

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Jeg har gjennom de siste to år hatt gleden av å studere Eiendomsfag ved Universitet for Miljø- og Biovitenskap. Masteroppgaven representerer avslutningen på et spennende og lærerikt studie. Oppgavens omfang er 30 studiepoeng fordelt over ett semester.

I hele min yrkeskarriere har jeg jobbet med forskjellige fagfelt innenfor eiendom. Jeg har således tilegnet meg erfaring fra fagområder som entreprenør, forvaltning og boligmegler og næringsmegler. Med denne teoretiske, og praktiske bakgrunnskunnskap har jeg hatt gleden av å strukturere og videreutvikle denne kunnskapen i form av et masterstudie i eiendomsutvikling.

Jeg vil takke min veileder Håvard Steinsholt, for konstruktive tilbakemeldinger, samt venner og kollegaer for nyttige innspill rundt oppgavens problemstillinger.

Takk rettes også til Daniel Butenschøn som samtalepartner, og Anne Marie Rustad som har lest korrektur.

Avslutningsvis vil jeg rette en stor takk til Alexander Ståhle i Spacescape, som velvillig har bistått med informasjon undervis i oppgaven, samt til de selskapene som lot seg intervju. Uten informasjonen fra disse aktørene ville ikke denne oppgaven latt seg gjennomføre.

Tom Chr. Rustad

Ås, 12. Desember 2012

Abstract (norsk):

Denne oppgaven belyser kvaliteten i beslutningsgrunnlaget i tidlig fase, som legges til grunn for utbygging av store utviklingsprosjekter. Oppgaven belyser aktørers vilje til å anvende ny kunnskap om bykvalitet og betalingsvilje. Det kvalitative studiet er basert på intervju av ni eiendomsutviklere, to representanter for Oslo kommune, og to aktører innen fagfeltet statistikk. Undersøkelsen antyder at eiendomsutviklere er skeptiske til ny kunnskap, grunnet sterk tro på egen kunnskap og erfaring. En mulig årsak til denne holdningen kan være at markedssituasjonen i dag krever et sterkere fokus på prosjektkostnad.

Abstract (engelsk):

This thesis discusses the quality of early decision making in large development projects. The thesis illuminates developers' lack of willingness to apply new knowledge about "city quality" and willingness to pay. The study is based on interviews with nine developers, two representatives from Oslo municipality, and two statisticians. The study suggests that real estate developers are sceptical of new knowledge, due to a strong belief in their own knowledge and experience. One possible reason for this attitude is that the current market situation demands a stronger focus on project costs.

Emneord på norsk:

Eiendomsutvikling

Bykvalitet

Tidligfase

Beslutningsgrunnlag

Betalingsvilje

Emneord på engelsk:

Real estate development

City quality

Early phase

Basis for decisions

Willingness to pay

Sammendrag

Stadig flere mennesker ønsker å bo i byer. Vi ser i dag konjekturane av en stadig økende urbanisme. Oslo forventer en befolkningsvekst på 180 000 mennesker frem mot 2030, med et estimert boligbehov på ca. 100 000 nye boliger. Som en følge av dette skal det anslagsvis investeres ca. 250 - 300 milliarder norske kroner. Dette er investeringer som skal sikre folks velvære, og kommer til å prege byen i generasjoner. Det er bekymringsfullt dersom man er lite bevist for hva som bør bygges, iht. verdiutvikling, bærekraftig utvikling og folks opplevelse av byen. Dette er bakgrunnsscenarioet for problemstillingen i oppgaven.

Oppgaven har hatt to målsetninger. For det første, å forsøke å undersøke kvaliteten av data i som legges til grunn for store tunge eiendomsinvesteringer. For det andre, forsøke å belyse hvordan aktører innen eiendomsutvikling forholder seg til ny kunnskap. med dette som bakgrunn ble dette oppgavens hovedproblemstilling.

”Beslutningsgrunnlaget for det som bygges og planlegges i dag, er basert på en rekke antagelser og oppfatninger, som mangler tilstrekkelig vitenskapelig støtte”.

For å presisere og underbygge problemstillingen, ble hovedproblemstilling til brutt ned til fem underproblemstillinger.

- *Hvor beviste er de ulike aktørene iht. betydningen av bykvalitet?*
- *Hvilken vekt tillegges bykvalitet ved verdiestimering av utviklingstomter?*
- *I hvilken grad oppfatter de ulike aktørene det som lønnsomt å investere i bykvalitet?*
- *Er de forskjellige aktørene kjent med resultatene av ”Stadtskvalitetsmodellen”?*
- *I hvilken grad er aktørene åpne for å bruke ny kunnskap i sine beslutningsprosesser?*

Teoridelen danner et rammeverk for problemstillingen, og et bakteppe for empirien i oppgaven. de fire første underproblemstillingen har direkte sammenheng med spørsmålsguiden. Den femte fremtrer som mer indirekte, og undersøker i hvilken grad aktørene ønsker å benytte ny kunnskap, som kan medføre økt fortjeneste og bykvalitet.

Til å belyse problemstillingene har jeg benyttet kvalitativ metode både i forhold til empiri og teori. I teoridelen og under drøftelse er det vært benyttet eksisterende teori, og teori med paralleller til andre fagområder.

Med semistrukturert dybdeintervju som intervjumetode, har jeg forsøkt å avdekke hvilken praksis som legges til grunn for datainnsamling. Kjernen i oppgaven er imidlertid den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som viser sammenhengen mellom kjøpers betalingsvilje og bykvaliteter. Gjennom modellen forsøker oppgaven å belyse interessen for å bruke denne ”nye” kunnskapen ved fremtidige utviklingsprosjekter.

Det empiriske funnene styrker hovedproblemstilling, ved at beslutningsgrunnlaget for store utviklingsprosjekter er lite vitenskapelig basert. Ingen av eiendomsutviklerne oppgir at de har egne metoder eller rutiner, for kvalitetssikring av datagrunnlag, tiltros for at foreligger teori innenfor problemstillingen.

En årsak til dette funnet, kan være at kvaliteten i beslutningsgrunnlaget har mindre fokus, fordi egen kunnskap og kompetanse er de helt avgjørende suksessfaktorer.

Undersøkelsen antyder at aktørene er skeptiske til ny kunnskap representert ved Stadskvalitetsmodellen, og er ikke uten videre villig til å erkjenne eller gjøre bruk av den nye kunnskapen som modellen formidler.

Opgaven åpner ikke for å trekke konklusjoner for en hel bransje, men kan imidlertid sammen med tilsvarende empiri, bidra til å verifisere problemstillingen.

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	5
1.1. BAKGRUNN	5
1.2. FORMÅL	6
1.3. HOVEDPROBLEMSTILLING	6
1.3.1. Under problemstillinger	6
1.4. OPPGAVENS OPPBYGNING	7
1.5. AVGRENSNING	7
2. METODE	8
2.1. DET SEMISTRUKTURERTE DYBDEINTERVJU	8
2.1.2. Intervju pr. e-post	9
2.1.3. Oppfølgingsspørsmål	9
2.1.4. Intervjuguider	10
2.1.5. Bearbeiding, analyse og tolkning av intervjudata	10
2.2. UTVALG INFORMANTER	11
2.3. INTERVJUENE	11
2.4. ETIKK	12
2.5. RELABILITET OG VALIDITET	12
3. TEORI	13
3.1. VALG AV LITTERATUR	14
3.2. OPPGAVENS BRUK AV BEGREPER	15
3.3. VERDISKAPNING I TIDLIGFASE	14
3.4. NORSK BOLIGFORSKNING OG BOKKVALITET	19
3.5. TEORI OM BYKVALITET	22
3.6. EIENDOMSUTVIKLERES STØRRELSE OG BYKVALITET	24
3.6.1. Store Eiendomsutviklere	25
3.6.2. Mellomstore Eiendomsutviklere	25
3.6.3. Små Eiendomsutviklere	25
3.7. METODER FOR STEDSANALYSE	26
3.7.1. Antikvariske analyser	26
3.7.2. Realistisk byanalyse	27
3.7.3. Sosiokulturell stedsanalyse	27
3.7.4. Byteori	27
3.7.5. Bymorfologi	27
3.8. PRESENTASJON AV STADSKVALITETSMODELLEN	28
3.9. KORT OM SWOT ANALYSE	38
3.9.1. Intern analyse	39
3.9.2. Ekstern analyse	39
3.9.3. Bruken av SWOT	39
3.9.4. Kritikk av SWOT analyse	40
3.10. STADSKVALITETSMODELLES STYRKER OG SVAKHETER SATT OPPI ET SWOT MØNSTER	41
3.11. KORT OM STATISTIKK OG METODER FOR VERDI ESTIMERING	43
3.11.1. Hedonisk metode	43
3.11.2. Repetert salgsmetode	45
3.11.3. Kort om metodenes styrker og svakheter	45

3.12. KRITISK GJENNOMGANG AV MODELLENS STATISTISKE METODE	46
3.13. <i>BESLUTNINGER PÅ TYNT INFORMASJONSGRUNNLAG</i>	50
3.13.1. <i>Kvalitetssikring av datagrunnlag</i>	51
3.13.2. <i>Kriterier for vurdering av datakvalitet</i>	51
3.13.3. <i>Risikostyring av datagrunnlag og bruken av data</i>	52
3.13.4. <i>Dataanalyse av usikkerhet og risiko</i>	55
3.14. KILDER DATAINNSAMLING	56
3.14.1. <i>Eiendomsverdi</i>	56
3.14.2. <i>Eiendomsmegler</i>	57
3.14.3. <i>Prosjekt portaler</i>	57
3.14.4. <i>Finn.no</i>	57
3.14.5. <i>Intern kunnskap og erfaring</i>	57
3.14.6. <i>Spørreundersøkelser</i>	57
3.15. LIGNENDE STUDIER	58
4. EMPIRI	59
4.1. INTERVJUER FREMGANGSMÅTE	60
4.1.1. <i>Alexander Ståhle, Spacescape AB</i>	62
4.1.2. <i>Sølve Bærug, Eiendomsverdi AS</i>	62
4.1.3. <i>Karl Erik Navestad, Höegh Eiendom AS</i>	66
4.1.4. <i>Lars Christian Bettum, Oslo kommune</i>	71
4.1.5. <i>Øystein Linnerud, Oslo kommune</i>	80
4.1.6. <i>Petter Cedell, Selvaag Bolig AS</i>	85
4.1.7. <i>Emil Paaske, Veidekke Eiendom AS</i>	93
4.1.8. <i>Anne Siiri Øyasæter, ROM Eiendom AS</i>	101
4.1.9. <i>Vera Houck, USBL</i>	104
4.1.10. <i>Anders Kristian Dahl, Sjælsø Norge AS</i>	110
4.1.11. <i>Terje Trym Rustad, Scandinavian Property Grup AS</i>	118
4.1.12. <i>Pål Baug, Statistisk sentralbyrå</i>	123
4.2. OPPSUMMERING AV INTERVJU DEL	127
5. ANALYSE OG DRØFTING AV EMPIRI.....	126
5.1. PROBLEMSTILLING 1: HVOR BEVISTE ER DE ULIKE AKTØRENE IHT. BETYDNINGEN AV BYKVALITET?	126
5.2. PROBLEMSTILLING 2: HVILKEN VEKT TILLEGGES BYKVALITET VED VERDIESTIMERING AV UTVIKLINGSTOMTER?	129
5.3. PROBLEMSTILLING 3: I HVILKEN GRAD OPPFATTER DE ULIKE AKTØRENE DET SOM LØNNSOMT Å INVESTERE I BYKVALITET?	130
5.4. PROBLEMSTILLING 4: ER DE FORSKJELLIGE AKTØRENE KJENT MED RESULTATENE AV "STADTSKVALITETSMODELLEN"?	133
5.5. PROBLEMSTILLING 5: I HVILKEN GRAD ER AKTØRENE ÅPNE FOR Å BRUKE NY KUNNSKAP I SINE BESLUTNINGSPROSESSER?	137
6. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	141
7.1. KONKLUSJONER	141
7.2. SVAKHETER VED OPPGAVEN	142
7.3. VIDERE STUDIER MED SAMME TEMA	143
7.3.1 <i>Bærekraftig byutvikling</i>	143

7. LITTERATURLISTE	145
8. VEDLEGG 1	152
9. VEDLEGG 2	153

OVERSIKT OVER FIGURER

FIGUR 1: SEKVENSMODELL EIENDOMSUTVIKLING	16
FIGUR 2: INNFLYTELSE, MULIGHETER, RISIKO OG INVESTERINGER PROSJEKTETS LIVSSYKLUS	17
FIGUR 3: INVESTERINGER OG RISIKO VED EIENDOMSUTVIKLINGSPROSJEKTER	18
FIGUR 4: ARBEIDSMETODE SPACESCAPE	28
FIGUR 5: VERDIVURDERINGSMETODE	29
FIGUR 6: NÆRHET TIL CBD	31
FIGUR 5: NÆRHET TIL SPORVEISSTASJON	31
FIGUR 6: NÆRHET TIL NETTVERK	32
FIGUR 8: TILGANG TIL URBANE VIRKSOMHETER	32
FIGUR 7: URBANE VIRKSOMHETER OG PRISER	33
FIGUR 9: GANGAVSTAND TIL VANNspeil STØRRE ENN 5 HEKTAR	34
FIGUR 10: TILGANG TIL PARK	34
FIGUR 11: KVARTALSFORM	35
FIGUR 12: SOSIOØKONOMISK VARIABEL.....	35
FIGUR 13: POTENSIAL BYKVALITET	37
FIGUR 14: TRE STUDIER FOR BYKVALITET	38
FIGUR 15: RISIKOSTYRING AV DATAGRUNNLAGET	53
FIGUR 16: MERKEVAREBYGGING.....	132
FIGUR 17: IGANGSATT BRUKSAREAL	135
FIGUR 18: HOVEDPROBLEMSTILLING OG DELPROBLEMSTILLING 5	137
FIGUR 19: BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING	143
FIGUR 21: STADSKVALITETSMODELLEN OG MILJØSTANDARDER	145

OVERSIKT OVER TABELLER

TABELL 1: GRAD AV UTVIKLING, VERDISKAPNING, KAPITALINNSATS, OG RISIKO I EIENDOMSUTVIKLING	18
TABELL 2: KLASSIFISERING AV EIENDOMSUTVIKLERE	24
TABELL 3: VARIABLER FOR BYKVALITETER	30
TABELL 4: SWOT - MØNSTER	41
TABELL 5: BYGG REGISTRET IGANGSATT	135
TABELL 6: THOMAS KÜHN, FASER I VITENSKAPELIG UTVIKLING	139
TABELL 7: FREMVEKST AV NY KUNNSKAP	140

1. Innledning

1.1. BAKGRUNN

Tilsvarende de fleste større byer i verden, vokser også Oslo stadig raskere. Frem mot 2030 antas befolkning i Oslo å øke med inntil 180 000 personer.¹ På bakgrunn av denne befolkningsveksten re det fem mot 2030 behov for å bygge ca. 100 000 nye boliger i Oslo. Mange hevder imidlertid at mye av de nye boligprosjektene som bygges i dag gir dårlig bykvalitet. Nedenfor vil jeg formidle noen sitater hentet fra D2, 09.12.11, og Arkitektur N 2/11). *“Solstudiene for Wexels Plass som arkitektene hadde fått utført, levnet ingen tvil: Klokken 1200 den 21. juni – med sommersolen på sitt høyeste – ville bare fliker av bakgårdshagen få direkte sollys. Men solstudier er ikke en del av planmyndighetenes beslutningsprosess. Arkitektene visste dessuten råd. Ytterveggene ble kledd med metallplater slik at «lysinnslipp reflekteres fra platekledningen til alle hjørner i gårdsrommet», som det heter i prosjektpresentasjonen «Fra drøm til virkelighet»”. ”Dette er «fattigmannssol», sier Jon Guttu. D2 09.12.11.”* I et annet sitat fra samme artikkel heter det.

”Arkitektene bak Wexels Plass er relativt velrenommerte. Derfor er det vanskelig å forstå at det kan gå så galt. Men når vi skal bygge titusener av nye boliger midt i Oslo er vi nødt til å forstå, så vi ikke bygger fremtidens slum”, sier Karl Otto Ellefsen, rektor ved Arkitekthøgskolen i Oslo. Sitater hentet fra D2 09.12.11. (Butenschøn, D. G. R. 2011).

En konsekvens av dette er at mange nye leiligheter i disse nye prosjektene får et redusert verdiutviklingspotensial. Områder fortettes med nye prosjekter, som forringer bykvaliteten i området. Det er i dag mange forskjellige aktører fra planmyndighet til selvoppevnte faglige debattanter, som har sterke meninger om hva som er god ”bykvalitet”. Men hvem bør egentlig avgjøre hva som er god bykvalitet.

Oppgave forsøker å sette søkelys på hvordan eiendomsutviklere forholder seg til ny kunnskap, gjennom å presentere en ny modell som viser sammenhengen mellom bykvalitet og betalingsvilje. Det er tidligere gjennomført svært lite forskning på dette området. Mange store tunge beslutninger innenfor byutvikling er derfor basert på et svært lite vitenskapelig faktagrunnlag. Det er hittil vært gjennomført svært få gode undersøkelser som kartlegger hvilke bykvaliteter kjøpere legger vekt på, og er villig til å betale for, ved kjøp av leiligheter i

¹ Hentet fra: **Utvikling og kompetanseetaten, Oslostatistikken. Publisert 20.05.2011. endret 09.06.2011.) 20.05.2011, endret 09.06.2011.)**

urbane områder. Det er verd å merke seg at SINTEF rapporten ”Bokkvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper”, hadde et tilsvarende utgangspunkt for sitt arbeide, der det heter; *”tradisjonelle studier gir utilstrekkelige eller villendene forklaringer på hva som har betydning for området verdi og attraktivitet”*. Sjaastad, Hansen, Medby (2007:3)

I 2010 ble det imidlertid gjennomført en studie i Sverige (Stadskvalitetsmodellen), som ved hjelp av syv ”urbane variabler” for bykvalitet, kan forutsi pris variasjoner på leiligheter med mer enn %88 prosent sannsynlighet. Studiet kartlegger kjøperes preferanser for bykvalitet på en ny måte. En tilsvarende modell for Oslo kan utgjøre et viktig styringsverktøy for Eiendomsutviklere, politikere, og reguleringsmyndigheter. Modellen kan også være et bidrag til en mer økonomisk bærekraftig byutvikling.

1.2. FORMÅL

Oppgavens hovedformål er å belyse Eiendomsutvikleres metode for innsamling av datagrunnlag, samt kvaliteten i datamaterialet som legges til grunn ved større beslutningsprosesser. Oppgaven forsøker også å kaste lys over aktørenes holdning, og vilje til å ta i bruk den nye kunnskapen som stadskvalitetsmodellen åpner for.

Som verktøy for å belyse problemstillingen har jeg valgt å formulere en hovedproblemstilling, og fem delproblemstillinger.

1.3. HOVEDPROBLEMSTILLING

Beslutningsgrunnlaget for mye av det som bygges og planlegges i dag, er basert på en rekke antagelser og oppfatninger som mangler tilstrekkelig vitenskapelig dokumentasjon.

1.3.1.Under problemstillinger

Jeg har valgt belyse hovedproblemstilling gjennom følgende fem underproblemstillinger.

- Hvor beviste er de ulike aktørene iht. betydningen av bykvalitet?
- Hvilken vekt tillegges bykvalitet ved verdiestimering av utviklingstomter?

- I hvilken grad oppfatter de ulike aktørene det som lønnsomt å investere i bykvalitet?
- Er de forskjellige aktørene kjent med resultatene av ”Stadtskvalitetsmodellen”?
- I hvilken grad er aktørene åpne for å bruke ny kunnskap i sine beslutningsprosesser

1.4. OPPGAVENS OPPBYGNING

Oppgaven starter med å kort presentere metode for besvarelsen av problemstillingen. Så følger er kort oversikt over teorigrunnlag, med en kort presentasjon av ”Stadtskvalitetsmodellen”. Videre vil jeg fokusere på modellens potensielle feilkilder, ved en kritisk gjennomgang av Stadtskvalitetsmodellens statistiske metode. Det følger så teori om beslutninger på tynt informasjonsgrunnlag, med en oversikt over de forskjellige datakilder som danner et beslutningsgrunnlag, ved større utviklingsprosjekter. Etter teoridelen følger intervjuene i kronologisk rekkefølge. I kapittel fem analyseres funn av dataene, og i kapittel seks drøftes dataene i relasjon til relevant teori. Avslutningsvis i oppgaven vil jeg på bakgrunn resultatet fra den empiriske delen forsøke å trekke noen konklusjoner.

1.5. AVGRENSNING

Oppgaven avgrenses til å kun å omfatte en profesjonell kommersiell eiendomsutvikling, ettersom andre former for eiendomsutvikling kan forholde annerledes til datainnsamling og beslutningsprosesser.

Jeg vil undersøke beslutningsgrunnlaget som ligger til grunn for store ved eiendomsprosjekter, med dette avgrenses det mot prosjekter med en kostnadsramme på mindre enn 200 millioner kroner. Geografisk avgrenses oppgaven til kun å gjelde eiendomsutvikling i Oslo, ettersom ulike beslutningssystemer og kulturer i andre steder vil gjøre oppgaven uhensiktsmessig omfattende. Under den empiriske delen av oppgaven vil jeg innhente informasjon fra aktører som driver eiendomsutvikling hovedsakelig i Oslo.

Dette bidrar til at funnene i denne oppgaven lettere kan suppleres og sammenlignes med tidligere oppgaver fra samme geografiske område.

Oppgaven avgrenses videre mot en drøftelse av bærekraftig byutvikling. Under oppgavens empiriske del er det kun innhentet forskningsdata fra aktører innen eiendomsutvikling og reguleringsmyndigheter (Oslo kommune). Det avgrenses derfor mot andre aktører innen eiendomsutvikling.

2. METODE

For å kunne belyse oppgavens problemstilling best mulig, er det en forutsetning at respondentene har en grunnleggende faglig forståelse, og lang erfaring fra bransjen. Med dette som utgangspunkt har jeg valgt å benytte kvalitativ metode. Årsaken til at jeg har valgt å ikke benytte kvantitativ metode, er iht. oppgavens tidsramme, og de begrensningene det medfører i forhold til å følge opp informasjonskildene.

Intervjuene er gjennomført ved bruk av semistrukturerte dybdeintervjuer og e-postintervjuer. I ett tilfelle har jeg foretatt et e-post intervju. Etter intervjuene har jeg gått igjennom innsamlet datamateriale, og vurdert om jeg har fått tilstrekkelig dekkende svar på spørsmålene som ble stilt. I enkelte tilfelle foretok jeg et prøveintervju, der jeg i etterkant gikk gjennom intervjuet for å vurdere om svarende var tilfredsstillende iht. problemstilling. Ved uklare eller ufullstendige svar, ble det utarbeidet oppfølgingsspørsmål som ble sendt på e-post.

Jeg vil under oppgavens teoridel presentere relevant teori for å etablere et teoretisk rammeverk. Rammeverket vil utgjøre et fundament for besvarelsen av problemstillingene i oppgaven.

2.1. DET SEMISTRUKTURERTE DYBDEINTERVJU

Intervjuer innenfor kvalitativ forskning kan variere i forhold til om forskeren ønsker å belyse et sett av spørsmål eller ikke, samt hvordan disse spørsmålene skal besvares. Man kan skille mellom det man kaller strukturerte og semistrukturerte intervjuer. Halvorsen (2007:138-139), Kvale, Brinkmann (2009:47). Semistrukturerte intervjuer har forhåndsbestemte temaer som intervjueren ønsker å belyse, men disse temaene kan variere med hensyn rekkefølgen, i de ulike intervjuene. Semistrukturerte intervjuer åpner også for mer improviserte spørsmål. I forskningssammenheng er semistrukturerte intervjuer den vanligste intervjuformen. Kvale, Brinkmann (2009:139). Det er tatt notater, og brukt digital diktafon under intervjuene. Bruk av diktafon kan imidlertid føre til at intervjusituasjonen får et mer formeldt preg, og at informanten blir mer restriktiv iht. sensitive opplysninger.

Det er imidlertid lite sannsynlig at informanten vil være villig til å formidle opplysninger av sensitiv karakter. Lagrede intervjuer på diktafon vil bli slettet umiddelbart etter innlevering av oppgaven.

2.1.2. Intervju pr. e-post

Jeg har lagt vekt på gjennomføre et personlig intervju, ved å avtalte møte med hver enkelt informant. Dette for å lettere stimulere til en fortrolig samtale. I ett tilfelle er personlig intervjuet erstattet med et e-post intervju. Denne intervju metoden har et større innslag av en strukturert form, fordi spørsmålene blir stilt skriftlig i en fastsatt rekkefølge, som utelukker forskeren å stille oppfølgingsspørsmål, og mulighet til å stimulere til en dialog med den ”gode samtalen” som kan skape fortrolighet. Thagaard (2010:101).

Undertegnede har stilt oppfølgingsspørsmål per e-post, der informanten har avgitt mangelfull informasjon, eller der hvor det har vært ønskelig med mer utfyllende informasjon om et tema. Det positive med denne intervjuformen er at informanten ikke følger noe tidspress til å svare på spørsmålene, men kan besvare spørsmålene etter eget tempo, og har dermed mulighet for å gi mer presise og velformulerte svar.

2.1.3. Oppfølgingsspørsmål

For å kunne stille gode oppfølgingsspørsmål, er det viktig med kunnskap om intervjutemaet. Kvaliteten data i et kvalitativt intervju, avhenger av intervjuerens ferdigheter og kunnskap om temaet. Kvale, Brinkmann (2010: 99).

Det er foretatt kvalitative forsknings- intervjuer fra forskjellige fagområder. Steinar Kvale og Svend Birkmann har beskrevet kvalitativt forskningsintervju slik:

«Et intervju hvis formål er å innhente beskrivelser av den intervjuedes livsverden med henblikk på kvalitativ tolkning av meningen i de beskrevne fenomener». Kvale, Birkmann (2010: 21)

Det sentrale i det kvalitative forskningsintervjuet er den intervjuedes livsverden. Det er deres livsverden som skal beskrives og forståes. Kvale, Birkmann (2010: 21).

2.1.4. intervjuguider

Intervjuguiden kan fungere som er et slags manuskript for å strukturere intervjuforløpet. Kvale, Brinkmann (2009: 51).

Det er valgt ut fire temaer som jeg ønsket å innhente informasjon om, og noen temaer jeg kun ønsker å konsultere spesielt til et fåtall av informantene. Motivasjonen for denne individuelle tilpasningen er fordi informantene har forskjellig kompetanse fra ulike fagområder, og derfor forskjellig utgangspunkt for å besvare spørsmålene. (Intervjuguiden følger oppgaven som vedlegg nr. 1).

I semistrukturerte intervjuer, vil intervjuguiden inneholde en oversikt over emner som skal dekkes og forslag til spørsmål som intervjueren kan stille. Spørsmålene må nødvendigvis ikke stilles. Spørsmålene fungerer snarere som virkemidler for å lede informanten inn på de aktuelle temaene jeg ønsker å innhente data fra. Temaene er imidlertid fastlagt på forhånd, men rekkefølgen av temaene bestemmes underveis. På denne måten kan forskeren følge informantens fortelling, men allikevel sørge for å få relevant informasjon om de aktuelle temaer. Thagaard (2010: 89).

2.1.5. Bearbeiding, analyse og tolkning av intervjudata

Etter intervju med hver informant, ble dataene fra hvert intervju bearbeidet og transkribert. Transkribering er i følge Kvale og Brinkmann (2010:189), definert som å omgjøre den muntlige talen til skriftspråk, etter opptak fra en diktafon. Intervjusamtalene blir strukturert slik at de ble bedre egnet for analyse. Det foreligger i følge Kvale og Brinkmann to alternative måter for å transkribere muntlig informasjon til tekst. Man kan enten forholde seg ordrett til en gjengivelse, eller alternativt redigere transkripsjonen. Kvale, Brinkmann (2010:191). For å styrke validiteten i undersøkelsen, har jeg valgt å gjengi intervjuene så ordrett som mulig.

For å oppnå en sammenhengene og økt forståelse av innholdet av datamaterialet etter intervjuet, ble datamaterialet gjennomgått på nytt før det ble transkribert. Denne prosessen omtales av Thagaard (2010:113) som analyse. Etter analysedelen var gjennomført, ble innholdet i datamaterialet tolket.

I følge Thagaard (2010:189), innebærer tolkning, å reflektere over meningsinnholdet i datamaterialet, og knytte dette opp til teorien, for så å svare på problemstillingene. Alle intervjuene ble derfor gjennomgått på nytt, med tanke på å dele datamaterialet inn under de ulike temaene. De forskjellige gruppene av informanter var innom de samme temaene. I disse tilfellene ble svarene sammenliknet. Det ble trukket konklusjoner på bakgrunn av disse sammenstillingene.

Det ble vurdert om informantene avga relevante svar iht. oppgavens problemstilling, og evt. om det var nødvendig å stille tilleggsspørsmål pr. e-post.

2.2. UTVALG INFORMANTER

Som metode for utvalg av informanter, har jeg valgt å benytte et strategisk utvalg. Det innebærer at utvalget av informanter er foretatt på bakgrunn av ”egenskaper eller kvalifikasjoner som er strategiske i forhold til problemstillingen” Thagaard (2010:55). For å finne et ønsket utvalg av informanter, tok jeg i førsteomgang kontakt med aktører jeg viste hadde bred kompetanse innenfor området. Etter at hvert intervju var avsluttet, var jeg påpasselig med å spørre om de evt. hadde noen forslag, til andre informanter innenfor samme fagområde. Det var til tider imidlertid nokså store utfordringer med å få kontakt med de informantene jeg ønsket, men ved hjelp av informantenes referanser og anbefalinger, fikk jeg etterhvert opparbeidet et utvalg av informanter med meget god kompetanse innenfor fagområdet. Thagaard (2010:56) omtaler denne metoden som ”snøballmetoden”. Utvalget kan på bakgrunn av det overstående metode karakteriseres som spesielt. Det innebærer at jeg ved utvelgelsen har prioritert å nå personer med en riktig kompetanse og erfaring, som har gått på bekostning av spredningen i utvalget. Datainnsamlingen er innhentet fra forskjellige fagmiljøer. Materialet kan imidlertid ikke generaliseres til å omfatte hele bransjen, men er den enkelte informants erfaringer, og meninger om den aktuelle problemstillingen.

2.3. INTERVJUENE

I god tid før intervjuet fikk hvert selskap tilsendt en e-post med en skriftlig presentasjon av spørsmålene som skulle være utgangspunkt for intervjuet, samt en presentasjon av Stadskvalitetsmodellen, og en operasjonalisering av begrepet ”bykvalitet”.

Intervjuene foregikk utlukkende hos intervju objektene. Intervjuer stilte spørsmål fra ett sett grunnspørsmål i form av en spørsmålsmeny, som i utgangspunktet var identiske i ovenfor informanter innenfor det samme fagområde. Med basis i grunnspørsmålene fikk informantene anledning til utvikle egne resonnementer, samt assosiere fritt rundt spørsmålstemaet. Informantenes holdninger til spørsmålstema varierte fra det likegyldige til den interesserte, og fra den aktivt assosierende til den passivt svarende. For å forsøke å styre intervjuet inn i en samtaleform, ble hovedspørsmål fulgt opp med tilleggsspørsmål. De enkelte spørsmålstemaene ble ulikt vektlagt av de forskjellige respondentene.

2.4. ETIKK

Thagaard, omtaler det etiske aspektet innenfor kvalitativ datainnsamling som å få et såkalt "informert samtykke". Det betyr at informanten er informert om oppgavens målsetning og fremgangsmåte, og at deltagelse er basert på frivillighet, og at vedkommende har anledning til å trekke seg på et hvert stadium av forskningsprosessen. Man må også forsikre seg om at vedrørende informant forstår at det han eller hun sier, kan bli brukt i oppgaven. Thagaard (2010:84). Ved å velge et semistrukturert dybdeintervju som metode, er det lagt opp til en mer naturlig dialog med informanten, slik at det som informanten evt. meddeler av informasjon, utenfor de direkte temaene, også vil kunne bli anvendt i oppgaven. Det har derfor vært avgjørende for meg å formidle dette ovenfor mine informanter, og få aksept for dette, før intervjuet starter. Jeg har i tillegg informert om at informantene når som helst kan be om, at evt. noe av den informasjon som er meddelt ikke skal komme på trykk, og at de når som helst kan avbryte intervjuet. Der diktafon er benyttet, er det innhentet samtykke fra informanten på forhånd. Informantene har i tillegg hatt anledning til å gjøre endringer i transkribert intervju som er sendt ut pr. e-post for godkjenning.

2.5. RELABILITET OG VALIDITET

Relabilitet, er vurdering av forskerens pålitelighet. Begrepet relabilitet refererer i utgangspunktet til spørsmålet om en annen forsker som anvender nøyaktig de samme metodene, vil komme frem til det samme resultatet. Dette kaller vi undersøkelsens repliserbarhet. Thagaard (2010:198).

Det er imidlertid et spørsmål om repliserbarhet er et relevant kriterium innenfor kvalitativ forskning, hvor resultatene ikke skal være påvirket av relasjoner mellom forsker og intervjuer. Relabilitet innebærer at forskeren reflekterer over konteksten for innsamling av data, og hvordan relasjonen til informanten kan influere på den informasjonen forskeren mottar.

Steinar Kvale og Svend Brikmann, har beskrevet kvalitativt forskningsintervju slik: «Å få frem betydningen av folks erfaringer og avdekke deres opplevelse av verden». Kvale, Brinkmann (2010:21). Det sentrale i det kvalitative forskningsintervjuet er å forstå og beskrive den intervjuedes livsverden.

3. TEORI

3.1. VALG AV LITTERATUR

Det foreligger svært lite litteratur, som direkte dekker oppgavens problemstilling.

I Skandinavia er det først og fremst rapporten ”Bokkvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper ” SINTEF skriftserie 10 - 2007, som tar for seg hvilke områdetyper bebyggelsestyper som er ettertraktede. Problemstillingen er imidlertid belyst fra et arkitektfaglig perspektiv. Et utgangspunkt for rapporten var som tidligere nevnt, at tradisjonelle studier gir utilstrekkelige eller villendene forklaringer på hva som har betydning for områdets verdi og attraktivitet. Sjaastad, Hansen, Medby (2007:3).

Når det gjelder bykvalitet så foreligger det mye litteratur som beskriver bykvalitet fra et arkitektfaglig perspektiv, men svært lite som beskriver hva kjøpere, eller innbyggere oppfatter som bykvalitet.

Det er skrevet mye om urbane attraktiviteter. Jan Gehl, beskriver i boken ”Byer for mennesker” hvordan han oppfatter bykvalitet. I Norge er kanskje Peter Butenschøn den mest fremtredende debattant for hva man forstår med bykvalitet. Elin Børrud gir også en beskrivelse av bykvalitet i sin doktoravhandling fra 2005 ”Bitvis byutvikling– møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging fra 2005. Peter Butenschøn, formidler byens essens i boken ”Byen” fra 2009.

Det foreligger mye internasjonal faglitteratur i form metode for estimering av boligpris. Disse metodene tar imidlertid utgangspunkt i å måle pris i forhold til boligens attraktiviteter. I Norge har vi imidlertid litteratur som estimerer boligpris blir påvirket av miljøgoder – eller onder. I Norden er det tilsvarende eksempler som måler boligkjøperens preferanser med mange forskjellige parametere, som for eksempel trafikkstøy (Veie 2011), nærhet til skog og sjø (Anthon, Thorsen og Helles 2005; Petersen og Thorsen 2011).

Internasjonalt er der en rekke analyser som evaluerer bykvaliteter i forhold til kvaliteter som skole, nærhet til handlegater, forhold for fotgjengere, og grønne områders betydning for boligprisene. (Day et al, 2007; Donovan and Butry 2010; Jim og Chen 2009, 2010; Morancho 2003).

Flere skandinaviske undersøkelser og avhandlinger har vært lest for å etablere referanseramme for forståelsen av bykvalitet. De viktigste har vært; Jon Guttu (2002). ”Den gode boligen og folks oppfatning bokvalitet gjennom 50 år”, Guttu, Nyhus, Saglie, Halvorsen (1997). ”Boligfortetting i Oslo: Konsekvenser for grønstruktur, bokvaliteter og arkitektur, Berg (2000). ”Byliv og urbane kvaliteter – fra mangfold til enfold”, Schimdt, Torèn (2001) ”Bebyggelsestyper og bokvalitet i by”, Werner (2000). Spelar kvalitet någon roll för priset?, Christophersen (2000), ”Boligpris og brukskvalitet”, og Christophersen (1995), ”Boligkvalitet og markedspris”.

3.2. OPPGAVENS BRUK AV BEGREPER

Det er ofte begreper som benyttes i dagligtale, kan ha en helt annen betydning innen et aktuelt fagområde. Det kan derfor være behov for å klargjøre innholdet i de begrepene som benyttes i oppgaven.

Eiendomsutvikling:

Det er naturlig å starte med begrepet ”eiendomsutvikling”. Bøvre, definerer eiendomsutvikling på følgende måte: Med eiendomsutvikling menes idémessig konseptuering, planformell håndtering, teknisk endring og transaksjoner med fast eiendom med sikte på verdistigning eller annen form for arealbasert verdistigning både fra et foretaks- og samfunnsmessig perspektiv (Bøvre 2008:5).

Begrepet "Bykvalitet"

Operasjonaliseres i oppgaven til å omfatte Stadskvalitetsmodellens Syv momenter for bykvalitet. (Nærhet til sentrum, nærhet til sporveisstasjon, tilgang til gang-og sykkel nettverk, tilgang til urbane virksomheter, tilgang til park, nærhet til vann, og kvartalsform).

Prosjektrisiko:

Risiko som begrep har flere terminologiske betydninger. Finansterminologi definerer risiko som variansen til en forventet avkastning. Både positive og negative avvik inngår i begrepet risiko. Fjeld (2010), har imidlertid definert risiko i prosjektledelseskontekst, som usikkerhetselementer som kan medføre negative konsekvenser for prosjektet. Fjeld (2010:3). I denne sammenheng velger vi å legge denne definisjonen til grunn.

Økonomisk bærekraftig byutvikling:

Er byutvikling med størst mulig presisjon kan produsere de boligene markedet etterspør, og som over tid oppnår best mulig verdiutvikling.

GIS-analyse, er analyse av data knyttet til beliggenhet.

Regresjonsanalyse, er Statistisk metode for å forklare samvariasjon.

Signifikant, noe som er statistisk holdbart.

Forklaringsgrad, angir hvor stor del av variasjonen i den avhengige variabelen (prisen) som forklaras av summen de uavhengige variablene.

Hedonisk prising. Den hedoniske prisestimeringsmetoden utgår ifra at prisen er en funksjon av et antall egenskaper som kan være både eiendoms- og område relatert.

3.3. VERDISKAPNING I TIDLIG FASE

Tidligfasen i eiendomsutvikling er en svært kritisk del av utviklingsprosessen. I tidligfasen skapes mye av rammebetingelsene for hvor vellykket eiendomsprosjektet senere blir. I denne fasen må man ta kritiske avgjørelser med store økonomiske konsekvenser for den senere verdiutvikling.

Det kan ofte være små marginer mellom et vellykket og et mindre vellykket prosjekt. Det er derfor helt avgjørende at datagrunnlaget for beslutningsprosessen er av best mulig kvalitet.

Teorien har flere eksempler på såkalte sekvensmodeller, som illustrerer hvilke aktiviteter som inngår i tidligfasen. Jeg har imidlertid valgt å ta utgangspunkt i en sekvensmodell som er tilpasset norske forhold. Sekvensmodellen er utarbeidet av Røsnes og Kristoffersen (2009: 10-20). Se Figur 1.



