

Håkon Lutdal & Ole Brenden

Hva er boligkjøpers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybygg?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Nils Olsson

Juni 2021

Håkon Lutdal & Ole Brenden

Hva er boligkjøpers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybygg?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Nils Olsson
Juni 2021

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for ingeniørvitenskap
Institutt for maskinteknikk og produksjon



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne oppgaven er et resultat av et 3-årig erfaringsbasert masterstudie i Eiendomsutvikling og –forvaltning ved NTNU i Trondheim.

Vi valgte å jobbe sammen om denne oppgaven da vi har høstet god erfaring fra tidligere felles prosjektoppgaver underveis i studiet. Oppgavens tema har bakgrunn i at vi begge jobber i boligbransjen. En i EiendomsMegler1 Midt-Norge og en hos en privat boligutvikler.

Vi er begge svært interessert i tematikken om forbrukers viktigste prefererte boligkvalitet ved fremtidig valg av nybygg. Markedet er stadig i endring, og vi følte derfor at dette var et spennende tema å undersøke, og som ville tilføre oss viktig kunnskap om forbrukers foretrukne boligkvaliteter. Ettersom vi har kjennskap og kompetanse om boligutvikling i Trondheim ble det et naturlig valg å gjennomføre undersøkelsen her. Videre ønsket vi på et generelt grunnlag å finne svar utover et spesifikt nybyggprosjekt, noe som bør gjøre undersøkelsen troverdig og anvendelig.

Vi ønsker å rette stor takk til veileder Nils Olsson for god rettleiding og hjelp. Han har stilt opp i tide og utide, og har betydd mye for fremdriften i oppgaven. Vi har begge jobbet 100 % ved siden av studiet og vært avhengig av veiledning også til ubekvemme tider. Vi vil også takke alle boligutviklere og eiendomsmeglere som har gitt oss god tilgang på kunnskap og informasjon. Videre takker vi begge våre nærmeste som har vist stort tålmod over lengre tid.

Håkon takker spesielt arbeidsgiver EiendomsMegler1 Midt-Norge som har tilrettelagt og gjort studiet mulig å gjennomføre.

Trondheim 21.06.2021.



Håkon Lutdal



Ole Brenden

Sammendrag

Å eie sin egen bolig ligger i den norske folkesjelen. Etter krigen var det en tverrpolitisk målsetning at nordmenn skulle eie sin egen bolig. Målsetningen må regnes som forholdsvis vellykket da 81,8 % av den norske befolkningen i dag bor i selveid bolig. Bolig har stort fokus, og dette har vært svært synlig under pandemien. Rekordbeløp er investert i oppussing av egen bolig, men også salg/kjøp av nybygg har hatt rekordomsetning. Dette bekrefter at folk er opptatt av bolig og boligkvalitet.

Formålet med oppgaven er å kartlegge forbrukers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av fremtidig nybygg. Vi har avgrenset oppgaven demografisk til å omhandle forbrukere som både bor og fortsatt ønsker å bo i Trondheim kommune. Understreker her at vi kun har fokusert på forbruker (sluttbruker) og ikke investorer. Videre ønsker vi med oppgaven å kartlegge om miljøsertifisering og ekstrakonseptet er fremtidige ønskede boligpreferanser. Dette oppnår vi med en spørreundersøkelse. Vi har valgt å ikke fokusere på, eller etterspørre ønsker/preferanser på område eller beliggenhet. Dette begrunnet i at forbrukers oppfatning av nettopp begrepene område og beliggenhet, er svært individuelt.

Med utgangspunkt i Jon Guttu (tidligere forsker ved NIBR) sin definisjon av boligkvalitet «*egenskaper ved boligen som tillegges verdi*» (Guttu, 2003, s. 8), hadde vi grunnmuren for oppgavens tematikk. I litteraturen har vi funnet flere definisjoner som støtter Guttu sin definisjon, derfor finner vi den pålitelig som vårt grunnlag for oppgaven. Norsk boligpolitikk har tilrettelagt for markedsliberalisering av forbrukers valg av boligkvalitet. Dette vil si at de har overlatt ansvaret til forbruker, for å etterspørre sine ønskede boligkvaliteter. I all hovedsak vil dette være et samspill mellom profesjonelle utbyggere og forbruker. Miljøsertifisering derimot er det mye forskning og studier å finne. Her viser litteraturen motsigende konklusjoner. Trondheim kommune er i vekst og det er forventet en befolkningsvekst på ca. 1800 personer i året. Noen av disse vil etterspørre nybygg og da ha prefererte boligkvaliteter. Rapporten kan av den grunn være relevant for flere enn boligutviklerbransjen, som for eksempel bank og kommune.

Kjernen for hele oppgaven er en spørreundersøkelse som ble sendt ut til forbrukere som allerede er boligeiere og bosatt i Trondheim kommune. For god utarbeidelse av spørreskjema intervjuet vi flere aktører i boligutviklerbransjen. Videre ble ferdigstilte spørsmålsskjema sendt ut til to testgrupper for kvalitetssikring. Spørreundersøkelsen ble sendt ut til 1 258 personer (mailadresser) hvorav 196 besvarte undersøkelsen. Dette gir en svarprosent på 15,58%. Respondentene som har fått tilsendt vår undersøkelse er allerede boligeiere, hvor ca. 90% av de som kjøper nybygg eier selveid bolig. Derav bør gruppen av respondenter være representativ for vårt undersøkelsesutvalg «forbrukere».

Kjøkken, stor balkong og parkeringskjeller kom, ikke overraskende, høyt oppe på resultatlisten for valg av boligkvaliteter. Dette støttes også av funn vi gjorde i litteraturen samt resultatet på tilvalgsspørsmål i spørreundersøkelsen vår. Derimot var det overraskende at bildeling og sykkelparkering kom langt ned, da Trondheim kommune er en miljøby og har nullvekstmål angående biltrafikk i byen, selv med befolkningsøkning. Et annet overraskende funn, var at det var liten spredning i besvarelsene mellom kjønn og de forskjellige aldersgruppene.

Under resultater for ekstra-konseptet kom felles treningsrom og renholdstjenester ikke uventet øverst. Dette står i samsvar med hva beboere i Ilsvika Extra i Trondheim setter øverst på sine preferanser. Nederst på resultatlisten kom bildeling og betjent resepsjon. Det er påfallende at bildeling også her kommer så langt ned på lista. Miljøsertifisering kom som forventet på nedre halvdel av preferanselisten. Selv om tyngden av forbrukere er potensielle boligkjøpere i fremtiden, er ikke miljø preferert.

Vi anbefaler at boligutviklere vurderer høyere standarder som ordinær nybygg-standard. Dette grunnet høyest score på boligkvalitetene kjøkkenløsning, større balkong, gjesteparkering og parkeringskjeller. For å skape interesse hos forbruker, blir sannsynligvis prefererte boligkvaliteter et konkurransefortrinn i et skjerpet fremtidig nybyggmarked. 37,4 % av respondentene svarer at ekstra-konseptet som boligkvalitet er litt viktig, viktig eller avgjørende for kjøp av bolig. Dette indikerer at ekstra-konseptet er en etterspurt boligkvalitet. Få utbyggere har fokus på ekstra-konsepter som boligkvalitet per i dag. Videre bør utbyggere allerede nå prioritere miljøsertifisering med tanke på innføring av taksonomien, som vil øke forbrukers kunnskap og krav om dette som en fremtidig boligkvalitet.

Abstract

To own your proper home is docked in the national behavior. After WWII, the Norwegian Government made a cross-party mission statement for all Norwegians to own their own home. The mission statement can be considered successful as 81, 8 % of the Norwegian population own the home they live in today. During the pandemic, Covid -19, there has been a massive focus on refurbishing homes. Sky-high records have been made for retailers within woodware, electrical and so forth. Nevertheless selling/buying new houses has also obtained new records. People have been moving and done changes in their lives. This indicates that making homes cozy and pleasant is highly prioritized amongst Norwegians.

The main goal for this thesis is to map consumers preferable housing quality when purchasing a new home. We have demographically limited this thesis to deal with consumers already living in or wanting to move to the municipality of Trondheim. Important to emphasize that the focus has been on the consumer and not investors. Further goal for this thesis is to map knowledge about the importance of environmental certification and extra concept as a future expected housing quality. This information is gained through a documented survey. The desires for location and specific area has not been our priority for this survey. These two qualities, location and area, are individually defined hence not emphasized in the thesis.

Using Jon Guttu's (former scientist at NIBR) definition of housing quality as a starting point; «properties about the dwelling that add its value», we had the foundation for the thesis theme. In the literature we found several definitions supporting Guttu's. For that reason, we find it dependable as the foundation for the thesis. Norwegian housing policy has facilitated the liberation of the housing market to be the consumers choice of housing quality. Essentially this has to be an interaction between the professional developer and end consumer. On the other side, about environment certification there are more information. The literature presents contradictory conclusions. The municipality of Trondheim is growing fast and expected populator growth of around 1800 people per year. These people will need a place to live and will have their preferred housing qualities. This thesis should be relevant for several industries apart from the residential developer industry. For example, banks and the municipality of Trondheim.

The core for this thesis is a survey we sent out to consumers already living in Trondheim owning their own home. As to obtain good elaboration of the survey questions, we interviewed employees in the residential developer industry. For quality check, the completed survey was sent out to two test groups, before the final product was sent out to 1258 consumers (email) of which 196 responded. This number gives us a response percentage of 15,58 %. The respondents who received our survey were homeowners. 90 % of consumers buying new houses are already homeowners. For that specific reason, the respondents to the survey are great representatives for our selection of «consumers».

Not surprisingly, kitchen, big balcony and underground car parks scored the highest on the result list for housing quality. This result is supported in literature founding, as well as the result of housing quality questions in the survey. However, it was very surprising to find

that car sharing and bike parking ended up on the lower part of the desired housing qualities. We were surprised due to the fact that Trondheim is an environmentally friendly city with the goal of zero growth target regarding the city traffic even though the population is expected to grow as mentioned earlier.

Under the result list for the extra concept, inhouse gym and cleaning services scored top. We can relate this result to what the residents of Ilsvika Extra has as their top extra qualities. At the bottom we find car sharing and valet reception. Notice again that car sharing scores very low. Environment certification ended as expected on the lower part of the preference list. Strange result as the group of participants are potential house buyers in the future.

We recommend that housing developers consider higher housing qualities as their ordinary new housing quality. This recommendation is built upon the top scores in the survey being kitchen, big balcony, guest parking and underground car parks. As to create interest for a new project for consumers in the future, we believe that housing qualities will represent a competitive advantage. In this survey, 37, 4 % of the respondents claim that extra concept as a housing quality is a little important, important or crucial for buying a property, indicates that housing quality is demanded. Further, professional builders should already focus on, and prioritize environmental certificates as to be upfront of the soon to be realized taxonomy. This will enlighten consumers knowledge and demand of the taxonomy and its advantages in the future.

Innhold

Forord	v
Sammendrag	vi
Abstract	viii
Figurliste	xii
Forkortelser/symboler	xiv
1 Innledning	15
1.1 Bakgrunn for tema	15
1.1.1 Motivasjon for oppgaven	17
1.1.2 Bærekraft.....	17
1.2 Formål	18
1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål.....	19
1.4 Avgrensning	20
1.5 Terminologi og definisjoner	21
1.6 Etikk.....	23
1.7 Oppgavestruktur	23
2 Teori og litteratur.....	24
2.1 Boligpreferanse.....	24
2.1.1 Boligpreferanse.....	24
2.1.2 Bo/områdepreferanser	25
2.1.3 Uttalte preferanser og avslørte preferanser	26
2.1.4 Markedsanalyser/undersøkelser	26
2.2 Boligkvalitet kontra bokvalitet.....	27
2.2.1 Bokkvalitet.....	28
2.2.2 Boligkvalitet	28
2.3 Boligkvalitet – Forbruker	29
2.4 Boligkvalitet – Profesjonelle utbyggere.....	30
2.5 Boligkvalitet – Det offentlige.....	31
2.5.1 Kvalitetsutfordring ved fortetting.....	32
2.6 Ekstra-konsept.....	33
2.7 Miljøsertifisering.....	36
2.7.1 Taksonomi	38
2.7.2 Klimaplan for 2021 – 2030	38
2.8 Trondheim kommune.....	39
2.8.1 Befolkning, nøkkeltall	39
2.8.2 Husholdninger, eierandel, boligtyper.....	42

2.8.3	Årlig nybygging.....	44
2.8.4	Fortettingens utfordring til boligkvalitet (boligtyper)	45
2.8.5	Bærekraftsenteret	47
2.9	Oppsummering kapittel 2	47
3	Metode	49
3.1	Undersøkellesdesign	50
3.2	Kvalitative og kvantitative metoder	51
3.3	Det valgte undersøkelsesopplegget.....	55
3.4	Utarbeidelse av spørreundersøkelsen	56
3.4.1	Teori og relevant litteratur	63
3.4.2	Utvalg av enheter.....	64
3.4.3	Validitet og reliabilitet.....	67
3.4.4	Kritisk vurdering av undersøkelsen	68
3.5	Forskningsetikk	69
3.5.1	NSD og personvern	70
3.6	Oppsummering kapittel 3	71
4	Presentasjon av resultater	72
4.1	Bakgrunn for analyse.....	72
4.2	Analyse.....	74
4.3	Oppsummering kapittel 4	92
5	Drøfting	93
5.1	Innledning.....	94
5.1.1	Fortetting og boligtype som boligkvalitet	95
5.2	Problemstilling	96
5.3	Forskningsspørsmål 1: Ekstra-konseptet	105
5.4	Forskningsspørsmål 2: Miljøsertifisering	107
6	Konklusjon	110
6.1	Konklusjon av problemstilling og forskningsspørsmål	110
6.2	Anbefalinger	111
6.3	Anbefaling til videre forskning	112
	Referanser.....	113
	Vedlegg	119
	Vedlegg 1: Boligprodusentenes Forening	119
	Vedlegg 2: Spørreskjema	120

Figurliste

Figur 1: Andel som eier egen bolig i Norge (SSB.no, 2021)	15
Figur 2: FN sine 17 Bærekraftsmål (Regjeringen.no, 2021)	17
Figur 3: Analysemodell med kvalitetskrav etter områdekarakter (Barlindhaug, 2012). ..	27
Figur 4: Husholdningers gjeldsbelastning (strat.dok., offentlig informasjon)	30
Figur 5: Utbyggers rammebetingelser (Ruud m.fl. 2012)	31
Figur 6: Avisutklipp, brkollektivet.no, 2021	34
Figur 7: Utklipp fra katalog Selvaag Pluss, side 12-13 (Selvaag.no, 2021)	35
Figur 8: Taksonomi.....	38
Figur 9: Vekstkomponenter Trondheim. (kvartalsrapport-trondheimsregionen)	39
Figur 10: Folketilvekst i storbyregioner (kvartalsrapport-trondheimsregionen)	40
Figur 11: Folkevekst, prognose 2049 (Trondheim kommune.no,2021)	41
Figur 12: Folkevekt aldersfordeling (Trondheim kommune.no, 2021)	42
Figur 13: Privathusholdninger, etter region, statistikkvariabel og år (SSB.no, 2021)	42
Figur 14: Personer, etter region, statistikkvariabel, år og eierstatus (SSB.no, 2021)	43
Figur 15: Boliger, etter bygningstype, statistikkvariabel, år og region (SSB.no, 2021)...	43
Figur 16: Antall boliger, str., og år tatt i bruk (Trondheim kommune.no, 2021)	44
Figur 17: Byvekstavtaler, intencivordningen, og bymiljøavt. (Regjeringen.no, 2021).....	46
Figur 18: Trondheimkommune.no, Bærekraftsenteret (2021).....	47
Figur 19: Faser i undersøkelsesprosessen, Jacobsen 2015 s. 68	49
Figur 20: Ulike undersøkelsesopplegg, (Jacobsen 2015, figur 6.2, s. 91)	51
Figur 21: Kval. og kvant. metoders ytterpunkter, (Jacobsen 2015, figur 7.1, s. 127)	51
Figur 22: Kvant. sekvensiell prosess. (Jacobsen, 2015, Figur 7.5, s. 136)	52
Figur 23: Kvantitative vs. kvalitative data, (Jacobsen 2015, Tabell 7.1, s. 137)	53
Figur 24: Metodetriangulering, kval. tilnærming. Jacobsen 2015, tabell 7.6, s. 138.....	54
Figur 25: Metodetriangulering, kvant. tilnærming, (Jacobsen 2015, tabell 7.7, s. 139) ..	54
Figur 26: utforming av spørsmål 1-4 I spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no ..	56
Figur 27: Utforming av spørsmål 5-8 I spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no ..	57
Figur 28: Utforming av spørsmål 9 i Questback.no.....	58
Figur 29: Utforming av spørsmål 10 i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no ...	59
Figur 30: Utforming av spørsmål 11 i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no ...	59
Figur 31: Utforming annet-post i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no	59
Figur 32: Utforming av spørsmål 13 I spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no ...	60
Figur 33: Utforming av spørsmål 14 i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no ...	60
Figur 34: Oversikt over ulike typer frafall. Figur 13.1, Jacobsen 2015, s. 290.....	65
Figur 35: Husholdninger og personer etter eierform. Ssb.no, 2021	66
Figur 36: Tekst i invitasjonsmailen for spørreundersøkelsen.....	66
Figur 37: Eksempel på automatisk generert graf fra Questback.no.....	72
Figur 38: Illustrasjon av pivot-tabell. Utklipp fra Excel	73
Figur 39: Pivotdiagramfelt. Utklipp fra Excel	73
Figur 40: Oversikt aldersgrupper i undersøkelsen	74
Figur 41: Oversikt kjønn i undersøkelsen	74
Figur 42: Oversikt over livssituasjon i undersøkelsen	75
Figur 43: Overordnet tabell med info om kjønn, alder og livssituasjon.....	75
Figur 44: Samlet bruttoinntekt for husholdningen	76

Figur 45: Nåværende bosted/bydel	76
Figur 46: Spørsmål 7, villighet til å flytte til annen bydel	77
Figur 47: Spørsmål 8, aktuelle boligtyper	77
Figur 48: Gjennomsnittlig score for 20 boligkvaliteter, spm. 9	78
Figur 49: Kjøkkenløsning	79
Figur 50: Stor balkong	79
Figur 51: Gjesteparkering for bil	79
Figur 52: Tilpasse planløsning etter egne ønsker	80
Figur 53: Parkeringskjeller	80
Figur 54: Bod/bedre lagringsplass	80
Figur 55: Fast og forutsigbar salgspris	81
Figur 56: Varme i gulv	81
Figur 57: Gode tilvalgsmuligheter	81
Figur 58: Eget vaskerom	82
Figur 59: El-bil lading	82
Figur 60: Nærhet til kollektivtransport	82
Figur 61: Bolig med miljøsertifisering	83
Figur 62: Fargevalg	83
Figur 63: Utomhus, lekeplass, hagestue etc.	83
Figur 64: Sykkelparkering	84
Figur 65: Leie av gjesteleilighet	84
Figur 66: "Lavest mulig" standard/kvalitet, slik at boligkjøpet blir oppnåelig på pris	84
Figur 67: Innglasset balkong	85
Figur 68: Bildelingskonsept	85
Figur 69: Spørsmål 10, ekstra-konsept	86
Figur 70: Fordeling kjønn og aldersgrupper videre til ekstra-konsept	86
Figur 71: Gjennomsnittlig score for de ulike kvalitetene I ekstra-konsept	87
Figur 72: Prosentvis fordeling kjønn, felles treningsrom	88
Figur 73: Fordeling aldersgrupper og kjønn i antall	88
Figur 74: Prosentvis fordeling kjønn, renholdstjenester	88
Figur 75: Prosentvis fordeling kjønn, felles servicerom	89
Figur 76: Prosentvis fordeling kjønn, mulighet for leie av fest/samlingslokale	89
Figur 77: Prosentvis fordeling kjønn, stor vinterhage	89
Figur 78: Prosentvis fordeling kjønn, mulighet for leie av kontorplass og møterom	90
Figur 79: Prosentvis fordeling kjønn, bildelingsmulighet	90
Figur 80: Prosentvis fordeling kjønn, betjent resepsjon	90
Figur 81: Fordeling på ønsket tilvalg ved kr. 100.000 – 200.000,- til rådighet	91
Figur 82: Fordeling kjønn Korona vs. bosituasjon i fremtiden	92
Figur 83: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for brukt bolig og nybygg per april 2021	94
Figur 84: Pris boligtyper i Trondheim, 2005-2018, (Trondheimkommune.no, 2021)	95
Figur 85: De 10 midterst scorende boligkvalitetene spm. 9 i rød firkant	99
Figur 86: Gjennomsnittlig score for valgkriterier ekstra-konsept	105
Figur 87: Gjennomsnittlig score spørsmål 9, "bolig med miljøsertifisering" markert	107
Figur 88: Sparebank1 SMN markedsfører grønne boliglån. Smn.no, 2021	108

Forkortelser/symboler

NTNU	Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet
PBL	Plan og bygningsloven
NIBR	Norsk institutt for by- og regionforskning
DiBK	Direktoratet for byggkvalitet
Meld. St.	Melding til Stortinget
St.meld.	Stortingsmelding
SSB	Statistisk sentralbyrå

1 Innledning

«Vi formar bygningane våre, deretter formar de oss», sa Winston Churchill.

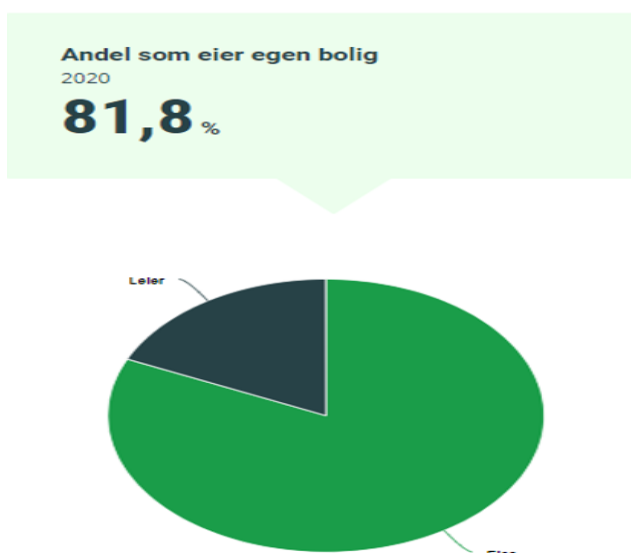
Dette sitatet er også en "beskrivelse" av temaet til denne masteroppgaven, som er å undersøke forbrukeres prefererte boligkvaliteter ved en fremtidig ønsket ny bolig.

Det finnes i oppgaven en del tilegnet terminologi og definisjoner, så vi anbefaler at leser tar en gjennomgang av kapittel 1.5.

1.1 Bakgrunn for tema

Boligpriser og -tilbud er dagsaktuelle tema i det nasjonale mediebildet. De største byene i Norge opplever stor befolkningsvekst, hvor tilførsel og utvikling av nye boliger er og blir en viktig faktor for bærekraftig byutvikling. Kjøp av bolig er en stor avgjørelse for de fleste forbrukere, og det er en av de største økonomiske investeringene i de fleste sitt livsløp.

Bakgrunnen for denne masteroppgaven er at vi ønsker å fremskaffe mer kunnskap om forbrukers ønsker og krav til boligens kvaliteter ved et fremtidig kjøp av helt ny bolig. Ved å tilegne oss denne kunnskapen håper vi å kunne bidra med mer kunnskap, til mer fremtidig bærekraftig nyboligtilførsel i Trondheim kommune.



Å eie egen bolig er noe som ligger i «folkesjelen» hos nordmenn flest. 82% av den norske befolkningen over 16 år bor i egen bolig som husholdningen selv eier (SSB.no, 2021).

Bolig er en så viktig del av velferdssamfunnet at de fleste partier har nedfelt boligpolitikk som et sentralt tema i deres partiprogram. Norsk boligpolitikk vil med stor sansynlighet bli et diskusjonstema under høstens stortingsvalg.

Figur 1: Andel som eier egen bolig i Norge (SSB.no, 2021)

Norsk boligpolitikk oppstod som et politisk begrep/fenomen på slutten av 1800-tallet, hvor industrialiseringen satte preg på oppstarten av urbaniseringen. Derav oppstod det boligbehov for arbeiderne. I mellomkrigstiden ble det gitt offentlige støtteordninger for å

få økt boligbygging. Denne perioden ble starten på etablering av boligsamvirker. OBOS ble stiftet i 1929, hvor grunnleggerne var aktive i arbeiderbevegelsen (Gitmark, 2020). Etter andre verdenskrig har det vært en tverrpolitisk målsetting at nordmenn skal eie sin egen bolig. I et felles politisk program som ble utarbeidet av de politiske partiene sommeren 1945, ble det nedfelt at boligpolitikkenes målsetting var «å skaffe gode og tilstrekkelig rommelige boliger for alle» (Norsk boligpolitikk i forandring, 1970–2010). Boligpolitikk er i dag underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet, herunder avdeling for Bolig- og bygningsavdelingen. I Stortingmeldingen (heretter St.meld) nr. 23 (2003 – 2004) *Om Boligpolitikken* er visjon og målstruktur nedfelt som følger:

"Den overordnede visjon for regjeringens boligpolitikk er at: Alle skal kunne bo godt og trygt" (s. 1).

Videre står det i St.meld. nr. 23 (2003 – 2004) *Om boligpolitikken* under avsnitt 1.2:

*«Hva som oppfattes som en god og trygg bolig avhenger av en rekke egenskaper ved boligen, boområdet og **beboerens egne preferanser.**»*

«Beboers egne preferanser» er en beskrivelse av forskningstema i denne masteroppgaven, og dette vil bli nærmere beskrevet under kapittel 2.1 i oppgaven.

I Norge omsettes det årlig om lag 90.000 bruktboliger (Eiendom Norge, 2020) og 30.000 nye boliger (Oslo Met., 2020). Produksjon av nye boliger er en vesentlig faktor for sysselsettingssektoren. Boligprodusentenes Forening anslår at at per nye boligenhet, sysselsettes ca. 3,4 årsverk i den totale verdikjeden (Vedlegg 1). Det norske boligmarkedet er godt liberalisert, hvor tilbud og etterspørsel vil regulere boligkvaliteten som tilføres markedet (Schmidt, L. 2008).

Sett fra et samfunnsperspektiv er det viktig at det blir tilført nye boliger med de kvaliteter som forbruker ønsker, slik at boligprosjektene blir realisert. Denne masteroppgaven gjennomføres under fagområdet eiendomsutvikling og forvaltning ved NTNU. Forskningstema vil være forbrukers prefererte boligvalgkriterier ved kjøp av nybygg, da avgrenset til selve boenheten og boligbygningen. Undersøkelsen avgrenses med å ikke omfatte beliggenhet eller områdekvaliteter.

1.1.1 Motivasjon for oppgaven

Begge masterskribentene jobber innen eiendomsbransjen (privat boligutvikler og større eiendomsmeidlerforetak) og har stor interesse for temaet som skal utredes i denne masteroppgaven.

Boligutvikler: Opparbeide mer kunnskap om nyboligkjøperes krav og ønsker til foretrukne nyboligkvaliteter. Benytte denne kompetansen til optimalisering av boligprosjekter.

Eiendomsmeidler: Tilegne mer kunnskap om nybyggkjøpers ønsker som blant annet kan benyttes som rådgivning til boligutviklere i planleggingsfasen for boligprosjekter. Ett av selskapets tjenester er å levere analyser/rådgivning for optimalisering av nybygg, som ofte er anbefalinger basert på erfaring fra tidligere nybygg med støtte av boliganalyser.

1.1.2 Bærekraft

Bærekraftig utvikling er blitt et globalt begrep etter at FN tok dette i bruk i deres rapport "Vår felles fremtid" fra 1987. Som medlem av FN forpliktet Norge seg høsten 2015, til 17 bærekraftsmål innen 2030 (Regjeringen.no, 2021).



Figur 2: FN sine 17 Bærekraftsmål (Regjeringen.no, 2021)

«Å ta vare på og sikre velferdssamfunnets bærekraft – sosialt, klimamessig og økonomisk – er derfor vesentlig for at Norge fortsatt skal være et godt land å bo i» (Meld. St. 14, Perspektivmeldingen 2021).

Bærekraftig utvikling kan "måles" gjennom tre dimensjoner: Miljø og klima, sosiale forhold og økonomi. Nevnte dimensjoner har en sammenheng. En balanse mellom disse momentene vil føre til bærekraftig utvikling. Det er stort fokus på klimagassutslipp innen bygg- og anleggsektoren da den utgjør ca. 40% av klimagassutslippene på verdensbasis

(Zero.no, 2021). De 4 største byene i Norge (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger) har nedfelte målsettinger for bærekraftig byutvikling, hvor bolig- og byutvikling utgjør en viktig del for disse kommunene. Når kommuners representanter bruker «Bærekraftig utvikling» om nybygg er opplevelsen at det ofte er fokus kun på den ene dimensjonen av bærekraftig tilførsel av bolig, herunder miljø- og energieffektive nybygg.

En forbruker som kjøper nybygg vil bevisst eller ubevisst oppleve alle tre dimensjonene innen bærekraftig utvikling:

- Miljø og klima Et nytt bygg vil gi et klimaavtrykk, avhengig av hvilken Miljøsertifiserings-standard det er på den valgte boligen.
- Sosiale forhold Hvor ønsker forbruker og bo/område (bokvalitet).
- Økonomi Hvilken kvalitet har boligkjøper/forbruker råd til (kjøpsevne).

Intensjonen med denne masteroppgaven er å gi et bidrag til en mer bærekraftig boligutvikling gjennom mer kunnskap om forbrukers prefererte boligkvaliteter ved fremtidig valg av ny bolig. Oppgavens innhold om bærekraft vil i hovedsak omhandle miljø og klima (miljøsertifisering).

1.2 Formål

Den største motivasjonsfaktoren for denne oppgaven er å opparbeide seg kunnskap om hva som er de prefererte boligkvaliteter for en nyboligkjøper, herunder forbruker.

Gjennom arbeidet med masteroppgaven håper vi at kunnskapen vi tilegner oss resulterer i anbefalinger for involverte parter i en boligutviklerprosess. Det være seg privat eller offentlig sektor. Det finnes noe forskning og litteratur innen masteroppgavens tema.

Boligutviklere og kommuner gjennomfører ofte markedsundersøkelser rett før eller like etter at boligprosjekt er ferdig. Disse undersøkelsene oppleves ofte som tilpasset til det aktuelle boligprosjektet eller fagtema som "miljøvennlig". Disse undersøkelsene er som regel til internt bruk for de som har gjennomført (bestilt/betalt) undersøkelsen (forskjellige boligutviklere). Det er mange aktører som bidrar med tjenester/rådgivning innen boligutviklerbransjen, og disse aktørene har ofte ulike hypoteser om temaet "hva er god boligkvalitet".

Formålet med masteroppgaven er å fremskaffe mer kunnskap om forbrukers viktigste valgkriterier av boligkvaliteter ved kjøp av nybygg. Dette som et kunnskapsbidrag til mer fremtidig bærekraftig nyboligtilførsel i Trondheim kommune. Resultatene fra undersøkelsen vil også forhåpentligvis kunne gi merverdi til flere aktører som leverer tjenester inn til verdikjeden for produksjon av nybygg. Etter vurdering av masteroppgavetema og intervju med utbyggerne har vi som nevnt valgt å fokusere på forbrukers valgkriterier av kvaliteter til selve boenheten og tilførende boligbygging. Beliggenhet og opplevd områdekvalitet vil ikke være den del av forskningen, slik at forskningen vil være stedsuavhengig.

Aktuelle målgrupper for utført undersøkelse kan være:

- Boligutviklere - utvikling til etterspurte nybygg.
- Finansinstitusjoner - markedskunnskap innen nybygg.
- Andre bransjer i verdikjeden for nybyggproduksjon.
- Trondheim kommune - som reguleringsinstans av nybygg.
- Undervisningssektoren - bidrag til annen teori/litteratur innen temaet nybygg.

Målsettingen er å finne hvilke nybyggkvaliteter som er viktigst for forbrukerne i Norges tredje største by - Trondheim (kommune). Nybyggtilførsel er en viktig faktor for bærekraftig byutvikling. Det er ressurskrevende (les sløsende) og lite bærekraftig å utvikle nybygg som ikke blir etterspurt. Ved gjennomgang av aktuell litteratur og teori bør vi få en grunnleggende forståelse for temaet, noe som forhåpentligvis vil gi vår undersøkelse bærekraftige resultater.

1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

Masteroppgavens formål og problemstilling er blitt utarbeidet etter samtaler med boligutviklere, boliganalytikere, kollegaer og andre aktører innen boligutviklerbransjen.

På bakgrunn av innledningen for vår masteroppgave og ovennevnte samtaler, vil vi gjennomføre forskning på følgende problemstilling:

«Hva er boligkjøpers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybygg?»

En viktig del av undersøkelsen er fokus på nybyggkvaliteten som omfatter selve boenheten og tilhørende boligbygning. Undersøkelsen skal ikke omfatte beliggenhet eller områdevalg. Vi har gjennomført følgende «test» for at problemstillingen skal være forskbar, og da bør problemstilling svare presist på hva, hvem, hvor og når (Jacobsen, 2015).

Spørsmål	Svar
• Hva	Hva er de viktigste boligkvaliteter ved kjøp av nybygg.
• Hvem	Fremtidige nyboligkjøpere, herunder forbruker som skal bo i egen husholdning.
• Hvor	Trondheim kommune som er Norges tredje største by.
• Når	Høsten 2020 og våren 2021.

Som ledd i undersøkelsen har vi også satt opp 2 forskningsspørsmål som vil oppsummere problemstillingen, og gi en konklusjon med forslag til anbefalt videre forskning:

Forskingsspørsmål 1

Hvilke fasiliteter foretrekker forbruker med boligkonseptet «ekstra-konsept?»

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å undersøke om ekstra-konseptet kan være en etterspurt boligkvalitet, og da finne hvilke boligkvaliteter (fasiliteter) som er preferert for dette konseptet.

Forskingsspørsmål 2

Er miljøsertifisering en boligkvalitet som prioriteres ved kjøp av helt ny bolig?

Formålet er å finne ut om miljøsertifisering (energieffektiv bolig) er en preferert boligkvalitet for forbruker. Vår hypotese er at ved spørreundersøkelser med fokus på miljø- og energieffektive nybygg vil respondentene svare positivt. Ingen ønsker å være en miljøsynder. I spørreundersøkelsen har vi bevisst lagt opp til at kun 1 av 20 kvalitetsrangeringer under spørsmål 9 er innenfor miljøperspektivet. Ellers kan forbruker under «annet» ved spørsmål om tilvalg selv velge å kommentere miljø hvis dette er en viktig preferanse ved valg av fremtidig nybygg.

1.4 Avgrensning

Forbrukers valgkriterier ved fremtidig anskaffelse av ny bolig kan omfatte mange forskjellige faktorer og parametere. Derfor vil - og kan - forskningen bli meget omfattende. For at vi på best mulig måte skal besvare masteroppgavens problemstilling «Hva er forbrukers viktigste valgkriterier ved kjøp av nybygg» innen tidsfrist 22. juni, har vi valgt å legge inn følgende avgrensninger:

- Boligkvaliteter:** Analysen vil omfatte nyboligkjøpers valgkriterier av de fysiske egenskaper med boenheten og boligbygningen. Analysen omfatter ikke beliggenhet eller områdekvalitet, og er derfor områdeuavhengig.
- Forbruker:** Spørreundersøkelsen vil kun omfatte forbrukere/husholdning. Investorer og offentlige instanser som også kjøper nybygg er ikke med i denne undersøkelsen.
- Trondheim:** Avgrenset til å omfatte respondenter herunder forbruker som er bosatt og som planlegger eller ønsker et fremtidig nybygg i Trondheim kommune.

Spørreundersøkelsen er rettet til forbruker som eier bolig i dag, på grunn av at boligeiere utgjør den største gruppen av kjøpere av nybygg. Vi mener derfor at denne gruppen er mest relevant å henvende seg til for vår undersøkelse.

Som masteroppgaveskribenter har vi også kompetanse om nybyggutvikling i Trondheim kommune, samt tilgang til relevant gruppe for spørreundersøkelsen.

1.5 Terminologi og definisjoner

Etter mailkorrespondanse med seniorrådgiver ved Språkrådet, vil vi benytte følgende terminologi til *nybygg*- og *nyboligkjøper* i oppgaven:

Nyboligkjøper	En boligkjøper som kjøper en bolig eller boenhet på tegning/skissestadiet, som skal oppføres eller er under oppføring. En nyboligkjøper gjør avtale etter <i>Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. § 1</i> . Virkeområde for lovene gjelder avtaler mellom entreprenør og en forbruker om oppføring av ny bolig.
Nybygg	Bolig eller boenhet som skal oppføres eller er under oppføring. Finn.no, Norges mest brukte markeds plass for søk etter annonsering av boliger, bruker terminologien «brukt bolig» og «nybygg» for annonsested «boliger for salg». I St.meld. nr 28 (2011 – 2012) side 24, benyttes ordet nybygg for nye boliger under oppføring.

«Språkrådet er den norske statens rådgivende organ i spørsmål som gjelder de norske målformene bokmål og nynorsk» (Språkrådet.no, 2021).

Andre termer og definisjoner

Boenhet	Bygning eller del av bygning som har egen inngang, eget kjøkken, toalett og oppholdsrom (NS 3700:2013).
Bokvalitet	Bokvalitet er definert som boligkvalitet i kombinasjon med områdekvaliteter gitt av karakteren på det området hvor boligen er lokalisert (Ruud, 2009).
Boligbygning	Bygning som består av én eller flere boenheter og fellesarealer (NS 3700:2013).
Boligkjøper	Forbruker som ønsker, vurderer eller skal kjøpe ny bolig.
Boligkvalitet	Kvaliteter som er eller tilhører boenheten og boligbygning i.h.t. NS 3700:2013.
Boligpreferanse	« <i>Boligpreferanser forstås som ønsker og drømmer for hvordan og hvor man ønsker å bo, men uten at disse nødvendigvis blir realisert</i> » (Ruud, 2009, s. 6).
Det grønne skiftet	En beskrivelse av økonomiomstilling i retning av høyere ressursproduktivitet som fører til lavere klimagassutslipp. Ble et

	populært uttrykk i miljøpolitiske debatter i 2015 (Wikipedia, 2021). Beskriver hvordan Norge skal bli et lavutslippsland innen 2050.
Ekstra-konsept	Boligkonsept som kan ha fellesfunksjoner som fellesrom, treningsrom, gjesteleilighet(er), vinterhage, resepsjon.
Energieffektiv	Boliger som blir bygd med ekstra energikrav/standard enn dagens minimumskrav i TEK 2017.
Familieboliger	Dette er en feltbeskrivelse av boligtype som inkluderer eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.
Forbruker	Bustadsoppføringsloven § 1 «Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad». I masteroppgaven benytter vi forbruker som terminologi.
Fruktbarhetstall	«Gjennomsnittlig antall levendefødte barn pr. kvinne i løpet av livet, under forutsetning av at fruktbarhetsmønsteret i perioden gjelder i hele kvinnens fødedyktige periode (15-49 år)» (SSB, 2021).
Husholdning	En husholdning består av personer (forbruker) som er bosatt i samme boenhet.
Kjøpeevne	Forbrukers/husholdningens egenkapital pluss lån (iht. utlånsforskriften) som benyttes til kjøp av nybygg.
Melding til Stortinget	«Et dokument fra Norges regjering til Stortinget om saker som regjeringen ønsker å orientere Stortinget om eller få drøftet der uten at de er knyttet til et ferdig forslag til lov- eller plenarvedtak. Meldinger til Stortinget foreslår fremtidig politikk eller inneholder en rapport om offentlig virksomhet på et felt. Før 1. oktober 2009 ble betegnelsen stortingsmelding, forkortet St.meld» (Wikipedia, 2021).
Miljøsertifisering	Boliger som blir bygd med ekstra miljøkrav/standard enn dagens minimumskrav iht. TEK 2017.
Storby	Dette inkluderer Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger.
Stortingsmelding	Se «Melding til Stortinget».
TEK 2017	Forskrift om tekniske krav til nybygg, trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

1.6 Etikk

Våre arbeidsgivere er informert om forskningstema og prosess. Selv om data er uthentet fra Eiendomsmeidler1 Midt-Norge sin kundebase, har selskapet ingen påvirkning på forskningsresultatet. Masteroppgavens konklusjoner har derfor ingen interessekonflikter.

1.7 Oppgavestruktur

Masteroppgaven er delt inn i 6 hovedkapitler, dette etter samtaler med veileder samt at vi har fulgt Olssons (2015) anbefalte rapportstruktur.

1. Innledning:
Her presenterer vi rapportens bakgrunn og temavalg. Det blir redegjort for oppgavens formål og valg av problemstilling med forskningsspørsmål. Deretter beskrives oppgavens avgrensninger og bruk av terminologier.
2. Teori og litteratur:
Oppgavens teoretiske rammeverk for oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål presenteres. Dette for å gi leseren mer kunnskap om undersøkelsens tema. Første del gir en teoretisk tilnærming av boligpreferanser med påfølgende begrepsavklaring mellom bokkvalitet og boligkvalitet. Deretter er det lagt opp til mer teori om forskningsspørsmålene. Da undersøkelsen er avgrenset til å gjelde forbrukers boligkvaliteter for nybygg i Trondheim, avslutter vi med en gjennomgang av teori, statistikk og analyser for Trondheim kommune.
3. Metode:
Dette kapitlet er inndelt inn i to deler. Første del gir en generell innføring i metode. I andre del beskrives valg av metode og undersøkelsesdesign for vår kvantitative spørreundersøkelse.
4. Presentasjon av resultater:
Her presenteres resultatene fra spørreundersøkelsen. Vi henviser til grafer med forklarende tekstinnhold om resultatene.
5. Drøfting:
Resultatene drøftes opp mot teorien. Drøfting er sett i sammenheng med oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.
6. Konklusjon:
Oppgaven avsluttes med vår konklusjon av undersøkelsen. Kapitlet inneholder anbefalinger til bransjen og forslag til videre forskning.

Til slutt i oppgaven kommer referanser og vedlegg.

2 Teori og litteratur

«Det er en menneskerett å eie egen bolig», sa finansminister Trygve Bratteli på 1950-tallet.

I dette kapitlet skal vi gjennomgå relevant teori og litteratur som vi legger til grunn for oppgavens tema og problemstilling. Teori- og litteraturkapitlet er inndelt i 4 underkapittel som er relevant til tema og problemstilling:

- Boligpreferanse
 - Boligkvalitet
 - Ekstra-konseptet
 - Miljøsertifisering
 - Trondheim kommune
- Problemstilling.
Problemstilling.
Forskningsspørsmål 1.
Forskningsspørsmål 2.
Undersøkelsen er avgrenset til å gjelde forbruker som ønsker seg mulig fremtidig nybygg i Trondheim.

