsverdi.

Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m ² pris	Prisantydning			Takst			Oms.hast.
				under	lik	over	under	lik	over	
Enebolig	57	4 972 807	28 014	53 %	12 %	35 %	100 %	0 %	0 %	42 d
Rekkehus	6	3 256 900	36 000	33 %	17 %	50 %				28 d
Leilighet	37	3 660 734	42 294	49 %	8 %	43 %	100 %	0 %	0 %	32 d
Tomannsbolig	10	3 904 000	29 273	30 %	40 %	30 %				72 d
Totalt	110	4 340 714	33 367	48 %	14 %	38 %	100 %	0 %	0 %	41 d

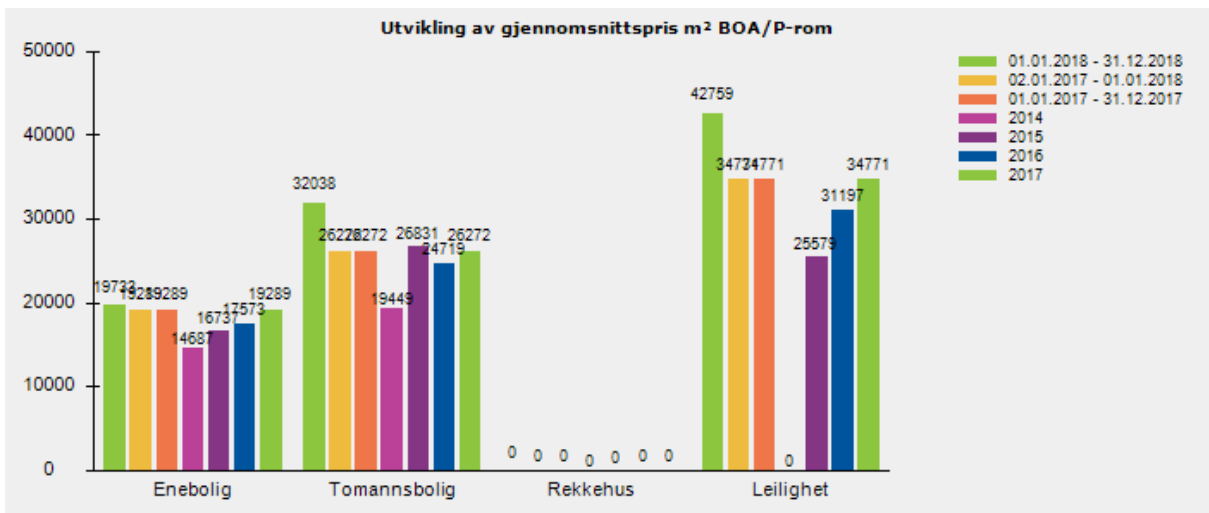
Figur 43. Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18.

Hurdal kommune:



Figur 44: Boligprisene i Hurdal kommune. Kilde SSB.

Som vi kan se, så omsettes det svært lite av tomannsboliger og leiligheter at det ikke tas med i grafen. I 2018 ble det blant annet solgt kun 1 leilighet i hele kommunen. I motsetning til de andre kommunene, så finnes det ikke salg på rekkehus. Det er heller ikke bygget fram til 2018 rekkehus i kommunen. De som flytter til Hurdal, ønsker i utgangspunktet eneboliger og store tomteområder, der de for eksempel kan drive med hestehold. Leilighet blir som regel solgt eller kjøpt av innbyggere i kommunen. Eldre mennesker som flytter fra enebolig til leilighet.



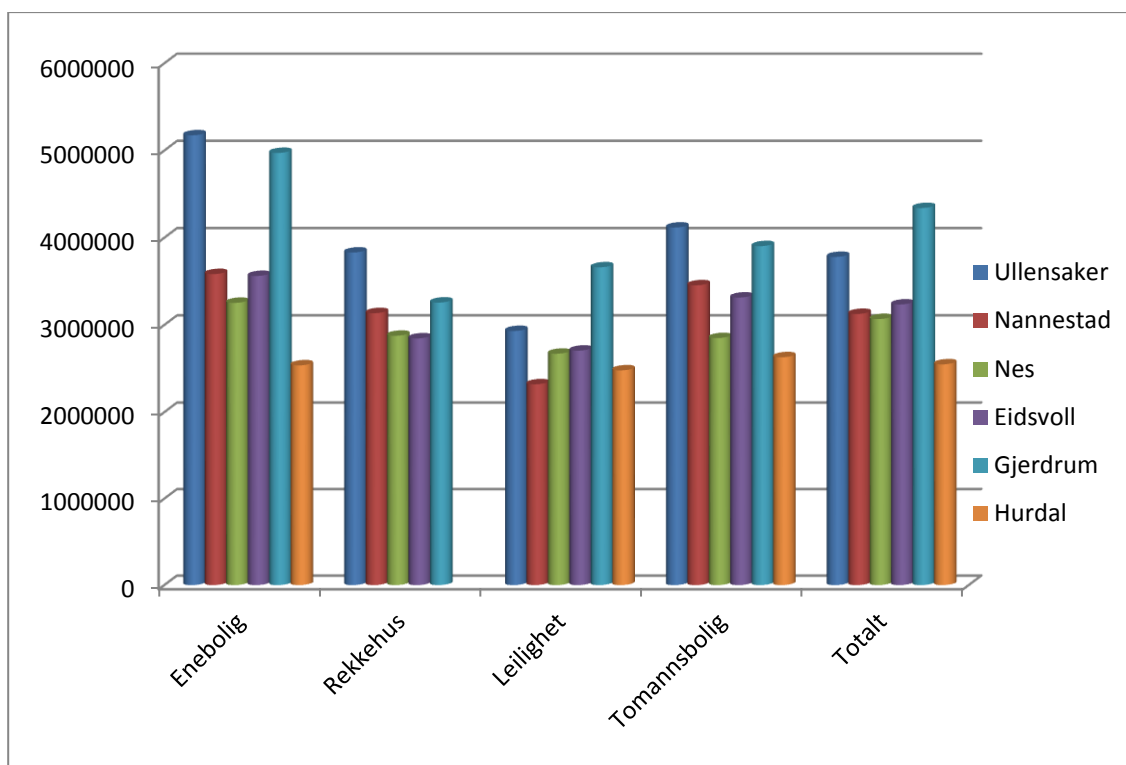
Figur 45: Gjennomsnittlig prisutvikling i Hurdal. Kilde: Eiendomsverdi.

Nedenfor ser vi prisutviklingen i 2018. Som nevnt er det ikke bygget rekkehus i kommunen og derav er det eller ikke hentet noe data på denne typen. Det er lite sammenlignbart i kommunen. Det har kun skjedd 1 salg på typen leilighet og 5 salg på tomannsboliger.

Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m ² pris	Prisantydning			Takst			Oms.hast.
				under	lik	over	under	lik	over	
Enebolig	29	2 536 930	19 210	48 %	24 %	28 %				36 d
Rekkehus										
Leilighet	1	2 480 000	42 759	0 %	100 %	0 %				102 d
Tomannsbolig	5	2 630 000	34 197	40 %	40 %	20 %				124 d
Totalt	35	2 548 599	21 666	46 %	29 %	26 %				51 d

Figur 46: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18

Jeg laget en tabell for snittprisen for alle kommunene som er vurdert i et samlet diagram. Tallene som er brukt i figuren under er snittpriser for alle kommunene, etter type bolig.



Figur 47: Data viser snittpris i hver kommune. Kilde: Eiendomsverdi.

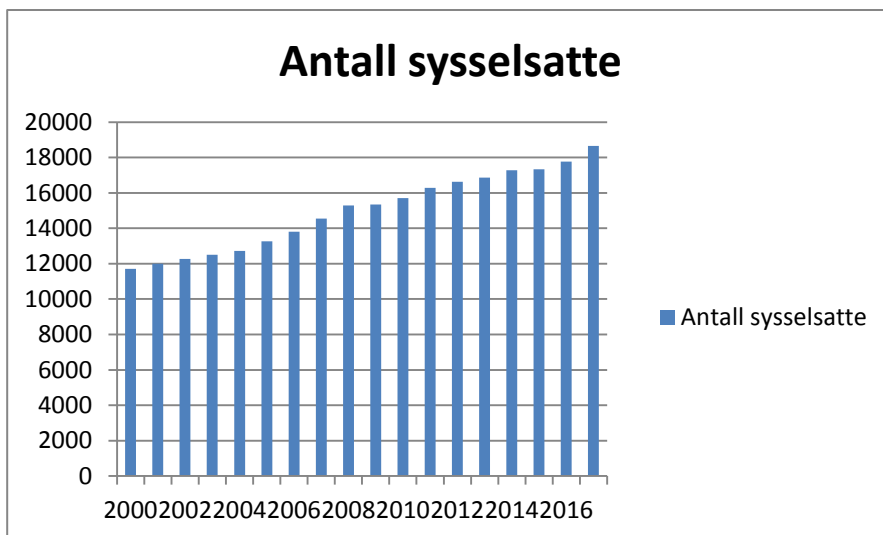
4.9 Arbeidsmarkedet

Ifølge undersøkelser som er gjennomført av Oslo Economics, er antall sysselsatte direkte relatert til Oslo lufthavn vært stabilt på ca. 12.000 fra år 2001-2014. De fleste av disse 12.000 jobber i flyselskaper, eller i tilhørende tjenester. Den sterkeste økningen av sysselsettingen har vært hotellbransjen, restaurant og varehandel. En annen trend man kan se er at de aller fleste bor nå i nærheten av flyplassen.

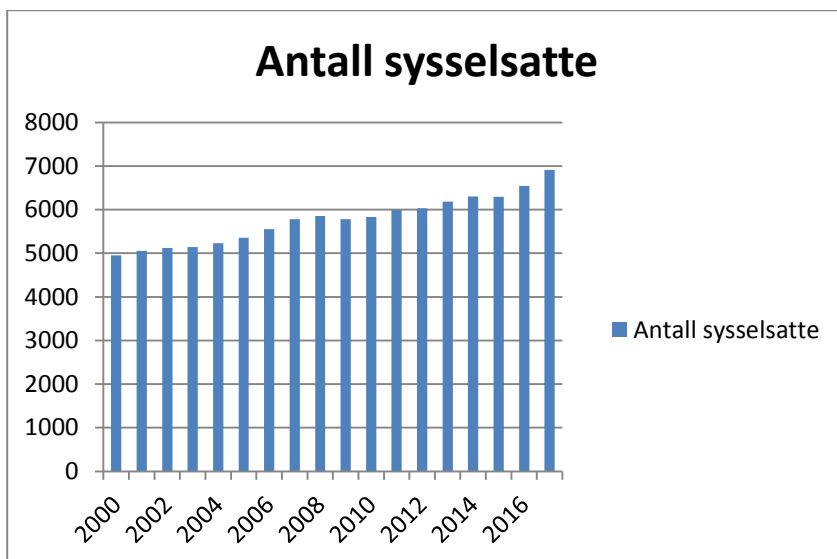
Ifølge Avinor så er det pr. 2017 ca. 15 000 mennesker som jobber på Gardermoen lufthavn. Som jeg tidligere har nevnt i masteroppgaven var en av begrunnelsene, for å velge Gardermoen som lokaliseringssted for hovedflyplassen framfor andre alternativer, ønske om å stimulere utviklingen på Romerike. Gardermoen ville føre med som tidligere nevnt, 10-20.000 nye arbeidsplasser, og dette ville føre til å bedre balansen mellom arbeidsplasser og yrkesaktive på Romerike.