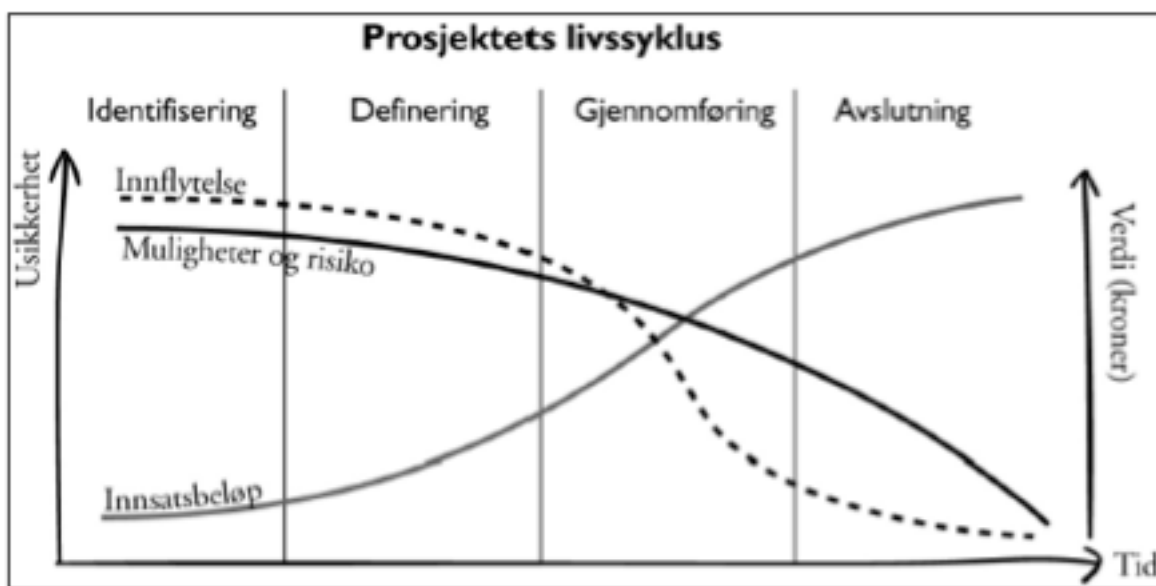
Figur 1: Sekvensmodell eiendomsutvikling

Kilde Røsnes og Kristoffersen (2009 s. 21)

Tidligfasen består av de fire første sekvensene i Figur 1.

Modellen er imidlertid ikke en rigid prosess der hver enkelt sekvens må være ferdig utført før den neste sekvens kan starte. Aktiviteter i de ulike sekvenser kan utføres parallelt, eller eventuelt i motsatt rekkefølge av det modellen viser. Dersom ny informasjon foreligger, kan det være behov for å endre hele eller deler av en sekvens.

Rekkefølgen på ulike sekvensene kan tenkes å variere noe hos de forskjellige eiendomsutviklerne. Ettersom eiendomsutvikling er en prosjektbasert profesjon kan sekvensmodellen settes i sammenheng med en modell for et prosjekts livssyklus. Modellen (Figur 2) illustrerer at innflytelse, muligheter og risiko er størst i begynnelsen av prosjektet, for så og avta utover i livssyklusen. Det motsatte er tilfellet for investeringer i prosjektet.



Figur 2: Innflytelse, muligheter, risiko, og investeringer I prosjektets livssyklus.

Kilde: Fjeld (2008 s. 8)

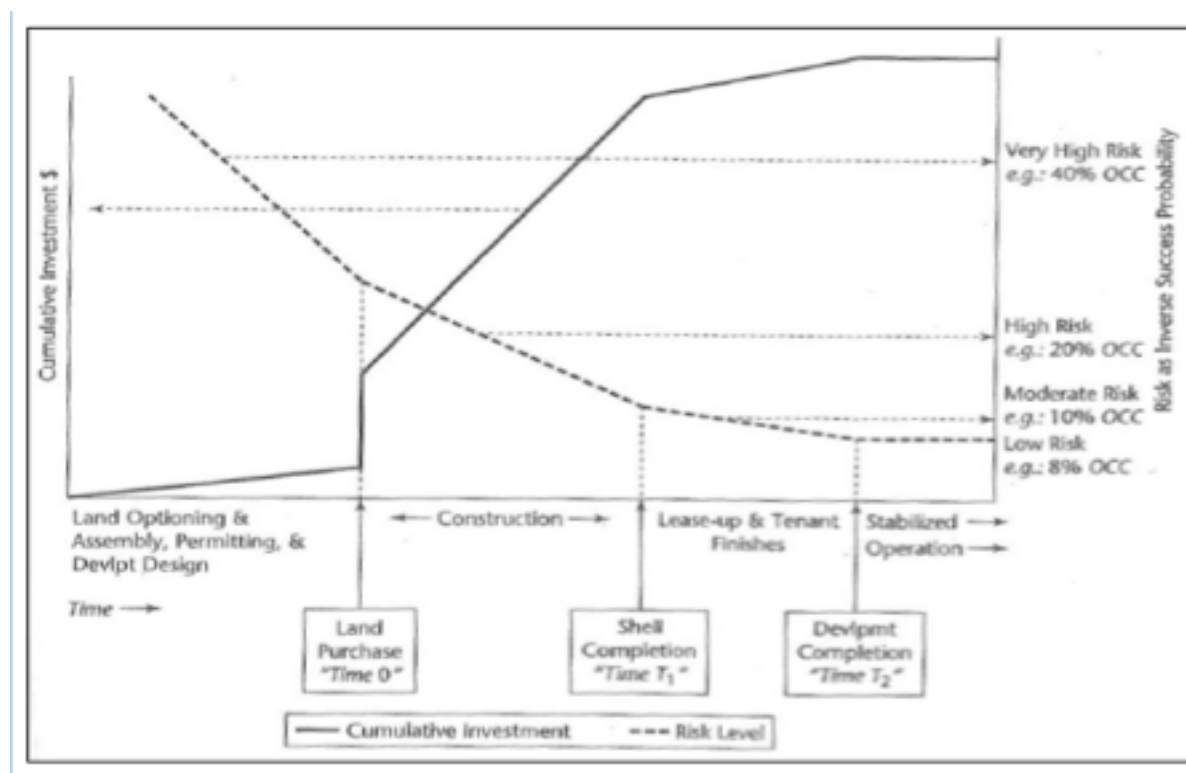
Denne sammenhengen er også illustrert i Tabell 1, som illustrerer eiendomsutviklingens livssyklus (Bøvre 2008: 6). Forskjellen fra Figur 2 er faktoren innflytelse trukket ut, mens kapitalinnsats er lagt til. Tallene kan naturligvis variere fra prosjekt til prosjekt, men tendensen vil trolig være aktuell. Også rekkefølgen kan variere noe ved at bygget leies ut, eller at det selges før byggingen er påbegynt. Dette medfører imidlertid at det oppnås en høyere verdiskapning i forhold til kapitalinnsats. Dersom man forsøker å se Tabell 1, i sammenheng med sekvensmodellen, ser vi at tidligfasen kun krever forholdsvis lite kapitalinnsats. Derimot er andelen av verdiskapning stor, mens prosjektets risiko er kraftig redusert.

Grad av utvikling	Verdiskapning	Kapitalinnsats	Risiko
Ingen	0 %	0 %	100 %
Idéskisse	10 %	1-2 %	90 %
Utarbeidet reguleringsplan	30 %	3-5 %	70 %
Godkjent reguleringsplan	50 %	3-5 %	50 %
Ferdig bygget	80 %	98 %	30 %
Ferdig utleid	100 %	100 %	0 %

Tabell 1: Grad av utvikling, verdiskapning, kapitalinnsats, og risiko i eiendomsutvikling.

Kilde: Bøvre (2008)

En mer detaljert modell av kapitalinnsats og risiko i utviklingsprosjekter er utarbeidet av Geltner et al. (2007:759), og vises i Figur 3. Denne modellen viser også at det i tidligfasen av prosjekter kun er små investeringer i forhold til totale investeringer, og at prosjektrisikoen reduseres sterkt i løpet av denne fasen.



Figur 3: Investeringer og risiko ved eiendomsutviklingsprosjekter

Kilde: Geltner et al. (2007 s.759)

3.4. NORSK BOLIG FORSKNING OG BOKVALITET

Norsk boligforskning kan kategoriseres i fem empiriske metoder.

1. Store og omfattende kvantitative metoder.
2. Avgrensede kvantitative og kvalitative metoder.
3. Områdebaserte levekårsstudier.
4. Lokaliserings eller typespesifikke studier.
5. Normativt vurderende undersøkelser.

I denne delen av oppgaven vil jeg prøve å gi en oversikt over tidligere metoder som er benyttet innen norsk boligforskning. Dette er alle empiriske metoder som beskriver en eksisterende bebyggelse. Metodenes rekkevidde og fremgangsmåte er imidlertid av ulik karakter.

1. Store omfattende kvantitative metoder.

Disse undersøkelsene omfatter et bredt tverrsnitt av det bygde miljøet. SSB gjennomfører periodevis bo- og levekårsundersøkelser. Dette er undersøkelser som har samlet opplysninger om boliger i hele Norge. Dataene kan gi et grunnlag for tolkninger av boligtilstanden for ulike grupper i ulike geografiske områder. I Folke og boligtellingerne blir det registrert hvilken type bygning som boligen befinner seg i, men ikke i hvilken kategori bygget er, om det er en vanlig eller mer dominerende bygningstype. Det som blir registrert i disse undersøkelsene er forholdsvis enkle og ukontroversielle verdier som antall rom, alder og tilstand. Felles for undersøkelsene er at de mangler opplysninger om bebyggelsestyper og stedsopplysninger, som for eksempel hvor urbant det er, nettverk, morfologi og typologi, grøntområder. Sjaastad, Hansen, Medby (2007:9).

2. Avgrensede kvantitative og kvalitative metoder.

Mange av disse undersøkelsene hadde sitt utgangspunkt i boligmangelen etter krigen. Den store boligundersøkelsen i Oslo under siste verdenskrig hadde fokus på leilighetenes størrelse. Man studerte ”boligforholdene og familielivet i de 196 moderne småleilighetene” Brochmann (1948). Områdets betydning for boforholdene og familielivet ble lite berørt. På 1970 tallet da den mest akutte boligmangelen var overvunnet, kom bomiljø mer på dagsorden Guttu (2002). Studiene var konsentrert om ett og ett enkeltfenomen, uavhengig av andre eksterne faktorer utenfor selve objektet. Nyere bomiljøstudier, er områder studert i forhold til bruk av tid, nabokontakt, og samhandling i området. Det er kun gjennomført enkelte undersøkelser med fokus på beboernes generelle syn på sitt område, samt en sammenligning av eldre bynære områder kontra nyere drabantbyer. Områdene er omfattende beskrevet og analysert, men få av de observerte kvalitetene kan relateres til utforming, med unntak høyhus kontra lavblokk Nordahl (1999). Sjaastad, Hansen, Medby (2007:10).

3. Områdebaserte levevilkårsstudier

Her blir fysiske trekk ved bebyggelsen karakterisert og medtatt i levekårsindekser. Begreper som ”place porerty” beskriver steder med mye støy og forurensning, og høy ulykkesrisiko, lite sol, og bebyggelse med dårlig estetisk kvalitet. En levekårsstudie fra Oslo benytter ”drabantby” som kategori, og deler dem inn i ”nye” og ”eldre”. Skillet mellom ”nye” og ”eldre” er imidlertid basert på demografiske og sosiale kjennetegn, ikke utforming. Hagen, Djuve, Vogt, (1994). Sjaastad, Hansen, Medby (2007:11).

4. Lokaliserings eller typespesifikke studier

Disse undersøkelsene avdekker imidlertid mer fokus på betydningen av omgivelsene rundt boligen, bygningen og strøket. Undersøkelser som nye sentrumsboliger Guttu, Martens (1998), og Christophersen og Lorange (1997). Guttu og Martens (1998), klassifiserer områdene i fire ulike typer, flerfunksjonelt sentrum (City), sentrumsnære tette boligstrøk, sentrumsnære villaområder og tidligere næringsarealer. Et interessant funn fra Guttu og Martens (1998), er at positive vurderinger av leilighetene sytes å være påvirket av positive vurderinger av strøket. En annen svakhet ved undersøkelsen er at den ikke avdekker noen sammenheng mellom beboernes svar og egenskapene til strøket. Når 45 % av beboere som svarte Guttu og Martens betrakter trafikken som en viktig ulempe (1998: 42), men det sies ingenting om hvilke belastninger det gjelder, sammenlignet med de respondentene som vurderte trafikken til å

være av mindre betydning. Da undersøkelsen mangler klare tilbakeføringer får trekk ved omgivelsene, er det vanskelig å konkludere med hva som er positive og negative egenskaper ved byrom. Utgangspunktet synes å være litt negativt ladet. Ett av spørsmålsformuleringene var ”Er sentrumsnære boliger i det heletatt beboelige?”. Felles for mange av disse studiene er at de er preget av en såkalt ”overvintret” determinisme, dvs. finner man en sosial konflikt, er man nærmest programmert til å finne en årsak i de fysiske omgivelsene. Et eksempel på dette er når den høye tettheten – den ”ekstra” etasjen – får skylden for konflikten mellom beboerne Schmidt og Halvorsen-Thorèn (2001), uten at undersøkelsen gir grunnlag for å at de samme beboerne like gjerne kunne ha brakket sammen med en etasje mindre. Fordi mange av disse undersøkelsene mangler tilbakeføringer av tilfredshet, eventuelt utilfredshet på faktiske egenskaper, klare ideologiske forankringer, (i anbefalingen av storkvartaler), og uttalt skepsis til høy tetthet, en utpreget determinisme i analysen av sosiale forhold, og fordi undersøkelsene har basert seg på uttalte, og ikke avslørte preferanser. Resultatene av disse undersøkelsene er derfor lite overførbare til valg av løsninger ved utvikling av nye områder. Sjaastad, Hansen, Medby (2007:11).

5. Normativt vurderende undersøkelser

Denne type undersøkelser, tar ikke utgangspunkt i hva brukerne mener om et bebygget miljø, men derimot forfatterens egen faglige refleksjon og dømmekraft. Denne kategorien omfatter også artikler og avisinnlegg som ikke er forskning . Lite av dette materialet er formulert som forskningsprosjekter, og det er derfor lite etterprøvbart. Hvordan vi opplever bykvaliteter er et sterkt normativt spørsmål, og omfatter kroppslig velvære, sosial og individuell trivsel, og personlig identitet. Med tiden skifter disse verdiene innhold og rang – til tider har noen boformer hatt større gjennomslag enn andre Guttu (2002). Dette fenomenet har også påvirket samfunnsplanleggingen. Det er imidlertid ikke overraskende at normer har påvirket spørsmålene boligforskerne har stilt, og svarende til respondentene.

Problemet ligger i hvilke normative betraktninger som er anført når teori og analyser beveger seg utenfor boligen, og tar for seg byområder og steder, og gjør seg betrakter om bykvalitet. Sjaastad, Hansen, Medby (2007:12).

3.5. TEORI OM BYKVALITET

Innholdet i begrepet ”bykvalitet” har tradisjonelt vært definert ut fra et arkitektfaglig perspektiv. Faglige autoriteter har så langt lagt premissene for hva som er bykvaliteter. Teorien gir mange eksempler på hva som er god bykvalitet. Det blir imidlertid for omfattende å omtale alle de forskjellige oppfatningene av bykvalitet i denne oppgaven.

Jan Gehl er imidlertid en person som har hatt stor innflytelse på moderne byplanlegging. Han er en av vår tids fremste byplanleggere, og en etterspurt rådgiver og inspirator over hele verden. Med utgangspunkt i den menneskelige skala, har han lært oss å se byen og byens potensial med nye øyne. I boken ”Byer for mennesker” (2010), er Gehl opptatt av at byplanlegging må ha et menneskelig utgangspunkt. Det kan ikke planlegges mer byliv, men det kan legges til rette for det. Menneskene må ha lyst til å komme og bruke rommene i byen. Kjernen i en vellykket byutvikling er mer folk i gatene. En blanding av byens funksjoner som handel, bolig, kontor, og kultur, sikrer en variert brukergruppe gjennom hele døgnet. Dette mener Gehl er en garanti for både byliv og trygghet i gatene. Når en by vokser, er det viktig å planlegge en funksjonsblanding for å unngå for eksempel rene næringsområder som står tomme etter klokken fem. Bykvalitet beskrives som områder med varierte boligstrukturer og boligstørrelser, som ivaretar både behovet for privatliv og sosialt felleskap. Disse kvalitetene legger til rette for sosialt stabile miljøer, samtidig som de kan være attraktive for flere aldersgrupper. For å skape byliv, må byene være så kompakte at menneskene som bruker byen klarer å fylle byrommene. Det betyr at man kan gå til fots, og samtidig rekke rundt til alle byens vesentlige funksjoner. Vi er sosiale vesener og vil helst være der andre er. Folk tiltrekker seg flere folk. Gehl har fokus på å legge til rette for byliv, ved å benytte alle anledninger og muligheter til å skape møter mellom mennesker. Han er spesielt opptatt av at den transportformen vi velger har stor betydning for byliv. Gehl ønsker ”levende, trygge, bæredyktige og sunde byer”. Det er en direkte kobling mellom disse ønskene og å legge til rette for menneskers bruk av byens rom. Gjennom å få flere til å gå, sykle og oppholde seg i byens rom vil man styrke disse fire målsettinger.

Ved å forbedre vilkårene for gående og syklende, forbedres i enda større grad bylivet. Det handler ikke bare om transport, men også om å stimulere til sosiale aktiviteter og menneskelige muligheter.

For å skape byliv må folk ha lyst til å oppholde seg i byrommene. De fysiske omgivelsene er derfor viktige for å skape forutsetninger for at vi skal trives.

Med utgangspunkt i menneskelig skala og sanser har Gehl beskrevet hvilke dimensjoner og kvaliteter i byrom som er optimale for at vi skal trives. Gehl (2010: 13).

Synsfeltet er avgjørende for hva vi mennesker opplever og ser. Når vi er i bevegelse ser vi stort sett i et horisontalt synsfelt. Dette har en stor betydning for hvordan vi opplever byen og byrommene. Byen oppleves i øynehøyde, det vil si at vi først og fremst opplever det som skjer i bygningenes nederste etasje, og delvis andre etasje. Høye hus kan bare oppleves på avstand, fra femte etasje er det ingen sanselig kontakt mellom livet i gaten og i fasaden. Gehl (2010:45).

Små dimensjoner betyr opplevelsesrike, intense og ”varme” byer. Store rom og store bygninger formidler opplevelsen av et upersonlig, formelt og kjølig bymiljø. Eksempel på en by med små rom, fine detaljer og mange mennesker er Venezia. Denne byen er lagt til rette for en sakte transport i form av å gå og sykle. Venezia er også lagt til rette for mye menneskelig kontakt. Dubai er eksempel på det motsatte; en by med store rom, høye bygg, og høyt støynivå. Byen er lagt til rette for rask transport med lite menneskelig kontakt. Gehl (2010: 29).

Dette er en omfattende definisjon av begrepet ”bykvalitet”. Med mye av de samme momentene som i Stads kvalitetsmodellen. Det kan imidlertid være en utfordring å formidle disse verdiene til eiendomsutviklere, når man ikke direkte kan påvise økt lønnsomhet i prosjektet.

Det Svenske konsultentselskapet Spacescape har imidlertid gjort en enkel definisjon av begrepet ”bykvalitet” som en ”standard” som er i stadig utvikling, med ett innhold som kan oppfattes forskjellig fra de ulike aktørene.

Denne standarden vil kunne utvikle seg etter hvert som preferansene over tid endrer seg. Denne konstruksjonen har sterke likhetstrekk med det vi i juridisk terminologi kaller en rettslig standard, hvor innholdet i ”standarden” kan byttes ut i takt med rettsutviklingen.

3.6. EIENDOMSUTVIKLERES STØRRELSE OG BYKVALITET

Som næringsmegler, har jeg jobbet en del sammen med eiendomsutviklere. På bakgrunn av denne erfaringen, har jeg fått et klart inntrykk av at det er en sammenheng mellom prosjekter hvor det investeres i bykvalitet, og prosjekteiers størrelse. Problemstillingen dukket også opp

under intervjuene. Jeg vil derfor som utgangspunkt håndtere denne problemstillingen gjennom å formulere påstanden ”større eiendomsutviklere har i sterkere grad enn mindre eiendomsutviklere, mulighet til å investere i bykvalitet”. I den empiriske delen av oppgaven, vil jeg også forsøke å belyse denne påstanden nærmere.

Det er naturlig å dele eiendomsutviklere inn i tre grupper store, mellomstore og små, målt etter omsetning og antall ansatte. Se tabell 2.

Klassifisering	Nøkkeltall	Beskrivelse
Store eiendomsutviklere	Omsetning: 500 mill.< XX p/å Ansatte: 15 =<	Løpende virksomhet. Nasjonalt /internasjonalt arbeidsområde. Mange parallelle prosesser. Langsiktige Eiendomsporteføljer.
Mellomstore eiendomsutviklere	Omsetning: 50 - 500 mill. p/å Ansatte: 5- 15	Løpende virksomhet. Flere parallelle aktiviteter. Regional arbeidsområde
Små eiendomsutviklere	Omsetning: 0-50 mill. p/å Ansatte: 0- 5	Litt sporadisk aktivitet Fokuserer på ”gode” mulighetene. Lokalt orientert

Tabell 2 . Klassifisering av eiendomsutviklerne

Kilde: Egenprodusert

3.6.1. Store eiendomsutviklere

En stor eiendomsutvikler har kapasitet til å utvikle store byutviklingsprosjekter, og god tilgang til kapital, tverrfaglig kompetanse og har ressurser til å operere mer langsiktig.

De er ikke avhengige av å starte utviklingsprosessen av aktuelle

utviklingseiendommer umiddelbart. De kan til enhver tid utvikle de eiendommene som det er

mest gunstig å arbeide med. Det kan være faktorer som regulering, naboer, marked, med mer som bestemmer dette.

Store eiendomsutviklere har mulighet til å kjøpe tomter på et lavt reguleringsnivå, og har tid og ressurser til å foreta omregulering og verdiutvikling av egne tomter. En stor eiendomsutvikler har derfor et bedre utgangspunkt for å strategisk bruke bykvalitet som et verktøy for å skape vellykkede prosjekter. De har i større grad mulighet til å investere i bykvaliteter hvor man først kan forvente en forrentning etter 5 -7 år, enn tilsvarende mindre utviklere. En stor aktør har også investert mer i merkevare enn tilsvarende mindre selskaper, og har mer å tape ved å levere dårlig kvalitet.

3.6.2. Mellomstore eiendomsutviklere

Denne gruppen av eiendomsutviklere har eiendomsporteføljer bestående av fem til femten eiendommer. De har ofte finansielle betingelser som medfører at de er mer avhengig av en raskere omsetningshastighet på sin arbeidskapital. Dette medfører et sterkere fokus på rask inntjening, og mindre mulighet for å investere i et langsiktig perspektiv. Aktører innenfor denne undergruppen er ofte mer spesialiserte innenfor en nisje, og forsøker å redusere risikoen ved å fokusere på å utvikle like prosjekter som de kan og kjenner godt.

3.6.3. Små eiendomsutviklere

Denne gruppen har få ansatte, og har som regel ikke den samme tilgangen på kapital, og med ofte anstrengte finansielle rammebetingelser. Denne kategorien utviklere har ikke mulighet til å binde opp mye kapital i eiendomsporteføljer, og har ofte hele selskapets arbeidskapital investert opp i ett enkelt prosjekt. De har ofte en anstrengt finansieringssituasjon, og presses til å ha et kortsiktig investeringsperspektiv.

3.7. METODER FOR STEDSANALYSE

Begrepet stedsteori har tradisjonelt i tidligere teori vært formidlet som felles subjektive steds-erfaringer med hovedvekt identitet.

I strid med tidligere teori hevder Sjaastad, Hansen, og Medby (2007:13), at stedserfaringer bør forstås som estetiske erfaringer og ikke brukserfaringer. Dermed vektlegges også den visuelle opplevelse av en stedserfaring. En av de største filosofene gjennom tidene, Immanuel Kant² formidler forståelsen av en stedserfaring i ett av sine hovedverk verk ”de tre kritikkene”, på følgende måte. Det ligger i Olas erfaring av at fjellet er vakkert- ”Ipso facto”, er en stedserfaring der alle bør se fjellet som vakkert. Olas erfaring av å nyte søt multekrem forutsetter ikke at alle bør like multekrem. Ola forstår at Liv ikke liker multekrem, men han forstår ikke at Liv ikke syntes at fjellet er vakkert. Da må det være noe feil ved Liv. Dersom stedserfaring er av estetisk karakter, blir erfaringsgrunlaget sammensatt og følsomt for skiftende lysforhold, materialer, vær, og beliggenhet (Vangstein 1999). Teorien hevder at et verdifullt sted er et geografisk område som er enestående, likeså atmosfæren på stedet. Dersom imidlertid både sted og erfaringer er enestående, er det lite overføringsverdi å hente for utvikling av nye områder. Sjaastad, Hansen, og Medby (2007:14).

3.7.1. Antikvariske analyser

Har til hensikt å etablere antikvarisk verdi. Et spørsmål er om ikke begrepet er blitt utvannet slik at ethvert fysisk miljø kan tilkjennes mer eller mindre antikvarisk verdi fordi det er gammelt. Siden bygningstyper og tekniske og funksjonelle krav til bygningsmassen stadig er i endring, er det usikkert om eldre bebyggelse klarer å ivareta nye krav til funksjonelle og estetiske kvaliteter. Metoden har imidlertid lite å bidra med når det gjelder utvikling av nye områder. Sjaastad, Hansen, og Medby (2007:13)

3.7.2. Realistisk byanalyse

Realistisk byanalyse (Ellefsen og Tvilde, 1990), samt metoden strukturanalyse (Asplan-Viak 1997). forsøker å beskrive og forstå omgivelsenes produksjonshistorie, og fortelle noe om mulighetene til transformasjon av området på bakgrunn av dette. Sjaastad, Hansen, og Medby (2007:14)

² Immanuel Kant (1724 – 1804). Tysk filosof. Forfatter av verkene – de tre *Kritikkene* og *Grunnlegging av moralens metafysikk* – som er blant våre mest innflytelsesrike filosofiske verker.

3.7.3. Sosiokulturell stedsanalyse

Det er en metode som går ut på å spørre folk hvilke verdier de ser i området. Metoden har en innebygget svakhet ved at den tenderer å bekrefte både forskerens og respondentens forhåndsforståelse uten at dette nødvendigvis er reflektert i faktisk bruk eller forståelse. Metoden benytter verken noen systematisk klassifisering av bebyggelsen, eller funnene av bestemte tilstander. Metoden har også en tendens til å legge for stor vekt på særegne lokale eiendommeligheter. Dette gir lite overførbare verdier. Sjaastad, Hansen, og Medby (2007:14)

3.7.4. Byteori

Byteori er et sammensatt av mange forskjellige fag, og forsøker å belyse hverdagslige erfaringer i byen. Teorien benyttes av sosiologer, antropologer, idehistorikere, og geografer m.fl. Kort oppsummert forsøker teorien å formidle en fortolkning av det som skjer i byene (Sennet 1990; Sinclair 2002). Teorien fokuserer på store samfunnsstrukturelle endringer av demografiske og fysiske konsekvenser, og brukserfaringer som en følge av dette.(Castelles 1983; Sassen 2006). Teorien omfatter imidlertid ikke systematiske studier av det fysiske grunnlaget for bestemte erfaringer. (Sassen 2006; Davis 1999; Massy 1994). Empirien bærer preg av å være anekdotisk og selektiv. Det er derfor vanskelig å trekke konklusjoner ut i fra denne teorien. Sjaastad, Hansen, og Medby (2007:15)

3.7.5. Bymorfologi

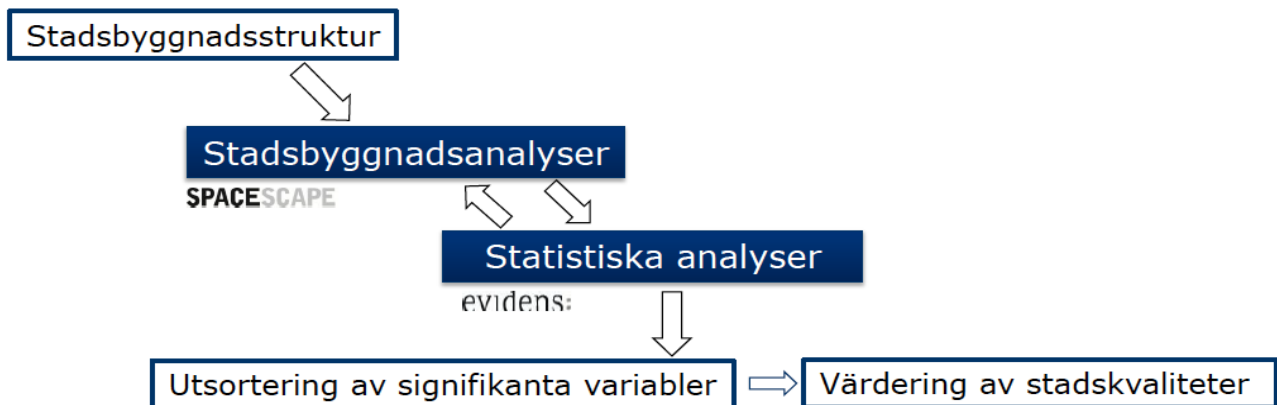
Bymorfologi med vekt på strukturer, Benyttes hovedsakelig til klassifisering, og for å forstå historisk utvikling.

Et svensk studie fra 1997 har forsøkt å belyse sammenhengen mellom bytyper og beboernes sosiale status (Rådberg og Johansson 1997). Undersøkelsen gir likevel ingen indikasjon på hvilke egenskaper ved de ulike områder som er attraktive. Vi befinner oss i en brytningstid der ingen boform eller bytype har alminnelig tiltro når man skal utvikle nye områder. Mangelen på å samle seg om en byform, hindrer en ellers fornuftig realisering av store utbygningspotensialer (Sjaastad 2003). Sjaastad, Hansen, og Medby (2007:15)

3.8. PRESENTASJON AV STADSKVALITETMODELLEN

Innholdet i begrepet ”bykvalitet” har tradisjonelt vært påvirket av et faglig perspektiv som tradisjonelt har lagt premissene for hva som er ” bykvalitet”. Fordelene med ”stadskvalitetsmodellen”, er at den er transparent og lett å formidle. Den måler også bykvalitet ut fra perspektivene lønnsomhet for utvikler, og ut fra hva ”de boende”, eller kjøperne finner attraktivt. Studiet kan påvise en synergi for økt bykvalitet – at bykvalitet faktisk kan lønne seg – det er det som gjør dette studiet så interessant.

Kan bykvalitet måles? For å utvikle kunnskap om hvilke urbane kvaliteter som etterspørres av beboerne, ble det i 2010 gjennomført en undersøkelse av forholdet mellom urbane kvaliteter (bykvaliteter) og boligpriser. Undersøkelsen var avgrenset til å omfatte noen kommuner i Stockholmsregionen.



Figur 4. Arbeidsmetode Spacescape

Kilde: Spacescape, Evidens og White. Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen s.

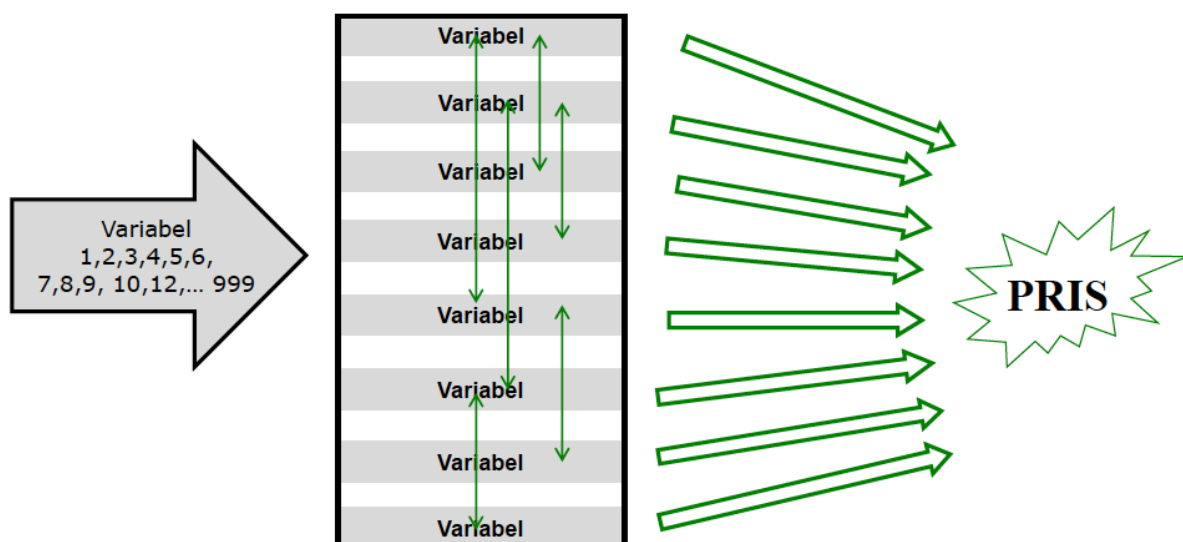
9

Det statistiske datagrunnlaget omfattet 7000 transaksjoner av leieretter. På bakgrunn av et omfattende statistisk grunnlag ble det gjennomført 1000 ulike typer beliggenhetsanalyser. Spacescape hevder at studiet er unikt i sitt slag, da det er basert på en kombinasjon av statistiske og geografiske analyser som ikke tidligere har vært tilgjengelig.

Modellen skiller ut åtte parametere for bykvalitet, som med 88,3% sannsynlighet kan forklare svingningene i prisen for leieretter innenfor analyseområdet.

Byutviklingsanalyse

Regresjonsanalyse



Figur 5: Verdivurderingsmetode

Kilde: Spacescape, Evidens og White (2011). Vardering av stadskvaliteter småhus s. 14

Modellen har åtte variabler for bykvalitet, som tilsammen kan forutsi en pris på leieretter med 88,3 % sannsynlighet.

Syv av variablene er rene "urbane faktorer" og den åttende er en kontrollvariabel som er en sosioøkonomisk indeks basert på inntekt og utdanning i boligområdet. De syv urbane kvalitetene som gir et unikt bidrag til boligprisene er:

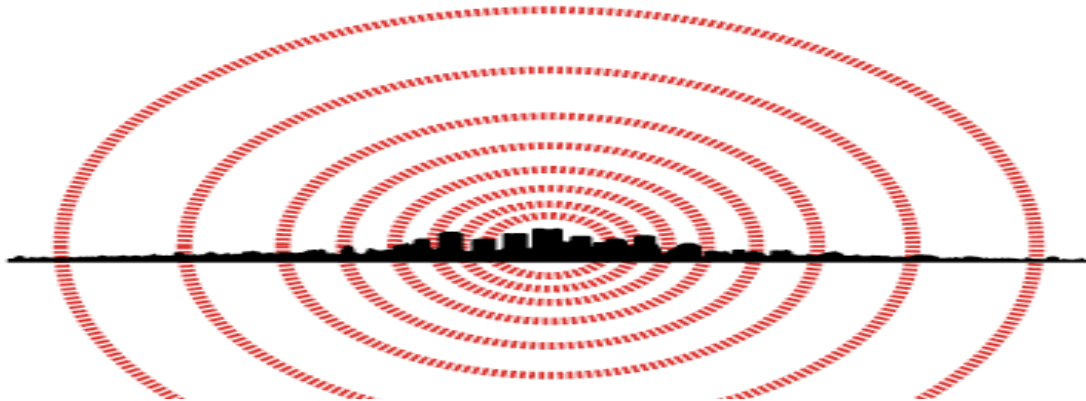
Bykvalitet	Indikator
Nærhet til sentrum	Gangavstand til sentralbanestasjon
Nærhet til sporveistasjon	Mer eller mindre enn 500 meter til holdeplass for T- bane, pendel eller sporvogn
Tilgang til gang- og gatetunnettverk	Tilgang til nettverk av gater og fortau innenfor en raide av 12 skritt.
Tilgang til urbane virksomheter	Antall restauranter, spesialbutikker for og kulturvirksomheter innenfor en kilometers gangavstand
Tilgang til park	Antall kvm parkoverflate innenfor en kilometers gangavstand
Nærhet til vann	Gangavstand til strandkant til vannoverflate større enn fem hektar
Kvartalsform	Grad av lukkethet, samt andel utovervendte entréer mot gate i kvartalet.
Sosioøkonomisk index	Andel med høy inntekt og høy utdanning i basisområdet

Tabell 3: Variabler for bykvaliteter

Kilde: Egenprodusert.

Nærmere forklaring av variabelenes innhold

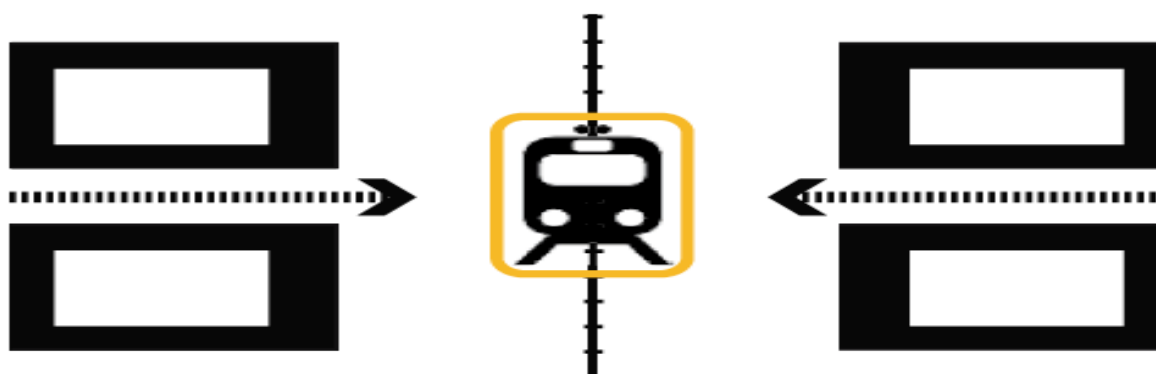
1. Nærhet til City CBD (Central Business District), innenfor en radius på 1000 meter. Det finnes en rekke tidligere undersøkelser fra flere større byer som konkluderer med prisfall iht. avstand fra bykjerne. For å verifisere denne hypotesen og isolere den unike effekten ”avstand til sentrum”, er det i undersøkelsen inkludert en variabel som måler gangavstand til sentralbanestasjonen. Denne variabelen kan forklare ca. 15% av prisendringen i modellen.