2.1 Boligpreferanse

I dette kapitlet vil vi beskrive oppgavens omfang av begrepet *boligpreferanse*. Store Norske Leksikon (snl.no, 2021) har følgende definisjon av ordet preferanse:

«Preferanse betyr smak, ønske eller noe man foretrekker i valget mellom flere ting. Ordet brukes særlig i flertall. Man kan ha preferanser når det kommer til mat og vin, eller seksuelle preferanser.»

2.1.1 Boligpreferanse

Spørreundersøkelsen er bygd slik at forbruker må ta preferansevalg til hvilke kvaliteter husholdningen prioriterer ved ønsket ny bolig. I fortsettelsen av denne oppgaven vil vi bruke boligpreferanse som terminologi.

Boligpreferanse er ofte diskusjonstema i de forskjellige fagmiljøene som jobber med boligutvikling, ofte med ulike meninger og oppfatninger. St.meld. 23 (2003-2004) *Om boligpolitikken* beskriver følgende om boligpreferanser; «*Om en bolig vurderes som god, vil variere mellom individer med forskjellige preferanser.*». Som beskrevet er boligpreferanser individuelt. Noen husholdninger kan ha ønsker eller drømmer uten at disse nødvendigvis er realistiske. Boligpreferanse er også et resultat av hvor i landet du bor.

Vår undersøkelse er avgrenset til storbyen Trondheim (kommune). I studier og forskning blir det ofte henvist til at begrepet boligpreferanser er det som er ideelt for, eller mest ønsket av individer eller husholdningene (Beamish, m.fl. 2001).

Vi vil her benytte NIBR sin definisjon av og forståelse for terminologien til boligpreferanser:

- Boligkjøpers (etterspørselssiden) ønsker og drømmer uten at disse nødvendigvis blir realisert. Viktig kunnskap for boligutviklere (tilbudssiden) er markedskunnskap som kan benyttes til boligforsyning (Ruud, 2009).
- Boliggetterspørsel kan oppfattes som boligpreferanse. Kunnskapen om hva forbruker (etterspørselssiden) etterspør er viktig informasjon og kunnskap for alle innen bolig- og byutvikling (Ruud m.fl., 2014).
- Boligpreferanse kan omfatte praksis til hvor og hvordan folk bor og deres flyttemønster (Ruud, 2014).

Forbrukers boligpreferanser vil også kunne være forbundet med (Ruud, 2009):

- Livsstil - hvilke sosiale grupper forbruker identifiserer seg med
- Økonomi - hvilken kjøpsevne den faktiske forbruker/husholdningen har
- Kunnskap om det eksisterende boligmarkedet, hva er realistisk anskaffelse for den aktuelle forbruker/husholdning (kjøpsevne).

2.1.2 Bo/områdepreferanser

Hva forbruker oppfatter som god eller sentral beliggenhet vil variere ut fra forbrukers preferanser. Dette kan omhandle forbrukers kjøpsevne, ønsker, behov eller hvilken boligtype de er på søken etter. Beliggenhet eller områder som oppfattes å ha sosial status, kan også være en preferanse. Områder eller bydeler med sosial status kan endre seg over tid. I Oslo er Grünerløkka et meget attraktivt område for unge trendsettere, mens det på 80-tallet var preget av beboere med innvandrer bakgrunn (Leikvam, 2014). I Trondheim har vi sett tilsvarende på Bakklandet som tidligere var en sliten arbeiderbydel, men som nå fremstår som en meget attraktiv bydel. I Trondheim er bydelen Lilleby i endring, med tidligere tungindustri som Lilleby Smelteverk, til stor utbygging av nye boliger og etablering av Michelin-restauranten Credo.

I denne masteroppgaven har vi avgrenset boligpreferansen til å gjelde den fysiske kvaliteten med selve boenheten og fellesarealet, og ikke beliggenhet og områdekvalitet. Dette vil bli utredet nærmere i kapittel 2.2.

2.1.3 Uttalte preferanser og avslørte preferanser

Personers betalingsvillighet kan finnes ved å benytte Uttalte Preferanser (Stated Preference, SP) og Avslørte Preferanser (Revealed Preference, RP). For å finne RP, gjøres det beregninger som fører til et bestemt tall. SP finnes ved å gjennomføre for eksempel spørreundersøkelser, hvor respondentene må svare ut fra gitte situasjoner, og ta valg mellom ulike fordeler.

RP-metoden går ut på å studere hvordan en gruppe eller et utvalg personer har handlet under gitte forutsetninger. Dette kan for eksempel være å se på hvilke valg som ble tatt, og hva som gjorde at valgene ble som de ble. Hva en gruppe har kjøpt av varer, om de er billige eller dyre, om de velger «vanlige» eller økologiske varer. Her kan statistisk metode benyttes for å analysere valgene som ble tatt under observasjonene.

SP-metoden tar utgangspunkt i å vurdere svarene/valgene respondenten(e) gjør, og for å teste troverdigheten til valgene. Dette kan eksempelvis være å sende ut et spørreskjema hvor respondentene må ta et hypotetisk valg mellom sine preferanser rundt «vanlig» eller økologisk mat, eller rundt billige eller dyrere varer. Her har ikke valget blitt tatt eller kjøpet blitt gjort, derfor hypotetisk. Det er ikke sikkert respondenten ville gjort det på denne måten i det hele tatt. Det er derfor vanskelig å få gjort en skikkelig kvalitetssjekk rundt valgene som ble tatt av respondentene, noe som bunner ut i at det er ekstremt viktig med gode forarbeider for å få best mulig resultater, ved benyttelse av SP-metoden (Halse og Killi, 2010).

Vår spørreundersøkelse havner under en kombinasjon av RP og SP-studier. Derfor har vi vært nøye med å få et godt utvalg av respondenter til å besvare undersøkelsen. I tillegg har det vært veldig viktig å distribuere undersøkelsen til relevante respondenter, samtidig som undersøkelsen var så relevant som mulig i utforming og oppbygging. Undersøkelsen kunne blitt sendt til et større utvalg respondenter for å skape et mer representativt utvalg av populasjonen. Samtidig var vi klare fra starten på at vi var ønsket i å lære mer om forbrukers valgkriterier ved kjøp av nybolig. Da har vi vært avhengige av å nå ut til folk som enten har kjøpt eller er interessert i å kjøpe ny bolig. Altså interessenter som enten har handlet, eller ønsker å handle nybolig. Det har ikke vært like interessant å treffe på de som ikke ønsker nybolig i det hele tatt, eller som for eksempel ønsker å leie bolig fremfor å eie.

2.1.4 Markedsanalyser/undersøkelser

I boligutviklerbransjen gjennomføres det ofte markedsanalyser for å kartlegge boligpreferanser (Leikvam & Nilsson, 2014). Disse markedsundersøkelsene gjennomføres av selskapet selv eller med bistand fra andre aktører, det være seg eiendomsmeglerforetak eller markedsbyrå som har som hovedvirksomhet å levere slike tjenester. Vår hypotese er at mange av disse markedsundersøkelsene delvis er tilpasset de aktuelle nyboligprosjektene til den aktøren som har bestilt eller gjennomfører undersøkelsen. Denne oppgavens undersøkelse er ikke bundet opp til et spesifikt prosjekt om kvaliteter eller bydel som område/beliggighet.

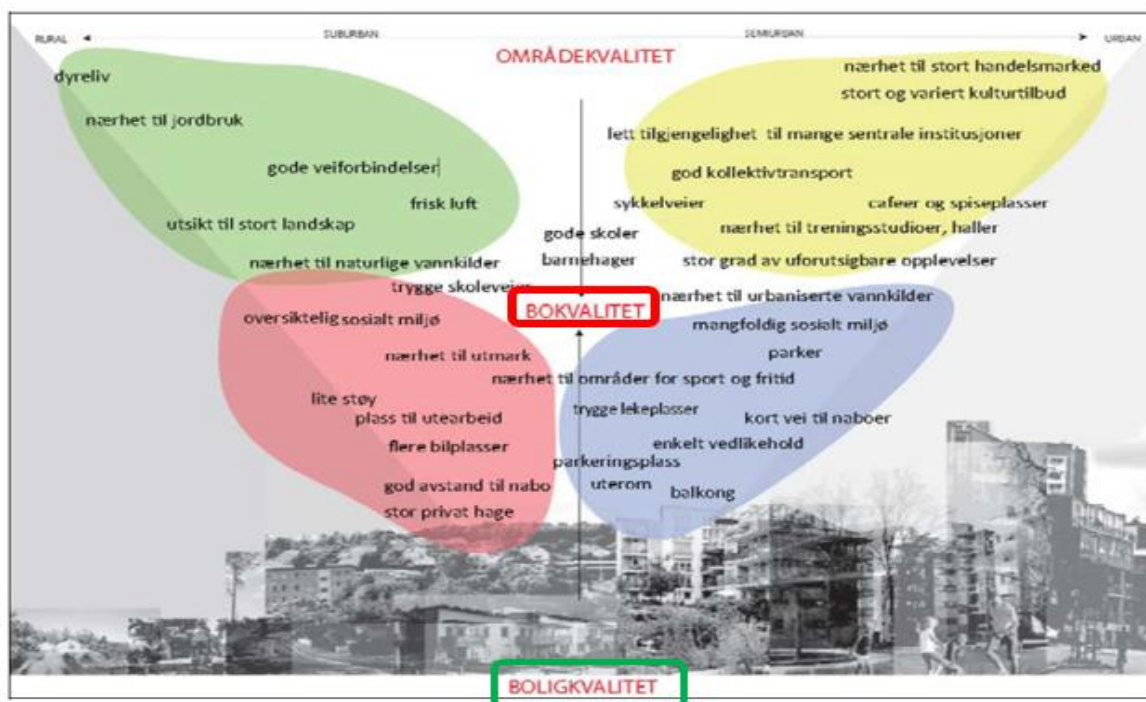
Finn.no er Norges største annonsekanal for nybolig, og gjennomfører jevnlig nasjonale markedsundersøkelser om boligpreferanser innen nybygg. Vi vil benytte oss av Finn.no's Nybygg undersøkelse for 2020 hvor 1 014 personer nasjonalt over 18 år er forespurt om preferert bolig- og bokkvalitet.

2.2 Boligkvalitet kontra bokkvalitet

Vi vil nå redegjøre for begrepene boligkvalitet og bokkvalitet, slik at disse ikke oppfattes å ha samme betydning. Store Norske Leksikon (snl.no, 2021) definerer ordet *kvalitet* slik:

«Kvalitet er tings måte å være på, tingens beskaffenhet. Når ordet kvalitet brukes om sanseintrykk, betyr det spesifikk karakter. For en gjenstand eller tjeneste kan man enkelt si at kvalitet er evnen til å tilfredsstille brukerens krav og forventninger.»

Ved anskaffelse av ny bolig er det flere faktorer som oppleves som kvaliteter for en forbruker, dette være seg kvaliteter om selve boligen/boenheten og boligens beliggenhet med områdestruktur. Oppgavens formål er å forske på forbrukers viktigste valgkriterier med selve boenheten og eventuelle tilhørende fellesarealer. Derfor ønsker vi å gi en begrepsavklaring mellom boligkvalitet og bokkvalitet, slik at oppgavens formål blir oppfylt. Til utredelse av nevnte begreper benytter vi oss av analysemodellen til Barlindhaug m.fl. (2012, s. 119), se figur 3.



Figur 3: Analysemodell med kvalitetskrav etter områdekarakter (Barlindhaug, 2012).

Analysemodellen er laget etter en studie av 20 utvalgte boligprosjekter i Oslo, Trondheim, Bergen og Stavanger/Sandnes. Modellen er blitt uformet etter undersøkelser om hvilke kvaliteter som verdsettes ved valg av bolig (Barlindhaug, 2012).

2.2.1 Bokkvalitet

Bokkvalitet (markert med rød boks i figur 3) er som illustrert på figuren en kombinasjon av boligkvaliteten og områdekvaliteten. Ruud m.fl. (2012) har følgende definisjon på bokkvalitet «*definert som boligkvalitet i kombinasjon med områdekvaliteter gitt av karakteren på det området hvor boligen er lokalisert*».

Bokkvalitet og beliggenhet er en individuell oppfatning til hver enkelt forbruker. Ved å ta med f.eks. områdetyper eller betegnelser som «sentralt», vil dette begrepet kunne ha mange forskjellige oppfatninger for forbruker.

En «beliggenhet» eller et område er også avhengig av at det offentlige vil regulere området til boligformål, og at en boligutvikler har, eller en gang vil få, tilgang til å bygge i det aktuelle området. Det finnes også områder som av forskjellige årsaker ikke vil bli utviklet av boligutviklere. Dette kan være årsaker som:

- *Markedsrisiko*. Utbygger vil alltid vurdere markedsrisiko opp mot prosjektets lønnsomhet. Noen områder har krevende grunnforhold slik at de ikke er lønnsomme å utvikle, eller at beliggenheten gjør det mer lønnsomt å bygge og utvikle handels- eller kontorbygg kontra boligformål.
- *Omdømmerisiko*. En utvikling der noen utbyggere vil velge bort områder (og derav boligkonsept) grunnet omdømmerisikoen. Et eksempel på dette er boligutvikling på dyrket mark som er omdiskutert og derav kontroversielt. Et annet eksempel er OBOS som i det siste har hatt medlemsopprør (Dagsavisen.no, 2021). Dette har resultert i at OBOS ikke skal utvikle boligkonsept i det øverste prissjiktet. «*Det blir ikke flere boliger til den prisen, det kan du være sikker på, sier Obos-styreleder Roar Engeland til NRK.*» (NRK.no, 2021).

2.2.2 Boligkvalitet

Barlindhaug (2012) definerer boligkvalitet som boligens tekniske standard og brukspotensial (markert med grønt i figur 3).

Jon Guttu som tidligere jobbet som forsker ved NIBR har definert boligkvalitet som «*egenskaper ved boligen som tillegges verdi*», hvor verdien av egenskapene ved boligen vil oppleves som varierende med tid og sted (Guttu, 2003, s. 8). Begge nevnte definisjoner gir en god beskrivelse av masteroppgavens undersøkelse med forbrukers prioritering av kvalitet med selve boenheten og tilhørende fellesareal.

Som tidligere nevnt er regjeringens overordnede boligpolitikk at «*alle skal kunne bo godt og trygt*». Regjeringen beskriver i boligmeldingen at aktørene som avgjør produksjon av boligkvaliteten er et komplekst samspill mellom (St.meld. 23):

- Forbruker som boligsøkende publikum
- Profesjonell utbygger som utvikler av nybygg
- Offentlighetens rolle for å legge til rette slik at markedet fungerer godt

Husbanken har vært en viktig instans for norsk boligpolitikk. Husbanken ble etablert i 1946, og har siden da vært en god støttespiller for finansiering av en mengde boligprosjekter i Norge frem til i dag (Husbanken, 2021).

2.3 Boligkvalitet – Forbruker

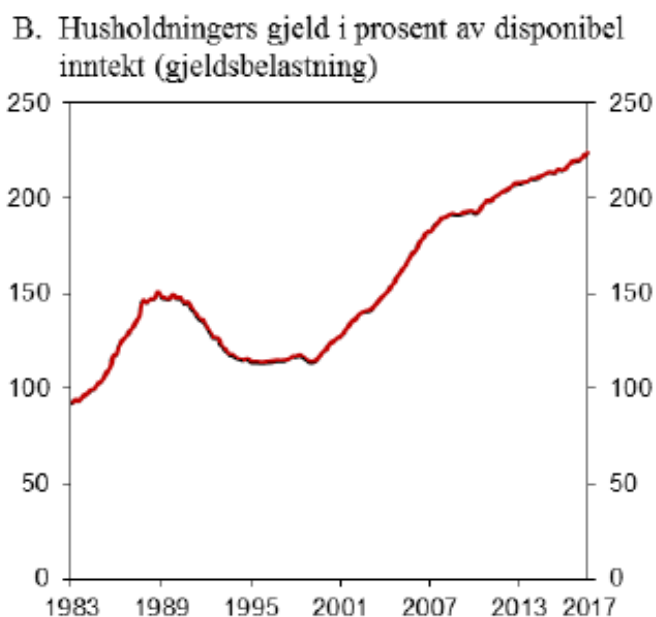
St.meld. nr. 23 (2003-2004) *Om Boligpolitikken* kapittel 6, står det følgende om boligkvalitet: «*Boligkjøper og boligeier skal selv mest mulig fritt kunne velge den boligkvalitet han eller hun har behov for og ønsker.*» Vårt formål er å undersøke forbrukers prioriteringer av ulike oppsatte boligkvaliteter. Grunnet regjeringens ønsker om at markedskreftene skal regulere boligkvaliteten, fører dette til at forbrukerne har «ansvaret» for å sikre boligkvalitet gjennom sin etterspørselskraft i nyboligmarkedet (Schmidt, 2008). Et paradoks i boligpolitikken er at myndighetene har stor tiltro til forbrukers muligheter (les som «sterk part») til å etterspørre boligkvalitet, hvor forbrukermyndighetene ser på forbruker som den «svake part» ved kontraktsinngåelse ved kjøp av ny bolig (Schmidt, 2008). Enkelte forskere har påpekt at markedet ikke alltid fungerer optimalt med tanke på å sikre god nok kvalitet på nybygg (Nøvre, 2009), som for eksempel:

- Generell boligkvalitet i nyere prosjekter (Barlindhaug m.fl., 2008)
- Småboligkvaliteter (Støa m.fl., 2006)

Boligkvalitet må ikke forbindes med byggefeil ved overlevering av nybygg til forbruker. Dette er en reklamasjonssak mellom utbygger (eller entreprenør) og forbruker (kjøper). Forbruker har her rettsvern gjennom bla. Bustadoppføringsloven, som regulerer lov med kjøp og salg av ny bolig.

En del boligkjøpere velger nybygg da det krever mindre vedlikehold sammenlignet med en brukt bolig (Barlindhaug, m.fl., 2008). Av den grunn kan nybygg i seg selv oppleves som en boligkvalitet.

En undersøkelse utført av NIBR (rapport 2012:31) med tema nye boliger i storbyene, har oppsummert følgende om hvem som kjøper nye boliger: «*Det har vært en økende tendens til at kjøpere av nye boliger har høyere inntekt enn kjøpere av brukte boliger.*» (Barlindhaug, m.fl., 2012). Dette kan være en forklarende faktor av at nye boliger koster mer enn tilsvarende brukt bolig.



Figur 4: Husholdningers gjeldsbelastning (strat.dok., offentlig informasjon)

boenheten og boligtyper (familieboliger kontra leiligheter). Utlånsforskriften fastsetter krav til norske banker med utlånspraksis når forbruker skal kjøpe bolig med gjeldsopptak. Utlånsforskriften regulerer det maksimale gjeldsopptak en bank kan gi forbruker ved boligkjøp (Regjeringen.no). Dette er i samsvar med tidligere undersøkelser i NIBR-rapport 2012:31 «Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?» som oppsummer kvaliteter og betalingsvilje med «for de aller fleste er økonomien en sterkt begrensende faktor og spørsmålet er hvilke kvaliteter ulike boligkjøpere faktisk prioriterer.» (s. 87).

De fleste som kjøper bolig (og da også nybygg), finansierer dette med gjeldsopptak (Norges Bank Nr. 2, 2018). Dette står i samsvar med regjeringens strategi for boligmarkedet hvor rapporten har nedfelt «de fleste boligkjøp har høy grad av lånefinansiering» (s. 8). Dette illustreres gjennom figur 4, utvikling av husholdningers gjeld i prosent av disponibel inntekt.

Under forutsetning av at forbruker ønsker sin maksimale kjøpsevne (gjeld + egenkapital) til boligformål, vil utlånsforskriften være avgjørende for de fleste forbrukeres begrensninger innenfor valg av boligkvaliteter. En boligkvalitet kan også være størrelse av selve

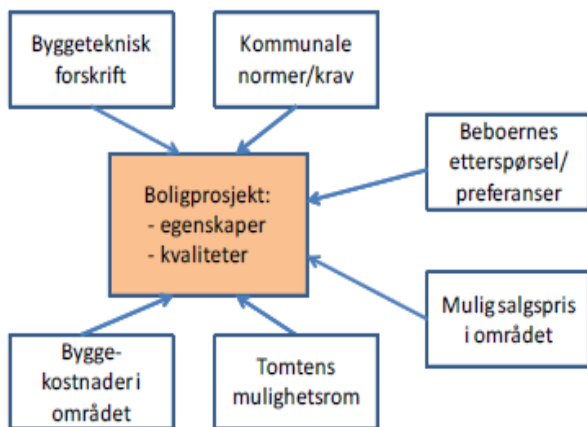
2.4 Boligkvalitet – Profesjonelle utbyggere

Utvikling av nye boliger er eiendomsutvikling som i hovedsak utføres av profesjonelle boligutviklere (også nevnt som utbyggere). Vi har valgt å benytte følgende definisjon for eiendomsutvikling:

«Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealets gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning» (Leikvam, m.fl., 2014, s. 16).

Boligkvalitet som tilbys av boligutviklerne kan variere fra prosjekt til prosjekt. Vår opplevelse er at majoriteten av nybygg som produseres i markedet har tilnærmet lik kvalitet. I NIBR rapporten 2012:31 «Nye boliger i storbyene – Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys» (Barlindhaug m.fl.) er det undersøkt 20 ulike nyboligprosjekter i forskjellige storbyer i Norge, hvorav 4 av prosjektene var lokalisert i Trondheim. Forfatterne konkluderte med at «det er likevel grunn til å si at kun et fåtall av prosjektene fremviser noen ambisjoner utover å tilfredsstille et slags minstekrav til boligbyggeriet. Ingen prosjekter er nyskapende eller skaper spesielt gode integrerte løsninger.» (s. 142). En av årsakene til dette kan være at forbrukerne generelt er lite

opptatt av byggeteknisk standard som boligkvalitet, eller at de stoler på at utbyggere leverer god kvalitet (Barlindhaug, 2012).



Figur 5: Utbyggers rammebetingelser (Ruud m.fl. 2012)

Hvordan et prosjekt til slutt vil fremstå er avhengig av hva utbygger vil bygge, hva det offentlige vil regulere, og hva politikerne er villige til å godta. Men også boligkvalitet som forbruker er villig til å kjøpe slik at prosjektet blir solgt og derav realisert. Disse forholdene er illustrert i figur 5.

Prosjekt i høyprissegmentet skiller boligkvalitet fra andre prosjekter. Da vil utbygger som regel tilegne prosjektet høyere kvalitet enn «normalt», dette fordi at denne kjøpergruppen prefererer

høyere standard. Utbygger vil som regel legge inn de kvalitetene som forbruker har betalingsvillighet for, da gjerne under forutsetning at dette er lønnsomt for utbyggeren (Ruud, 2012). Utbyggere flest vil identifisere sitt nyboligprosjekt og ha gode boligkvaliteter. Dette argumentet kan forsvares ved at prosjektet blir solgt og dermed bygd/realisert.

Fremover vil utbyggerne sannsynligvis legge mer vekt på byggeteknisk standard utover minimumskrav i Byggeteknisk forskrift (heretter kalt TEK 17). Miljøsertifisering av boliger vil få større fokus fremover, både av forbruker, finansinstitusjoner og av det offentlige. Norge har satt seg en politisk målsetting å redusere utslipp av klimagasser med 55% innen 2030 (Meld. St. 13 (2020-2021)). Regjeringen vil gradvis øke prisen på utslipp av klimagasser (fra nå) og frem til 2040, som et ledd i å nå de nye klimamålene (Meld. St. 14 (2020-2021)). Byggesektoren utgjør på verdensbasis ca. 40% av de totale utslippene. Økt pris på klimautslipp vil være pådriver til at det vil bygges og tilbys mer miljøvennlige boliger som da vil bli rimeligere å bygge (forutsetter da at miljøsertifiserte boliger gir mindre klimagassutslipp). Her ser vi at for eksempel boligutbyggeren OBOS fra 2019 har planlagt alle nye boliger oppført med miljøsertifisering Breem NOR «Å innføre BREEAM-sertifisering garanterer for at OBOS-boliger bygges med klimavennlige og giftfrie materialer, reduserte avfallsmengder og at det blir tatt hensyn til biologisk mangfold på tomten» (OBOS.no, 2021)

2.5 Boligkvalitet – Det offentlige

«Det må byggas nok bustad og dei må ha god kvalitet» (Meld. St. 17(2012-2013), s. 7).

Det offentlige skal sikre boligkvaliteten gjennom en rekke bestemmelser i Plan og bygningsloven, i byggetekniske forskrifter og andre statlige forskrifter (Schimt, 2008). Standarden på nye boliger har økt da de byggetekniske forskriftene har blitt skjerpet, senest i 2017 da TEK17 tredde i kraft. Denne byggetekniske standarden definerer hva som er minste standard for hva nybygg må ha for å være lovlig i Norge.

Myndighetene ønsker at markedskreftene skal sørge for at forbruker kan velge boligkvalitet. Det offentlige sin rolle er å legge til rette for at boligmarkedet fungerer (St. meld. 23 (2003-2004)). Selv om det lite boligpolitisk fokus om boligkvalitet i det markedsstyrte boligmarkedet, er det er noen andre boligkvaliteter som får politisk fokus og oppmerksomhet (Nøvre, 2009).

- *Miljøvennlige boliger:* Boligpolitisk har det vært nedfelt i flere stortingsmeldinger at miljøvennlige boliger er et satsningsområde, senest i Meld. St. 17 (2012-2021). Dette vil nå få økt fokus etter den nye perspektivmeldingen fra Regjeringen og dette sammen med Meld. St. 13 (2020 – 2021). Det er stort fokus i de fleste politiske partier rundt det grønne skiftet, hvor alle næringer må bidra. Utbyggerne vil i fremtiden få nye krav hvilke boliger de kan bygge innen miljøsertifisering.
- *Personer med nedsatt funksjonsevne:* I boliger og tilhørende fellesarealer har de med nedsatt funksjonsevne rettsvern for tilgang til boliger etter bestemmelser i plan og bygningsloven (pbl. §1.1, 2008) hvor det heter at «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» (Veileder Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven 2017). Husbanken tilbyr tilskudd og lån til de som oppfyller deres kriterier for livsløpsboliger «Med livsløpsbolig mener vi boliger som er lagt til rette for at personer kan bo der gjennom hele livet og være mest mulig selvhjulpne, uavhengig av funksjonsnivå.» (Husbanken.no, 2021).
- *Boligkvaliteter for vanskeligstilte på boligmarkedet:* Her benytter vi oss av følgende definisjon - «Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd.» (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014–2020, s. 16). For de som i disse tilhører disse samfunnsgrupper, vil det å få tilgang til en bolig (leie eller ei) være nok til å dekke deres boligkvalitetsbehov. «En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet.» (St. Meld 23. (2003-2004), s. 18)).

2.5.1 Kvalitetsutfordring ved fortetting

Med fortetting har vi valgt følgende definisjon "all byggevirksomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse" (St.meld. 31 1992-93)).

Det har vært befolkningsvekst i storbyene i mange år. 82% av den norske befolkningen bor nå i byer og tettsteder, og andelen er fortsatt økende (Nasjonal forventning til kommunal planlegging 2019-2023). Nasjonal forventning til kommunal planlegging 2019-2023 legger føringer for at boligutvikling bør skje gjennom fortetting av eksisterende bysentra med god kollektivdekning. De aktuelle kommuner må hensynta dette i sin utbyggingspolitikk, da dette er lovfestet i Plan- og bygningsloven (heretter pbl) «§ 6-1. For å fremme en bærekraftig utvikling skal Kongen hvert fjerde år utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging».

Utfordringer med boligkvaliteter ved fortetting kan være at det blir lite variasjon i boligtyper, f.eks. kun små leiligheter. Dette støttes av NIBR rapport 2014:12 *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft* som påpeker under kapitel 8.3 Oppsummering og konklusjon at «de største utfordringene for bokvalitet og sosial bærekraft er press på felles goder som felles uterom, sol i boliger og uterom og for ensidig sammensetning av boligtyper/størrelser (hhv for mange små ustabil bomiljø eller for mange store/dyre boliger som ekskluderer store kjøpergrupper).». Fortetting og boligtyper som boligkvalitet vil bli nærmere belyst for Trondheim kommune, i masteroppgavens kapitel 2.5.3, 2.5.4 og kapitel 6.1.

2.6 Ekstra-konsept

Forskningsspørsmål 1

Hvilke fasiliteter foretrekker forbuker med boligkonseptet ekstra-konsept?

Vi vil innledningsvis komme med en begrepsavklaring av fellesfasiliteter, hvor vi beskriver fellesarealer og tjenester som alle i boligbygningen kan benytte seg av. Dette kan være betjent resepsjon, møterom, treningsrom, gjesteleiligheter o.l. Slike boligkonsepter har ikke fått en felles terminologi i norsk fagspråk.

Etter samtaler med de største boligutviklerne i Trondheim valgte vi å ta med boligkonsept med fellesfasiliteter og tjenestetilbud i undersøkelsen, for å se om dette er en boligkvalitet som vil etterspørres. Vi benyttet «Ekstra-konseptet» som terminologi i vår spørreundersøkelse inspirert av Ilsvika Extra, som er det største boligprosjektet i Trondheim med dette konseptet. Denne betegnelsen kunne vært et bidrag til at et ekstra-konsept kunne være kjent for noen av deltakerne i spørreundersøkelsen.

Flere mener at boligkonsept med slike fellesfasiliteter, opprinnelig stammer fra USA med såkalte «retirement community» (abcnyheter.no, 2021). Dette konseptet har også fått en egen beskrivelse ved søk i Wikipedia.



Figur 6: Avisutklipp, brkollektivet.no, 2021

I norsk sammenheng er borettslaget Kollektiv et av de første, som tilbyr av boligkonsept med «fullsortiment» fasiliteter. Før den tid var det vanlig med borettslag med vaskekjeller og felles forsamlingsrom som kunne leies av beboerne. Målsettingen fra initiativtakerne var formulert slik:

«..alle tiltak som vi gikk særskilt inn for, var ment som tilbud for beboerne med henblikk på å lette hverdagen og virke kontaktskapende, men uten noen tvang til å nytte fellestiltakene» (brkollektivet.no, Brynnildsen 1981).

Borettslaget består av 2 høyblokker og en lavblokk med totalt 141 boenheter, fra 2 roms til 5 roms leiligheter. Borettslaget har følgende fasiliteter: Hybler for leie, trimrom, vaskeri, aktivitetsrom, selskapsrom for leie og arrangementer. Borettslaget arrangerer også jevnlig felles aktiviteter for beboerne (brkollektivet.no, 2021).

I 1991 lagde husbanken en større rapport «*Boliger med nogo attåt*» som gjennomgikk og presenterte boliger som hadde fellesrom og tilbud for beboerne (Husbanken, 1991). NIBR brukte denne rapporten som grunnlag for rapporten «*Nye boliger med nogo attåt*». Her inviterte NIBR flere bofellesskap med fellesfasiliteter for å diskutere deres erfaringer og komme med forslag til nye løsninger (Schmidt, 2002). Rapporten oppsummer blant annet følgende:

- Felleslokaler er viktig for utviklingen av bofellesskapet
- Fellesaktiviteter er viktig for beboernes fellesskap
- Kvinner ser ut til å være mer interessert i denne boformen enn menn



Figur 7: Utklipp fra katalog Selvaag Pluss, side 12-13 (Selvaag.no, 2021)

Allerede i 2004 etablerte Selvaag sitt Selvaag Pluss konsept, innenfor disse fellestjenestene. Selvaag Bolig AS har også etablert et eget driftsselskap - Selvaag Pluss Service AS. Selskapet tilbyr tjenesteservice for drift og betjening av Selvaag Pluss konseptet. Siden oppstarten har Selvaag Bolig ferdigstilt over 1.500 boliger med Selvaag Pluss konseptet i Norge og Sverige. (Selvaag.no, 2021).

Fasiliteter og tjenester som tilbys i Selvaag Pluss boligkonsept er blant annet: betjent resepsjon, trimrom, gjesteleilighet(er), lounge og selskapslokaler. I tillegg drifter resepsjonen fellesaktiviteter som vin og bok-kvelder og lignende. Ekstra-tjenester utenfor dette kan bestilles og betales av den enkelte beboer (Selvaag.no, 2021).

Signaturhagen Bolig AS er en annen boligutvikler som tilbyr fasiliteter og felles tjenester i boligkonsept. Det er den tropiske hagen som er «signaturen» til boligkonseptet. Ellers tilbys andre fasiliteter som treningsrom, hobbyrom og selskapslokale/lounge. Singnaturhagen Bolig AS har etablert samarbeid med TOBB hvor de skal utvikle dette boligkonseptet i Trondheim (Signaturhagen.no, 2021).

I Trondheim er Ilsvika Extra det største kjente boligprosjektet med ekstra-konseptet, hvor det er totalt 140 leiligheter. Dette prosjektet ble utviklet av Maja Eiendom og ble ferdigstilt i 2012. Ilsvika Extra hadde da betjent resepsjon, treningsrom, gjesteleiligheter, kafé/selskapslokale, samt felles aktiviteter for beboerne.

Studier viser at dagens eldre ønsker tilgang til felleslokaler ved flytting til ny bolig. De er villige til å betale for tjenester som eksempelvis husvask (Schmidt, m.fl., 2013). Mer tilgang til fellesareal og derav sannsynlighet for mer sosialkontakt med naboer vil også oppfylle det sosiale aspektet innen bærekraftbegrepet.

Nye former for ekstra-konsept.

OBOS har laget appen Nabohjelpen. Med denne appen kan OBOS sine medlemmer låne verktøy/redskap seg imellom, få hjelp til vanning av planter når noen er på ferie, leie en ledig eller ubrukt p-plass, låne stol til et selskap med mer. Heime.no tilbyr tilsvarende tjenester som den OBOS-utviklede Nabohjelpen, og har tilknyttet samarbeid med flere større boligutviklere. Disse digitale tjenestene kan erstatte betjent resepsjon i et ekstra-konsept.

2.7 Miljøsertifisering

Forskningsspørsmål 2

Er miljøsertifisering en boligkvalitet som prioriteres ved kjøp av en helt ny bolig?

Vi opplever at det ofte er mediafokus på miljø og miljøsertifisering av boliger eller nybygg. Også i markedsføring av boligprosjekter brukes terminologi som miljøvennlig, energieffektivt og bærekraft som profilering av boligprosjekter. Vår undersøkelse fokuserer bevisst lite på miljø som en boligkvalitet. Dette på grunn av at vi ønsker at respondenten selv skal initiere miljøperspektivet som preferert boligkvalitet i sin besvarelse. Ved søk etter teori og litteratur har vi valgt å bruke flere ord og begrep innen terminologien miljøsertifisering av bolig. Noen av emneordene som ble brukt var: passivhus, lavenergiboliger, bærekraft, miljøboliger og boliger med lavt energiforbruk.

I kulepunktene under finnes utdrag fra rapporter som er utarbeidet innenfor tema nybolig og miljø/energisparende boliger, hvor dette blir vurdert som en boligkvalitet til forbruker:

- NIBR rapport 2008:14 «*Beboernes tilfredshet med nybygde boliger*» (s. 138). 1425 respondenter fikk spørsmålet «*Om det ved et nytt boligkjøp vil være aktuelt å redusere på areal, innetemperatur eller standard for å få en mer miljøvennlig bolig – etter anskaffelsesmåte.*» Kun 17% svarte ja til dette (Barlindhaug, m.fl. 2008).
- NIBR rapport 2008:24 «*Hvordan kjøpe en bolig som ikke finnes*» (s. 181) står det følgende i kapittel 10.12, oppsummering «*Vi har fått bekreftet at verken kjøpere eller selgere er opptatt av universelt utformede og miljøvennlige boliger, og det kan være en medvirkende forklaring på hvorfor markedet ikke sikrer tilstrekkelige mange slike boliger*» (Schmidt, 2008).
- SINTEF Byggforsk, Prosjektrapport 22, 2008. *Planlegging av solvarmeanlegg for lavenergi boliger og passivhus*. Rapporten er en veileder for prosjektering av solvarmeanlegg. I rapportens forord står det «*I den siste tiden har vi sett en sterk økning av interessen for såkalte lavenergiboliger og passivhus*».
- SINTEF Fag, *Evaluering av boliger med lavt energibehov*, samlerapport (2017). Denne rapporten evaluerte 64 passivhus og 10 TEK 10-boliger. Under kapittel og diskusjon og konklusjon står blant annet følgende:
 - «*Alle utbyggere rapporterer økt tidsbruk og økte kostnader ved passivhusbygging*» (s. 114).
 - «*Beboerne har høye forventninger til inneklima og komfort. Forventningene innfris til en høy grad*» (s. 115).
- Masteroppgave med tittelen *Verdien av en miljøvennlig eiendomsutvikling for boligkjøpere* av Anne Hære (NTNU, 2019). Formålet med masteroppgaven hennes var å finne ut om miljøvennlige boliger har noen verdi og interesse for dagens boligkjøpere. Masteroppgaven konkluderer med «*En boligkjøper finner verdi i de kvalitetene som medfølger en miljøvennlig bolig som er en effekt av at boligen er miljøvennlig*» (s. 126).

Ut fra disse rapportene ser vi at det er forskjellige oppfatninger fra forbruker om bolig med miljøkrav har en boligkvalitets-verdi eller ikke. Utbyggere rapporterer også om økte kostnader ved bygging av passivhus.

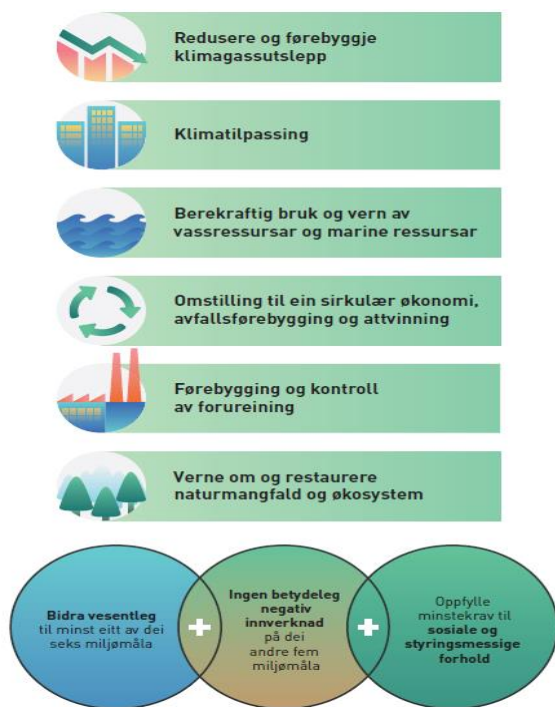
Ved å benytte søkeordet «miljøsertifisering av bolig», kom disse nasjonale boligutviklerne opp på første side ved google-søk utført 6 juni: JM Byggholt, OBOS, Skanska Bolig og Fredensborg Bolig.

Det er utfordrende for forbrukerne å orientere seg i de forskjellige miljøsertifiseringene som finnes innenfor boligkvaliteter (Leikvam & Nilsson, 2014). Det er mange ulike godkjenningstinstanser som for eksempel offentlige, medlemsforeninger og private. Det samme gjelder også sertifiseringer som blant annet: Passivhus, Bream, Svanemerke, Powerhouse, Zero, med flere. Ved at forbrukers kompetanse og forventning til miljø- og bærekraft øker, forventes det at miljøsertifisering som boligkvalitet med stor sannsynlighet får fokus som boligkvalitet. For en forbruker som i dag ønsker miljøsertifisering som boligkvalitet, er det utfordrende å finne og søke etter slike nybygg. Norges største søkerkanal for bolig, Finn.no, ikke har miljøsertifisering som valg under fasiliteter.

Forbrukers direkte eller indirekte påvirkning av boligkvaliteter i Trondheim kommune som følge av blant annet miljøkrav (reguleringsbestemmelser), vil bli nærmere beskrevet i kapittel 2.5.4 «Fortettingens utfordring til boligkvalitet» senere i oppgaven.

2.7.1 Taksonomi

Internasjonale investorer og finansnæringen er i omstilling, og de er mer opptatt av å investere i bærekraftige produkter og tjenester (Meld. St. 13 (2021-2030)). Finansnæringen vil være en pådriver for å differensiere prisen for sin finansiering (lån) ved at både næringsliv og private vil velge bærekraftige produkter og tjenester. EU vil fra 2021 innføre et felles begrep for klassifisering av hvilke aktiviteter som er å definere som bærekraftige for investeringsformål. Dette benevnes som *taksonomi* som vist i figur 8.



Figur 8: Taksonomi

forbrukere som er klassifisert etter taksonomien. I norsk bankvesen har vi allerede sett starten av dette, ved at det tilbys «grønne lån» til forbrukere som kjøper boliger med energiklasse A eller B (DnB.no, 2021).

«For at ein økonomisk aktivitet skal kunne definerast som berekraftig etter taksonomien til EU, må han bidra vesentleg til å nå minst eitt av seks definerte miljømål, som vist i dei grønne boksane. Aktiviteten kan i tillegg ikkje ha ein betydeleg negativ innverknad på dei andre fem miljømåla, og må oppfylle minstekrava til sosiale og styringsmessige forhold. Kjelde: EU-kommisjonen med tilpassingar (KLD)» (Meld. St. 13, 2021, s. 182). Ved en felles europeisk klassifisering vil det være enklere for investorer og finansbransjen å sammenligne investeringsmuligheter på tvers av landegrensene. Dette vil få innvirkning på for eksempel norsk bankvesen som henter inn kapital fra utenlandske investorer.

De vil da kreve at bankvesenet dokumenterer at disse midlene igjen blir brukt til blant annet utlån til næringsliv, og

2.7.2 Klimaplan for 2021 – 2030

Bærekraftig utvikling som inkluderer miljø som et av begrepene ble allment kjent etter Brundtlandskommisjonens sluttrapport «Our Common Future» i 1987 (wikipedia, 2021). Parisavtalen som ble signert av 175 land desember 2015, er en bindende avtale hvor de deltakende landene forplikter seg til å redusere utslipp av klimagasser (Regjeringen, 2021). Norge har i ettertid oppjustert sin forpliktelser i den opprinnelig Parisavtalen om reduksjon av klimagasser. Norge har forpliktet seg til å redusere klimagassutslippene med 55% i forhold til 1990-nivåer (Meld. St. 13, 2020 – 2021). Det er kjent at bygg og anleggsbransjen står for ca. 40% av klimagassutslippene (Zero, 2021). Dette vil som tidligere påpekt resultere i at fremtidige utbyggere og entreprenører vil måtte gjøre tiltak for å redusere utslipp (materialvalg) med bygging av nybygg, samt bygge boliger som bruker mindre energi.

2.8 Trondheim kommune

Vi har avgrenset vår undersøkelse til å gjelde forbrukere som bor og som mulig drømmer om et fremtidig nybygg i Trondheim kommune. Derfor vil dette kapittelet redegjøre for befolkning, husholdninger, boligstruktur og boligpolitisk plan. Det er lagt vekt på å presentere en del tallmateriale i dette kapittelet, for å gi en teoretisk fremstilling av boligmarkedet i Trondheim.