Man anslår (Gardermo-prosjektet, 1991) at størst vekst ville man ha de 20 første årene, noe som også stemmer ifølge utviklingen. Tallene som tidligere er nevnt er basert på Ullensaker og Nannestad kommune da disse er vertskommunene til flyplassen. I 1998 var det totalt 7750 arbeidsplasser i disse to kommunene. Det var i 1991 ca. 13500 yrkesaktive i disse to kommunene. Man hadde før flyplassen ble vedtatt en forventning om at dette tallet ville tredobles fram mot år 2018.

I 2017 var det ifølge SSB 16.867 sysselsatte personer etter bosted i Ullensaker. I samme periode var det i Nannestad 6.911 sysselsatte personer som bodde i kommunen. Det vil si at forventningen med at det skulle tredobles i 2018, var allerede innfridd i år 2017 med 23.778 sysselsatte i kommunen.



Figur 48. Tallene viser antall sysselsatte som er bosatt i Ullensaker kommune. Kilde: SSB



Figur 49. Tallene viser antall sysselsatte som er bosatt i Nannestad kommune. Kilde: SSB

Ifølge data fra SSB, er det i underkant av 24 000 personer som arbeidet i Ullensaker i 2013, og at det er ca. 17 000 sysselsatte personer bosatt i Ullensaker. Flest ansatte er det innenfor logistikk (transport og lagring). Drøyt 7 000 personer var sysselsatt i denne bransjen.

Næringstypen *varehandel og motorvognreparasjoner* sysselsetter over 4000 personer. I tillegg sysselsetter næringstypen *helse- og sosialtjenester, overnattings- og serveringsvirksomhet* samt *offentlig administrasjon*, herunder forsvaret, mange i

Ullensaker. Tallene i tabellen er basert på bedriftenes selvrapportering, og bedriftene kan ha ulik oppfatning av hvilken næringstype/kategori de regner seg innenfor. Det kan derfor være feilføringer i datagrunnlaget.

Tallene er hentet i 2013

Ullensaker	Sysselsatte personer etter bosted (Ullensaker)	Sysselsatte personer etter arbeidssted (Ullensaker)
Jordbruk, skogbruk og fiske	173	315
Bergverksdrift og utvinning	48	0
Industri	813	966
Elektrisitet, vann og renovasjon	163	103
Bygge- og anleggsvirksomhet	1 284	1 283
Varehandel, motorvognreparasjoner	3 226	4 417
Transport og lagring - logistikk	2 080	7 156
Overnattings- og serveringsvirksomhet	969	1 885
Informasjon og kommunikasjon	544	127
Finansiering og forsikring	306	149
Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	750	566
Forretningsmessig tjenesteyting	1 102	1 552
Off.adm., forsvar, sosialforsikring	1 497	1 552
Undervisning	890	969
Helse- og sosialtjenester	2 449	2 256
Personlig tjenesteyting	479	390
Uoppgitt	94	84
Til sammen	16 867	23 770

Tabell 3: Sysselsatte personer i Ullensaker. Kilde: SSB.

De viktigste næringene i Ullensaker når det gjelder omsetning og antall arbeidsplasser kan i all hovedsak knyttes til tre hovednæringsområder, jf. Næringsplanen: varehandel, reiseliv/hotell og transport/logistikk. Innenfor varehandelen er det omsetning av landbruksmaskiner, biler og handel knyttet til de to store kjøpesentrene på Jessheim og Kløfta som er de store bærebjelkene.

I området rundt flyplassen er det etablert mange store hoteller og konferansesentre. Innenfor transport og logistikk sektoren har mange bedrifter etablert seg i Ullensaker i kjølevannet av flyplassen. I 2007 var det 9 bedrifter i denne bransjen i kommunen som omsatte for mer enn 100 millioner kroner. Tall og datagrunnlaget er hentet fra Næringsplan for Ullensaker 2009 – 2011.

	Sysselsatte personer i Ullensaker etter bosted.	Sysselsatte fra Ullensaker etter arbeidsted.
Follo	308	92
Vestregionen	778	298
Nedre Romerike	2 204	2 192
Øvre Romerike unntatt Ullensaker	5 671	955
Ullensaker	8 059	8 059
Sum Akershus	17 020	11596
Oslo	2 974	4 096
Østlandet for øvrig	2 271	306
Agder	90	26
Vestlandet	268	123
Trøndelag	125	61
Nord-Norge	114	49
I ALT	22862	16257

Tabell 4: Sysselsatte personer fra Ullensaker. Kilde: SSB

ÅR	Direkte sysselsatte	Sekundær sysselsatte
2013	15.200	38.000
2016	16.300	40.750
2019	17.500	43.750
2021	18.400	46.000
2024	19.700	49.250
2026	20.700	51.750
2028	21.700	54.250
2030	22.800	57.000
2031	23.300	58.250

Tabell 5: Direkte og sekundærssyselsatte. Kilde: SSB

Av tabellen over kunne man se hvordan antall direkte og sekundærssyselsatte ved Gardermoen lufthavn har utviklet seg.

Nedenfor skal vi se nærmere på antall sysselsatte etter arbeidssted i hver kommune.

Gjerdrum kommune har hatt en jevn flyt i utviklingen, mens Ullensaker kommune har hatt en nedgang i 2008-2009. Dette gjelder også for Eidsvoll. Nedgangen kan skyldes finanskrisen vi hadde i Norge. I tillegg har Eidsvoll kommune også hatt en liten nedgang i 2009-2010. For samme periode gjelder det også en nedgang i Nes, Nannestad og Hurdal kommune.

	Sysselsatte personer etter arbeidssted									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0234 Gjerdrum										
Alle sektorer	1 422	1 470	1 497	1 581	1 519	1 508	1 514	1 543	1 558	1 573
0235 Ullensaker										
Alle sektorer	21 980	21 671	21 797	22 862	23 312	23 770	24 199	24 096	25 500	26 934
0236 Nes (Akershus)										
Alle sektorer	5 453	5 360	5 265	5 227	5 469	5 480	5 709	5 640	5 774	5 837
0237 Eidsvoll										
Alle sektorer	6 663	6 606	6 518	6 706	6 640	6 614	6 602	6 604	6 709	6 768
0238 Nannestad										
Alle sektorer	2 584	2 699	2 658	2 716	2 872	2 901	2 965	2 797	2 968	3 090
0239 Hurdal										
Alle sektorer	938	942	833	827	872	839	808	834	813	829

Figur 55: Sysselsatte personer etter arbeidssted i hver kommune. Kilde SSB

Nedenfor kan vi se antall sysselsatte personer etter bosted i hver kommune. Det kan ikke sammenlignes med antall arbeidsplasser, men vil likevel gi oss et bilde av antall sysselsatte eller yrkes aktive personer i kommunene. Tidligere i masteroppgaven er det omtalt at det i 1991 var 13.500 yrkesaktive i Ullensaker og Nannestad. Man forventet at dette tallet ville øke med 40% fram til 2018.

	Sysselsatte personer etter bosted									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0234 Gjerdrum										
Alle sektorer	3 090	3 092	3 207	3 341	3 408	3 410	3 421	3 377	3 468	3 570
0235 Ullensaker										
Alle sektorer	15 283	15 339	15 704	16 277	16 623	16 867	17 286	17 329	17 773	18 660
0236 Nes (Akershus)										
Alle sektorer	10 014	9 853	9 885	10 078	10 324	10 435	10 635	10 535	10 781	11 061
0237 Eidsvoll										
Alle sektorer	10 818	10 610	10 781	11 045	11 271	11 502	11 723	11 665	12 031	12 215
0238 Nannestad										
Alle sektorer	5 851	5 781	5 829	5 995	6 031	6 188	6 305	6 294	6 544	6 911
0239 Hurdal										
Alle sektorer	1 346	1 347	1 310	1 306	1 328	1 320	1 351	1 344	1 370	1 354

Figur 56: Sysselsatte personer etter bosted i hver kommune. Kilde SSB

Når vi ser på sysselsatte etter bosted i hver kommune, så har det også her vært noe varierende utvikling i kommunene. I Gjerdrum kommune like mange sysselsatte i år 2008 som i år 2009. Fra 2010 begynte antall sysselsatte å øke jevnt. I motsetning til figur 53, så har det for Ullensaker kommune vært en jevn økning i antall sysselsatte personer som bor i denne kommunen. For resterende kommuner så har det vært en liten nedgang i år 2008-2009. Av personer som var bosatt i Hurdal kommune så var det nedgang fra 2008-2009 med kun 1 person, menes det var noen flere fra år 2009 og fram til og med 2011.

4.10 Utvikling av boligmassen i kommunen

Over halvparten av alle boligene i Ullensaker er eneboliger, se tabell under. Imidlertid er denne andelen synkende. Siden 2006 har andelen blokkleiligheter økt med 10 % poeng fra 11 til 21 % av den totale boligmassen. Andelen rekkehus synker, mens andelen tomannsboliger er konstant.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Enebolig	57	56	54	52	52	51	52	51
Tomannsbolig	9	9	9	9	9	9	9	9
Rekkehus/andre småhus	20	20	19	18	18	16	16	15
Boligblokk	11	12	15	18	18	21	20	21
Bygning for bofellesskap	1	1	1	1	1	1	1	1
Andre bygningstyper	2	3	3	2	2	2	2	3

Tabell 6. Utvikling av boligmassen fordelt på typer, tallene er i prosent. Kilde: SSB.

Det foreslås å øke måltallet for antall boliger som skal bygges årlig i Ullensaker fra 350 til 500. Boligbygge-programmet har en betydelig overkapasitet årlig sett i forhold til målsettingen. I gjeldende boligbyggeprogram, vedtatt høsten 2014, legges det til rette for bygging av ca. 11 000 nye boliger fram til 2030. Grunnen til dette er at erfaringsmessig vil ikke alle innmeldte prosjekter realiseres innenfor de tidsrammer som planlagt.

Det er et betydelig etterslep av tidligere kvoter som ikke har blitt realisert i henhold til boligbyggeprogrammet. Se også tabellen under som viser data for årene 2003-2013.