Figur 4: Nærhet til CBD

Kilde: Spacescape, Evidens og White (2012). Vardering av stadskvaliteter i Stockholsregionen s. 4

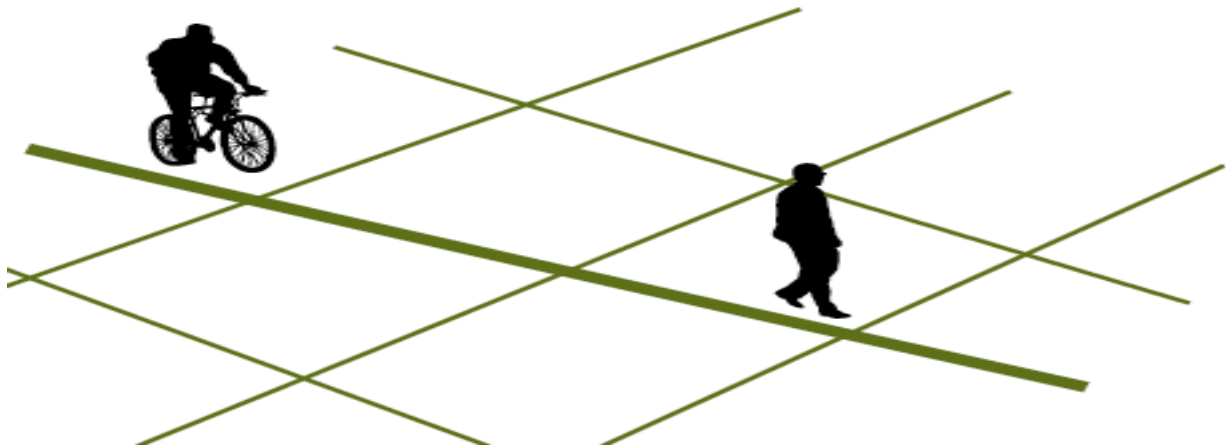
2. Nærhet til sporveistasjon. Undersøkelsen har verdiberegnet nærhet til sporveistrafikk det vil si t- bane, pendeltog, og trikk. Resultatet viser en kritisk grense ved mer enn ca. 500 meter avstand til en sporveistasjon. Denne variabelen kan forklare ca. 19% av prisendringen



Figur: Nærhet til sporveistasjon

Kilde: Spacescape, Evidens og White (2012). Vardering av stadskvaliteter i Stockholsregionen s. 5

3. Tilgang til nettverk av gang og gatetun. Undersøkelse viste at jo mer sammenhengende sykkel- og gang nettverk, desto mer attraktivt. Det er spesielt nettverk for gående og syklister som er viktig. Tilgang til veinett for bil er imidlertid ikke noe større pluss. Denne variabelen kan forklare ca. 17% av prisendringen i modellen.



Figur 6: Nærhet til nettverk

Kilde: Spacescape, Evidens og White (2012). Vardering av stads-kvaliteter i Stockholsregionen s. 6

4. Tilgang til urbane virksomheter. Tilgangen til urbane virksomheter som restauranter, spesial butikker, kulturtilbud innenfor en kilometers gåavstand, er en viktig forklaringsfaktor for boligprisen. Sammenhengen er illustrert i diagrammet nedenfor.



Figur 8: Tilgang til antall urbane virksomheter

Kilde: Spacescape, Evidens og White (2012). Vardering av stads-kvaliteter i Stockholsregionen s. 7

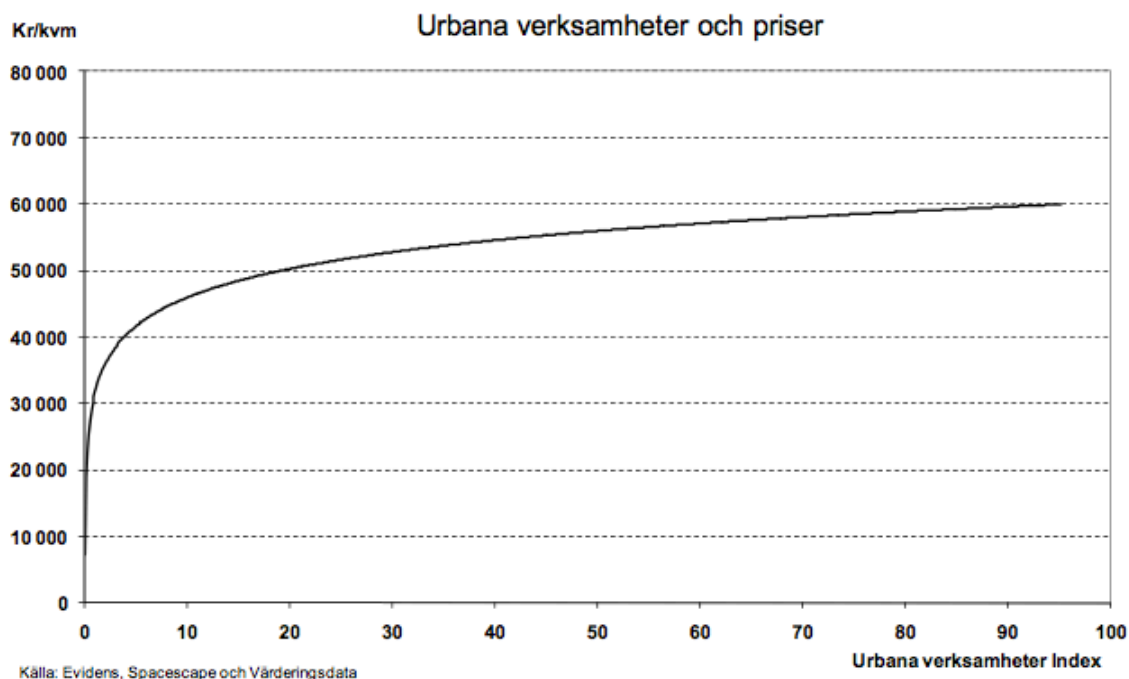


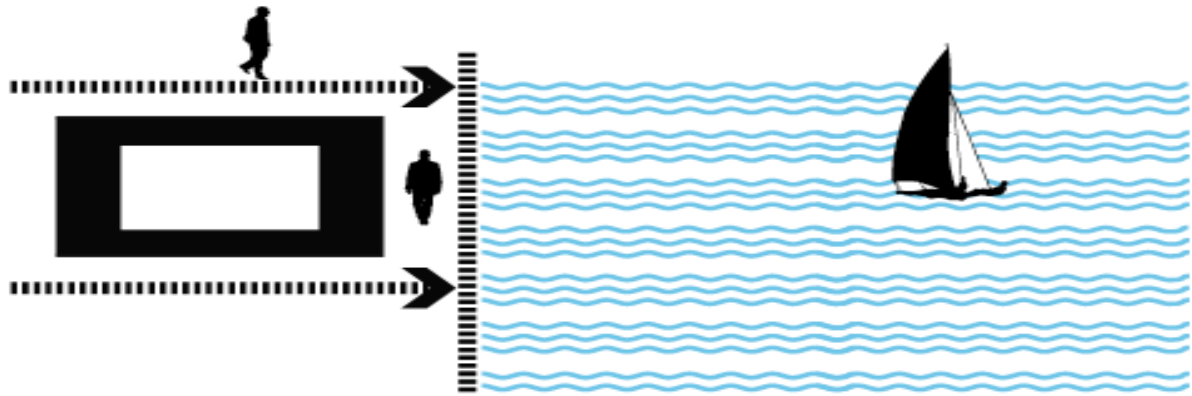
Fig. Urbane virksomheter og bostadspriser

Figur 7: Urbane virksomheter og priser

Kilde: Spacescape, Evidens (2011). PM Stads kvaliteter s.19

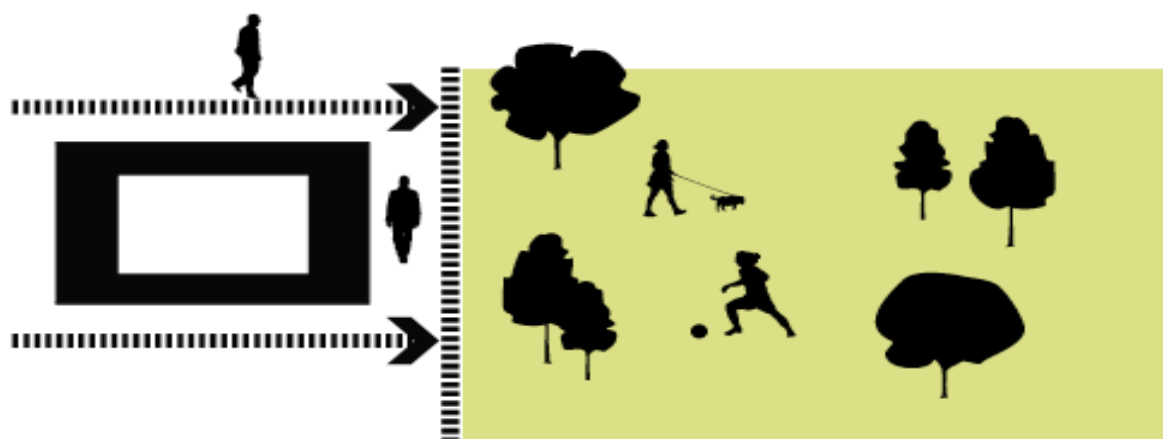
Figuren viser økt pris dersom tilgangen på antallet urbane virksomheter øker innenfor en kilometers gangavstand. Grafen har form av en logaritme-funksjon, og viser at betydningen av antall urbane virksomheter avtar sterkt etter 20 enheter. Verken avstand til dagligvarehandel, skoler, eller omsorg utgjorde større utslag på prisen. Det antas at forklaringen ligger at disse funksjonene er stort sett jevnt fordelt innen bydelene, og således ikke utgjør noen signifikant forskjell. Variabelen forklarer ca. 22 % av prisendringen i modellen.

5. Gangavstand til vannspeil større enn 5 hektar. Nærhet til vann er i undersøkelsen definert som gangavstand til tilgjengelig strandkant med vannoverflate på mer enn 5 hektar (50 000 m²), innen for en radius på 1000 meter. Variabelen forklarer ca. 19 % av prisendringen i modellen.



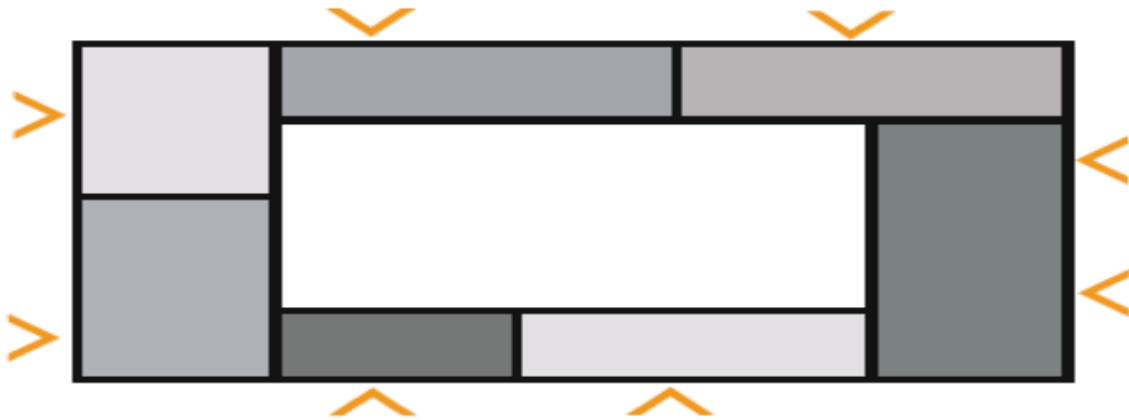
Figur 9: Gangavstand til vannspeil større enn fem hektar. Kilde: Spacescape, Evidens og White (2012). Vardering av stadskvaliteter i Stockholsregionen s. 9

6. Tilgang til park har vært målt som antall kvadratkilometer parkoverflate innenfor en kilometers gangavstand. Med park definerer undersøkelsen grøntområder større enn 0,5 hektar med muligheter for sport og idrett. Verken tilgang til grøntanlegg eller natur fikk noen signifikant utslag i analysen. Variabelen forklarer ca. 7 % av prisendringen i modellen.



Figur 10: Tilgang til park. Kilde: Spacescape, Evidens og White (2012). Vardering av stadskvaliteter i Stockholsregionen s. 8

7. Kvartalsformen er målt ut i fra grad av lukkethet og andelen utover vendte entreer mot gateplan. Resultatene viste at det lukkede kvartalet med entrer vendt ut mot gateplan er et attraktivt bomiljø. Det er sannsynlig at disse egenskapene både kan skape et eget stille gårdsrom, samtidig med et attraktivt byrom på utsiden av kvartalet. Variabelen forklarer ca. 6 % av prisendringen i modellen



Figur 11: Kvartalsform. Kilde: Spacescape, Evidens og White (2012). Vardering av stadskvaliteter i Stockholsregionen s. 10

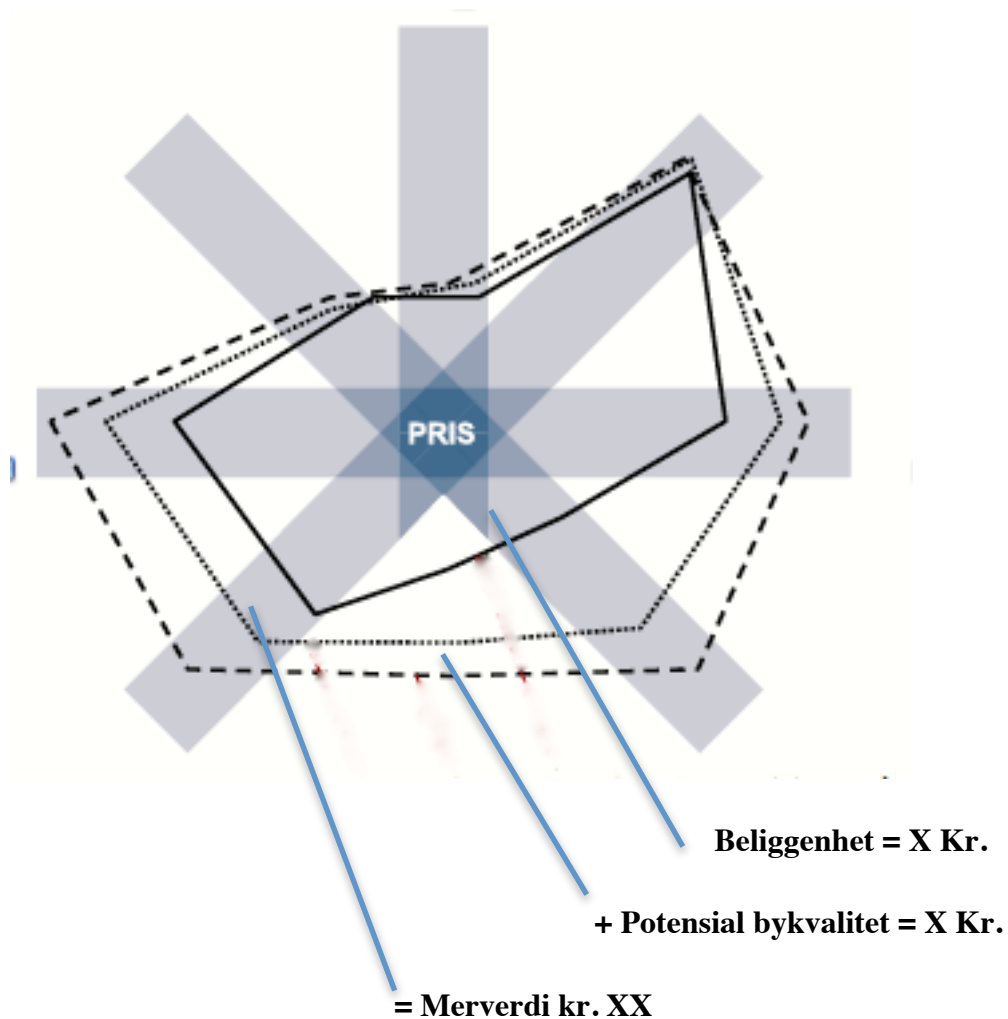
8. Sosioøkonomisk variabel. Ved analysen av husholdningenes betalingsvilje for bykvaliteter, er det inkludert en variabel som slår sammen andel med høy utdanning og høy inntekt til en sosioøkonomisk variabel. Denne variabelen er imidlertid av en annen karakter enn de øvrige variablene. Den kan for eksempel ikke forandres gjennom byfornyelse eller nyproduksjon av boligmassen. Årsaken til at variabelen er tatt med, er fordi tidligere undersøkelser viser at husholdningenes sosioøkonomiske vilkår dvs., andelen av beboere med høy inntekt og utdanning i ett område påvirker prisnivået for området.



Figur 12: Sosioøkonomisk variabel. Kilde: Egenprodusert

Sammendrag

Det er sannsynligvis ikke tidligere vært gjennomført en så omfattende studie av sammenhengen mellom boligpriser og bykvalitet. Årsaken til dette er at det ikke tidligere har vært tilgjengelig tilstrekkelig GIS-data. Med hjelp av Stadskvalitetsmodellen kan man mer presist anslå hva som generelt genererer attraktivitet og betalingsvilje. Modellen kan være et nyttig verktøy for eiendomsutviklere i vurderingen av om et utviklingsprosjekt er lønnsomt, og for byplanleggere for å kartlegge attraktiviteter. Denne undersøkelsen kan derfor være et bidrag til mer nøyaktig og effektiv eiendomsutvikling. Analysen bekrefter mange hypoteser om bykvalitet og byutvikling som har vokst frem blant eiendomsutviklere og innenfor bygg- og eiendomssektoren. Disse oppfattelsene av hva som er bykvalitet har vært kalt å bygge ”bymessig” og å bygge i ”ny-urbanistisk stil”. Disse begrepene er heller ikke helt enkle å anvende i planarbeid, og kan fort lede til feil om det ikke anvendes sammen med kunnskapen om bykvaliteter. Det finnes mange eksempler på der man gjennom en slags formalisme har forsøkt å bygge ”bymessig”, og har mislykkes fordi man ikke har forstått at det ikke er fasaden som gir bykvalitet, men innholdet. Å bygge en gate gir ikke gateliv, dersom ikke gaten henger sammen med andre gater, og er integrert med byrom og entrer. Å bygge tett gir ikke byliv om ikke det finnes en blanding av boende og næringsliv. Å bygge høyt gir ikke bykvalitet i seg selv. Å bygge kvartal gir ikke liv i gårdsrom hvis ikke kvartalet får tydelige grenser mot det offentlige rom. Analysen påpeker at mennesker som bor på ett sted setter pris på at det er mangfold, og nærhet til vann, park, stasjon og sentralt. Den kjente klisjeen ”beliggenhet – beliggenhet – beliggenhet blir bekreftet. Det lar seg ikke gjøre å bygge hva som helst hvor som helst, og at det er meget viktig å kjenne til potensialet i beliggenheten til det konkrete byggeprosjektet. Hele undersøkelsen kan lastes ned fra adressen: <http://www.tmr.sll.se/Vart-uppdrag/Transport-bostad-och-energi/Stadskvaliteter/>.



Figur 13: Potensial bykvalitet

Kilde: Egenprodusert

Etter Stads kvalitetsmodellen, ble det i 2011 ytterligere gjennomført to studier med tilnærmet samme forskingsdesign, for verdivurdering av bykvalitet og betalingsvilje i regi av konsultantselskapene Spacescape, Evidens, og White. Studiene bykvaliteter og betalingsvilje for småhus, og bykvaliteter og betalingsvilje for leie av kontorlokaler. Modellen nedenfor viser at de tre studiene har mange av de samme forklaringsvariablene.

Lägenheter	Småhus	Kontor	
Närhet till City	Kollektivtrafik	Kollektivtrafik	Tillgänglighet
	Biltillgänglighet		
Spårstation	Spårstation		
Tillgång till gatunätet			
Urbana verksamheter	Urbana verksamheter	Urbana verksamheter	Täthet
		Kontorskluster	
Vatten	Vatten		Vatten
	Strandtomt		
	Båthållplats		
Park	Grönyta		Grönska
Kvartersform	Friliggande	Modernitet	Byggnad
(Socioekonomisk index)	(Socioekonomisk index)	(Vakanser)	

Figur 14: Tre studier for bykvalitet

Kilde: Spacescape, Evidens og White. Vardering av stadskvaliteter i Stockholsregionen s. 12

3.9. KORT OM SWOT ANALYSE

For å undersøke stadskvalitetsmodellen nærmere, har jeg valgt å gjøre bruk av et SWOT mønster. Dette er en enkel og transparent metode for å belyse modellens fordeler og ulemper. Jeg ønsker imidlertid først å gi en kort innføring i teorien bak metoden.

I perioden 1960 - 1970 ble det gjennomført forskning, der man forsøkte å analysere forskjellige forretningsstrategier med fokus på styrker, svakheter, trusler og muligheter. Et forsker team bestående av Marion Doshier, Dr Otis Benepe, Albert Humphrey, Robert Stewart, Birger Lie, ved Stanford Research Institute, var de første til å formulere modellen. Senere har Michael E. Porter utviklet modellen, med hovedfokus på å utvikle analytiske metoder for ledere, slik de bedre kan forstå sin bransje, og håndtere konkurranse. (Porter 1985).

Stacey (1993), ser SWOT som en analytisk teknikk som en organisasjon kan benytte for å vurdere om mulige handlinger er i henhold til organisasjonens målsetninger og evner. Stacey

beskriver SWOT som en liste over en organisasjons styrker og svakheter på bakgrunn av en intern analyse av resurser og evner, og en ekstern analyse av muligheter og trusler. Dyson (2004) beskriver SWOT som en etablert metode for å støtte formuleringen av en strategi (Dyson 2004:631). Disse beskrivelsene av metoden formidler at SWOT analyse er et verktøy som utgangspunktet brukes i strategisk ledelse og planlegging. Bruken av SWOT bør derfor anvendes slik at dette hovedformålet blir ivaretatt. SWOT analyse består imidlertid av to analysedeler en intern, og en ekstern analyse.

3.9.1. Intern analyse

Den interne analysen har som hovedformål å avdekke styrker og svakheter som er avgjørende ved vurderingen av en forretningsidé. På dette nivået er det viktig å utføre en evaluering av interne styrker og svakheter i forhold til forretningsrelaterte muligheter, og eventuelt vurdere om man bør konsentrere seg om å utvikle mulighetene innenfor sin kjernekompetanse, eller om de skal tilstrebe økt kompetanse innenfor selskapets svake områder.

3.9.2. Ekstern analyse

Philip Kotler beskriver den eksterne analysen som forretningsenhetens forsøk å holde oppsyn med de viktigste faktorene i makrosystemet, og aktører i mikrosystemet. En av viktigste formålene for en ekstern SWOT analyse er å avdekke nye markedsmuligheter. Ekstern analyse har fokus på følgende makrofaktorer; demografiske, økonomiske, teknologiske, politiske, juridiske, sosiale, og kulturelle forhold. Videre vurderes aktører i mikrofaktorer; kunder, konkurrenter, mellomledd og leverandører, utfra i hvilken grad dette påvirker evnen til å høste fortjeneste (Kotler 2010). Dyson beskriver imidlertid følgende eksterne områder som må evalueres, for å avdekke muligheter og trusler: politisk, økonomisk, sosial, teknologisk og konkurranseforhold (Dyson 2004).

3.9.3. Bruken av SWOT

SWOT analyse er en svært kompatibel metode med mange bruksområder. I dag brukes SWOT analyse ikke bare innen fagfeltene økonomi og markedsføring, men også innen medisin, samfunnsvitenskap, psykologi, risikostyring m.m.

Av eksempler fra norsk forskning har Hønsen brukt SWOT for å undersøke organisasjonsklima for å utnytte SWOT intervjuets styrke, med å legge mindre føringer på hva informanter rapporterer i forhold til et spørreskjema. Dette er en metode som kan gi mer informasjon enn et spørreskjema (Hønsen 2010). Gunnlaugsson (2011: 15 - 17).

3.9.4. Kritikk av SWOT analyse.

Pickton og Wright omtaler at SWOT er et "naivt" verktøy som kan lede til strategiske feil. For å imøtekomme denne svakheten bør mer omfattende og detaljerte analyser brukes sammen med SWOT analysen. Pickton og Wright foreslår at SWOT brukes som en dynamisk del av en ledelsesprosess og forretningsutvikling, for å hjelpe ledelsen til å diskutere relevante faktorer som vil påvirke en organisasjon. SWOT fungerer da som et verktøy for å få frem diskusjon om relevante saker som videre brukes for strategisk utvikling og ledelsesutvikling (Pickton & Wright 1998).

Pickton og Wright omtaler at hovedstyrkene til en SWOT analyse er metodens enkelthet og praktiske tilnærming, med å fokusere på nøkkelfaktorer som kan påvirke forretningsutvikling og vekst (Pickton & Wright 1998).

Bruk av SWOT uten tilknytting strategisk planlegging kan bety at analysen blir en "engangs øvelse" som forkastes og ikke brukes videre. Derfor bør analysen ses i forhold til en overordnet strategisk prosess. I dette lys er det viktig å fokusere på SWOT som en enkel og brukervennlig fremgangsmåte for å synliggjøre verdier som prosessen kan utløse.

Gunnlaugsson (2011:8 – 20).

Metodens enkelthet gjennomskiktighet og ikke minst formidlingsevne, er motivet for at jeg velger å benytte et SWOT mønster for å belyse Stads kvalitetsmodellen.

3.10. STADSKVALITETSMODELLES STYRKER OG SVAKHETER SATT OPP I ET SWOT MØNSTER.

Intern situasjon	
Sterke sider (Strengths)	Svake sider (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Kjøpers perspektiv - 3 nye tilsvarende studier med mange av de samme forklaringsvariablene. - Måler bykvaliteter i form av betalingsvilje. - Modellen forklarer noen betalingsvillighet for den enkelte bykvalitet. - Transparent. Lett å formidle. - Økt by morfologisk nedslagsfelt. 	<p>Omfatter et geografisk begrenset område.</p> <p>Endrede preferanser</p> <p>Statisk</p>
Ekstern situasjon	
Muligheter (Opportunities)	Trusler (Threats)
<p>Internasjonal aksept</p> <p>Bærekraftig byutvikling</p> <p>Bedre verdiutvikling av bygningsmassen.</p> <p>Økt bykvalitet</p> <p>Styringsverktøy</p> <p>Modellen kan overføres til andre segmenter i markedet.</p>	<p>Treget for aksept av ny kunnskap</p> <p>Endring i kjøperes preferanser</p> <p>Makroøkonomiske og politiske endringer.</p>

Tabell 4: SWOT- mønster

Kilde: Egenprodusert

Kommentarer til modellen:

Intern situasjon - Sterke sider

- Nytt perspektiv – ”de boenes” eller kjøpernes perspektiv. Modellen søker folkets preferanser for bykvalitet.
- Flere studier med samme preferanser. (Tilsvarende studier i regi av Spacescape for næring, og småhus og ”Byliv der betaler sig”), styrker validiteten i modellen.
- Monetær modell. Måler bykvalitet ut fra hva kjøper er villig å betale for den enkelte bykvalitet. Modellen kan vise at det kan være lønnsomt for eiendomsutvikler å investere i bykvalitet.
- Vektig av den enkelte bykvalitet. Modellen forklarer hvor mye enkelte variablene for bykvalitet utgjør i forhold til prisen på objektet.
- Modellen er lett å forstå, og enkel å formidle til andre uten faglig bakgrunn.
- Den pågående tilsvarende undersøkelsen i Danmark ”Byliv der betaler sig” dekker et betydelig variasjon av bylandskaper. Dette kan øke potensialet for modellens nedslagsfelt.

Intern situasjon - Svake sider

- Analysen omfatter et avgrenset område i Storstockholmsregionen.
- Modellen er statisk og er utsatt for endrede preferanser. Trender, endring av politiske og makroøkonomiske rammebetingelser.

Ekstern situasjon - Muligheter

- Internasjonal aksept. Tilsvarende studier er gjennomført i flere land.
- Bærekraftig byutvikling. Bruk av modellen fører til mer attraktiv bygningsmasse, og mindre behov for å gjøre endringer og lengre levetid.
- Bedre verdiutvikling av bygningsmassen. Ved at boligene er mer i overensstemmelse kjøpers betalingsvillighet, vil dette medføre at bygningsmassen oppnår en mer gunstig verdiutvikling over tid.
- Økt bykvalitet. Ved at det er kjøpers perspektiv som legges til grunn, vil innbyggerne oppleve økt bykvalitet.
- Styringsverktøy. Modellen kan fungere som et styringsverktøy for byplanleggere, politikere og eiendomsutviklere.

- Modellen kan overføres til flere segmenter i markedet. Jfr. nye studier om småhus og kontorlokaler.

Ekstern situasjon - Trusler

- Motstand for aksept av ny kunnskap. Motstand og skepsis fra etablerte aktører innen bransjen mot å ta i bruk ny kunnskap. Modellens resultater må gjentatte ganger og over tid verifiseres for å oppnå en bred oppslutning.
- Endring i makroøkonomiske og politiske rammebetingelser. Modellen er usatt for å endre preferanser som kan være en konsekvens av endrede makroøkonomiske og politiske rammebetingelser.

3.11. KORT OM TO STATISTISKE METODER

3.11.1. Hedonisk metode

Den hedonisk metode er basert på observasjon om at hver enkel bolig har en kombinasjon av egenskaper som gjør den helt unik, slik at den skiller seg ut fra alle andre boliger som er kjøpt og solgt i samme marked. Variasjoner i kvaliteter er opphav til variasjon i boligprisene. Den dominerende metoden måten slike verdiberegninger gjøres etter, kalles hedonisk regresjon, og går tilbake til Kain og Quigley (1970) og Rosen (1974). Kain, Quigley (1970:65).

Den hedonisk modellen benytter samtidige observasjoner av prisen på leiligheter i et avgrenset tidsrom og geografisk område. Metoden gjenspeiler den monetære sammenhengen mellom de ulike egenskapene til en bolig. En av de viktigste egenskapene til en bolig er beliggenhet. Valg av beliggenhet avslører kjøperens preferanser for ønske om nærhet til ulike bykvaliteter som attraktive butikker, kulturtilbud, kollektivtransport, grønne områder, vannspeil eller andre bykvaliteter. For eksempel vil en bolig med en preferanse for gangavstand til sentrum ha en relativt høyere betalingsvillighet, enn for boliger med god tilgang (god kommunikasjon) til sentrum og så videre.

På tvers av beliggenhet og boligens mange forskjellige kvaliteter kan man forutsi en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en enkelt bolig, implisitt en verdivurdering av et stort antall av de kvalitetene til hver enkelt bolig.

Formelt kan vi formulere såkalt hedonisk pris funksjon for hver enkelt bolig:

$$P_i = P(S_i, N_i, Q_i)$$

Tankegangen er at hver eiendom er en unik kombinasjon av egenskaper som bestemmer prisen på boligen. Disse egenskapene kan vi generalisere ved hjelp av en hedonisk kostnadsfunksjon, som beskriver prisen som en funksjon av tre store vektorer.

Den strukturelle vektor (S_i), beskriver karakteristika av boligen, for eksempel størrelsen av huset, antall bad, byggematerialer og lignende.

Vektoren (N_i) av nabolaget dekker nærhet og tilgang til tjenester, fasiliteter, infrastruktur, og sosiale kvalitet i området, som for eksempel kan være nabolaget sosiale status (attraktivitet). Tjenester kan for eksempel være, offentlig transport, supermarked, og skoler. Sosiale egenskaper spenner seg fra antall innbrudd til sosiale arrangementer i nabolaget, og sosio-økonomiske kjennetegn ved de lokale innbyggerne (inntekt, utdanning).

Til slutt beskriver den miljømessige kvaliteten på vektor Q_i , som inneholder variabler som fanger kvaliteter som byrom og miljø (bykvaliteter). Det kan være nær til vannspeil, nettverk, grøntanlegg, tetthet og høyde av bygninger, tetthet av detaljhandel, tetthet av arbeidsplasser og en rekke andre forhold.

For å kunne gjennomføre et tilsvarende prosjekt som kan måle bykvalitet og betalingsvilje, er det nødvendig å få tilgang til et bredt spekter av GIS-baserte data. Utfordringen kan være å få oversikt over hvilke kilder som er tilgjengelige. Og eventuelt generere egne data dersom ikke dette foreligger. Dette kan imidlertid være svært resurskrevende.

Forutsetningen for å kunne programmere Stads kvalitetsmodellen, var tilgangen til kvalitets data. Nedenfor vil jeg forsøke å forklare hva disse dataene inneholder.

En OIS database er en offentlig informasjons server, som inneholder et stort antall variabler med relevant informasjon om salgspriser og strukturelle kjennetegn ved hver eiendom.

Databasen er landsdekkende. Et eksempel på strukturelle variabler som kan lastes ned fra OIS database, ant. kvadratmeter boareal, kvadratmeter hage, antall soverom, antall bad, antall toaletter, alder av bygningen, antall etasjer, byggevarer, m.m.

Det er også mulig å identifisere ulike typer egenskaper fra data innhentet fra en OIS database. Egenskapene vil bli delt inn f.eks. eneboliger, rekkehus og leiligheter. Videre er det mulig å identifisere plasseringen av detaljhandel bedrifter, kontorer, banktjenester, og attraktiviteter som restauranter og hoteller, og kulturinstitusjoner som kinoer, teatre, museer og kirker. beliggenheten av disse kvalitetene er aktuelle variabler i Stadskvalitetsmodellen.

Modellen er også avhengige av ulike kilder av Sosioøkonomiske data.

Modellen er basert på tilgang til kartdatabaser som gir en rimelig oversikt over grønne områder, åpne områder, etc., som er viktig i byrommet. Disse områdene varierer både i form, størrelse og innhold. Det kan derfor være behov for en kategorisering ved hjelp av flere parametere. Dette er viktig for å kunne beskrive dette i et GIS data format, som gjør at det kan benyttes som variabler i ulike hedoniske modeller.

Et annen viktig parameter er tilgang til nettverk. For å få oversikt over nettverk i et område, må det gjøres en kartlegging som kan beskrive et områdes tilgjengelighet, og hvordan området er integrert med andre områder i form av veier, fortau og sykkelstier.

På denne måten oppnås det heterogenitet, som er betydelig variasjon i data tetthet for flere typer variabler.

3.11.2. Repetert salgsmetode

En alternativ mulig metode er såkalt ”repetert salgsmetode”. For å unngå vanskelige sammenlikninger mellom prisene på ulike boliger solgt til ulike tider, kan vi velge kun å fokusere på boliger som er solgt to ganger. Forutsetningen er imidlertid at boligens egenskaper er uforandret over tid. Prisdifferansen mellom omsetningene vil da gi et godt utgangspunkt for å måle statistisk prisøkning. Hovedtrekkene i denne metoden går tilbake til Kain, Quigley (1970).

3.11.3. Kort om metodenes styrker og svakheter

For hedonisk regresjon er det alltid vanskelig å vite om alle de relevante faktorene for hvert boligobjekt er inkludert i beregningene. I tillegg er det vanskelig å vurdere lokale faktorer som vi vet er av betydning, som for eksempel trær som bare delvis blokkerer utsikten, eller

lukt og støy fra en nærliggende spisested. Et praktisk problem er også at alle datasett inneholder feil og mangler. Forhold som er av stor betydning kan være vanskelig å kvantifisere, og vil til syvende og sist avhenge av en subjektiv vurdering. Denne subjektive vurderingen er heller ikke nødvendigvis i samsvar med hva som er markedets vurdering. Dette kan medføre at en rekke slike registreringer kan være av dårlig kvalitet og vanskeliggjøre validiteten i analysen.

Metoden for repeterte salg unngår i stor grad dette problemet. Dette er fordi denne metoden kun tar med salg av samme objekt. Denne metoden gir imidlertid en del andre utfordringer. For det første må boliger følges over lengre tid slik at repeterte salg kan registres ved transaksjon. I tillegg representerer slike transaksjoner bare en liten mengde av det totale antall solgte objekter. Det betyr at mange transaksjoner utelukkes ved bruk av en repetert salgsmetode. Videre kan egenskapene til boliger som selges flere ganger skille seg fra andre boliger. De kan for eksempel ha en eller annen uønsket egenskap som utløser lettere et salg. Alternativt kan disse boligene være mer attraktive, og er dermed lettere omsettelige.

Nyere forskning fra USA viser at ved bruk av metoden repeterte salg, oppnår man noe høyere pris enn ved metode basert på engangssalg. En forklaring kan være at boliger som selges ofte, pusses oftere opp for å klargjøres for salg. Med andre ord - en uobservert standardheving er grunnlaget for høyere pris. Sommervoll, D. E. (2004: 5-10).

3.12. KRITISK GJENNOMGANG AV MODELLENS STATISTISKE METODE

For å forsøke å belyse muligheten og interessen for å utvikle en tilsvarende modell for bykvaliteter for Oslo tok jeg kontakt med Sølve Bærug i Eiendomsverdi.

Bærug er modellansvarlig for Eiendomsverdis bruktboligmodell, og jobber til daglig som førsteamanuensis ved institutt for landskapsplanlegging ved UMB. Ett av hans arbeidsområder er verdisetting av fast eiendom.

På spørsmål om hva som er presisjonsnivået til dagens modell for verdiestimering av brukte leiligheter, svarte Bærug, at presisjonsnivået ligger på 60%, men betydelig høyere i de største byene. Eiendomsverdi opererer med såkalte nasjonale prisperler som gjelder for hele landet. Modellen er ikke avgrenset geografisk i motsetning til hva som er tilfellet for Stadskvalitetsmodellen.

Bærug er kjent med stadskvalitetsmodellen, men uttrykker at modellen representerer en helt annen måte å tenke på. Han mener vurderingen av de enkelte bykvalitetene kan fort bli litt for subjektive, og er derfor skeptisk til objektiviteten i modellen er god nok.

Bærug antar imidlertid at det foreligger tilstrekkelig GIS analyse³ for å etablere en tilsvarende modell for Oslo.

Ved gjennomgang av de forskjellige momentene for bykvalitet, mener Bærug at momentet, avstand til sentralbanestasjon ikke er noen god indikator for Oslo. Gamlebyen som ligger nærme sentralbanestasjonen har hatt den laveste prisutviklingen i Oslo. For andre momenter, som avstand til vannspeil, park, nettverk, og holdeplass foreligger det gode GIS data. Å definere hva som er spesialbutikker, blir imidlertid en subjektiv vurdering. Hva er for eksempel en spesialbutikk?.

Stadskvalitetsmodellen må derfor eventuelt modifiseres og tilpasses situasjonen i Oslo.

På spørsmålet om eiendomsverdi har planer om å lage en tilsvarende modell, svarer Bærug at dette er noe han ikke ønsker å uttale seg om

Ut i fra samtalen men Bærug i Eiendomsverdi, foreligger det tilstrekkelig datagrunnlag for å etablere en tilsvarende modell for bykvalitet.

For å vurdere den statistisk metoden som er anvendt i stadtkvalitetsmodellen, tok jeg kontakt med forsker Pål Baug i Statistisk Sentralbyrå.

Baug 15 års erfaring som forsker ved SSB, og er blant annet ekspert på modeller for prisdannelse.

For å gi en god statistisk analyse av Statskvalitetsmodellen, satte Baug som forutsetning å få tilgang til beskrivelsen av selve forskningsdesignet. Det har imidlertid ikke vært mulig å innhente en beskrivelse av forskningsdesignet. Jeg antar at informasjonen kan være av forretningshemmelig karakter. Baug må derfor foreta en mer generell vurdering av modellen. Han har derfor valgt å ta utgangspunkt i fem problemstillinger som er kritiske for kvalitetens statistiske analyse.

³ Kartgrunnlag som terreng kart, næringskart, kart over grøntområder m.m.

1. Multikollinearitet som er graden av lineær sammenheng, eller avhengighet mellom flere av forklaringsvariablene i en multippel regresjonsmodell, der kvaliteten ”nærhet til sporveisstasjon” øker, eller synker, kan vi få en lineær samvariasjon med kvaliteten ”nærhet til park”.

2. Simultanitet - endogenitet. i forklaringsvariabler på høyre side av ligningen. Problemene kan bestå i å utelate relevante forklarings variabler. Endogenie betyr at variablene på høyreside ikke er eksogene. Et eksempel kan være variabelen ”avstand til sentrum” – er den endogen eller eksogen? – kan være at kvaliteten øker fordi objektet ligger lengre fra sentrum?. En måte å løse problemet med endogenitet er imidlertid å bruke instrumentvariabelmetoden.