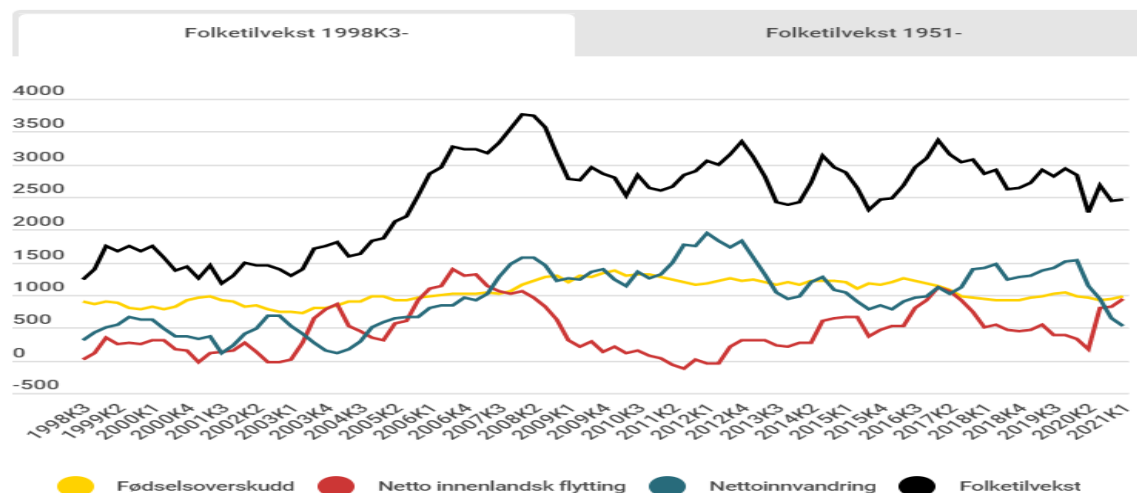
Trondheim, også tidligere kalt Nidaros, er Norges tredje største by etter Oslo og Bergen. Byen ble grunnlagt av Olav Tryggvason i 997, og byen feiret sitt 1000-års jubileum i 1997. Trondheim er kjent for å være et sentrum for høyere utdanning, hvor den huser landets største campus: NTNU. Byen er også kjent for Nidarosdomen og har den lengste sammenhengende trehusbebyggelsen i Norden.

2.8.1 Befolkning, nøkkeltall

Historisk befolkningsutvikling og vekst er en driver for etterspørselen av nybygg og derav tilført boligkvalitet. På starten av 1900-tallet var det ca. 50 000 innbyggere i Trondheim. Siden den gang har Trondheim by utviklet seg til nå å ha 208 281 innbyggere pr. 1 kvartal 2021 (SSB, 2021). Trondheim er en attraktiv studentby med ca. 39.000 studenter (Trondheim kommune Boligpolitisk plan, 30.04.2020). Trondheim kommune anslår at 15.000 av disse ikke har registret bostedsadresse i Trondheim, noe som betyr at det bor ca. 233 000 mennesker i byen (Trondheim kommune Boligpolitisk plan, 30.04.2020).

Historisk befolkningsvekst

Trondheim kommunes befolkning vokste med 2.432 nye innbyggere i 2020. Trondheim hadde en årlig gjennomsnittlig folkevekst fra 2006–2016 (10-års periode) på 2.945 personer. Og fra 2016 – 2021, siste 5-års periode, en gjennomsnittlig årlig folkevekst på 2 835.



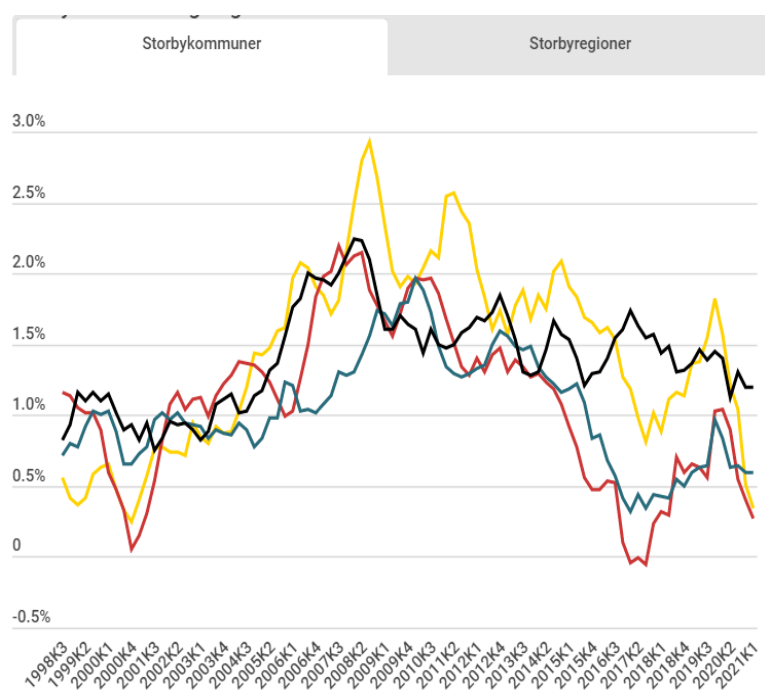
Kilde: Statistisk sentralbyrå, tabell 06913 og tabell 01222

Figur 9: Vekstkomponenter Trondheim. (kvartalsrapport-trondheimsregionen)

En av hoveddriverne for den store befolkningsøkningen fra 2006 har vært netto innvandring. Både i Trondheim og resten av landet har nettoinnvandringen i hovedsak vært utenlandsk arbeidskraft, med arbeidsinnvandring hovedsakelig fra Øst og Vest-Europa.

I Trondheim kommune har det også vært forholdsvis stabilt fødselsoverskudd de siste 10 årene, men utviklingen har den siste tiden vært nedadgående. Dette skyldes at det fødes færre barn i gjennomsnitt pr. kvinne, som benevnes som fruktbarhetstall i offentlige statistikker. I 2010 var samlet fruktbarhetstall pr. kvinne 1,94 barn. I 2020 var dette tallet 1,48 pr. kvinne (SSB, 2021). Det må nevnes at dette er en nasjonal trend, og ikke bare lokalt i Trondheim. Byen har også netto innenlandsk flytting (SSB.no, 2021).

Historisk befolkningsvekst i storbyer



Trondheim kommune har (sort linje/graf i figur 10) i flere kvartaler vært den storbyen i landet som har hatt størst prosentvis befolkningsvekst. Dette ser vi i figur 9, hvor det i periodene første kvartal 2016 og fra andre kvartal 2019 topper Trondheim prosentvis befolkningsveksten av oppsatte storbyer. Det kan også se ut som at koronatiltakene har hatt liten effekt på befolkningsveksten for Trondheim. I Oslo og Bergen har dette resultert i redusert befolkningsvekst.

Figur 10: Folketilvekst i storbyregioner (kvartalsrapport-trondheimsregionen)

Forventet fremtidig befolkningsvekst

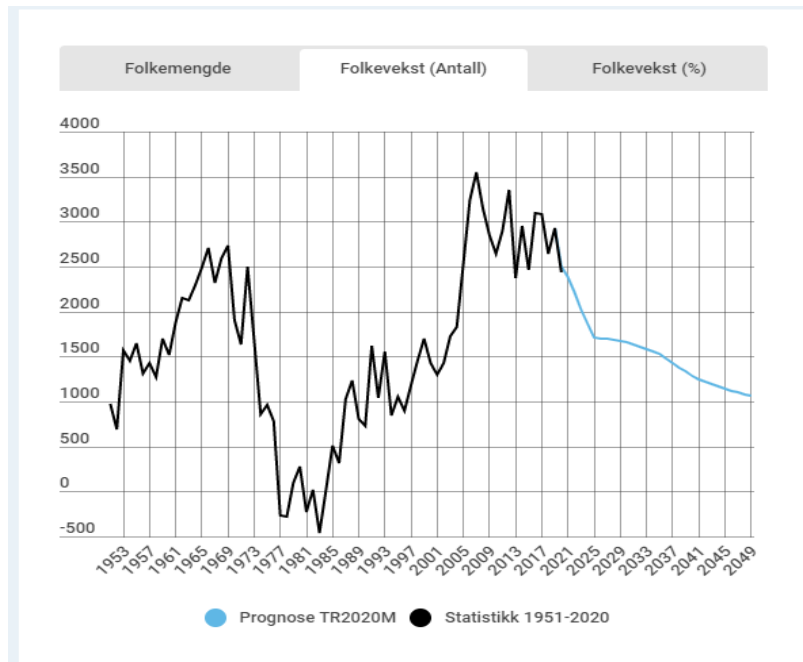
Både SSB og Trondheim kommune utarbeider prognoser for fremtidig befolkningsvekst. Vi har valgt å benytte Trondheim kommune sine befolkningsprognoser, da disse prognosene historisk har vært nærmere faktisk utvikling enn SSB sine prognoser (Trondheim kommune, 2021). Trondheim kommune benytter også prognoserte måleenheter med Lav vekst (L), Middels vekst (M) og Høy vekst (H), men da med andre faktorer.

«Begrepet prognose brukes i denne sammenheng om en framskriving som sees på som den mest sannsynlige ut fra de beregninger og vurderinger som er gjort.

«Forutsetningene i TR2020M er satt ut fra hva som anses som den mest sannsynlige utviklingen innenfor fruktbarhet, dødelighet, flytting og boligbygging.»

(Trondheimsregionen, 2021, Dokumentasjonsnotat side 2).

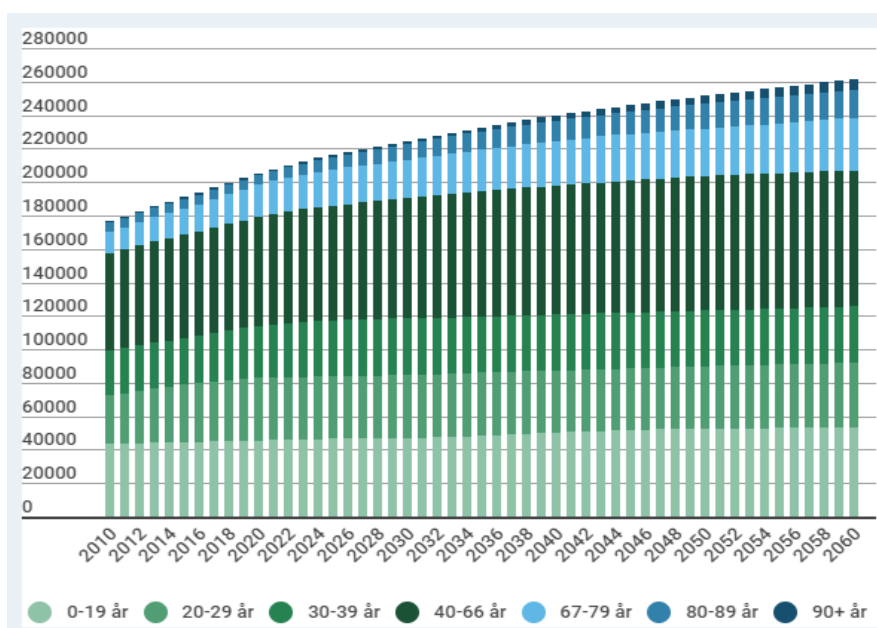
Trondheim kommune benytter sin prognose TR2020M, som står for middels vekst. Prognosen TR2020M viser fortsatt befolkningsvekst i Trondheim, men ikke så stor som tidligere år. For perioden 2010 – 2020 (10-årsperiode) økte folketallet i Trondheim gjennomsnittlig med 2 842 personer pr. år. Med de nye prognosene er det estimert en årlig befolkningsvekst på 1 868 for de 10 neste årene.



Figur 11: Folkevekst, prognose 2049 (Trondheim kommune.no,2021)

De nye prognosene viser lavere netto innenlandsk tilflytning og netto innvandring enn historisk. Men Trondheim kommune forventer en økning da fruktbarhetsraten har vært rekordlav siste 5 årene. Prognosen legger opp til at det vil bli født flere barn på grunn av at andel kvinner i aldersgruppen 16-49 år øker i årene fremover. Prognosen har ikke estimert økt fødselstall pr. kvinne.

Aldersfordeling befolkningsprognose



Figur 12: Folkevekt aldersfordeling (Trondheim kommune.no, 2021)

Andelen av eldre (her benevnt som fra 67 år og oppover) forventes å øke, som i resten av landet. I 2020 utgjør den eldre gruppen 12,81% av den totale befolkningen i Trondheim. I 2040 er gruppen eldre estimert til å utgjøre 17,47% av den totale befolkningsmassen i Trondheim. Den forventede veksten for denne aldersgruppen vil også få en påvirkning på etterspurt fremtidig

boligkvalitet. Det kan være alt fra etterspørsel til hvilken bolig/bygningstype, eller boligkonsepter som «Ekstra-konseptet» som vil bli gjennomgått senere i denne oppgaven.

2.8.2 Husholdninger, eierandel, boligtyper

Dette kapittelet vil kort beskrive husholdningenes, eier- og boligstruktur. Det er valgt å ta med de andre storbyene som et sammenligningsgrunnlag til Trondheim kommune.

Husholdninger

	Privathusholdninger	Personer per privathusholdning
	2020	2020
0301 Oslo kommune	353 241	1,97
1103 Stavanger	65 137	2,17
4601 Bergen	141 310	2,06
5001 Trondheim	107 879	2,01

Figur 13: Privathusholdninger, etter region, statistikkvariabel og år (SSB.no, 2021)

På landsbasis er 39,4% (SSB, 25 juni 2020) av privathusholdninger (personer som bor i samme bolig) bestående av kun en person. Oslo by har færrest personer per privathusholdning med gjennomsnitt 1,97 personer. Trondheim følger deretter, med 2,01 personer i snitt per privathusholdning. At Trondheim er en studentby antas vi å være en av grunnene til at byen har færre personer per privathusholdning enn Bergen (2,06) og Stavanger (2,17) (SSB.no, 2021).

Eierstatus

	Personer (prosent)			
	2020			
	I alt	Selveier	Andels- / aksjeeier	Leier
0301 Oslo kommune	100,0	42,3	31,2	26,5
1103 Stavanger	100,0	67,9	13,4	18,8
4601 Bergen	100,0	57,0	21,0	22,1
5001 Trondheim	100,0	56,8	19,7	23,5

Figur 14: Personer, etter region, statistikkvariabel, år og eierstatus (SSB.no, 2021)

For andel personer som eier sin egen bolig legger vi sammen prosentandelen for selveier og andels-/aksjeeier. I Trondheim eier da 76,5% sin egen bolig. Dette er litt lavere enn landsgjennomsnittet hvor eierandel er på 81,8%.

Boliger fordelt på bygningstype

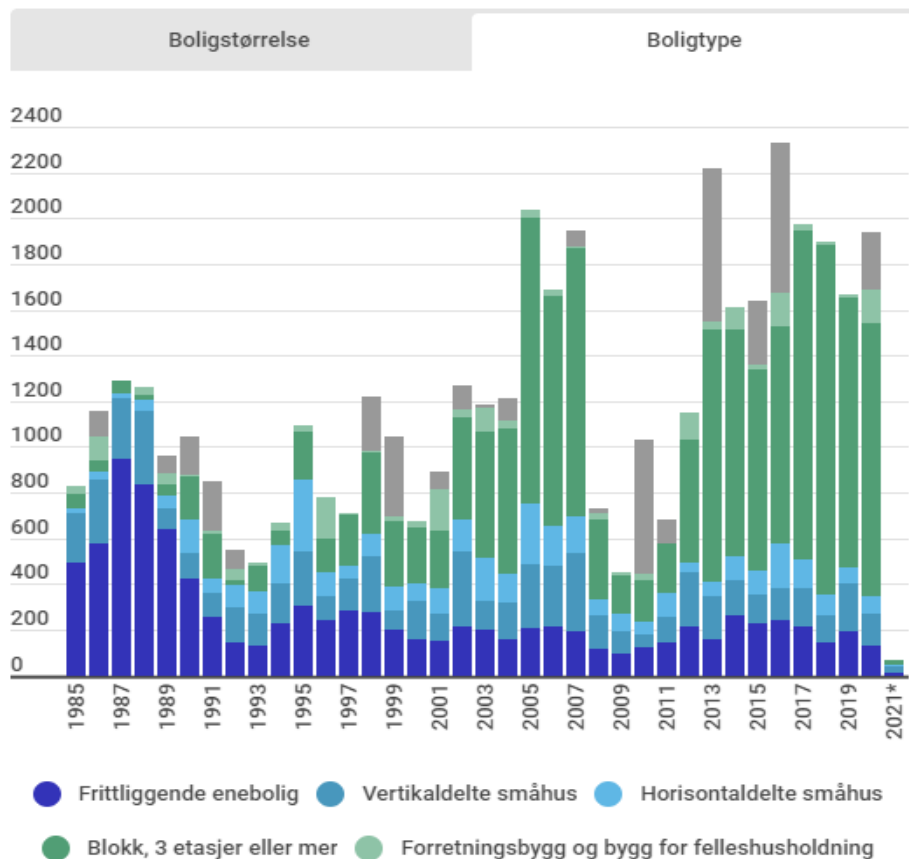
	Boliger (beboede og ubeboede)			
	2021			
	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	Boligblokk
K-0301 Oslo	27 210	21 518	31 066	247 637
K-1103 Stavanger	23 917	11 045	10 483	17 827
K-4601 Bergen	36 008	10 825	24 788	65 452
K-5001 Trondheim	24 967	11 405	17 403	45 762

Figur 15: Boliger, etter bygningstype, statistikkvariabel, år og region (SSB.no, 2021)

I Oslo utgjør boligblokk-andelen 75,63% av den totale andelen boliger i ovennevnte tabell. For Trondheim utgjør boligblokk-andelen 45,97%. Andelen boligblokker av boligmassen har vært økende, hvor andelen var på 39,59% i 2006 (SSB, 2021). Økningen av andelen boligblokk skyldes mye nybygging av denne bygningstypen. Dette vil bli nærmere beskrevet i neste kapittel om nybygging.

2.8.3 Årlig nybygging

I Trondheim har det vært god tilførsel av nye boliger i årene frem til 2008, da finanskrisen slo inn over i hele verden. Dette fikk også påvirkning ved salg av nybygg som nasjonalt hadde en nedgang på 40% i 2008 (Eiendom Norge, 2021). Dette i kombinasjon med boligprisfall og innstramning i bankenes kredittpraksis, var noen av faktorene som førte til lavere etterspørsel og derav lavere nybygging av boliger i perioden 2008-2012 (Finanstilsynet rapport, mars 2010).



Figur 16: Antall boliger, str., og år tatt i bruk (Trondheim kommune.no, 2021)

I 2020 ble det fullført og tatt i bruk 1.941 boliger i Trondheim (Trondheim Kommune, 2021). Av dette er 70% boligblokk, 18% familieboliger og 13% studentboliger.

De siste 20 årene er det i gjennomsnitt fullført ca. 1 300 nye boliger. For perioden 2016 – 2020 er det fullført 1 960 boliger i årlig gjennomsnitt.

2.8.4 Fortettingens utfordring til boligkvalitet (boligtyper)

Trondheim kommune står ovenfor en byutviklingsmessig utfordring grunnet den forventede store befolkningsveksten. Det er estimert at Trondheim i 2050 har ca. 48.000 flere innbyggere enn i dag. For at byutviklingen skal være bærekraftige og klimavennlig i fremtiden, må mange avgjørelser og tiltak gjøres fremover. Dette vil også være avgjørelser som vil få påvirkning for boligkvalitet til fremtidige nybygg.

Boligpolitisk plan 2020 med tilhørende handlingsdel 2020-2024

Boligpolitisk plan omfatter i hovedsak den sosiale boligpolitikken, men tar også for seg fremtidig boligproduksjon som vil omfatte boligkvaliteter (Boligpolitisk plan 2020). Under nevnes noen av hovedpunktene i boligpolitikken som kan få innvirkning på tema boligkvalitet:

- Trondheim kommune har laget en «Boligfeltsbase» som viser en oversikt over alle kjente boligprosjekter som er under behandling eller vedtatt regulert og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Boligfeltbasen viser vedtatte detaljplaner for ca. 10 000 boliger, og ca. 20 000 boliger med igangsatte reguleringsplaner. Dette bør være tilstrekkelig. «*Trondheim kommune har et relativt velfungerende boligmarked sammenlignet med de andre storbyene i Norge. De andre storbyene som har mer press i boligmarkedene har på grunn av mer begrenset tilgang på arealer i boligproduksjon.*» (Boligpolitiskplan 2020, s. 36). Ved at det er både vedtatt og igangsatt regulering for ca. 30.000 boliger, gjør at dette bør være tilstrekkelig for Trondheim kommune for å kunne vedta variert boligtyper.
- Kommunen erkjenner at fortetningspolitikken er utfordrende: «*Kommunedirektøren konstaterer at det kan være en målkonflikt mellom det å holde strengt fast ved en fortetningspolitikk i Trondheim og det å unngå økt pendling inn til Trondheim, og derved vekst i personbiltrafikken.*» (Boligpolitisk plan, kortversjon, 2020, s. 11). Både boligstørrelser og variert utbud av boligtyper som er en boligkvalitet for forbruker, vil dermed bli utfordret ved krav om fortetting under den vedtatte byutviklingsstrategien.

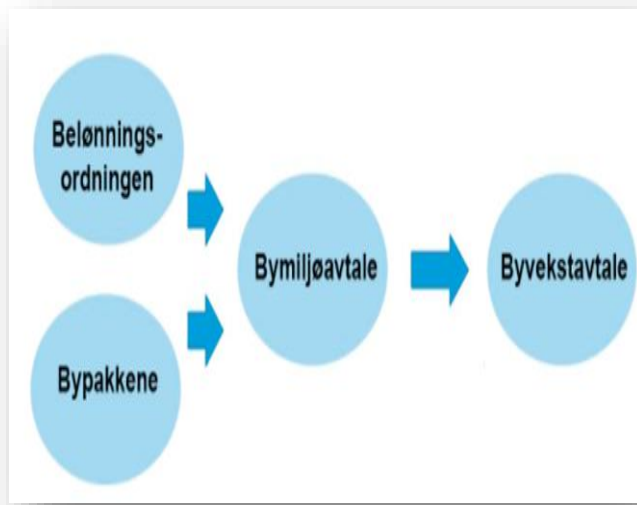
Miljøavtalers mulige innvirkning på boligkvalitet

Regjeringen la frem i Meld.St. 33 (2016-2017) *Nasjonal transportplan* hvor langsiktige målet i transportutviklingen er nedfelt som «*Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet*» (Regjeringen.no, 2021).

Trondheim kommune vedtok i 2017 i samsvar med Meld. St. 33 (2016-2017) å inngå en avtale med staten om Bymiljøavtale og i ettertid en Byvekstavtale. Målet med disse avtalene er nullvekst av personbiltrafikk i byer som har befolkningsøkning. Null vekst i personbiltrafikk blir omtalt som «Nullvekstmålet».

For å oppnå nullvekstmålet innen personbiltrafikk har Trondheim kommune som målsetting at økt trafikk skal skje med kollektivtransport, samt ved bruk av gang- og

sykkelstier. Ved å satse på å bygge ut kollektivnettet og gang- sykkelstier får Trondheim kommune dette delfinansiert gjennom en belønningsavtale:



Figur 17: Byvekstavtaler, intencivordningen, og bymiljøavt. (Regjeringen.no, 2021)

«Belønningsordningen er en incentivordning som skal bidra til å nå nullvekstmålet. Ordningen skal stimulere til bedre framkommelighet, miljø og helse i storbyområdene ved å dempe veksten i personbiltransport og øke antallet kollektivreiser på bekostning av reiser med personbil. Belønningsavtalene skal legge til rette for en markert endring i transportutviklingen i det aktuelle byområdet» (Regjeringen.no, 2021).

Byutvikling med arealplanlegging hvor fremtidige boliger skal bygges, vil være gjensidig avhengig av transportplanlegging med nullvekstmål som førende for boligutvikling. Figur 18 viser nevnte belønningsordning.

Bystyret vedtok 9 desember 2020 en ny byutviklingsstrategi for Trondheim kommune. En byutviklingsstrategi er et dokument for bruk til videre planlegging for utvikling av byen i årene fremover. Lokalisering og godkjenning av områder hvor det kan bygges nye boliger vil få betydning for Trondheim kommunes oppnåelse av nullvekstmål. Byutviklingen vil i hovedsak skje i eksisterende bystruktur med fortetting, som har godt etablert kollektivdekning. Dette vil omfatte forbrukers valg av boligkvaliteter, for eksempel som hvilke boligtyper som kan bli godkjent og bygget. Minimumskravet for antall parkeringsplasser skal vurderes redusert ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel (Trondheim kommune, 2021).

2.8.5 Bærekraftsenteret

Trondheim kommune har et stort fokus på bærekraft og derav også miljøperspektivet ved nye boliger. I 2019 utpekte FN Trondheim som en forgangsby innen bærekraftig utvikling av kommunen. Trondheim by fikk da status som "Geneva UN Charter Centre of Excellence" (SDG Knowlegde Hub, 2021).



Figur 18: Trondheimkommune.no, Bærekraftsenteret (2021)

Trondheim kommune har i samarbeid med NTNU, SINTEF, Trøndelag Fylkeskommune, Trøndelag Europa-kontor samt noen andre offentlige aktører, stiftet og etablert Bærekraftsenteret i oktober 2020.

Trondheim kommune er vertskap for dette samarbeidet (Trondheim kommune.no, 2021). Bærekraftsenteret har også etter etablering av stiftelsen tilknyttet seg flere partnere fra privat næringsliv, samt en håndfull offentlige institusjoner. Skanska har signert partnerskapsavtale hvor de tilfører kompetanse innen bygging av miljøsertifiserte boliger (Bygg.no, 2021).

Figur 17 viser bilde av Kristian Dahlberg - Direktør for næring, samferdsel og miljø, og kommunedirektør Morten Wolden. Begge spiller en viktig rolle i kommunens bærekraft-arbeid.

Sammen med FN sin økonomiske kommisjon for Europa (UNECE) og deres globale smartbyprogram (United for Smart and Sustainable Cities, U4SSC), skal Bærekraftsenteret jobbe med å utvikle og formidle kunnskap om hvordan byer og lokalsamfunn kan bidra til bærekraftig verdiskapning. Senteret jobber med å utvikle, dokumentere og formidle kunnskap om hvordan byer og lokalsamfunn kan gå fra data til politikk, prioritering og måloppnåelse på måter som mobiliserer ressurser på tvers av sektorer (Trondheim kommune, 2021).

2.9 Oppsummering kapittel 2

I dette kapitlet har vi definert boligkvalitet kontra bokvalitet. Kjernen i vår undersøkelse er forbrukers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybygg, derfor er det viktig å fremheve forskjellene blant disse begrepene. Vår oppgave bunner i Jon Guttus definisjon på boligkvalitet: «*egenskaper ved boligen som tillegges verdi*». Tre aktører bestemmer boligkvaliteten - det offentlige, utbygger og kjøper. I dette avsnittet har vi støttet oss til St.meld. nr. 23 (2003-2004) om *Boligpolitikken*. Boligpolitikken har lagt opp til at nybyggmarkedet er liberalisert slik at forbruker fritt skal kunne velge ønsket boligkvalitet.

Undersøkelser viser at beboere i boligkompleks tilknyttet ekstra-konsepter verdsetter felles lokaler og fellesaktiviteter høyst. Med dagens teknologi har det kommet apper som erstatter for eksempel bemannet resepsjon.

Vi har funnet i litteraturen at det er delte meninger om miljøsertifisering. Vårt forskningsspørsmål knyttet til dette, er å finne ut om dette er en etterspurt bolig kvalitet eller ikke. I statsmeldingen, Meld. St. 13 (2021 – 2030) vil innføringen av taksonomien sannsynligvis påvirke forbrukers etterspørsel etter miljøsertifisering som en boligkvalitet.

Trondheim kommune sin utfordring som en by i vekst, vil være at veksten skal skje ved fortetting. Fortetting vil utfordre muligheten for familieboliger som en bolig kvalitet for forbruker i fremtiden.

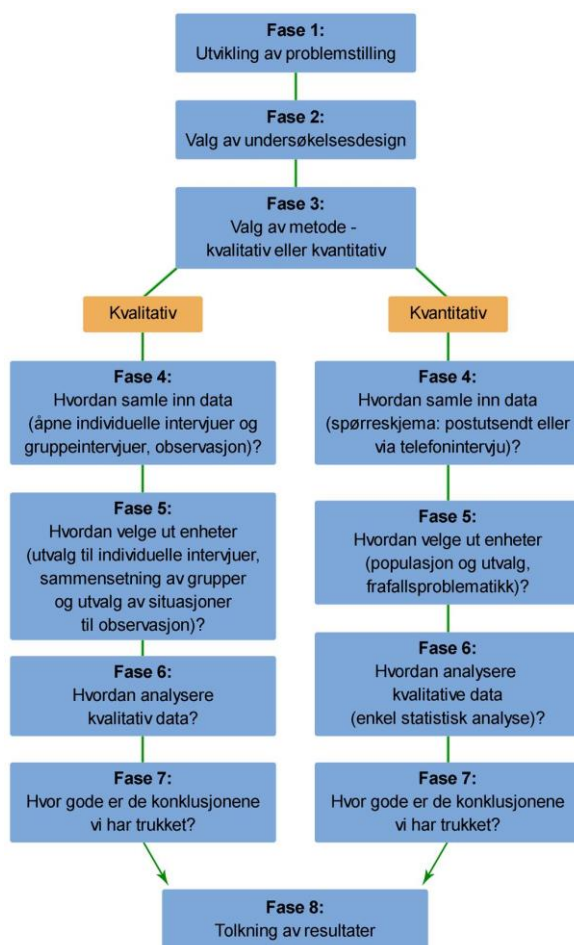
3 Metode

Dette kapittelet vil først ta for seg relevante metoder og teori, for deretter å beskrive valg av metode og undersøkelsesopplegget som har blitt benyttet for å belyse det valgte temaet, og besvare problemstillingen «Hva er kjøpers (forbrukers) prefererte boligpreferanser ved kjøp av nybolig/nybygg?» best mulig.

«Hensikten med forskning er å frembringe gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten. For å klare dette må forskeren ha en strategi for hvordan han eller hun skal gå frem. Denne strategien er metoden» Jacobsen (2018, s.15).

Informasjonen/dataene som blir innhentet kalles empiri, eller data om virkeligheten. En av utfordringene med dette, er å definere hva som faktisk er virkeligheten.

Ifølge Jacobsen kan undersøkelsesprosessen deles opp i 8 ulike faser, som vist i illustrasjonen under.



Figur 19: Faser i undersøkelsesprosessen, Jacobsen 2015 s. 68

Utgangspunktet for empiriske undersøkelser, er ofte et *tema* som ønskes undersøkt. Derfor er det viktig å utforme og spisse problemstillingen så godt som mulig, slik at den kan undersøkes empirisk. Ved å definere en problemstilling, vil dette avgrense fokusområdet. I denne oppgaven er *temaet* nybygg, men problemstillingen er avgrenset til å dreie seg om spørsmålet «Hva er boligkjøpers viktigste valgkriterier ved kjøp av nybygg?». På bakgrunn av dette er problemstillingen definert og avgrenset til et spesifikt felt innenfor temaet nybygg.

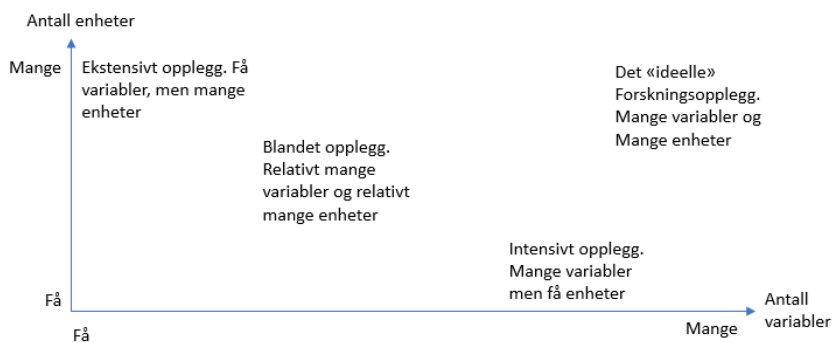
3.1 Undersøkelsesdesign

Hvilket undersøkelsesdesign som velges, vil ha mye å si for undersøkelsens gyldighet (validitet). Gyldighet kan igjen deles opp i intern og ekstern gyldighet. Intern gyldighet kan defineres i form av hvorvidt svarene fra undersøkelsen er sanne, eller virkelighetsnære. I tillegg kan intern gyldighet vurderes opp mot om det finnes dekning i de innhentede datene for konklusjoner knyttet opp mot årsak og virkning (kausalitet). Ekstern gyldighet vil si i hvor stor grad funnene fra studien kan generaliseres.

Generalisering kan defineres ut fra et funn eller data hentet fra en undersøkelse, som kan videreføres til en lignende situasjon eller handling, og kan antas å få tilsvarende utfall. (Jacobsen, 2015). Statistisk generalisering går ut på å generalisere ut fra utvalgte enheter (noen) til populasjonen av enheter (alle). Teoretisk generalisering går ut på å generalisere ut fra mindre antall observasjoner eller få case, og på denne måten skape en generell teori rundt virkeligheten.

Intensivt design går i dybden på en hendelse eller et fenomen, og er ment for å få en mer detaljert og klar oversikt over hvordan ting henger sammen. I følge Jacobsen (2015), tar et intensivt undersøkelsesdesign for seg mange variabler, men relativt få enheter. Et intensivt design passer dermed godt dersom undersøkelsesformen skal være dybdeintervju. Her tar undersøkelsen for seg de som blir studert, og blir på den måten virkelighetsnært for intervjuobjektene. Intervjuobjektene kan på denne måten kjenne seg igjen i det som blir etterspurt, og føle en relevans til temaet. Derfor scorer ofte et intensivt design godt på intern gyldighet, og er et godt verktøy for teoretisk generalisering.

Ekstensivt design går mer i bredden, og er lagt opp til å ta for seg mange enheter. Studier som velger et ekstensivt design, er som oftest fokusert på noen utvalgte sentrale variabler, hvor målet og hensikten er å få til en generalisering av funnene fra et utvalg til en populasjon. Et ekstensivt undersøkelsesdesign passer dermed godt til for eksempel spørreundersøkelser. Fordelen med et ekstensivt design er at det når ut i bredden, og får studert mange enheter. I tillegg gir et ekstensivt design gode muligheter for statistisk generalisering. Ulemper med et ekstensivt design vil eksempelvis være at det er umulig å fange opp alle nyansene i studiet, som igjen kan gjøre at for eksempel spørreundersøkelsen kan oppfattes fjern fra virkeligheten. Respondentene som mottar undersøkelsen kan føle at de ikke identifiserer seg med spørsmålene, og det undersøkelsen er ute etter å kartlegge. Det er derfor viktig at forskeren legger opp til en mer generell tilnærming til det som skal kartlegges, men samtidig formulerer spørsmålene slik at flest mulig vil identifisere seg med undersøkelsen (Jacobsen, 2015).



Figur 20: Ulike undersøkelsesopplegg, (Jacobsen 2015, figur 6.2, s. 91)

3.2 Kvalitative og kvantitative metoder

Det skiller mellom kvalitative og kvantitative metoder, ved innsamling av data og informasjon i en undersøkelse. Kvantitative data regnes som data i form av tall, mens kvalitative data regnes som data i form av ord.



Figur 21: Kval. og kvant. metoders ytterpunkter, (Jacobsen 2015, figur 7.1, s. 127)

Figuren over illustrerer ytterpunktene av kvalitativ og kvantitativ metode, samt blandet metode ved en kombinasjon av disse.

Den kvalitative tilnærmingen egner seg som tidligere nevnt godt til å belyse eller forklare et tema i dybden, og få frem flere nyanser ved temaet. Ofte er problemstillingen noe «uklar». Metoden er bedre egnet der det vites lite om det valgte temaet. Det velges ofte en kombinasjon av intensivt forskningsdesign, ved benyttelse av kvalitativ metode. Fordeler ved kvalitative data er som tidligere nevnt at intervjuobjektene kan føle en «virkelighetsnærhet», og identifisere seg med det som blir undersøkt. Derfor vil ofte kvalitativ tilnærming ofte få høy relevans. Intervjuobjektet tolker fenomenet eller situasjonen «riktig», og det oppstår få misforståelser. Utfordringer ved kvalitative metoder kan blant annet være at innsamlingen krever mye tid og ressurser. Intervjuer og observasjoner er ofte tidkrevende, som også kan føre til at det vil bli intervjuet få personer. Dette kan igjen føre til vanskeligheter med å generalisere, da det ofte ikke blir intervjuet nok personer for å skape et representativt utvalg. Jacobsen peker også på at ved observasjoner eller intervjuer, kan det bli skapt en nærhet mellom undersøker og den/det som studeres, som kan skape uromomenter i form av for eksempel å bli «en av gjengen». Undersøkelseseffekt kan også skape utfordringer, da intervjuobjektet kan bli påvirket av intervjueren – som igjen legger føringer for hva intervjuobjektet svarer i den gitte situasjonen på de ulike spørsmålene.

Den kvantitative tilnærmingen egner seg derimot best når det er en bedre «klarhet» i problemstillingen, og det vites mer om det valgte temaet på forhånd. En kvantitativ tilnærming er avhengig av å bli kategorisert før det samles inn data. Det må derfor være stor grad av sikkerhet til at spørsmålene som stilles og alternativene som gis, og som føles relevant for de som spørres. Metoden egnes best til å beskrive hyppighet eller omfang av et fenomen, og passer godt til å eksempelvis finne ut hvor ofte et fenomen forekommer. Her kan en god undersøkelsesmetode være spørreskjema, og på denne måten treffe flere enheter i bredden med spørsmål og svaralternativer som sendes ut til mange respondenter. Egnetheten er størst når det skal hentes inn synspunkter fra individer/enkeltpersoner, og konteksten ikke er så interessant. En stor fordel med kvantitative data er at de er standardisert. Det er dermed enkelt å kunne behandle og bearbeide dataene gjennom statistikk- og dataprogrammer. Anvendelse av kvantitativ metode kan treffe relativt presis, og presenteres i form av prosent eller antall. Dersom graden av usikkerhet er kjent, kan også funn bli generalisert og presentert. Fordelen er da at det er enklere å sette opp informasjonen på en lettfattelig måte, trekke frem hovedfunn, og gjøre det samme med avvikene. Det er også en stor fordel at en kvantitativ tilnærming gjør at store mengder data kan hentes inn, skape et representativt utvalg - på en kostnadseffektiv måte. Den eksterne gyldigheten for kvantitative undersøkelser er som oftest høy, i tillegg til at kvantitative undersøkelser holder en viss avstand til de som mottar undersøkelsen. Dette kan være både en fordel og en ulempe, men respondentene blir ikke påvirket av personlige forbindelser, som igjen gjør at flere som svarer «tør» å være ærlig. Virkeligheten er på forhånd definert, og forskeren vil heller ikke kunne bli påvirket ved analysearbeidet, på samme måte som ved en kvalitativ tilnærming.



Figur 22: Kvant. sekvensiell prosess. (Jacobsen, 2015, Figur 7.5, s. 136)

En stor ulempe ved en kvantitativ tilnærming, er at de kan tolkes overfladisk. Dataene skal ikke være for komplekse for å unngå misforståelser hos de som skal svare, samt å holde kostnadsnivået nede. Dette kan føre til at undersøkelsen og spørsmålene blir «virkelighetsfjerne», og den som skal svare ikke kjenner seg igjen, eller misforstår spørsmålene. Derfor er det viktig at forskeren formulerer spørsmålene på en lettfattelig måte, men også er klar over at «virkeligheten» defineres ulikt fra person til person. Det er ikke rom for å omformulere spørsmålet, eller at respondenten som i eksempelvis et dybdeintervju, kan stille spørsmål tilbake, om hva det egentlig spørres om. Denne metoden skaper som tidligere nevnt en avstand til respondenten, som kan ha både fordeler og ulemper. Den største ulempen vil være at forskeren ikke har mulighet til å si noe om respondentens reaksjon, tolkning, resonnement etc. Dermed kan kvantitativ metode ha problemer med begrepsgyldigheten og fremstå virkelighetsfjern, Jacobsen (2015). Andre ulemper ved kvantitativ metode vil være at en prosess med innsamling av data, vil være mye mer «låst» enn ved kvalitativ metode. Som illustrert i figuren til høyre, er de ulike fasene i en kvantitativ undersøkelsesprosess. Prosessen er mer bundet til å gjennomføres fase for fase, og blir på denne måten mindre fleksibel enn kvalitativ metode. En endring av metode for datainnsamling, spørreskjema etc. etter at undersøkelsen er sendt ut, kan påvirke troverdigheten for undersøkelsen i

negativ retning. I tillegg kan undersøkelseeffekten til eksempelvis et spørreskjema i enkelte tilfeller kritiseres. Det kan forekomme frafall fra respondenter på enkelte spørsmål, samt at respondentene kan bli «lurt» av ledende spørsmål, eller påvirket av i hvilken rekkefølge spørsmålene stilles. På denne måten kan svarene som kommer føre til et gitt resultat for undersøkelsen, og ikke en fasit på respondentenes egentlige mening.

Det er fordeler og ulemper i både kvantitative og kvalitative metoder, og det er derfor ekstremt viktig å velge metode ut fra hva som skal undersøkes. Metodene måler i utgangspunktet det samme – hvordan mennesker tolker spørsmål. Derfor er analysen av de innhentede dataene det endelige resultatet av undersøkelsen.

	Kvantitative data	Kvalitative data
Bør benyttes når vi har:	God kunnskap om fenomenet vi skal studere	Lite kunnskap om fenomenet vi skal studere
- Når vi skal:	Teste teorier og hypoteser	Utvikle nye teorier og hypoteser
- Når vi har:	Ønske om å generalisere (vite litt om mange enheter)	Ønske om mye informasjon om få enheter (ikke statistisk gen.)
- Når vi vil:	Finne ut hvor ofte et fenomen forekommer	Finne ut hva som er innholdet i et fenomen
Fordeler	Mange enheter Mulighet for å generalisere fra utvalg til populasjon med stor grad av sikkerhet Relativt lave kostnader	Dybde og detaljforståelse Helhetlig forståelse av enomen/situasjon/individ Fleksibilitet i datainnsamlingen
Ulemper	Overfladisk informasjon Rigiditet i datainnsamlingen Vi påtvinger mennesker spesielle meninger gjennom std. spørsmål og alternativ Analytisk avstand kan gi lav forståelse	Uoversiktlig og for detaljert informasjon For stor fleksibilitet kan føre til at undersøkelsen aldri blir ferdig Høye kostnader, spesielt i analysefasen Nærhet til respondenten kan ødelegge evnen til analytisk arbeid

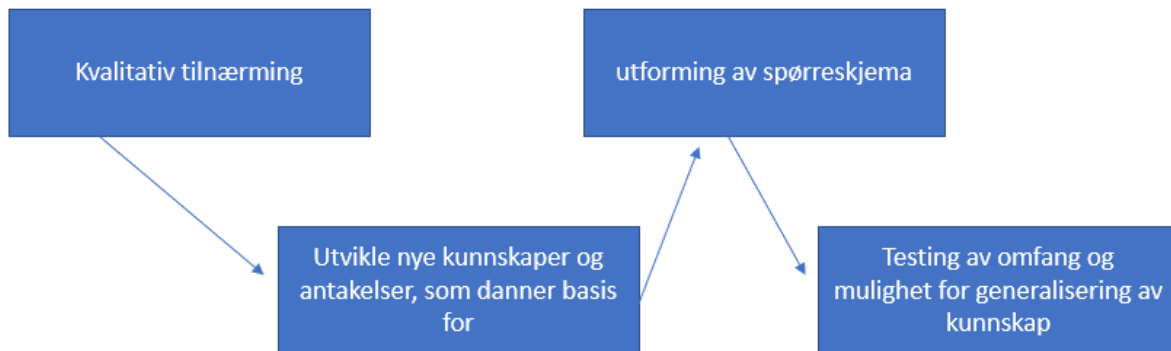
Figur 23: Kvantitative vs. kvalitative data, (Jacobsen 2015, Tabell 7.1, s. 137)

Metodetriangulering

Det er også mulig å kombinere kvalitativ og kvantitativ metode i et undersøkelsesopplegg. En kvantitativ spørreundersøkelse kan ha åpne spørsmål som det bes svare på med egne ord, og dermed også inneha kvalitativ metode. På samme måte kan et kvalitativt intervju inneholde en liste med standardiserte spørsmål, og dermed også inneha kvantitativ metode.