Årlig boligbygging har i statistikkperioden til dels vært høyere enn kommuneplanens målsetting. Toppåret var 2007 med 620 fullførte boliger. Det lavest antallet var i 2011 med bare 132 fullførte boliger, noe som er en ettervirkning etter finanskrisen.

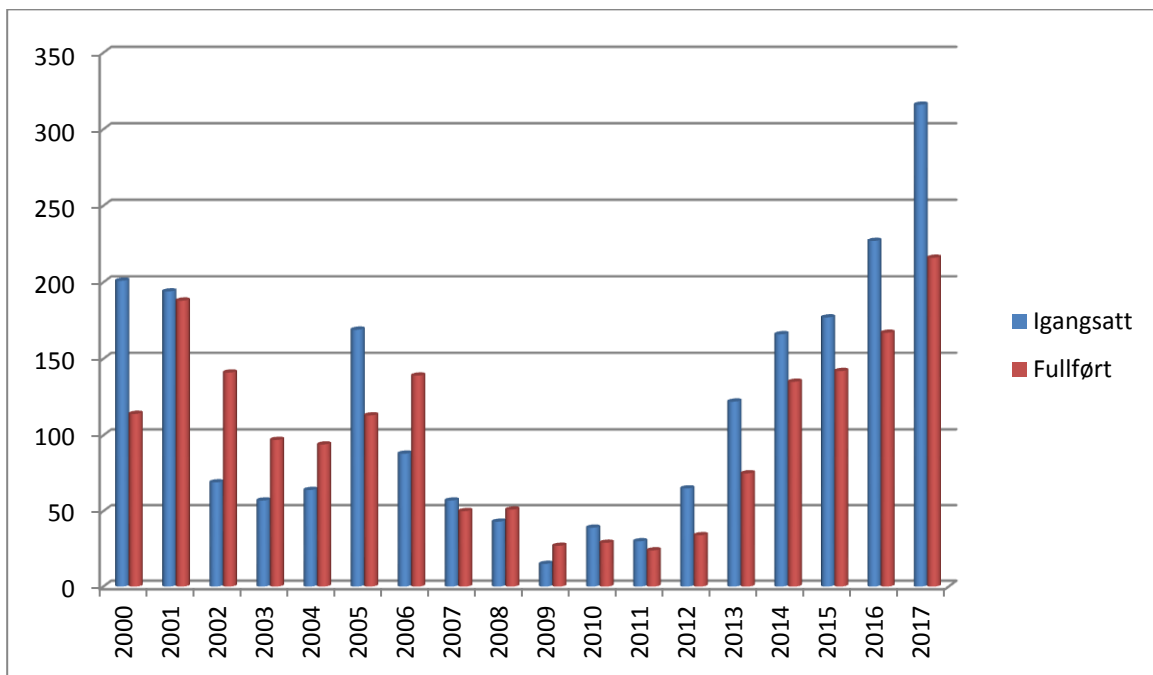
De senere årene har boligbyggingen i Ullensaker igjen tatt seg opp. I løpet av 2013 ble det igangsatt 392 boliger og 433 ble fullført. I første halvdel av 2014 ble det igangsatt 161 boliger, og ferdigstilt 143.

År	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
Status	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF	IG	FF
Enebolig	70	125	71	70	100	91	129	78	140	119	89	102	48	73	40	46	50	37	42	53	50	41
Tomannsbolig	40	58	33	42	44	49	45	34	51	36	40	40	43	32	27	55	36	31	44	31	41	40
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	51	23	60	56	10	22	24	14	9	20	32	21	0	11	18	1	29	16	3	12	9	7
Boligblokk	153	143	161	146	328	371	378	96	283	445	457	377	126	221	16	135	173	48	123	67	290	342
Andre	8	0	12	8	48	60	2	0	0	2	21	0	0	21	0	0	0	0	3	0	2	3
Sum	322	349	337	322	530	593	578	222	483	622	639	540	217	358	101	237	288	132	215	163	392	433

Tabell 7: Årlig boligbygging fordelt på typer. IG: igangsatt, FF: fullført. Kilde: SSB.

Vi skal nå se nærmere på hvor mange boligprosjekter som er igangsatt i de 5 resterende kommunene på Øvre Romerike. I tillegg til de som er igangsatt, så vil det være et avvik på antall som er fullført. Tallene for Ullensaker så vi fra tabellen over.

Nannestad

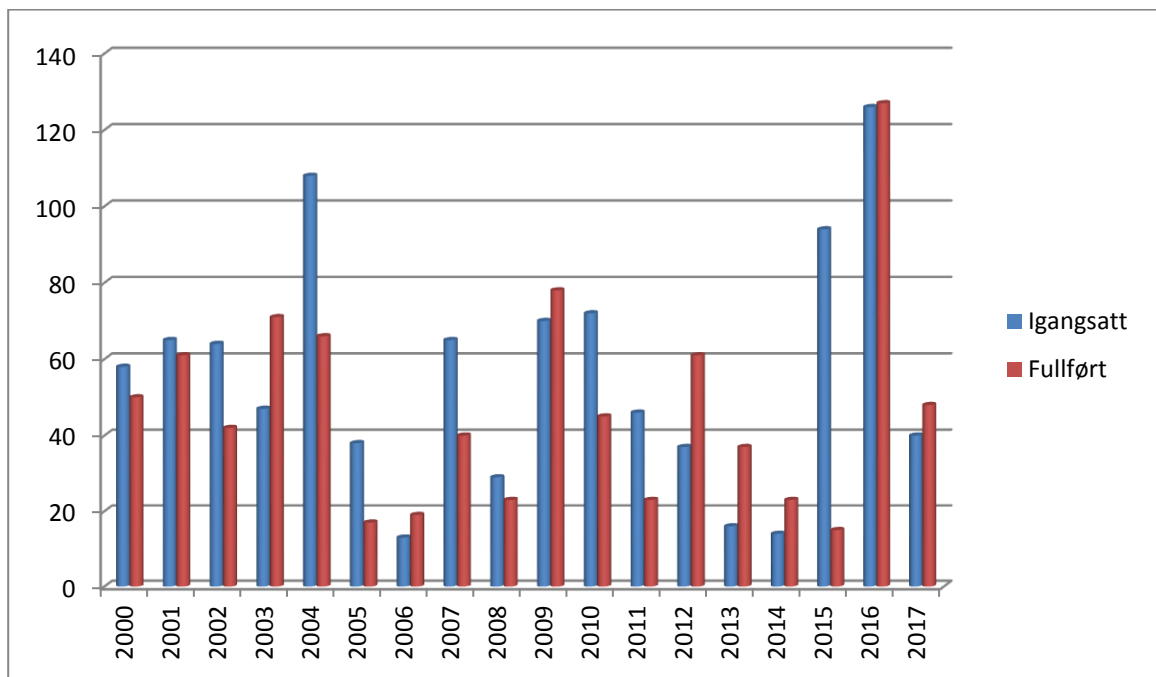


Figur 50. Boligutviklingen i Nannestad. Kilde: SSB

Rett etter at Gardermoen lufthavn åpnet for første gang, så igangsatte man en del prosjekter i Nannestad kommune, men litt i overkant av 50% ble ferdigstilt. I 2001 ble de fleste prosjekter som ble igangsatt også ferdigstilt. Videre kan vi se at det ble fra år 2002 og fram

til 2004 ferdigstilt flere prosjekter enn det som var igangsatt. Dette er et etterslep av de tidligere igangsettingene fra år 2000/2001. I perioden fra år 2007 og fram til 2012, så kan vi se at det ikke igangsettes eller ferdigstilles prosjekter på samme nivå som tidligere. Dette har også noe sammenheng med det markedet vi hadde på denne tiden. Prosjekter er det som først blir berørt om renten øker. I 2007 hadde vi i Norge en finanskrise.

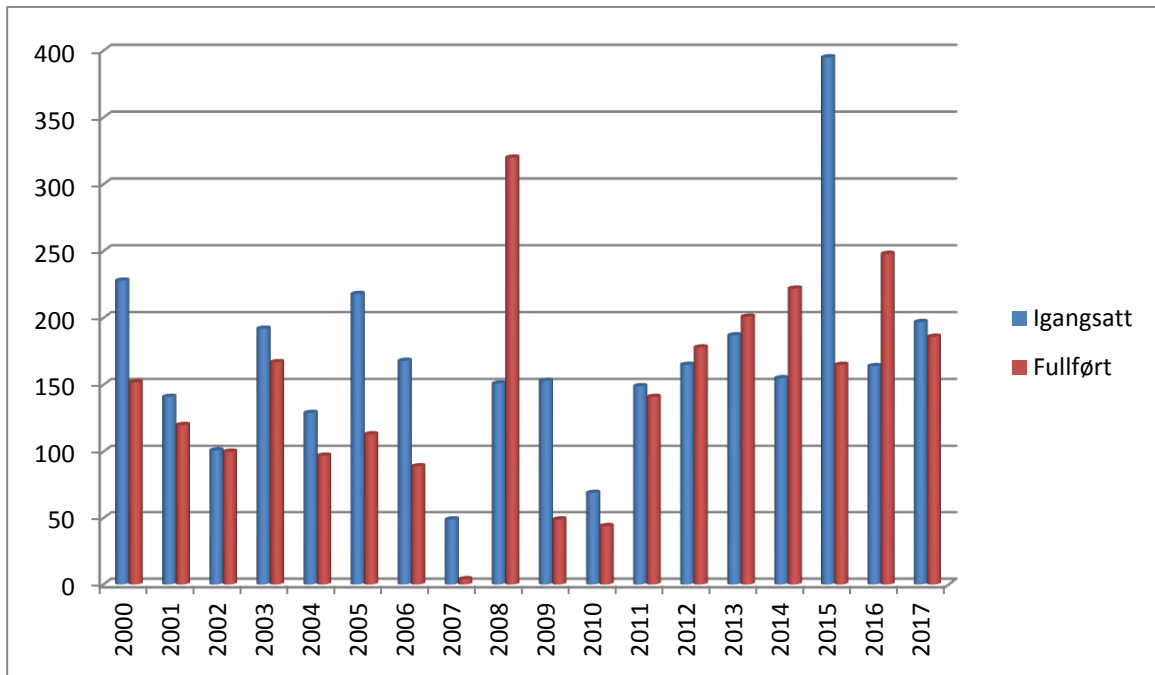
Gjerdrum



Figur 51. Boligutviklingen i Gjerdrum. Kilde: SSB

Gjerdrum kommune har hatt en god utvikling av igangsatte og fullførte prosjekter. Vi kan også her se at i 2005/2006 hadde kommunen en nedgang, det samme hadde kommunen i år 2011 og fram til år 2015. Det blir igangsatt og ferdigstilt ca. 125 prosjekter hver i år 2016. Som også er kommunens høyeste nivå.