3. Lineær og ikke linearitet i modellen. At en har *linearitet* betyr at det er en konstant *sammenheng* mellom to variabler. I områder der det er populært å bo er det også dyrt. I denne modellen forutsetter en lineær sammenheng mellom x og y, det er ikke sikkert at dette er riktig. Betyr for eksempel variabelen ”avstand til sporveisstasjon” at betalingsvilligheten er dobbelt så høy 50 meter nærmere sporveisstasjon, enn 100 meter?. Modellen viser imidlertid en ikke lineær sammenheng for variabelen ”Tilgang til urbane virksomheter”, der vi ser at betalingsvilligheten avtar markant etter at antallet butikker har passert 20 enheter.

4. Endring av kjøpers preferanser.

Ved vurdering av modellens validitet bør man også drøfte muligheten for endrede preferanser. Eksempler på slike endringer kan være.

- Endrede politiske økonomiske rammebetingelser.

Skatter og avgifter kan påvirke preferanser

- Makroøkonomi

Endring i eksterne forutsetninger som for eksempel endring i makroøkonomien som mange land i syd Europa nå opplever. Det kan være at noen av disse variablene for bykvalitet ikke er så relevante når folk ikke lenger har arbeid. Renteverdiene kan også spille inn, kanskje også kravet til egenkapital ved boliglån.

Det kan være at et vanskelig arbeidsmarked med høy ledighet kan påvirke preferansene til kjøper.

- Trender i markedet

Det oppstår over tid trender i næringsmarkedet for kontorleie som kan påvirke preferansene til aktørene.

- Boligpolitikk.

Boligpolitikk kan også være med å styre preferansene i forhold til betalingsvillighet.

Med endrede preferanser introduserer vi tidsperspektivet i modellen. En svakhet ved stadskvalitetsmodellen er at den er statisk, og ikke har mulighet for å fange opp endringer i preferanser over tid. Dersom vi gjentar samme undersøkelse om ett år, er det ikke sikkert at vi får det samme resultatet.

5. Kvaliteten i det underliggende materialet.

For å bedømme kvaliteten i undersøkelsen må man ha en beskrivelse av selve forskningsdesignet, spesielt av selve datainnsamlingen. Spørsmål som i denne sammenheng kan stilles er :

- Hvordan er spørsmålene stilt?
- Hvem stiller spørsmålene?
- Hva er spørsmålsalternativene?
- Hvilket grunnlag er spørsmålene valgt ut?
- Hva er aldersspennet på respondentene som er intervjuet, er de gamle eller unge?

God kvalitet på datainnsamlingen er selve forutsetningen for å kunne gjøre gyldig statistisk Inferens.

Dersom spørreundersøkelsen ikke holder mål, vil dette forplante seg i arbeidet med analysen. Vi får da den berømte sammenhengen ”garbage in, garbage out”.

Det er derfor utrolig viktig å forklare forskningsdesignet, hvordan er datainnsamlingen foregått, hvordan er spørsmålsstillingen, hvem er det som har stilt spørsmålene, og hva var spørsmålsalternativene.

Det er også viktig å nøye vurdere kriteriene for hvordan akkurat disse syv momentene for bykvalitet er plukket ut, spesielt kanskje kriteriene på hvorfor man valgte å velge bort variabel nummer åtte. En såkalt Chi kvadrat test, kan eventuelt forklare noe om hvilke variabler som betyr mest.

Jeg mener det er meget interessant at mange av de samme forklaringsvariablene kan legges til grunn i de tilsvarende studiene som nå er foretatt for København og Stockholm. Jeg er imidlertid veldig opptatt av at det er de riktige variable som er valgt ut. Dersom det er utelatt en variabel så blir det mye tull i modellen.

Stadtskvalitetsmodellen kan imidlertid være et styringsverktøy for politikere, men ikke den alene men som et viktig supplement, den beskriver tross alt hva innbyggerne definerer bykvalitet.

Et annet spørsmål er om venstre side i modellen, betalingsvillighet, uttrykker et gjennomsnittsmål. Hvor mange ulike objekter er slått sammen slik at det blir en forklaring for hele boligmassen, eller er den organisert som grupper av objekter som er rimelig homogene?.

Generelle fordeler med hedonisk regresjonsanalyse kan være metodens allsidighet, egnethet for eiendomsmarkedet, ved at det relativt lett tilgjengelige data som kan samkjøres med andre sekundære datakilder. Begrensninger for bruk av hedonisk regresjonsanalyse kan være omfanget av data kan være meget stort. Bruk av metoden kan derfor være kostbar, endrede preferanser hos kjøper, og endrede makroøkonomiske betingelser. Metoden kan også føre til et pris etterslep der det er få omsetninger. Modellen kan i enkelte tilfelle være vanskelig å tolke for ikke fag personer.

Et alternativ til hedonisk regresjonsanalyse er kanskje metoden ”repetert salg”. Fordelen er at vi kan innlemme tidsdimensjonen. Ulempen at vi utestenger mye av datamaterialet, da vi må vente på at objektet omsettes på nytt.

3.13. BESLUTNINGER PÅ TYNT INFORMASJONGRUNNLAG

Ved en tidligfase i prosjektet, er det viktig å gjøre en grundig tidsfasevurdering av det informasjonsgrunnlaget som skal legges til grunn for senere beslutninger. I dette kapitlet ønsker jeg å presentere noen metoder for å kunne vurdere og kvalitetssikre et datagrunnlag med lavt presisjonsnivå.

3.13.1. Kvalitetssikring av datagrunnlag

Kvalitetssikring knyttet til datainnsamling og analyse, er å kunne se muligheter og forhindre feil. Blant potensielle risikoer kan være;

- formålet er dårlig definert
- innsamlede data samsvarer ikke med behovet
- analysen oppfattes ikke som relevant eller objektiv av beslutningstaker
- analysen oppfattes ikke som relevant eller objektiv av eventuell motpart
- tvilsomme analysemetoder benyttet
- Ansatte er ikke trent til å analysere eller forsvare resultatet av analysen
- data er feilkodet
- data går tapt
- kvalitetskontrolltiltak er ikke operative

Ved tidligfasen av et nytt prosjekt, bør man ved en gruppeprosess der statistisk ekspertise er representert, evaluere hvilke data som bør innhentes.

3.13.2 Kriterier for vurdering av datakvalitet

Ved en vurdering av datakvaliteten i beslutningsgrunnlaget, kan man benytte følgende kriterier, her formulert som spørsmål.

Relevans:

- I hvilken grad kan denne typen data bidra til å belyse viktige aspekter ved prosjektet?

Nøyaktighet:

- I hvilken grad beskriver dataene korrekt det som skal måles eller beskrives?

Tilgjengelighet:

- Er dataene lett å få tak i og lette å håndtere?

Dokumenterbarhet:

- Er dataene tilgjengelige fra pålitelige kilder og kan dette dokumenteres?

Tolkbarhet:

- Er dataene enkle å analysere, tolke og formidle?

Kombinerbarhet:

- Lar dataene seg kombinere med øvrige data, kvantitative og kvalitative?

Supplerbarhet:

- Lar dataene seg supplere dersom det er behov for mer detaljering?

Gyldighet:

- I hvilken grad er data fortsatt nyttige når de viktige beslutninger skal tas?
- Oppfyller dataene krav som juridiske rammebetingelser stiller, f.eks. til personvern?

Det er imidlertid alltid viktig å huske å ta utgangspunkt i prosjektets formål når man skal vurdere datakvaliteten. Formålet er styrende for hvilke typer data som er relevante i datagrunnlaget.

3.13.3 Risikostyring av datagrunnlag og bruken av data

Rutine for kvalitetssikring av datagrunnlaget for et prosjekt bør være en selvfølge.

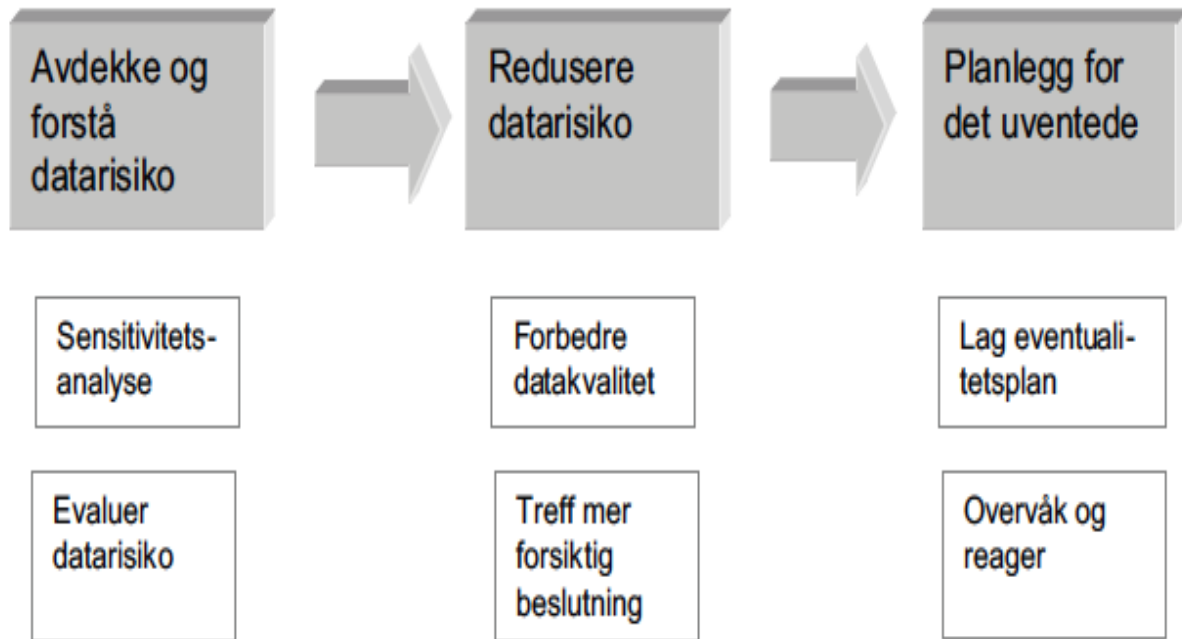
Dersom datakvaliteten er dårlig kan man ikke bare risikere å treffe feil

beslutninger, men også at fremdriften i prosessen forsinkes eller stoppes, fordi

det på et senere tidspunkt oppdages at det er feil ved datagrunnlaget. Det er viktig å være

oppmerksom på at det i enkelte tilfelle kan forekomme situasjoner der ledelsen av prosjektet

bevisst holder tilbake relevante og pålitelige data, for å kunne gjennomføre prosjektet.



Figur 15: Risikostyring av datagrunnlaget

Kilde: Concept rapport nr. 17. s. 113

Kommentarer til modellen:

Trinn 1 – Forståelse av datarisiko

Dette omfatter to trinn *sensitivitetsanalyse*, og *evaluering av datarisiko*.

Dette kan gjøres ved å benytte kriteriene for datakvalitet, og undersøke den mulige innvirkning bruk av dataene har for prosjektet, og på de beslutninger som skal tas.

En måte å foreta en evaluering av datarisiko på, er å sjekke samsvaret mellom dataene og databehovet for hvert tema, og forsøke å måle dataene på en skala fra om dataene ”dekker”, eller ikke ”dekker” behovet for informasjon.

Trinn 1 – Sensitivitetsanalyse

Hensikten med sensitivitetsanalysen, er å identifisere risikoen ved å bruke en aktuell datakilde for å dekke et bestemt databehov.

En *sensitivitetsanalyse* kan skje gjennom å besvare følgende to spørsmål:

1. Hvor avvikende må data være for at den aktuelle beslutning skal bli en annen?
2. Hvor sannsynlig er det at dataene vil være avvikende, som følge av manglende samsvar mellom databehovet og datakilden?

Trinn 2 - Redusere datarisiko

Det foreligger to muligheter for å redusere datarisiko:

- Forbedre datakvaliteten.
- Å treffe en mer forsiktig beslutning.

Forbedre datakvaliteten

Dette dreier seg om å oppnå bedre samsvar mellom databehov og datakilde. Blant de tiltak som kan vurderes er:

- Bruke den aktuelle datakilden til en mindre del av prosjektet enn opprinnelig tenkt.
- Bruke flere datakilder, enten til validering av eksisterende data eller til supplerings.
- Skaffe mer informasjon om og fra den aktuelle datakilden.
- Endre den aktuelle datakilde,; innsamlingsmåte, datalevering og tilgjengelighet
- Forkaste eksisterende datakilde og finne en ny.

Disse tiltakene kan brukes til å forbedre enhver datakilde.

Dersom data fra den eksisterende datakilden er utilstrekkelig, og man er nødt til å inngå kompromisser må man vurdere:

- Hvor skal man inngå kompromisser?
- Dersom man må inngå kompromisser, vil data fortsatt møte kravene?

Å treffe mer forsiktige beslutninger

Beslutningene må reflektere kvaliteten i dataene. Dersom man er klar over eller i tvil om, at datakvaliteten er dårlig, kan det være aktuelt å treffe beslutninger med et lavere risikonivå.

Noen prosjekter kan gjennomføres i mindre omfang ,eller som prøveprosjekter. Muligheten for mer forsiktige beslutninger er avhengig det konkrete prosjektet.

Trinn 3 - Planlegge for det uforutsette

Lag en eventualitetsplan

Når de forskjellige typer risikoer er avdekket og klassifisert iht. trinn 1, og redusert iht. trinn 2, kan det imidlertid fortsatt være betydelig risiko knyttet til data. Det gjelder alt fra ekspertvurderinger til statistiske estimater.

En eventualitetsplan dreier seg om å planlegge for mulige situasjoner der forventningene ikke slår til. Eksempel på en slik situasjon kan være at man har utført en etterspørselsanalyse i en tidlig fase, og at det skjer endringer i markedet som gjør denne analysen mindre relevant.

Overvåk og reager

Overvåking er nøkkelen til planlegging for det uforutsette.

Mange lar forventninger inngå som ”faste tall” i planleggingsfasen uten å ta hensyn til tilfeldig variasjon omkring forventningsverdien. Dette vil typisk kunne medføre til en undervurdering av prosjektrisikoen. Datagrunnlaget bør derfor også omfatte kunnskap om risikoen for avvik fra forventninger. Disse dataene må også kvalitetssikres på linje med data om forventningen selv.

3.13.4 dataanalyse av usikkerhet og risiko

Vurdering av prosjekter i tidligfasen innebærer som regel stor usikkerhet iht. nytte, kostnad og realisering. En forventning kan i mer eller mindre grad være forankret i erfaring.

Erfaringen kan ha preg av ren subjektivitet, eller den kan være basert på omfattende empiri fra tidligere prosjekter. Det kan imidlertid ofte reises tvil om hvor relevant denne erfaring er for det nye prosjektet.

Mange bruker dessverre en slik erfarings basert forventning direkte i den videre analyse.

Statistisk teori og metode kan være et verktøy til å få et bedre grep på dette problemet.

Ved planlegging av prosjekter er det viktig å skaffe best mulig kunnskap om risikoen for avvik fra forventninger.

En annen utfordring i tidligfasen, går ut på forståelsen av de enkelte deler og helheten i prosjektet. En utfordring ved ”å legge sammen” deler av data til en helhet, er å vurdere hvilken rolle mulig samvariasjon av dataene kan spille. Det er viktig å være klar over dette, og ta hensyn til mulig samvariasjon i datamaterialet når beslutninger skal treffes.

Temaenes kostnader og nytteverdi er det viktigste ved alle prosjekter.

Kostnadsanslag i tidligfasen har som kjent (minst) to formål

- *Grunnlag for beslutningstakere om valg av prosjekt.*

Her er det viktig at kostnadsanslaget er så realistisk som mulig.

- *Kostnadsdempende rettesnor ved prosjektgjennomføring.*

Ofte er anslaget for lavt for å kunne holde kostnadene nede.

Et eksempel på dette er systematisk kostnadsavvik som skyldes taktiske forhold, noe som entreprenører ofte vet, og beslutningstakere burde vite, og å ta hensyn til. Det er selvfølgelig også mulig å undervurdere kostnadene for eksempel pga. uforutsette forhold og prisøkninger. Lillestøl (2007 :111-116).

3.14. KILDER VED DATAINNSAMLING

For å ta stilling til oppgavens hovedproblemstilling, er det viktig å forsøke å belyse hvilke data det faktiske beslutningsgrunnlaget består av. Nedenfor har jeg derfor listet opp de aktuelle datakildene som eiendomsutviklerne i undersøkelsen svarte at de innhentet data fra.

3.15.1. Eiendomsverdi

Eiendomsverdi brukes for å finne prisestimer for tilsvarende boliger som er omsatt i området. Dette brukes ofte som kontrollverktøy for å justere egen pris estimering.

Eiendomsverdi tar utgangspunkt i faktisk omsetningspris som er hentet fra Statens Kartverk.

3.15.2 Eiendomsmegler

Eiendomsutviklere som ikke har egne megler team samarbeider ofte med eksterne meglerhus. Megler baserer sin verdivurdering på bakgrunn av egen erfaring, samt statistiske data fra Eiendomsverdi og andre eksterne kilder. Mange meglerhus har ofte utviklet en egen modell for verdiestimering.

3.15.3 Prosjekt portaler

Store boligprosjekter har ofte egne hjemmesider med informasjon om antall leiligheter og prisantydning for de leilighetene som inngår i prosjektet. Dette kan være viktig informasjon, dersom prosjektet ligger i samme område.

3.15.4 Finn.no

Dette er en mye brukt informasjonskilde, der eiendomsutviklere kan innhente informasjon fra tilsvarende objekter som er for salg i samme område. En svakhet er at man kun får informasjon om prisantydning, og ikke om faktisk salgpris.

3.15.5 Intern kunnskap

Denne faktoren legger alle de intervjuede selskapene mest vekt på, og anser som den helt sentrale faktoren i beslutningsgrunnlaget. Spørsmålet er imidlertid i hvilken grad ”intern kunnskap” kan overføres til nye prosjekter. (Jfr. kapitlet om beslutninger på tynt informasjonsgrunnlag).

3.15.6 Spørreundersøkelser

Ved større prosjekter foretar noen av aktørene egne spørreundersøkelser. Undersøkelsene kan ha til hensikt å avdekke ulike preferanser hos potensielle kjøpere. Dette kan imidlertid ofte være nokså tilfeldige undersøkelser og fremstå som lite vitenskapelige.

3.15. LIGNENDE STUDIER

Det foreligger forholdsvis få tidligere studier med denne problemstillingen. Spacescape har siden Stadskvalitetsmodellen gjennomført to lignende undersøkelser i Stockholmsregionen for segmentene kontorbygg og små hus.

Naturstyrelsen i Danmark har imidlertid sammen med Kildbjerg Ry A/S, Århus Kommune, samt organisasjonen By & Havn i Århus, nå i gang med prosjektet "Byliv der betaler sig"⁴. Prosjektet ble startet 2010, og avsluttes høsten 2012, og er i samarbeid med konsultentselskapet Spacescape. Dette studiet har mange likhetstrekk med Stadskvalitetsmodellen. Prosjektet bruker begrepet "liv i byen" som imidlertid ligger tett opp til denne oppgavens operasjonalisering av bykvalitet.

Prosjektet tar sikte på å generere kunnskap, og å spre bevissthet om de samfunnsøkonomiske fordeler av investeringer i urban kvalitet. Sentralt i prosjektet er ferdigstilling av en rekke boligprisanalyser som dekker et stort byområde i sentrum og deler av Århus-området. Boligprisanalysen hviler på et sett av data, med særlig fokus på variabler som reflekterer bykvalitet som kan påvirkes av urban planlegging, og som kan påvirke kvaliteten og dermed verdien av urbane områder. Intensjonen er å skape et solid og godt verktøy for investeringer i det urbane liv og urban kvalitet. Resultatene skal også kunne brukes i planleggingen av nye byområder, og til å forhandle med private parter i offentlige prosjekter.

Studiet definerer begrepet "byliv" som sammensatt av mange forskjellige typer av aktiviteter. Det omfatter transport, opphold, handel, bevegelse, rekreasjon mv. Noen aktiviteter foregår over tid, mens andre aktiviteter kun foregår i et begrenset tidsrom.

Et av målene er å utarbeide tilsvarende modell som i Stadskvalitetsmodellen, som kan påvise sammenhengen mellom bykvalitet og kjøpers betalingsvilje. Noe av hensikten med prosjektet

⁴ Se egen hjemmeside:

http://www.naturstyrelsen.dk/Planlaegning/Planlaegning_i_byer/Byliv/Bylivderbetalersig/

er å gjøre investorer mer interessert i å skape økt bykvalitet og et bedre byliv. Det legges også vekt på å avdekke hvilke bykvaliteter som lønner seg mest å investere i.

Det er i skrivende stund ikke offentliggjort noen modell for dette prosjektet. Jeg har imidlertid vært i kontakt med prosjektansvarlig Mikkel Suell Henriques, og Alexander Ståhle, i Spacescape, for å få en oppdatering på hva som er status i prosjektet. De påpeker at også denne undersøkelsen avdekker mye av de samme preferansene som i Stadskvalitetsmodellen. I følge Ståhle foregår det nå drøftelser mellom Spacescape og flere store byer i Norden, med formål å kunne få til tilsvarende undersøkelser.

4. EMPIRI

4.1. INTERVJUER FREMGANGSMÅTE

Under dette kapitlet gjengis et referat fra intervjuene som ble gjennomført i forbindelse med oppgaven. Intervjuene er ordnet i kronologisk rekkefølge, slik at eventuelle problemstillinger som dukker opp i et intervju kan videreføres til andre intervjuobjekter. Det er foretatt totalt tolv dybdeintervju. Syv av intervjuene, er med aktører som har en dominerende stilling innenfor eiendomsutvikling i Oslo. I tillegg har det vært foretatt intervjuer med to representanter for Oslo kommune, og to respondenter med statistisk kompetanse, samt Alexander Ståhle i konsulentselskapet Spacescape. Aktørene er av ulik karakter, med forskjellig spisskompetanse innenfor sine respektive fagfelt.

For å kvalitetssikre at preskripsjonen av intervjuet ble forstått korrekt, ble referatet kort tid etter gjennomføringen nedskrevet fra diktafon, og sendt ut for godkjenning. Flere av informantene gjorde enkelte endringer i materialet.

Før intervjuet med den enkelte informant, ble det på forhånd sendt ut en kort presentasjon av "stadskvalitetsmodellen", samt tema i spørsmålsmeny. Begrepet bykvalitet ble operasjonalisert til å omfatte stadskvalitetsmodellens syv momenter for bykvalitet.

Intervjuene hadde til hensikt å belyse fem underproblemstillinger. "Hvor beviste er de ulike aktørene til den økonomiske betydningen av bykvalitet", "Hvilken betydning har bykvalitet

ved verdiestimering av nye utviklingsprosjekter?”, ”Er det lønnsomt å investere i bykvalitet?”, og ”I hvilken grad er respondentene kjent med staskvalitetsmodellen?”, ” og ”I hvilken grad er aktørene åpne for å bruke ny kunnskap i sine beslutningsprosesser?”.

Det ble underveis i intervjuene, stilt oppfølgingsspørsmål som ikke nødvendigvis var direkte relatert til problemstillingene, men er ment for å gi et mer helhetlig bilde hva den enkelte eiendomsutvikler tenker.

Jeg har i størst mulig grad forsøkt å gjengi innholdet av intervjuet så ordrett som mulig, fordi dette best mulig utgangspunkt for å tolke innholdet i intervjuene.

Det ble i to tilfeller (SPG, og SSB), først avholdt prøveintervju, for å vurdere om svarene fra informant var tilfredsstillende i henhold til oppgavens problemstilling.

4.1.1. Alexander Ståhle, Spacescape AB

Selskap : Spacescape (www.spacescape.se).

Intervjuobjekt: Alexander Ståhle. Partner.

Tidspunkt: 01.03.12.

Sted: E-post intervju.

Alexander Ståhle, er partner i Spacescape, og utdannet landskapsarkitekt MSA, og har en teknisk doktorgrad innen temaet fortetning og grøntområder med avhandlingen «Compact sprawl». Han har hovedsakelig arbeidet med byanalyser på regional og kommunalt nivå. I tillegg har han arbeidet med komplekse byutviklingsprosjekter.

1. Fortell om på hvilken måte planmyndigheter og politikere i Sverige har benyttet resultatene fra undersøkelsen?

Politikerne, og planmyndigheter har vært åpne for å bruke modellen i sin planlegging.

2. "De boenes perspektiv" er tidligere et relativt lite belyst. Fortell om hvordan dette perspektivet har påvirket den offentlige debatten i Sverige?

Beboere i det rike områdene har alltid hatt innflytelse uansett. For alle andre har politikerne gjennom behandling av såkalte miljøprogramområder tatt stilling til hva som er bykvalitet.

3. Fortell om hvordan eiendomsutviklere har benyttet resultatene fra studiet i sine eiendomsprosjekter?

Det er en viss interesse fra eiendomsutviklere, men de bruker fortsatt egne metoder for datainnsamling.

4. Eiendomsverdi i Norge er en kommersiell tjeneste som ved hjelp av statistiske modeller beregner prisen på boligeiendom. (Ofte benyttet av eiendomsmeglere, finans institusjoner banker etc. - for verdivurdering av bolig). Jeg forutsetter at det er en tilsvarende svensk tjeneste. Har aktører innenfor dette segmentet benyttet resultatene fra undersøkelsen i sine respektive modeller for verdiestimering av nye leiligheter?

Det er sannsynlig at de jobber med en tilsvarende modell.

5. Omfatter studiet "stadtskvalitetsmodellen" både nye og brukte objekter?

Ja ,det gjør den.

6. Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og således redusert risiko. Hvilken betydning kan dette få for prisen på finansiering av større boligprosjekter.

Dette har vi ikke undersøkt.

7. Studiet avdekker et synergiområde med mulighet for å påvise en felles interesse for eiendomsutviklere og politikere / planmyndighet. Fortell om du mener at dette har resultert nye boligprosjekter med økt bykvalitet?

Vi har dessverre ikke enda oppdaget at resultatene av stadskvalitetsmodellene. Modellen har vært tatt hensyn til ved planlegging av enkelte nye eiendomsprosjekter. Dette er imidlertid en langsom prosess, og jeg tror at modellene etterhvert kommer til å vektlegges.

8. Er det noe forskjell på planverket og eiendomsutviklere på hvordan de er åpne for å bruke

resultatene av studiet?

Jeg er svært overrasket over den lave interessen fra eiendomsutviklere og arkitekter. Jeg har på følelsen av at et eller annet sted finnes en tro på ”at man vet best selv”. En årsak til dette kan være at de i altfor sterk grad fokuserer på kostnader , og ikke på inntekter. Kommunene i Stockholm er derimot svært interessert, og vi har også en viss interesse fra store byggherrer som Skanska og NCC.

9. Jeg ser også at Spacescape er involvert i et samarbeid med bl.a. med Naturstyrelsen i Danmark som eksterne konsulenter i prosjektet "Byliv der betaler sig". Er modellen i dette prosjektet tilsvarende den i stadskvalitetsmodellen?

Vi er engasjert som eksterne konsulenter i prosjektet "Byliv der betaler sig". Vi regner med å avslutte prosjektet i løpet av desember 2012. Prosjektet viser imidlertid nesten de samme resultatene som i stadskvalitetsmodellene i Stockholm.

10. Har du noen formening om hva en tilsvarende studie for Oslo vil koste?

Stockholmsstudiet, Stadskvalitetsmodellen kostet ca. 1,5 millioner og Københavnstudiet ”Det gode liv” ca. 2 millioner svenske kroner, så jeg antar at prisen ligger noe i nærheten av disse estimatene.

4.1.2. Sølve Bærug, Eiendomsverdi AS

Selskap: Eiendomsverdi (<http://www.eiendomsverdi.no/>).

Intervjuobjekt: Sølve Bærug. Modellansvarlig.

Tidspunkt: 16.03.12 kl. 14.

Sted: UMB, Ormen Lange.

Eiendomsverdi utvikler informasjons- og analyse-verktøy som gir deg tilgang til

nøkkeldata, rapporter og estimert markedsverdi for eiendommer i Norge. Databasen er bygget opp med informasjon fra Eiendomsregisteret EDR, Eiendomsmeglere og Boligutviklere. Bærug er modellansvarlig for Eiendomsverdis bruktbolig modell, og har dyptgående statistisk kompetanse innenfor modellering av statistiske modeller for verdiestimering av bruktboliger.

1. Fortell om hvilke kilder det innhentes data fra , ved verdivurdering av nye leiligheter Oslo?

Vi vurderer ikke nye objekter, kun brukte. Vi har imidlertid en estimeringsmodell for bruktmarkedet. Modellen finner da et objekt i nærheten av det objektet vi ønsker å estimere. Så kan vi gå inn å gjøre endringer for eksempel iht. byggeår, p-rom, selveier eller borettslag m.m. Modellen vil imidlertid ikke lete etter transaksjoner i prosjektmarkedet, men kun lignende transaksjoner i bruktmarkedet. Dersom vi skulle lage en modell for prosjektmarkedet, så måtte vi tenke oss en modell som kun leter etter transaksjoner i prosjektmarkedet, og sammenligne med det.

- Nyere leiligheter dvs. leiligheter ikke eldre enn to år, vil ofte ha en tilsvarende pris som nye leiligheter, kan disse prisestimatene brukes i en modell for nye leiligheter?

Det kan man sikkert tenke seg, og vil sikkert stemme i mange markeder, men det er en viss forskjell. Ved kjøp av et brukt objekt vil man konkret kunne se naboene, parkeringsforholdene, utendørsanlegget, det får man som regel ikke anledning til når man kjøper en prosjektert ny bolig. Dette utgjør en systematisk forskjell som gjør at man kan i vertfall ikke direkte kan overføre bruktestimater til et prosjektmarked. Det andre aspektet, er at man får en tidsforskyvning, fra når man vanligvis går inn i prosjektet og betaler en del av kontraktssummen ved signering av kjøpekontrakt, og at resten av kjøpesummen forfaller til betaling først senere tidspunkt i prosjektet.

Det blir derfor en annen mekanisme rundt transaksjonene, enn det du har i et bruktmarkedet. Transaksjonene skjer i tillegg før seksjonering. Transaksjonssummene blir derfor vanskelig tilgjengelige data. Ved bruksalg hentes data ut fra offentlig tilgjengelige databaser og portaler. Ved prosjektsalg opereres det imidlertid ofte med prislister, slik at datainnsamlingen må gjøres mer manuelt.

2. *Hva er det statistisk presisjonsnivå i dagen modell ved verdiestimering av leiligheter i Oslo?*

Presisjonsnivået vil generelt ligge godt innenfor 60%, og betydelig høyere i storbyer.

– *Hva er presisjonsnivået i Oslo?*

Vil tester ikke dirkete mål på Oslonivå, så det er vanskelig å si. For Eiendomsverdis vedkommende har vi noen nasjonale prisperler. Det medfører at for eksempel gangavstand til sentralbanestasjon, vil være lite relevant for Otta. Stads kvalitetsmodellen er imidlertid basert på et avgrenset geografisk område i større byer.

3. *Er dere kjent med den svenske studie for Stockholm som ved syv variabler for bykvalitet, kan forutsi prisen på nye leiligheter med 88 % sannsynlighet?*

Ja, jeg kjenner til denne modellen for bykvalitet. Vi har imidlertid ikke direkte vurdert om dette som noen aktuell fremgangsmåte for oss. Dette representerer en annen måte å tenke på, som du kan få litt problemer med, da det fort kan bli litt for subjektive vurderinger av de forskjellige bykvalitetene. Jeg er derfor litt skeptisk til om objektiviteten i denne modellen er god nok.

4. *Oslo står foran en stor befolkningsøkning. Ellen De Vibe anslår behovet er opp mot 100 000 nye boliger frem mot 2030. Vil det ikke dette være et marked for Eiendomsverdi iht. å kunne tilby en tilsvarende modell for utviklere og planmyndigheter?*

Det bygges for kr. 100 milliarder hver år. Å bruke noen millioner på gjøre det rette vil sannsynlig vis være en god investering.

5. *Forutsetningen for den Svenske modellen som måler betalingsvillighet, er GIS analyse (kartgrunnlag som Terreng kart, næringskart, kart over grøntområder m.m.). Er dere kjent med om det foreligger tilsvarende kartmateriale for Oslo indre by?*

Nei ikke i detaljer, men jeg vet at vi innhenter mye kvalitetsdata fra GIS, men fordi Norge er et land med store forskjeller, er det en utfordring å få dette til å fungere på landsnivå,. Jeg vil imidlertid anta at det foreligger tilstrekkelig GIS data, som vi også delvis bruker i dag, for øvrig også til en fornuftig pris.

Noen av disse dataene vil være aktuelle å ikke bruke, for eksempel avstand til sentralbanestasjonen.

Gamlebyen, som er veldig nær sentralbanestasjonen, har hatt den laveste prisutviklingen i Oslo. Dette momentet er derfor ikke er noen god indikator for situasjonen i Oslo.

Geografiske verdier som avstand til park og vannspeil og lignende, er ikke noen problem, der foreligger det gode GIS data. Antall spesialbutikker vil det derimot være litt mer vrient å hente ut. Hva er for eksempel en spesialbutikk? – det blir fort litt for subjektive vurderinger. Dette er derfor en kategori jeg ikke ville tatt med i en tilsvarende modell i regi av Eiendomsverdi, fordi den er for diffus. Men avstand til holdeplass, eller sporveistasjon, er åpenbart relevant.

- Du mener Avstand til sentralbanestasjon er ikke så er så relevant for Oslo – kan utdype det litt nærmere?

Ser vi på områder som Barcode, Kvadraturen, og Gamlebyen er dette eksempler på områder hvor dette estimatet ikke er relevant. Det er alltid viktig å tenke på hvilke faktorer som er relevant å ta med.

- Hva med gang og sykkelvei nettverk?

Dette vil vel også være relevant. Sentralitet vil naturligvis være relevant. Det å lage en testmodell innenfor ett bestemt geografisk område, for så å bruke den i et annet område, vil imidlertid ikke vær vellykket.

6. Fortell om dere noen planer om å lage en tilsvarende modell?

Det vil jeg ikke uttale meg om. Det er ikke noe vi kan tilby her i dag.

7. Har dere mottatt noen forespørsler om å lage modeller med denne problemstillingen?

Ikke som jeg kjenner til. Nå må jeg si at jeg jobber som modellansvarlig på den eksisterende modellen det vil si bruktbolig. Jeg har ikke full oversikt på hva som er status på vår modell for ny bolig, det er det en annen del av foretaket som jobber med.

4.1.3 Karl Erik Navestad, Høegh Eiendom AS

Selskap: Høegh Eiendom AS (<http://www.hoegheendom.no/>).

Intervjuobjekt: Karl Erik Navestad. Regionsansvarlig utvikling og marked.

Tidspunkt: 20.03.2012 kl. 10.

Sted: Konvensjonsgården i Moss.

Høegh Eiendom er et familie-eiet eiendomsselskap som fokuserer på investering i og forvaltning/utvikling av attraktivt beliggende næringsseiendommer i Norge. Selskapet eier gjennom hel- og deleide datterselskaper ca. 407.000 kvm. bebygde eiendom med en årlig leieverdi på ca. 358 millioner NOK, med en bokført verdi på ca. 4.4 milliarder NOK. Selskapet har posisjonert seg innen eiendomsutvikling, bla. med betydelig eierskap i Hasle Linje. Karl Erik Navestad er utdannet sivil ingeniør fra UMB, og har en sentral posisjon innen eiendomsutvikling i selskapet

Tema: Bykvalitet

1. Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?

Det er å gjøre prosjektene så gode at de også ivaretar byutviklings motivet. Vi har store prosjekter i tilknytning til sentrum i Oslo, Ski og Moss. De bykvalitetene som denne svenske undersøkelsen viser til, er kvaliteter som vi også er opptatt av. I slike prosjekter er bykvaliteter og gode byrom viktige for å skape de gode prosjektene. Dette med kollektivtrafikk, og nærhet til sporveistasjon tror jeg blir viktigere og viktigere. Knutepunktutvikling, og nærhet til sporveistasjon er effektivt, men det må fungere. Vi i Høegh Eiendom er opptatt av at det vi gjør skal være gjennomtenkt, miljøvennlig og av god kvalitet..

Vi legger stor vekt på samarbeid med kommunene for å skape et område som er gjennomtenkt og bra. Det å skape et "riktig" mangfold er utfordrende. Det vil hele tiden være en balansegang mellom investering og en fornuftig avkastning. Vi forsøker å optimalisere prosjektene, slik at brukerne, kommunen blir fornøyd. Man må være villig til å bidra i lokalmiljø når du driver byutvikling for å få til de gode prosjektene.

2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?

Vi har ikke en fasit på hva som er bykvalitet. Nærhet til alt – inkludert kollektivt knutepunkt er en god start. Man skal kunne bo, jobbe, spise, handle, shoppe, studere, oppleve kultur og enkelt komme til tog eller buss.

3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?

Vi driver med business, så vi investerer i bykvalitet dersom vi mener at område eller prosjektet oppnår en økonomisk merverdi. Markedet styrer dette. Kjøper bestemmer hva han er villig til å betale for. Vi må prøve å sikre at det vi gjør er bra 15-20 år seinere også, at det blir det prosjektet som man ønsker.

Vi driver merkevarebygging gjennom våre prosjekter. Vi vil gjerne være litt flinkere enn våre konkurrenter. Vi er i tillegg opptatt av miljø. Vi er miljøsertifiserte, og har medvirket til utviklingen av BREARM i Norge. Miljøfokus kommer bare mer, og mer. Vi får betalt for miljø aspektet opp til ett vist nivå, så da legger vi kvalitetene etter det, men det er viktig at kjøper er fornøyd.

4. Hva anser du som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet ved nye boligprosjekter?

Offentlige begrensninger og TEK 10. Dersom markedet er der, er vi villige. Begrensningen er det offentlige, med for stramme forskriftskrav og altfor rigid planprosess. Dersom man utvikler en bydel kan investeringer i infrastruktur bli meget omfattende med mangel på rimelighetsbetraktninger fra det offentlige. Nå er det nye sentrumsplaner rundt om i Norges land. Det vi er spente på, er vi får mulighet til å utvikle sentrum til det markedet ønsker, i samråd med kommunen selvfølgelig. Man bør nå begynne å tenke på hva er det som skaper en god by, i stedet for at det skal være sånn og sånn. Det arbeide må vi lykkes med.

Planverket er kommet med rikspolitiske retningslinjer, som sier at man i sentrum skal bygge tettere og høyere. De som forvalter planverket tenker ikke helhetlige løsninger for alle parter, men er mest opptatt av selve planverket.

Hva om man tok med seg det private næringsliv ved arbeide med nye planer, for vi har jo litt rett på begge sider av bordet, vi ønsker ett tettere samarbeid, for å få til løsninger. Dette er jo selvfølgelig forskjellig fra sted til sted, noen steder fungerer jo dette meget bra, andre steder mindre bra. Noen kommuner driver forvaltning av planverk i stedet for utvikling av planverket.

5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak som kan øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter?

Fortsatt er det mange som ikke bryr seg om langsiktige verdier, men kun om raske penger, med dårlige preferanser som resultat. Jeg tror det er litt sånn som når du går i butikken, du bryr deg ikke om hvordan du får varen, så lenge kan få den.