Kvalitativ tilnærming

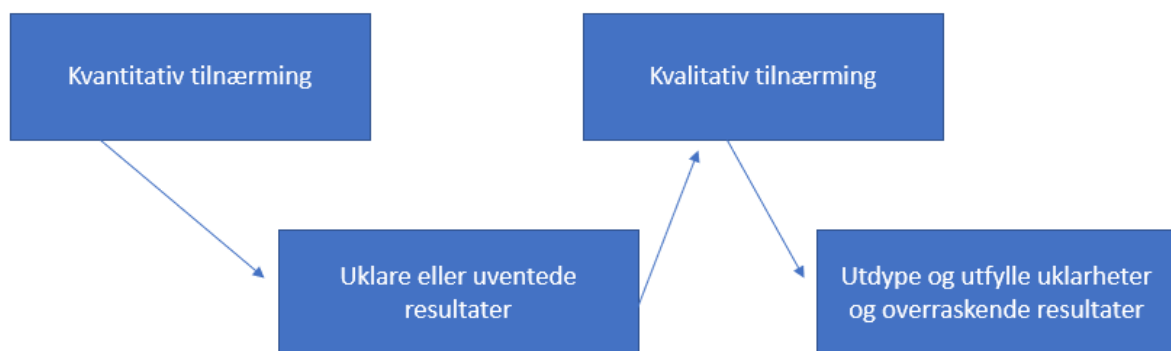
En kvalitativ tilnærming kan, som vist i figuren under, benyttes i forkant av en kvantitativ tilnærming. Dette kan eksempelvis være i forbindelse med kartlegging av et tema som ønskes undersøkt, i forkant av en kvantitativ undersøkelse. Forskeren kan gjennomføre dybdeintervju av nøkkelpersoner/fagpersoner, for å innhente mest mulig informasjon om et tema tidlig i prosessen. Fordelen med dette er at forskeren kan spisse innhold og spørsmål best mulig, til den kvantitative delen av undersøkelsen og spørreskjemaet. Pilotstudier er også en potensiell kvalitativ tilnærming i forkant. Antakelser og kunnskap som ble bekreftet og innhentet kan benyttes videre i den kvantitative tilnærmingen, for å finne videre sammenhenger og koblinger om hvordan ting henger sammen. På denne måten kan en kvalitativ undersøkelse i forkant av den kvantitative, øke gyldigheten til en spørreundersøkelse. Figuren under illustrerer en kvalitativ tilnærming før en kvantitativ tilnærming.



Figur 24: Metodetriangulering, kval. tilnærming. Jacobsen 2015, tabell 7.6, s. 138

Kvantitativ tilnærming

På motsatt side kan en kvalitativ tilnærming benyttes i etterkant av en kvantitativ undersøkelse. Dette kan eksempelvis være dersom det er gjort uventede eller uklare funn i en kvantitativ undersøkelse, som må undersøkes nærmere. Her er det ofte behov for en nærmere utdyping for forskeren, grunnet uklarheter.



Figur 25: Metodetriangulering, kvant. tilnærming, (Jacobsen 2015, tabell 7.7, s. 139)

En fordel med å kombinere disse metodene, er at de fungerer som tester mot hverandre. Ved veldig ulike konklusjoner under studier av samme fenomen eller tema, er det klart at noe ikke stemmer. Dersom de ulike metodene kommer frem til samme resultat/konklusjon, vil det si at resultatene er relativt sterke.

Å kombinere disse metodene, kalles også hjelpe å validere eller teste gyldigheten i et funn eller en undersøkelse. I tillegg kan en kombinasjon av disse metodene føre til at de innsamlede dataene føre til at forskeren får en bedre forståelse av det som undersøkes. I følge Jacobsen (2015) er kombinasjon av data et ideal. Utfordringen med et kombinert opplegg er at der som blir valgt i forhold til gjennomføring, står i stil med det ekstra kostnadene arbeidet medfører.

Primær- og sekundærdata

Opplysninger som samles/hentes inn direkte fra mennesker for eksempel i form av spørreskjema, observasjon eller intervju kalles primærdata. En forutsetning for å kalle data for primærdata, er at forskeren går direkte til kilden, og henter informasjonen derfra.

Sekundærdata er en samlebetegnelse, hvor forskeren innhenter opplysninger som allerede er samlet inn av noen andre. Her er det viktig å huske på at opplysningene som har blitt samlet inn har blitt brukt for å belyse et annet tema eller en annen problemstilling. Forskning på historie tilbake i tid, er et eksempel på et område som ofte er nødt til å benytte sekundærdata i sitt arbeid. Dataene kan være både kvalitative og kvantitative.

Kvalitative sekundærdata kan eksempelvis være historier eller fortellinger fra en tid tilbake, mens kvantitative sekundærdata kan være økonomiske rapporter, statistikk, årsrapporter for selskaper etc. Kvantitative sekundærdata går også under betegnelsen registerdata.

Det viktigste gjennom et undersøkelsesopplegg, vil være å benytte seg av flere forskjellige data, for understøttelse av det som undersøkes.

3.3 Det valgte undersøkelsesopplegget

For denne masteroppgaven ble det valgt å kombinere kvalitativ metode i form av intervjuer, med en kvantitativ spørreundersøkelse for å nå ut til flest mulig respondenter. Undersøkelsesopplegget som ble valgt:

1. Gjennomgang av relevant teori og litteratur
2. Intervju med lokale utbyggere i Trondheim
3. Utsending av utkast til spørreskjema til 3 ulike pilotgrupper
4. Utvalg av enheter
5. Utsending av endelig spørreskjema
6. Bearbeidning av innhentet data
7. Analyse
8. Diskusjon rundt resultater

Det ble for oppgaven valgt et ekstensivt forskningsdesign, grunnet undersøkelse av mange enheter - og formålet om å nå ut til mange respondenter for å belyse den gitte problemstillingen. Gjennomføring av spørreundersøkelsen er en kvantitativ metode, som har generert primærdata direkte fra kilden.

Det ble også valgt å supplere med kvalitativ metode i form av åpne individuelle intervjuer, som har generert primærdata. I tillegg ble det gjennomført utsendelse av utkast til spørreskjema til tre ulike pilotgrupper, som også har gitt oss primærdata.

Relevant teori som divererse litteratur rundt fagområder, tidsskrifter, artikler og notater har blitt gjennomgått – og har resultert i kvalitative sekundærdata.

3.4 Utarbeidelse av spørreundersøkelsen

Bakgrunn for undersøkelsen var å besvare problemstillingen «*Hva er boligkjøpers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybygg*». Arbeidet med spørreundersøkelsen startet tidlig høst 2020. I utgangspunktet skulle undersøkelsen sendes ut i god tid før jul, men grunnet en del uforutsette hendelser, ble det ansett som mest hensiktsmessig å avvente utsendingen til nyåret 2021. Se vedlegg 2 for spørreskjema. Det blir gått nærmere inn på årsak senere i kapittelet.

Innledningsspørsmål

Det ble tidlig besluttet at undersøkelsen skulle være anonym. På tross av dette, ble det for å kunne skille mellom de ulike respondentene, valgt å stille 8 innledningsspørsmål. Disse ble:

- Spørsmål 1 – Kjønn (alternativer: mann/kvinne).
- Spørsmål 2 – Alder (alternativer: under 18 år, 18-29 år, 30-39 år, 40-49 år, 50-66 år, 67-79 år, 80 år +).
- Spørsmål 3 – Husholdningens livssituasjon med tanke på sivilstatus og situasjon ift. barn (alternativer: Aleneboende, Par uten barn, Par med barn, Aleneforsørger, Par med voksne barn, yngste barn over 16 år).
- Spørsmål 4 – Samlet bruttoinntekt for husholdningen (alternativer: Under 500.000, 500.000 – 700.000, 1.000.000 – 1.200.000, 1.200.000 – 1.500.000, 1.500.000 – 2.000.000, Over 2.000.000, ønsker ikke å oppgi).

1) * Kjønn
Velg ...

2) * Alder
Velg ...

3) * Hvilket alternativ passer din husholdning best?
Velg ...

4) * Hva er samlet bruttoinntekt for husholdningen?
Velg ...

Figur 26: utforming av spørsmål 1-4 I spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no

Som vist i figur 26, ble spørsmål 1-4 utformet med en såkalt «ettvalg, nedtrekksmeny». Det var dermed mulig for respondentene å bare gi ett svar. På spørsmål 4 ble det valgt å ha med alternativet «ønsker ikke å oppgi», på grunn av bekymring for om enkelte kunne velge å ikke svare på undersøkelsen hvis inntekt måtte oppgis.

- Spørsmål 5 – Nåværende bosted/bydel (alternativer: Trondheim sentrum, Trondheim Sør, Trondheim vest, Trondheim Øst).
- Spørsmål 6 – Annet bosted, spesifiser. Åpen tekstboks for fritekst ved annet bosted.
- Spørsmål 7 - Villighet til å flytte til annen bydel dersom «drømmeboligen» dukker opp (alternativer: ja/nei).
- spørsmål 8 – Aktuelle boligtyper ved kjøp (alternativer: Enebolig, Tomannsbolig, Rekkehus, Leilighet, Annet).

Figur 27 viser utformingen av spørsmål 5-8.

5) * Nåværende bosted/bydel

Velg ...

6) Annet bosted, spesifiser:

0/4000

7) * Er du villig til å flytte til en annen bydel hvis en attraktiv bolig for deg skulle komme på markedet?

Ja

Nei

8) * Hvilken av følgende hustyper er mest aktuell for deg ved kjøp av nybolig?

Velg ...

Figur 27: Utforming av spørsmål 5-8 I spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no

Spørsmål 5 og 8 ble utformet som «ettvalg, nedtrekksmeny», spørsmål 6 med en åpen tekstboks for fritekst ved annet bosted, og spørsmål 7 med vertikalt ettvalg.

Hensikten med de 8 innledningsspørsmålene var å i etttertid kunne segmentere respondentene, og skille mellom ulike økonomi, livssituasjon, alder og kjønn. På denne måten ville det bli lettere, selv om identiteten til respondene ble holdt skjult – å finne eventuelle likheter og ulikheter mellom for eksempel bestemte aldersgrupper eller inntektsgrupper.

Vi hadde under utarbeidelse av spørreskjemaet, stort fokus på å unngå komplisering av spørsmålene, og sørge for enkle og forståelige setninger. Flere spørsmål og formuleringer ble justert før endelig utsendelse, som vil bli nærmere gjennomgått under pilotgrupper senere i kapittelet.

Boligpreferanser

Etter de 8 innledningsspørsmålene ble respondentene på spørsmål 9 bedt om rangere 20 utvalgte boligkvaliteter. Respondentene ble stilt spørsmålet «Om du kjøper deg ny bolig, hvilke kvaliteter hadde vært viktigst for deg? Ranger fra 1 til 6, hvor 1 er lite viktig og 6 er svært viktig». Figur 28 viser de ulike boligkvalitetene for spørsmål 9.

Boligkvalitetene ble satt opp i et «batteri», Jacobsen (2015) med matriserader, og svaralternativene i matrisekolonner. Siden hele 20 boligkvaliteter skulle vurderes av respondentene, ble batteri/matriseform valgt. Alle boligkvalitetene ble på denne måten samlet på en side, og måtte utformes mest mulig «overkommelig» slik at flest mulig respondenter kom til å fullføre undersøkelsen. I tillegg er denne spørsmålsformen plassbesparende.

For å unngå «slagside» i svarene (Jacobsen, 2015), valgte vi å sette boligkvaliteter som ble antatt å score høyt og lavt med god avstand fra hverandre. En antagelse fra oss var at eksempelvis bod/lagringsplass, p-kjeller, gjesteparkering for bil, varme i gulv og fast og forutsigbar salgspris ville score relativt høyt. Disse ble derfor fordelt høyt oppe og langt nede i listen, som figur 28 illustrerer

9) * Om du kjøper deg nybolig, hvilke kvaliteter hadde vært viktigst for deg? Ranger fra 1 til 6, hvor 1 er lite viktig og 6 er svært viktig.

	1	2	3	4	5	6
Bod/bedre lagringsplass	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nærhet til kollektivtransport	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parkeringskjeller	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kjøkkenløsning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bolig med miljøsertifisering (lavere strømforbruk, mer miljøvennlig)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stor balkong	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fargevalg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tilpasse planløsning etter egne ønsker	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Utomhus, lekeplass, hagestue etc.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
El-bil lading	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bidlingskonsept	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sykkelparkering	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gjesteparkering for bil	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gode tilvalgsmuligheter for høyere standard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mulighet for leie av gjesteleiligheter i leilighetskompleks	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
"Lavest mulig" standard/kvalitet, slik at boligkjøpet blir oppnåelig på pris	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Varme i gulv	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fast og forutsigbar salgspris	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eget vaskerom	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Innglasset balkong	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Figur 28: Utforming av spørsmål 9 i Questback.no

Ekstra-konsept

Etter rangering av de 20 ulike boligkvalitetene, fulgte spørsmål 10: «*Ekstra-konsept er tilbud og tjenester som tilbys i prosjektet. Dette kan være betjent resepsjon, møterom, felles treningsrom, felles smørebod, bildelingsmuligheter, renholdstjenester etc. Hvor viktig er et slikt konsept for deg?*».

10) * Ekstra-konsept er tilbud og tjenester som tilbys i prosjektet. Dette kan være betjent resepsjon, møterom, felles treningsrom, felles smørebod, bildelingsmuligheter, renholdstjenester etc. Hvor viktig er et slikt konsept for deg?



Figur 29: Utforming av spørsmål 10 i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no

Svaralternativene var satt opp i en ettvalg nedtrekksmeny, og hadde valgene «Ikke relevant», «Mindre viktig», «Hverken/eller», «Litt viktig», «Viktig» og «Avgjørende for kjøp» for rangering. De som svarte «Hverken/eller», eller bedre – gikk videre til spørsmål 11 med spørsmålene rundt ekstra-konsept vist i figuren under. De som svarte «Mindre viktig» eller «Ikke relevant» ble sendt direkte til spørsmål 13.

11) Hvor viktig hadde de ulike tilbud og tjenester i et ekstra-konsept vært for deg? Ranger fra 1 til 6, hvor 1 er lite viktig og 6 er svært viktig.

	1	2	3	4	5	6
Betjent resepsjon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mulighet for leie av kontorplass og møterom	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Felles treningsrom	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Felles servicerom (hobbyrom som snekkerbod, smørebod etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bidlingsmulighet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Renholdstjenester	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mulighet for leie av fest/samlingslokale	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stor vinterhage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Figur 30: Utforming av spørsmål 11 i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no

Ekstra-konseptet ble også satt opp i batteri/matriseform, på samme måte som spørsmål 9. Det ble også her bedt om en rangering fra 1-6.

Det ble videre i valgt å sette opp spørsmål 12 som et fritekst-spørsmål, dersom respondentene mente at de forhåndsutvalgte tilbudene/kvalitetene ikke var dekkende i forhold til deres behov.

12) Annet, spesifiser:



0/4000

Figur 31: Utforming annet-post i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no

Jacobsen (2015) påpeker at spørsmål med muligheten for helt åpne svar, bryter med hensikten til den kvantitative metoden. Dette på grunn av at dataene som blir hentet inn, er rene kvalitative data. Det ble likevel valgt å ha med dette svaralternativet som et

supplement til spørsmålet, da vi var veldig interessert i å finne ut om det var andre ekstra-konsepter som ikke hadde blitt listet opp.

Avsluttende spørsmål

Det ble besluttet å ha med to spørsmål som en avslutning på undersøkelsen.

Nest siste spørsmål, spørsmål 13 ble utarbeidet for å fange opp eventuelle enigheter/uenigheter blant respondentene. «Hvis du hadde kr. 100.000 til 200.000 å bruke fritt på tilvalg i leiligheten/boligen, hva ville du brukt pengene på?»

13) * Hvis du hadde kr. 100.000 til 200.000 å bruke fritt på tilvalg i leiligheten/boligen, hva ville du brukt pengene på?

- Kjøkkenløsning
- Teknologi i boligen (Smarthus/app-styring varme, lys etc.)
- Skyvedørsgarderobe
- Baderom
- Interiørpakke (maling, listefritt, belysning)
- Parkett
- Annet, spesifiser:

Figur 32: Utforming av spørsmål 13 I spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no

Respondentene fikk muligheten til å krysse av på forvalgte kvaliteter, i et såkalt «vertikalt flervalg». Samtidig kunne respondentene fylle inn alternativer de syntes manglet, i fritekst i feltet «Annet, spesifiser». På denne måten minskes variasjonen, og de fleste vil sannsynligvis svare innenfor de utvalgte preferansene. De som eventuelt hadde veldig sterke meninger om temaet, kunne velge å fylle ut annet-posten.

Spørsmål 14 ble tatt med på bakgrunn av den pågående korona-situasjonen. Situasjonen har preget en hel verden i nesten ett år på utsendelsestidspunktet av undersøkelsen, og det ble det sett på som relevant å ha med et spørsmål vedrørende dette. Spørsmålet ble kun utformet med vertikalt ettvalg, hvor alternativene var ja eller nei.

14) * Tror du at korona-situasjonen kan endre din fremtidige bosituasjon? (For eksempel ønske om å ikke bo like sentralt med mange mennesker i umiddelbar nærhet, bolig med tilpasset hjemmekontor eller lignende).

- Ja
- Nei

Figur 33: Utforming av spørsmål 14 i spørreundersøkelsen. Utklipp fra Questback.no

Intervju med lokale utbyggere i Trondheim

På bakgrunn av at oppgaven hovedsakelig baserer seg på en større spørreundersøkelse, så vi tidlig i prosessen viktigheten av å «spisse» undersøkelsen best mulig, før endelig utsending til de utvalgte respondentene. Dermed ble det tidlig i prosessen besluttet å intervju 5 større utbyggere med erfaring fra nyboligmarkedet i Trondheim. De utvalgte utbyggerne representerer ca. 50% av årlig nyboligtilførsel i Trondheim. Det ble i forkant av intervjuene laget et utkast til tenkt spørreskjema, som ble sendt til utbyggerne i forkant av intervjuene. Intervjuene ble primært gjennomført via Teams, grunnet korona-situasjonen.

Formålet med intervjuene var å først og fremst finne ut av hvordan utbyggerne syntes undersøkelsen var bygget opp i form av intuitivitet, utforming, rekkefølge på spørsmål etc. Samtidig ble det utbyggerne spurt om de savnet spørsmål, tips om boligpreferanser de visste lite om og lignende. I og med at intervjuobjektene har høyere stillinger og generelt hektiske dager, ble intervjuene lagt opp til å vare ca. 30-40 minutter. Intervjuene fikk frem individuelle holdninger og meninger, og det har vært viktig for oss å huske på at denne typen synspunkter har sine utfordringer.

Ved denne typen intervju kan det være problematisk å generalisere svarene, samt oppnå en høy gyldighet. Samtidig har intervjuene blitt benyttet som et godt supplement til utformingen av spørreskjemaet, og tanken har vært å benytte intervjuene som en understøttelse av undersøkelsesopplegget.

Intervjuene defineres som åpne individuelle intervjuer, og er av typen kvalitativ metode som har generert primærdata. Det ble underveis i intervjuene tatt notater, som ble kategorisert i et Word-dokument.

Pilotgruppe i Nettskjema

Arbeidet med spørreundersøkelsen ble startet i programmet «Nettskjema», som er et godkjent og anbefalt verktøy for utforming og utsending av spørreundersøkelser fra NTNU. Første utkast av undersøkelsen ble sendt til en pilotgruppe med 22 respondenter, hvor alle respondentene svarte. Den utvalgte pilotgruppen var ansatte i EiendomsMegler1 Midt-Norge, og respondentene hadde god spredning på kjønn og alder. Undersøkelsen var ikke anonymisert. Det ble mottatt mange nyttige og konstruktive tilbakemeldinger, som hjalp for å optimalisere undersøkelsens layout og justere spørsmål som ikke var nøyaktige nok. I tillegg ble det mottatt tilbakemeldinger som var nyttige for å luke ut forstyrrende elementer, og spørsmål som kunne misforstås eller feiltolkes.

I og med at undersøkelsen ikke var anonymisert, ble respondentene bedt om å gi tilbakemelding på om mailen har havnet i spam-filteret. Ca. 15 % ga tilbakemelding om at dette hadde skjedd.

Etter evaluering av svar fra pilotgruppen, ble det besluttet å også teste systemet «Questback» som system for utsending av undersøkelsen. Det var flere årsaker til denne beslutningen:

- Mange kommentarer om at invitasjonsmailen så ut som spam, og kunne bli oversett eller slettet på bakgrunn av dette. I tillegg syntes en stor andel av respondentene at layout så uprofesjonell og enkel ut.

- Faglig leder i EiendomsMegler1 og Sparebank1 SMN så en utfordring med ivaretagelse av GDPR-lovgivning, ved bruk og utsendelse fra annet system enn det som allerede er godkjent for bruk i konsernet.

Dette førte til at videre arbeid med undersøkelsen ble flyttet over til plattformen Questback, like før jul 2020.

Pilotgrupper i Questback

Som nevnt i forrige kapittel ble de videre arbeidene med undersøkelsen flyttet over til plattformen «Questback». Hovedsakelig ble dette gjort for å ivareta personvern og GDPR-lovgivning på best mulig måte, samt få et mer profesjonelt uttrykk på utsendelse og layout.

I forbindelse med overflytting av spørreundersøkelsen fra Nettskjema til Questback, ble tilbakemeldinger og kommentarer fra tidligere pilotgruppe justert. Deretter ble undersøkelsen i januar 2021 sendt ut til en ny pilotgruppe på 30 ansatte på kundesenteret i regionens største bank. Også denne gruppen hadde god spredning i alder og kjønn. Denne versjonen av undersøkelsen var heller ikke anonymisert, og det ble gitt tilbakemelding om at ca. 12 % av de spurte hadde fått invitasjonsmailen i spam-filteret.

I utsendelsesmailen ble gruppen spurt om å ta tiden de brukte, for å sjekke gjennomsnittlig svartid. Dette endte på ca. 6 minutter. Bakgrunnen for dette spørsmålet var at vi ikke ønsket at undersøkelsen skulle bli for lang, som kunne føre til at enkelte respondenter ikke skulle fullføre undersøkelsen.

Pilotgruppen kom med enkelte innspill rettet mot rekkefølge på spørsmål, samt enkelte kommentarer til rangering av de ulike boligkvalitetene. Dette ble tatt til etterretning og justert. Layout og uttrykk på utsendelsesmail ble også endret noe, for å skape et mest mulig profesjonelt uttrykk.

Utsendelse av endelig undersøkelse

Utsending av endelig undersøkelse ble gjort torsdag 04.02.2020 kl. 12.00. Dette vurderte vi til et fornuftig tidspunkt, med tanke på stor sannsynlighet for at mange av respondentene satt på hjemmekontor, og hadde tid til å ta undersøkelsen der og da. Midt på dagen ble ansett som et godt tidspunkt, da utsendelse tidlig på dagen kunne komme i konflikt med levering i barnehage, eventuelle morgenmøter etc. Utsendelse sent på dagen kunne derimot føre til at enkelte hadde avsluttet arbeidsdagen, og at invitasjonsmailen kunne «drukne» i innboksen og bli oversett.

Etter en uke ble den første purremailen sendt, og purremail nummer to ble sendt etter to uker.

Undersøkelsen ble sendt til totalt 1.258 mailadresser. Totalt kom det inn 196 svar, som gir en svarprosent på 15,58%. Ut fra erfaring med pilotgruppene, havnet ca. 10-15% av invitasjonsmailene i spam-filteret. Det er derfor anslått at mellom 125 (ca. 10%) og 189 (ca. 15%) ikke fikk med seg invitasjonsmailen.

3.4.1 Teori og relevant litteratur

Det ble tidlig i arbeidet med oppgaven, startet et omfattende arbeid med å søke etter relevant teori innen temaet nybygg og boligpreferanser. Litteratursøket ble startet bredt for å skape en helhetlig oversikt over det store bildet, for deretter å sortere ut det som ikke har vært relevant for problemstillingen (Olsson, 2014). Vi har benyttet oversikter over ulike databaser fra NTNU sine nettsider, samt BIBSYS og Google Scholar, for å samle litteratur. Det er viktig å være kritisk til informasjon som finnes på nett, men ved benyttelse av større fagdatabaser er den store fordelen at kvalitetssikring allerede gjort (Olsson, 2014).

I hovedsak har det blitt samlet og gjennomgått følgende:

- Lærebøker og relevant faglitteratur
- Tidligere masteroppgaver
- Forskningsartikler
- Rapporter

Vi innså fort at det fantes et hav av litteratur rundt temaet nybygg og bærekraft, men noe mindre innenfor boligpreferanser. Utfordringen har derfor vært å sortere ut mye av informasjonen, for å kunne spisse teori og relevant litteratur mot den valgte problemstillingen.

I søkeprosessen etter relevant litteratur- og teori laget vi en liste over aktuelle søkeord, som vi kvalitetssjekket med bla. vår veileder. Søker ordlisten ble revidert under søkeprosessen. De mest brukte søkeordene var: Bolig, nybygg eller nybolig, boligkvalitet, nyboligkjøper, nybygg, boligpreferanser, miljø/bærekraft, markedsundersøkelser bolig/nybygg. Søkerordene ble benyttet alene eller i sammenheng. Vi benyttet i hovedsak følgende søkemotorer for å skaffe til veie relevant teori;

- NTNU universitetsbibliotek (BIBSYS) som skolen eget bibliotek med faglitteratur.
- Google Scholar som er en database/søkemotor utviklet av Google for akademisk litteratur.

Søket ble rettet etter relevante fagbøker, vitenskapelige fagartikler, masteroppgaver, doktorgradsavhandlinger og offentlige utredninger for får tema- og problemstilling. Relevante publikasjoner som vi gjennomgikk hadde igjen aktuelle litteraturreferanser som vi benyttet oss for ytterligere innhenting av teori.

Vi har også benyttet oss av systematisk søk i fagdatabaser som nevnt under.

Søk i offentlige- og andre fagdatabaser dokumentasjon:

- <https://www.regjeringen.no>
- <https://www.oslomet.no>
- <https://www.ssb.no>
- <https://www.husbanken.no>
- <https://www.sintef.no>
- <https://www.byggforsk.no>
- <https://www.trondheim.kommune.no>

Eksempel på søk hos andre aktuelle aktører;

- https://eiendomnorge.no/?lang=no_NO
- Nasjonale Boligutviklere
- Analysebyrå (ECON, Prognossentert)
- Anerkjente Tidsskrifter

Nøkkeltall, statistikker og analyser

Under arbeidet med oppgaven har det vært stort behov for uthenting av nøkkeltall, statistikker og analyser- Til dette har vi blant annet benyttet oss av:

- Statistikker og tallmateriale fra www.eiendomsverdi.no
- Analyser og tallmateriale fra www.eiendomnorge.no
- Innhenting av skjønnsmessige vurderinger og uttalelser fra markedsanalytiker i et større eiendomsmeglerforetak i Trondheim
- Samtaler med nøkkelpersoner hos større aktører som leverer tall fra eiendomsmarkedet i Norge, og tilgang til rapporter og artikler fra disse

3.4.2 Utvalg av enheter

For å skape et mest mulig representativt bilde av populasjonen, ønsket vi å nå ut til flest mulig relevante respondenter. Ved for få svar fra respondenter, eller for liten spredning i alder, livssituasjon etc., ville det i etterkant bli vanskelig å generalisere fra utvalget. I og med at populasjonen i boligmarkedet er så stor, var det helt umulig for oss å nå ut til hele populasjonen. Det ble dermed foretatt et utvalg av respondenter.

En av forfatterne av denne oppgaven jobber i EiendomsMegler1 Mid-Norge, avdeling Trondheim. Det ble dermed tidlig knyttet kontakt med ledelsen i dette foretaket, for å finne ut om det var mulig å benytte deres base med boligkjøpere som oppgavens utvalg av respondenter. Ledelsen var positive, og vi jobbet derfor videre med å få dette gjennomført.

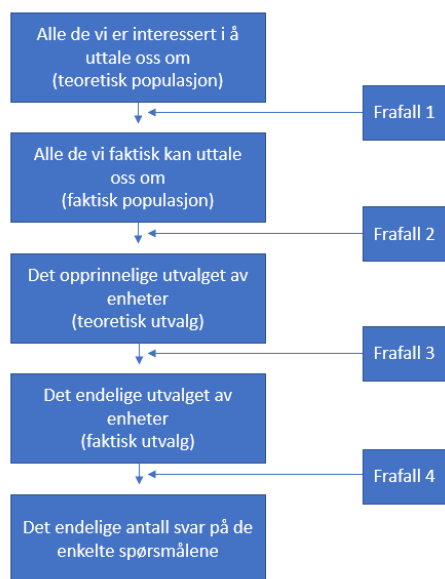
Problemstillingen for oppgaven er som nevnt flere ganger tidligere: «Hva er forbrukers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybolig/nybygg?». Målgruppen/populasjonen det var ønsket å rette undersøkelsen mot, var dermed forbrukere som har kjøpt bolig de siste 12 månedene. Gjennom samtaler med flere av de største utbyggerne i Trondheim, kom det frem at ca. 90% av de som kjøper nybygg – eier bolig fra før. Derfor anså vi valg av gruppe som eier bolig fra før, som meget relevant for undersøkelsen.

Opgaven er avgrenset til å dreie seg om markedet i Trondheim kommune, og databasen som ble benyttet som utvalg har markedet i Trondheim som nedslagsfelt. En annen avgrensing er tiden som har vært til rådighet til å gjennomføre undersøkelsen. Arbeidet med utforming av undersøkelsen ble startet sensommeren 2020, men den endelige versjonen av undersøkelsen ble ikke utsendt før 04.02.2021. Undersøkelsen var åpen for svar frem til 04.03.2021. Det kan derfor tenkes at undersøkelsen kunne generert flere svar ved å være åpen i eksempelvis 2 måneder.

Undersøkelsen har ikke blitt avgrenset i form av alder, men boligkjøp er kapitalkrevende, og det kreves samtykke fra Fylkesmannen ved boligkjøp for personer under 18 år ref. *vergemålsloven §39 1. ledd bokstav a*. I tillegg må verge/foreldre samtykke. Derfor anså vi det som lite sannsynlig at mange personer under 18 år ble representert i undersøkelsen. Likevel ble alternativet «under 18 år» tatt med på spørsmål om alder.

Ifølge det aktuelle eiendomsmeglerforetaket sin analyseavdeling, har foretakets markedsandel ligget på ca. 45% de siste 5 årene i Trondheim. Det ble derfor vurdert at utvalget ville være så representativt som mulig, for populasjonen av boligkjøpere i Trondheim.

Frafall



Figur 34: Oversikt over ulike typer frafall. Figur 13.1, Jacobsen 2015, s. 290.

Et viktig tema ved utsendelse av spørreundersøkelser er frafall. Det viste seg tidlig, gjennom intervjuer med utbyggere og utsending til pilotgrupper, at en god del «småting» kunne føre til manglende respons. For denne undersøkelsen har det vært spesielt viktig å fokusere på å begrense frafall 3 og 4 i figuren under. Figur 34 viser en oversikt over ulike typer frafall (Jacobsen, 2015).

Frafall 3 og 4 kan defineres som «ikke-svar». Det er ifølge Jacobsen (2015) vanlig med to typer frafall. Det ene er frafall av respondenten, det vil si at respondenten av en eller annen grunn ikke vil svare på undersøkelsen. Den andre grunnen kan være at respondenten er med i undersøkelsen, men ikke ønsker å svare på ett eller flere spørsmål. Ulike årsaker til ikke-svar kan være:

- Får ikke tak i personen i utvalget. Dette kan eksempelvis være om mailen har havnet i spam-filter/sjøppelpost.
- Personen registrerer mailen, men orker ikke å svare på undersøkelsen.
- Personen nekter å svare. Dette kan være på grunn av tema, forstyrrelse av privatliv, føler at undersøkelsen er krenkende etc.
- Personen får ikke til å svare. Eksempelvis språkproblemer, synsproblemer, senile personer, eller utviklingshemming. Kan også være at enkelte ikke forstår spørsmålene grunnet manglende erfaring om teamet.

Det ble tidlig bestemt at spørreundersøkelsen skulle være anonym. Anonymitet ble vurdert opp mot at svarprosenten på undersøkelser ofte går opp, dersom spørreskjemaet personaliseres. Samtidig kan anonymitet være en god ting, da flere kan være redde for at deres synspunkter kan kobles opp mot undersøkelsen ved å oppgi personalia (Jacobsen, 2015). Vi var også inne på å gi respondentene en belønning i form av gavekort for å øke svarprosenten, men dette var ikke gjennomførbart når respondentenes identitet skulle holdes anonym.

Dermed ble hovedfokuset for å sikre en høyest mulig svarprosent å fokusere på undersøkelsens lengde og utforming, opplevd nytteverdi ved besvarelse, og utsendelse av purring etter én uke.

Lengde og utforming ble tatt opp i intervjuene med utbyggerne, samt med de tre pilotgruppene. Ref. kapittel 1 «utforming av spørreundersøkelsen», ble respondentene bedt om å ta tiden når de gjennomførte undersøkelsen. Tidsbruket var ca. 6 minutter i gjennomsnitt, som ble ansett som gjennomførbart. Det ble registrert kommentarer om at enkelte spørsmål var vanskelig å forstå, utsendelsesmailen ble noe omformulert, og det ble endret utsendelsesplattform fra Nettskjema til Questback.

Opplevd nytteverdi var et punkt vi hadde tro på at kunne score relativt høyt hos forbrukerne. Ifølge Statistisk Sentralbyrå (2021) eier per 2020 hele 76,4% av Norges husholdninger boligen de bor i.

	2020			
	Personer		Husholdninger	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Eierstatus				
Eier	4 327 670	81,8	1 879 109	76,4
Selveier	3 723 500	70,4	1 542 500	62,7
Andels- / aksjeeier	604 170	11,4	336 609	13,7
Leier	962 414	18,2	580 032	23,6
Bygningstype¹				
Enebolig	2 926 023	55,3	1 192 639	48,5
Tomannsbolig	515 131	9,7	222 359	9,0
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	632 938	12,0	300 214	12,2
Boligblokk	1 055 748	20,0	628 269	25,5
Annen boligbygning	160 240	3,0	115 684	4,7
Trangboddhet				
Bor romslig, mange rom og kvm	4 655 541	88,0	2 245 107	91,3
Bor trangt, få rom og kvm	538 493	10,2	162 750	6,6
Uoppgitt	96 046	1,8	51 300	2,1

¹ Tallene for 2015 og 2016 ble rettet 28.05.2018 på grunn av en revidering i registeret over boliger.
Tallene for hele landet er rettet 24. mars 2021

Figur 35: Husholdninger og personer etter eierform. Ssb.no, 2021

Vårt inntrykk er at det norske folk generelt sett er interessert i bolig, og hvordan det står til i boligmarkedet. I håp om å gjøre nytteverdien for undersøkelsen høyest mulig, ble det i invitasjonsbrevet skrevet to avsnitt rundt formålet for undersøkelsen:

«I Norge omsettes det ca. 30.000 nye boliger per år, og av disse blir ca. 1.500 omsatt i Trondheim. Det ble høsten 2015 vedtatt av regjeringen at Norge forplikter seg til FNs 17. mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. De fleste byene i Norge har som mål å gjennomføre en bærekraftig utvikling.

Denne spørreundersøkelsen vil være en kvantitativ undersøkelse som retter seg mot hvilke preferanser boligkjøpere har ved kjøp av nybygg. Formålet med undersøkelsesstudiet er å kartlegge hvilke nybyggkvaliteter som er viktigst for nyboligkjøperne i Trondheim kommune. I og med at det er ressurskrevende og lite bærekraftig å utvikle nybygg som ikke blir etterspurt, håper forskerne å kunne bidra med gode svar på hva som etterspørres blant forbrukere, til blant annet utbyggere, Trondheim kommune og aktører som leverer tjenester til verdikjeden for produksjon av nybygg.»

Nå har du sjansen! Fortell oss hvordan du vil bo.

Dersom du skulle flyttet inn i en helt ny bolig, hva hadde vært viktig for deg? Er det muligheter for å sette ditt personlige preg på boligen? Ekstra servicefunksjoner som treningsrom eller biledings muligheter?

Blir med i vår spørreundersøkelse og få muligheten til å si din mening. Spørreundersøkelsen tar ca. 5 minutter.

[Klikk her for å delta](#)

Figur 36: Tekst i invitasjonsmailen for spørreundersøkelsen

Det ble også tilstrebet å gjøre invitasjonsmailen så kort og informativ som mulig, men samtidig interessant, slik at flest mulig valgte å klikke seg inn i spørreskjemaet.

3.4.3 Validitet og reliabilitet

Som tidligere nevnt i punkt 3.1 i oppgaven, går validitet (gyldighet) ut på om undersøkelsen måler det som faktisk skal måles.

Undersøkelsens interne gyldighet

Spørreskundersøkelsen ble utarbeidet som et spørreskjema, hvor interessentene de fleste steder skulle ta høyde for ulike boligkvaliteter, og krysse av for sin mening av viktighet. Vi har gjennomført både intervjuer av utbyggere, diskusjoner med boligmeglere, samt sendt ut undersøkelsen til flere pilotgrupper for gjennomgang og tilbakemeldinger. Her har vi fått tilbakemeldinger om justeringer og endringer, for å spisse spørsmålene så godt som mulig. Vi anser derfor undersøkelsens interne gyldighet til å være god.

Undersøkelsens eksterne gyldighet

Med tanke på at det har blitt jobbet så mye med korrigeringer og endringer av spørreskjemaet før utsending, har vi greid å luke ut en god del «barnesykdommer» - samt endret på formuleringer av setninger som kunne skape misforståelser hos respondentene. Vi har heller ikke oppdaget større feil eller mangler i ettertid som kan ha påvirket kvaliteten på svarene i undersøkelsen. Vi anser derfor det utsendte spørreskjemaet til å være uten store feil eller mangler.

Respondentene som fikk tilsendt spørreundersøkelsen, var forbrukere som hadde kjøpt nybygg det siste året. Etter samtaler med utbyggerne fikk vi kjennskap til at ca. 90% av nybyggkjøpere, flytter fra en eid bolig. Som blant annet nevnt i innledningen av oppgaven, ble undersøkelsen sendt til 1 258 respondenter. Antallet i seg selv er relativt bra, men måten utvalget ble gjort på, kan skape problemer for generalisering av resultatene. Utvalget kan betegnes som representativt i form av at respondentene er en veldig relevant gruppe, i form av nybyggkjøper. Det var også god spredning i alder, inntekt og kjønn blant respondentene. Likevel hadde vi ikke mulighet til å spørre hele populasjonen, og måtte foreta et utvalg. Vi fikk tilgang til et større meglerforetak sitt kunderegister, som allerede hadde akseptert å bli kontaktet i en slik sammenheng. Utvalget ble nybyggkjøpere det siste året, og meglerforetaket har ca. 45% av nybyggmarkedet i Trondheim. Utvalgsmetoden kan dermed være en form for "bekvemmelighetsutvalg". Faren med en slik type utvalg er at vi mangler oversikten over dem vi ikke har fått tak i av populasjonen, og kan skape utfordringer med generalisering. På bakgrunn av dette kan vi ikke si at undersøkelsens eksterne gyldighet er like god som den interne gyldigheten.

Undersøkelsens interne reliabilitet

Reliabilitet betyr i hovedsak at det ved etterprøving av metodene, skal oppnås mer eller mindre samme resultat hvis det gjennomføres av noen andre.

Intern reliabilitet: Ville undersøkelsen ved ny utsendelse generert tilnærmet de samme svarene på nytt? Det er umulig å påstå at svarene hadde blitt akkurat like ved en ny

utsendelse av undersøkelsen, da mye også avhenger av dagsform og humør når det er mennesker det forskes på. Men helheten tatt i betraktning, anser vi spørreskjemaet så godt gjennomarbeidet at det bør kunne gi relativt like svar ved en ny gjennomføring.

Ekstern reliabilitet: Etter vår gjennomgang av litteratur og tidligere gjennomførte undersøkelser for fagfeltet, ser vi flere sammenhenger mellom dette, og våre resultater. Flere av valgkriteriene scorer noenlunde det samme, og respondentene svarer i fritekstfeltene mye av det samme som lignende undersøkelser har gitt. Dette betyr at forskere ved senere anledninger sannsynligvis vil finne mye av det samme som vi gjorde, ved en tilsvarende undersøkelse.

3.4.4 Kritisk vurdering av undersøkelsen

Pre-definerte boligkvaliteter

Etter gjennomgang av tidligere gjennomførte spørreundersøkelser, egen nysgjerrighet, og samtaler med nybyggmejlere og utbyggere, falt vi på 20 boligkvaliteter under spørsmål 9, og 8 boligkvaliteter under ekstra-konseptet. Alle boligkvalitetene var pre-definerte, og kan på denne måten ha gjort til at vi har gått glipp av essensiell informasjon. Undersøkelsen kunne vært mer åpen, og det kunne vært mer opp til respondentene selv å komme opp med sine prefererte boligkvaliteter – uten svaralternativ.

Utfordringer med generalisering knyttet til utvalgsmetode

Som nevnt under kapittel 3.4.3, ser vi at det kan være noen utfordringer med generalisering av undersøkelsens resultater. Selv om vi mener at undersøkelsen er sendt ut til de «riktige» respondentene, sier litteraturen at den brukte utvalgsmetoden kan ha enkelte problemer med generalisering i etterkant.