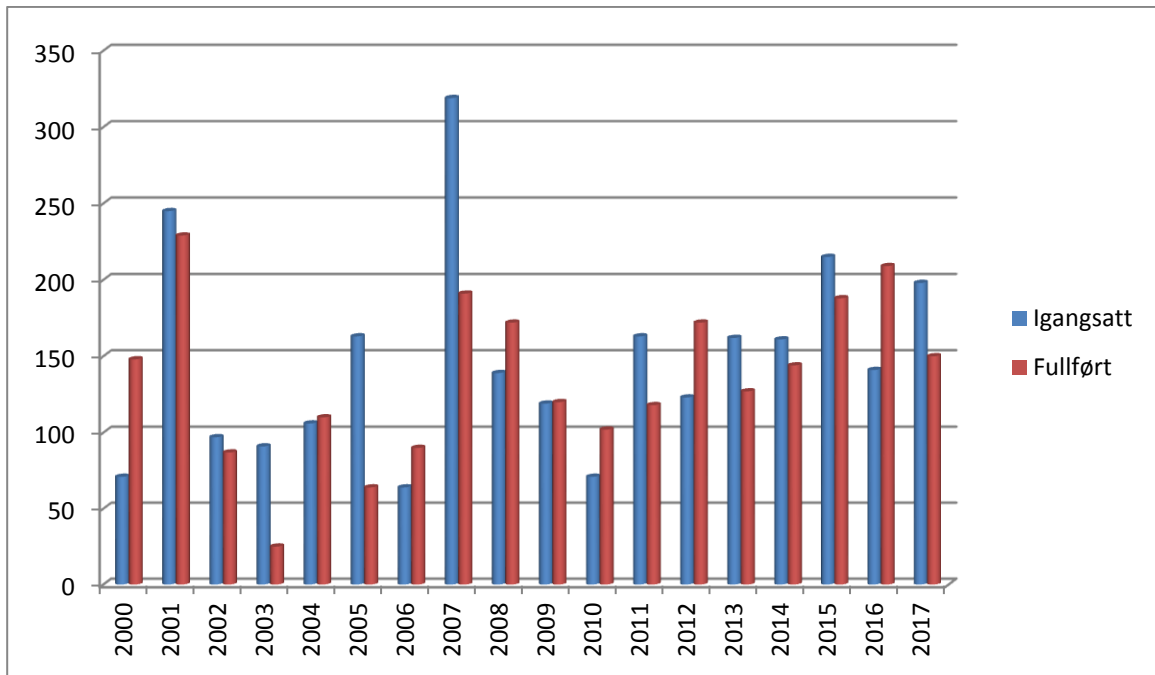
Eidsvoll



Figur 52. Boligutviklingen i Eidsvoll. Kilde: SSB

Figuren over viser data for Eidsvoll kommune. Kommunen hadde høyest nivå med igangsatte prosjekter i år 2015. 2008 var det året kommunen hadde flest ferdigstilte prosjekter. Dette har sammenheng med at det i 2007 ikke ble ferdigstilt mange av de prosjektene som var igangsatt.

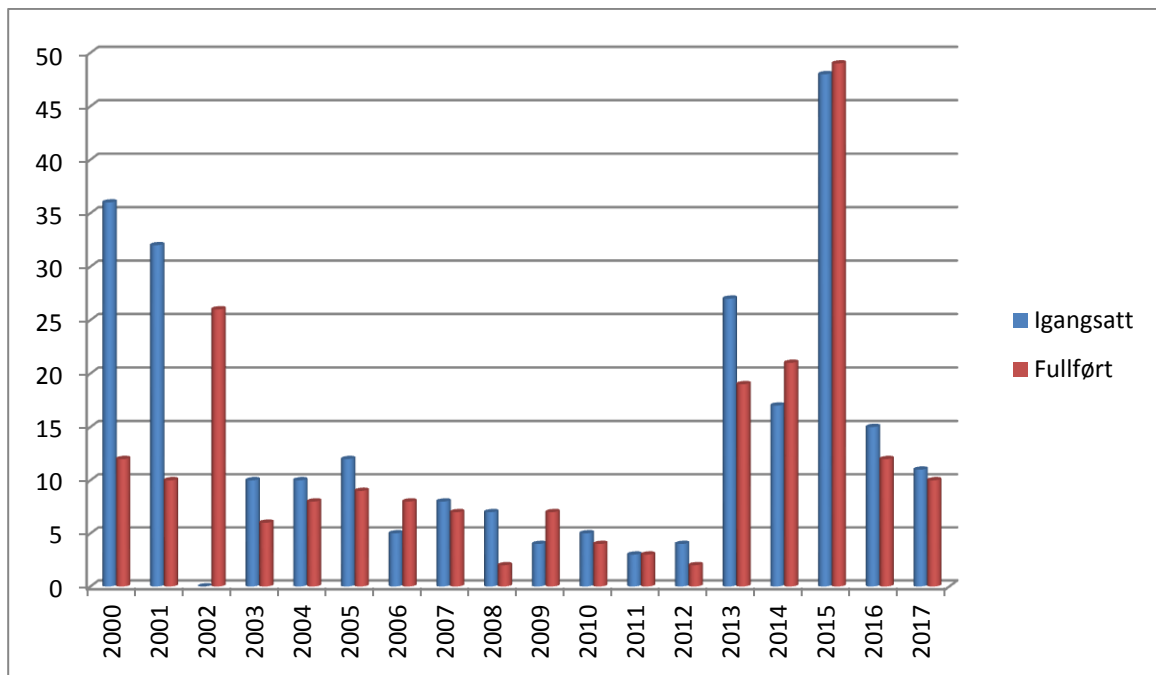
Nes



Figur 53. Boligutviklingen i Nes. Kilde: SSB

I år 2000/2001 begynte Nes kommune å utvikle Neskollen boligfelt. Her begynte de første boligene i år 2000, men de aller fleste er fra år 2001. Utover årene og når vi nærmer oss år 2007, så begynner kommunen igangsetting av boligprosjekter i Årnes sentrum. Da utvikles store blokkleiligheter langs Glomma. Så har utviklingen fortsatt de siste årene jevnt. Det er stort sett utvikling av prosjekter i sentrum, Neskollen.

Hurdal



Figur 54. Boligutviklingen i Hurdal. Kilde: SSB

De første årene etter at Gardermoen lufthavn åpnet dørene for første gang, så ble det igangsatt ca. 35 prosjekter i kommunen. Det ble ikke ferdigstilt flere enn 12 av disse. Det samme kan vi se i år 2001. I 2002 blir det ikke igangsatt noen prosjekter, men man ferdigstiller 25 prosjekter som et etterslep fra de forrige årene. Etterspørselen er ikke så stor i kommunen, så fra år 2003 og fram til 2013, er det nesten ikke utvikling av prosjekter i kommunen. Kommunens høyeste nivå med igangsatte prosjekter samt ferdigstilte er i år 2015.

4.11 Spørreundersøkelsen

Jeg har spurt forskjellige grupper om å besvare min spørreundersøkelse per epost. Den første gruppen er kommunene, gruppe to er utviklere og den siste gruppen er eiendomsmeglere fra område. Jeg skriver under et sammendrag av spørsmålene som er stilt, og jeg vil dra fram det jeg mener er viktig i forhold til masteroppgaven. Jeg har stilt spørsmål under temaene vurderinger, utfordringer og verdier i forbindelse med Gardermoen flyplass.

Vurderinger:

Under dette punktet spør jeg de aktuelle kandidatene blant annet hvilken rolle private eiendomsutviklere har på Øvre Romerike og hvordan de stiller seg til miljø og miljøvennlige bygg? I tillegg spør jeg her om hvor store ressurser de bruker på utvikling av boliger og det store spørsmålet om deres kommune hadde hatt samme utvikling om det ikke hadde vært for Gardermoen lufthavn.

Kommunen svarer her at private eiendomsutviklere har på Øvre Romerike en viktig rolle og til dels stor rolle i noen prosjekter. Samtlige i gruppen svarer at deres kommune er positiv til miljø og miljøvennlige bygg. Noen kommuner har ikke egne bestemmelser om dette i kommuneplanen. Ullensaker kommune mener at de er svært effektive med reguleringsprosessene, dette med bakgrunn også at de får tilbakemelding om dette. Mens andre kommuner følger plan og bygningslovens føringer, men at de har få avvik. Samtlige kommuner mener at de ikke ville hatt samme utvikling i deres kommune om det ikke hadde vært for utviklingen av Gardermoen lufthavn.

Eiendomsutviklerne mener at private eiendomsutviklere spiller en avgjørende rolle i å utvikle eiendommer på Øvre Romerike. Videre bemerker de at de bruker som regel minstekravet i Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter når det gjelder miljø og miljøvennlige bygg. Når det gjelder spørsmålet om kommunene er effektive i reguleringsprosessen, mener denne gruppen at det avhenger av hvilken kommune det gjelder. De kommunene som ønsker sterk vekst har raskere behandlinger enn de som har stor vekst og ønsker å regulere eller begrense denne. En utvikler mener at Øvre Romerike er raskere i sin behandling enn det for eksempel Nedre Romerike er.

Gruppe 2 mener at Gardermoen lufthavn har hatt mye å si for boligutviklingen på Øvre Romerike, spesielt fordi det for eksempel har generert mange primær og sekundære arbeidsplasser og økte boligpriser.

Eiendomsmeglerne fra Øvre Romerike mener at private eiendomsutviklere spiller en stor rolle i utviklingen av kommunene på Øvre Romerike. De svarer ganske likt som gruppe 2. I tillegg legger de til at utviklere spiller en stor rolle i fortetting og utvikling av sentrumsområdene som Jessheim, Råholt, Årnes og Kløfta. Eiendomsmeglerne har ingen formening eller svært lite tilbakemelding når det gjelder miljø og miljøvennlige bygg. Så lenge kravene overholdes, mener de at dette er greit. Eiendomsmeglerne er delt når det gjelder spørsmålet om effektive reguleringsprosesser. Noen mener at Ullensaker er best i klassen, fordi de har fokus på å utvikle gode bysentrum. Mens andre mener at de opplever at kommunene er trege. Gruppe 3 mener også at Gardermoen lufthavn har betydd mye for den utviklingen vi har hatt og har på Øvre Romerike. De mener for eksempel at Øvre Romerike ikke hadde hatt samme utvikling innen tilflytting, nyetableringer og opparbeidelse av infrastruktur uten flyplassen.

Utfordringer:

Under dette punktet stiller jeg 7 spørsmål om utfordringer som f.eks. er knyttet til Gardermoen lufthavn, men også utfordringer som kommunen opplever når det gjelder boligutvikling. Jeg spør også hver kandidat om å gi eksempel på vellykkede og mindre vellykkede boligutviklingsprosjekter, samt hva er suksessfaktoren her.