Det er ikke helt enkelt, her har jo også kommunen også et ansvar. Dersom prosjekter fremstår med dårlig bykvalitet, mener jeg at utbygger har løst prosjektet for dårlig. Men dette er avhengig av størrelsen på prosjektet, det er først ved store prosjekter av vi får disse utfordringene.

- Kan for høy tomtepris et problem?

Ja, absolutt. Dersom kommunen krever for mye, til en allerede høy tomtepris, kan dette tilsammen bli en for stor belastning. Men igjen kommer vi tilbake til hva er kjøper villig til å betale for. Det er jo ikke alltid at folk er villig til å betale for bykvalitet, når faktisk regningen kommer på bordet. Men bykvalitet er viktigste føringer i tidligfasen av prosjektene.

Tema: Modeller for verdiestimering

6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?

Egen kompetanse, nettverk og megler. Vi har egen prosjektavdeling som har god kunnskap iht. løsninger og kostnader i et prosjekt.

7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?

Vårt selskap tradisjonelt drevet veldig lite med bolig. Imidlertid sitter vi nå faktisk på en portefølje på flere tusen boliger. Så vi er nå litt i startgropa på hvordan vi skal håndtere dette videre. Vi vurderer å gå i samarbeid med noen store aktører som vi vet kan bolig, og som vi vet er solide, og gir oss trygghet i prosjektene.

- Har dere noen modeller for verdisetting av tomteareal?

Vi har ikke en modell som kan innhente informasjon fra markedet direkte. Vi har derimot en egen lønnsomhetsanalyse hvor tomtens verdi er en viktig faktor. Tomtens verdi baseres på

hvilke kvaliteter den har lokalt. Her vil mange parametere spille inn. Vi innhenter informasjon fra lokale meglere, finn.no, aviser og tilsvarende prosjekter. Det er meget viktig å benytte lokal kunnskap for å ”treffe” markedet. Vi sitter ofte å diskuterer planløsninger og preferanser med lokale meglere.

- Denne modellen er unik fordi den fokuserer kun på momenter utenfor objektet. Kan det ikke lønne seg å investere kanskje noen millioner i en undersøkelse som avdekker hvilke bykvaliteter kjøper er villig til å betale for, og således kunne maksimere avkastningen i prosjektet?

Det høres veldig omfattende ut. Vi kjenner ikke denne modellen, slik at det er vanskelig å bekrefte slike omfang. Ved store forhandlinger bruker vi ofte store meglerhus som DNB og Union, nettopp fordi de sitter på stor kjennskap til markedet. Skal man bruke millioner på et studie bør det nok beskrives nøye og evt. få med seg bransjen på et slikt tiltak. Man må være sikker på at et slikt studie gir noe reelt tilbake.

- Men det mener jeg dette studiet gjør. Studiet gir en unik kunnskap om kjøpernes preferanser iht. bykvaliteter målt i betalingsvilje, og ikke minst at disse bykvalitetene alene kan forutsi prisen på objektet med 88% sannsynlighet Denne kunnskapen kan medføre har mulighet til å skape en optimal mix av bykvalitet, og øke avkastningen for det enkelte prosjekt.

Som sagt vi kjenner ikke modellen.

8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?

Selskapet bruker ikke modeller for å estimere verdien av bykvalitet.

Tema: Lønnsomhet

9. Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?

Vi gjør årlige undersøkelser ved våre leietagere. Vi har ikke bygget så mange boligprosjekter. Så vi er litt i startgropa på bolig. Så vi har ikke gjennomført noen undersøkelser.

10. Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?

Det er vanskelig å svare på.

11. Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?

Det er vanskelig å svare på.

Tema: Stadskvalitetsmodellen

12. Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?

Nei, det er vi ikke.

13. Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?

Nei vi har ingen modell.

14. "Tilgang til urbane virksomheter" er et moment i Stadskvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?

På Hasle jobber vi med å få etablert dagligvare, og servicebutikker som frisør, lege, tannlege. Men det er veldig avhengig av hvor urbant og sentralt det er, og hva som ligger i nærheten. Vi har alltid dette i tankene ved byutviklingsprosjekter. Kommunen setter alltid krav om næring i første etasje i sentrum. Vi tenker da igjennom hvilke butikker vi ønsker oss, men det må jo også være et marked for disse butikkene. For øvrig er kulturtilbud også viktig.

Mange undersøkelser konkluderer med at mange er opptatt av å kunne gå til Kafe frisør. Jeg jobbet imidlertid i dagligvarebransjen før jeg begynte her. Vi engasjerte AC Nilsen til å foreta en undersøkelse iht. hva folk sa hva de gjorde, og hva de faktisk gjorde, i forhold til å handle ferskvare. Av de spurte ønsket 80 % å ha muligheten til å kjøpe ferskvare, som fersk fisk, kreps, med mer. Realiteten var imidlertid at handle mønstret bare var 25%. Det var altså et kjempe gap mellom hva kundene ønsker, og hva de prefererer. Jeg mistenker at dette også kan være tilfelle når det gjelder ønske om urbane virksomheter. Jeg tror derfor dette er mer komplisert. Jeg tror også resultatene av studiet er avhengig av hvor du befinner deg. Befinner du deg for eksempel i et område der tilgangen til vannspeil, eller grøntområder ikke er mulig, vil ikke disse kvalitetene ha noen betydning. Mens i indre by blir det mer nærheten til ting, og den kvaliteten du klarer å skape i byrommene. Geografisk beliggenhet, er veldig, så den gamle frasen om beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet, ser ut til å bli bekreftet.

Den gjelder jo også universelt både på landet, og i byen bare med andre preferanser. De ulike segmentene har også litt forskjellige preferanser. Barnefamilier er opptatt av lekeplasser, kulturskolen, og grøntareal, mens eldre er mer opptatt av havutsikt og nærhet til sporveisstasjon.

15. Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?

Tidligere besvart.

16. Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og redusert risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?

Jeg synes det er vanskelig å se for meg en modell som klarer å sikre forutsigbarheten utover det som finnes av kilder i dag. Markedet vil alltid være i bevegelse. Gitt at man fikk en slik modell hadde man selvfølgelig hatt et bedre beslutningsgrunnlag og dermed større muligheter for å få finansiert opp prosjektet.

- Hvilken betydning har bærekraftig utvikling i forhold til bykvalitet?

Bærekraftig utvikling vil alltid være positivt, også i forhold til bykvalitet.

4.1.4. Lars Christian Bettum, Oslo kommune.

Selskap: Oslo Kommune(<http://www.oslo.kommune.no/>).

Intervjuobjekt: Lars Christian Bettum. Enhetsleder byutvikling ved Plan-og bygningsetaten i Oslo kommune.

Tidspunkt: 23.03.2012 kl. 10.

Sted: Vahls gate 4, Oslo.

Bettum er sivilarkitekt og enhetsleder for byutvikling ved Plan-og bygningsetaten i Oslo kommune.

Han initiativtager til en undersøkelse som har til formål å finne de såkalte ”herlighet verdiene” for Oslo. Bettum har en sentral rolle innen byutvikling i Oslo kommune.

1. Fortell litt om hva som er Oslo kommunes strategi for å møte en forventet befolkningsvekst på 180 000 nye innbyggere frem mot 2030?

Det jeg kan si, er at jeg sitter nå å skriver en artikkel om boligutvikling i Oslo, som omfatter siste 12 årene, og så fremskyver jeg det 16 år frem i tid, for da får Oslo 1 mill. innbyggere. Så har jeg funnet ut, at det sannsynligvis ikke er behov for noen nye boliger allikevel.

Dersom alle hadde bodd like tett i Oslo, som i Akershus, hadde det vært plass til 150 000 nye innbyggere. Dette er fordi at det bor flere mennesker pr. bo enhet i Akershus. Hadde vi imidlertid bodd like tett som i Norge hadde vi hatt plass til 50 000 flere innbyggere.

Studiet om bykvalitet og betalingsvilje, er meget relevant. Vi vurderer å invitere Spacescape til en konferanse angående problemstillingen om fortetning av Oslo indre by. Det var forresten noen her fra Spacescape for to uker siden, men jeg var ikke selv ikke med på det møte. Vi i Oslo kommune mener at det er plass til ca. 100 000 boliger i byggesonen. Vi er nå for øvrig inne i en prosess der vi revurderer disse tallene. Metoden ble utarbeidet i 2000, og vi har brukt den samme modellen for utarbeidelse av nye estimater hvert fjerde år. Metoden går ut på å finne hvor mye vi kan bygge på de ulike stedene i byen, basert på et detaljert grunnlagskart kart. Tallene har ikke vært revurdert siden 2009. Undersøkelsen som kalles "Oslo trender". Estimaten ble også innarbeidet som bakgrunn for kommuneplan for Oslo. Den andre vinklingen var at vi inviterte tre firmaer til å jobbe med de såkalte "herlighetsverdiene".

- Kan du prøve å forklare hva herlighetsverdier er?

Det handler om å bygge tett, med små grønne eller grå byrom som skaper liv i områdene, med etablere funksjoner for publikum i første etasje. Utenfor bykjernen er det mer slik at folk bor ett sted, arbeider et annet sted, og handler et tredje sted. Herlighetsbyen handler om å utvide tilbudene i indre by til også å omfatte områder lenger ut. Områder som Aker Brygge og Skøyen er eksempler på områder med herlighetsverdier. Den viktigste "herlighetsverdi" er imidlertid det sosiale rom.

- Er herlighetsverdiene og bykvalitet er mye av det samme begrepet?

Ja, det er det. Et Dansk arkitektfirma som heter Dark har utarbeidet modellen som vi for øvrig ikke var helt fornøyd med. En av de store utfordringene er at bykvalitetene ved den tette byen stopper ved Grønland. Med en gang du kommer lenger vest faller bykvaliteten.

Hovedstrategien i kommuneplan i 2013 blir å ytterligere synliggjøre mulighetene for videre utvikling av den tette byen sør og øst over. Analysene stopper østover ved Brobekkveien, ved en jernbanelinje som svinger litt. Vi har også noen flere analyser lenger ut. Vi utvikler nå Fjordbyen og Ensjø, men vi prøver også å utvikle steder lenger ut, sånn som ulike steder i Groruddalen. Vi er litt famlende til hvilke steder som kommer først, for det styrer ikke helt vi, det kommer litt av seg selv.

- Groruddalen har et stort boligpotensiale, kan du fortelle litt om status utviklingen av Groruddalen?

Der er to ting der, det ene er at vi bygger videre på de senterne som er der, og så vurderer vi å finne noen områder i dalbunnen. Jeg tror kanskje det største potensialet på lang sikt ligger på dalsidene.

Jeg har imidlertid jobbet med områdene Brobekk, og Haraldsrud. Vi mener det er plass til nokså mange boliger også i dette området, Det største potensialet er i Groruddalen, med summen av de andre områder er også viktig.

Det er imidlertid to områder som har vært viktig de siste 10 årene. Det er Langs Akerselva, og fra Løren til kverner, denne arken utgjør et kjempepotensial for mange boliger. Det vi ser er at Løren kom fort, mens de andre tok lengre tid.

- Hvorfor det?

Løren hadde en veldig profesjonell aktør i Selvaag. Det at det ligger innenfor bydelen Grünerløkka, og har tilknytning dette område, har vært en fordel. Folk oppfatter Ensjø som mindre sentralt, selv det ligger nærmere Grünerløkka enn Løren.

- Tror du dette kan ha noe å gjøre med nettverk, tilgang til nettverk som sykkel og gangveier ned til sentrum?

Jeg tror den profesjonelle markedsføringen av området på Løren, har medvirket til at Selvaag fått solgt dette så raskt.

- Jeg har intervjuet Petter Cedell i Selvaag, han som er en av de som mener at bykvalitet er meget viktig for å få til et vellykket prosjekt. Tror du dette ha innvirket på omsetningshastigheten?

Dersom utviklingsområdene vært byttet om, hvis OBOS hadde hatt Løren, og Selvaag hadde hatt Kverner, så tror jeg det hadde sett litt annerledes ut. Kverner og Ensjø er nok områder som ser litt annerledes ut enn Løren. Før Skanska kjøpte seg inn på Ensjø så var det heller ikke noen stor aktør der. Jeg mener Skanska heller ikke vil ha det samme fokuset som Selvaag, fordi beslutningstagere ikke har den samme geografiske nærhet til prosjektet.

Sånn sett er det spennende å følge hvordan områder som Løren, Ensjø, og Bjørvika, vil utvikle seg over tid, fordi disse områdene er dominert av en eller noen få aktører. Alle er imidlertid avhengig av at man finansielt finner det riktig å bygge. Det kan bli en utfordring med så få aktører, og når alle bruker de samme Excel arkene. Da får alle får alle det samme beslutningsgrunnlaget, og så vil alle begynne å bygge på samme tid.

2. Det har i den senere tid vært mye fokus på prosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak for å øke bykvaliteten ved nye prosjekter?

Vi gjør en god del, noen uheldige prosjektene ble vedtatt før 2003. I 2005 fikk vi en justering av organisasjonen. Etter 2005 ble etaten omorganisert med økt fokus på uteareal i tett by. Det vi har jobbet mye med etter 2005 er bykvalitets normer for tett by, som forøvrig nesten var ferdige da jeg begynte her for fire år siden. Disse har vi imidlertid benyttet selv om de ikke var helt ferdige.

- Forklar hvordan vil du definere disse normene?

Det har vært en lang prosess der vi delte indre by i forskjellige soner, Jeg kjenner ikke til alle detaljene, men man gjennomgikk både vellykkede og mindre vellykkede prosjekter, og registrerte hva man mente var gode og dårlige uteoppholdsarealer, og hvor lista lå. Vi har videre delt inn byen i forskjellige soner, blant annet i forhold til krav til uteoppholdsareal. Det er lavere krav midt i sentrum, og høyere jo lenger du kommer ut mot ring 3. Forklaringen på dette er at vi ønsket en tettere by i sentrum enn ut mot randsonene. Normen blir derfor mer og mer generøs, når du kommer lenger ut fra sentrum.

3. Hvilket fokus har Oslo kommune på kjøpernes, eller "de boenes" perspektiv?

Det med kvartalsform har vært et tema på Løren og Ensjø. Jeg ser at de vurderingene vi har gjort på Løren er veldig konservative, ved at vi skal ha bygningene tett opp mot vei, så når vi nærmer oss tett by, fraviker vi kvartalsform. Hadde vi hatt tilgang til dette studiet tidligere, så hadde vi kanskje gjort ting litt annerledes. Dette er en evig diskusjon, på en side vil vi ikke

plassere bebyggelsen for nærme veiene, vi har ved noen prosjekter vurdert å flytte bebyggelsen, så vi ikke får disse nord-østvendt restarealene, på en annen side vil vi ikke legge bebyggelsen for nærme veiene. Jeg ser i ettertid at vi har gjort en del kompromisser som har vært uheldige. Vi får masse kritikk fra utviklere som går på TU, leilighetsstørrelser, og masse andre ting. Det blir en blanding av fag og poletikk. Jeg skal imidlertid sette meg ned sammen med mine medarbeidere å se nærmere på kartene i ”Stadskvalitetsmodellen”, for å se om vi kan overføre noe av dette til Oslo, men jeg ser også en del utfordringer, for eksempel hvordan skal vi operasjonalisere disse begrepene, når vi for eksempel skal bygge ut Økern?. Jeg tror det har stor betydning hvilken bymorfologi man velger. Hvor skal vi plassere gater, parkdrag, osv. Dette kan få store utslag over tid, på hvordan folk opplever området. Vi har ingen modeller for dette, man vet ikke hvordan folk vil reagere over tid.

4. Hva er den største utfordring for å oppnå økt bykvalitet?

Det er vanskelig å si hva som er den største utfordringen. Jeg har tidligere jobbet en del med transportplanlegging, jeg har derfor en hypotese om at bevegelsesmønstre er helt avgjørende for å oppnå bykvalitet. Jeg har Jobbet en del med Fornebu, hvor dette har hatt mye fokus. Jeg mener at noe av kvalitetene i tett by, er å sitte på cafe, å se mennesker som går forbi, og biler kjører forbi. Jeg tror forresten at folk har mer glede av å sitte på cafe å se biler, enn å ikke se på noe i det hele tatt.

- Tilgang til nettverk, antall gang og sykkelveier er et moment i Studiet. Det er tidligere utarbeidet flere rapporter bl.a. ”forslag til helhetlig sykkelstrategi for Oslo” og ”Nasjonal sykkelstrategi – grunnlagsdokument for NTP 2014 – 2023 i regi av Statens veivesen. Som konkluderer med at det bør bygges flere sykkel og gangstier. Er dette et fokusområde ved nye byutviklingsprosjekter?

Nettverk et viktig iht. til bykvalitet. Hoved sykkelplan ble vedtatt for 4 år siden. Der man ønsker å tredoble antall syklistene. Staten er ekstremt opptatt av hvordan bussen skal komme frem, det vært fint om de også kun være like opptatt av sykkel. Hvis vi går tilbake til Ensjø , og bruker det som eksempel.

For å selge Ensjø som område, så må folk vite hvor det er, og hvordan man skal bevege seg inn dit. Transport og nettverk er nøkkelord for å integrere området.

Når man befinner seg ved Akerselva, skjønner man hvor man er – man har en referanse. Mange nye områder som er under utvikling har ikke dette. Det er derfor viktig å lage gode lesbare nettverk, som de nye områdene kan kobles på.

I Oslo må du imidlertid ivareta muligheten til å kjøre bil for enkelte grupper. Det er en utfordring å klare å analysere hvem som virkelig må kjøre bil i sentrum, og derfor oppnår vi ikke de helt gode resultatene. Årsaken til dette vet jeg ikke helt, det kan være at transport planlegg mangler som fag. Det å drive byplanlegging er en nokså stor utfordring, i den forstand at noe av det vi gjør er veldig bra, om vi klarer å gjøre det like bra andre steder sammen med annen utvikler er ikke sikkert.

- Kan punkt regulering være en utfordring iht. skape bykvalitet?

Jeg er usikker på det, det er ikke sikkert at en stor plan gjør området bedre i forhold til mange mindre planer. Men man kan vurdere en overordnet visjon for ett større område, men på Ensjø valgte vi imidlertid ikke å gi inn i detaljene, og dette er kanskje det stedet vi har planlagt best.

- Men i planleggingen har dere ingen preferanser i forhold hvilke bykvaliteter brukere ønsker?

Nei, men dette har vi gjort i 150 år, men det som er nytt er at folk har en ekstrem forventning til å bevege seg i område, kjøre bil, sykle, og gå. En annen ting er folk er borte i helgene som gir nye muligheter man ikke hadde før.

- Det foregår jo det vi kan kalle en global urbanisme, det kommer nye grupper inn til byen, har dere noen tanker rundt denne problemstillingen?

Vi kunne ikke ane at så mange flytter inn og blir boene i byen med barn. Hva gjør vi med de single, skal de flytte i bofellesskap. Vi har ingen stor løsning, men den lille løsningen er å fortette indre by, fordi vi ser at dette gir kvaliteter mange ønsker.

- Men da har ikke Oslo kommune gjennomført noen undersøkelser med fokus på hvilke bykvaliteter bruker, kjøpere ønsker?

Nei, det nærmeste vi kommer er en undersøkelse fortatt av NIBR⁵, som ble gjennomført for 10 år siden. Tema var hvem som ønsket å flytte til de ulike områdene i byen, og hvilke leilighetsstørrelser man ønsket. Om det var forskjeller på preferanser for ytre by og indre by,

⁵ NIBR prosjektrapport 2001:9

samt forventninger. Undersøkelsen forsøkte å kartlegge nivået på boligkvalitet, om det var økonomisk bærekraftig å sette i gang å begynne å bygge. Kommunen var eier av tomtene der ute, og det var viktig for kommunen å vite om prosjektet hadde økonomisk bæreevne.

- Kan det være interessant med et tilsvarende studie for Oslo?

Ja, det kan det, men det kan jo også by på noen utfordringer. Hva gjør vi med områder som ikke er bærekraftige?. Vi prøver å lære mye av Stockholm, og hva de gjør der.

- Kan det være at vi kan få en dominoeffekt, ved at tilstøtende områder i sterkere grad utvikler bykvalitet?

Det er jo større forhold i Stockholm. Vi har hatt et samarbeid siden etter krigen, så vi trekker på mange erfaringer fra utviklingen der.

Typologisk er imidlertid ikke Oslo og Stockholm så like. Stockholm er en labyrint av øyer med store vannspeil, der en hel drabantby kan ligge på en egen øy. Oslo har en mer skålformet amfi. Det vil alltid være noen utfordringer for å tilpasse studiet til lokale forhold. Men perspektivet i studiet er interessant, å forstå bykvalitet fra et bruker perspektiv.

- Men mange av preferansene kan overføres, man ønsker blant annet kvartalsform med høyere trygghet.

Stockholm har tilgang til mange attraktiviteter som ikke vi har. Jeg har følelsen av at det er noe av dette undersøkelsen har analysert, men jeg er enig i at momentene er universelle.

Avslutningsvis vil jeg si at det er interessant med en tilsvarende undersøkelse, men jeg vil la den omfatte Oslo og Akershus, fordi de ligner typologisk på Stockholm indre by

- Undersøkelsen synliggjør en mulig synergi mellom planverket og utvikler har du en kommentar til dette?

Løren tror jeg kommer til å utvikle seg positivt, med høy pris. Området ligger på toppen av et platå, og er halvsentralt, Vi vet jo også at det er en del enklaver rundt om i byen hvor boligprisen er høyere enn andre steder.

- Kan dette studiet også få betydning for fordeling av kostnader mellom det private og det offentlige?

Vi bruker to virkemidler reguleringsplan (plan og bygningsloven), og utbyggingsavtaler. Vi føler vi er blitt gode på bruk av utbyggingsavtaler. Så kan du spørre om vi har ytterligere virkemidler, nei vi har kanskje ikke det, så det blir en kombinasjonen av de to.

- Opplever enkelte utviklere noen av disse utbyggingsavtalene som urettferdige?

Ja, det kan hende, dette er kjempevanskelig. Nå har det vært lett fordi konjekturane har gått en vei. Det kan derfor hende, at de avtalene vi inngikk på Ensjø ikke hadde vært riktige i en lavkonjunktur. Det er derfor ikke helt enkelt å operasjonalisere utbyggingsavtalene.

- Dersom kommunen hadde gjennomført en tilsvarende undersøkelse kunne mann da fått en mer kvantifiserbar argumentasjonsdatabase i forhandlingen med utviklere. Hvor det er lettere å påvise den monetære avkastningen av investeringer i bykvalitet i form av høyere boligpriser?

Vi har hatt et samarbeid med et boligutvalg bestående av eiendomsutviklere. De har imidlertid fokusert på helt andre ting, sånn som for eksempel saksbehandling tid. Så kan du spørre hvorfor gjør de det, er de ikke vi visjonære nok, eller er det vår oppgave å sette dette på dagsorden. Jeg er enig at kommunen kan gjøre mye her, ikke minst med hensyn til salg og markedsføring.

Dette har vi for eksempel har gjort med ”Fjordbyen”, hvor vi har prøvd å skape en identitet. Vi jobber mye med bykvaliteter og herlighetsverdier, men dette kan til tider være en utfordring når politiske og finansielle krefter trekker den andre veien.

Rapporter og mer kunnskap er viktig for å lykkes med byutvikling. En annen rapport jeg synes er litt interessant er en rapport som heter OECD, Urbane Analyser⁶. De setter sammen egne team for hver rapport, og har en helt annen tilnærming enn de konsulentselskapene vi vanligvis bruker.

Det kan også fort bli litt innavl, da vi bruker mange av de samme konsulentene flere ganger. København har bestilt denne rapporten to ganger, Stockholm og Helsinki har nå bestilt. Jeg har vært en forkjemper for få bestilt denne rapporten også for Oslo og Akershus.

Tilleggsspørsmål e-post 15.10.12

⁶ www.oecd.org/dataoecd/2/18/45159707.pdf

1. Vil ikke et tilsvarende studie kunne sette bykvalitet mer på dagsorden?

Bykvaliteter er øverst på dagsorden i Oslo, selv om det er svært krevende å få beslutningstakere til å tenke annerledes iht. Oslo øst-vest. 'Ingen' institusjoner kan flyttes fra vest til øst. På sikt gjør dette det derfor krevende å bygge by øst for Grünerløkka. Sist staten lokaliserte noe øst i Oslo var Lånekassas hovedkontor på Økern, tidlig på 1990-tallet, for øvrig et temmelig trist bygg i en bakgate.

2. Har det vært noen samtaler mellom Oslo kommune og konsulentselskapet Spacescape siden vårt møte den 23.03.12?

Nei.

3. Har størrelsen på utvikler noen betydning iht. utvikling av bykvalitet?

Ja, Selvaag er svært dyktige, både på Løren og Tjuvholmen. Asplin Ramm har også vært svært dyktige på Vulcan. OBOS varierer, men er nok ikke på nivå med Selvaag, selv om OBOS kanskje prøver mer på Kværner byen enn på Ensjø. OBOS er 'eneste' utbygger på Kværner. Kanskje det kommer mest an på størrelsen på området, og i hvilken grad det muliggjør for en utbygger.

4.1.5. Øystein Linnerud, Oslo kommune

Selskap: Oslo Kommune(<http://www.oslo.kommune.no/>).

Intervjuobjekt: Øystein Linnerud. Leder ved Plankontoret i Groruddalen.

Tidspunkt: 26.03.2012 kl. 11

Sted: Christian Krohgs gate 16.

Transformasjonen av Groruddalen er en av Norgeshistorien største transformasjonsprosjekter. Linnerud har spisskompetanse innenfor urban eiendomsutvikling, og som leder for plankontoret for Groruddalen, har han en meget sentral rolle i transformasjonen av området.

1. Fortell litt om hva er Oslo kommunes strategi for å møte en forventet befolkningsvekst på 180 000 nye innbyggere frem mot 2030?

Politisk er man opptatt av å utnytte de arealene man har. Fortetning av knutepunkt er et viktig virkemiddel iht. befolkningsveksten. Et eksempel på dette kan være Holtet, hvor det går trikker hvert 5 minutt ned til sentrum. At det der skal ligge eneboliger med store hager, blir helt feil. Vi mener derfor at det er riktig at man skal fortette bebygget areal, fremfor å fremskaffe nytt. Dette har også byråden gått inn for.

- Er fortetning hovedstrategien til Oslokommune?

Det er en av hovedstrategiene hvor, blant annet konvertering av næringsareal til boligareal er viktig. Vi opplever at det er vanskelig å få til boligbygging innover i Groruddalen. I den indre delen av Groruddalen har det ikke skjedd noe på 20 – 30 år. Med ett unntak, der OBOS hadde et prosjekt i Grorud sentrum. OBOS uttalte at det ville være vanskelig å få solgt disse boligene, men det viste seg at de gikk unna som bare det, med en annen utbygger. Det inspirerte dessverre ikke andre til å fortsette. Forklaringen kan være at det er en stor treghet i prisforventning. Det tar tid å etablere nye aksepterte kvadratmeterpriser, som må være på et visst nivå, før utbygger ser risikoen som akseptabel. Nå registrerer vi imidlertid at det langsomt etableres en boligutviklingsvilje. Områder som Økern, Fjellhusområde og Breivold har vært i gang i mange år. Nå ser vi at grensen for boligutvikling, flytter seg innover i dalen.

I følge Martin Meland og flere andre eiendomsutviklere, vil dette være måten Groruddalen kommer til å utvikles på. Vi ønsker imidlertid at det også skjer noe enda litt lenger inne Groruddalen. På Furuset satses det ganske stort på Verdensparken. På Stovner vil de også gjerne ha i gang ting som gjør at det blir attraktivt. I dette sjiktet mellom Stovner og sentrumsraden innenfor ring 3, befinner det seg store næringsarealer. Årsaken til det, er at den gangen dette var «næringsland», hvor alle som etablere seg tok utgangspunkt at de skulle bli store, og kjøpte tre ganger så stor areal som de trengte. Her ligger det et tomtepotensiale som er ganske stort. Dette er politikerne etter hvert blitt klar over. Ensjø er et område som vi har jobbet mye med, og hvor det har vært politisk vilje til transformasjon. Transformasjon er imidlertid en langsom prosess. Vi skal i nå i gang med å utvikle arealene i Fjordbyen, og der bør det også være en forholdsvis høy utnyttelse, det har jo også politikerne lagt vekt på. I dette ligger det en politisk vilje, ved at man ønsker fortetting på de mest populære stedene.

Oppsummert går det på fortetning i byggesonen, og ikke utbygging i marka. Dersom vi ser miljømessig på dette, er jo dette helt riktig, fordi da behøver man ikke å bygge ny infrastruktur, for den er allerede etablert i byggesonen.

2. Det har i den senere tid vært mye fokus på prosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak for å øke bykvaliteten ved nye prosjekter?

Vi har drevet med byfornyelse på Meierløkka og til dels også indre by, men her er vi nå ferdig med jobben vår. Litt flåsete sier vi at ”i de dårligste nybygde boligområdene legges det til rette for at vi skal få jobb i fremtiden”, at det blir så dårlig at det kommer til å bli behov for betydelig opprustning og byfornyelse i disse områdene . Vi er derimot ikke inne i bildet i de nye prosjektene, og det går nok en del år for vi er der.

Hvis du for eksempel ser på deler av Frogner, så er utearealene helt håpløse, med bakgårder som er ubrukelig for lek, og med stor tetthet, men alle syntes det er fantastisk å bo der.

Jeg så nylig på et nytt prosjekt i Konovsgate i Gamlebyen, og tenkte «Uff, flytter det folk inn her!». Det kan jo hende at dette går bra, men det kan også bli slum som trekker ned bykvaliteten i området. Wexsels plass som like over veien her, er jo også et tilsvarende eksempel, med mange leiligheter med lite sol, balkonger med innsyn fra fortau, og trange mørke fellesarealer.

Så har vi Stiklestadkvartalet som EBY har jobbet mye med, der Pecunia var en av eierne. Det er har blitt kritisert ganske mye i media, men folk trives jo som bare det.

Etter hvert begynte beboerne å ta igjen med all kritikken. Jeg husker styreformann hadde uttalelse til Aftenposten der han sa ”Vi har det kjempefint og stortrives, og vi vil ha oss frabedt at andre utenifra kommer og kritiserer oss for at vi har gjort et dårlig valg”

Jeg skjønner de godt, de bor jo midt i smørøyet, der hvor ting foregår. Der har forøvrig fått den lille plassen som heter Teaterplassen, som funker som bare det. I tillegg har du restauranten Vognmann Nilsen på oversiden, og to andre restauranter litt lenger ned. Plassen har et yrende folkeliv.

3. Hvilket fokus har Oslo kommune på kjøpernes, eller ”de boenes” perspektiv?

Vi forholder oss til normer for hvordan utenomhusområdene skal være, og dette er vi ganske opptatt av. I Hollender kvartalet som vi har jobbet med i ganske mange år, så eier vi den

indre delen, hvor det faktisk er parsellhager. Her kunne det være fristende å tenke som en beinhard spekulant, å anlegge en svær blokk, men vi har valgt at dette arealet skal være en kvalitet for dette kvartalet. Vi er derfor ikke interessert i å regulere dette til maks utnyttelse. Vi måtte jo sloss litt med de private utviklerne, som ligger opp mot Grønlandsleiret og selvfølgelig ønsker maksimal utnyttelse. Dette er jo et paradoks, når vi ikke bygger i det indre gårdsrommet, og gir beboerne et stort og godt byrom, så kan utviklere bygge enda høyere, og tettere, og tjene enda mer penger, når ikke kommunen gjør det. Dette vil alltid være en kamp ved utvikling av reguleringsplaner i samarbeid med grunneiere. Poenget er at vi er opptatt av å få til bykvalitet, ved å ikke bebygge alt, og ikke få for store høyder, i hvert fall ikke på våre områder. Vi har jo ikke kontroll over de private aktørene, det blir en prosess for Plan og bygningsetaten, og til syvende og sist politikere. Når er imidlertid mange politikere lydheøre for eiendomsutviklere, men det skal jo til bystyret til slutt. Der har jeg sett at det har gått begge veier, både at politikere har sagt at her kan det bygges høyere for eksempel ved knutepunkt med god kommunikasjon. Der har Plan- og bygningsetaten skåret for hardt ned, kompenserer politikere og legge på litt. På den andre siden kan bystyret også falle ned på at det blir for tett, og mene at ikke bokvaliteten er ivaretatt tilstrekkelig.

- Det er eksempler på fra andre land blant annet Australia der myndighetene kan gi utviklere anledning til å bygge tettere, for eksempel ved flere etasjer mot at utbygger invester mer i bykvalitet. Har dere noe tilsvarende virkemidler som kan stimulere til å investere mer i bykvalitet?

Ikke med den vinklingen der, men vi ivaretar bykvalitet gjennom utbygningssavtaler. Dette er den økonomiske/politiske virkemiddelet for å få finansiert infrastruktur. Det blir alltid snakk om kvalitet på infrastruktur, og her blir det nesten alltid en kamp, men det er ikke bestandig at eiendomsutviklere ser at en gate eller plass med økt bykvalitet, medfører at det er lettere å få solgt leilighetene i prosjektet.

- Er det det noen forskjell på små og store eiendomsutviklere når det gjelder bykvalitet?

Det er ofte vanskelig å få en mindre eiendomsutvikler forstå dette med bykvalitet. De vil betale minst mulig penger, og vil ikke investere i kvaliteter uten at det gir en gevinst på andre siden. Med for de større mest profesjonelle eiendomsutviklerne er derimot ikke dette noe problem.

4. Hva er den største utfordring for å oppnå økt bykvalitet?

Små eiendomsutviklere kan det være en utfordring, særlig dersom det bare er en eier av en bygård og vedkommende skal utvikle den alene.

5. Har det vært gjennomført noen undersøkelser i regi av Oslo kommune med fokus på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?

Nei, men nå kjenner ikke jeg til alt som er gjort. Det nærmeste jeg kommer er prosjektet ”miljøbyen gamle Oslo” men det begynner å bli noen år, det er fra slutten av 90 tallet.

6. Er du kjent med den såkalte ”Stadskvalitetsmodellen” som kan forutsi prisen med 88% sannsynlighet for leiligheter ved hjelp av syv forskjellige variabler for bykvalitet.

Jeg har hørt om den , men ikke lest den. Men da jeg leste sammendraget du sendte meg og jeg ble veldig interessert.

Hammarby Sjøstad i Stockholm, kjenner jeg litt til, gjennom min tidligere Jobbet i bolig samvirket, tidligere NBBL og NBBL utbygging. Da fartet vi mye rundt å så på hva som skjedde bant annet i Hammarby Sjøstad, som ligger flott til, så jeg skjønner godt at mange barnefamilier valgte å flytte dit.

- Det at det kommer flere barnefamilier inn til byene, og flere barnefamilier velger å bli boende i byen er det et viktig argument for å legge større vekt på bykvalitet?

I byplansammenheng skjer det en langsom utvikling, dersom du går tilbake til funksjonalismen var det klare funksjonsdelinger. Nå har vi en funksjons blanding av veldig mange funksjoner. Et eksempel på dette er bydelen Brødsett i Trondhjem, der man sier at her skal vi ha så komplekst tilbud til våre beboere, at de ikke skal behøve å dra derfra, for å kjøpe ting eller få tak i noe. Denne tankegangen er den nye trenden i forhold til byplanlegging. På Filipstad diskuterer vi akkurat dette. Der engasjerte Plan- og bygningsetaten et dansk firma SLA Arkitektkontor, som er en Jan Gehl variant, for å se på attraktivitet, og hvordan gatene skal være for at de skal bli attraktive. Utgangspunktet var Dronning Eufemias gate i Bjørvika, men den blir ca. 40 meter bred. Motsatsen er Bogstadveien som er smal og trang. Med dette som bakteppe foretok SLA en undersøkelse, for å gi noen føringer på hva vi skal gjøre. Attraktiviteten i butikksegmentet på gateplan er kjempeviktig, og vi tror at dette også har noe med trivsel å gjøre.

7. Kan det være interessant for Oslo kommune å bestille et tilsvarende studie for Oslo?

SLA undersøkelsen 7 har blitt et utgangspunktet for en del av Filipstad, selv om det var plan og bygningsetaten som skulle nyttiggjøre seg disse resultatene. Man kan jo si at undersøkelsen ikke har slått helt igjennom, men det forteller at det er stadig mer interessant å få med seg dette perspektivet. Vi tenker ofte på å gjøre en tilsvarende undersøkelser for å finne ut hva som er attraktivt.

Jeg kom til å tenke på en undersøkelse angående attraktivitet, og nærhet til vann. På ett år går det 16 millioner mennesker langs sjøkanten på Aker Brygge, men bare 2 millioner i gatene innenfor. Det er jo helt eventyrlig forskjell, og da er spørsmålet hva kan vi lære av dette?. Dette understreker at sjøkanten er meget attraktiv, og det skal noe til å få folk lenger inn i strukturen.

- Bør det etableres flere gang-og sykkelstier i Oslo?

Det bør det så absolutt, og jeg er spent på hvordan dette utvikler seg nå som Venstre har fått en sterke plass i byrådet. Tidligere har det vært sånn at man ikke har fått brukt opp bevillingene til sykkel- og gangveier.

Vi som jobber med det, er opptatt av parkering av sykler. Her i EBY har vi en betjent resepsjon som har glass rett ut mot områder hvor syklene står parkert, og vi har mulighet til å parkere sykler i kjelleren. I mange bygg er ikke dette tilstrekkelig tilrettelagt. Vi prøver å tenke sykkel, og dette med sykkel får stadig større politisk gjennomslagskraft, men det tar tid.

- Tror du "Stadskvalitetsmodellen" kan bidra til et økt samarbeid mellom planmyndigheter og utvikler?

Litt av problemet er at man må få stadfestet sånne sammenhenger flere ganger fra vitenskapelig hold, før at det får gjennomslag. Det vil jo ta litt tid, fordi det er lite forskning på dette området. For enkelte grunneiere kan dette studiet imidlertid ha en verdi, ved at det kan påvise at det lønner seg å ta hensyn til bykvalitet ved regulering av tomte. Jeg personlig tror det er mange instanser som kan ha nytte av et tilsvarende studie for Oslo.

⁷ SLA Dansk Landskapsarkitekt firma som utarbeidet et kvalitetsprogram for Fjordbyen i regi av Oslo kommune.
(www.prosjektjordbyen.oslo.kommune.no/.../Filipstad_Vedlegg_1_...)

4.1.6. Petter Cedell, Selvaag Bolig ASA

Selskap: Selvaag Bolig ASA. (www.selvaagbolig.no).

Intervjuobjekt: Petter Cedell. Direktør Eiendomsinvesteringer.

Tidspunkt: 17.04.2012 kl. 10

Sted: Lørenvangen 22, Oslo.

Petter Cedell har ansvar for å finne nye prosjekter i regi av Selvaag Bolig. Cedell har en sentral rolle ved vurdering av utbyggingsprosjekter, og inngår avtaler om kjøp av nye utviklingsstomter. Cedell har lang og variert erfaring innen akkvisisjon og prosjektutvikling, og prosjektgjennomføring gjennom mange år i Selvaag, og er i dag en av de mest sentrale aktørene innen fagområdet på Østlandet.

Tema: Bykvalitet

1. Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?