Svarprosent og representativitet

Vår svarprosent for spørreundersøkelsen endte, som tidligere nevnt, på 15,58%. Lav svarprosent er en av svakhetene ved utsendelse av web-baserte spørreskjema. Postutsendte spørreundersøkelser kan ligge på 50-70% og telefonintervju kan komme helt opp i 80%. Web-baserte undersøkelser kan komme ned helt under 10% (Jacobsen, 2015). Vi så etter erfaring med pilotgruppene at 10-15% fikk undersøkelsen i søppelposten. I tillegg kan enkelte vegre seg fra å åpne mailer fra ukjente, av frykt for virus. Dette spiller også en rolle i årsak til en relativt lav svarprosent. Samtidig ser vi med tanke på at begge forfatterne av oppgaven har vært i 100% jobb ved siden av dette studiet, at det ikke ville vært mulig å få tak i denne mengden svar, på tiden vi hadde til rådighet.

Det er også knyttet en del usikkerhet til å nå ut til alle aldersgrupper ved bruk av web-baserte spørreundersøkelser. Jacobsen (2015) viser til at nesten alle i aldersgruppen 9-66 år buker internett daglig. Han sier videre at i gruppen over 66 år, er det samme tallet bare halvparten. Det vil si at vi kan ha gått glipp av svar fra flere respondenter i dette aldersspennet, på grunn av manglende/sjeldnere bruk av internett og mail. For vår undersøkelse var 21,4% mellom 18-29 år, 17,3% mellom 30-39 år, 15,3% mellom 40-49 år, 30,6% mellom 50-66 år, 13,8% mellom 67-79 år, og 1,5% 80 år eller eldre. Selv

om det ikke er veldig stor forskjell i prosent til neste gruppe, er aldersgruppen 67-79 år nest lavest representert. Det kunne også gitt mer nøyaktig informasjon dersom vi hadde instruert respondentene om å plote inn sin eksakte alder, i stedet for å operere med aldersgrupper.

Korona-situasjonen

Det er viktig å ha huske på at korona-situasjonen kan ha satt preg på respondentenes svar. Særlig under delingstjenester, som eksempelvis bildeling og kontor/møterom. I tillegg kan det være greit å ha med seg at selv om Norge er ett av landene med minst påvirkning av korona-krisen i forhold til privatøkonomi, kan en del av respondentene ha vært i en situasjon hvor de var permitterte fra jobben sin under besvarelse av undersøkelsen, og dermed vært påvirket av dette i sine svar.

3.5 Forskningsetikk

«Utgangspunktet for forskningsetikken i Norge i dag er tre grunnleggende krav knyttet til forholdet mellom forsker og dem det forskes på: informert samtykke, krav på privatliv og krav på å bli korrekt gjengitt» Jacobsen (2015, s. 47).

Jacobsen peker på at den mest alvorlige formen for forskning, er når forskeren kan skade mennesker fysisk eller psykisk. Dette kan for eksempel være testing av medisiner eller vaksiner på mennesker. Medisinene kan gi bivirkninger som ikke var forutsett, og kan i verste fall komme til å skade pasienten. Slik dramatik forekommer ikke i samfunnsvitenskapen, men etiske utfordringer dukker også opp her. Dette kan for eksempel oppstå dersom en forsker forsøker å skjule en undersøkelses hensikt. Forskeren kan tenke at det er fornuftig å skjule hensikten, for ikke å på forhånd påvirke den som undersøkes i en spesiell retning – som igjen kan «skade» utfallet av undersøkelsens resultater.

Konsekvenslogikk er et begrep som forutsetter at forskeren vurderer gevinsten med forskningen, opp mot problemene eller utfordringene de som undersøkes kan kjenne på.

Informert samtykke

Den som blir undersøkt skal frivillig delta i undersøkelsen, og den som undersøkes skal vite om farer og gevinster ved å delta.

Den som blir undersøkt må frivillig være i stand til å avgjøre deltakelse i undersøkelsen. Det er sjelden at dette ikke er greit å forholde seg til, men det er viktig å være ekstra forsiktig dersom de som skal undersøkes er barn, eldre som kan være demente, innenfor psykiatri etc.

Det er en forutsetning at deltakere deltar i forskningen frivillig. Selv om frivillighet kan virke å være enkelt å dokumentere, kan det være en utfordring hvis for eksempel noe som er «allment akseptert» skal undersøkes. Da kan den eller de som egentlig ikke ønsker å delta føle seg indirekte presset til å delta, siden alle andre synes undersøkelsen er så interessant og bra.

Full informasjon

Det er nesten umulig å gi full informasjon til de som skal delta i en undersøkelse. Hvis forskeren gir for mye informasjon om undersøkelsen, kan det føre til at deltakerne i undersøkelsen begynner å tilpasse svarene sine, som påvirker påliteligheten til undersøkelsen. Dette kan igjen føre til resultater som blir falske. Det viktige er ifølge Jacobsen (2015) å gi tilstrekkelig informasjon. Her bør opplysninger rundt hovedhensikten med undersøkelsen, samt hva resultatene skal benyttes til.

Jacobsen (2015) sier videre at de som skal undersøkes skal forstå informasjonen. Dette er tilnærmet umulig å kvalitetssjekke, men hvis resultatene fra undersøkelsen kan skade de som blir undersøkt, bør det legges stor vekt på de fire kravene for informert samtykke.

Krav til privatliv

De som undersøkes har krav til privatliv. For å ivareta dette, viser Jacobsen til tre elementer:

- **Følsom informasjon:** Ved innsamling av følsom informasjon bør det settes inn sterke tiltak for å sikre privatlivet til respondentene. Jo mer følsom data, jo strengere tiltak for sikring av privatliv. Følsom informasjon kan være helse, seksuell legning, religion, rase etc.
- **Privat informasjon:** Samler vi informasjon om hva som skjer hjemme hos respondentene, om deres familier etc.? Ved mer privat informasjon, bør strengere tiltak iverksettes for å sikre respondentenes privatliv.
- **Mulighet for identifisering av enkeltpersoner:** Selv om en undersøkelse er anonym, kan det ved undersøkelser som omhandler få personer være mulig å identifisere enkeltindivider. Da er det viktig at forskeren ser nærmere på dette, og foretar ytterligere anonymisering av eksempelvis alder, kjønn eller yrke – for å unngå identifisering av respondenten(e). Dette vil være en måte å «forfalske» data på, for å skjerme de som deltar i undersøkelsen.

Krav til korrekt gjengivelse

Data og resultater skal gjengis korrekt, og i riktig sammenheng. Dette er viktig for å få frem respondentenes mening, og ikke vri på det som har blitt sagt eller svart.

3.5.1 NSD og personvern

«Det er det et krav om at alle empiriske undersøkelser som innebærer behandling av personopplysninger, skal meldes til Datatilsynet.» (Jacobsen, 2015, s. 50).

Selv om en spørreundersøkelse er anonym, kan det oppstå utfordringer rundt anonymitet i kombinasjon med at respondentene oppgir annen personlig informasjon, som eksempelvis bosted, alder og arbeidsplass. Et annet eksempel er når det legges opp til purringer underveis i en undersøkelse.

Vi distribuerte undersøkelsen via mail, og purringene gikk dermed til de samme mailadressene. Av personlige spørsmål ble respondentene kun spurt om kjønn, aldersgruppe, familiesituasjon, bruttoinntekt og nåværende bosted/bydel. Det er ifølge Jacobsen (2015) en tommelfingerregel at det i et utvalg på over 150 respondenter vil være vanskelig å identifisere personer i en anonym undersøkelse. Vi fikk i vår undersøkelse svar fra 196 responenter. Derfor anser vi det som vanskelig å kunne identifisere respondenter i vår undersøkelse.

Undersøkelsen ble meldt til NSD 28.11.2020 via et eget meldeskjema sammen med informasjonsskrivet og selve spørreskjemaet. 01.12.2020 kom bekreftelse fra NSD på at behandlingen kunne starte.

3.6 Oppsummering kapittel 3

Kapittel 3 har tatt for seg relevante metoder, som vi har brukt i vår forskningsprosess. Det valgte undersøkelsesopplegget har blitt vist i en generell oversikt, hvor selve utarbeidelsen av undersøkelsen og spørreskjemaet med de aktuelle spørsmålene deretter har blitt gjennomgått.

Videre ble det redegjort for en metodetriangulering mellom den kvantitative spørreundersøkelsen, og kvalitative metode i form av intervju av fem større utbyggere i Trondheim. En gjennomgang av pilotgrupper gjennomført i Nettskjema og Questback ble deretter tatt.

For å sikre minst mulig frafall i undersøkelsen, har det blitt gjort ulike vurderinger underveis, for å unngå dette i prosessen med innhenting av data. Videre fulgte en vurdering av undersøkelsens validitet og reliabilitet, etterfulgt av en kritisk vurdering av undersøkelsen. Det har blitt redegjort for forskningsetikk, for å være sikker på at det etiske ansvaret ved undersøkelsesprosessen har blitt ivaretatt. Til slutt ble det tatt en gjennomgang av meldeskjema for NSD (Norsk Senter For Forskningsdata).

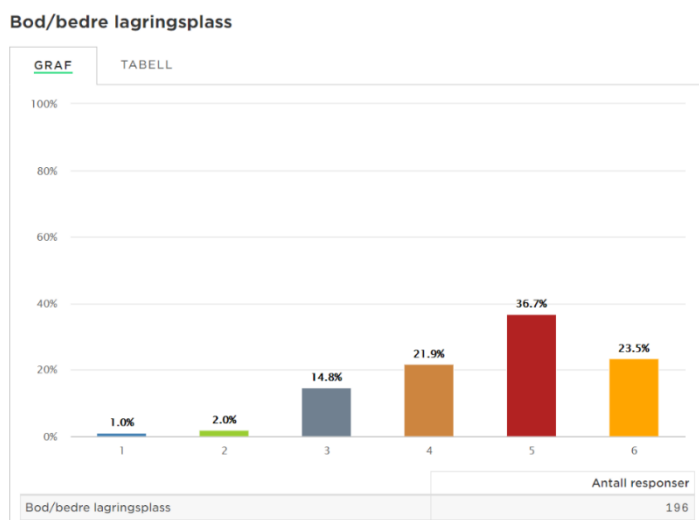
4 Presentasjon av resultater

Dette kapittelet vil presentere funnene som har blitt gjort, etter gjennomgang av svarene fra spørreundersøkelsen. De fleste dataene er satt inn i søylediagram, supplert med tabeller hvor det har blitt ansett som mer oversiktlig. Spørsmål som har fått markante ulikheter eller overraskende svar, har blitt delt opp i enda flere kategorier - for å gå mer i dybden av datamaterialet. Dette er gjort for å belyse den valgte problemstillingen best mulig.

Hver av de 20 boligkvalitetene på spørsmål 9, samt de 8 boligkvalitetene på spørsmål 11 omhandlende ekstra-konseptet, har fått tildelt en gjennomsnittlig score fra undersøkelsen. For flere av boligkvalitetene er det ikke veldig mye som skiller fra eksempelvis fra en 5. plass til en 8.plass, og det kan være kun små desimaler som utgjør forskjellen på plassering. Likevel har vi valgt å benytte plassering når vi har rangert boligkvalitetenes score, og bevisst valgt å ikke gå nærmere inn på hvor mye som skiller hver enkelt plassering, da vi ser på dette som mindre relevant for oppgavens resultater.

4.1 Bakgrunn for analyse

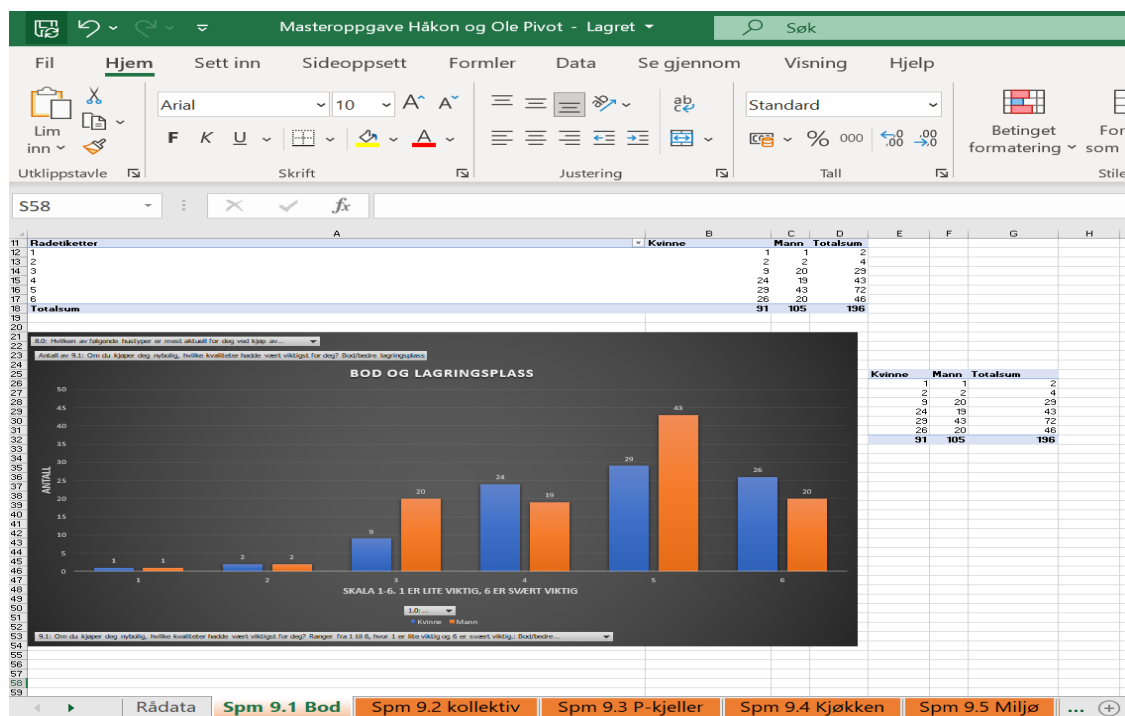
Spørreskjemaet besto av mange ulike faktorer, spesielt for spørsmål 9 med 20 ulike boligkvaliteter som skulle besvares på en skala fra 1-6. Det samme gjaldt spørsmål 11 – Ekstra-konsept, som hadde 8 ulike preferanser som også skulle besvares på ovennevnte skala. Alle dataene kom tilbake i Questback med gode oversikter over respondentenes svar, men det var ingen mulighet til å bryte ned dataene på detaljnivå i dette systemet, for å se på likheter og ulikheter mellom kjønn, inntektsnivå, alder etc. Grafen under viser eksempel på automatisk generert graf i Questback, for spørsmål 9 – boligpreferanse 1: Bod og lagringsplass. Grafen er oversiktlig og fin, men gir ingen andre svar enn hvor mange prosent av respondentene som har svart på viktigheten av boligpreferansen på skalaen 1-6.



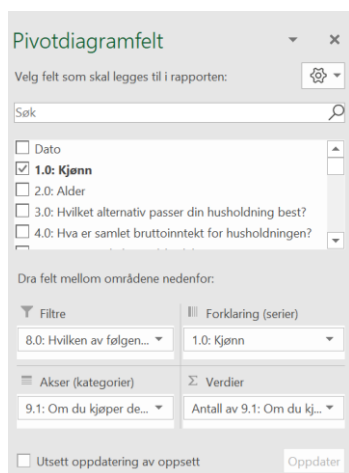
Figur 37:
Eksempel på
automatisk
generert graf fra
Questback.no

For å kunne analysere dataene på en mer avansert måte, ble rådataene eksportert til en Excel-fil. Her ble dataene videre konfigurert i en Pivot-tabell, med ulike underkategorier, ut fra hva det var ønskelig å finne ut av. Dette kunne være ulikt fra spørsmål til spørsmål, så det ble derfor valgt flere grupper. Hvert svar fra hver enkelt respondent medfulgte ca. 40 kolonner i Excel, som hadde gjort en manuell bearbeidelse for stor og tidkrevende.

Figuren under viser det samme spørsmålet grafisk, kombinert med Pivot-tabellen i Excel. Det er øverst til venstre i arket satt opp radetiketter, og i samme tabell til høyre vises fordelingen mellom mann og kvinne. Denne tabellen er igjen koblet til grafen under, som justerer seg etter hvilken kategori(er) det er ønskelig å se nærmere på. Grafen i pivottabellen viser antallet for hvert spørsmål, som har blitt omgjort til prosent i nye grafer.



Figur 38: Illustrasjon av pivot-tabell. Utklipp fra Excel



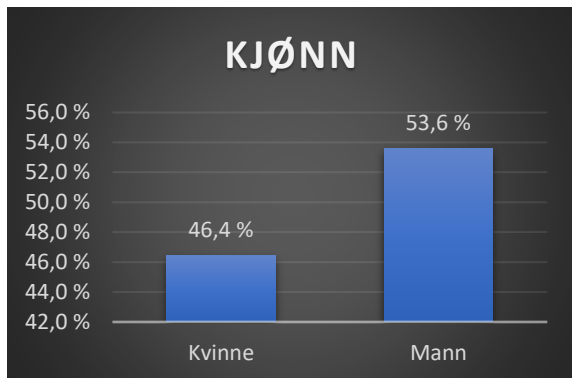
Eksempelet over er i dette tilfellet kun innstilt til å fordele respondentene etter kjønn for illustrasjon. Figuren til venstre viser de ulike faktorene som kan kombineres med spørsmålene, etter ønsket kombinasjon. Det ble lagt opp til å kunne kombinere alle spørsmålene til det vi ønsket å finne ut mer om. Likevel ble alternativene kjønn, alder, livssituasjon, bruttoinntekt, nåværende bosted og ønsket hustype benyttet mest. Underveis i analysen ble det tidlig erfart at det ikke

burde velges en kombinasjon med mer enn 2-3 faktorer. Dersom det ble lagt til flere faktorer, ble grafen for stor. Derfor vil enkelte grafer i analysen bli brutt ned i flere omganger, for å illustrere et poeng.

Figur 39: Pivotdiagramfelt. Utklipp fra Excel

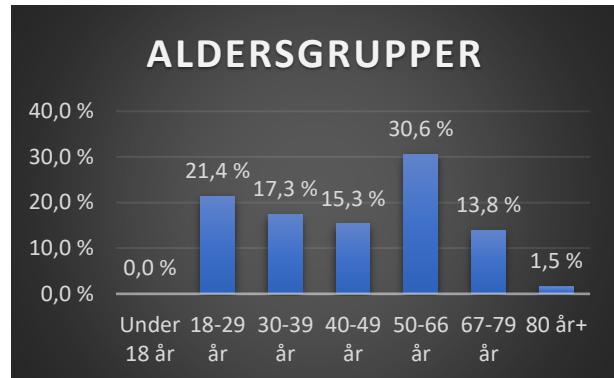
4.2 Analyse

Spørsmål 1 – Kjønn



Figur 41: Oversikt kjønn i undersøkelsen

Spørsmål 2 – Alder



Figur 40: Oversikt aldersgrupper i undersøkelsen

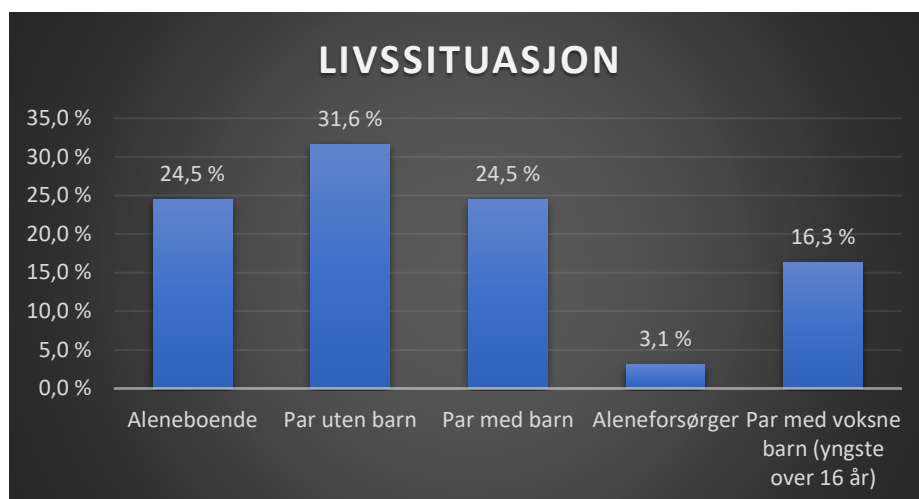
Respondentene ble i første spørsmål bedt om å krysse av for kjønn. Fordelingen ble 53,6% (105) menn og 46,4% (91) kvinner. Det ble underveis i arbeidet konkludert med at kjønnsfordelingen i undersøkelsen ble god nok, for å kunne gi et representativt utvalg.

De fire aldersgruppene 18-29 år, 30-39 år og 67-79 år ble relativt jevnt representert. Aldersgruppen 50-66 år hadde desidert flest respondenter, med totalt 30,6 %. En av årsakene til at aldersspennet i denne gruppen ble satt fra 50-66 år. Dette er et spenn på 16 år, sammenlignet med 11 års spenn i aldersgruppen 18-29 år, og 9 års spenn i aldersgruppene 30-39 år og 40-49 år.

Det ble underveis i utarbeidelsen av undersøkelsen tatt et bevisst valg på å sette dette aldersspennet til 50-66. Hvis aldersspennet hadde blitt satt til 50-59 år, etterfulgt av 60-69 år – ville det vært vanskeligere å skille mellom pensjonister og ikke-pensjonister.

Aldersgruppen 80+ ble svært lavt representert, på kun 1,5%. Dette kan ha sammenheng med at flere i denne aldersgruppen ikke har pc-kunnskaper/benyttter mail på samme måte som de andre aldersgruppene, og at de har fått bistand i kjøpsprosessen av familie eller venner.

Spørsmål 3 - Livssituasjon



Figur 42: Oversikt over livssituasjon i undersøkelsen

Respondentene ble deretter spurt om nåværende livssituasjon. Den høyest representerte gruppen ble par uten barn på 31,6%. Kategoriene Aleneboende og Par med barn endte på en like stor andel, 24,5 %. Deretter kommer kategorien Par med voksne barn (yngste over 16 år) på 16,3%, etterfulgt av den laveste representerte gruppen, Aleneforsørger - på 3,1%.

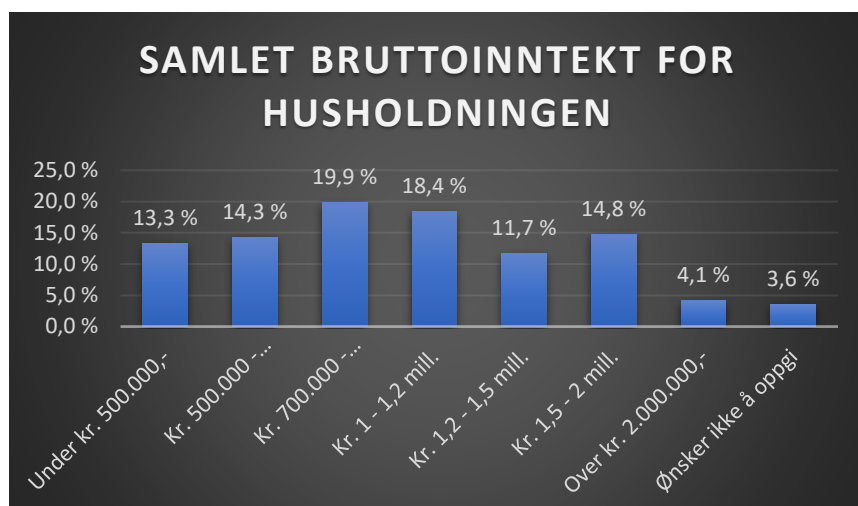
Kjønn og livssituasjon	Under 18 år	18-29 år	30-39 år	40-49 år	50-66 år	67-79 år	80 år +	Totalt	Prosent
Aleneboende mann	0	7	4	4	3	6	1	25	12,8 %
Aleneboende kvinne	0	9	0	1	10	4	0	24	12,2 %
Par uten barn mann	0	12	3	1	12	4	2	34	17,3 %
Par uten barn kvinne	0	11	4	2	7	3	0	27	13,8 %
Par med barn kvinne	0	1	12	6	1	1	0	21	10,7 %
Par med barn mann	0	2	10	9	6	0	0	27	13,8 %
Aleneforsørger mann	0	0	0	2	0	0	0	2	1,0 %
Aleneforsørger kvinne	0	0	1	2	1	0	0	4	2,0 %
Par med voksne barn mann	0	0	0	0	8	5	0	13	6,6 %
Par med voksne barn kvinne	0	0	0	3	12	4	0	19	9,7 %
Totalt	0	42	34	30	60	27	3	196	100,0 %
Prosent	0	21,4 %	17,3 %	15,3 %	30,6 %	13,8 %	1,5 %	100 %	

Figur 43: Overordnet tabell med info om kjønn, alder og livssituasjon

Tabell 43 er konstruert for å gi en mer detaljert oversikt over livssituasjon og alder for undersøkelsenes respondenter. Tallene viser at kategoriene Aleneboende mann og kvinne, Par uten barn mann og kvinne, samt Par med barn og kvinne er representert fra 10,7 % og opp til 17,3% av de totale respondentene.

De laveste representerte kategoriene er Aleneforsørger mann og kvinne på hhv. 1% og 2%. Deretter kommer Par med voksne barn mann på 6,6% etterfulgt av Par med voksne barn kvinne på 9,7%.

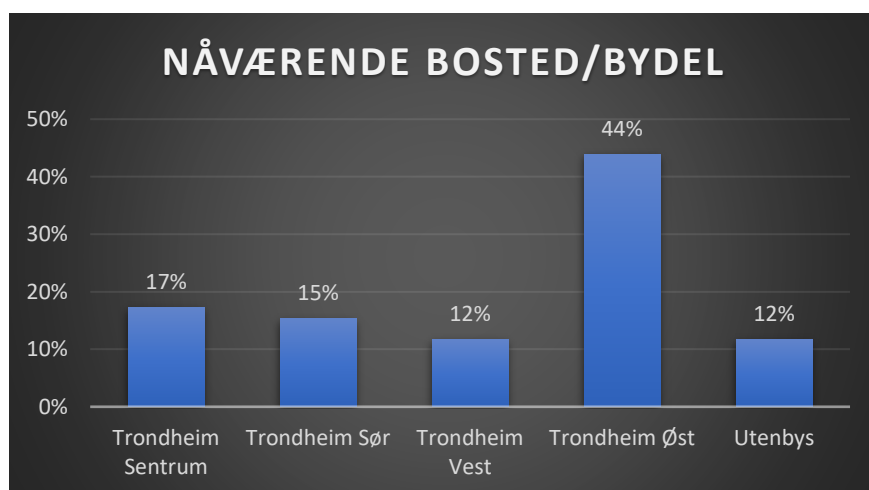
Spørsmål 4 – Samlet bruttoinntekt



Figur 44: Samlet bruttoinntekt for husholdningen

Det ble valgt å dele opp samlet bruttoinntekt for husholdningen i 8 ulike kategorier. Årsaken for denne oppdelingen var for å senere kunne sammenligne ulike inntektsgrupper med prefererte boligkvaliteter, og se om det her var signifikante forskjeller mellom høy inntekt og lavere inntekt. Fordelingen ble jevn, med høyest andel på 19,9% i kategorien Kr. 700.000 – 900.000,-. Den laveste inntektskategorien ble Over kr. 2.000.000,- på 4,1%, og 3,6% av respondentene valgte Ønsker ikke å oppgi inntekt.

Spørsmål 5 – Nåværende bosted/bydel

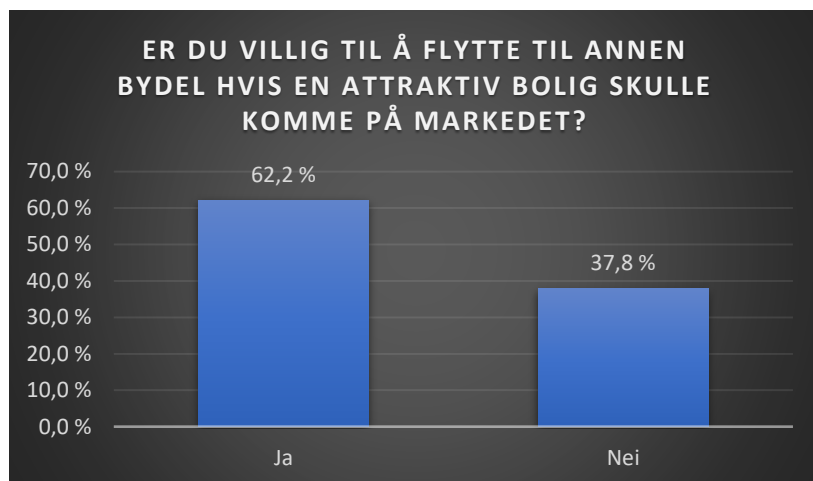


Figur 45: Nåværende bosted/bydel

Hele 44% av respondentene svarte at deres nåværende bosted/bydel er Trondheim Øst. Deretter ble rekkefølgen Trondheim Vest (17%), Sør (15%) og Sentrum (12%). 12% av respondentene svarte at de bor utenbys.

Vi har valgt å hoppe over spørsmål 6, grunnet at dette bare var en «annet-post» med mulighet for å skrive inn fritext. Dette kommer vi tilbake til senere i oppgaven.

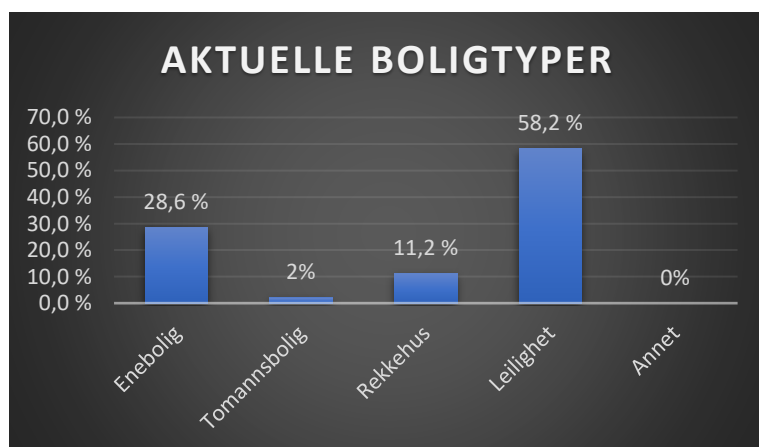
Spørsmål 7 – Villighet til å flytte til annen bydel



Som et supplement ble respondentene spurt om de var villige til å flytte til en annen bydel hvis en attraktiv bolig skulle komme på markedet. 62,2% av respondentene sier de er villig til å flytte på seg, mens 37,8% ikke ønsker å flytte på seg.

Figur 46: Spørsmål 7, villighet til å flytte til annen bydel

Spørsmål 8 – Aktuelle boligtyper



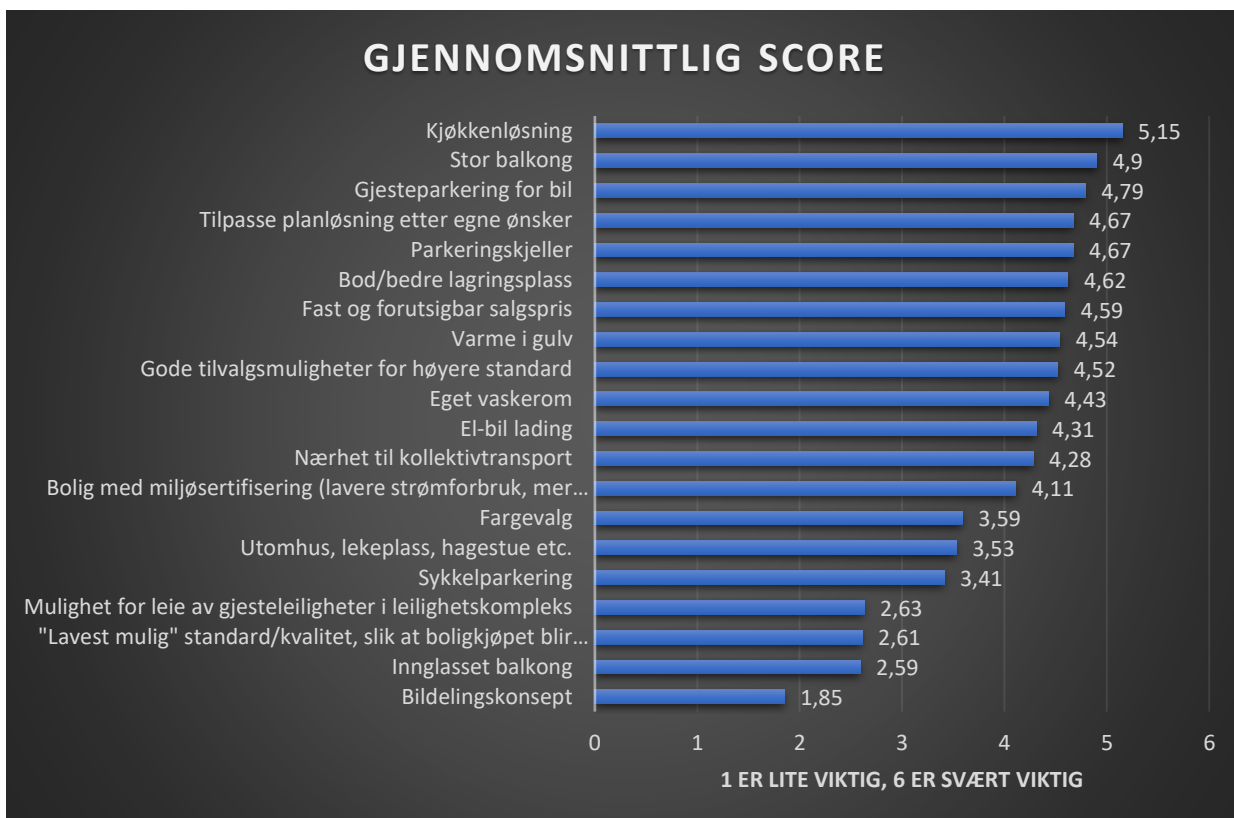
Spørsmål 8 viser at et klart flertall av respondentene, på 58,2%, er på utkikk etter leilighet. Sammenlignet med spørsmål 2 – Aldersfordeling, gjenspeiler dette svarprosenten. Aldersgruppene som statistisk sett ser etter leilighet, ligger i spennet 18-29 år, og 50-80 år. Disse aldersgruppene utgjør til sammen 67,3% av respondentene i undersøkelsen.

Figur 47: Spørsmål 8, aktuelle boligtyper

Spørsmål 9 – Rangering av ulike boligkvaliteter

For å besvare spørsmål 9, ble respondentene bedt om å ta stilling til 20 ulike boligkvaliteter. De 20 ulike boligkvalitetene skulle rangeres i en skala fra 1 til 6, hvor 1 er lite viktig og 6 er svært viktig.

Grafen under viser den gjennomsnittlige scoren for hver enkelt boligkvalitet. Kjøkkenløsning fikk høyest gjennomsnittlig score på 5,15. Bildelingskonsept fikk lavest gjennomsnittlig score på 1,85.

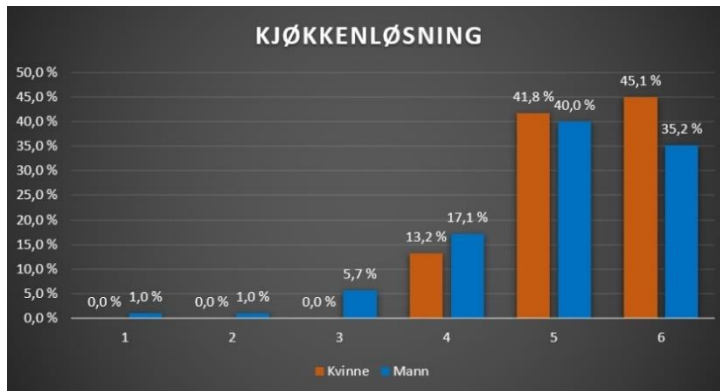


Figur 48: Gjennomsnittlig score for 20 boligkvaliteter, spm. 9

Det vil videre bli tatt en gjennomgang av respondentenes rangering og svar på de ulike boligkvalitetene. Kvalitetene har blitt rangert fra høyeste gjennomsnittlige score, og blir gjennomgått i denne rekkefølgen. Spørsmålene ble i undersøkelsen stilt i en annen rekkefølge enn dette, men har blitt satt opp slik i tabellen for ryddighetens skyld.

Som nevnt i metode-kapittelet tidligere i oppgaven, har det vært fokus på å ikke stille ledende spørsmål. I tillegg ville vi unngå så langt det lot seg gjøre å ha spørsmål vi trodde kunne score høyt, rett etter hverandre. Dette var for å unngå potensiell forvirring eller påvirkning av respondentene.

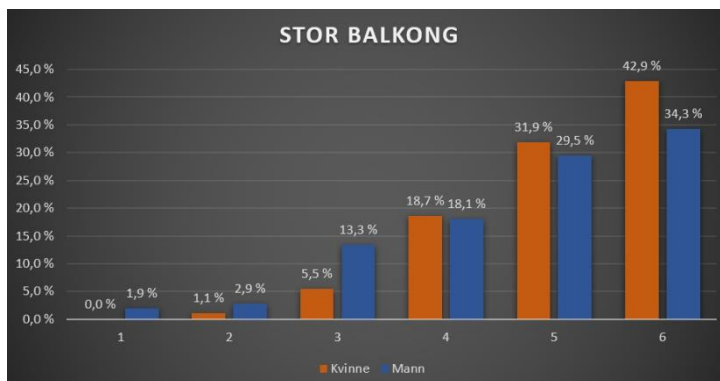
9.1 – Kjøkkenløsning



«Kjøkkenløsning» fikk den høyeste gjennomsnittlige scoren på 5,15 av 6 mulig. Hele 45,1% kvinner svarte 6, mot 35,2% menn. 41,8% kvinner svarte 5, og 40% menn svarte 5. Det var tydelig at kvinner satte kjøkkenløsning høyest, da ingen kvinner valgte kjøkkenløsning på 3 eller lavere.

Figur 49: Kjøkkenløsning

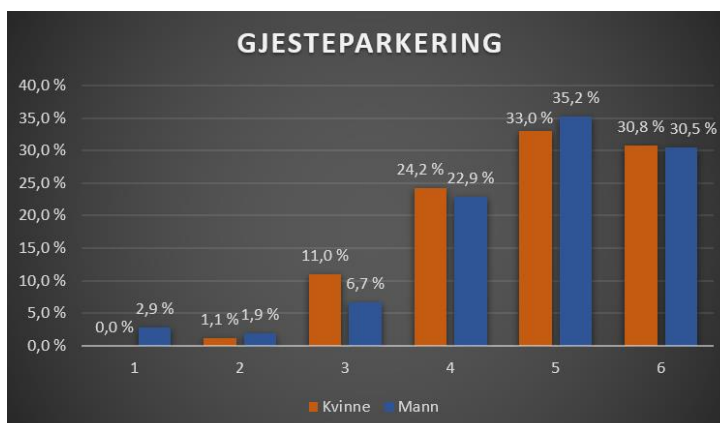
9.2 – Stor balkong



«Stor balkong» fikk den nest høyeste gjennomsnittlige scoren i undersøkelsen, og havnet på 4,9. Her svarte 42,9% 6, mot 34,3% menn på 6. På 4 og 5 var menn og kvinner relativt like, på hhv. 31,9% mot 29,5% og 18,7% mot 18,1%. 13,3% menn ga stor balkong scoren 13,3%, mot 5,5% kvinner.

Figur 50: Stor balkong

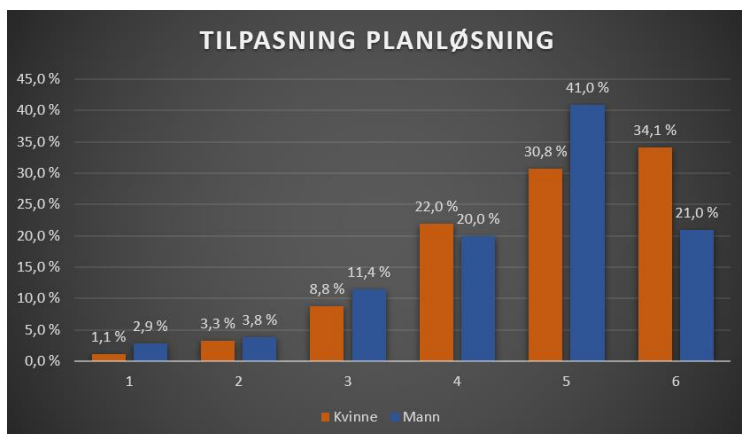
9.3 – Gjesteparkering for bil



Boligkvaliteten som fikk tredje høyeste score på 4,79 var «gjesteparkering for bil». Her svarte kvinner og menn relativt jevnt på øvre del av skalaen, hvor 30,8% kvinner ga scoren 6, mot 30,5% menn. 33% kvinner ga scoren 5, mot 35,2% menn. 24,2% kvinner ga scoren 4, hvor 22,0% menn gjorde det samme.

Figur 51: Gjesteparkering for bil

9.4 – Tilpasse planløsning etter egne ønsker



Figur 52: Tilpasse planløsning etter egne ønsker

Den fjerde boligkvaliteten på 4,67 var «tilpasning av planløsning etter egne ønsker». Hele 34,1% kvinner ga denne boligkvaliteten høyeste score, mot 21% menn. For score 5 ble bildet snudd, hvorav fordelingen ble 41% menn og 30,8% kvinner. Fra score 4 og ned svarte begge kjønn relativt likt.

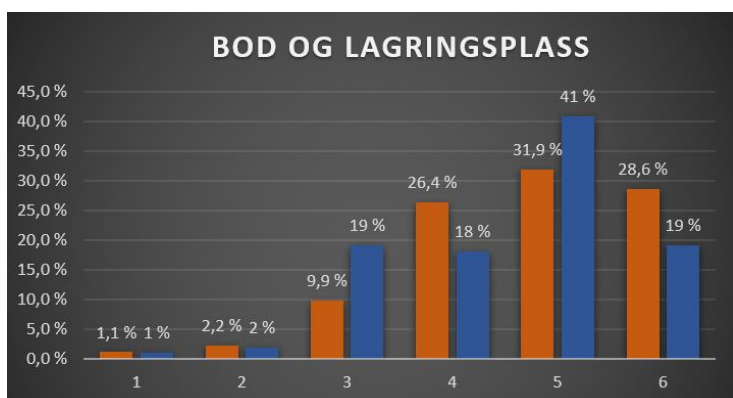
9.5 – Parkeringskjeller



Figur 53: Parkeringskjeller

For femte høyeste scorede boligkvalitet, også på 4,67, ble fordelingen mellom menn og kvinner hhv. 53,8% mot 44,8% på høyeste score. 18,1% menn ga «parkeringskjeller» scoren 5, mot 8,8% kvinner. Fra score 4 til 1 var fordelingen uten stor spredning mellom kjønn.