Gruppe 1- Kommunene

Ullensaker mener at den største utfordringen med flyplassen er støy for innbyggerne. I tillegg har også kommunen et stort ansvar når det gjelder blant annet smittevern, helse og barnevern på flyplassen. Kommunen tillater i stor grad å bygge innenfor gul støysone og da er utfordringene å få til gode uteoppholdsarealer. Når det gjelder utvikling av boliger opplever kommunen at den største utfordringen er knyttet til at det bygges for små boliger med dårlige kvaliteter som ikke bidrar til et godt bomiljø over tid. Krav til kvalitet bør

settes høyere enn det, det er i dag. Ullensaker mener at mindre vellykkede prosjekter kjennetegnes ved billige og dårlige arkitektoniske løsninger, der det er presset for mange boliger på et lite areal.

Øvrige kommuner som ikke har støy fra flyplassen som et problem svarer at utfordringene ligger som regel i økt trafikk og kollektivdekning på tvers, i tillegg å etterleve og utvikle gode sentrumsområder for innbyggerne. Kommunene har ingen formening om hva som kjennetegner vellykkede eller mindre vellykkede prosjekter.

Eiendomsutviklerne mener at den største utfordringen knyttet til Gardermoen lufthavn er infrastruktur som vei og bane. Noe annet som han peker ut er at man må tilrettelegge og avsette riktige arealer til forskjellige bygg. Det er viktig at kommunene videre skal ha kapasitet til å bygge skoler, barnehager og omsorgsboliger når befolkningsveksten kommer og behovet inntreffer. Utviklerne mener flere prosjekter på Øvre Romerike har vært vellykkede som for eksempel Neskollen, Jessheim Park, Manesjen og Damp Saga Senter. Mindre vellykkede prosjekter finnes også i område, men det blir ikke framlagt eksempler. Prosjekt som selger godt og hvor folk trives etter innflytting, er det man legger i et vellykket boligprosjekt. Mens mindre vellykkede prosjekter kjennetegnes blant annet ved dårlige analyser og planlegging i henhold til bomiljø, servicetilbud og målgrupper.

Eiendomsmeglerne svarer ganske så likt som eiendomsutviklerne. De mener også den største utfordringen kommunene har er støy og utbygging av infrastruktur. De samme prosjektene som utviklerne har nevnt blir også nevnt fra eiendomsmeglerne. Vellykkede prosjekter for eiendomsmeglerne kjennetegnes ved at de er godt planlagt, mens dårlige prosjekter kjennetegnes ved det motsatte.

Verdier:

Under punktet verdier så spør jeg hva kandidatene legger i ordet "verdier". Hvilken verdi de mener er de viktigste for deres kommune og om disse er endret etter at Gardermoen lufthavn ble vedtatt. Jeg etterspør også hva de mener er den viktigste faktoren for at folk flytter til ØR og tilslutt det store spørsmålet om hva deres kommune har gjort for å utnytte "Gardermoen-effekten".

Kommunen svarer følgende under punktet «verdier». Ullensaker kommuner mener "verdi" er noe en kommune skal strekke seg etter, en måte å leve på eller planlegge etter. På hjemmesiden til kommunen finner vi noen verdier, som jeg også har lagt frem tidligere i denne masteroppgaven og dette er: Vekstkommunen - tilgjengelighet, attraktiv og handlekraftig. Videre mener Ullensaker at kommunen har helt klart endret seg etter vedtaket om Gardermoen ble vedtatt, men er usikker på om hva verdiene var før. Før 2008 hadde ikke kommunen noe visjon. Man legger videre til at kommunen har doblet innbyggertallet fra 18000 i 1992 til nesten 37000 ved utgangen av 1. kvartal 2018. Noe som helt klart har sammenheng med kommunens nåværende visjon. Ullensaker mener at grunnen til at folk flytter til Øvre Romerike er todelt. De mener at det er god tilgang på arbeidsplasser her. Spesielt arbeidsplasser for folk med lav kompetanse. Man ser også at folk med høy kompetanse flytter til Øvre Romerike, men da jobber de i Oslo. Grunnen til dette, mener kommunen er at man får mer bolig her for pengene enn i Oslo. Når det gjelder hva man har gjort for å utnytte "Gardermoen-effekten" så svarer kommunen at de har lagt til rette for næringsutvikling, boligbygging og etablering av tjenestetilbud, som f.eks. skole, helse og omsorg.

Øvrige kommuner svarer at verdier er viktig, men at de er usikre på spørsmålet, men andre kommuner ikke har ønsket å besvare dette spørsmålet. Tror at mye av grunnen er at kanskje kommunen ikke har helt klart definert dette slik som Ullensaker kommune har gjort på deres hjemmeside. Kommunene svarer at grunnen til at folk flytter til Øvre Romerike er blant annet grunnet arbeidsmarkedet og arbeidsmulighetene. I tillegg til at Øvre Romerike har mer moderate boligpriser enn Nedre Romerike og Oslo.

I ordet "verdi" så mener kommunene at verdier som bærekraftig utvikling samt økonomisk og sosial bærekraft er viktig for en kommune. For beboere i en kommune kan ordet "verdi" bety f.eks. gode bomiljø, oppvekstforhold, nærhet til arbeidsmarkedet og tilrettelegge for trygg ferdsel. Kommunens viktigste verdier er nærhet, engasjement og synlighet.

Samtlige kommuner mener at deres verdier ikke har blitt forringet med at Gardermoen ble utviklet.

Eiendomsutviklerne legger «verdi» verdi i begrepene som f.eks. kvalitet på tjenester og produkt, et prosjekt, et sted og en kommune. De mener at verdier for en kommune er gode bomiljøer, arbeidsplasser innen en rimelig avstand, servicetilbud og rekreasjonsområder. Denne gruppen mener også det samme som gruppe 1 at ingen verdier er forringet med at Gardermoen lufthavn med utviklet. Videre mener denne gruppen at grunnen til at folk flytter til Øvre Romerike er arbeidsplasser og kort vei til Oslo og Gardermoen, samtidig gode og oversiktlige bomiljøer og gode tjenestetilbud fra det offentlige.

Eiendomsmeglerne er litt delt når det gjelder verdier. Noen mener at verdi er av økonomisk betydning, mens andre mener at verdi er å bevare marka, godt tilbud av fritidsaktiviteter, godt utbygd infrastruktur og godt kulturtilbud. Heller ikke denne gruppen mener at verdier ble forringet med utviklingen av Gardermoen. En kandidat mener at kommunene opplever en utfordring med at utviklingen har skjedd for fort. Eiendomsmeglerne mener også at en av grunnene til at folk flytter til Øvre Romerike er arbeidsmuligheter, gode skoler samt nærhet til Oslo og Gardermoen lufthavn.

5. Diskusjon- Oppfyller man forventningene fra 1991?

I heftet som er utgitt i 1991 av samferdsdepartementet er de samfunnsmessige virkningene vurdert. Jeg ønsker å diskutere i dette delkapittelet litt om de forventningene man satte da til utvikling er innfridd nå. I heftet er det også diskutert en del andre emner som vi ikke vil gå inn på i denne masteroppgaven. Jeg vil ta for meg punktvis suksesskriteriene som tidligere er satt i oppgaven og vurdere disse ut ifra forventningene.

Suksesskriteriene er arbeidsmarkedet, boligutviklingen og boligprisene. I heftet som er utgitt av samferdsdepartementet er ikke kommunene på Øvre Romerike omtalt hver for seg. De kommunene som er mest vurdert er Ullensaker og Nannestad kommune, mens øvrige kommuner er omtalt som Romerike eller Akershus fylke. Det er derfor ingen data om forventning for resterende 4 kommuner (Eidsvoll, Nes, Gjerdrum og Hurdal).

Det var svært klar i 1991 at utviklingen av Gardermoen ville ha store samfunnsmessige virkninger på flere nivåer. Regionalt ville prosjektet (utviklingen av Gardermoen) ha virkning for hele Romerike samt for hele Østlandet. Lokalt, Ullensaker og Nannestad, ville utbyggingen av Gardermoen ha direkte virkning for begge kommunene.

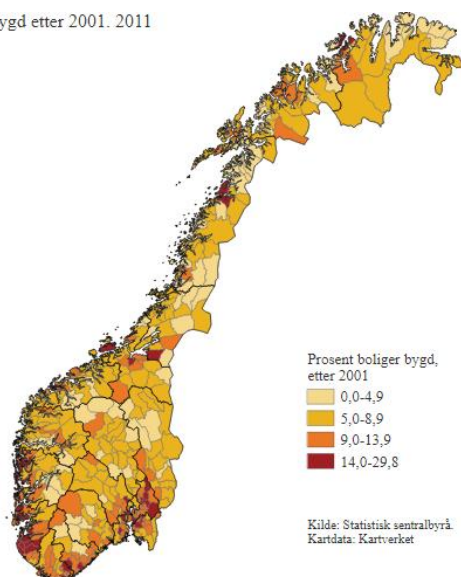
En av begrunnelse for å velge Gardermoen som lokaliseringssted for hovedflyplass fremfor Hurum, var ønske om å stimulere utveklingen på Romerike, og i deler av Oppland og Hedmark.

5.1 Hvordan har boligprisene og boligutviklingen vært de siste årene?

Det er også lagt noen forventninger i rapporten om boligbehovet. Igjen her er kun Ullensaker og Nannestad kommune omtalt, mens de øvrige kommunene er omtalt under ett innen Akershus fylke. Det er anslått i rapporten at fram til år 2020 er et behov for å bygge 50.000 nye boliger på Romerike. Her er Romerike omtalt under ett. Videre fram til år 2050 er det ytterlige behov for 20-35.000 nye boliger.

Ullensaker har i dag om lag 18.100 innbyggere og Nannestad 7.900. Det er pr. 3 kvartal 2018 37.814 innbyggere i Ullensaker kommune (SSB, 2018). I Nannestad er det 13.604 innbyggere i samme periode.