Når det gjelder transformasjonseiendom, er det å forsøke å transformere tidligere næringsområder, til attraktive boligområder. Generelt er det dårlig med det du kan kalle lanskapsattraktivitet eller byroms kvalitet i næringsområder. Dersom man velger å transformere tyngre industriområder til områder som skal bli litt lettere og hyggeligere, så må du bidra med noe. Vi kjenner alle til hva beliggenhet betyr, men det sier også noe om prisnivået. Det hjelper ikke å selge noe som er dårlig og dyrt på Majorstua. Dette må henge sammen, hva folk forventer i forhold til hva man er villig til å betale. Nå er det imidlertid ikke slik, at selv om man kjøper noe rimelig, så aksepterer noe som er dårlig. Du må treffe folks forventninger uansett prisklasse. Strategien er imidlertid å skape en identitet i prosjektet, eller i byområdet, som du må spinne prosjektet rundt. Du må finne en kjerneverdi, og ikke minst du må være bevist denne kjerneverdien. Eksempler på kjerneverdier kan være utsikten, nærheten til marka, tilgjengelighet. Det er like mye de ytre parameterne som avkjør hva som er kjerneverdiene i det nye boligområde.

2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?

Vi har ikke noen definisjon. Det går imidlertid veldig mye på utforing og innhold. Mye er allerede regulert fra plan og bygg, som fortau kantsteiner m.m, der de setter standarder som er like for indre by og ytre by. Løren har tradisjonelt vært definert som ytre by. Løren har nå imidlertid gjennom transformasjon blitt en del av indre by. For å skape et område som er attraktivt og urbant så må du også levere noe som både er attraktivt og urbant, da må du først prøve å definere hva dette er.

3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?

Dette er politisk vanskelig. Det er jo ikke noe hensikt sett fra samfunnet side at det er samfunnet som skal ta den ekstra kostnaden, fordi at en grunneier skal ta ut en kjempefortjeneste i andre enden. Samtidig er det en grense for mye en grunneier skal dekke av samfunnsutviklingskostnader. Her på Løren dekker vi imidlertid 100 %. Det kommer til et punkt der ønsker, ideer og ikke minst forventninger fra kommunen er større, enn mulighet og evne hos utvikler til å bære disse forventningene. Kort oppsummert vil jeg si et spleiselag.

- Så dersom det offentlige tar et større ansvar for bykvaliteten, vil bare det bare gange grunneier?

Ja, kanskje grunneier skal være med på dele mer, og ta ut litt mindre profitt. La oss ta et eksempel.

Dersom en tomteeier har en kapitalisert leieinntekt på sin næringseiendom på kr.10 millioner. Så skifter tomten farge fra lilla til gul, og får plutselig en verdi på kr. 150 mill. Kanskje grunneier hadde klart seg med kr. 140 millioner, Det er fortsatt sinnssykt mye penger å tjene, kun for at kommunen har satt gul farge på tomta hans. Dersom imidlertid tomteprisen for denne grunneieren er kr. 30 millioner, og når tomta blir gul kr. 40 millioner, skal han da betale et bidrag på kr.10 millioner i infrastruktur?. Eller dersom vi strekker det ennå lenger, hvis tomta bare er har en verdi på 20 millioner, skal han da likevel måtte betale kr. 10 millioner for infrastruktur?. Da har det tippet over. Da forsetter grunneier med å leie ut, og venter med å transformere til bolig.

- Har dere opplevd en tilsvarende situasjon?

ja, mange ganger, jeg kaller det ”grensekostnaden” for transformasjon. En for lav grensekostnad kan være svært ødeleggende for mange transformasjonsprosjekter.

4. Hva anser dere som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet ved nye boligprosjekter?

Prisnivå i området. Dersom områdets prisnivå for boliger er for lavt, så oppnår vi ikke transformasjon (ref. forrige problemstilling). Er prisnivået for høyt og marginene blir presset, går dette ut over mulighetene for å skape bykvalitet.

5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak som kan øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter?

Nei, vi har ingen tiltak i forhold til dette. Når et prosjekt er ferdig er det kjørt.

Tema: Modeller for verdiestimering

6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?

Det er jo her vi har kompetansen vår. Vi bruker alltid finn.no, overordnede planer, Eiendomsverdi, og markedsundersøkelser. Selve faget er å finne det gjør at prosjektet blir attraktivt. Det går mye p intern erfaring og kunnskap.

7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?

Vi bruker Finn.no og Eiendomsverdi. Det gir deg et grunnlag for å finne markedsprisene i et område. Men vis det er snakk om transformasjon, så kan du jo ikke ukritisk bruke disse informasjonskildene. Den andre metoden er markedsundersøkelser, der vi opplyser om hva vi har tenkt å bygge, og forsøker å finne potensielle kundenes preferanser i forhold til leilighets størrelser, og betalingsevne og pristak for leilighetene. Ut fra disse svarene lager vi en rapport der vi prøver å sikte oss inn på et kundesegment. Denne metoden har vært veldig nyttig her på Løren, her ”traff” vi forøvrig helt innertier.

- Så dere har en del interne prosesser for å finne frem til riktig prisantydning?

Ja, dette må du jo vite allerede når du byr på tomta.

- Det er nettopp dette studiet legger opp til, med syv eksterne bykvaliteter kan modellen forutsi prisen med 88% sannsynlighet.

Denne modellen er helt rå, den helt unik, det er ganske sprøtt. Jeg var forøvrig i Bergen og fikk modellen presenter av Alexander Ståhle i Spacescape.

- Noe av bakgrunnen for mandatet til Spacescape er den økende urbanismen, der folk flytter inn til de store byene. I Oslo forventer SSB i 2030, 180 000 nye innbyggere, med et behov for 100 000 nye boliger. Hvordan vil dere møte denne urbanismen?

Våre prognoser sier at det faktisk kommer ett stykk Trondhjem til, dvs. ca. 120 000 nye innbyggere bare i Groruddalen. Vi mener at Oslo kommer til å passere 700 - 800 000 innbyggere innen 2030. Flytningen fra landsbygda og inn til de store byene, som skjedde i Sverige for 30- 40 år siden skjer her nå. Svenskene har bevist kjørt denne politikken med urbanisering, mens vi i Norge har gjort det motsatte.

8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?

Bykvalitet er viktig, men kommunen stiller ofte krav til hvordan det skal se ut, det det er lite valgmuligheter. Det var imidlertid et valg å bygge Lørenparken. Vi mente at denne kvaliteten måtte vi tilføre området. På Løren har vi forøvrig vi brukt ca. 70 millioner på teknisk infrastruktur.

- Det er vel ikke så mange mindre og mellomstore eiendomsutviklere som kunne klart et tilsvarende økonomisk løft.

Det som er et problem for mindre aktører, er at det blir litt for ”fortune”, dvs. de må raskt ha pengene igjen i bakkant. De har ikke samme mulighet til å investere i kvaliteter som ikke umiddelbart gir et utslag på bunnlinja. Vi mener at vår investering i bykvaliteten i Lørenparken vil lønne seg for oss, men at tidsperspektivet over en 5 års periode.

Det er viktig å investere i bykvaliteter allerede ved det første byggetrinnet. Dersom du ”tryner” med å klare å selge de første 200 enhetene, så blir det umulig å klare de neste 1400 enhetene. Vår erfaring er derfor at jo mer du investerer i de første enhetene, jo lettere er det og få solgt ut resten av prosjektet. Du setter somregel standarden ved salget av de første enhetene.

Tema: Lønnsomhet

9. Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?

Ja, fokusgrupper, spørreundersøkelser, og enn masse andre undersøkelser. Vi har også en løpende dialog med sameiene gjennom vår forvaltningsavdeling, på hva som på hva som er bra og ikke bra. Tilbakemelding fra brukerne av våre leiligheter, er meget viktig informasjon for oss.

10. Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?

Ja, det som regel alltid lønnsomt å investere i bykvalitet.

11. Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?

Ja, vi er bevist på dette.

- Hva gjør dere for å få til dette?

En ting er å tilfredsstille kjøpernes forventninger iht. urban transformasjon, dvs. hva de forventer å finne av attraktiviteter i området. På Løren var vår målsetning at det skulle være like attraktivt som å gå på Grünerløkka. For å finne disse attraktivitetene, foretok vi en del analyser av hva disse attraktivitetene er, og prøvde å overføre dette til Løren, pluss noen ekstra kvaliteter, som parkeringsanlegg under bakken.

Den geografiske kvaliteten kan ikke overføres, men Løren har en del tekniske kvaliteter som det ikke er på Grünerløkka .

Vår intensjon var å utvide byen, uten å skape en ny node som lever sitt eget liv. Dette skulle vi få til med å integrere Carl Berner med Løren , slik at byen vokser fra sentrum og utover.

Nøkkelen for å få til dette, var mange nettverk, med gang- og sykkelstier som integrerer områdene. Vi jobber også masse med å skape trygghet på Løren, slik at folk føler at det er trygt å bo her.

- Hva jobber dere med nå?

Vi jobber med kvartalsform, belysning av oppholdssteder og gang- og sykkelstier. Det er også viktig med hvilke typer næringsaktiviteter det er i området.

- Hva med trygghet for barn?

Det er mange barnefamilier som nå flytter inn. Vi har derfor prøvd å tilrettelegge for barnevogner, sykler, og lekeplasser.

En utfordring når du bor i blokk i storbyen, er at man ofte ikke kjenner naboen. Mange forter seg inn, og lukker døra for å unngå å treffe naboen. På Løren har vi imidlertid tilrettelagt for at man er nødt til å treffe naboen. Fellesfunksjonene er plassert sånn at du må treffe andre beboere. Dette medfører at man blir litt mer integrert i bofellesskapet.

Tema: Stadskvalitetsmodellen

12. Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?

Ja, jeg var tilstede på presentasjonen av modellen i Trondhjem den 4. januar 2012. At bykvaliteter er viktig var jeg klar over, men at den treffer med 88% sannsynlighet er jo helt utrolig, det er helt unikt, helt rått.

- Har du lest hele undersøkelse?

Nei, dessverre.

13. Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?

Nei, det har vi ikke.

- Når man skal regne på et nytt prosjekt, kan ikke da denne modellen være nyttig?

Jo, jeg er enig det, men vi treffer så bra uansett.

- Hva med finansierings betingelser?

Banken vil alltid foreta en egen risikovurdering iht. betingelser.

Dersom imidlertid prosjekteier stresser lånerammene, kan denne modellen være med å gi banken klarere grenser.

Dette munner imidlertid ut i hvor mye grunneier skal få, hvis alle høster, vil grunneier kunne kreve enda høyere tomtepris.

- Men modellen sier noen om betalingsvilje for kvaliteter som ligger utenfor objektet, som det foreligger svært lite forskning på, vil ikke denne informasjonen være et viktig bidrag i beslutningsgrunnlaget?

Ja, det kan være, men gevinsten går i lomma på grunneier. Den kan imidlertid ha verdi når det gjelder å grensekostnad. Når prosjektet nærmer seg ”brak even”. Da kan modellen kan være et virkemiddel til å kunne få til en raskere transformasjon.

Et eksempel er Ensjø. Hvor kommunen gjorde et hovedgrep ved å grave ned den ”fæle” høyspentledningene som deler området i to.

Dette grepet hadde ikke utvikler budsjett til, og det er jo ikke riktig at vi skal betale, når det er grunneier som tar ut superprofitten. Oslo kommune forskuddsterte derfor viktige bykvaliteter som, park, ned graving av høyspent, m.m. Alle som nå skal bygge på Ensjø, må tilbakebetale, kr. 1 000 pr. kvm. bebygget areal gjennom en utbyggingsavtale. Dette er en fantastisk måte å gjøre det på. Kommunen styrer farten, og kjøpere av leiligheter har en forutsigbarhet for at disse kvalitetene kommer, og det er ikke fare for at utbyggere går konkurs, som kan medføre at området blir ufullstendig i 20 år. Flott at kommunen tar en sånt hovedgrep og skaper grunnleggende bykvaliteter i et transformasjonsområde.

14. ”Tilgang til urbane virksomheter” er et moment i Stads kvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?

På Løren har vi jo Kanonhallen, som jeg mener er raust gjort av oss. Det hadde ikke vært noen problem for oss å selge denne ut til annen virksomhet, som fort kunne vært negativ for bykvaliteten i området. Dette har hittil vært et kostnadssluk, men nå begynner vi omsider å tjene penger på det. Kanonhallen slik den fremstår i dag er et viktig bidrag til bydelen.

Skulpturene Gunnar Selvaag hadde lyst til å sette opp i Lørenparken, medførte at vi måtte øke budsjettet til 35 millioner. Vi har alltid levet en skulptur pr. prosjekt uansett. Det har vært vårt varemerke. På Løren dro vi det ennå lenger, med en temapark om Per Gynt.

- Dette er jo en flott signatur og markedsføring for selskapet

Ja, noen av skulpturene er eiet av Selvaag, mens andre er gitt bort. Dette er viktige elementer for å øke bykvalitet i våre prosjekter. Det er imidlertid et krav at skulpturene skal være bruksgjenstander som barna kan leke med, og ikke bare være til pynt. Dette understrekes i vår selskapsstrategi, som er å prøve å tilrettelegge for barn og barnefamilier.

15. Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?

Nei, Vi har våre egne modeller.

16. Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og redusert risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?

Er tidligere besvart.

Tilleggsspørsmål e-post 10.10.12.

- Vil du si at det er lettere for større aktører å utvikle bykvalitet?

Ja, det er enklere, da de store aktørene ofte kontrollerer større områder og kan derved ta et større ansvar for en helhetlig utvikling. Ofte har de større aktørene høyere kompetanse innen dette fagfeltet.

4.1.7. Emil Paaske, Veidekke Eiendom AS

Selskap: Veidekke Eiendom AS. (www.veidekke.no).

Intervjuobjekt: Emil Paaske. Regionleder Region Oslo.

Tidspunkt: 11.05.12 kl. 09.00

Sted: Skabos vei 4, Oslo.

Veidekke er et av Skandinavias største entreprenørselskap med 6.500 ansatte og en omsetning på 17,9 milliarder kroner (2011). Veidekke Eiendom kjøper tomter og utviklingseiendommer for utbygging til boliger, kontorer, forretninger eller bygg for offentlig virksomhet. Paaske har en sentral posisjon i selskapet, med spisskompetanse innenfor eiendomsutvikling i sentrale områder på Østlandet.

Tema: Bykvalitet

1. Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?

Du kan si at vi ikke har noe selskapsstrategi, men vi har etablert en strategi for det enkelte prosjekt.

- Bygger dere da prosjektene rundt noen hovedgrep, der bykvaliteter er viktige momenter?

Sjølyststranda er et eksempel på et ekstremt godt hovedgrep. Der rammebetingelser var, sydvendt tomt, E18 som barriere, nærhet til Bygdø og fjorden, og i ryggen hadde man et svært urbant område som skøyen. Vi hadde også aksene opp til ring tre, og strengt tatt også ring to..

- Men jeg antar at dere vurderer kvalitetene i tidligfasen før dere evt. kjøper tomten og ser på mulighetene for å lage et hovedgrep.

Ja, vi lager alltid et hovedgrep, og et volumstudie, før vi i det heletatt kjøper en tomt. I større prosjekter som Sjølyststranda og Løren, lager vi forøvrig et program som sier noe om bykvalitet. Deretter utlyser vi en parallell arkitektkonkurranse der vi inventerer tre til fem arkitektfirmaer for å tegne en prosjektløsning.

- Er det er arkitektene da som setter premissene for hva som er god og dårlig bykvalitet?

Både ja og nei. Nei fordi vi lager et program der vi setter noen rammer for arkitektoppdraget. Ja fordi arkitektene kan definere begrepet innen for rammene. Når det er sagt, opplever vi at vi blir utfordret positivt av arkitektene ved å introdusere andre og mer utradisjonelle måter å definere bykvalitet.

2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?

Vi har ingen definisjon av begrepet i regi av selskapet. Vi har imidlertid en boligutviklingshåndbok som sier litt om begrepet "unik seling Point". Det betyr markedspektiv på hva som er spesielt med tomten, hvordan skal denne skille seg ut, hva som er potensialet for tomten, i forhold til omkringliggende omgivelser, og kjøper segment, og hva er viktig for denne gruppen. I tillegg ser på vi på samspillet med omkringliggende bebyggelse slik at vårt prosjekt gir noe tilbake til området.

- Det oppgaven fokuserer på er urbane prosjekter i indre by i Oslo. Har dere noen tanker rundt hva som er god bykvalitet i urbane områder?

Av Stadskvalitetsmodellen fremgikk det at kjøpere ønsket kvartalsstruktur, men jeg vil gjerne ha begge deler. Eksempler på dette er Pilestredet, som på en måte ikke har kvartalsstruktur, men fortrinnsvis bare en kvartal brystning, hvor oppnår et skjermermet et privat område for beboerne. På ”Konfekten” er det tett bebyggelse med to åpninger, som danner en kvartalsstruktur, med et indre gårdsrom på tre mål. På Løren var vi litt mer usikre på hovedgrepet, der var planen å bygge kvartalsstruktur, for det lå i rammen for områdeplanen. Vi ble imidlertid utfordret av noen arkitekter, så der endte vi opp med en kombinasjon av lamell struktur og kvartalsstruktur- en ” L” struktur som ligger langs veien. Da oppnår vi lamellstrukturens fordeler i form av åpenhet, og kvartalsstrukturens beskyttende evne mot tilliggende trafikkerte gater.

- Er dere beviste på å tilrettelegge prosjektene for en senere fortetning?

Nei, det er vi ikke, men det er mulig å ta av utearealet dersom beboere og myndigheter ønsker eller tillater det. Per i dag har vi mer en nok med å tilfredsstille kravene til uteoppholdsareal.

- Jeg tenker mer på en trinnvis utvikling av kvartalsstruktur, hvor starter man lamell og ender opp med lukket kvartalsstruktur.

Når det gjelder næring, har vi tilrettelagt for dette noen steder, men ikke for bolig. Dette er enklere få til, for næringsarealer, for der selger vi hele objektet under ett, men for bolig er det kanskje hundre objekter i en og samme bygning. Statoil bygget på Majorstua, er for eksempel ferdig fundamentert og klargjort for to ekstra etasjer. Bygget ble solgt til Stor Oslo Prosjekt, med en fire års leiekontrakt med Statoil. Dersom Stor Oslo Prosjekt får en ny leietaker som trenger de to ekstra etasjene, har de anledning til å bygge på.

3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?

Det har vært en del kritikk vedrørende uteoppholdsarealer, som gikk ut på at de store prosjektene måtte bære den største belastning, mens de mindre prosjektene fikk dispensasjon. Vi syntes at dette er urettferdig, fordi det alltid er noen som greier å finne hull i regelverket. Noen små utviklere kunne for eksempel henge opp litt balkonger, og med det slippe å investere i uteoppholdsareal. Da må de store aktørene opparbeide og investere i større grøntarealer på vegne av de mindre. Mange mindre aktører markedsfører sine

fortettingsprosjekter med bykvaliteter som de ikke har betalt en krone for. En mulig løsning kan være at alle prosjekter i område betaler for eksempel inn et beløp på kr. 500,- pr. kvm. øremerket bykvaliteter, som man i følge ”stads kvalitetsmodellen” kan få igjen ved økt kvadratmeterpris. Dette har Oslo kommune er gjort på Ensjø, med hensyn til parkeringsanlegg.

4. Hva anser dere som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet ved nye boligprosjekter?

For å løse bykvalitet så må man tenke større, i det ligger det en motsetning. Noen mener løsningen er en større områdeplan som regulerer større områder, men så er man jo også opptatt av hastighet på det enkelte prosjekt. I dag eksisterer det imidlertid gode planer på Ensjø, Løren, Tjuvholmen, og Sørenga, mens i byen generelt, så finnes det ikke gode planer som sikrer det boligvolumet som vi nå ser at det er behov for.

- Er det dette en konsekvens av den punktregulering som foregår i dag, istedenfor den gammeldagse områdereguleringen der ett større områdereguleringen?

Ja, jeg tror den gamle måten å regulere på mange måter medførte bedre bykvalitet. Man kan for eksempel løse en bykvalitet som grøntarealer, ved at de som eier disse får et tilskudd av boligprosjekter i området, slik at grøntarealet ikke bebygges. Dette er et langt mer rettferdig prinsipp.

En annen utfordring i dag, er at det er mange tomteeiere med ulike interesser og tidshorisont. Skal man få til transformasjon må tomteeier ha en økonomisk motivasjon til å gjøre noe.

- Er det sånn at det må foreligge noen bestemte kvaliteter for eksempel bykvaliteter for at dere evt. skal være interessert i å kjøpe tomten?

Nei, i utgangspunktet ikke, vi har imidlertid en sjekklister iht. størrelse på tomten, reguleringsrisiko, med mer. Sjekklister inneholder imidlertid ikke noe konkret om bykvalitet. Det som er litt underlig, er at vi alle snakker om betydningen av bykvaliteter, men vi strukturerer ikke opp betydningen, og setter det ikke i system. Årsaken til dette, kan være at man ikke er enige om hva bykvalitet er. Oslo er i endring, og skal man få plass til en fremtidig befolkningsvekst, må Oslo endres fra en by til en storby, og da må vi bygge høyere og tettere, men samtidig ta vare på de grønne lungene i byen.

- Studiet viser at bykvaliteter alene kan forklare prisen på leiligheter med 88% sannsynlighet. Har dere noen formening iht. forklaringsvariablene i modellen?

Jeg kan si litt om den første faktoren, avstand til sentralbanestasjon, som er interessant i forhold til prosjektet ”konfekten”, som ligger litt utenfor det vi kan kalle gangavstand til sentralbanestasjonen. ”Vulkan” er et annet prosjekt, som ligger i gangavstand til sentralbanestasjonen. Vi oppnår faktisk kr. 3 – 4 000 høyere i pris pr, kvadratmeter for prosjektet nærmest sentralbanestasjon.

- Studiet gir en indikasjon på at det kan lønne seg i å investere i bykvalitet, nettopp for å oppnå økt fortjeneste. Har dere erfaring med at denne sammenhengen stemmer?

Asker Kommune fremhevet våre prosjekter som vellykkede, med gode kvaliteter Vi la der vekt på høy kvalitet på utomhus arealene.

Det kan være interessant å sammenligne med andre prosjekter hvor vi ikke har gjort det samme. Hva er så annenhåndsverdien på de leilighetene som ikke har fått investert tilsvarende i sine utenomhusarealer? Det har vært gjennomført flere evalueringer, der man så på hvem som gjorde et godt kjøp med verdiutvikling som parameter. De prosjektene hvor det var investert i nærområder kom desidert best ut.

Dette er imidlertid områder som ligger utenfor Oslo sentrum, men noen av de samme parameterne som nettverk, private rom, nærhet til grøntarealer, og nærhet til vannspeil, har stor betydning for verdiutviklingen på objektet også utenfor urbane områder.

5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak som kan øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter?

Ett av disse dårlige prosjektene er faktisk våre, ”Start bo” på Carl Berner. Dette konseptet inviterer til at mange ”like” mennesker med lik bakgrunn flytter sammen. Konsekvensen blir at vedlikeholdet bli dårlig, og det blir gjennomtrekk av beboere, og da kommer forfallet. Vår erfaring er at området må ha et mangfold for å skape kvalitet.

- Hva var det dere gjorde feil her?

Det ble for homogent, mange små leiligheter, mange unge mennesker med kortsiktig botid.

- Hva har dere gjort i forhold til dette?

Denne startblokka bygger vi ikke lenger. Vi ser imidlertid at dersom denne type bolig er en del av et større område, fungerer det godt, men blir det for mange boliger av denne typen på ett sted, vil det være uheldig.

- Så dette konseptet er ute?

Ja, men det er primært på grunn av nye forskrifter, som medfører at leilighetene må bygges større på grunn av kravet til tilgjengelighet. Så det vi gjør nå er at vi selger noen leiligheter med mulighet for å kunne leie ut en del av boligen.

Tema: Modeller for verdiestimering

6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?

Vi gjennomgår tre forskjellige nivåer, som vi kaller V1, V2, og V3. Forut for V1, foregår det et stykke arbeid, som medfører at vi får mandat til å kjøpe. I denne prosessen inngår det kostnader til markedsarbeid, arkitekter, osv. Forhåpentligvis kjøper vi tomten før vi starter å regulere. Etter at vi har ervervet tomten gjennomfører vi nivå V2, som sier litt om hva vi skal regulere, og da må vi ta stilling til hva som er de såkalte USP (Unike seling points). Vi konfererer også entreprenør, som forøvrig er med i prosessen hele tiden, og hva arkitektene mener om prosjektet. Denne prosessen danner så et program for hva man skal gjøre i reguleringsfasen. Våre prosjektledere har svært ulik bakgrunn. vi kan imidlertid ikke prosjektet ned til minste detalj, så der leier vi inn kompetanse, men vi har derimot kompetanse til å si og mene noe overordnet. Det er vi som er prosjekteiere.

Ved markedsprosesser bruker vi våre to markedsansvarlige, som sparrer med meglere og andre miljøer. Når det gjelder byggetid, så lener vi oss tungt på entreprenør, det er de som kan bygge, så deres kompetanse er veldig viktig for utvikling av byggene og hovedgrepet. Under reguleringen tilknytter vi til oss flere konsulenter som, landskapsarkitekter, arkitekter, m.m. for en lage overordnet analyse. Dette gjorde vi for øvrig på Sjølyststranda, hvor man så Skøyen som en helhet.

7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?

Vi bruker meglere, finn.no, og Eiendomsverdi, så setter vi oss ned, og har et teammøte, der vi redegjør for prisfastsetning, og sammenligner med andre konkrete prosjekter. Vi vurderer også de såkalte "unik selling Points", som vi introduserer allerede når vi kjøper tomten. Så blir kontrollspørsmålet - er de såkalte "unik seling Points" reflektert i den enkelte salgspris? Den utsikten i høyblokka på Marinfryd oppå Ensjø, som er helt unik i Oslo sammenheng -

reflekterer den prisen, og hvilke alternativer har kjøperen ved prisingen av denne leiligheten her?.

- Har dere en egen modell som genererer et prisestimat?

Nei, vi har ikke noen egen modell, men vi har to dyktige medarbeidere som jobber med markedsføringen og gjør alt fra a til å, og samarbeider med megler og prosjektleder, men som sagt vi har ingen egen markedskalkulator.

8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?

Er tidligere besvart.

Tema: Lønnsomhet

9. Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?

Nei, det har vi ikke.

10. Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?

Er tidligere besvart.

11. Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?

Både ja og nei. På mindre prosjekter er vi ikke så opptatt av dette fordi prosjektet ikke har den store innvirkningen på nærområdet. På større prosjekter er derimot dette viktig. Viktoria Gården i Sandvika er et eksempel der vi har vært med på å transformere. Det viktigste tror jeg, det å få til en transformasjon, der ligger det velig mye merkevare. Det å være med på å forandre triste grå næringsarealer til et helt nytt område som fremstår som attraktivt og spennende, som kan være med på å løfte en hel by eller bydel.

Tema: Stadskvalitetsmodellen

12. Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?

Nei, det er jeg ikke.

13. Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?

Nei, det har vi ikke.

14. "Tilgang til urbane virksomheter" er et moment i Stads kvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?

Nei, næring er "nice to have" ikke "need to have". Vår erfaring er at her må du ha et vist volum for å få noe til. For å oppnå dette må du samarbeide med flere aktører for å skape en destinasjon. Dette er kjempevanskelig, og dette greier man ikke med et enkeltstående prosjekt.

- Så det å forsøke for eksempel å komponere et attraktivt butikksegment i nærområde, det er ikke aktuelt for dere?

Det er krevende fordi det er en motsetning mellom et stille boligområde, og næringsvirksomhet. Det har vi opplevd med Viktoria Gården i Sandvika, hvor det var veldig bra med en kafe som var en attraktivitet for folk som bor der, inntil de begynte å holde åpent om natten også. Da ble det et problem. Så man skal være veldig nøye med hva man planlegger, og hvilke type virksomhet som etableres.

15. Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?

Det er vel ofte sånn at de som bidrar mest, er ikke de som nødvendigvis får mest tilbake.

Dersom "stads kvalitetsmodellen" blir kjent for alle aktørene så vil ikke denne kunnskapen utgjøre noen konkurransefordel for oss i forhold til å kjøpe en tomt, Så er det kanskje ikke så interessant. Men kanskje for utleieaktører, for å finne en riktig markedsleie, og for de aktørene som jobber med transformasjon at utleiearealer.

- Kan modellen ha en verdi innenfor et fortetningsperspektiv?

Det kan benyttes som et faglig argument for de kvaliteter man legger inn i overordnede planer.

- Kan En til tilsvarende modell skape en plattform for dere mot reguleringsmyndigheter for å få til et investeringssamarbeid om å få etablert bykvaliteter som er til felles beste for alle parter?

Dersom kommunen ønsker å transformere Groruddalen. Kan man bruke modellen til det. Det kan utgjøre en av parameterne for å lykkes med transformasjon av større områder.

Ta området Gjertrud, Stensrud, der kan du bruke Stadskvalitetsmodellen som et argument for å strukturere området med de bykvalitetene som gir en maksimert nytte. I dette tilfellet må kommunen på banen for å etablere attraktive bykvaliteter i området, for at området skal være interessant for private utviklere. Så kan du si at en del av disse momentene fanges opp i planverket, det er mange av de samme kvalitetene som diskuteres der.

Dersom man imidlertid bruker denne modellen til å finne pris, på en utviklingstomt, og alle sitter med den samme kunnskapen, kan modellen underbygge et konsept, som gjør at en aktør er villig til å betale mer. Men dersom alle har tilgangen til det samme verktøyet, så er det ikke så interessant.

- Kan studiet ha en positiv funksjon i forhold til finansiering av prosjekter?

Vi har en relativ solid "track record" så jeg tror ikke dette vil påvirke våre finansielle vilkår nevneverdig. Derimot vil det kanskje ha betydning for enkeltstående utviklere, hvor kreditor får et mer presist estimat for verdien av prosjektet.

- Men kan ikke studiet også ha en egenverdi for dere ved at dere kan være mer presise i tidligfasen ved budsjetteringen av prosjektet?

Ja, det ser jeg, at den kan få anvendelse på områder der vi ikke har kjernekompetanse. Skal vi øke vårt volum, så kan vi ikke bare holde oss til vår lille andedam, da må faktisk gå til andre byer, og da kan denne modellen være et fint verktøy.

Vi kan finne statistiske verdier, som snitt kvadratmeterpris i området osv., og dersom vi kan koble disse estimatene mot momentene i "Stadskvalitetsmodellen" så kan prisen faktisk være betydelig høyere. Da må det faktisk finnes noen prosjekter i dette området som andre ikke ser, så der ligger det en verdi.

Jeg tror derfor det vi ført og fremst kan bruke dette studiet til, er som et verktøy for å utvikle områder der vi ikke er kjent.

16.Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og redusert risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?

Er tidligere besvart.

4.1.8. Anne Siiri Øyasæter, ROM Eiendom AS

Selskap: Rom Eiendom AS. (www.romeiendom.no).

Intervjuobjekt: Anne Siiri Øyasæter. Prosjektdirektør.

Tidspunkt: 07.05.12 kl.10

Sted: Kirkegata 15, Oslo.

Anne Siiri Øyasæter, er prosjektdirektør i Rom Eiendom AS, som er en del av konsernet NSB. Hun har arbeidet med planlegging og eiendomsutvikling i både offentlig og privat sektor, bl.a. som leder for byutviklingsavdelingen i Plan- og bygningsetaten, og som leder for Fornebuprojektet i Statsbygg, samt daglig leder i Aspelin Ramm Bolig. Hun arbeider for tiden med store utviklingsprosjekter i flere av de største byene, bl.a. Filipstad i Oslo, i regi av Rom, eller i single purpose-selskaper i samarbeid med andre eiendomsutviklere.

Tema: Bykvalitet

1. Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?

Bedre byrom der mennesker kan møtes. Rom fokuserer spesielt på å skape bykvalitet i knutepunkter. Å utvikle Bykvalitet gjennom funksjon, og dimensjon. Byen skal være et godt sted å være.

- Det virker som om Rom har hentet mye fra hvordan Jan Gehl definerer bykvalitet.

Ja, vi har hentet mye fra Jan Gehls definisjon av som er bykvalitet.

2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?

Selskapet definerer Bykvalitet hovedsakelig etter hvordan Jan Gehl beskriver bykvalitet.

3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?

Å investere i bykvalitet er meget viktig for å få til vellykkede prosjekter. Vi forsøker så langt det er mulig å skape bykvalitet til glede for byens innbyggere. Jeg mener derfor det bør være et spleiselag der det offentlige og private aktører.

4. Hva anser dere som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet ved nye boligprosjekter?

Innenfor eiendomsutvikling opplever vi et overregulert regime, med mange aktører med mye makt, som ofte fører til en profesjonskamp der sektormyndigheter "kvester" prosjekter slik at det som i utgangspunktet var et spennende prosjekt, blir redusert til et ugjenkjennelig og mindre godt prosjekt, med beskjeden eller ingen tilførsel av bykvaliteter i området

5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært noen tiltak for økte bykvaliteten ved nye boligprosjekter?

Flere grøntområder, ved å etablere flere takterrasser.

Tema: Modeller for verdiestimering

6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?

Meglere, og enklere spørreundersøkelser i regi av megler.

7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?

Vi Innhenter hovedsakelig informasjon fra meglere. Vi vurderer også potensielle kjøperes betalings evne, og demografiske forskjeller. Et interessant tilskudd er de såkalte sosioraster, som er en segmenteringsmodell som forklarer likheter og ulikheter ut fra forbrukernes ressurser, og som gir en god forklaring på hvilke segmenter som antas å flytte til bestemte geografiske områder.

8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?

At bykvalitet har betydning er vi helt sikre på, men hvor mye, og hva som betyr mest, synes jeg at det er vanskelig å ha noen formening om.

Tema: Lønnsomhet

9. *Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?*

Nei, vi innhenter informasjon fra meglere.

10. *Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?*

Ja, det er definitivt vår oppfatning. Spesielt i knutepunkter.

11. *Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?*

Vi forsøker å bygge vår merkevare gjennom spesielt å fokusere på urbane knutepunkter, der mange mennesker ferdes hver dag. Eksempler på dette er Bjørvika og Operakvartalet.

Tema: Stadskvalitetsmodellen

12. *Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?*

Ja, vi har deltatt på ett seminar i Trondhjem med Spacescape, der foredragsholder var Alexander Ståhle. Det var meget spennende og interessant foredrag.

13. *Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?*

Vi har ikke noen egen modell.

14. *"Tilgang til urbane virksomheter" er et moment i Stadskvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?*

Vi fokuserer på å legge inn handel og service i første etasje. Vi subsidierer også enkelte næringsaktører for å skaffe en riktig næringsmiks. Det gjør vi for eksempel på Grefsen.

15. *Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?*

Ja, dersom andre aktører også er med, vil også vi vurdere dette nærmere.

16. Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og redusert risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?

Dette har jeg ikke noen formening om.

4.1.9. Vera Houck, USBL Eiendom

Selskap: USBL.

Intervjuobjekt: . Vera Houck. Prosjektdirektør USBL Eiendom.

Tidspunkt: 23.06. 2012 kl. 14

Sted: Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo.

Vera Houck er prosjektdirektør i USBL Eiendom AS, og har en sentral posisjon innenfor boligutviklingen i selskapet. USBL er en betydelig aktør i Osloområdet innen boligbygging og forvaltning, og forvalter i dag 44 000 boliger for 85 000 medlemmer.

Tema: Bykvalitet

1. Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?

Vi har ikke noen generelle strategi for investering i bykvalitet. Vi vurderer imidlertid om det er ønskelig skaffe bykvaliteter fra prosjekt til prosjekt.

-Har dere imidlertid en overordnet strategi om at hvert prosjekt skal ha et hovedgrep dvs. en unik kvalitet, som for eksempel en bykvalitet som nærhet til sentrum, som må være til stede for at dere skal gå inn i prosjekt?

Nei, vi vurderer de forskjellige prosjektene hver for seg. Vi foretar en analyse der vi gjennomgår det konkrete prosjekt med fokus på fordeler og ulemper. Vi benytter ikke noen generell strategi for dette. Vi benytter imidlertid en mal ved tomteakkvisasjon, der vi belyser fordeler og ulemper i et prosjekt. Vi vurderer da om det er en spesiell kvalitet som må skaffes, og om det er rom for å skaffe denne kvaliteten innenfor det budsjettet vi har til rådighet. Et eksempel er Sørenga som vi eier en del av. Der måtte det investeres i infrastruktur, og

anlegges forskjellige bykvaliteter. Vi er nå med på å betale en del av dette gjennom Bjørvika utvikling. I tillegg vurderer vi om våre prosjekter bør tilføres ytterligere bykvaliteter. Vi vurderer også tomten iht. andre bykvaliteter for å sette en pris på en utviklingstomt.

-Er det sånn å forstå at dere har en mal eller en modell som dere bruker når dere estimerer verdien på et prosjekt eller en tomt?

Ja, vi lager alltid en kalkyle og utreder prosjektet før vi kjøper en tomt.. Mye av dette bygger på erfaring. Vi vektlegger også hva slags kvaliteter prosjekter har, og hva vi mener er nødvendig å skaffe. Dette gjelder alle slags kvaliteter ikke bare såkalte bykvaliteter, men også såkalt sosial infrastruktur som skolevei, barnehagedekning , kulturtilbud osv.

- Gjør dere en intern vektig av de ulike kvalitetene når dere foretar slike vurderinger?

Ja, kvaliteter vektet mot hverandre i prosjektutredningen.

2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?

Vi vurderer både de fysiske og de sosiale kvalitetene, den sosiale infrastruktur definerer vi som barnehager, trygg skolevei , miljø, rykte, osv. Dette er såkalte myke faktorer.

-Betyr dette at dere har en overordnet definisjon av begrepet ”bykvalitet”?

Vi har en kvalitetshåndbok for USBL, som er en blanding av en mal og eksempler. Den er utarbeidet som en veileder når vi for eksempel skal kjøpe en tomt. På bakgrunn av denne malen lager vi en kalkyle og en markedsvurdering av prosjektet som vi legger frem for vårt styre for beslutning.

-Har dere da en bestemt definisjon av begrepet ”bykvalitet” definert av forskjellige momenter i kvalitetshåndboken?

Vi bruker aldri begrepet ”bykvalitet” fordi vi våre prosjekter er over alt, både i og utenfor byen. Vi bruker i stedet begrepet ”prosjektkvalitet”.

-Hvordan er prosjektkvalitet definert?

Vi har definert prosjektkvaliteter som at når visse momenter fra kvalitetshåndboka er tilstede, og har relevans til det enkelte prosjektet.

-Kunne du sendt meg dette notatet som definerer prosjektkvalitet?

Nei, det kan jeg dessverre ikke. Dette er beskrevet ved eksempler. Det går på fysiske kvaliteter og sosial infrastruktur.

3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?

Hvem som har råd til å dekke investering i bykvalitet vil være avhengig av tomtepris og salgspris. Vi har erfaring med prosjekter hvor kommunen har så høye ambisjoner, iht. hva grunneier skal dekke av infrastrukturkostnader, at vi er bekymret at det vil føre til at området ikke utvikles.

Er det store områder (større enn prosjektområdet) som skal utvikles under ett, kan det være fornuftig at kommunen (ett offentlig selskap) koordinerer infrastrukturutvikling.

- Opplever dere ofte at dere må skrinlegge prosjekter fordi det blir for dyrt?

Det har vi har opplevd ved Infil prosjekter, der det ble for mange pålegg for det enkelte prosjektet, med den konsekvens at prosjektet ble skrinlagt.

4. Hva anser du som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet ved nye boligprosjekter?

Det er rift om tomtene i Oslo, det vanskelig å få tak i tomter. De høye prisene medfører ofte at det blir lite til overs til å utvikle bykvaliteter. Mange sterke aktører som byantikvar, reguleringsmyndigheter med flere, har sterke meninger om prosjektet. Dette medfører at prosjektet endres til å bli noe helt annet enn det som først var foreslått, med den konsekvens at prosjektet bli dyrere, og mister sin egenart underveis. Det største problemet er imidlertid veldig høye tomtepriser.