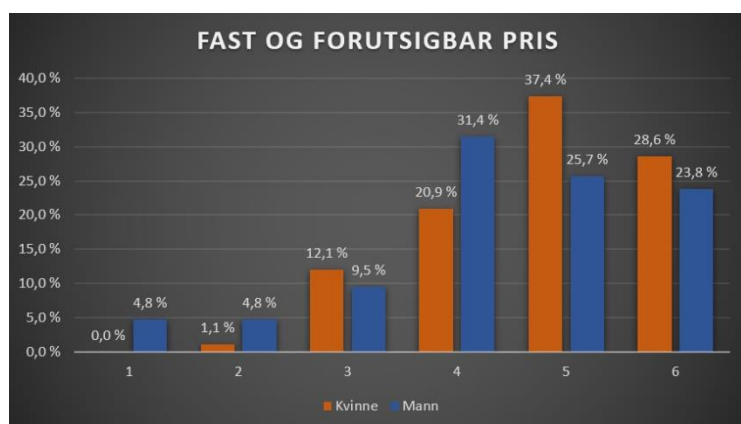
9.6 – Bod/bedre lagringsplass



Figur 54: Bod/bedre lagringsplass

«Bod/bedre lagringsplass» havnet på sjetteplass, med gjennomsnittlig score på 4,62. Her svarte 28,6% kvinner 6, mot 19% menn. På score 5 snudde bildet, hvor 41% menn ga denne scoren, mot 31,9% kvinner. 18% menn ga scoren 4, mot 26,4% kvinner. 19% menn svarte midt på treet (score 3), mot 9,9% kvinner. Bare ca. 1% og 2% av respondentene ga scoren 1 og 2.

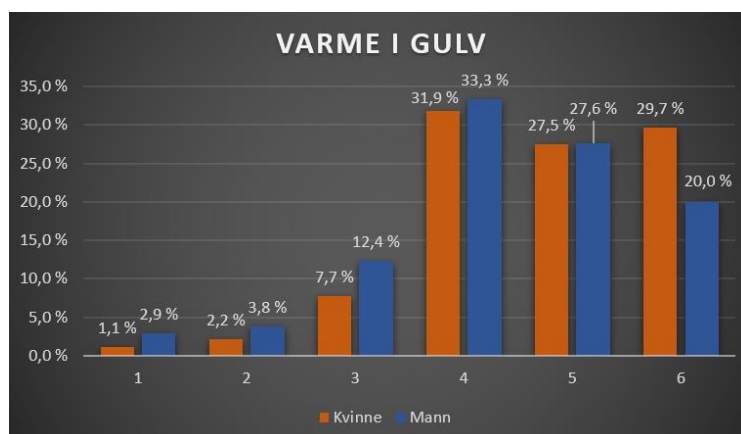
9.7 – Fast og forutsigbar salgspris



Figur 55: Fast og forutsigbar salgspris

Den syvende høyeste scoren med gjennomsnittlig score på 4,59 ble «fast og forutsigbar pris». 28,6% kvinner og 23,8% menn ga denne boligkvaliteten scoren 6. 37,4% kvinner ga scoren 5, mot 25,7% menn. 31,4% menn ga scoren 4, mot 20,9% kvinner som ga samme score.

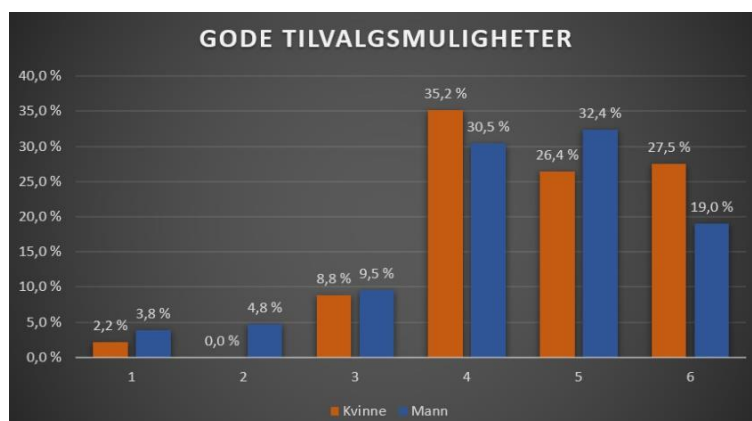
9.8 – Varme i gulv



Figur 56: Varme i gulv

På 8. plass med scoren 4,54 kom boligkvaliteten «varme i gulv». Her ga 29,7% av kvinnene scoren 6, mot 20% menn. Scoren 5 fikk lik fordeling, på hhv. 27,5% kvinner og 27,6% kvinner. Score 4 hadde flest svar fra respondentene, med 33,3% menn og 31,9% kvinner. 12,4% menn ga scoren 3, mot 7,7% kvinner. Alternativene 1 og 2 hadde ganske lik fordeling.

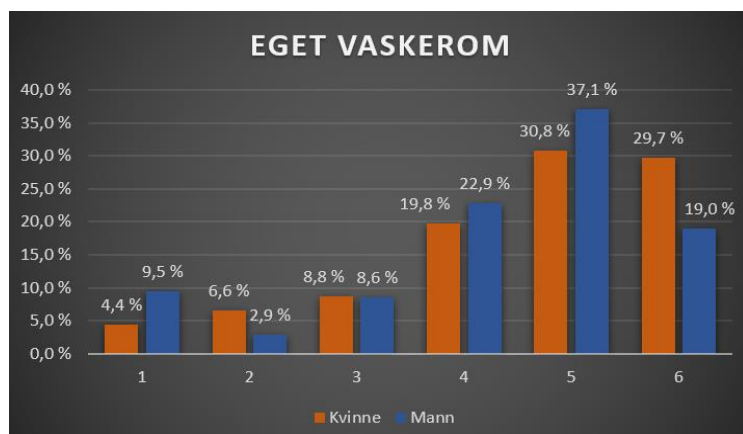
9.9 – Gode tilvalgsmuligheter for høyere standard



Figur 57: Gode tilvalgsmuligheter

«Gode tilvalgsmuligheter for høyere standard» havnet på 9. plass. Her ble scoren 4,52, hvor 27,5% kvinner ga scoren 6, mot 19% menn. 32,4% menn ga scoren 5, mot 26,4% kvinner. Score 4 hadde høyeste totale oppslutning, hvor 35,2% menn og 30,5% kvinner valgte denne scoren. Score 3 hadde ganske lik fordeling på hhv. 9,5% menn og 8,8% kvinner. Ingen kvinner valgte score 2, mot 4,8% menn. 2,2% kvinner ga score 1, og 3,8% menn svarte score 1.

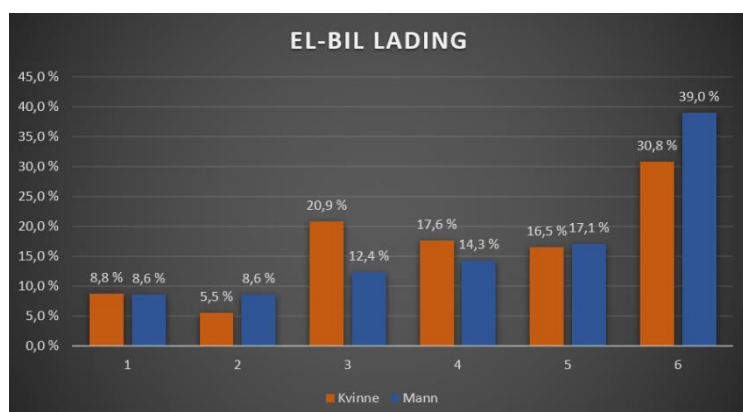
9.10 – Eget vaskerom



Figur 58: Eget vaskerom

På 10. plass havnet valgkriteriet «eget vaskerom» med scoren 4,43. 29,7% av kvinnene ga scoren 6, mot 19% menn. Høyest oppslutning ble det på score 5, hvor 37,1% menn og 30,8% kvinner ga denne scoren. Årsaken til at eget vaskerom likevel ikke nådde høyere, var at en større andel av respondentene ga scoren 4. Score 3 fikk hhv. 8,8% og 8,6%, og hele 12,4% av mennene og 11% av kvinnene ga 1 og 2.

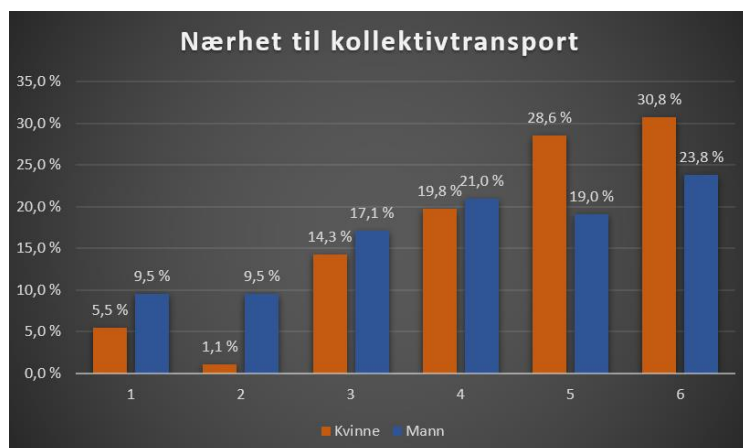
9.11 – El-bil lading



Figur 59: El-bil lading

«El-bil lading» havnet på 11. plass, med en score på 4,31. Her ga 39% av mennene scoren 6, mot 30,8% av kvinnene. Score 6 hadde høyest oppslutning, men fikk en jevnere spredning på de resterende scorene. Kvinnene i undersøkelsen har generelt sett gitt lavere score til lading av el-bil enn mennene.

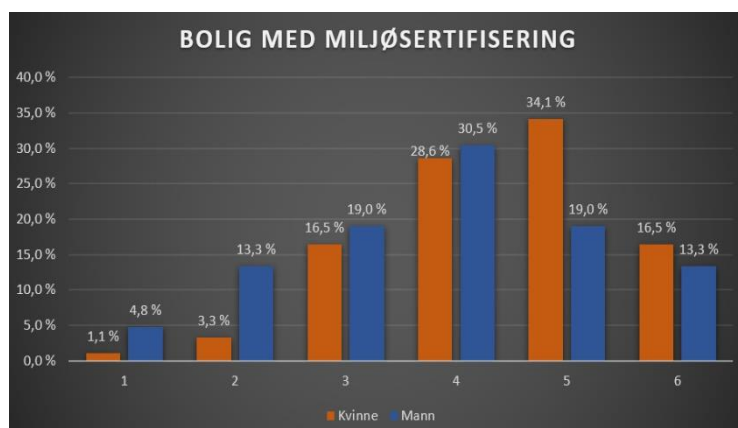
9.12 – Nærhet til kollektivtransport



Figur 60: Nærhet til kollektivtransport

«Nærhet til kollektivtransport» fikk den scoren 4,28, og en 12. plass. Hele 59,4% av kvinnene ga scoren enten scoren 5 eller 6, mot 42,8% av mennene. Det er tilnærmet enighet mellom kjønnene på score 4, men differansen vises godt fra score 3 til 1, hvor 36,1% av mennene har svart 3 eller lavere. Samme tall for kvinnene er 20,9%.

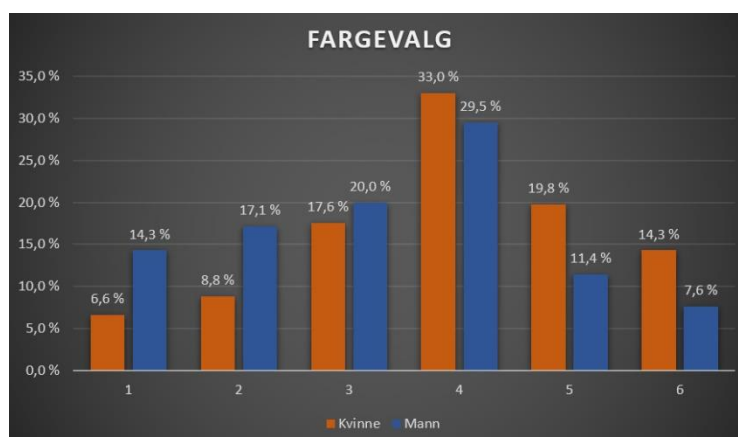
9.13 – Bolig med miljøsertifisering



Figur 61: Bolig med miljøsertifisering

«Bolig med miljøsertifisering» fikk scoren 4,11, og havnet på 13. plass. Hovedvekten av respondentene ga denne boligkvaliteten score 4. Størst spredning i mening ble det på score 5, med 34,1% kvinner, og 19% menn. Score 6 fikk 16,5% oppslutning fra kvinner og 13,3% fra menn. Score 3 ble ganske jevnt representert, men score 1 og 2 fikk hhv. 13,3% og 4,8% oppslutning fra menn, mot 3,3% og 1,1% fra kvinner.

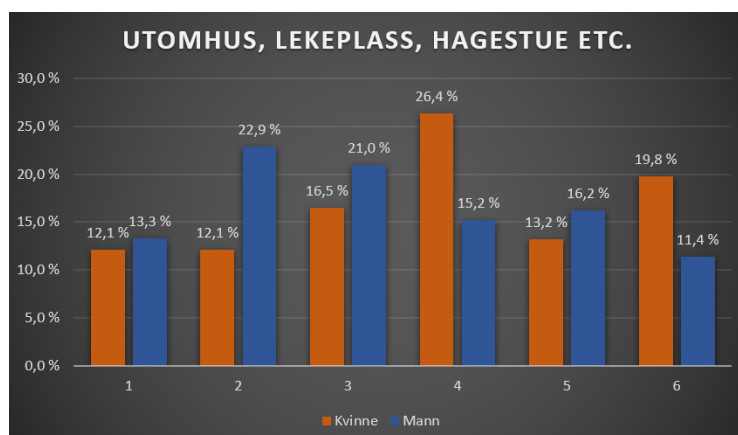
9.14 – Fargevalg



Figur 62: Fargevalg

Som nummer 14 kom fargevalg, med gjennomsnittlig score på 3,59. Kun 19% av mennene og 34,1% av kvinnene ga til sammen score 5 eller 6. Det ble overvekt på score 4, med 33% menn og 29,5% kvinner. Totalt 51,4% av mennene ga score 3 eller lavere, mens 33% av kvinnene ga samme score.

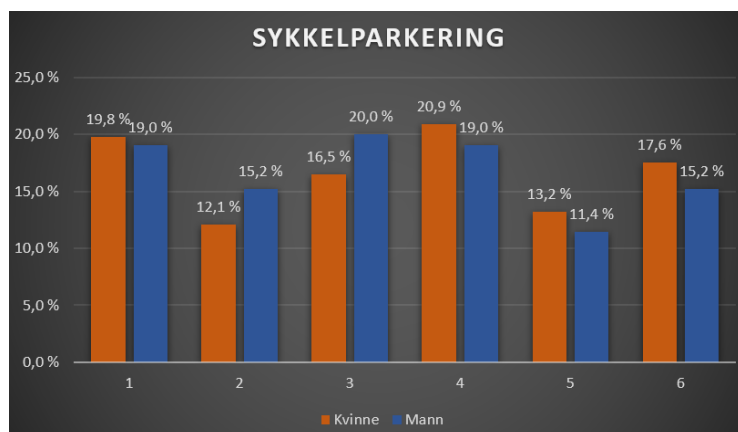
9.15 – Utomhus, lekeplass, hagestue etc.



Figur 63: Utomhus, lekeplass, hagestue etc.

«Utomhus, lekeplass, hagestue etc.» havnet på 15. plass, med en gjennomsnittlig score på 3,53. Her ga totalt 59,4% av kvinnene en score på 4 eller bedre. Det samme tallet for mennene kom på 42,8%. I den andre delen av skalaen, fra 1-3 havnet totalt 40,7% av kvinnenes svar, og 57,2% mennenes svar.

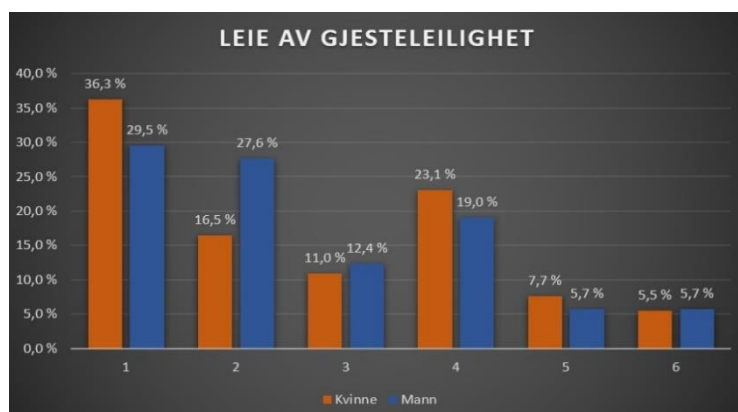
9.16 – Sykkelparkering



Figur 64: Sykkelparkering

Boligkvaliteten «sykkelparkering» havnet på plass 16, og fikk en gjennomsnittlig score på 3,41. Her ble fordelingen mellom kvinner og menn relativt jevn. 51,7% av kvinnene ga scoren 4 eller bedre. Samme tall for mennene ble 45,6%. Hele 19,8 prosent av kvinnene ga «sykkelparkering» score 1, og 19% av mennene gjorde det samme.

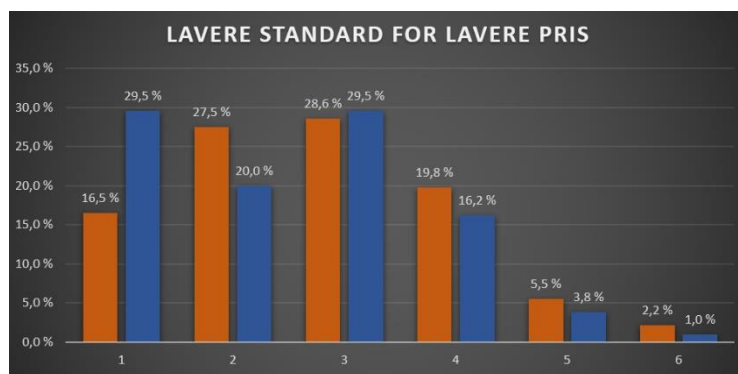
9.17 – Leie av gjesteleilighet



Figur 65: Leie av gjesteleilighet

Som nummer 17 endte «leie av gjesteleilighet», med en gjennomsittlig score på 2,63. 36,3% av kvinnene ga scoren 1, og 16,5% ga scoren 2. For menn ble tallene hhv. 29,5% og 27,6%. Fra score 3-6 var det relativt lik fordeling mellom menn og kvinner. Kun 11,4% menn og 13,2% kvinner ga dette alternativet score 5 og 6.

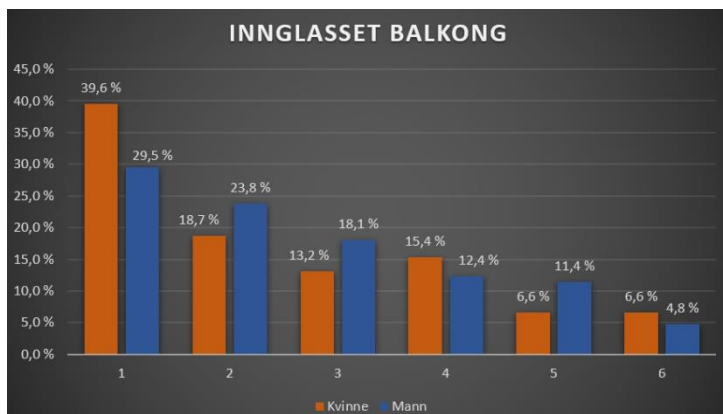
9.18 – «Lavest mulig» standard/kvalitet, slik at boligkjøpet blir oppnåelig på pris



Figur 66: «Lavest mulig» standard/kvalitet, slik at boligkjøpet blir oppnåelig på pris

Boligkvaliteten «lavest mulig standard/kvalitet», havnet som nummer 18, med gjennomsnittlig score på 2,61. 29,5% av mennene og 16,5% av kvinnene ga score 1. Totalt ga 72% av kvinnene score 3 eller lavere, mot 79% av mennene. Kun 2,2% av kvinnene og 1% av mennene ga denne boligkvaliteten score 6.

9.19 – Innglasset balkong



Nest sist på lista kom boligkvaliteten «innglasset balkong», med gjennomsnittlig score på 2,59. Nesten 40% av kvinnene ga scoren 1, mot 29,5% menn. Score 2 fikk fordelingen 23,8% menn, og 18,7% kvinner. Det var for denne boligkvaliteten en ganske stor likhet i svarene for kvinner og menn.

Figur 67: Innglasset balkong

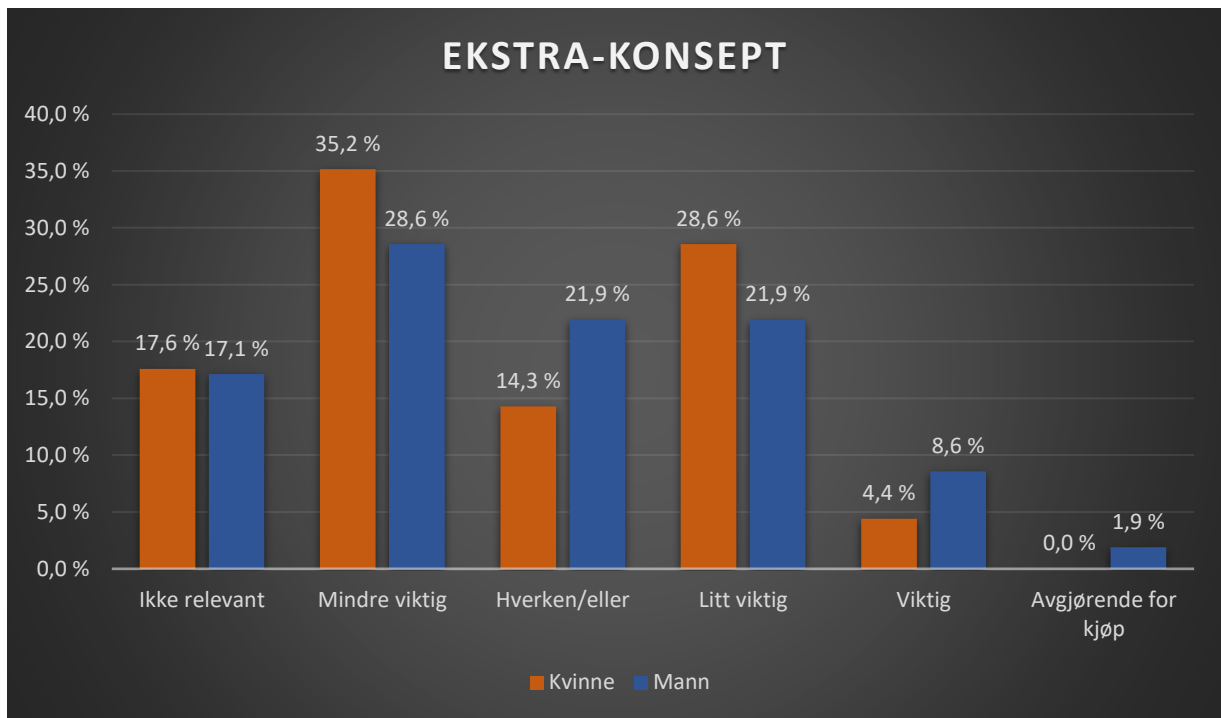
9.20 – Bildelingskonsept



«Bildelingskonsept» kom på siste plass i undersøkelsen, og fikk gjennomsnittlig score på 1,85%. 57,1% av mennene ga bildeling score 1, mot 51,6% av kvinnene. Ingen kvinner ga denne boligkvaliteten scoren 6, noe 3,8% av mennene gjorde. Kun 6,6% av kvinnene og 11,4% av mennene ga scoren 4 eller bedre.

Figur 68: Bildelingskonsept

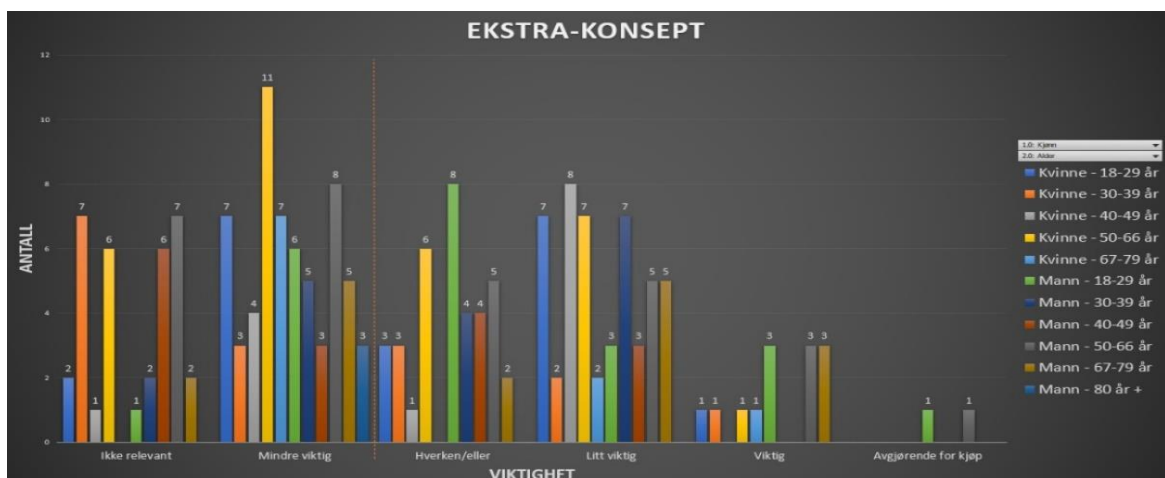
Spørsmål 10 – Viktigheten av et ekstra-konsept



Figur 69: Spørsmål 10, ekstra-konsept

På spørsmål 10 ble respondentene spurt om å rangere hvor viktig et ekstra-konsept var for dem. Figuren over viser fordelingen mellom menn og kvinner i undersøkelsen, fordelt på grad av viktighet. Respondentene som krysset av for «Hverken/eller» eller bedre, ble sendt videre til spørsmålene knyttet til ekstra-konseptet. De som svarte «mindre viktig» eller «ikke relevant» ble sendt direkte til spørsmål 12 i undersøkelsen.

Som grafen over viser, ble dermed 54,3% (57 stk.) av mennene med videre på spørsmålene rundt ekstra-konseptet. For kvinnene ble tallet 47,3% (43 stk.). Totalt 100 respondenter.



Figur 70: Fordeling kjønn og aldersgrupper videre til ekstra-konsept

Figuren på forrige side viser fordelingen av interessentene som ble med videre til spørsmål 11. Grafen viser ikke prosent, men antall. Respondentene som ble med videre, ligger til høyre for den stiplede røde linjen i grafen.

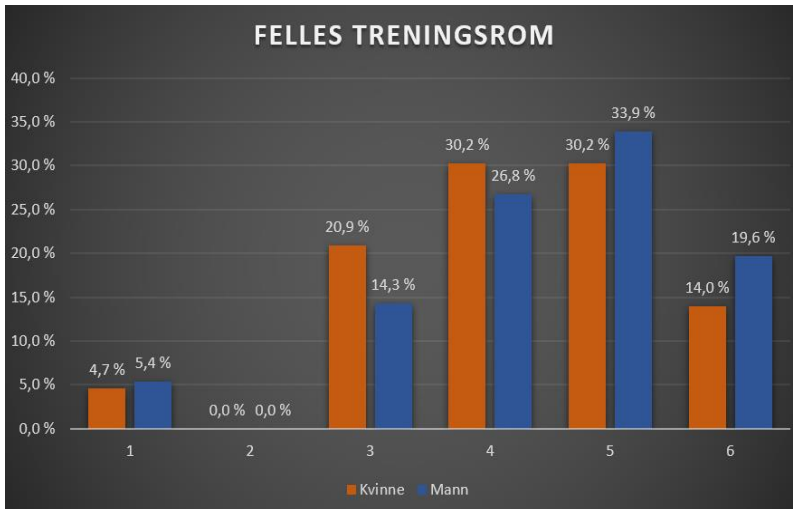
Spørsmål 11 – Rangering av de ulike tilbud og tjenester i et ekstra-konsept



Figur 71: Gjennomsnittlig score for de ulike kvalitetene I ekstra-konseptet

Ekstra-konseptet besto av 8 ulike konsepter, som skulle rangeres på samme måte som de 20 boligkvalitetene gjennomgått tidligere i dette kapittelet. Konseptet som hadde høyest gjennomsnittlig score var «felles treningsrom», og det laveste var «betjent resepsjon». Gjennomsnittlig score har også i denne tabellen blitt rangert etter høyeste og laveste score. Dette avviker fra rekkefølgen spørsmålene ble stilt i spørreundersøkelsen, men gjøres for ryddighetens skyld.

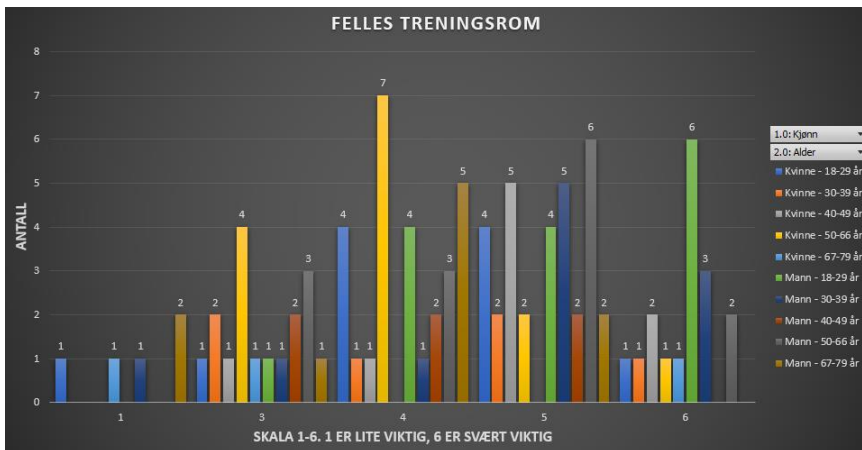
11.1 – Felles treningsrom



«Felles treningsrom» var konseptet som fikk høyeste gjennomsnittlige score, på 4,3 av totalt 6 mulige. Totalt 53,5% av mennene har svart 5 og 6, hvor det samme tallet for kvinnene er 44,2%. Begge kjønn var forholdsvis enig i på score 4, med en liten differanse på score 3: 20,9% kvinner og 14,3% menn. Ingen svarte score 2, og score 1 svarte begge kjønn ca. 5%.

Figur 72: Prosentvis fordeling kjønn, felles treningsrom

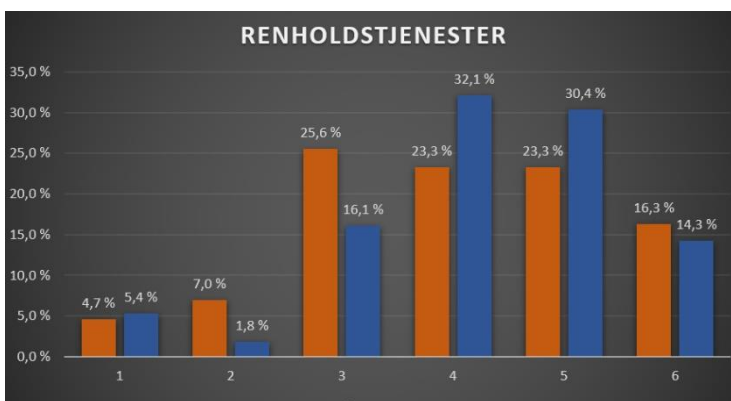
11.1 – Felles treningsrom



Figuren til venstre viser fordelingen av de ulike aldersgruppene. Score 6 har flest med 6 stk. «Mann 18-29 år», og 3 stk. «mann 30-39 år» på andreplass.

Figur 73: Fordeling aldersgrupper og kjønn i antall

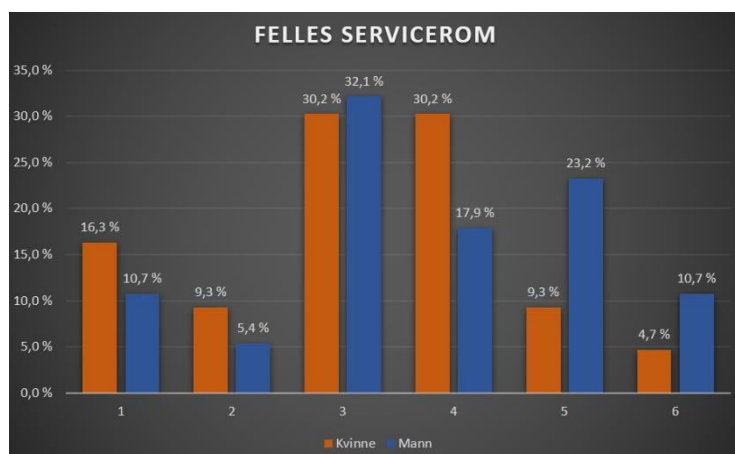
11.2 – Renholdstjenester



«Renholdstjenester» kom på en andreplass med gjennomsnittlig score på 4,1. 16,3% kvinner har valgt scoren 6, mot 14,3% menn. Totalt har 76,8% menn gitt scoren 4 eller bedre. For kvinner er det samme tallet 62,9%.

Figur 74: Prosentvis fordeling kjønn, renholdstjenester

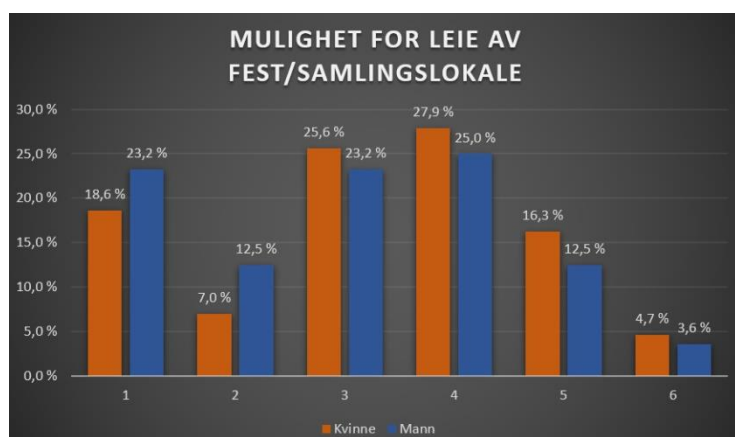
11.3 – Felles servicerom



Figur 75: Prosentvis fordeling kjønn, felles servicerom

«Felles servicerom» kom på en 3. plass, og fikk gjennomsnittlig score på 3,5. På score 5 og 6 er det en overrepresentasjon av menn, på hhv. 10,7% mot 4,7% kvinner, og 23,5% menn mot 9,3% kvinner. På score 4 snur bildet, hvor 30,2% kvinner har gitt denne scoren, mot 17,9% menn. For score 3 er det nesten likt, hvor det igjen på score 2 og 1 er noe forskjell.

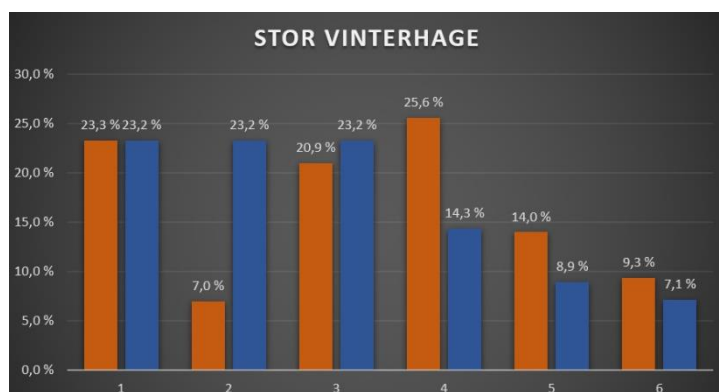
11.4 – Mulighet for leie av fest/samlingslokale



Figur 76: Prosentvis fordeling kjønn, mulighet for leie av fest/samlingslokale

«Mulighet for leie av fest/samlingslokale» fikk gjennomsnittlig score på 3,1, og havnet midt på tabellen. Det var relativt like meninger mellom kjønnene rundt dette konseptet, med kun små prosentvis skille for de ulike scorene.

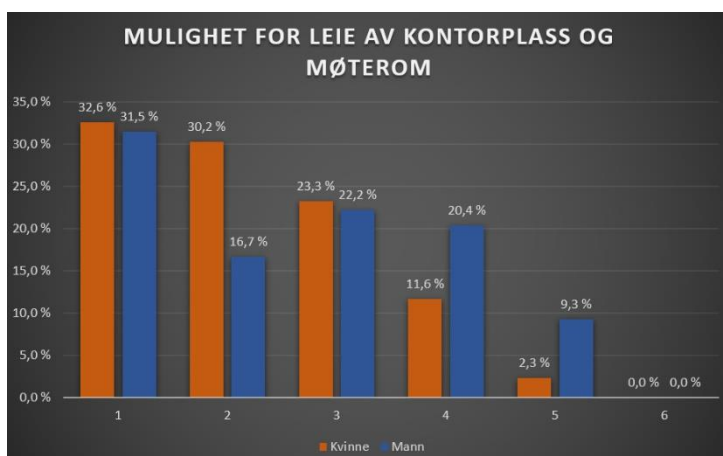
11.5 – Stor vinterhage



Figur 77: Prosentvis fordeling kjønn, stor vinterhage

Konseptet «stor vinterhage» havnet på plass nummer 5, med en gjennomsnittlig score på 3. 48,9% av kvinnene ga score 4 eller bedre, mens samme tall for menn var 30,3%. Score 3 var relativt jevnt, men kun 7% kvinner ga score 2, mot hele 23,2% menn.

11.6 – Mulighet for leie av kontorplass og møterom



«Mulighet for leie av kontorplass og møterom» kom på en 6. plass, med scoren 2,4. Ingen ga scoren 6. 9,3% menn ga score 5, mot 2,3% kvinner. Hele 97,7% av kvinnene ga score 4 eller lavere, og 90,8% av mennene gjorde det samme.

Figur 78: Prosentvis fordeling kjønn, mulighet for leie av kontorplass og møterom

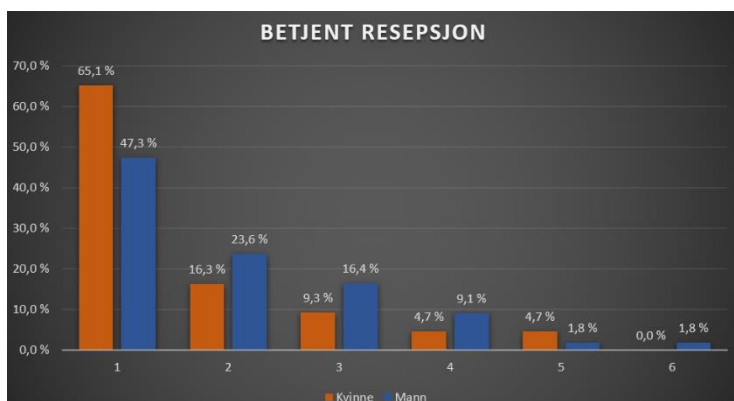
11.7 – Bildelingsmulighet



«Bildelingsmulighet» fikk gjennomsnittlig score på 2,1, og kom på nest siste plass i undersøkelsen. 88% av kvinnene ga dette konseptet 3 eller lavere, som var nesten identisk med mennene på 87,6%. Hele 45,2% kvinner og 42,9% menn ga scoren 1. Ingen kvinner ga scoren 6, noe kun 3,6% menn gjorde.

Figur 79: Prosentvis fordeling kjønn, bildelingsmulighet

11.8 – Betjent resepsjon



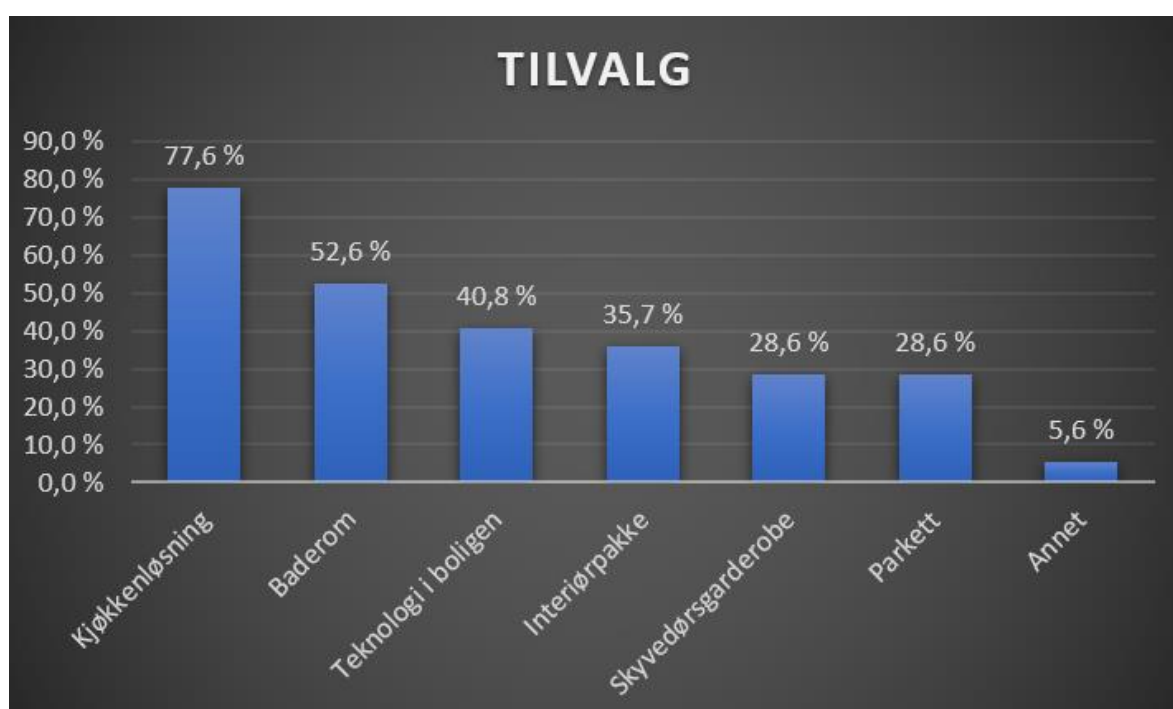
«Betjent resepsjon» fikk den laveste scoren for ekstra-konseptet, på 1,9. 65,1% av kvinnene ga scoren 1, og 47,3% av mennene gjorde det samme. Ingen kvinner ga scoren 6, mot 1,8% menn. 87% av mennene ga scoren 3 eller lavere, mot 90,7% kvinner.

Figur 80: Prosentvis fordeling kjønn, betjent resepsjon

Spørsmål 12 - Tilvalg

Spørsmål 12 ble respondentene spurt om hva de ville ha brukt pengene på, hvis de hadde hatt kr. 100.000 – 200.000,- å bruke fritt på tilvalg.