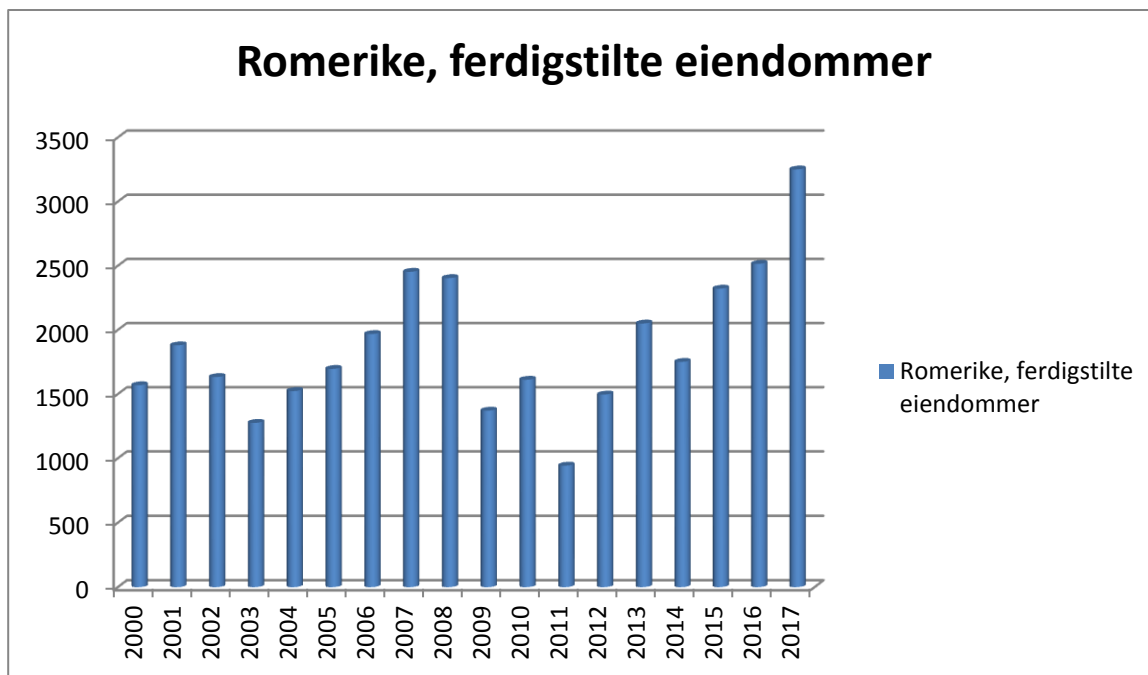
Andel bebodde boliger bygd etter 2001. 2011



Bilde 6: Antall bebodde boliger bygget etter 2001-2011. Kilde SSB

Ifølge artikkel som var skrevet av SSB hadde Ullensaker størst vekst med 30% nye boliger i perioden 2001-2011.

For Romerike ser tallene slik ut for fullførte boliger fra år 2000 og fram til og med år 2017. Data er hentet fra SSB for hver kommune og satt sammen totalt for hver år for hele Romerike.



Figur 59: Ferdigstilte eiendommer på Romerike. Kilde: SSB

Det er i perioden fra år 2000 og fram til og med år 2017 bygget 33.714 nye boliger på Romerike. Forventningen var på totalt 50.000 nye boliger fram til og med år 2020. I tabellen mangler vi data for år 1998, 1999, 2018, 2019 og 2020. Om vi tar snittet av antall ferdigstilte boliger

$33714/17\text{år} = 1983$ nye ferdigboliger i snitt per år på Romerike.

Ganger vi så dette tallet med 5 år som vi mangler data for, vil vi få 9915 nye boliger ($1983 \cdot 5$). Legger vi så sammen $33714 + 9915$ får vi en total sum på 43.629 nye boliger fra år 1998 og fram til og med år 2020. Det vil si at forventningen om 50.000 nye boliger fram til og med år 2020 er ikke innfridd.

Både i Ullensaker og Nannestad er det forutsatt en betydelig boligbygging i forbindelse med utbyggingen av hovedflyplassen. Med endringene i befolkningen vil samlet sett bli behovet for flere mindre boliger. De som nå har det vanskelig på boligmarkedet vil også i fremtiden kunne få det vanskelig hvis det blir en vedvarende mangel på mindre og rimelige boliger.

Begge kommunene har hatt en uttrykt målsetting om å forbli landkommuner med en befolkningsvekst spredt på flere tettsteder.

Det er ikke lagt fram i rapporten at det forventes noe til at boligprisene øker en viss størrelse eller eventuelt synker. Det vil være naturlig å forvente at boligprisene øker når befolkningen øker samt at arbeidsmulighetene øker. Om boligprisene har økt maksimalt av det man kan forvente av utviklingen i forhold til befolkningsveksten og arbeidskapasiteten er derfor uvisst i dette tilfelle. Det som kan legges til grunn her er at Akershus har hatt en jevn oppgang i boligprisene siden 1992 og fram til i dag, se figur 10 på side 43. I tillegg kan vi se en oppgang i boligprisene på Øvre Romerike.

I Ullensaker betalte man for eksempel i 2002 ca. 17.500,- for hver kvadratmeter når det gjelder leilighet, mens man i 2017 betalte ca. 47.000,- for hver kvadratmeter. Dette har selvfølgelig også sammenheng med nye krav til bygging og dyrere arbeidskraft.

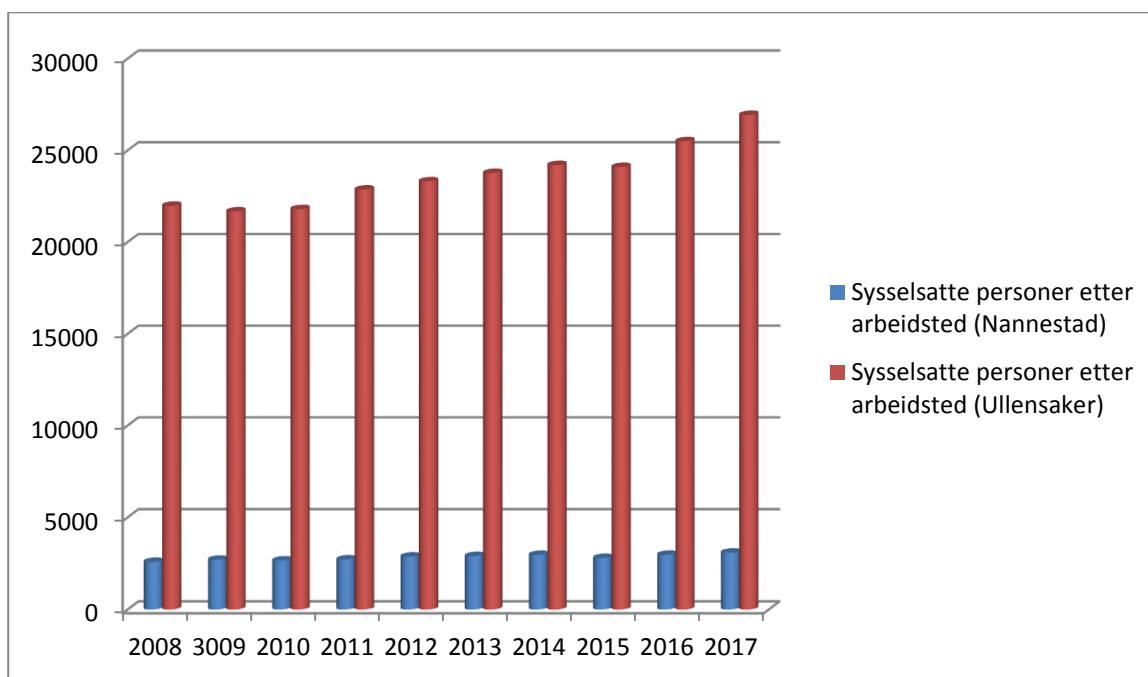
Et annet eksempel er at man i Hurdal kommune betalte ca. 8.100,- for en kvadratmeter når det gjelder enebolig, mens det i 2017 økte prisen per kvadratmeter til ca. 18.300,-, se nærmere på figur 42 på side 67.

5.2 Hvordan har utviklingen vært i forhold til befolkningsvekst og arbeidsmarkedet?

Man anslår i heftet at Gardermoen Flyplass ville bli en av landets største arbeidsplasser med 10-20.000 arbeidsplasser. Dette vil videre gi et viktig bidrag til å bedre balansen mellom arbeidsplasser og yrkesaktive på Romerike. De største endringene vil komme i Nannestad og Ullensaker, og de andre kommunene vil ha mulighet til å trekke til seg bosetting og annen næringsvirksomhet.

Det ble forventet i 1991 at det ville være i år 2018 et sted mellom 10-20.000 arbeidsplasser er på Gardermoen lufthavn og 29.000 arbeidsplasser som følge av ringvirkninger for fylkene, Oslo, Akershus, Oppland og Hedmark. Ifølge data som opplyses fra hjemmesiden til Gardermoen lufthavn så er det per 2017 15.000 mennesker som jobber på Gardermoen lufthavn. Denne forventningen er ikke maksimalt innfridd med 20.000 arbeidsplasser, men tallet ligger midt i mellom.

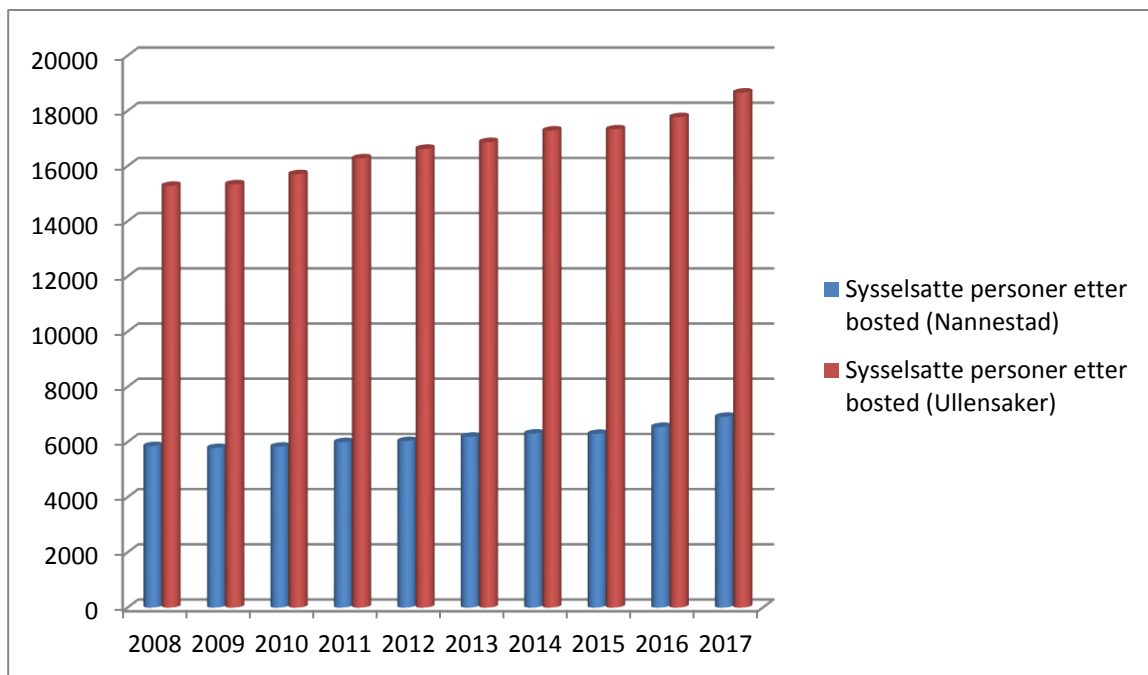
Det er videre notert i rapporten at det i løpet av 2018, vil det forventes at det i Ullensaker og Nannestad vil være ca. 22.000 arbeidsplasser, i hovedsak knyttet til flyplassen (Gardermo-prosjektet, 1991)



Figur 57: Figuren over viser antall sysselsatte personer etter arbeidssted. Kilde: SSB

Vi kan her se av figuren over antall sysselsatte personer etter arbeidssted. Det gir ikke det eksakte bilde over antall arbeidsplasser, men vil allikevel gi oss et bilde av arbeidskapasiteten i hver kommune. Vi kan se at det i Ullensaker per år 2017 er 26.934 sysselsatte personer som har arbeidssted i denne kommunen. Mens det i Nannestad er 3.090 personer som er sysselsatte i denne kommunen.