- Blir inngangsprisen så høy at det ikke er noe særlig igjen til å investere i bykvalitet?

Ja, det kan være tilfellet.

5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak som kan øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter?

Vi har vurdert ta avstå fra flere tomtekjøp fordi at tomten er priset for høyt, og som medfører at det ikke er ressurser til ut investere i bykvalitet. Mange tomter selges via megler som legger opp til flere budrunder, før en eiendommen selges.

Dette medfører en høy tomtepris. Vår erfaring er at det da er vanskelig å legge til grunn en mindre utnyttelse av tomten, enn det som er maksimal utnyttelse. Velger vi allikevel å gå ned på utnyttelse, må boligkunden betale tilsvarende høyere salgspris.

- Sier dere da "nei" til mange prosjekter?

Ja det gjør vi. Dersom lønnsomheten i prosjektet i for sterk grad går på bekostning av bykvaliteten så gjør vi det. Det er viktig å kunne være stolt av prosjektet i ettertid.

Tema: Modeller for verdiestimering

6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?

Megler, intern kunnskap, evt. hvilken kontrakt det er rom for å få til (Due diligence), reguleringsmuligheter, markedsundersøkelser, alt dette kommer an på hvor godt vi kjenner området fra før, samt nåverdi analyse.

7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?

Når vi beregner pris på et prosjekt, gjør vi en grundig vurdering, av markedet, standard, beliggenhet etc. Prisen på hver leilighet settes med utgangspunkt i balkong, utsikt osv. Det er ikke bare meglerne som for lov til å sette prisene, Vi er også delaktige i denne prosessen, og vi har ofte flere runder med megler. Det er Salgssjef i USBL som styrer prosessen. Han er for øvrig eiendomsmegler selv. Vi knar dette prisestimatet ganske mye, spesielt sammen med prosjektsjefen som har utviklet prosjektet, og som kan mye om det konkrete prosjektet.

- Min erfaring er at megler i mange tilfelle er lite vitenskapelige når de anslår kvadratmeterpris. Dette bygger som regel på ren magefølelse. Når man skal vurdere å bygge ut områder med budsjetter i milliardklassen, bør det ikke da stilles sterkere krav til kvaliteten i beslutningsgrunnlaget?

Vi bruker flere parametere som Eiendomsverdi, og egne vurderinger for å komme frem til riktig prisestimat.

- Men, det dere gjør er jo akkurat det samme som alle de andre gjør. Har USBL noe "hemmelig våpen" ved estimering av kvadratmeterpris?

Kanskje vår salgsansvarlig, som koordinerer og kvalitetssirkler informasjonen fra de forskjellige datakilder, før vi estimerer en kvadratmeterpris.

8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?

Bykvaliteter spiller selvfølgelig alltid en positiv rolle. Støy er for eksempel viktig ved vurdering av bykvalitet. Når man har kollektivknutepunkter i nærheten genererer dette ofte støy.

- Har du noe formening om dere oppnår bedre priser på leiligheter som ligger i et område de bykvalitetene "stadskvalitetsmodellen" omfatter er til stedet?

Disse kvalitetene vil gjenspeile seg i prisene til det enkelte prosjekt. Det er sikkert hyggelig med en uterestaurant rett i nærheten, men ligger den rett utenfor stuevindu er den kanskje til ulempe også.

- Men dere har ikke noen formening om hvor stor del av kvadratprisen som blir påvirket av bykvalitet?

Nei, det har vi ikke regnet på. Det vi imidlertid vet, er at bykvaliteter har stor betydning for prosjektets verdi.

- Det har svært stor betydning. "Statskvalitetsmodellen" kan innenfor 88% sannsynlighet estimere kvadratmeterprisen for boligprosjekter.

Til sammenligning trenger man ikke gå så langt ut av Oslo for å finne tomter med negativ verdi. Dette viser at urbane bykvaliteter har en meget høy verdi.

Tema: Lønnsomhet

9. Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?

Vi har foretatt noen undersøkelser i noen enkelte prosjekter, men ikke gjennomført noen generelle undersøkelser.

- Hvem har gjennomført disse undersøkelsene?

Det har vi gjort internt.

10. Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?

Ja sikkert, men det er avhengig av prosjektets størrelse. Vi har ikke noe stort byutviklingsprosjekt utenom Sørenga akkurat nå.

11. Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?

Vi markedsfører oss gjennom de prosjektene vi er med på, så vi gjør jo på en måte det.

Tema: Stadskvalitetsmodellen

12. Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?

Nei, det er vi ikke.

13. Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?

Nei, ikke utover vår kvalitetshåndbok.

14. "Tilgang til urbane virksomheter" er et moment i Stadskvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?

Næring er ikke definert som vårt virksomhetsområde. Vi allierer evt. oss med andre, som har næring som kjernekompetanse dersom prosjektet inneholder næringsarealer.

15. Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?

Vår erfaring er at slike modeller er interessante, men det fratar oss overhode ikke den manuelle jobben. Den består i å bearbeide hvert enkelt prosjekt selv med vår egen erfaring og kunnskap, og ikke basere oss på undersøkelser fra andre.

16. Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og redusert risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?

Finansieringskostnaden er markedsstyrt. Byggelånsbankens krav om 50% forhåndssalg er det viktigste for å redusere salgsrisiko.

4.1.10. Anders Kristian Dahl, Sjælsø Norge AS

Selskap: Sjælsø Norge AS. (<http://www.sjaelsoe.dk>)

Intervjuobjekt: Anders Kristian Dahl. Prosjektutviklingssjef.

Tidspunkt: 26. 06.2012 kl. 11

Sted: Karenslyst allé 55, Oslo

Sjælsø Norge AS er datterselskap av Sjælsø Gruppen som er Skandinavias største eiendomsutviklingsselskap. Sjælsø-konsernet hadde i 2008 en omsetning på 5,7 milliarder danske kroner og et resultat før skatt på 205 millioner.

Konsernet har virksomhet i Danmark, Norge, Sverige, Finland og Polen og er notert på København-børsen. Dahl har en sentral rolle for selskapets eiendomsutvikling i Oslo regionen.

Tema: bykvalitet

1.Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?

Vår strategi er å utvikle prosjekter fra en tidlig fase, og utvikle kvaliteter gjennom verdiutviklingen av prosjektet. Vi kjøper derfor aldri ferdige prosjekter.

Vi forsøker også samarbeide med kommunen, ved å være følsomme i vår dialog. Det er imidlertid ikke alltid de sier rett ut hva de mener, så vi forsøker å innarbeide noen av disse ønskene inn i prosjektet. Denne arbeidsmetoden gjelder store prosjekter.

- Hva er store prosjekter for dere?

Når jeg treffer kollegaer i samme stilling i andre firmaer, så definerer vi store prosjekter som prosjekter over 120 enheter. Vi har et på Lørenskog nå på 220 enheter som for oss er et stort prosjekt.

- Forsøker dere å etablere et hovedgrep for prosjektene, der viktige bykvaliteter inngår?

Ja, vi tar ofte utgangspunkt bykvaliteter som nærhet til sporveisstasjon, hvor vi for eksempel etablerer pendlerleiligheter.

- Har dere noen nedfelt konkret strategi som sier at det er forutsetning at prosjektene skal inneholde bestemte bykvaliteter for at dere skal kjøpe tomte?

Siden vi er Dansk eid, forsøker vi å videreføre mye av den arkitekturen og designet fra Danmark. Vi bruker for eksempel ofte Danske arkitekter i våre prosjekter, og det mener vi gir økt bykvalitet.

- Er dette noe av konseptet til Sjælsø, og overføre mye av den vellykkede danske arkitekturen og designet til Norge?

Ja, vi tror at vi med denne strategien kan differensiere oss litt i forhold til våre konkurrenter

2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?

Noen momenter kan være grøntarealer, nærhet til kollektivknutepunkter.

- Har dere noen bestemt definisjon av bykvaliteter i regi av selskapet?

Nei, vi har ikke det.

3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?

Det er jo kjøper som betaler for bykvalitet. For eksempel på Ensjø, hvor det er almen praksis at man inngår en utbyggingsavtale der hver leilighet betaler ca. Kr. 1 300,- pr. kvadratmeter, som kjøper får igjen i form av kvaliteter i byrommene.

- Men synes du at der er rettferdig at det er sånn at kjøper betaler, vil ikke dette bare medføre at boligprisene stiger enda mer, og at kun de med høy inntekt har råd til å kjøpe bolig i byen?

Dette kan vi jo filosofere litt over. Hvis vi tenker oss en bolig på landet, så har den mange kvaliteter, skog og natur, ingen gjenboere, men så velger mange å flytte inn til byene. Samfunnet har også interesse av at folk flytter inn til byene, og da må vi bygge kvaliteter der. Sånn som det er i dag. lempes alt over på utbygger, som igjen belaster boligkjøpere for bykvaliteten. Dersom kommune skulle betalt for det, så må alle innbyggere, også de som bor i ytterkant av byen gjennom sine skattepenger være med å betale for bykvaliteter i sentrum.

- Kan du se for deg en delt løsning mellom utbygger, kjøper og kommunen for å oppnå økt bykvalitet?

Hvis vi tar områder som Torshov og Lille Tøyen Haveby som et eksempel, der sterke kommunale byplanleggere som byarkitekt Harald Hals som for 100 år tilbake skapte bykvaliteter som i dag er meget etterspurt.

- Ser du det som en trussel for bykvaliteten at byutviklingen i dag ofte skjer gjennom punktreguleringer, i stedet som for 100 år siden, da man områderegulerte større områder?

Jeg tror at kommunen bør tilrettelegge for bykvaliteter på det overordnede plan. Et spektakulært eksempel er Sluseholmen i København, der man til og med har gravd ut kanaler for å generere vannspeil. Vi så at dette var en bykvalitet som utbygger fikk betalt for. Vi opplever at man både i Sverige og Danmark, stimuler til bykvalitet gjennom ulike kommunale virkemidler.

- Så mener kanskje at handlingsrommet for utvikler er for stort i Norge?

Ja, kanskje i forhold til bykvalitet. Dette er jo dynamitt å si for meg, jeg lever jo av utvikling. Vi utviklere har jo organisert oss og laget en arbeidsgruppe iht. til den nye plan og bygningsloven, der kommunen prøver å ta tilbake makten ved regulering.

- Kan du gi en kort innføring hva denne arbeidsgruppen består av?

Norsk Eiendom, der vi er medlem, hadde et møte for et års tid siden med ca. 50 representanter fra forskjellige eiendomsselskaper i Oslo. Man ble enige om å lage en arbeidsgruppe for å se på mulighetene for å omgjøre denne nye loven, som kom litt bardust på oss. Konkret så skal vi jobbe med den såkalte "fem års reglen".

Den går ut på at når private utarbeider en detaljplan, skal denne ha fem års gyldighet. Dette kan være knapp tid, for ofte er dette lange prosesser på opp til 10 år. Dette mener vi er sløsing med ressurser, fordi det er meget krevende å lage en detaljplan. For eksempel de 1500 boligene på Ensjø, nedla min forrige arbeidsgiver Ferd, en investering på mellom 15 og 20 millioner i en detaljplan. Det tar kanskje ca. 20 år for oss å bygge det ut dette område. Dersom detaljplanen bare skulle vært gyldig i fem år, hadde vi ikke hatt mulighet til å bygge ut dette området. Arbeidsgruppen består forøvrig av 8 personer som skal ha en dialog med politikere, og andre instanser for å fremme vår sak.

- Er det kun dette dere forsøker å endre i den nye plan og bygningsloven?

Nei, vi jobber også med tolkningen av hvem som kan lage områdeplaner. Det står i loven at private "kan" utføre en områdeplan, og den har ikke lengere gyldighet enn fem år. Oslo kommune vil jo imidlertid ha makt, så dette "kan" tolkes innskrenkende, konsekvensen blir at private aktører ikke får lov til å lage en områdeplan, mens andre kommuner tolker "kan" dithen at private har anledning til å gjennomføre områdeplaner.

4. Hva anser dere som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet ved nye boligprosjekter?

For lav tetthet kan være en utfordring. Hvis vi tenker oss at vi har en tomt på henholdsvis fire mål, og vi foreslår ett bygg på 12 etasjer, med ett foravtrykk på 1000 kvm, så vil det være tre mål igjen til å etablere bykvaliteter, samtidig som det er mange beboere til å dele kostnaden for utvikling av bykvaliteter i byrommet.

I Oslo er det tradisjon for å bare bygge fem etasjer, mens i Paris er det åtte etasjer. Når tettheten øker fra 150 TU til 250 TU, så får man betydelig mer resurser til å utvikle bykvaliteter i byrommet.

Her føler jeg at Oslo kommune ligger helt i bakkant. Først var det barnehager som var problemet, og nå er det skoler, de er på etterskudd hele tiden. Dette får meg til å tenke på mitt første boligprosjekt i 2001, på Bjølsen. Det var en tomt med super beliggenhet, som lå helt inntil Voldsløkka. Den hadde en urban side ut mot Bergensgata, og Voldsløkka på andre siden. Der fikk vi dispensasjon til å øke TU fra 1,5 til 1,8, slik at vi fikk bygge seks etasjer. Men jeg ser imidlertid i ettertid at vi burde bygget 8 eller 9 etasjer, med 50 enheter til, slik at vi kunne fått mer ressurser til bykvaliteter i området. Nå er imidlertid dette for sent fordi dette nå er seksjonert.

- Er det noen mulighet for å løse dette ved at utvikler beholder en rettighet til å senere bygge flere etasjer?

Ja, det er en mulighet, men det er juridisk komplisert. Jeg så på en eiendom for noen uker siden sentral i Oslo, som skal detaljreguleres. Da slo det meg at kommunen opererte med en TU på 1,2. Da er det ikke økonomi til å kjøpe tomte. En mulighet er imidlertid å detaljplanlegge halve tomte, og vente til det har gått fem år, for så foreta en ny

detaljregulering og håpe at TU i mellomtiden har steget til kanskje 1,5 eller 1,6. Dette er imidlertid ikke særlig effektivt eller samfunnsøkonomisk.

5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak som kan øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter?

Jeg holder avisen Aften-Aften, den er viktig for en utvikler, for der kommer alt oppgulpet. Det er jo ikke bra for en utvikler å ha et negativt stempel på seg. For oss og vårt konsept er det viktig å forsøke å få til gode prosjekter. Vi jobber nå imidlertid med en dansk arkitekt som har laget en modell, der han introduserer ”den gode omvei” som er en sykkel og gangvei der det skapes noen lommer med kvaliteter som grøntområder, sandkasser, og variasjoner på veien med dumper, små kuler.

- Funger dette?

Vi har ikke realiser dette ennå, men arkitekten har positive erfaringer med dette fra Danmark.

Tema: Modeller for verdiestimering

6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?

Ved hjelp av finn.no og Econ rapporter, kommuneplaner, planprogram, overordnede planer og politisk status, forsøker vi å finne det økonomiske potensialet i tomten.

7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?

Vi har ingen modeller for beregning av kvadratmeterpris, men jeg vil imidlertid si det slik at leiligheter i hvert fall er priset tre ganger før, vi legger ut leilighetene for salg.

- Hvilke kilder benytter dere for denne prisingen?

Vi benytter megler. Ved valg av prosjektmegler, er ett av kriteriene den prisen megler ”tror” på. Før vi kontakter megler så har vi laget en kalkyle for tidligfase, med inntekter og utgifter. Denne justeres iht. hva megler mener om prisen, som gjerne vil sette den litt lavere, han vil jo selge hurtigst mulig, for å få unna salget forttest mulig. Her hender det at vi må overprøve megler litt. Vi bruker også en del økonomiske rapporter som Econ – rapport for nye boliger,

som vi abonnerer på. Når vi kommer til tidspunktet rett før salg, tar vi tak i prospektet og så fin vurderer vi hvordan gjennomsnittsprisen er bygget opp.

På bakgrunn av dette gjør vi vår egen vurdering. Dette er altså ikke noen akademisk øvelse, eller en formel som vi putter noe inn i. Men er basert på megler, og vår egen erfaring og kompetanse, samt økonomiske rapporter.

Det hadde imidlertid vært kjempefint med tilsvarende studie for Oslo, som kan fungere som et verktøy ved tomteakkvisasjon i tidligfase for prisingen av utviklingstomter. Når imidlertid prosjekter er ferdig, og vi er i gang med salget, står det i prislistene at prisene kan endre seg i løpet av salgsperioden. Det betyr at dersom vi fra salgsstart selger alt fra første dag, så har vi bommet på prisen. Dersom vi legger oss for høyt så får vi også et problem ved at vi får stopp i salget.

8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?

Vi har ikke noen modeller for verdiestimering av nye leiligheter.

Tema: Lønnsomhet

9. Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?

Jeg har gjort noen undersøkelser ved min tidligere arbeidsgiver. Vi intervjuet da et utvalg av potensielle boligkjøpere på Ensjø med utgangspunkt i hva kjøperne var villige til betale for.

- Er ikke meglers uttalelser ofte fundert på magesfølelse?

Vi kompenser for dette ved å spørre mange meglere.

- Men er den informasjonen du får fra meglere nøyaktig nok til å være grunnlag for beslutninger i milliardklassen?

Dersom vi kan benytte Ensjø som eksempel igjen. Der det skal flytte inn ca. 6-7 000 mennesker, og det skal investeres ca. to milliarder i bykvalitet. Jeg har lest VOR, som er et halvjuridisk dokument, utarbeidet av Oslo kommune, for grøntarealer og parker og andre kvaliteter. Jeg er veldig usikker på hvilke undersøkelser Oslo kommune har gjort iht. å

undersøke hva som er kjøpernes preferanser, eller innbyggernes ønsker når det gjelder bykvalitet.

- Kan det være aktuelt å bruke selskapets Danske eierskap og kultur, til kopiere noen av de vellykkede fortettingsprosjektene fra København til Oslo?

Ja, vi vurderer å markedsføre dette som en konkurransefordel. Noe av problemet er imidlertid at entreprenører ofte er skeptiske til danske arkitekter

Hvorfor ønsker entreprenører ikke å samarbeide med danske arkitekter?

Fordi det er prisdrivende. Det er en kulturforskjell. Arkitekter har mye større makt i Danmark. Som utbygger har jeg langt mer kontroll på en norsk arkitekt. Danske arkitekter har et mye sterkere eierskap til sine tegninger, enn sine norske kollegaer. En dansk arkitekt forstår ikke at byggherre kan avbryte samarbeidet før prosjektstart. I Norge er det byggherre som eier tegningene, men sånn er det ikke i Danmark, der eier arkitekten tegningene.

- Men blir ikke bykvalitet bedre etter den danske modellen, der arkitekten får større makt i prosjektet?

Jo, det kan tyde på det. Sjælsø har gjort noen prosjekter i København som virkelig er beundringsverdige.

Men når det er sagt har proppen falt ut av det danske marked, prisene har falt med 30%, og det er min oppfatning, at det nå er mindre resurser til å investere i bykvaliteter, enn det det var for 15 år siden.

10. Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?

Sluseholmen i København, der lagde vi kanaler som kostet ca. 200 000 danske kroner pr. leilighet å bygge. Vi fikk imidlertid igjen det dobbelte. Det sier noe om betalingsviljen for enkelte bykvaliteter.

11. Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?

Ja, absolutt. Mange selskaper markedsfører seg aktivt ved at de differensierer prosjektene sine med en gjenkjennelig visuell signatur. Vi er bevist dette ved at våre prosjekter skal være

gjenkjennelige ved å ha dansk preg over seg. Vår merkevarebygging forgår derfor gjennom et dansk design på våre prosjekter.

Tema: Stadskvalitetsmodellen

12. Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?

Nei, det er vi ikke.

13. Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?

Nei, det har vi ikke.

14. "Tilgang til urbane virksomheter" er et moment i Stadskvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?

Ja, det kan du si at vi har. Jeg hadde et prosjekt der Kiwi ønsket 700 kvadratmeter i første etasje, hvor jeg var meget betenkt om det var riktig leietager. Det viste seg imidlertid at kjøpere synes dette var helt topp. Mange av kjøpere var for øvrig eldre mennesker uten bil, og kort vei til dagligvarebutikk var helt perfekt.

- Stadskvalitetsmodellen formulerer en variabel, der tilgangen til spesialforretninger og kulturtilbud i et område er noe kjøper er villig til å betale for. Kan det gjennom valg av eksklusive forretninger skapes en attraktivitet i et område?

Ja, definitivt, en rett mix av butikker og kulturtilbud vil gi et attraktivt bomiljø, som mange vil betale ekstra for. Det er imidlertid viktig at man er realistisk med etableringene, slik at det foreligger en reel etterspørsel før man etablerer spesialforretninger. Dette for ikke å risikere tomme butikkvinduer.

15. Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?

Ja, det kan det være, vi er definitivt ikke negative til det. Jeg ser verdien av å kunne bruke modellen i en "tidligfase" ved kjøp av tomt. Ved at vi i sterkere grad blir beviste verdien av

bykvaliteter i området. Spørsmålet blir da muligheten for å tilføre området bykvaliteter, som øker gjennomsnittlig kvadratmeterpris, og som medfører at det lønner seg å kjøpe tomten.

Modellen kan imidlertid aldri erstatte utviklers egen erfaring og magefølelse for hva som er riktig pris.

16.Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og redusert risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?

Det er vanskelig å svare på.

4.1.11. Terje Trym Rustad, Scandinavian Property Grup AS

Selskap: Scandinavian Property Gulp (www.spgroup.no).

Intervjuobjekt: Terje Trym Rustad. Partner SPG.

Tidspunkt: 10.10.12 kl. 15

Sted: Filipstad brygge 2, Oslo.

Scandinavian Property Group heretter, (SPG) har spesialisert seg for å initiere og gjennomføre transaksjoner med næringseiendom som underliggende aktiva. Terje Trym Rustad er partner i selskapet, og en av selskapets sentrale aktører, med bred erfaring fra eiendoms- og finansmarkedene.

Tema: Bykvalitet

1.Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?

Vi har ikke noen selskap strategi for dette. Vi er imidlertid ofte fokusert på at våre prosjekter ligger i nærheten av servicetilbud. Dette er viktig for den videre konseptutvikling av selve boligene.

Vi har for eksempel et prosjekt på Grünerløkka, der vi har vurdert bykvalitetene i området i forhold til et kjøper segment. Vi vurderer alltid bykvalitetene i et område før vi vurderer å kjøpe en utviklingstomt.

2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?

Vi har ikke noen egen definisjon, vi opererer ikke sånn. Vi gjør imidlertid en analyse av hva som er gjort, og hva som kommer til å skje i de nærmeste 10 årene. Vi undersøker også hvilke typer mennesker bor i området.

3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?

Det som er urimelig er dersom det blir endringer underveis mot byggetillatelse. Det er dette mange kommuner har gjort. Når utvikler først søker om å bygge, da først kommer kommunen med mange rekkefølgebestemmelser. Har utvikler da kjøpt tomten altfor dyrt, og ikke har lagt dette inn i sitt risikobilde, blir det fort litt dårlig stemning. Dersom det imidlertid på forhånd ligger der som en føring, før salget av tomten, så er det grunneier som indirekte må betale for bykvalitet, ved en rabatt på tomteprisen. Vi har imidlertid mange eksempler på at dette blir misbrukt fra kjøper, som hevder at det vil koste han 20 millioner å oppfylle rekkefølgebestemmelsene, mens det i realiteten kanskje bare koster 5 millioner kroner.

- Burde grunneier tatt en større del av belastningen?

Det kommer a på om vi snakker om ”green skills” (NLF områder), eller om områder som er ferdig regulert. Er det tomt som tidligere har hatt en lav verdi, og som ved omregulering blir meget verdifull, så er det en selvfølge at grunneier bør ta en større andel av investeringene.. Det som imidlertid ofte er den store ukjente faktoren i disse prosjektene, er hva det koster å oppfylle rekkefølgebestemmelse. I Større transformasjonsprosjekter så er det imidlertid rimelig at kommunen tar en av regningen, sånn som for eksempel på Hasle Linje. I mange av disse prosjektene er marginene presset, og mange utviklere ønsker ikke å ta risikoen ved å utvikle området. Da har kommunen valget mellom å ta en del av investeringen selv, eller å la området bli stående brakk med gamle falleferdige industribygg. Tomten kan da bli en ”propp” i transformasjonsutviklingen av området. Her det imidlertid veldig forskjellig praksis fra kommune til kommune. Det viktig å huske at en utvikler driver eiendomsutvikling, og ikke veldedighet. En eiendomsutvikler er alltid ute etter maks profitt. For å ned risikoen ved utvikling av transformasjonstomter, mener jeg generelt at kommunene bør være mye flinkere til å gi klare retningslinjer tidlig i prosessen.

Ved å avdekke risiko, gjør at tomtekjøpet blir mer forutsigbart. Dette gir også eiendomsutvikler et enklere utgangspunkt for å forhandle med grunneier. En annen side av saken er at områder som kanskje ikke ellers ville bli transformert, vil kunne bli utviklet med et klarere risikobilde.

4. Hva anser dere som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet ved nye boligprosjekter?

Det er for liten kunnskap for betydningen av bykvalitet hos mange eiendomsutviklere. Samtidig med at det er et stort fokus på maks profitt, medfører prosjektløsninger med mest mulig volum. En utvikler vil alltid tenke at mest mulig kvadratmeter, som gir best mulig økonomi i prosjektet.

5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak som kan øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter?

Det må lønne seg for en utvikler å investere i bykvalitet. Alle eiendomsutviklere vil ha mest mulig betalt, juster sin aktivitet etter dette. Vi opplever imidlertid at det er stor forskjell på byggekvalitet fra de forskjellige entreprenørene. Dette medfører ofte mange like prosjekter, og lite mangfold. Noen større eiendomsutviklere er imidlertid mer ansvarlige iht. bykvalitet. Jeg mener myndighetene burde stille strengere krav til bykvalitet, og kanskje særlig i forhold til oppnå en mer bærekraftig byutvikling.

6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?

Kort sagt alle tilgjengelige informasjonskilder. Megler, Eiendomsverdi, empiri fra andre sammenlignbare prosjekter med mer..

7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?

Vi regner oss baklengs. Vi starter med å finne et prisintervall ved ferdigstillelse. Så beregner vi byggekost og legger inn alle kostnader, for å til slutt å sitte igjen med ett brutto prisestimat.

- Bruker dere eksterne konsulenter til dette?

Nei dette gjør vi på bakgrunn av intern kunnskap og erfaring. Den beste empirien er fra egne prosjekter. Så vurderer vi kostnadssiden i prosjektet, inkludert finanskostnader.

Vi kommer da frem til en brutto profitt estimat, og på bakgrunn av dette vurderer vi hva tomteprisen er. Nå opplever jeg imidlertid at markedet faller. Mange spår nå en boligboble og kraftig korreksjon av boligprisene. Kostnadssiden i mange utviklingsprosjekter har økt med 20 – 25 %. Vi blir nå nedringt av mange utviklere som kjøpte dyrt i fjor, og sliter nå med kostnadssiden. Mange av disse har i tillegg gjort et dårlig håndverk i forhold til prosjektering av prosjektet. Dette oppdager vi når vi re prosjekterer mange av disse prosjektene. Dette får store konsekvenser i forhold til prosjektens finansiering, der man la til grunn helt andre forutsetninger. Kort oppsummert så er risikobilde i dag kostnadssiden, og ikke inntektssiden. Vi vurderer kostnadssiden som mye mer volatil enn inntektssiden.

8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?

Tidligere besvart.

Tema: Lønnsomhet

9. Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på hva kjøper oppfatter som bykvalitet?

Nei, det har det ikke.

10. Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?

Det kan det selvfølgelig, men det har imidlertid ikke vært vårt fokus. Det er nå stor etterspørsel etter den unike kunnskapen til mange prosjektutviklere, som vet hvordan det kan bygges kostnadseffektivt.

11. Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?

Ja, definitivt. Det å gjøre et bra prosjekt vil alltid være positivt for selskapets merkevare.

Tema: Stadskvalitetsmodellen

12. Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?

Nei, vi kjenner til ikke denne modellen.

13. Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?

Nei, ingen tilsvarende modell, men vi gjør som tidligere nevnt egne analyser fra prosjekt til prosjekt. Vi har prøvd å lage mange modeller gjennom årene, men resultatet er aldri bedre enn de dataene du putter inn i modellen. Spørsmålet blir derfor hvordan kvalitet er for det datamaterialet du putter inn i modellen.

Dersom dette materialet er av god kvalitet, så tror jeg at modellen blir akseptert. Det er derfor alltid viktig å dokumentere hva slags innputt modellen er basert på.

14. "Tilgang til urbane virksomheter" er et moment i Stads kvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?

Dette er en attraktivitet som markedet er meget opptatt av. Tomter som ligger sentralt er alltid mer likvid, enn mindre sentrale tomter. Jo mer sentralt, jo mer likvid. Det er sjelden vi får tilslag på denne type tomter. Disse tomtene ender som regel opp med en budprosess, og en svært høy pris. Som regel er det et "røverfirma" som blir kjøper. Disse "røverfirmaene" skal bygge billig, og selge dyrt. Dette går selvfølgelig på bekostning av kvaliteten i prosjektet. De har betalt for mye for tomten, og må derfor utnytte tomten maksimalt. Dette blir derfor et dårlig utgangspunkt for å skape bykvalitet i området.

- Det er vel en grense for mye disse røverfirmaene kan betale?

Det er det selvfølgelig, men mange av denne type aktører kan være med på prosjekter opp til 100 millioner.

- Kan vi si det sånn at høy tomtepris er en utfordring for å utvikle bykvalitet i området?

Ja, det er en utfordring.

15. Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?

Nei, ikke for oss, men de store aktørene kan sikkert være interessert.

16. Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og redusert risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?

Risikoen ved boligprosjekter kan deles inn i tre deler. En kostnadsdel, en del som går på tid, og en inntektsdel. Som jeg tidligere har nevnt så er det ikke på inntektssiden krigen står, det er på kostnadssiden. Jeg tror heller utviklere er villig til å betale for en modell for kostnadssiden. Det er her utfordringene ligger.

4.1.12. Pål Baug, Statistisk Sentralbyrå.

Selskap: Statistisk sentralbyrå (www.ssb.no).

Intervjuobjekt: Pål Baug, Forsker i SSB.

Tidspunkt: 04.11.12 kl. 20

Sted: Dyrløkkebakken 2, Drøbak.

Pål Baug er forsker i Statistisk Sentralbyrå. Baug 20 års erfaring som forsker ved SSB, og er blant annet ekspert på modeller for prisdannelse.

Hensikten med intervjuet var å forsøke sette et kritisk søkelys på satskvalitetsmodellens statistiske metode og forskningsdesign.

Baug tar utgangspunkt i fem problemstillinger som er kritiske for kvaliteten i den statistiske analysen.

Baug har ikke hatt tilgang til studiets forskningsdesign og beskrivelse av statistisk metode. Intervjuet omhandler derfor metodens mulige svakheter. Oppgaven avgrensner mot en dypere analyse av anvendt statistisk metode.

- hvilke svakheter mener du Stadskvalitetsmodellen kan ha?

Jeg vil som utgangspunkt reflektere litt over noen statistiske usikkerhetsmomenter ved modellen.

1. *Multikollinearitet* som er graden av lineær sammenheng mellom flere av forklaringsvariablene i en multippel regresjonsmodell. Dersom kvaliteten ”nærhet til

sporveisstasjon” øker med en enhet, kan dette ha en sammenheng med kvaliteten ”nærhet til park”, eller noen av de andre variablene.

2. *Simultanitet og endogenitet.* Kan være årsak til problemer med forklaringsvariabler på høyre side av ligningen. Problemene kan bestå i å utelate relevante variabler, og hvordan dette kan påvirke egenskapene til en estimator. Man bør også undersøke at variablene på høyreside er endogene og ikke er eksogene. Et eksempel kan være variabelen ”avstand til sentrum” – er den endogen eller eksogen? – kan det være at prisen øker fordi objektet ligger lengre fra sentrum?. Problemet blir at kausaliteten kan gå begge veier. Forklaringsrekkefølgen snur om. En måte å løse problemet med endogenitet er imidlertid å bruke instrumentvariabelmetoden. De variablene modellene ikke forsøker å forklare, eller som tas for gitt i analysen, kalles *eksogene*.

3. *Lineær og ikke Linearitet i modellen.* Linearitet betyr at det er en konstant sammenheng mellom bykvaliteter og pris. Modellen forutsetter altså en lineær sammenheng mellom x og y, men det er ikke sikkert at det er sann. Betyr variabelen ”avstand til sporveisstasjon” at betalingsvilligheten er dobbelt så høy 50 meter nærmere sporveisstasjon, som 100 meter? Modellen viser imidlertid en ikke lineær sammenheng for variabelen ”Tilgang til urbane virksomheter”, der vi ser at betalingsvilligheten avtar markant etter at antallet butikker har passert 20 enheter.

4. *Endring av kjøpers preferanser.*

Ved vurdering av modellens validitet, bør man også drøfte muligheten for endrede preferanser. Eksempler på slike endringer kan være.

- Endrede politiske økonomiske rammebetingelser.

- Skatter og avgifter kan påvirke preferanser

- Endring i eksterne forutsetninger som for eksempel endring i makroøkonomien som mange land i syd Europa nå opplever. Det kan være at noen av disse variablene for bykvalitet ikke er så relevante når folk ikke lenger har arbeid. Rentevariabelen kan også spille inn, kanskje også kravet til egenkapital ved boliglån. Et arbeidsmarked med høy ledighet kan påvirke preferansene til kjøper.

- Trender i marked. Det skapes over tid trender i næringsmarkedet som kan påvirke preferansene til aktørene.

- Boligpolitikk. Boligpolitikk kan også være med å styre litt preferansene i forhold til betalingsvillighet.

Med endrede preferanser introduserer vi tidsperspektivet i modellen. En svakhet er at den er statisk, og ikke har mulighet for å fange opp endringer i preferanser over tid. Dersom vi gjentar samme undersøkelse om ett år, er det ikke sikkert at vi får det samme resultatet.

5. Kvaliteten i det underliggende materialet.

For å bedømme kvaliteten i undersøkelsen må man ha tilgang til en beskrivelse av forskningsdesignet, spesielt av selve datainnsamlingen. Spørsmål som da kan stilles er :

- Hvordan er spørsmålene stilt?
- Hvem stiller spørsmålene?
- Hva er spørsmålsalternativene?
- På hvilket grunnlag er spørsmålene valgt ut?
- Hva er aldersspennet på respondentene som er intervjuet, er de gamle eller unge?

God kvaliteten på datainnsamlingen er selve forutsetningen for kvaliteten i studiet.

Dersom spørreundersøkelsen ikke holder mål, vil dette forplante seg i arbeidet med analysen. Vi får da den berømte sammenhengen garbage in, garbage out.

Det er derfor utrolig viktig å forklare forskningsdesignet, hvordan er datainnsamlingen foregått, hvordan er spørsmålsstillingen, hvem er det som har stilt spørsmålene, og hva var spørsmålsalternativene

Det er også viktig å nøye vurdere kriteriene for hvordan akkurat disse syv momentene for bykvalitet er plukket ut, spesielt kanskje kriteriene for hvorfor man valgte å velge bort den siste variabelen. En såkalt Chi kvadrat test, kan eventuelt forklare noe om hvilke variabler som betyr mest.

- Det er nå foretatt tre andre lignende studier, to i Stockholm for kontorarealer, og små hus, og ett i Danmark. Resultatene var mye av det samme som for Stadskvalitetsmodellen. Kan disse resultatene skape noen almen gyldige føringer?

Jeg mener det er meget interessant at mange av de samme forklaringsvariablene kan legges til grunn både i København og Stockholm. Jeg er som sagt veldig opptatt av at det er de riktige variable som er valgt ut. Dersom det er utelatt en variabel, så blir det mye tull i modellen.

Stadtskvalitetsmodellen kan imidlertid være et styringsverktøy for politikere, men ikke den alene, men som et viktig supplement, den beskriver tross alt hvordan innbyggerne definerer bykvalitet.

- Hvilke styrker mener du Stadtskvalitetsmodellen har?

Først og fremst er modellen transparent og lett å formidle. Generelle fordeler med hedonisk regresjonsanalyse kan være metodens allsidighet, og egnethet for eiendomsmarkedet, ved at det er relativt lett tilgjengelige data, som kan samkjøres med andre sekundære datakilder. Begrensninger for bruk av hedonisk regresjonsanalyse kan være omfanget av data kan være meget stort, bruk av metoden kan derfor være kostbar, og sårbarhet for endrede preferanser. Metoden kan også føre til et pris etterslep der det er få omsetninger. Modellen kan i enkelte tilfelle være vanskelig å tolke for ikke fag personer.

- Foreligger det noen alternativ metode til hedonisk regresjonsanalyse?

Eventuelt kanskje metoden repetert salg. Fordelen med den er at vi kan innlemme tidsdimensjonen. Ulempen at vi utestenger mye datamateriale, da vi må vente på at objektet omsettes på nytt.

4.2. OPPSUMMERING AV INTERVJU DEL

For å tilrettelegge for analysedelen av oppgaven, ble det lagt vekt på å etablere et så godt datagrunnlag som mulig. Hovedproblemstillingen har to dimensjoner. Den første er av mer åpen karakter hvor formålet er å belyse hvilke metoder som benyttes ved innsamling av data som skal utgjøre et beslutningsgrunnlag. Den andre dimensjonen, forsøker å kaste lys over hvordan de forskjellige aktørene forholder seg til ny kunnskap. Dersom oppgaven hadde hatt mer tid til disposisjon, ville det også vært ønskelig med respondenter fra det politiske miljø, og arkitekter. Jeg har imidlertid innenfor oppgavens tidsramme forsøkt å skaffe tilveie så mange respondenter som mulig.

5. ANALYSE OG DRØFTELSE AV EMPIRI

Hovedproblemstilling er en omfattende som besvares gjennom fem underproblemstillinger. Summen av underproblemstillingene vil forhåpentligvis utgjøre et mulig svar på hovedproblemstillingen.

Under dette kapitlet vil jeg analysere og drøfte data fra forrige kapitel.

Ved en *analyse* av empirien, vil jeg prøve å identifisere mønstre, likheter og forskjeller, ulikheter mellom grupper, hva som er overraskende eller merkelig, og på funn i datamaterialet som avviker fra tidligere teori og forskning.

Ved å *drøfte* funnene i analysedelen, vil jeg vil forsøke å finne årsak, og konsekvens, samt antyde mulige løsninger.

5.1. PROBLEMSTILLING 1: HVOR BEVISSTE ER DE ULIKE AKTØRENE IHT. EN ØKONOMISK BETYDNING AV BYKVALITET?

Generelt er det lav bevissthet hos respondentene rundt begrepet ”bykvalitet”. Det foreligger ingen felles oppfattelse av hva bykvalitet er blant respondentene, eller hvilke bykvaliteter som har høyest betalingsvillighet. Dette medvirker til at verdien på et prosjekt ofte bestemmes av en ren magefølelse.

Ingen av selskapene har en uttalt strategi for å oppnå økt bykvalitet i kommende prosjekter. Dette er i tråd med forventningene.

Oslo kommunes herlighetsverdier er preget av et tradisjonelt arkitektfaglig perspektiv som er påvirket av hvordan Jan Gehl i boken ”byer for mennesker” definerer bykvalitet. Gehl (2010). Skal man imidlertid oppnå økt bykvalitet må det lønne seg for en eiendomsutvikler å investere i bykvaliteter. Dette understrekes også av samtlige respondenter. Det er derfor min oppfatning at man heller bør konsentrere seg om å utvikle en enkel og transparent modell tilsvarende Stads kvalitetsmodellen, som kan vise den monetære sammenhengen mellom investering i bykvaliteter og lønnsomhet. Ulempen er at mange av disse tomtene kan være nøkkelfaktorer i forhold til å skape bykvalitet i hele området.