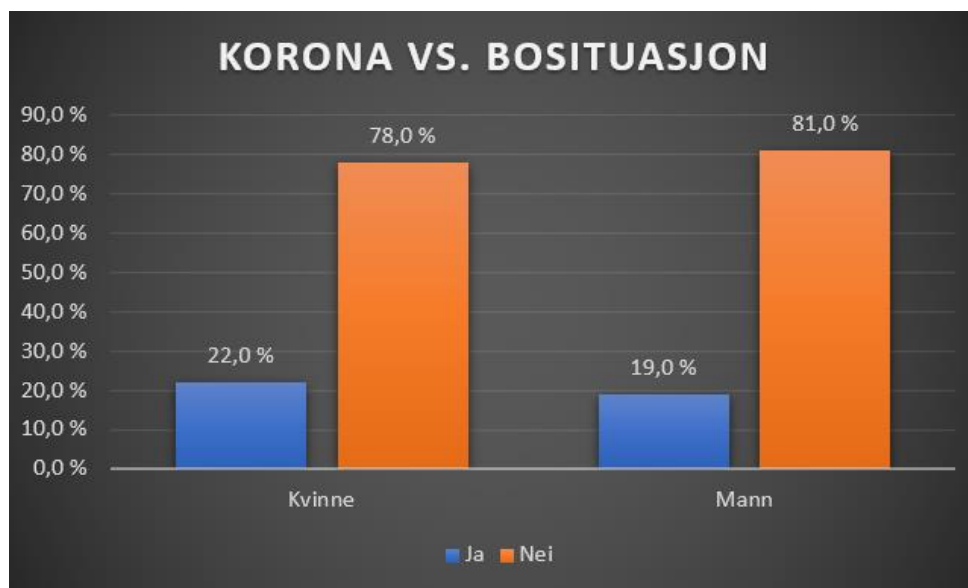
For dette spørsmålet kunne respondentene velge flere alternativer. Kjøkkenløsning ble valgt av 77,6% av respondentene. Videre valgte 52,6% kjøkken, 40,8% ville brukt pengene på teknologi i boligen, mens 35,7% svarte at de ville brukt pengene på interiørpakke. De to laveste scorede tilvalgsmulighetene var skyvedørsgarderobe og parkett, 5,6% valgte også annet-posten hvor de også kunne spesifisere andre ønsker. Dette vil bli kommet tilbake til i diskusjonen senere i oppgaven.



Figur 81: Fordeling på ønsket tilvalg ved kr. 100.000 – 200.000,- til rådighet

Spørsmål 13 - Korona vs. bosituasjon

Siste spørsmål i undersøkelsen ble rettet mot den nåværende korona-situasjonen. Her ble respondentene spurt om de tror korona-situasjonen kan endre fremtidig bosituasjon i forhold til å eksempelvis ikke ønske å bo like sentralt med mange mennesker i umiddelbar nærhet, bolig med tilpasset hjemmekontor eller lignende. Begge kjønn svarte veldig likt på dette spørsmålet. 78% av kvinnene tror ikke situasjonen vil påvirke fremtidig bosituasjon, mens 22% tror det kan ha påvirkning. Mennene er ganske enige, hvor 81% tror at det ikke vil påvirke situasjonen, mens 19% svarte ja på spørsmålet.



Figur 82: Fordeling kjønn Korona vs. bosituasjon i fremtiden

4.3 Oppsummering kapittel 4

I kapittel 4 har resultatene for undersøkelsen blitt presentert. Kapittelet startet med en innledning og informasjon om bakgrunnen for analysen, etterfulgt av en presentasjon av resultatene for de 8 første innledningsspørsmålene.

Spørsmål 9 omhandlet 20 utvalgte boligkvaliteter, som respondentene rangerte på en skala fra 1-6, hvor 1 er lite lite viktig og 6 er svært viktig. Resultatene og scorene for de 20 utvalgte boligkvalitetene ble presentert i en overordnet tabell, og deretter gjennomgått og presentert i kronologisk rekkefølge.

Spørsmål 10 dreide seg om boligkvalitetene i et ekstra-konsept, hvor respondentene ble bedt om å rangere 8 boligkvaliteter på samme skala som under spørsmål 9. En overordnet tabell ble også her vist, etterfulgt av en gjennomgang av hver enkelt boligkvalitet.

Deretter ble resultatene for spørsmål 12 vedrørende tilvalg presentert, etterfulgt av spørsmål 13, hvor respondentene ble spurt om de tror korona-situasjonen kan endre sin fremtidig bosituasjon.

5 Drøfting

I dette kapitlet drøftes resultatene fra spørreundersøkelsen opp mot problemstilling og forskningsspørsmålene, understøttet med funn i litteraturen.

Vi har strukturert dette kapitlet basert på masteroppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.

Innledning

Boligkvalitet, fortetting.

Problemstilling

Hva er boligkjøpers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybygg?

Forskningsspørsmål 1

Hvilke fasiliteter foretrekker forbruker med boligkonseptet «Ekstra-konseptet»?

Forskningsspørsmål 2

Er miljøsertifisering en boligkvalitet som prioriteres ved kjøp av helt ny bolig?

5.1 Innledning

Boligkvalitet

«Egenskaper ved boligen som tillegges verdi» (Guttu, 2003, s.8).

Målsettingen med vår undersøkelse er å finne ut hvilke boligkvaliteter som er preferert av forbruker ved fremtidig anskaffelse av ny bolig Trondheim.

Etter samtaler med eiendomsmeglere og bankansatte er deres erfaring at boligkjøpere som eier en bolig fra før, har god kompetanse rundt egen økonomi. Dette kan vi se i sammenheng med at de fleste som kjøper bolig finansierer dette med opptak av gjeld (Norges Bank Nr. 2, 2018). Ved at forbruker tar opp gjeld ved boligkjøp følger bankvesenet utlånforskriften som gir avgrensninger for maksimal belåningsgrad. Derfor bør respondentene for undersøkelsen ha en god formening om hvilke boligkvaliteter som er innenfor deres kjøpeevne (gjeld + egenkapital).

Nybygg som boligkvalitet

At nybygg i seg selv er en boligkvalitet kan bla. ses i sammenheng med prisdifferensiering i forhold til brukte boliger. For å teste ut denne hypotesen har vi sammenlignet bruktboligpriser og nybyggpriser for Trondheim kommune (uttak for april 2021):

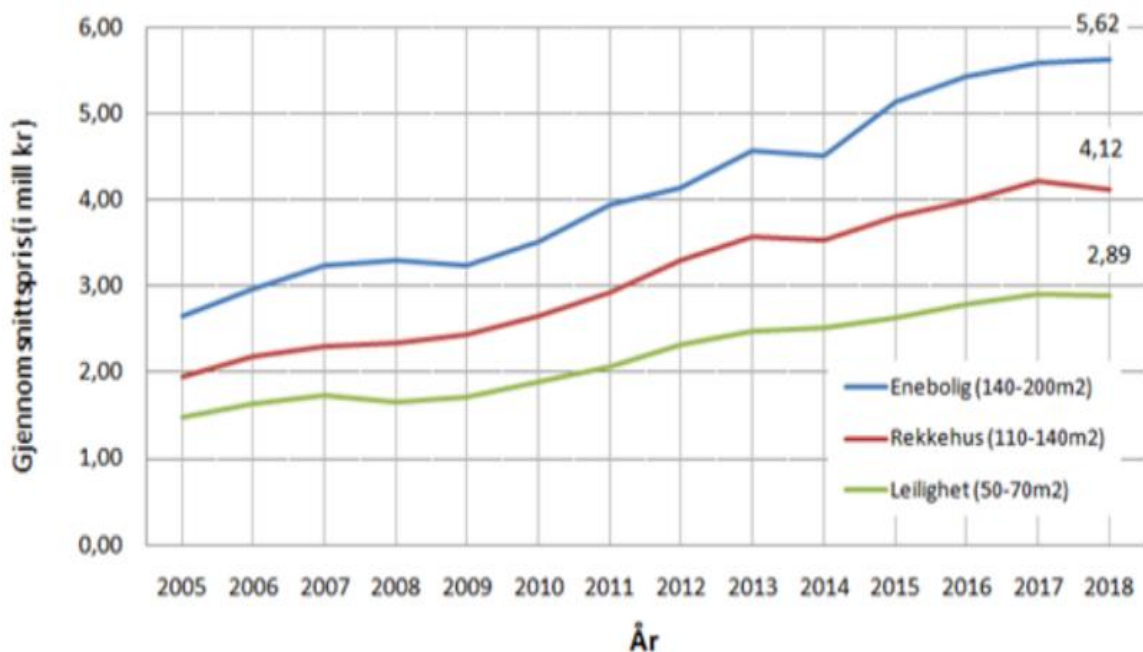
Nytt/Brukt	Gjennomsnitt kvadratmeter pris	Kilde:
Brukt	Kr. 52.696,-	Eiendom Norge utarbeider boligprisstatistikk som er et samarbeid mellom Statistikken og omfatter boliger som er annonsert på FINN.no, det vil si rundt 70 prosent av alle bruktboliger.
Nybygg	Kr. 59.400,-	Econ Nye Boliger, er en database som gir en unik oversikt over utsalgspris- og salgsutviklingen i boligprosjekter for Trondheim.

Figur 83: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for bruktbolig og nybygg per april 2021

Figur 83 viser at nybygg har 12,72% høyere gjennomsnittlig kvadratmeterpris enn brukte boliger. Dette understøtter argumentasjon om at nybygg er en preferert boligkvalitet for flere forbrukere. Dette står videre i samsvar med undersøkelsen som ble utført av NIBR-rapport 2012:31: «Nye boliger i storbyene» har oppsummert følgende om hvem som kjøper nye boliger «Det har vært en økende tendens til at kjøpere av nye boliger har høyere inntekt enn kjøpere av brukte boliger.» (Barlindhaug, m.fl., 2012, s. 87). Også funn fra andre undersøkelser viser at enkelte boligkjøpere velger nybygg grunnet boligkvaliteten da det krever mindre vedlikehold sammenlignet med en brukt bolig (Barlindhaug, m.fl. 2008).

5.1.1 Fortetting og boligtype som boligkvalitet

Hvilken boligtype den enkelte forbruker preferer er også en ønsket boligkvalitet. Trondheim kommune har satt følgende mål for fremtidig ny boligproduksjon og lokalisering «*Det skal bygges nok boliger til å imøtekomme veksten i befolkningen og boligtypene som bygges skal dekke befolkningens ulike behov. Boligene skal ha en lokalisering som underbygger kommunens klimamål*» (Boligpolitisk plan, arkivsak 20/40592). I Trondheim utgjør i 2020 andelen boligblokk 45,97% av den totale boligmassen (SSB, 2021). Av tilførte nye boliger utgjør boligblokk ca. 70% (Trondheim kommune, 2021).



Figur 84: Pris boligtyper i Trondheim, 2005-2018, (Trondheimkommune.no, 2021)

De siste årene har det blitt bygget få familieboliger i Trondheim, noe som kan være en medvirkende årsak til at familieboliger har steget mer i gjennomsnitt enn priser på leiligheter. Figur 84 illustrerer dette godt, og viser at en enebolig i gjennomsnitt kostet i underkant av kr. 3.000.000,- i 2005. I 2018 kostet eneboliger i gjennomsnitt kr. 5.620.000,-. I tilsvarende periode steg gjennomsnittlig pris på en leilighet fra kr. 1.500.000,- til kr. 2.890.000,-. Dette er et tegn på at det bygges for lite familieboliger i Trondheim, som understøttes av Boligpolitisk plan 2020 «*det synes som at Trondheim har en markedsmessig mangel på eneboliger og rekkehus*» (s. 43). Vår undersøkelse viser at 41,8% prefererer familieboliger, og her er aldersgruppen 30-50 år overrepresentert.

Da Trondheim kommune sin målsetting er å oppfylle nullvekstmål, vil byutviklingen i hovedsak skje ved fortetting i eksisterende bystruktur som har godt etablert kollektivdekning. Denne utviklingen vil kun gjøres mulig med økt andel bygging av boligblokker, og derav enda mindre andel av familieboliger enn tidligere. Dette står beskrevet i Boligpolitisk plan 2020, hvor kommunedirektøren konstaterer at det er en målkonflikt med en fortetningspolitikk og variasjon i boligtyper. Som nevnt under kapittel 2.2.2.3 tidligere i oppgaven, sier også NIBR-rapport 12 (2014) at en av de største utfordringene vil være sammensetningen av boligtyper og størrelser. Det vil dermed bli

utfordrende for forbrukere som prefererer familieboliger, hvor flere eventuelt vil måtte søke etter denne typen bolig i nabokommunene.

Forventet befolkningsvekst og aldersfordeling

Trondheim kommune har hatt en gjennomsnittlig befolkningsvekst på 2.842 personer pr. år for perioden 2010-2020. For de neste 10 årene er det estimert en årlig befolkningsvekst på 1.868 (Boligpolitisk plan 2020). Den aldersgruppen som vokser presentvis mest er 67 år pluss. I 2020 utgjør denne aldersgruppen 12,81% av den totale befolkningen i Trondheim. Denne aldersgruppe er estimert til å utgjøre 17,47% av den totale befolkningsmassen i 2040 (Trondheim Kommune, 2021). Med forventet befolkningsvekst er det viktig at det blir tilført boligkvaliteter som er preferert.

5.2 Problemstilling

Spørsmål 9 med de 20 ulike boligkvalitetene vil bli videre diskutert. De fem høyeste og fem laveste scorende kvalitetene vil bli gjennomgått og diskutert grundig. Boligkvalitetene på plass 6-15 vil bli gjennomgått, men blir ikke diskutert like grundig fordi vi ønsker størst mulig fokus på ytterpunktene i undersøkelsen.

De 5 høyest scorende boligkvalitetene i undersøkelsen:

1. Kjøkkenløsning

Kjøkkenløsning var boligkvaliteten som scoret høyest i undersøkelsen, med gjennomsnittlig score på 5,15. Det var en hypotese at kjøkken kom til å score høyt, da dette i forkant av undersøkelsen ble bekreftet gjennom egen erfaring, tidligere gjennomførte undersøkelser, og samtaler med nybyggmeglere og utbyggere. Ifølge Schibsted sine undersøkelser gjennomført i 2019 og 2020 blant hhv. 2000 og 1041 respondenter nasjonalt, svarte hele 51% at kjøkken og baderom var viktigste tilvalg. For 2020 svarte 48% kjøkken, og 46% svarte baderom (Stubsve og Slettebakk, 2019) og (Stubsve, 2020).

Ifølge utbyggere og nybyggmeglere har kjøkken i lang tid vært et av kriteriene det brukes mest tid på gjennom tilvalgsprosessen med kjøperne. Noen av årsakene til at det brukes mye tid her, er at folk har sterke meninger om kjøkken, og veldig ulike preferanser på ønsket uttrykk og funksjon. Dette kan være i form av benkeplate, farger, utforming av fronter, samt hvilke hvitevarer som skal benyttes.

Det som derimot var noe overraskende, var fordelingen mellom menn og kvinner. Som vist i grafen under punkt 9.1 - kjøkkenløsning på side 29, har 45,1% kvinner gitt scoren 6, mot 35,2% menn. 41,8% kvinner ga scoren 5, mot 40% menn. Ingen av kvinnene har gitt scoren 3 eller lavere. Av respondentene i undersøkelsen er det altså kvinnene som har gitt kjøkkenløsning de høyeste scorene.

Vi hadde i forkant av undersøkelsen en formening om at menn har blitt mer til stede på kjøkkenet de siste 10 årene, og er mye mer opptatt av matlaging enn tidligere. På bakgrunn av dette var forventningene våre til resultatene i undersøkelsen, at menn var de

som kom til å representere gruppen som ga kjøkkenløsning den høyeste scoren. Det viste seg altså å ikke stemme.

2. Stor balkong

Stor balkong fikk en gjennomsnittlig score på 4,9, og ble dermed den nest høyest scorede boligkvaliteten i undersøkelsen. Det er et kjent fenomen at balkong og uteplass blir flittig brukt av nordmenn når sola først stikker seg frem – særlig i Trøndelag. Det var derfor heller ikke overraskende at denne boligkvaliteten fikk en såpass høy score.

Utbyggere og nybyggmeglere bekreftet våre antagelser, gjennom intervjuer og samtaler under utarbeidelse av undersøkelsen. Resultatene også diskutert med familie og venner, som sier at de ville ha satt denne boligkvaliteten høyt hvis de skulle kjøpt nybygg.

I rapporten «Beboernes tilfredshet med nybygde boliger» (Barlindhaug og Ruud, 2008), ble mange ulike nyanser av nyboligkjøpet undersøkt, etter overtagelse.

Forfatterne av rapporten skriver: *«Om lag 80 prosent av beboerne i nye boliger er fornøyd og 10 prosent misfornøyd. Mest fornøyd er beboerne med kjøkkenet, badet og oppvarmingsløsningene og minst fornøyd med lydisolering mellom rom i boligen og til naboleilighet. Den håndverksmessige utførelsen synes å være for dårlig og mange rapporterer om feil og mangler etter overlevering. Informasjonen fra selger er bra før overlevering av boligen, men mange er misfornøyd med informasjon og oppfølging av feil og mangler etter overtakelsen, selv om de fleste feilene blir rettet»* (Barlindhaug og Ruud, 2008, s. 5, referat).

Rapporten sier at undersøkelsen inneholdt et åpent spørsmål til hva beboerne kunne tenkt seg å endre på/annerledes enn det de har nå. Her svarte beboerne at de kunne tenkt seg større rom og større balkong. Rapporten sier videre at dette svaret var mest utbredt blant de som hadde kjøpt de minste boligene. Dette har naturlig nok en sammenheng mellom at de største leilighetene har de største balkongene, og de minste leilighetene har de minste balkongene.

3. Gjesteparkering for bil

Gjesteparkering for bil kom på tredje plass i undersøkelsen, og fikk gjennomsnittlig score på 4,79. I forkant av undersøkelsen hadde vi ikke trodd at denne boligkvaliteten skulle score såpass høyt. En av grunnene er at det er mye fokus innen boligpolitikken på at det skal tilrettelegges mindre for bilkjøring og parkering, og mer for utearealer og sykkelparkering. En annen årsak er at dersom boligen er lokalisert sentralt, vil det være mindre behov for parkering.

I etterkant av undersøkelsen har vi i samtaler med nybyggmeglere fått høre at de kjenner dette godt igjen. Spørsmålet rundt gjesteparkeringsplasser er en gjenganger, og det er heller ikke sjeldent at dette temaet blir diskutert i nyhetsbildet. Etter samtaler med nybyggmeglere, sier de at dette er noe interessentene for nybygg er veldig opptatt av. Det er mangel på parkeringsplasser i de aller fleste boligprosjekt, og særlig da gjesteparkeringsplasser. Nybyggmeglerne sier at dette er noe interessentene også har fått inntrykk av gjennom blant annet media og etter samtaler med andre nybyggkjøpere. I analysen ble det avdekket at det er en stor enighet blant begge kjønn, og menn og kvinner har gitt en relativt jevnt lik score.

4. Tilpasse planløsning etter eget ønske

Boligkvaliteten som hadde den fjerde høyeste scoren på 4,67, var å kunne tilpasse planløsning etter eget ønske. Dette gikk ut på for eksempel justering av innvendige ønsker, påvirkning av kjøkkenplassering etc.

12,9% flere kvinner enn menn ga denne boligkvaliteten toppscore på 6, mens 10,2% flere menn ga scoren 5. Likevel er det interessant å se at tilpasning av planløsning havnet så høyt på lista.

NIBR sin rapport vedrørende beboernes tilfredshet med nybygde boliger viser også til tilsvarende funn. Rapporten sier at det er viktig for kjøper å ha mulighet til å gjøre tilvalg, samt endre på boligens løsninger underveis. Videre sier rapporten at det å ha innflytelse over endelig sluttprodukt og hva slags teknologi som legges inn i boligen, er med på å øke kundetilfredsheten til slutt (Barlindhaug og Ruud, 2008).

5. Parkeringskjeller

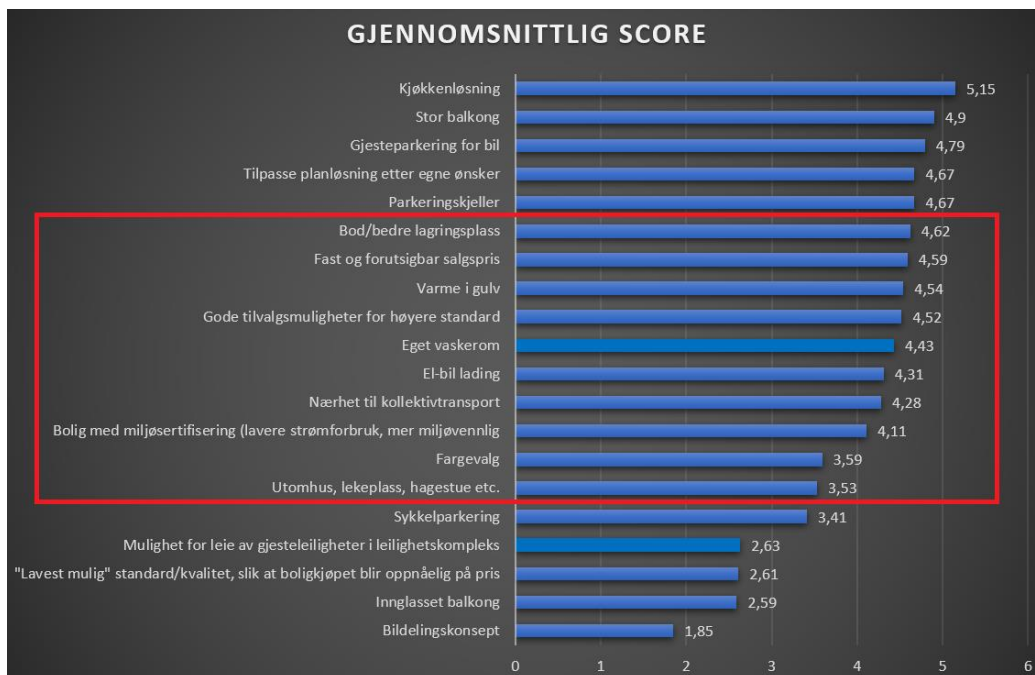
Parkeringskjeller havnet som den femte viktigste bokvaliteten i undersøkelsen, med en gjennomsnittlig score på totalt 4,67. Vi hadde forventet at parkeringskjeller ville score høyt, og kanskje også enda høyere enn en femteplass i undersøkelsen. Noe overraskende for oss var likevel at 53,8% av kvinnene i undersøkelsen ga full pott med score 6, mot 44,8% av mennene. For score 5 havnet 18,1% av mennene, mot 8,8% av kvinnene.

Et interessant funn er at 25 av 31 kvinner i aldersgruppen 50-66 år ga parkeringskjeller score 6, som er ca. 80,6% av den aktuelle aldersgruppen i undersøkelsen. Etterfulgt av denne gruppen kom 20 av totalt 28 menn i aldersgruppen 50-66 år, som utgjør ca. 71,4% av denne aldersgruppen. Totalt 49% av respondentene ga score 6, og av disse var ca. 76% i aldersgruppen 50 og oppover.

Dette viser at de «godt voksne» i undersøkelsen er mer opptatt av parkeringskjeller, enn de yngre aldersgruppene. Spørreundersøkelsen det tidligere har blitt referert til gjennomført av Schibsted fikk valgkriteriet Parkering/garasje på topp (Stubsve, 2020).

De 10 midterste scorende boligkvalitetene i undersøkelsen (6-15)

Figur 85 viser markering av det 10 midterste scorende boligkvalitetene fra 6-15 i undersøkelsen.



Figur 85: De 10 midterst scorende boligkvalitetene spm. 9 i rød firkant

Som forventet scoret bod og bedre lagringsplass høyt, med en gjennomsnittlig score på 4,62, som gir en 6.plass i undersøkelsen. Det er ingen hemmelighet at lagringsplass står høyt på ønskelista til boligkjøpere i Norge. Kvinnene i undersøkelsen setter bodplass noe høyere enn mennene. Kvinnene som setter bod/bedre lagringsplass høyest er i aldersgruppen 50-66 år. 38% i denne aldersgruppen har gitt score 6. For score 5 er menn i samme aldersgruppe som er høyest representert. 44,8% av mennene mellom 50-66 år har gitt scoren 5.

Fast og forutsigbar salgspris havner på 7. plass, med gjennomsnittlig score på 4,59. Her er kvinner og menn relativt enige, men kvinnene i undersøkelsen setter enda litt mer pris på dette enn mennene, og det er kvinnene i aldersgruppen 50-66 år som setter dette høyest. Hele 41,9% av denne gruppen har gitt fast og forutsigbar pris scoren 6, og 45% har gitt scoren 5.

På 8. plass havnet varme i gulv, med gjennomsnittlig score på 4,54. På forhånd så vi for oss at varme i gulv ville havne på øvre del av lista. Også her ga kvinner noe høyere toppscore enn mennene. 29,7% kvinner ga scoren 6, mot 20% menn. Kvinner i alderen 50-66 år er gruppen som også her har gitt flest score av 5 og 6. Menn i alderen 18-29 år er overrepresentert på score 4, hvor vi finner 54,5% av mennene i denne aldersgruppen.

Gode tilvalgsmuligheter havnet på 9. plass. Vi synes dette er rart, og hadde regnet med en høyere gjennomsnittlig score. Ifølge rapporten utarbeidet av Barlindhaug og Ruud som tar for seg beboernes tilfredshet med nybygde boliger, viser deres funn at det er viktig med muligheter for tilvalg underveis. Sett opp mot individuelle byggherrer er disse mer fornøyde enn kjøpere via utbyggere eller boligbyggelag, da individuelle byggherrer står helt fritt til å velge akkurat det de ønsker selv underveis i prosessen. Dette sees opp

mot at det er større kostnader ved å gi kjøperne for store muligheter og tilvalg, og at slike avgjørelser og beslutninger ikke kan gjøres etter at bygging er igangsatt (Barlindhaug og Ruud, 2008). I Schibsted sin undersøkelse sier 29% av respondentene at boligens standard er en avgjørende faktor for valg av nybygg.

Dette kommer på delt tredje plass med romløsning. Det kan tenkes at respondentene i vår undersøkelse tar det for gitt at standarden starter på et høyt nivå, og at det derfor ikke er så viktig å kunne påvirke selve standarden i boligen. Samtidig scorer kjøkkenløsning best, og det er ikke vår oppfatning gjennom egne erfaringer og dialog med nybyggmejlere, at kjøpere forventer at oppgraderinger og påkostninger ikke koster.

Eget vaskerom fikk en 10. plass, og det var stor enighet mellom kjønn og aldersgrupper om at dette var viktig. Gruppen som igjen blir høyest representert er kvinner i alderen 50-66 år. Disse blir tett fulgt av menn i samme aldersgruppe. Like etter kommer gruppen kvinne 30-39 år. Mange innen sistnevnte gruppe er gjerne i en fase med småbarn, og ser at det er praktisk med eget vaskerom.

På 11. plass havnet el-bil lading, med en gjennomsnittlig score på 4,31. Det er nok flere som har forstått at det nå er lovpålagt for sameier og borettslag å tilrettelegge og klargjøre for dette. Flest menn har satt denne boligkvaliteten høyest, og det er gruppen 50-66 år som er desidert høyest representert.

Nærhet til kollektivtransport havnet på en 12. plass, med gjennomsnittlig score på 4,28. Dette er en bokkvalitet, og ikke en boligkvalitet. Vi valgte likevel å ha med denne i samme gjennomgang, for å se på sammenhengen mellom ønsker til kollektivtransport og parkering. Det er begge kjønn i alderen 40+ som har gitt nærhet til kollektivtransport de høyeste scorene. Nærhet til offentlig transport havnet i Schibsted sin undersøkelse øverst på listen over omgivelsene til boligen, med 23% (Stubsve, 2020).

Bolig med miljøsertifisering fikk en 13. plass, med gjennomsnittlig score på 4,11. Vi hadde regnet med at denne boligkvaliteten ville score i midt-sjiktet. Selv om spørreundersøkelsen var anonym, ønsker ingen å ikke bry seg om miljøet. Rapport utarbeidet av NIBR viser til at 65% kunne være interessert i å betale mer for en bolig som er miljøvennlig, så lenge forskjellen i pris blir det samme som fremtidig innsparing i energiutgifter (Barlindhaug og Ruud, 2008).

Fargevalg havnet på 14. plass med gjennomsnittlig score på 3,59. Sett i ettertid burde nok denne kvaliteten blitt utdypet noe mer, og det kan hende det er derfor denne boligkvaliteten havnet så langt ned på lista. Vi burde definert om dette gjaldt farger på kun vegger og takflater i boligen, eller om det også gjaldt eksempelvis på garderobeskap, innerdører, listverk etc. Vi antar at fargevalg egentlig burde scoret høyere, men ble «nedprioritert» fordi respondentene vet at det ikke utgjør den store prisforskjellen om de ønsker hvite eller grå vegger. Fargevalg har en ganske lik enighet mellom kjønnene på de ulike scorene, men det er likevel en overvekt av kvinner som har gitt fra score 4 og opp. 14,3% kvinner ga score 6, mot 7,6% menn. 19,8% kvinner ga score 5, mot 11,4% menn.

Utomhus, lekeplass, hagestue etc. fikk en gjennomsnittlig score på 3,53. Denne boligkvaliteten hadde vi også trodd skulle havnet noe høyere. Samtidig ser vi at flere faktorer innen delingsøkonomi ikke er veldig interessant for respondentene. Vi burde ha delt opp denne kvaliteten slik at lekeplass ville vært en egen boligkvalitet, eller en linje

med fritekst hvor respondentene kunne ha kommentert med et par setninger. Etter samtaler med meglere virker det som lekeplass er noe som vanligvis verdsettes høyt, mens hagestue som deles med flere ikke er like populært. Den eldre kjøpegruppen har ofte voksne barn som har flyttet ut, og har derfor ikke interesse av lekeplass på samme måte som kjøpegruppen med små barn. Samtidig kan de få nytte av lekeplass når barnebarn kommer på besøk. Denne boligkvaliteten burde vært delt opp noe, for å få mer nøyaktig data å forholde seg til.

De 5 lavest scorende boligkvalitetene i undersøkelsen:

16. Sykkelparkering

Trondheim kommune har en egen sykkelstrategi (Sykkelstrategi Trondheim Kommune, 2014). Statens Vegvesen, Sør-Trøndelag fylkeskommune (nå Trøndelag Fylkeskommune) og Trondheim kommune står bak denne sykkelstrategien gjennom Miljøpakken. Den legger opp til diverse mål som har tidshorisont til 2025, og har visjonen om at «Trondheim skal være Norges beste sykkelby».

Den overordnede målsettingen er at sykkel skal stå for 15% av alle reisemåtene i Trondheim i 2025. Dette er dobbelt så mye som i 2009/2010, hvor andelen var 7,5%. For å møte befolkningsveksten som fører til trafikkvekst i storbyer i Norge, skal denne trafikkveksten bli tatt unna ved miljøvennlig transport (Klimaforliket på Stortinget, 2012).

Sykkelparkering havnet på 16. plass i undersøkelsen, med en gjennomsnittlig score på 3,41. Fordelingen på de ulike scorene var ganske jevne, men når vi ser på fordelingen mellom alder og kjønn, har kun én respondent i kategorien «mann, 18-29 år» som har gitt denne boligkvaliteten scoren 6. Samme gruppe for kvinner svarte to respondenter det samme. 75% av respondentene som ga scoren 6, er i aldersgruppene 50+. Den samme tendensen går igjen på score 5. I motsatt ende av skalaen ser vi at hovedvekten av respondentene er yngre enn 40 år. Dette harmonerer ikke med sykkelstrategiens mål, om blant annet å få flere unge til å velge sykkel som fremkomstmiddel. Det finnes ikke en formulering i rapporten om hvilket aldersspenn ung defineres som, men vi forutsetter at personer i aldersgruppen 30 +/- defineres som unge.

Flere store arbeidsgivere legger nå betydelige ressurser i sykkelparkering i sine parkeringskjellere, hvor det for eksempel finnes fasiliteter for å vaske sykkel etc. Et eksempel på dette er KLP sine lokaler ved Elgeseter i Trondheim. Under studiebesøk høsten 2018 fikk vi en omvisning av denne typen løsning hos denne bedriften.

Vi ser at Trondheim kommunes overordnede gang og sykkelpolitikk kan bli en utfordring for nybygging i årene som kommer. Sykkelparkering er en av de fem lavest scorede boligkvalitetene i vår undersøkelse, noe som også understøttes etter samtaler med nybyggmeglere og utbyggere. Utbyggere blir «tvunget» til å tilby noe som ikke etterspørres/prioriteres av interessenter, som igjen kan føre til at folk ikke ønsker å kjøpe bolig hvis dette skal erstatte parkering for bil.

17. Mulighet for leie av gjesteleiligheter i leilighetskompleks

På 17. plass i undersøkelsen med en gjennomsnittlig score på 2,63, havnet Mulighet for leie av gjesteleiligheter i leilighetskompleks. Spørsmål 9 hadde ikke stort fokus på delingsøkonomi, men to av de 20 boligkvalitetene under spørsmål 9 dreide seg om nettopp dette; bildeling og mulighet for leie av gjesteleiligheter. Ekstra-konseptet tok for

seg flere kvaliteter i forbindelse med delingsøkonomi, som drøftes under eget kapittel i oppgaven.

Som tidligere nevnt i analysen, ga kun 11,4% menn og 13,2% kvinner scoren 5 og 6. Totalt ga 32,7% av respondentene scoren 1, og 22,4% ga scoren 2. Dette viser et tydelig bilde av at gjesteleilighet ikke er noe som verdsettes høyt. Det vi derimot ikke har svaret på, er om det er selve gjesteleiligheten respondentene ikke er interessert i, eller om det er delingen av leiligheten som gjør at den får lav score. Dette kan kanskje sees i sammenheng med den pågående korona-pandemien, og om dette har sammenheng med usikkerhet til eksempelvis smittevern, rengjøring etter bruk etc.

Schibsted sin undersøkelse fra 2020 gir en indikasjon på populariteten av delingsøkonomi. Ifølge deres undersøkelse, ønsker 42% av respondentene ikke å dele. «Gjesterom/leilighet som kan brukes av besøkende» ble valgt av 16%, og havnet «midt på treet» i undersøkelsen (Stubsve, 2020). Dette indikerer at dersom vi hadde stilt spørsmålet annerledes, kunne gjesteleilighet potensielt scoret høyere. Samtidig svarte 42% av de spurte at de ikke ønsket å dele i det hele tatt. Derfor burde vi også hatt med et alternativ som sa «ønsker ikke å dele», for at spørsmålene hadde kunnet blitt vurdert på likt grunnlag.

18. «Lavest mulig» standard/kvalitet, slik at boligkjøpet blir oppnåelig på pris

«Lavest mulig» standard/kvalitet havnet på en 18. plass. Dette svaret viser at det er betalingsvillighet for kvalitet blant respondentene. Samtidig vet en del forbrukere at det er strenge krav til boligbygging i Norge. Alle som skal oppføre boliger i Norge er underlagt å følge Byggteknisk forskrift (TEK17). Dermed starter alle bygg og boliger på et allerede definert minimumsnivå, før tilvalgsprosessen er i gang.

Bare 1,5% av respondentene ga scoren 6, etterfulgt av 4,6% som ga scoren 5. I antall utgjør dette hhv. 3 personer på score 6 og 9 personer på score 5. Hele 76,1% ga scoren 3 eller lavere.

Betalingsvillighet for høyere standard samsvarer også med valgkriteriet «gode tilvalgsmuligheter for høyere standard», som havnet på nummer 10 i vår undersøkelse. Schibsted sin undersøkelse (Stubsve, 2020), kartla «boligens standard» som fjerde viktigste faktor.

19. Innglasset balkong

Innglasset balkong kom på 19. plass i undersøkelsen, med en gjennomsnittlig score på 2,59. Dette var et overraskende resultat for oss, og særlig interessant sammenlignet med at stor balkong kom på 2. plass i undersøkelsen. Samtidig var det ikke selve balkongen respondentene svarte på, men utformingen av balkongen.

Bare 5,6% ga scoren 6, og 9,2% ga scoren 5. I den andre enden av skalaen ga 34,2% av respondentene scoren 1, og 21,4% ga scoren 2. Det var kun aldersgruppene 50+ som ga innglasset balkong scoren 6.

Etter samtaler med boligmeglere, hadde vi ikke trodd at innglasset balkong ville score så lavt, særlig med et klima som vi har i Norge. De som har innglasset balkong er ofte veldig fornøyd med dette, da balkongen blant annet kan brukes som en forlengelse av stuen. Mange bruker også den innglassede balkongen til lagring. I tillegg kan balkongen benyttes tidligere på våren og senere på høsten, enn en ordinær balkong. Det er også andre fordeler knyttet til innglassing, som for eksempel å unngå snø, vær og vind, samt ansamling av kvister og løv (bygg.no, 2021).

En undersøkelse gjennomført for boligutvikleren JM i Norge, Sverige og Finland (bygg.no, 2016), nevner noe av det samme som vårt funn - kun to av ti norske respondenter ønsker innglasset balkong.

20. Bildelingskonsept

Bidelingskonsept havnet på siste plass, og fikk en gjennomsnittlig score på 1,85. Score 6 og 5 fikk 2% oppslutning hver. Hele 54,6% ga scoren 1, med stor enighet mellom kjønn, 51,6% kvinner og 57,1% menn. Det var heller ingen spesielle aldersmessige forskjeller.

Det har i Norge blitt allemannseie med bil, mange husstander disponerer to biler for å få familielivet med barn til å gå opp, og en del er også avhengig av bil i jobb. Dette kan være en medvirkende årsak til at et bildelingskonsept scorer så lavt. Vi hadde likevel antatt at bildeling skulle komme høyere på listen, særlig blant de yngre. Vi forventer likevel at interessen for bildeling vil øke i de kommende årene, særlig når flere større utleiefirma kommer på markedet med profesjonaliserte løsninger. Markedet har vært preget av ulike konsepter som ikke oppfattes veldig profesjonelt, og kan være en årsak til folks innstilling til dette. Utleiefirmaet Hertz, som er et stort selskap innen bilutleie, har startet en satsing med konseptet «Hertz BilPool» (Hertz.no, 2021). Konseptet går ut på profesjonalisering av bildeling, og har utarbeidet et system som skal gjøre dette mest mulig forenklet og tilgjengelig i de største Norske byene.

En annen årsak til at bildeling scorer så lavt, kan også sees i sammenheng med Korona. Det var ikke mulig å skrive kommentarer i fritekst til de 20 valgkriteriene, og vi vet derfor ikke hvorfor folk har svart som de har gjort. Å sette seg inn i en bil hvor man ikke kjenner de andre brukerne, kan være lite fristende slik ting har vært de siste 15-16 månedene. Det vites ikke hvor nøye ratt, instrumenter og andre kontaktflater har blitt rengjort før bilen overtas av ny bruker. Sett i denne sammenhengen bør det undersøkes mer rundt konseptet. I ettertid ser vi at vi burde hatt en fritekst for plass til kommentar bak dette spørsmålet, eller eventuelt stilt omformulert spørsmålet.

Spørsmål 13 – Hvis du hadde 100.000 – 200.000,- fritt på tilvalg, hva ville du brukt pengene på?

Respondentene ble på spørsmål 13 spurt hvilke tilvalg de ville brukt pengene på, hvis de hadde hatt kr. 100.000 – 200.000,- til fri bruk. Spørsmålet hadde alternativene:

- Kjøkkenløsning
- Teknologi i boligen
- Skyvedørsgarderobe
- Baderom
- Interiørpakke (maling, listefritt, belysning)

- Parkett
- Annet, spesifiser

Det var mulig å velge flere alternativ på dette spørsmålet, i tillegg til å skrive en fritekst hvis respondentene hadde andre ønsker.

152 respondenter valgte Kjøkkenløsning, etterfulgt av 103 respondenter på Baderom. Nesten 50% flere valgte kjøkkenløsning fremfor baderom, noe som er en veldig signifikant forskjell. Deretter ble det tettere mellom alternativene, hvorav 80 stk. valgte Teknologi i boligen (smarthus/app-styring varme, lys etc.) som ble det tredje mest valgte alternativet. 70 respondenter svarte at de ville brukt pengene på Interiørpakke (maling, listfritt, belysning). Deretter svarte 56 respondenter at de ville brukt pengene på parkett, og 56 respondenter hadde brukt pengene på skyvedørsgarderobe.

11 respondenter krysset også av på Annet, spesifiser. Svarene ble som følger:

- Gulv
- Varme i gulvet
- Hobbyrom/verksted
- Vaskerom
- Badstu
- Hage/uterom. En utestue eller et drivhus
- Stor garasjeplass med bod til ski og sykkel
- Steinfliser i yttergang
- Peis/ildsted hvis mulig
- Uteplass
- 2 toalett

Spørsmål 14 – Tror du at korona-situasjonen kan endre din fremtidige bosituasjon?

Som tidligere nevnt i oppgaven, dreide det siste spørsmålet i undersøkelsen seg om Korona-situasjonen. 79,6% av respondentene tror ikke deres fremtidig bosituasjon blir påvirket av dette, mens 20,4% tror bosituasjonen blir påvirket.

Det finnes foreløpig lite teori og forskning rundt dette temaet, men det er skrevet en del avisartikler og saker om at folk har valgt å flytte ut av storbyene under korona-krisen. Mye av dette henger sammen med at Oslo har vært nedstengt i lengre tid, og at restriksjonene i Oslo over tid har vært en del strengere enn de fleste andre steder i Norge. Dette har igjen ført til at folk har blitt isolert fra hverandre, og ikke har hatt muligheten til å benytte de ulike servicetilbudene en storby har å by på. Det vises til flere som ikke har sett poenget med å bo i en leilighet i Oslo, når årsaken til at de i utgangspunktet valgte å flytte dit, nettopp var alt byen hadde å by på (nrk.no, april 2021). I tillegg har det vist seg at mange får utført jobben sin like godt, uavhengig av bosted. Når både arbeidsplass og teknologi legger til rette for dette, har det for mange ikke vært behov eller mulighet til å være til stede på kontoret for å utføre jobben sin. Tendensen viser at like mange velger å flytte til Oslo, men den store forskjellen er at så mange velger å flytte ut igjen.

Tall fra SSB viser at flytting mellom fylkene er nesten som normalen (ssb.no, 2021). Det bekreftes også her at det i tredje kvartal 2020 var uvanlig stor utflytting fra Oslo. Stavanger, Trondheim, Bærum og Bergen hadde ifølge SSB også større utflytting i siste

kvartal 2020, sammenlignet med samme kvartal i 2019. Likevel var utflyttingen i disse byene bare på 50% sammenlignet med Oslo. SSB skriver at det er en mulig forklaring at Korona være årsaken også i disse byene, men ikke like omfattende som i Oslo. Det er også nærliggende å tro at en del av disse flyttingene er midlertidig, og vil stabilisere seg etter pandemien.