Det vil si at samlet for disse to kommunene, er i alle fall 30.024 sysselsatte personer som igjen sier at det er over 20.000 arbeidsplasser i Ullensaker og Nannestad. Vi kan her si at forventningen om at det skulle være 20.000 arbeidsplasser i disse kommunene iløpet av 2018 er innfridd allerede før 2017.



Figur 58: Figuren over viser antall sysselsatte personer etter bosted. Kilde: SSB

Vi kan se ut ifra figuren over at det i Ullensaker er per 2017 18.660 sysselsatte personer. Disse personene trenger ikke å ha arbeidssted i samme kommune. Mens det i Nannestad i samme periode er 6.911 sysselsatte personer i kommunen.

For at forventningen om 40 % økning skal være innfridd innen år 2018, så må antall sysselsatte i disse kommunene øke til 18.900 totalt. Vi kan ut ifra figuren over se at tallet samlet for begge kommunene var allerede innfridd i 2017. Antallet har økt med 52,79%.

Videre er det forventet at man vil få en samlet vekst på omkring 50.000 arbeidsplasser på Romerike fram til 2050.

Antall sysselsatte i Nannestad og Ullensaker i 2008 var 24.564, mens det i 2017 økte til 30.024 personer. Det vil se at det har vært en økning på 5.460 personer i løpet av 9 år. Videre vil det si at det har i snitt vært en økning på 606 personer per år.

Fra 2018 og fram til 2050 så er det 32 år. Ganger vi sammen antall år med snitt økning per år, så vil vi få 19.392 sysselsatte i Ullensaker og Nannestad i 2050. Om trenden fortsetter slik den har vært fram til nå, så vil også denne forventningen innfris.

6. Konklusjon

Formålet med masteroppgaven var å finne ut hvilken påvirkning Gardermoen lufthavn har hatt på boligutviklingen og boligprisene på Øvre Romerike.

Problemstillingen til oppgaven lyder som følger:

- Boligutviklingen og boligprisene på Øvre Romerike etter vedtaket om Gardermoen som hovedflyplass.

For å kunne konkretisere samt svare på problemstillingen, ble det fremstilt 2 forskningsspørsmål til oppgaven. Jeg kunne ved hjelp av spørsmålsundersøkelsen og av data som er innhentet fra SSB samt eiendomsverdi besvare begge forskningsspørsmålene.

Følgende forskningsspørsmål ble stilt:

1. Hvordan har boligutviklingen og boligpris vært de siste 15 årene?
2. Hvordan har utviklingen vært i forhold til befolkningsvekst og arbeidsmarkedet?

Når det gjelder boligutviklingen så var det anslått en forventning om å bygge 50.000 nye i hele Romerike. Det har vært større utvikling av boliger på Nedre Romerike enn det har vært på Øvre (DNB Eiendom, 2017). Det er i perioden fra år 2000 og til og med 2017 bygget 33714 nye boliger på Romerike. Ut fra tidligere data, er forventningen om at det skulle bygges 50.000 nye boliger på Romerike ikke fullt innfridd, men allikevel kan man si at utviklingen har vært god da antallet er tett på forventningen. Det ble i rapporten bemerket at man anbefalte å bygge rimeligere og små leiligheter for å få dem som slet med å komme inn i boligmarkedet, til å ha bedre mulighet for å kjøpe eiendom.

Det har vært en stor økning i blokkleiligheter for hele Romerike, ifølge data fra SSB og DNB Eiendom. Som vi også tidligere har sett i denne masteroppgaven, har fortsatt de unge vanskeligheter med å komme inn i boligmarkedet. Ikke kun grunnet de høye prisene, men mer med bakgrunn av egenkapitalkravet.

Når det gjelder boligprisene på Øvre Romerike, så var det ved vedtaket ikke lagt fram noe forventning i forhold til dette. Jeg kan konkludere med at samtlige kommuner har hatt en jevn prisøkning de siste 15 årene.

Det har vært noen perioder i løpet av disse årene der man har hatt en liten nedgang, men dette er å forvente da boligprisene er avhengig også av andre faktorer. Norsk økonomi og rentesatser har mye å si om folk har råd og mulighet til å bytte bolig.

Forskningsspørsmål 2 besvares med følgende konklusjon.

Befolkningsveksten på Øvre Romerike har vært økende, den største veksten har vi i Ullensaker. Som vi kan se av bilde 5 på s.44, har det vært en jevn befolkningsvekst i Ullensaker, Eidsvoll og Nannestad kommune fram til åpningen av Gardermoen lufthavn i 1998. Etter åpningen så har det i de nevnte kommunene vært en kraftig økning. Grunnet utviklingen, kan man legge til grunn at Gardermoen lufthavn har hatt stor betydning for befolkningsveksten på Øvre Romerike. Mange av de som har flyttet til Øvre Romerike har flyttet grunnet arbeidsmulighetene i område.

Når det gjelder arbeidsmarkedet, så vil konklusjonen her være at forventningene til dette er innfridd. Kommunene som ble omtalt i rapporten fra Samferdsdepartementet er Ullensaker og Nannestad. Det har vært en god flyt i begge kommunene med antall sysselsatte både etter arbeidssted, men også etter bosted. Man ønsket å stimulere balansen mellom sysselsatte og tilbudet på arbeidsmuligheter på Romerike, og dette er helt klart innfridd med bakgrunn for at Gardermoen flyplass. Bare på flyplassen jobber det 15.000 mennesker.

Vedlegg: BILDE/FIGUR -OG TABELLISTE:

BILDER:

- Bilde 1: Kart over Øvre Romerike og tilhørende kommuner.
Kilde: www.aftenposten.no. Side. 3.
- Bilde 2: Gardermoutbyggingen. Kilde: NRK. Side. 17.
- Bilde 3: Gardermoen lufthavn. Bilde er tatt av Espen Solli. Side 18.
- Bilde 4: Bilde viser illustrasjon om fremtidig utvikling av Gardermoen lufthavn. Kilde: rb.no. Side. 18.
- Bilde 5: Boligutviklingen i Nannestad, Eidsvoll og Ullensaker. Kilde: www.osl.no. Side 36.
- Bilde 6: Antall bebodde boliger bygget etter 2001-2011. Kilde SSB, side 79.

FIGURER:

- Figur 1: Figur 1: Kilde: DNB Eiendom, Alt om bolig. Side 8.
- Figur 2: Boligprisenenes utvikling over tid i Norge per kvadratmeter i perioden 1985 – 2011 for alle boliger. Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund (2012). Side. 10.
- Figur 3: Boligprisindeksen vs. Renter. Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund (2012). Side 11.
- Figur 4: Antall fullførte boliger i Norge i perioden 1980 - 2010. Kilde: SSB (2012). Side 12.
- Figur 5: Realpriser. Boliger 1980-2000. Hele landet. Indeks, 1980=100.
Kilde: Nordvik, 2001. Side 12.
- Figur 6: Gjeldsbyrden i Norge. Kilde: SSB/DNB Markets. Side. 13.
- Figur 7: Samspillet i eiendomsbransjen. Side 21.
- Figur 8: Fasemodell med tilbakekoblingsløyper (Leikvam og Olsson, 2004 s. 26). Side 23
- Figur 9: Planleggingssystemet til kommunene. Kilde: foreningen Næringseiendom 2011. Side 25.
- Figur 10: Boligprisindeksen i Akershus. Kilde SSB.no. Side 35.
- Figur 11: Befolkningsutviklingen i Ullensaker 1951 -2014. Kilde: SSB. Side 37.

- Figur 12: Boforhold i Ullensaker kommune. Side 38.
- Figur 13: Arbeidsfordeling i Ullensaker. Kilde SSB. Side 39.
- Figur 14: Figuren viser flytting innad i Ullensaker kommune. Kilde: SSB. Side 39.
- Figur 15. Antall boliger som ble omsatt i Ullensaker i tidsperioden 2002-2013. Kilde: SSB. Side 40.
- Figur 16: Boforhold i Eidsvoll kommune. Kilde: SSB. Side 41.
- Figur 17: Arbeidsfordeling i Eidsvoll. Kilde SSB. Side 42.
- Figur 18: Figuren viser flytting innad i Eidsvoll kommune. Kilde: SSB. Side 42.
- Figur 19: Boforhold i Nes kommune. Kilde: SSB. Side 43.
- Figur 20: Arbeidsfordeling i Nes. Kilde: SSB. Side 43.
- Figur 21: Figuren viser flytting innad i Nes kommune. Kilde: SSB. Side 44.
- Figur 22: Boforhold i Nannestad kommune. Kilde SSB. Side 45.
- Figur 23: Arbeidsfordeling i Nannestad. Kilde: SSB. Side 46.
- Figur 24: Figuren viser flytting innad i Nannestad kommune. Kilde: SSB. Side 46.
- Figur 25: Boforhold i Gjerdrum kommune. Kilde: SSB. Side 47.
- Figur 26: Arbeidsfordeling i Gjerdrum kommune. Kilde: SSB. Side 48.
- Figur 27: Boforhold i Hurdal kommune. Kilde SSB. Side 49.
- Figur 28: Arbeidsfordeling i Hurdal kommune. Kilde: SSB. Side 50.
- Figur 29: Boligprisene i Ullensaker kommune. Kilde: SSB. Side 51.
- Figur 30: Boligprisene i Eidsvoll kommune. Kilde SSB. Side 52.
- Figur 31: Gjennomsnittlig prisutvikling i Ullensaker. Kilde: Eiendomsverdi. Side 52.
- Figur 32: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18. Side 53.
- Figur 33: Gjennomsnittlig prisutvikling i Eidsvoll. Kilde: Eiendomsverdi. Side 53.
- Figur 34: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18. Side 54.
- Figur 35: Boligprisene i Nes kommune. Kilde SSB. Side 54.
- Figur 36: Gjennomsnittlig prisutvikling i Nes. Kilde: Eiendomsverdi. Side 55.
- Figur 37: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-01.12.18. Side 55.
- Figur 38: Boligprisene i Nannestad kommune. Kilde SSB. Side 56.
- Figur 39: Gjennomsnittlig prisutvikling i Nannestad. Kilde: Eiendomsverdi. Side 56.

- Figur 40: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18. Side 57.
- Figur 41: Boligprisene i Gjerdrum kommune. Kilde SSB. Side 57.
- Figur 42: Gjennomsnittlig prisutvikling i Gjerdrum kommune. Kilde: Eiendomsverdi. Side 58.
- Figur 43. Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18. Side 58.
- Figur 44: Boligprisene i Hurdal kommune. Kilde SSB. Side 59.
- Figur 45: Gjennomsnittlig prisutvikling i Hurdal. Kilde: Eiendomsverdi. Side 59.
- Figur 46: Data er hentet fra eiendomsverdi og viser for perioden 01.01.18-31.12.18. Side 60.
- Figur 47: Data viser snittpris i hver kommune. Kilde: Eiendomsverdi. Side 60.
- Figur 48. Tallene viser antall sysselsatte som er bosatt i Ullensaker kommune. Kilde: SSB. Side 62.
- Figur 49. Tallene viser antall sysselsatte som er bosatt i Nannestad kommune. Kilde: SSB. Side 62.
- Figur 50. Boligutviklingen i Nannestad. Kilde: SSB. Side 68.
- Figur 51. Boligutviklingen i Gjerdrum. Kilde: SSB. Side 69.
- Figur 52. Boligutviklingen i Eidsvoll. Kilde: SSB. Side 70.
- Figur 53. Boligutviklingen i Nes. Kilde: SSB. Side 71.
- Figur 54. Boligutviklingen i Hurdal. Kilde: SSB. Side 72.
- Figur 55: Sysselsatte personer etter arbeidssted i hver kommune. Kilde SSB side 65.
- Figur 56: Sysselsatte personer etter bosted i hver kommune. Kilde SSB side 66.
- Figur 57: Figuren over viser antall sysselsatte personer etter arbeidssted. Kilde: SSB, side 82.
- Figur 58: Figuren over viser antall sysselsatte personer etter bosted. Kilde: SSB, side 83.
- Figur 59: Ferdigstilte eiendommer på Romerike. Kilde: SSB, side 80.

TABELL:

- Tabell 1. Kilde: DNB Eiendom, Alt om bolig. Side 9.
- Tabell 2: Direkte virkninger, sysselsatte etter bosted. Kilde: Osloeconomics. Side. 19.
- Tabell 3: Sysselsatte personer i Ullensaker. Kilde: SSB. Side 63.
- Tabell 4: Sysselsatte personer fra Ullensaker. Kilde: SSB. Side 64.
- Tabell 5: Direkte og sekundærsysselsatte. Kilde: SSB. Side 65.

- Tabell 6. Utvikling av boligmassen fordelt på typer, tallene er i prosent. Kilde: SSB. Side 67.
- Tabell 7: Årlig boligbygging fordelt på typer. IG: igangsatt, FF: fullført. Kilde: SSB. Side 68.

VEDLEGG

Vedlegg: REFERANSER:

DNB Eiendoms (februar, 2018)

Teori om boligmarkedet og boligpris, tilgjengelig:

<http://www.dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/boligpriser1/boligpriser-da-og-na/> - lastet ned 27.02.2018

Eiendomsfag (mars, 2018)

Eiendomsbransjen og Hva er eiendomsutvikling?

tilgjengelig: <http://www.eiendomsfag.no/wp/wp-content/uploads/2014/09/Eiendomsbransjen-en-introduksjon.pdf> – lastet ned 18.03.2018.

Eidsvoll kommune (2018)

www.eidsvoll.kommune.no, lastet ned 04.11.2018.

Utvikling av boligmassen i kommunen, tilgjengelig:

https://www.kommuneprofilen.no/Profil/Bygg/DinRegion/bygg_bolig_byggeareal_region.aspx – Lastet ned 04.11.2018

Gjerdrum kommune (2018)

www.gjerdrum.kommune.no, lastet ned 04.11.2018.

Utvikling av boligmassen i kommunen, tilgjengelig:

https://www.kommuneprofilen.no/Profil/Bygg/DinRegion/bygg_bolig_byggeareal_region.aspx – Lastet ned 04.11.2018

Gardermoen Lufthavn (september, 2018)

Arbeidsmarkedet, tilgjengelig:

file:///C:/Users/ab87995/Downloads/Ringvirkninger%20av%20Oslo%20lufthavn%20(2014)%20(1).pdf – lastet ned 16.09.2018.

Hurdal kommune (2018)

www.hurdal.kommune.no, lastet ned 04.11.2018.

Utvikling av boligmassen i kommunen, tilgjengelig:

https://www.kommuneprofilen.no/Profil/Bygg/DinRegion/bygg_bolig_byggeareal_region.aspx – Lastet ned 04.11.2018

Nannestad kommune (2018)

www.nannestad.kommune.no, lastet ned 04.11.2018.

Utvikling av boligmassen i kommunen, tilgjengelig:

https://www.kommuneprofilen.no/Profil/Bygg/DinRegion/bygg_bolig_byggeareal_region.aspx – Lastet ned 04.11.2018

Leikvam, G og Olsson, N (2014) – «Eiendomsutvikling»: Fagbokforlaget.

Nes kommune (2018)

www.nes-ak.kommune.no, lastet ned 04.11.2018.

Utvikling av boligmassen i kommunen, tilgjengelig:

https://www.kommuneprofilen.no/Profil/Bygg/DinRegion/bygg_bolig_byggeareal_region.aspx – Lastet ned 04.11.2018

Olsson, N., 2011. Praktisk rapportskrivning. 1. utgave. Trondheim: Fagbokforlaget.

Regjeringen (april, 2018)

Diskusjon, tilgjengelig: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-1999-28/id142174/> - lastet ned 08.04.2018.

«**Gardermo-prosjektet**», tilgjengelig: «Gardermo-prosjektet» utgitt av samferdselsdepartementet, desember 1991. (ISBN 82-7452-008-4) – lastet ned 18.04.2018.

Statistisk sentralbyrå (oktober, 2018)

Boligmarkedet i utvikling, tilgjengelig: <https://www.ssb.no/statbank/list/bo> – lastet ned 08.10.2018.

www.ssb.no, lastet ned flere ganger i løpet av 2018 og 2019.

Store Norske Leksikon (februar, 2018):

Teori om boligmarkedet og boligpris, tilgjengelig :

https://snl.no/Norge_i_etterkrigstiden - lastet ned: 10.02.2018

Gardermoen lufthavn, tilgjengelig: https://snl.no/Oslo_lufthavn_Gardermoen – lastet ned 15.02.2018

Ullensaker kommune (november, 2018)

Ullensaker kommune.

Tilgjengelig: <https://www.ullensaker.kommune.no/globalassets/plan/statistikkgrunnlag-datert-130815.pdf> – lastet ned 04.11.2018.

Utvikling av boligmassen i kommunen, tilgjengelig:

https://www.kommuneprofilen.no/Profil/Bygg/DinRegion/bygg_bolig_byggeareal_region.aspx – Lastet ned 04.11.2018

www.ullensaker.kommune.no, lastet ned 04.11.2018

Intervjuguide:

Forespørsel til intervju til masteroppgaven

Bakgrunn: Jeg studerer master i Eiendomsutvikling og forvaltning ved NTNU i Trondheim på deltid. For øyeblikket skriver jeg en masteroppgave om temaet «Gardermoprojektet, boligutvikling og boligpris», og i den forbindelse lurer jeg på om du kan delta i et intervju for å kunne gi meg mer kunnskap innen emnet.

Hensikt: Jeg ønsker å lære mer om emnet og se hvilken betydning Gardermoen har hatt for kommunene på Øvre Romerike. Derfor er din erfaring viktig for meg.

Hva innebærer studiet: Studiet innebærer et intervju på 45 minutter, og du vil få tilsendt intervjuguiden på forhånd.

For å sikre pålitelig og objektivt materiell for studien ønsker jeg å benytte båndopptak under intervjuet, for senere å skrive det inn i masteroppgaven. Båndopptaket vil bli slettet etter at masteroppgaven er ferdigskrevet.

Frivillig deltakelse: Du kan når som helst og uten forklaring, trekke ditt samtykke til å delta på intervjuet. Dersom du har spørsmål, kan du kontakte meg:

Egzona Ahmaxhekaj, masterstudent.

Telefon: 910 02 840

Epost: egzona@dnbeiendom.no

Intervjuguide

Oppgavens tema: **Boligutvikling og boligprisene på Øvre Romerike etter vedtaket om Gardermoen som hovedflyplass.**

Oppgaven min skal gi svar på:

1. Hvordan har boligutviklingen og boligpris vært de siste 15 årene?
2. Hvordan har utviklingen vært i forhold til befolkningsvekst og arbeidsmarkedet?

Dersom spørsmålene er uklare er det fint om du spør, slik at jeg kan forsøke å tydeliggjøre hva som menes.

Innledende:

1. Hvilken utdanning har du?
2. Hvor lenge har du sittet i nåværende stilling?
3. Hvor mange års erfaring har du når det kommer til eiendomsutvikling?
4. Har du hatt noe rolle innen luftfartsutviklingen på Gardermoen?
5. Hva er din viktigste arbeidsoppgave i nåværende stilling?

Vurderinger:

1. Hvilken rolle har private eiendomsutviklere i utviklingen av kommunene på ØR?
2. Hvordan stiller din kommune seg til miljø og miljøvennlige bygg?
3. Mener du at din kommune har effektive reguleringsprosessen og hva er grunnen til at du mener dette? Kan du gi et eksempel på dette?
4. Hvor store ressurser bruker dere på utvikling av boliger i kommunen?
5. Hvilke vurderinger er det aller viktigste når det gjelder utvikling av boliger?
6. Hadde din kommune hatt samme utvikling om ikke hadde lufthavn her?

Utfordringer:

1. Hvilke utfordringer er knyttet til Gardermoen flyplass?
2. Hva mener du er de største utfordringene fra din synsvinkel?
3. Hvilke utfordringer opplever kommunen når det gjelder boligutvikling?
4. Hvordan håndterer dere disse?
5. Har du eksempel på vellykkede og mindre vellykkede prosjekter her i kommunen når det gjelder boligutvikling?
6. Hva legger du i vellykkede boligprosjekter?
7. Hva er grunnen til at de mindre vellykkede boligprosjektene ble slik de ble?

Verdier:

1. Hva legger du i begrepet «verdi»?
2. Hvilke verdier mener du er de viktigste for din kommune?
3. Har din kommune fått nye verdier etter at Gardermoen lufthavn ble vedtatt?
4. Evt. ble noen verdier forringet?
5. Hva mener du er viktigste faktor for at folk flytter til Øvre Romerike?
6. Hva har din kommune gjort for å utnytte «Gardermoeffekten»?