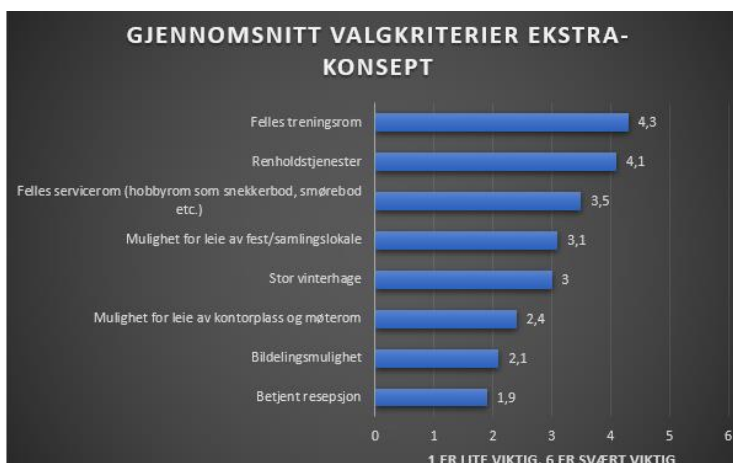
5.3 Forskningsspørsmål 1: Ekstra-konseptet

Hvilke fasiliteter foretrekker forbruker med boligkonseptet «Ekstra-konsept»?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å finne ut om ekstra-konseptet er en etterspurt boligkvalitet, samt å finne ut av hvilke boligkvaliteter (fasiliteter) som er preferert for dette konseptet.

Av totalt 196 respondentene var det 100 (50,5%) av respondentene som krysset av for «hverken/eller» eller bedre. Videre fikk disse respondentene svare på prefererte kvaliteter knyttet til ekstra-konseptet. Av utvalget på 100 svarte 74 at ekstra-konseptet er litt viktig, viktig eller avgjørende for kjøp. Disse 74 respondentene utgjør 37,4 % av de totale respondentene for denne undersøkelsen. Dette tolker vi som at ekstra-konsept er en etterspurt og dermed preferert boligkvalitet for en god del av forbrukerne. En av forklaringene til at flere ikke besvarte fra «litt viktig» eller bedre kan være at det finnes få boligbygg med ekstra-konsepter. Derfor er nok konseptet lite kjent i Trondheim. En annen årsak kan være at ekstra-konseptet blir ansett som «eksklusivt» og derfor er forbundet med at det blir kostbart både ved kjøp av boenheten og driften av kostnaden ved ekstra-konseptet.

Det var overraskende like svar mellom aldersgruppene for dette konseptet. Etter samtaler med en av de nasjonale utviklerne av ekstra-konsept ble det oppgitt at gjennomsnittlig alder for beboere her var 60 år+.



Figur 86: Gjennomsnittlig score for valgkriterier ekstra-konsept

Felles treningsrom er den fastilten som er mest preferert av de 8 ulike valgene. Det virker som at trening- og god helse er i vinden for alle aldersgrupper. Levevilkårsundersøkelsen fra SSB gjennomført i 2019 viser til «forskjeller i aktivitetsnivå mellom yngre og eldre personer er mindre enn ved tidligere målinger. Hos personer som er 67 år eller eldre svarer nå 76 prosent at de trener minst en gang i uka, mot 80-84 prosent i de yngre aldersgruppene.»

At treningsrom scorer høyt stemmer også overens med uttalelser fra representanter ved Ilsvika Ekstra: «Treningsrommet er populært og kanskje spesielt det tilbudet som vil score jevnt høyt på tvers av aldersgruppene».

Renholdstjenster og muligheten for leie av samlingslokale scorer også høyt. Dette samsvarer godt med undersøkelsen Schimit m.fl. (2013) gjennomførte i forbindelse med rapport for «Nye boligløsninger for eldre og folk flest». Rapporten oppsummerer at disse tjenestene er de mest etterspurte, og at det er betalingsvillighet for slike tjenester.

Felles servicerom kom som tredje valg. Her må det nevnes at menn skilte seg ut med med besvarelsen fra «viktig» og «avgjørende for kjøp». En av forklaringene kan være at nye boliger ofte oppleves som araleffektive, med liten plass for både lagring og rom til bruk til hobbyrom/snekkerverkstd.

Vi hadde forventet at mulighet for leie av kontorplass og møterom skulle få høyere score. Dette da spørreundersøkelsen ble gjennomført i ferbruar 2021, godt inn i korona-tiden hvor hjemmekontor ble benyttet som den nye arbeidslokasjonen. Det var nærliggende å anta at kontorplass og møterom utenfor hjemmet i samme bygg ville være attraktivt. Her kan det være mulig respondentene har tolket det slik at kontorplass ikke er å anse som lovmessig akseptabelt under en pandemi. Bildeling får også under ekstra-konseptet som under spørsmål 9, lav score. Dette bør også sees i sammenheng med korona-tiden hvor det har blitt anbefalt å ikke benytte kollektivt i enkelte perioder. Med endring i samfunnet hvor delingsøkonomi (dele kontra eie) og miljøfokus er i fokus, så burde bildeling være et fornuftig valg.

Betjent resepsjon kommer på bunn. Dette er ikke overraskende, da en app kan gjøre mye av det samme som ansatte i en resepsjon. Det kan også nevnes at Iilsvika Ekstra ble solgt og stiftet med betjent resepsjon. Denne faste stillingen er nå avvirket. Sameiets vaktmester har blitt en servicevert, som også inkluderer noen av de tidligere arbeidsoppgavene til respsjonisten. Vi opplever nå at nye apper som OBOS Nabohjelpen og Heime er digitale tjenester som beoberen selv benytter som ersatter mange av funksjoene til en respesjonist. Med den digital utviklingen og delingsøkonomien forventer vi fortsatt utvikling av digitale flater. Vi ser nå at mange borettslag og sameier som lager facebook grupper som fungerer infomrasjon/«respsjon» for bebeoberne. Dette vil sansynligvs fremover resultere i at det vil komme ideer fra boberne som vil resultere i hybridmodeller av ekstra-kosneptet f.eks. leie av ledig p-plasser og ledig rom for overnattings gjester. Ledig areal inne eller ute blir nye samlingssteder med felles aktiviteter o.l.

Undersøkelsen var lagt opp til 8 stk. valgkriterier og vi kan derav selvsagt ikke vite om respondentene ønsker seg andre fasiliteter enn de som er oppsatt i vår undersøkelse. Valgkriterine var oppsatt etter samtaler med boligutviklere og informasjon fra meglere som kjennner konspetet. Undersøkelsen om Ekstra-konspetet har ingen «Annet spesifiser» som respondentene kunne ha lagt inn sine egne valg.

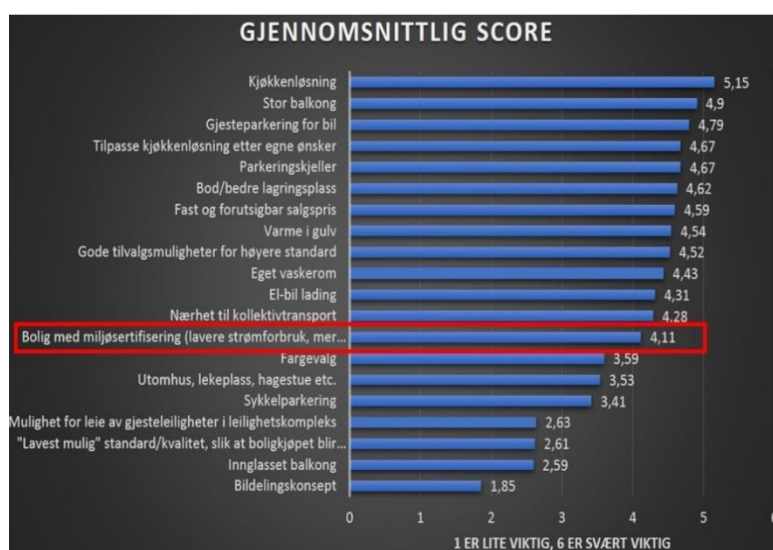
5.4 Forsknings spørsmål 2: Miljøsertifisering

Er miljøsertifisering en boligkvalitet som prioriteres ved kjøp av en helt ny bolig?

Formålet er å finne ut om miljø/energieffektiv bolig er av en preferert boligkvalitet mot andre boligkvaliteter. Vår hypotese er at spørreundersøkelser om med fokus/tema miljø/energieffektive nybygg så vil respondentene svare positivt til dette. Ingen ønsker å være en miljøsynder.

Vi har bevisst valgt å ikke fokusere på temaet miljø i vår undersøkelse. Derfor har vi utformet spørsmålsoppsettet vedrørende miljø eller bærekraft som boligkvalitet på følgende måte:

- Spørsmål nr. 9 «Om du kjøper nybygg, hvilke kvaliteter hadde vært viktigst for deg?». Her er det totalt 20 ulike boligkvaliteter som skal rangeres (fra lite viktig til svært viktig) hvor en av disse boligkvalitetene er relatert til miljøvennlighet. Undersøkelsen vil gi svar på hvor viktig miljø-spørsmålet er, i forhold til de 19 andre spørsmålene i undersøkelsen.
- Spørsmål 13 «Hvis du hadde kr. 100.000 til 200.000 å bruke fritt på tilvalg i leiligheten/boligen, hva ville du brukt pengene på?». Her ble det lagt opp til at respondentene under «Annet spesifiser» kunne legge til deres preferanser.



Figur 87: Gjennomsnittlig score spørsmål 9, "bolig med miljøsertifisering" markert

«Bolig med miljøsertifisering» ble rangert som nummer 13 ulike boligkvalitetene. Det var heller ingen som kommenterte miljø eller bærekraft under «Annet spesifiser». Undersøkelsen gir dermed pekepinn på at miljøsertifisering ikke er en prioritert boligkvalitet ved fremtidig kjøp av nybygg. Vår hypotese om at miljøsertifisering foreløpig ikke er en preferert boligkvalitet viser seg dermed å stemme med resultatene. Dette er noe som også blir understøttet av NIBR rapport 2008:14

«Beboernes tilfredshet med nybygde boliger» (Ruud, 2008) hvorav 1425 respondenter ga bare 17% tilbakemelding at det var aktuelt å redusere areal får å få en mer miljøvennlig bolig. Dette står også i samsvar med samtaler med meglere, hvor de uttrykker at «Det normale er at at boligkjøper velger den boligen som gir flest kvadratmeter, under forutsetning av at den har samme beliggenhet».

Det var overraskende at det var liten forskjell i besvarelsen mellom kjønn og alder. Vi hadde forventet at de yngre respondentene i aldersgruppen 18 – 29 og 30-39 hadde flere

preferanser til miljøsertifisering enn de andre gruppene. Det vi imidlertid ser forskjell på, er at flere kvinner er positive til miljøsertifisering. 34,1% av kvinnene ga scoren 5, mot 19% av mennene. På score 2 havnet bare 3,3% av kvinnene, mot 13,3% av mennene.

Finn.no er som tidligere nevnt Norges største annonsekanal for nye og brukte boliger. Ved søk på Finn.no 9. juni 2021 kl. 10:08 under fane «Nye boliger», fikk vi opp at det er totalt 897 enheter for salg. Av disse kan 134 enheter klassifiseres som miljøsertifiserte boliger, som Svanemerke og Bream. Dette utgjør 14,93% av nye boliger. At utbygger ikke tilbyr (annonserer) flere miljøsertifiserte boliger må ses i sammenheng med at det ikke er en etterspurt boligkvalitet som det er betalingsvillighet for. Dette tilsvarer med NIBR rapport Ruud 2012 som viser til at utbygger vil ta høyde for boligkvaliteter som det er betalingsvillighet for (under forutsetning av at disse kvalitetene fører til lønnsomhet for utbygger). At utbygger ikke finner det lønnsomt å bygge miljøsertifiserte boligbygg, må også ses i sammenheng med at det rapporteres at slike bygge er dyrere å bygge (SINTEF, 2017).

Når det ikke er etterspørsel etter miljøsertifiserte boliger, samtidig som at det er mer kostbart og bygge, vil ikke utbygger oppnå sine lønnsomhetskrav. Disse faktorene er en av årsakene til at det er så liten andel miljøsertifiserte nybygg for salg.

Miljøsertifisering som mulig fremtidig etterspurt boligkvalitet

Selv om vår undersøkelse og våre funn i litteratur understøtter at miljøsertifisering ikke er i fokus hos forbuker som en preferert boligkvalitet, er vår påstand at dette vil endres raskt. Dette blant annet i forbindelse med regjergjeringens fremleggelse av Perspektivmelding (Meld.St. 14 (2020-2021)) og Klimaplan for 2021– 2030 (Meld.St. 13 (2020-2021)), hvor det legges opp til økning i avgiftene på utslipp av klimagasser. Skulle dette bli en realitet vil det bli mer lønnsomt å bygge boliger og dermed rimeligere å bo (reduert forbruk av energi) i en miljøsertifisert bolig.



The image is a promotional graphic for SpareBank1 SMN. It features a close-up of a smiling woman with blonde hair. In the top left corner, there is a gear icon. The SpareBank1 SMN logo is in the top right. A light blue banner at the bottom contains the text: 'Nyhet! Grønne boliglån fra 1,35 % rente'. Below this, a dark blue button with white text says 'Les mer om grønne lån >'. The background is a soft-focus outdoor scene.

Figur 88: Sparebank1 SMN markedsfører grønne boliglån. Smn.no, 2021

Vi har tidligere beskrevet boligmarkedet for miljøsertifisering som uoversiktlig, med mange forskjellige miljøsertifiseringer (Leikvam, 2017). Dette vil nå sannsynligvis endre seg på grunn av innføring av EU's taksonomi. Taksonmien vil innføre et felles mål for klassifisering av hvilke aktiviteter som kan defineres som bærekraftige for investeringsformål, herunder boligutvikling og miljø. Innføring av taksonomien vil sannsynligvis resultere i en oversiktlig klassifisering av dagens miljøsertifiseringer. Vi har allerede sette starten av taksonomien ved at bankvesenet tilbyr «Grønne lån» til forbruker ved kjøp av bolig.

«Norske finansinstitusjoner bruker nå EUs taksonomi for å forme sine egne kriterier for grønne I første omgang gis bedre betingelser for grønne bygg, men i fremtiden vil dette kunne bli et absolutt krav for å få finansiering og forsikring. I første omgang gis bedre betingelser for grønne

bygg, men i fremtiden vil dette kunne bli et absolutt krav for å få finansiering og forsikring» (Kilde: Norsk eiendom).

Forbruker kan allerede nå få bedre rentebetingelser ved valg av en bolig som er miljøsertifisert iht. bankens krav. Flere nasjonale banker annonserer nå med «Grønne boliglån». Vi forventer at når taksonomien blir vedtatt, vil bankene samordne et klassifiserings- regelverk for hva som er grønne boliglån.

6 Konklusjon

Denne masteroppgaven har hatt som formål å belyse hvilke boligkvaliteter som er de viktigste for forbrukere, ved kjøp av nybygg. Dette kapittelet vil ta for seg forskningsspørsmålene, samt besvare oppgavens problemstilling. Det vil også bli gitt anbefalinger på hva det bør forskes videre på, i tillegg til generelle råd rundt hva eiendomsbransjen og spesielt utbyggere bør se nærmere på, for å treffe markedet best mulig med sine prosjekter og nybygg.

6.1 Konklusjon av problemstilling og forskningsspørsmål

Målet med oppgaven har vært å besvare problemstillingen «*Hva er boligkjøpers prefererte boligkvaliteter ved kjøp av nybygg?*». Gjennom svarene fra spørreundersøkelsen, har vi fått inn svar fra 196 respondenter som har gitt sin mening rundt temaet. Hovedfunn fra undersøkelsen samt funn i teori/litteratur er:

- Kriteriene som scorer høyest etter kjøkken er stor balkong, og tilpasning av planløsning.
- Ved at både gjesteparkering og parkeringskjeller scoret høyt, er dette en tydelig preferert boligkvalitet blant respondentene. Dette kan bli utfordrende i samspill med nullvekstmålet for Trondheim kommune.
- Vår undersøkelse viser at 41,8% prefererer familieboliger. Fortettingspolitikken i Trondheim kommune vil føre til utfordringer med tilførsel av familieboliger som ønsket boligkvalitet for forbruker.
- 79,6% svarer at korona-situasjonen ikke vil endre deres fremtidige bosituasjon.

Forskningsspørsmål 1 – Hvilke fasiliteter foretrekker forbruker med boligkonseptet «Ekstra-konsept»?

Svarene fra spørreundersøkelsen viser at:

- 37,4% svarer at ekstra-konseptet er litt viktig, viktig, eller avgjørende. Undersøkelsen viser dermed at ekstra-konsept er en preferert boligkvalitet for en større gruppe.
- Respondentene setter felles treningsrom på topp.
- Deretter følger renholdstjenester, felles servicerom, mulighet for leie av samlingslokale, og stor vinterhage.

Det er lavest interesse for betjent resepsjon. Like over følger bildelingsmulighet og mulighet for leie av kontorplass/møterom. At betjent resepsjon kom på bunn var forventet, men mer overraskende var scoren for bildeling og leie av kontor. Etter

samtaler med boligmeglere og nyboligkjøpere, hadde vi i forkant av undersøkelsen inntrykk av at dette var mer etterspurte konsepter. Vi mener at disse scorene bør sees i sammenheng med den pågående korona-pandemien, og vi anbefaler at disse konseptene utredes og undersøkes nærmere etter at pandemien er over.

Forskningsspørsmål 2 – Er miljøsertifisering en boligkvalitet som prioriteres ved kjøp av helt ny bolig?

Bolig med miljøsertifisering kom på 13. plass av alle boligkvalitetene i undersøkelsen. Understøttet av tidligere utførte spørreundersøkelser, rapporter m.m., viser det seg at miljøsertifisering ikke er særlig preferert blant forbrukere. Noe forskning viser til at enkelte kan være villig til å betale ekstra for miljøsertifisering, så lenge merkostnaden blir spart inn på lavere energiforbruk.

Som tidligere nevnt mener vi at miljøsertifisering er en boligkvalitet som vil prefereres høyere av forbruker, når taksonomien kommer på plass.

6.2 Anbefalinger

Vår masteroppgave dreier seg om hva forbruker anser som viktigste boligkvalitet ved kjøp av nybygg, og ikke nødvendigvis forbrukers tilfredshet i ettertid av kjøpet. Likevel henger tilfredshet sammen med flere av funnene våre. Både litteratur og forskning har vist at særlig gode tilvalgsmuligheter underveis i prosessen gjør kjøperne ekstra fornøyde. Samtidig er profesjonelle utbyggere avhengig av å tilby det kjøperne faktisk etterspør for å få solgt nok til å realisere prosjekter. Derfor anbefaler vi:

- **Profesjonelle utbyggere:**
 - Burde i større grad begynne å forberede seg på å imøtekomme etterspurte boligkvaliteter som skiller seg ut fra standard nybyggleveranse. Med dette vil de imøtekomme et marked som er betalingsvillig for disse kvalitetene. Denne oppgaven kan gi et overblikk for foretrukne boligkvaliteter.
 - Videre anbefaler vi at boligutviklere starter prosessen med å tilby miljøsertifiserte boliger. Prosjektene må tilfredsstillende bankvesenet sine krav til grønne lån, og en fremtidig taksonomi.
- **EiendomsMegler1 Midt-Norge**
 - EiendomsMegler1 Midt-Norge som er markedsleder i Trondheim, bør sørge for å innhente en aksept fra boligkjøpere og selgere til å delta i en årlig spørreundersøkelse som omhandler boligkvaliteter. Dette i henhold til GDPR. For å øke svarandelen på undersøkelsen anbefaler vi at den premieres og ikke er anonym. I en ideell verden hadde det vært fordelaktig å gjennomføre en undersøkelse to ganger i året.

- **Det offentlige eller bankvesenet:**
 - Vi anbefaler at ovennevnte allerede nå starter prosessen som forbereder et felles klassifiseringsverk for hva som er kriteriene til grønne lån. Per i dag varierer kriteriene ut ifra bank og kan forvirre forbruker.

- **Myndighetene:**
 - Bør lage en mal for klimagassregnskap, og hva det vil bespare utbygger å utvikle et miljøsertifisert bygg kontra standard byggeteknisk TEK17.
 - Videre bør det også for forbruker lages en «nybyggkjøp-mal» som viser forskjell på miljøsertifisert nybygg kontra standard nybygg. Dette ville vært opplysende og tydeliggjørende for forbruker.

- **Finn.no:**
 - Norges største søkemotor for nybygg bør under fanen ønskede fasiliteter ha en valgmulighet for miljøsertifisering.

6.3 Anbefaling til videre forskning

Anbefalig videre forskning

For videre forskning hadde det vært spennende å oppnå kunnskap om forbrukers endrede fokus til miljøsertifiserte boliger. For å oppnå et signifikant mønster må det være en større gruppe som svarer på en undersøkelse.

Forskning bør rettes mot hvordan innføringen av taksonomien endrer forbrukers etterspørselsmønster for miljøsertifiserte nybygg. Hvordan vil taksonomien påvirke bankenes innvilgelse av grønne lån som igjen vil være en pådriver for forbrukers endret etterspørsel av miljøsertifiserte nybygg. Sammen med med klimaplanen 2021 – 2030, vil dette forhåpentligvis danne et bilde på forbrukers endrede etterspørsel for miljøsertifiserte nybygg.

Hvordan vil så dette endre utbyggers tilførsel av miljøsertifisert boliger. Til slutt bør forskningen inkludere en total av alle miljøsertifiseringer som kommer best ut i forhold til klassifiseringen i taksonomien.

Avslutningsvis må det nevnes at dette har vært et interessant og spennende prosjekt å skrive om. Utfordringene har ligget i mengden arbeid med undersøkelsen men ditto givende fordi jobben vi har lagt ned har gitt oss fremtidsrettet kunnskap. Noen av funnene var forventet, mens andre igjen var overraskende.

Referanser

- ABC Nyheter (2015) *Vil tilby resorter for eldre etter modell fra USA*. Tilgjengelig fra: <https://www.abcnyheter.no/helse-og-livsstil/2015/12/04/195184840/vil-tilby-resorter-for-eldre-etter-modell-fra-usa?redirect=true> (Hentet: 10. januar 2021)
- Andresen, I. (2008). *Planlegging av solvarmeanlegg for lavenergiboliger og passivhus*. SINTEF Byggforsk 2008, Prosjektrapport nr. 22
- Barlindhaug, R., Holm, A. og Nordahl, B. 2014. *Kommunenes tilrettelegging for boligbygging*. NIBR-rapport 2014:13
- Barlindhaug, R., Holm, A. og Nordahl, B. og Renå, H. 2014. *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom*. NIBR-rapport 2014:8
- Barlindhaug, R. & Ruud, M. E. 2008. *Beboernes tilfredshet med nybygde boliger*. NIBR-rapport 2008:14
- Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B., Nordahl, B., *Nye boliger i storbyene*. NIBR-rapport 2012:31
- Beamish J.O., Rosemary C.G & Emmel, J. (2001) Article: Lifestyle Influences on Housing
- Bilkollektivet (2021) Tilgjengelig fra: <http://www.bilkollektivet.no/> (Hentet: 28. mai 2021)
- Byggeindustrien (2016) *Balkong med kveldssol mest verdt*. Tilgjengelig fra: <https://www.bygg.no/balkong-med-kveldssol-mest-verdt/1276979/> (Hentet 5. mai 2021).
- Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning. Direktoratet for Byggekvalitet NIBR-rapport 2008:14
- COWI og Skanska (2021) *COWI og Skanska går inn i bærekraftssenteret i Trondheim*. Tilgjengelig fra: <https://www.bygg.no/cowi-og-skanska-gar-inn-i-baerekraftssenteret-i-trondheim/1464845/> (Hentet 3. mai 2021)
- Dagsavisen (2021) *Et medlemsopprør sprer seg*. Tilgjengelig fra: <https://www.dagsavisen.no/debatt/2021/05/18/et-medlemsoppror-brer-seg/> (Hentet: 17. april 2021).
- Daatland, S.O. (2008): *Halve livet: Artikler om aldring og livsløp*. Bergen: Fagbokforlaget. John Grieg AS
- DNB (2021) *Grønt boliglån*. Tilgjengelig fra: <https://www.dnb.no/lan/boliglan/gront> (Hentet 21. april 2021)
- Eiendom Norge (2018) *Finanskrisen på norsk*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/blogg/finanskrisen-pa-norsk-article599-923.html> (Hentet 24. april 2021)
- Eiendom Norge (Desember 2020) *Eiendom Norges boligprisstatistikk*.

Enova 2012, *Potensial- og barrierestudie. Energieffektivisering av norske boliger*. Enova rapport 2012:01.1

Enova. *Hjelp til deg som skal kjøpe eller bygge passivhus*. Enova Hjemme

Everett, L og Furseth, I (2012). *Masteroppgaven. Hvordan begynne – og fullføre*. Oslo: Universitetsforlaget.

Finanstilsynet, 2009. *Tilstanden i finansmarkedet*

Gitmark, H. (2020). *Det norske hjem*. Res.Publica.

Guttu, J. (2003). «*Den gode boligen*» fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år: Arkitekthøgskolen i Oslo.

Halse, A. H. & Killi, M. 2010. *Verdsetting av pålitelighet i samfunnsøkonomiske analyser – PUSAM teorigrunnlag*, Oslo, Transportøkonomisk institutt.

Husbanken (1991) *Boliger med nogo attåt – nye bofellesskaper i et historisk perspektiv*. Centraltrykkeriet Grafisk Service AS

Husbanken (2021) *Lån til å bygge livsløpsboliger*. Tilgjengelig fra: [www. https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/boligkvalitet/livslopsstandard/](https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/boligkvalitet/livslopsstandard/) (Hentet: 12.desember 2020)

Jacobsen D. I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 3. utgave. Cappelen Damm AS

Kommunal- og moderniseringsdepartementet Veileder 2017, *Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Planavdelingen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet Forventningsdokument 2019, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Leikvam G. og Olsson N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke.

Løvås, G. G. 2013. *Statistikk for universiteter og høyskoler*, Oslo, Universitetsforlaget

Meld. St. 13 (2020 – 2021). *Melding til Stortinget Klimaplan for 2021– 2030*. Regjeringen

Meld. St. 14 (2020–2021). *Perspektivmeldingen 2021*. Regjeringen

Mørck, J.B & Nødtvedt, C. (2019) *Eiendomsaktørens kunnskap om markedets boligpreferanser*. Masteroppgave. Norwegian University of Life Sciences, Ås

Nordahl, B., Barlinghaug, R., Havnen, E., Nørve, S., Aamo, A. S., (2011) *Utbyggerstyrt byutvikling?* NIBR-rapport 2011:21

Norges Bank (2008) *Finanskrisen i 2008*. Tilgjengelig fra: <https://www.norges-bank.no/tema/Om-Norges-Bank/historien/Pengepolitikk-finansiell-stabilitet-og-kapitalforvaltning/Finansiell-stabilitet/2008-krisen/> (Hentet 27. februar 2021)

Solheim, H. og Vatne, B. H., (2018) *Hvordan finansierer husholdningene kjøp av fast eiendom?* Norges Bank, Rapport nr. 2

NOVA (2011) Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. NOVA Rapport 16/2011

NRK (2021) OBOS varsler store endringer etter medlemsopprør. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/norge/obos-varsler-store-endringer_skal_alldri_selge_95-millioners_leiligheter_igjen-1.15502572 (Hentet: 05.05.2021).

NTNU (2021) *Skrive og levere masteroppgave*. Tilgjengelig fra: <https://innsida.ntnu.no/masteroppgave> (Hentet: 18. Juni 2021).

Nøvre, S. (2009). *Boligkvalitet og kommunal Planlegging*. Norsk institutt for by- og regionforskning.

Olsson, N. 2011. *Praktisk rapportskrivning*, Trondheim. Tapir akademisk forlag

Oslo Metropolitan University (Februar, 2020). *Norwegian Housing Market Watch 2020*. Oslo Metropolitan University

Plan og bygningsloven (1971) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=plan%20og%20byggningsloven> (Hentet: 16. juni 2021).

Regjeringen (2008) *Plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/plan-og-bygningsloven/id570450/> (Hentet 5. mai 2021).

Regjeringen (2015) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/utenrikssaker/utviklingssamarbeid/sdg_oversikt/id2505654/ (Hentet: 3. november 2020).

Regjeringen (2015) *Paris-avtalen om klima vedtatt*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/paris-avtalen-om-klima-vedtatt/id2467187/> (Hentet 7. januar 2021).

Regjeringen (2015) *Strategi for boligmarkedet*. Departementene

Regjeringen (2016-2017) *Nasjonal transportplan 2018-2029*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/?q=bymilj%c3%b8avtale&ch=1#match_0 (Hentet 3. februar 2021).

Regjeringen (2018) *Fornyhet strategi for boligmarkedet*. Departementene

Regjeringen (2018) *Fornyhet strategi for boligmarkedet*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/fornyhet-strategi-for-boligmarkedet/id2605560/> (Hentet: 12. desember 2020).

Regjeringen (2021) *Byvekstavtaler, belønningsordningen, og bymiljøavtaler*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/transport-og-kommunikasjon/kollektivtransport/belonningsordningen-bymiljoavtaler-og-byvekstavtaler/id2571977/> (Hentet 14. april 2021).

- Regjeringen (2021) *Utlånsforskriften*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/> (Hentet: 8. april 2021).
- Ruud, M.E. (2009) *Unge boligpreferanser, Oslo*. Norsk institutt for by- regionforskning. 2009:106
- Schmidt, L., (2008). *Hvordan kjøpe en bolig som ikke finnes*. NIBR-rapport 2013:19
- Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T., Nøvre, S. (2013). *Bolig+.* Nye boligløsninger for eldre og folk flest. NIBR-rapport 2013:19
- Schmidt, L. (2002). *Nye boliger med nogo attåt*. NIBR
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, boligkvalitet og sosial bærekraft*. NIBR-rapport 2014:12
- Selvvag (2021) *Selvaag pluss*. Tilgjengelig fra: <http://prospekt.selvaagbolig.no/konsepter-2021/selvaag-pluss/?page=18> (Hentet: 7. juni 2021).
- Selvaag bolig (2021) *Digitale prospekter Selvaag Bolig*. Tilgjengelig fra: <http://prospekt.selvaagbolig.no/konsepter-2021/selvaag-pluss/?page=28> (Hentet: 4. april 2021).
- Signaturhagen (2021) *Hjemmeside boligprosjekt*. Tilgjengelig fra: <https://signaturhagen.no/signaturhagen/trondheim/> (Hentet 2. februar 2021).
- Språkrådet (2021) Tilgjengelig fra: <https://www.sprakradet.no/> (Hentet: 28. mai 2021).
- SSB.no (2018) *Boforhold, leveårsundersøkelsen*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold> (Hentet 12. juni 2021).
- SSB (2020) *Flere bor alene*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/flere-bor-alene> (Hentet 5. mars 2021).
- SSB (2020) *Rekordlav fruktbarhet for tredje år på rad*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/rekordlav-fruktbarhet-for-tredje-ar-pa-rad> (Hentet 28. mai 2021).
- SSB (2019) *Sentraliseringen fortsetter*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/sentraliseringen-fortsetter> (Hentet 07.01.2021).
- SSB (2021) *Fødestatistikk*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/fodte-og-dode/statistikk/fodte> (Hentet 28. mai 2021).
- SSB (2021) *Statistikk*. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/faktaside/bolig_ (Hentet: 21. april 2021).
- SSB (2021) *Tabell 06265, boliger etter bygningstype, statistikkvariabel, år og region*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/06265/tableViewLayout1/> (Hentet 27. februar 2021).

SSB (2021) *Tabell 11038, personer etter region, statistikkvariabel, år og eierstatus*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/06265/tableViewLayout1/> (Hentet 27. februar 2021).

St.meld. nr. 23 (2003 – 2004). *Om boligpolitikken*. Regjeringen.

St.meld. nr. 28 (2011 - 2012). *Gode bygg for eit betre samfunn*. Regjeringen.

St.Meld. nr. 31 (1992-1993). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Regjeringen.

Store Norske Leksikon (2021) *Definisjon preferanse*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/preferanse> (Hentet 6. februar 2021)

Store Norske Leksikon (2021) *Definisjon kvalitet*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/kvalitet> (Hentet 6. februar 2021)

Støa, Eli, Karin Høyland og Solvår Wågø (2006) *Bokkvalitet i små boliger Studier av fem boligprosjekter i Trondheim*. SINTEF Teknologi og samfunn. Arkitektur og byggeteknikk. Rapport SBF51 A06004

Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010 Dokumentasjon og debatt*

Taaje, M & Løken, A.C. (2016) *Boligpreferanser: antagelser mot virkelighet*. Masteroppgave. Norwegian University of Life Sciences, Ås

Thomsen, J., Gullbrekken, L., Grynning, S. Holme, J. (2007). *Evaluering av boliger med lavt energibehov (EBLE) – samlerapport*. SINTEF Fag 43, Prosjektnummer: 102000176

Trondheim kommune 2013, Retningslinjer og bestemmelser. Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Trondheim kommune (2014-2025) Sykkelstrategi for Trondheim. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/temaplaner/sykkelstrategi-for-trondheim-2014-2025.pdf> (Hentet 7. juni 2021).

Trondheim kommune (2020) *Befolkningsprognoser for kommunene*. Tilgjengelig fra: <https://trondheimsregionen.no/befolkningsprognoser-for-kommunene-2020/> (Hentet 24. april 2021).

Trondheim kommune (2020) *Befolkningsprognoser*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/om-kommunen/statistikk/prognoser/> (Hentet 5. mars 2021).

Trondheim kommune 2020, *Boligpolitisk plan 2020 med tilhørende handlingsdel 2020-2024*

Trondheim kommune (2021) *Befolkningsendringer i Trondheimsregionen*. Tilgjengelig fra: <https://infogram.com/kvartalsrapport-trondheimsregionen-2021k1-1h7j4dvdd38x94n?live> (hentet 21. april 2021).

Trondheim kommune (2021) *Bolig og bygningsstatistikk*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/om-kommunen/statistikk/bolig-og-bygningsstatistikk/> (Hentet 3. juni 2021).

Trondheim kommune (2021) *Om bærekraftssenteret*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/om-kommunen/bk/barekraft/barekraftssenteret/om-barekraftssenteret/> (Hentet 12. april 2021).

UNECE (2019) *Trondheim Establish Centre of Excellence to Promote SDGs at Local Level*. Tilgjengelig fra: <https://sdg.iisd.org/news/unece-trondheim-establish-centre-of-excellence-to-promote-sdgs-at-local-level/> (Hentet 3. juni 2021).

ZERO (2021) Bygg og anlegg. Tilgjengelig fra: <https://zero.no/fagomrade/bygg-og-anlegg/> (Sist brukt 6. Juni 2021).

Vedlegg

Vedlegg 1: Boligprodusentenes Forening

Pressemelding: Hele Norge



BOLIGPRODUSENTENE

Manglende boligsalg gir økt ledighet til høsten og inn i 2021

Publisert: 13.05.2020

Boligtallene for april viser en salgsnedgang på 45 % sammenliknet med april 2019. Samlet boligsalg så langt i 2020 er ned 29 % sammenliknet med året før.

Igangsettingen i april er ned 32 % sammenliknet med april i 2019, mens samlet igangsetting så langt i 2020 er ned 11 % sammenliknet med samme periode i fjor.

Det reviderte statsbudsjettet inneholder ingen tiltak for å opprettholde nødvendig boligproduksjon og sikre sysselsettingen. Dette er svært skuffende uttaler administrerende direktør i Boligprodusentene Per Jæger.

For fritidsboliger er salget og igangsettingen hittil i år 10 % opp sammenliknet med tilsvarende periode i fjor. For april er salget ned 9 % i forhold til april 2019, igangsettingen 35 % under april i fjor.

Boligprodusentenes ukesmåling under koronakrisen viser en økende sysselsetting på byggeplassene, hvor personell utenfor arbeid har falt fra 17 % i uke 13 til 7 % i uke 20, med et sykefravær på kun 3 % og med 3 % permitterte i uke 20. Så langt har boligbransjen klart å opprettholde boligproduksjonen under smitteverntiltakene, men Jæger er bekymret for at dette ikke vil vare utover høsten. Over 50 % av medlemmene melder om manglende nye byggeoppdrag, som stemmer godt med svikten i boligsalget i mars og april.

Hver bolig som ikke selges nå vil skape ny ledighet ut over høsten og gjennom 2021. Det tar ca. 6 måneder fra en kontrakt er underskrevet til byggearbeid kan starte opp. Dersom de lave salgstallene fortsetter i mai og juni vil mangel på oppdrag føre til permitteringer og oppsigelser. Ringvirkningene er store ved at hver bolig som ikke bygges gir tap av 3,4 årsverk i verdikjeden. En moderat prognose på bakgrunn av salgstallene tilsier en redusert igangsetting på inntil 10.000 boliger årlig, noe som vil føre til 34 000 færre årsverk. Derfor trenger vi følgende tiltak for å sikre at nye boligprosjekter blir igangsatt for å opprettholde sysselsettingen, sier Per Jæger:

- Husbanken må få økte rammer på 25 mrd. for å stimulere boligbyggingen. Det vil sikre finansiering av 10.000 boliger for de som vil og fortsatt kan kjøpe ny bolig.
- En forsikringsordning for usolgte leiligheter som gjør det tilstrekkelig med 30 % forhåndssalg før igangsetting.

For ytterligere informasjon kontakt:
Boligprodusentenes Forening

v / Adm. direktør Per Jæger
Mob +47 909 89 509
per.jaeger@boligprodusentene.no

Vedlegg 2: Spørreskjema

Hva er viktig for deg i en helt ny bolig?



EiendomsMegler1 Midt-Norge har invitert deg til å delta på denne spørreundersøkelsen på bakgrunn av at du enten har kjøpt nybygg/bruktbolig i Trondheim de siste 3 årene, eller er på utkikk etter nybygg/bruktbolig i Trondheim.

Deltagere av undersøkelsen, har mulighet til å påvirke utviklingen av fremtidige prosjekter i Trondheim. Besvarelsen vil gi verdifull informasjon til blant annet boligutviklere, banksektoren og Trondheim kommune, når videre bærekraftig byutvikling i Trondheim skal skje. Dataene som blir innhentet i undersøkelsen vil bli benyttet til forskning. Det vil ta ca. 5 minutter å gjennomføre undersøkelsen, og din identitet vil holdes skjult.

Dersom du ikke ønsker å delta i spørreundersøkelsen, er det bare å se bort fra denne e-posten.

1) * Kjønn

Mann
Kvinne

2) * Alder

Under 18 år
18-29 år
30-39 år
40-49 år
50-66 år
67-79 år

80 år +

3) * Hvilket alternativ passer din husholdning best?

Aleneboende

Par uten barn

Par med barn

Aleneforsørger

Par med voksne barn (yngste barn over 16 år)

4) * Hva er samlet bruttoinntekt for husholdningen?

Under kr. 500.000,-

Kr. 500.000 - 700.000,-

Kr. 700.000 - 900.000,-

Kr. 1.000.000 - 1.200.000,-

Kr. 1.200.000 - 1.500.000,-

Kr. 1.500.000 - 2.000.000,-

Over kr. 2.000.000,-

Ønsker ikke å oppgi

5) * Nåværende bosted/bydel

Trondheim Sentrum

Trondheim Sør

Trondheim Vest

Trondheim Øst

Utenbys

6) Annet bosted, spesifiser:

7) * Er du villig til å flytte til en annen bydel hvis en attraktiv bolig for deg skulle komme på markedet?

Ja

Nei

8) * Hvilken av følgende hustyper er mest aktuell for deg ved kjøp av nybolig?

Enebolig

Tomannsbolig

Rekkehus

Leilighet

Annet

9) * Om du kjøper deg nybolig, hvilke kvaliteter hadde vært viktigst for deg? Ranger fra 1 til 6, hvor 1 er lite viktig og 6 er svært viktig.

1 2 3 4 5 6

Bod/bedre lagringsplass

Nærhet til kollektivtransport

Parkeringskjeller

Kjøkkenløsning

Bolig med miljøsertifisering (lavere strømforbruk, mer miljøvennlig)

Stor balkong

Fargevalg

Tilpasse planløsning etter egne ønsker

Utomhus, lekeplass, hagestue etc.

El-bil lading

Bidlingskonsept

Sykkelparkering

Gjesteparkering for bil

Gode tilvalgsmuligheter for høyere standard

Mulighet for leie av gjesteleiligheter i leilighetskompleks

"Lavest mulig" standard/kvalitet, slik at boligkjøpet blir oppnåelig på pris

Varme i gulv

Fast og forutsigbar salgspris

Eget vaskerom

Innglasset balkong

10) * Ekstra-konsept er tilbud og tjenester som tilbys i prosjektet. Dette kan være betjent resepsjon, møterom, felles treningsrom, felles smørebod, bidlingsmuligheter, renholdstjenester etc. Hvor viktig er et slikt konsept for deg?

Ikke relevant

Mindre viktig

Hverken/eller

Litt viktig

Viktig

Avgjørende for kjøp

Denne informasjonen vises kun i forhåndsvisningen

Følgende betingelser må være oppfylt for at spørsmålet skal vises for respondenten:

Dersom spørsmålet Ekstra-konsept er tilbud og tjenester som tilbys i prosjektet. Dette kan være betjent resepsjon, møterom, felles treningsrom, felles smørebod, bildelingsmuligheter, renholdstjenester etc. Hvor viktig er et slikt konsept for deg? inneholder noen av disse alternativene

- Avgjørende for kjøp
- Viktig
- Litt viktig
- Hverken/eller

11) Hvor viktig hadde de ulike tilbud og tjenester i et ekstra-konsept vært for deg? Ranger fra 1 til 6, hvor 1 er lite viktig og 6 er svært viktig.

1 2 3 4 5 6

Betjent resepsjon

Mulighet for leie av kontorplass og møterom

Felles treningsrom

Felles servicerom (hobbyrom som snekkerbod, smørebod etc.)

Bidelingsmulighet

Renholdstjenester

Mulighet for leie av fest/samlingslokale

Stor vinterhage

Denne informasjonen vises kun i forhåndsvisningen

Følgende betingelser må være oppfylt for at spørsmålet skal vises for respondenten:

Dersom spørsmålet Ekstra-konsept er tilbud og tjenester som tilbys i prosjektet. Dette kan være betjent resepsjon, møterom, felles treningsrom, felles smørebod, bildelingsmuligheter, renholdstjenester etc. Hvor viktig er et slikt konsept for deg? inneholder noen av disse alternativene

- Avgjørende for kjøp
- Viktig
- Litt viktig
- Hverken/eller
-

12) Annet, spesifiser:

13) * Hvis du hadde kr. 100.000 til 200.000 å bruke fritt på tilvalg i leiligheten/boligen, hva ville du brukt pengene på?

- Kjøkkenløsning
- Teknologi i boligen (Smarthus/app-styring varme, lys etc.)
- Skyvedørgarderobe
- Baderom
- Interiørpakke (maling, listefritt, belysning)
- Parkett

Annet, spesifiser:

14) * Tror du at korona-situasjonen kan endre din fremtidige bosituasjon? (For eksempel ønske om å ikke bo like sentralt med mange mennesker i umiddelbar nærhet, bolig med tilpasset hjemmekontor eller lignende).

Ja

Nei

© Copyright www.questback.com. All Rights Reserved.
Trial Essentials for free - [Click here to create your survey today.](#)