Slik kan Sjelsø ha et poeng ved å hevde at norske eiendomsutviklere har for mye makt i egne prosjekter. Dersom man for disse tomtene hadde innført et strengere reguleringsregime for bykvalitet, ville det sannsynligvis fått utslag i en lavere tomtepris.

Kun Selvaag og Höegh har en strategi for investering i bykvalitet. Selvaags strategi tar utgangspunkt i områdets kjerneverdier (som de kaller bykvaliteter), som de forsøker å forsterke og utvikle. Selvaag kaller dette for ”prosjektets hovedgrep”. Høegs strategi er å ivareta ”byutviklingsmomentet” gjennom samarbeid med kommunen. Det er overraskende at ikke flere har flere utviklere har en mer bevist holdning til den økonomiske betydningen av bykvalitet. Veidekke viser til sin boligutviklingshåndbok som beskriver hvilke egenskaper et godt prosjekt bør inneholde.

Et av funnene var den såkalte ”grensekostnaden” for transformasjonsområder. Dersom grensekostnaden er for lav, vil det ikke lønne seg å utvikle området. I dette tilfelle er det nødvendig at kommunen tar en større andel av kostnadene for infrastruktur for å unngå at området blir stående brakk og trekker ned verdien og bykvaliteten i omkringliggende områder. Det bør vurderes om man bør stimulere til investering i enkelte områder der grensekostnaden er lav. Dette kan føre til en totalt sett økt bykvalitet, og høyere betalingsvilje for hele området.

Sjelsø og Veidekke foreslår at det opprettes et fond for bykvalitet for et utviklingsområde, der alle deltagende eiendomsutviklere betaler et bidrag i henhold til arealet de disponerer. Ensjø ble trukket frem som eksempel der modellen benyttes for investering i infrastruktur. Den samme løsningen kan også legges til grunn for å hindre at grøntområder bygges ned. Eier mottar et bidrag fra eiendomsutviklere i området, som til gjengjeld oppnår en høyere salgspris fordi grøntområdene ikke bebygges. Dette kan også bidra til en mer rettferdig fordeling kostnadene.

Det foreligger ingen felles oppfattelse av hva bykvalitet er blant respondentene, eller hvilke bykvaliteter som har høyest betalingsvillighet. Dette medvirker til at verdien på et prosjekt ofte bestemmes av en ren magesfølelse

Ved verdiestimering av nye leiligheter benytter alle de intervjuede utviklerne de samme informasjonskildene: finn.no, Eiendomsverdi, meglere og tilsvarende prosjekter i området, samt egen kunnskap og erfaring.

Jeg spurte hvem som bør bære den økonomiske belastningen ved investering i bykvalitet. Seks av syv utviklere svarer at ved den høye verdiøkningen i tomteverdi som er tilfelle ved enkelte transformasjonsprosjekter, så er det rimelig at grunneier dekker mer av kostnaden for tomtens infrastruktur. Ved lavere marginer for grunneier, kan derimot mye tale for en delt løsning gjennom utbygningssavtaler.

I enkelte tilfeller der omregulering og transformasjon ikke lønner seg for grunneier kan det være nødvendig at kommunen tar mer av investeringen for å forhindre at prosjektene blir propper i den videre utviklingen av et helt område.

Samtlige utviklere anser høy tomtekostnad som den største utfordringen for økt bykvalitet. SPG konkluderte med at mange eiendomsutviklere har for dårlig kunnskap om bykvalitet til at det kan lønne seg å benytte begrepet økonomisk.

SPG oppgir at de har gitt opp å by på attraktive sentrumsnære tomter som oppfyller mange av Stadskvalitetsmodellens momenter for bykvalitet. Grunnen er tomteprisen. Konsekvensen av å kjøpe for dyrt er å presse marginene i forhold til byggekvalitet og bykvaliteter. Det nevnes mange "røverfirmaer" som spesialiserer seg på å kjøpe dyrt og bygge billig. Dette omfatter prosjekter helt opp mot 100 millioner kroner.

Tre av respondentene trekker frem offentlig byråkrati og profesjonskamp som de største hindringene for økt bykvalitet. Prosjekter som i utgangspunktet inneholder bykvaliteter blir hindret av sterke profesjoner med makt til å gjøre radikale forandringer på i utgangspunktet gode prosjekter. Sjelsø og ROM mener at for lav utnyttelsesgrad kan være en utfordring ved at det blir færre til å dele kostnaden for bykvaliteter.

Seks av respondentene har ikke iverksatt tiltak for å øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter. ROM er de eneste som vil sette inn tiltak for å forbedre bykvaliteten ved å bygge flere takterrasser.

Med unntak av Veidekke mener ingen at de har levert prosjekter med dårlig bykvalitet. Veidekkes konsept "Startbo" - som består av mindre ungdomsleiligheter - har ikke vært noen suksess. Det har for homogene leiligheter og stor gjennomtrekk av eiere. Flere av respondentene mener at en overordnet visjon for et større område ville kunne være positivt for økt bykvalitet. Bettum i Oslo kommune var imidlertid usikker på om en stor plan var bedre enn mange små.

Respondentene etablerte høy tomtekostnad som en trussel for bykvalitet. Markedssituasjonen har vært svært gunstig for salg av sentrumsnære små leiligheter. Man har nærmest fått solgt prosjektene nærmest uavhengig av prosjektets kvalitet. Dette har resultert i sterk vekst i tomtepriser.

Når seriøse selskaper har gitt opp å være med å være med på budrundene blir tomtesegmentet overlatt til særlig mindre aktører med hensikt å tjene raske penger. Dette er en klassisk markedssituasjon for et marked i sterkt vekst.

Ved å bygge høyere og øke u-graden kan man frigjøre plass til byrom, og det blir flere til å dele kostnaden for investering i bykvaliteter. Dette er også et spørsmål politikere nå må ta stilling til: Tør vi bygge tettere?

5.2. PROBLEMSTILLING 2: HVILKEN VEKT TILLEGGES BYKVALITET VED VERDI ESTIMERING AV UTVIKLINGS TOMTER?

Undersøkelsen antyder en manglende systematisk og vitenskapelig holdning til datakvaliteten i beslutningsgrunnlaget. Dette ble påpekt under intervjuene. Et flertall svarte at de lykkes uansett fordi det til syvende og sist handler om erfaring og egen kunnskap.

Samtlige selskaper som ble intervjuet innhentet informasjon fra stort sett fra de samme kildene. Disse kildene er finn.no, Eiendomsverdi, meglere, og tilsvarende prosjekter i området, og ikke minst egen kunnskap og erfaring. Funnet var som forventet. Selskapene har i tillegg utarbeidet egne rutinehåndbøker som skal følges ved innhentning av dokumentasjon. (Dette er forøvrig et offentligrettslig krav i tråd med interkontrollforskriften §2, §4). Jeg var ute etter å avdekke om enkelte av selskapene brukte andre informasjonskilder, for eksempel om de hadde utviklet egne modeller, rutiner eller sjekklister som kunne avdekke verdien av bykvalitet. Det var det ingen som hadde. Veidekke hadde utviklet en tretrinns beslutningsprosess. Nivå V1 består i forberedelser til kjøp av tomt. På V2 utarbeides det et program for hva man skal gjøre i reguleringsfasen på bakgrunn dialog med entreprenør, arkitekter, og hva som er prosjektets "Unique selling points".

På nivå V3 innledes det et samarbeid med landskapsarkitekter, arkitekter og andre konsulenter for en samlet overordnet analyse. Ingen av nivåene inneholder imidlertid noen nærmere beskrivelse av verdivurdering av bykvalitet.

Alle utviklerne bruker meglerhus som konsulenter med mandat til å foreta en verdivurdering av prosjektet. Min erfaring fra bransjen tilsier at modellene som benyttes ikke tar hensyn til eksterne kvaliteter, men at verdien disse kvalitetene fastsettes på bakgrunn av meglers ”magefølelse”. Konsekvensen er at prisingen varierer, blir uvitenskapelig og uforutsigbar.

En kvalitet som er vektet mye hos en megler, kan bety mindre hos andre. Intervjuene avdekker derfor stor usikkerhet iht. hvilke bykvaliteter som betyr mest. Dette kan føre til at det foreligger et økonomisk potensial som mange utviklere ikke klarer å fange opp. Fellestrekk er at bykvalitet inngår i en totalvurdering, hvor verdien settes på bakgrunn av egen kunnskap og erfaring.

En modell for kvalitetsmodell kan også benyttes av selgersiden, ved å synliggjøre potensiell markedsverdi av bykvalitet som igjen kan benyttes salgsargumenter for en høyere salgpris

5.3. PROBLEMSTILLING 3: I HVILKEN GRAD OPPFATTER DE ULIKE AKTØRENE DET SOM LØNNSOMT Å INVESTERE I BYKVALITET?

Verken eiendomsutviklerne eller Oslo kommune har gjennomført generelle undersøkelser iht. til hva kjøpere oppfatter som bykvalitet. Enkelte eiendomsutviklere har gjennomført spørreundersøkelser i enkeltprosjekter. De fleste innhenter sin informasjon om dette fra interne og eksterne meglere.

På spørsmålet om det i enkelte situasjoner kan være lønnsomt å investere i bykvalitet svarer seks bekreftende - men at det avhenger av prosjektets størrelse. Kun Selvaag svarer at det alltid er lønnsomt å investere i bykvalitet.

Alle eiendomsutviklere sier at investering i bykvalitet gir merverdi i form av merkevarebygging.

Sjelsø satser på at dansk arkitektur og design skal profilere selskapet. Et hinder for å overføre vellykkede danske prosjekter til Norge, er en kulturforskjell i danske og norske arkitekters eierskap til prosjektene. I Norge er det byggherre som eier tegningene og mer eller mindre kan gjøre endringene han måtte ønske. I Danmark er det derimot arkitekten som eier tegningene. Arkitekten har således mer makt til å gjennomføre prosjektet uten store endringer. Sjelsø mener dette er en grunn til at det bygges prosjekter med høyere bykvalitet i Danmark, men at det har innskrenket byggherres handlingsrom betydelig.

Alle respondentene ser at investering i bykvalitet kan bygge merkevare. Men få av aktørene har noen strategi for dette. Et unntak er Sjelsø med sitt danske design. Selvaag leverer minst en skulptur for hvert prosjekt, for bevisst å bygge identitet og merkevare gjennom å formidle en kulturopplevelse.

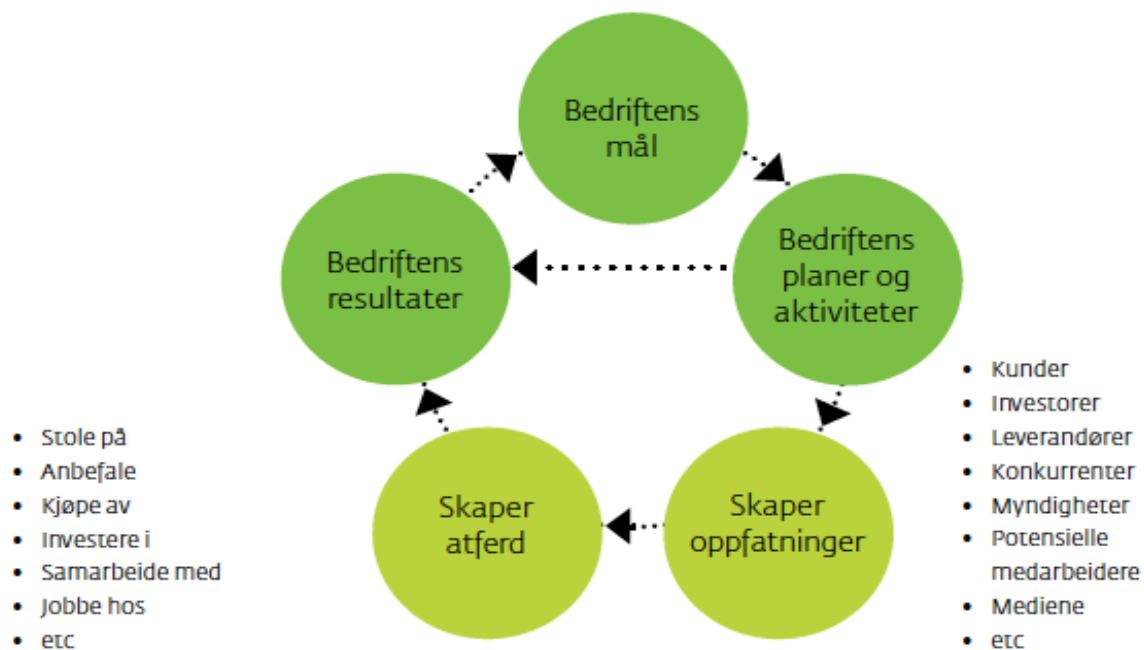
For å belyse dette nærmere, vil drøfte hvordan en eiendomsutvikler kan drive merkevarebygging.

Merkevarebygging for eiendomsutviklere kan bestå i å tilføre en bygning eller et utviklingsområde kvaliteter, slik at man får en følelse eller opplevelse av noe mer enn det som var forventet⁸. I praksis går dette ofte ut på at man tilfører bygningen eller området en bestemt gjenkjennelig profil gjennom arkitektur og eller bykvaliteter, som etter etterhvert skal føre til at innbyggere og potensielle kunder utvikler begeistring for produktet.

Et bevisst forhold til omdømme- og merkevarebygging gir bedriften betydelige konkurransefortrinn. Internasjonale studier viser at verdien er enorm – enten du måler det i kundelojalitet, markedsandeler eller i kroner og øre. Håndbok i omdømme og merkevarebygging (2011:6).

Desto mer positive assosiasjonene med et selskap er, desto mer støtte vil bedriften møte av omgivelsene. Merkevarebygging dreiser seg med andre ord om å skape positive oppfatninger av bedriften, på en slik måte at omgivelsene ønsker å anbefale deg, kjøpe, eller jobbe i selskapet. Denne sammenhengen er fremstilt i figuren nedenfor.

⁸ Definert med utgangspunkt generell definisjon av merkevarebygging.
<http://no.wikipedia.org/wiki/Merkevarebygging>



Figur 16. Merke varebygging. Håndbok i omdømme og merkevarebygging, Innovasjon Norge 2011. S. 7).

Et eksempel på merkevarebygging i utviklingsområder er Aker Brygge, i sin tid tegnet av Arkitekt Niels Torp. Bjørvika er et nyere eksempel hvor bygningene og området benyttes til merkevarebygging. Andre eksempler er kostbare signalbygg med spesiell arkitektur og utførelse, som har til hensikt å markedsføre byggherre gjennom å tilføre en attraktivitet.

Sjelsø bygger merkevare gjennom dansk arkitektur. Selvaag i første rekke med boligkonseptene "Pluss", "start" og "hjem". Selvaags Plussboliger er en av de første merkevarene i det norske boligmarkedet. Merkevaren styrkes blant annet gjennom magasinet PlussLiv, der selskapet forteller de gode historiene om menneskene og livet i Pluss. Mange forbinder også Selvaag med transformasjonen av området Løren militærleir. I følge Selvaag var dette merkevarebygging i stor skala. Her måtte det skapes en ny identitet for hele området. For tilføre de kvalitetene i området som var nødvendig investerte Selvaag ca 70 millioner kroner i det de kaller bykvaliteter som først vil forrente seg om ti år.

Er det sannsynlig at mellomstore og mindre eiendomsutviklere har finansielle muskler til å investere i bykvalitet som et ledd i merkevarebygging? SPG påpeker at mange aktører i denne kategorien har en anstrengt økonomi, som sannsynligvis ikke tillater tilsvarende investeringer i merkevarebygging.

Dersom man imidlertid foretrekker store aktører i tilsvarende transformasjonsprosjekter, vil dette gå ut over mangfoldet. Virkemiddelet for økt bykvalitet bør heller være kunnskap om at bykvalitet faktisk er lønnsomt. Det vil kunne være retningsgivende både for store og små aktører, og frigjøre en synergi til glede for alle parter.

5.4. PROBLEMSTILLING 4: ER DE FORSKJELLIGE AKTØRENE KJENT MED RESULTATENE I STADSKVALITETSMODELLEN?

To av syv eiendomsutviklere har deltatt på seminar i Trondheim der Spacescape presenterte Stads kvalitetsmodellen. Begge er begeistret for metoden og ønsker mer kunnskap. Ingen av disse har imidlertid lest hele studiet, eller vurderer å benytte modellen i sitt arbeide. Også Bettum i Oslo kommune kjenner til modellen og kommunen har innledet en dialog med Spacescape. Alexander Ståhle bekrefter at flere byer i Norden er interessert i et tilsvarende studie.

Oslo kommune har engasjert det danske arkitekthuset Dark til å utarbeide hva som er de såkalte ”herlighetsverdiene” i Oslo. Bettum i plan og bygningsetaten forklarer herlighetsverdiene som å bygge tett nok, med funksjoner for publikum i første etasje, etablere små grønne eller grå byrom, slik at man oppnår byrom som skaper liv i området.

Høeg og Veidekke mener at dersom noen har en tilsvarende bykvalitetsmodell for Oslo, så vil det utgjøre en konkurransefordel dersom modellen ikke er offentlig tilgjengelig.

Definisjonen av ”urbane virksomheter” ble etablert før intervjuene i henhold til stads kvalitetsmodellen. Flere av selskapene nevner konkrete eksempler på prosjekter med ”tilgang til urbane virksomheter”. Like fullt er ingen av respondentene bevisst dette under programmeringen av sine prosjekter.

Oslo kommune er med sine ”herlighetsvurderinger” inne på å tilrettelegge for butikker og servicefunksjoner på bakkeplan. Veidekke, Selvaag og ROM påpeker at det er viktig å skape ”liv” i gatene, og at det er viktig med næringsarealer i første etasje. De er imidlertid mer usikre på hvilken mix som er den rette. SPG har som kriterium er at det er gangavstand til servicefunksjoner.

På spørsmålet om det kan være interessant å være med å finansiere en modell for bykvalitet og urbane servicefunksjoner, er tre eiendomsutviklere og Oslo kommune positive dersom andre er med. Oslo kommune mener modellen kan synliggjøre områder som ikke er bærekraftige. Selvaag er inne på det samme når de viser til ”grensekostnaden” for et transformasjonsområde, dvs. at kvadratmeterprisen i området må være tilstrekkelig høy for at det lønner seg å utvikle området.

På spørsmålet om modellen kunne representere økt forutsigbarhet og dermed redusert risiko, svarer Selvaag, Veidekke, ROM, og Höegh at finansieringsbetingelsene sannsynligvis ikke ville endres, men at modellen kunne være et verktøy for långiver for å redusere risiko i egen låne portefølje.

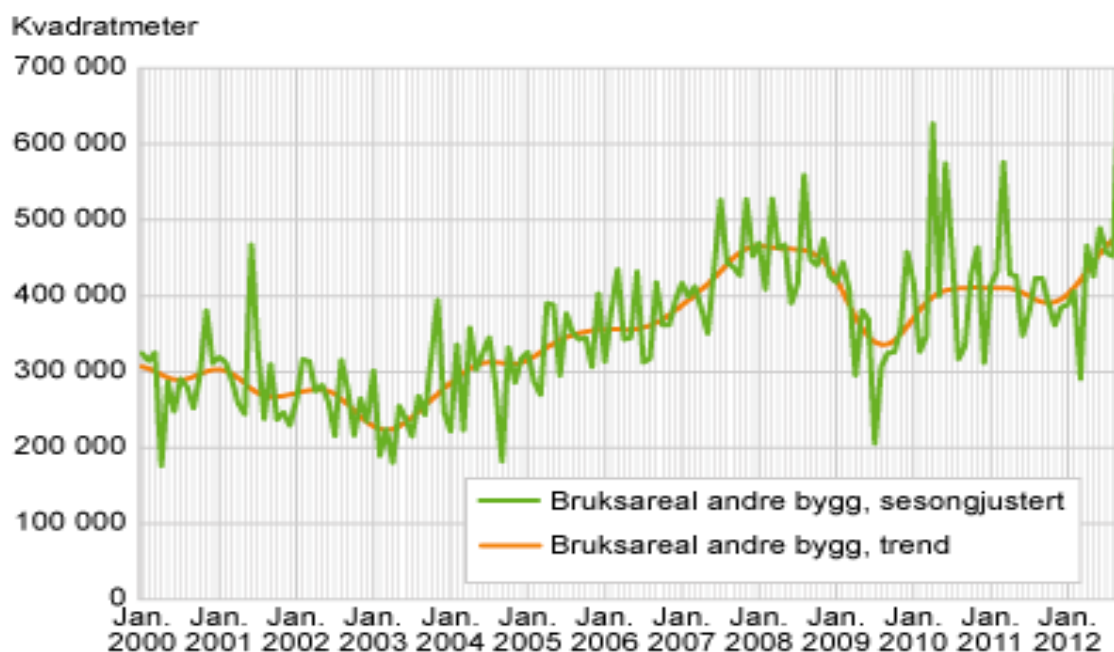
En av Forklaringene kan være at eiendomsutvikler har flere korrigeringsmuligheter underveis i byggeprosessen som kan redusere prosjektrisikoen. Det er for eksempel mulig å justere kvadratmeterpris etter første byggetrinn, dele opp og selge ut deler av prosjektet, endre leilighetsmix, og ikke minst krav om å forhåndsselge minimum 50 % av leilighetene i det aktuelle byggetrinn, før byggelånet kan åpnes. Dette er tiltak som til sammen reduserer risikoen betydelig.

SPG mener at utfordringen nå ligger på kostnadssiden. Entreprisene har økt med 20 – 25 % i inneværende år. Gode modeller for kontroll av kostnadssiden er derfor nå mer interessant enn verdiestimeringsmodeller. Signaler fra markedet som trekker i denne retning, er at det i dag er meget stor etterspørsel etter prosjektutviklere som kan bygge kostnadseffektivt. Terje Rustad, partner i SPG, forklarer situasjonen med at entreprenørene etter mange magre år etter finanskrisen 2008, nå må ta igjen det tapte, og derfor priser seg høyt.

SSB statistikk for igangsatt bruksareal viser at det ikke siden 1987 har vært registrert flere igangsettingstillatelser for boliger i månedene juni-september.

I 2012 er det igangsatt nesten like mange kvadratmeter bruksareal som i toppåret 2008. I juni-september i år ble det satt i gang 2,1 millioner kvadratmeter bruksareal. Dette er en økning på 31% sammenlignet med samme periode i fjor. Igangsettingstallene for næringsbygg viser også god vekst.

Igangsatt bruksareal til andre bygg. Sesongjustert og trend. Januar 2000-september 2012



2012 © Statistisk sentralbyrå

Figur 17: Igangsatt bruksareal. Kilde: SSB. <http://www.ssb.no/emner/10/09/byggeareal/>

Bygg registrert satt i gang. Foreløpige tall

	September		Endring i prosent	Januar-september		Endring i prosent
	2011 ¹	2012		2011 ¹	2012	
Antall boliger	2 130	3 288	54,4	20 351	22 339	9,8
Bruksareal, 1 000 m²						
I alt	781,2	1 158,9	48,4	6 806,5	7 190,9	5,6
Boliger	304,6	414,9	36,2	2 812,1	2 968,4	5,6
Andre bygg	476,6	744,0	56,1	3 994,4	4 222,5	5,7
Næringsbygg ²	331,2	607,6	83,5	2 894,0	3 092,5	6,9
Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring	145,4	136,4	-6,2	1 100,3	1 130,0	2,7

¹ Tallene for alle måneder fra januar 2011 til november 2011 ble revidert 8. februar 2012.

² Inkluderer også bygninger til skole, helse- og sosialtjenester og offentlig forvaltning.

Tabell 5: Bygg registrert igangsatt. Kilde: <http://www.ssb.no/emner/10/09/byggeareal/>

Følgene uttalelse fra sivilingeniør Fredrik Sverdrup Dahl, er hentet fra Opak's prisstigningsrapport for juni og juli 2012:

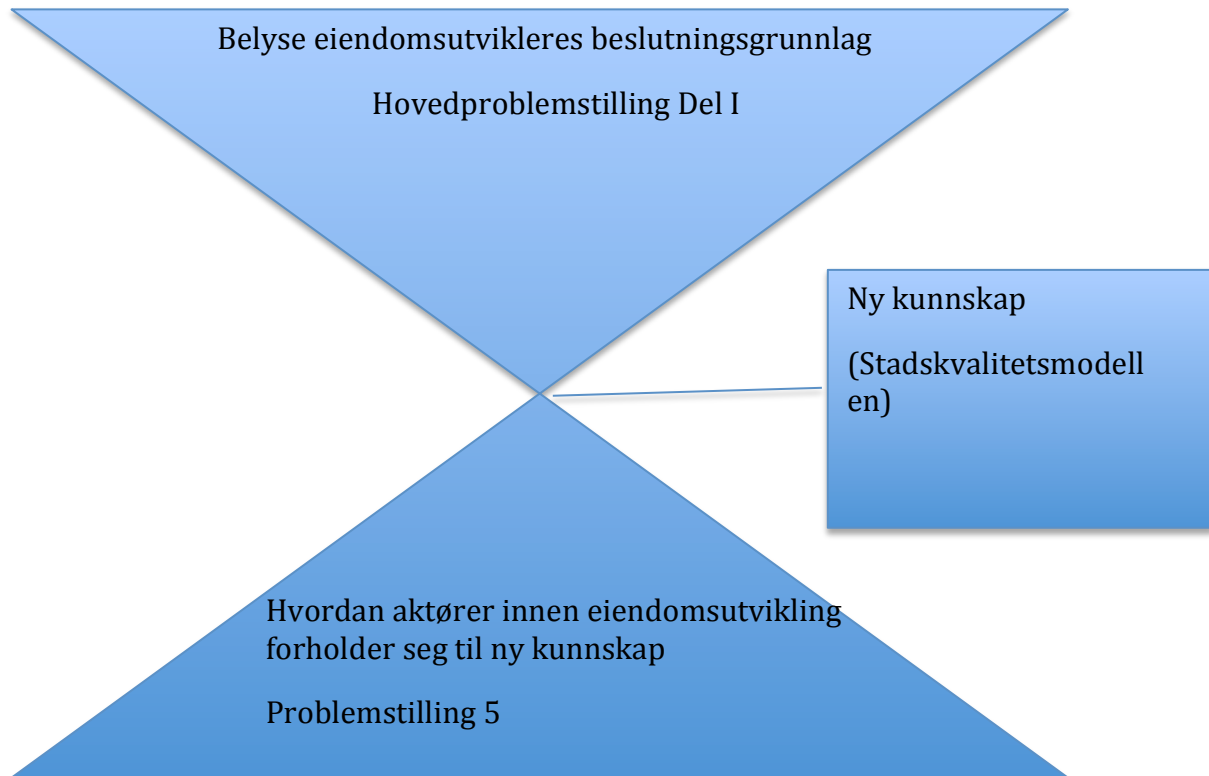
Både sterk vekst i boligprisene, lave renter og høy befolkningsvekst burde tilsi økt igangsetting i månedene fremover. Det er imidlertid flere forhold som holder igangsettingsveksten tilbake, ifølge NHO⁹. Det gjelder blant annet manglende tilgang på kvalifisert arbeidskraft, økte standardkrav og tomtemangel. Ifølge NHO er det over 30 prosent av boligprodusentene som oppgir «lite forutsigbare rammebetingelser» som et hinder for investeringer. I tillegg kommer en krevende finansieringssituasjon med skjerpede krav til egenkapital. NHO tror likevel på en årlig boligbygging på omkring 28 000 igangsatte boliger i Norge i 2012 og 2013. (Påstandene og tallene er sjekket iht. NHO Økonomisk overblikk ,(1/2012:3-7)).

Mange av momentene i OPAK's prisstigningsrapport er i overensstemmelse med funnene i oppgaven, med tanke på hva som er de største utfordringene for å oppnå økt bykvalitet. En forklaring kan være at utviklere anser disse utfordringene som så ressurskrevende, at det går utover mulighetene til å skape bykvaliteter. Krav til egenkapital nevnes imidlertid ikke av undersøkelsens respondenter. Årsaken til dette kan være denne oppgaven omfatter store selskaper, med en solid egenkapitalbase. Mellomstore og mindre aktører vil sannsynligvis være mer sårbare for skjerpene egenkapitalkrav. På et oppfølgingsspørsmål til Terje Rustad i SPG, bekrefter han også denne sammenhengen.

Tall fra SSB og OPAK, kan tyde på at markedet ikke er tilstrekkelig segmentert, og at situasjonen som SPG beskriver, derfor kun omfatter et Osloområdet. Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å trekke noen konklusjon, iht. om man kan se antydninger til en korrigering av tomteprisene for Oslo, men en del klassiske tegn på et markedsskift for lavere etterspørsel er åpenbart tilstede.

⁹ NHO Økonomisk overblikk 1/2012.

5.5. PROBLEMSTILLING 5: I HVILKEN GRAD ER AKTØRENE ÅPNE FOR Å BRUKE NY KUNNSKAP I SINE BESLUTNINGSPROSESSER?



Figur18: Hovedproblemstilling og delproblemstilling 5. Kilde. Egenprodusert

Blant eiendomsutviklere var den en sterk tro på at egen intern kunnskap og erfaring er den desidert viktigste faktoren for å lykkes i et prosjekt. I en masteravhandling som omhandlet risiko i tidligfasen, var eiendomsutviklers erfaring og kompetanse også de viktigste faktorene for redusert risiko i tidligfasen. (Weng 2011: 58)

Dette resultatet er i grove trekk svært likt det den erfaringen som Alexander Ståhle har fra svenske eiendomsutviklere. Ståhle mener eiendomsutviklere representerer en kultur som har en sterk tro på egen kunnskap og erfaring, og er skeptiske til å implementere kunnskap fra andre fagfelt. Denne tendensen er imidlertid mindre hos større aktører med flere ansatte, som har et større spenn i intern kompetanse.

Situasjonen illustreres også i intervjuet med Oslo kommune, der Øystein Linnerud sier at ”litt av problemet er at man gjentatte ganger må få stadfestet ny kunnskap fra vitenskapelig hold, før ny kunnskap kan få et bredt gjennomslag.

For å forklare hvorfor man møter skepsis til ny kunnskap, vil jeg ta utgangspunkt i noen paralleller til andre forskningsområder.

Vitenskapshistorikeren Thomas Kühn (1922 – 96) hevdet at vitenskapens valg av paradigme ikke kan avgjøres ved hjelp av logiske argumenter, og at hele vitenskapens rasjonalitet og metodiske framgangsmåte hviler på et fundament som ikke fullt ut lar seg rasjonalisere. Det betyr at det til enhver tid er en gruppe av vitenskapsmenn som avgjør hva som er god vitenskap og hva som ikke er det. (Kilde: http://en.wikipedia.org/wiki/Thomas_Kuhn

Modellen illustrerer at det foreligger motstand mot ny kunnskap. For at ny viten skal vinne aksept, må den nye kunnskapen gjennom forskjellige faser for tilslutt, å kunne oppnå bred tilslutning.

Vitenskapelig utvikling	Forklaring
1) Før-paradigmatisk forskning	<ul style="list-style-type: none"> - konkurrerende skoler - overfladisk og tilfeldig innsamling av data - lavt presisjonsnivå
2) Eksemplarisk forskerprestasjon	<ul style="list-style-type: none"> - innsnevring/presisering av forskningsområdet - (eks. Galilei, Einstein)
3) Paradigme/moden vitenskap = normalvitenskap	<ul style="list-style-type: none"> - gruppetilhørighet/sosialisering og dogmatisme - "gåte-løsning" (puzzle-solving) - oppgaven har en løsning -regler for løsning og for hva som teller som en løsning - fagtidsskrifter
4) Paradigme-krise	<ul style="list-style-type: none"> - for mange uløste problemer/gåter (puzzles) - for mange uventede fenomener; "anomalier"
5) Ekstraordinær forskning	<ul style="list-style-type: none"> - Kamp om å etablere et nytt paradigme
6) Vitenskapelig Revolusjon	<ul style="list-style-type: none"> - "omvendelse"
7) Nytt paradigme/ny moden vitenskap = ny normalvitenskap	<ul style="list-style-type: none"> - Forskerne befinner seg i en "ny verden"

Tabell 6. Thomas Kühn faser i vitenskapelig utvikling. Kilde: Modell egenprodusert

Denne teori er imidlertid ment å omfatte et snevert vitenskapelig miljø, og kan ikke anvendes ukritisk innenfor fagområdet eiendomsutvikling.

En annen parallell er Per Arne Bjørkum som i boken ”annerledestenkerne” fra (2009), beskriver prosessen for ny kunnskap på følgende måte, den til enhver tid rådende kunnskapen er godt dokumentert, og er tilstrekkelig i overensstemmelse med det man har observert. Den etablerte kunnskapen er dessuten beskyttet av en indre logisk struktur, som er spesielt synlig i lærebøker og vitenskapelige artikler. Enhver etablert tenkning er basert på visse antagelser, som styrer hva man tenker og hva man er opptatt av. Teorien er derfor beskyttet av et filter som bestemmer hva man vil ta hensyn til. Observasjon som ikke passer inn i denne tenkningen blir ofte avvist som irrelevant. For å få aksept for radikalt ny tenkning, må de som kommer med den nye tenkningen i praksis også kunne legge frem gode forklaringer på hvorfor det forholder seg slik. Modellen under illustrer Bjørkums forståelse av fremveksten av ny kunnskap. Bjørkum (2009).

Fremvekst av ny kunnskap Per Arne Bjørkum	Kjennetegn	Virkning
1) Rådene kunnskap	<ul style="list-style-type: none"> - Godt dokumentert - Stemmer tilstrekkelig med empiri - Logisk struktur - Beskyttet av et filter 	- Styrer hva man tenker og hva man er opptatt av, og har fokus på.
2) Motstand mot ny kunnskap	<ul style="list-style-type: none"> - diskureter med viljen - foretrekker forskning som bekrefter etablert vitenskap. 	- Konflikt
3) Ny kunnskap	<ul style="list-style-type: none"> - Krav til kausale sammenhenger - Mulighet for å prøve ny vitenskap. 	- Skepsis

Tabell 6: Fremvekst av ny kunnskap. Kilde: Egenprodusert

Begge modellene er imidlertid beregnet for bruk på andre fagområder, og kan derfor ikke forklare tilfredsstillende hvorfor aktørene i undersøkelsen var restriktive ovenfor bruk av ny viten. Det er spennende å følge Stads kvalitetsmodellens videre skjebne, om modellen blir akseptert eller forkastes av den etablerte ekspertisen. Imidlertid bør man uansett vurdere virkemidler for å oppnå økt bykvalitet, ikke minst ut fra et bærekraftig miljøperspektiv. uansett vurdere virkemidler for å oppnå økt bykvalitet, ikke minst ut fra et bærekraftig miljøperspektiv.

7. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

7.1. KONKLUSJONER

Oppgavens hovedproblemstilling var å belyse beslutningsgrunnlaget for det som bygges og planlegges i dag. Samtidig som jeg ønsket å kaste lys over hvordan aktører innen eiendomsutvikling forholder seg til ny kunnskap. Etter å ha undersøkt problemstillingen både teoretisk og empirisk, har jeg kommet frem til noen konklusjoner.

Eiendomsutviklere oppgir imidlertid egen kompetanse som den viktigste suksessfaktor. Undersøkelsen avdekker at mange er skeptiske til modellen, og ikke uten videre villig til å erkjenne eller gjøre bruk av denne nye kunnskapen. Det tar imidlertid tid for ny kunnskap å vinne erkjennelse. Flere større byer har innledet forhandlinger med Spacescape, for å se mulighetene for å lage en tilsvarende modell for sin by. Dersom modellen prøves i flere forskjellige geografiske områder og man oppnår tilnærmet samme resultat, vil det styrke erkjennelsen av modellen.

Begge respondentene fra Oslo kommune svarer at de opplever det er betydelig enklere å få til prosjekter med bykvalitet sammen med større aktører. Viktige forutsetninger for å kunne skape bykvalitet er selskapets langsiktighet, strategi, soliditet. Et større selskap har større finansielle rammebetingelser til å investere i bykvalitet, og har mer å tape ved dårlige prosjekter iht. firmaets renommé. Større eiendomsutviklere har også økonomisk potensiale til å gjøre langsiktige investeringer i bykvaliteter, som først forrenter seg etter flere år.

Samtlige respondenter er opptatt av bykvalitet, og peker på mulige tiltak for å oppnå dette. En løsning som flere utviklere foreslår er å avsette midler til bykvalitet i et fond der alle utviklere betaler inn et bidrag pr. kvadratmeter boligareal de har til disposisjon. Denne modellen brukes for øvrig i dag av Oslo kommune (Ensjø) for etablering av infrastruktur. Denne modellen kan benyttes til å forhindre at grøntarealer bebygges, ved at eier av grøntareal mottar et tilskudd fra et fond for grøntarealer som er betalt inn av eiendomsutviklere i området.

Statskvalitetsmodellen kan i denne sammenheng påvise at det kan lønne seg å bevare og utvikle et grøntområde fremfor at det bebygges.

Mange av eiendomsutviklere mener økt tetthet vil føre til økt bykvalitet, ved at det blir flere boligkjøpere som kan betale mer for opparbeidelse bykvaliteter. De mener også at en tettere regulering gir mer transformasjon, ved at det blir lønnsomt å konvertere til boligformål. I denne sammenheng snakker Petter Cedell fra Selvaag om ”grensekostnaden” for transformasjon. For å få til en transformasjon, må det lønne seg for tomteeier. Dersom ikke dette er tilfelle, vil deler av et transformasjonsområdet forbli uutviklet. Dette vil være ødeleggende for utviklingen av bykvalitet i området. Mange utviklere ser verdien av bykvalitet, men har ikke modeller som kan kvantifisere denne verdien.

Noe av forklaringen kan være at det ikke foreligger noen felles forståelse eller definisjon av hva som er bykvalitet. ROM peker på hvordan Jan Gehl beskriver bykvalitet. Dette begrepet kan imidlertid oppleves som litt diffust, og vanskelig tilgjengelig for mange eiendomsutviklere. Stads kvalitetsmodellen kan formidle et viktig bidrag ved en operasjonalisering bykvalitet som er enkelt å forstå, med utgangspunkt i hva de fleste av oss oppfatter som bykvaliteter.

Dette kan oppsummeres til et spørsmål med sterk politisk karakter – hvem skal bestemme hva som er bykvalitet? Er det eiendomsutviklere og politikere, eller bør innbyggere være med på å bestemme hvordan byen skal se ut?

7. 2. SVAKHETER VED OPPGAVEN

Jeg har basert denne oppgaven på semistrukturert dybdeintervju av syv forskjellige selskaper med eiendomsutvikling som kjernevirksomhet. Som et utgangspunkt ønsket jeg en større bredde i datagrunnlaget ved å intervjuer selskaper med forskjellige størrelse. Dette viste seg imidlertid å bli vanskelig å gjennomføre. Jeg har sendt ut mer enn 50 henvendelser til mellomstore og mindre aktører. Med unntak av SPG var det ingen mellomstore og mindre aktører som ønsket å stille til intervju. Dette medførte at dataene er basert på seks store og en mellomstor aktør. Antallet informanter er for snevert til å trekke allmenngyldige konklusjoner. En mulighet for i sterkere grad kunne generalisere, kan være å lage en spørreundersøkelse som sendes ut til et stort antall aktører, for å kontrollere om svarene er i overensstemmelse med resultatene fra undersøkelsen.

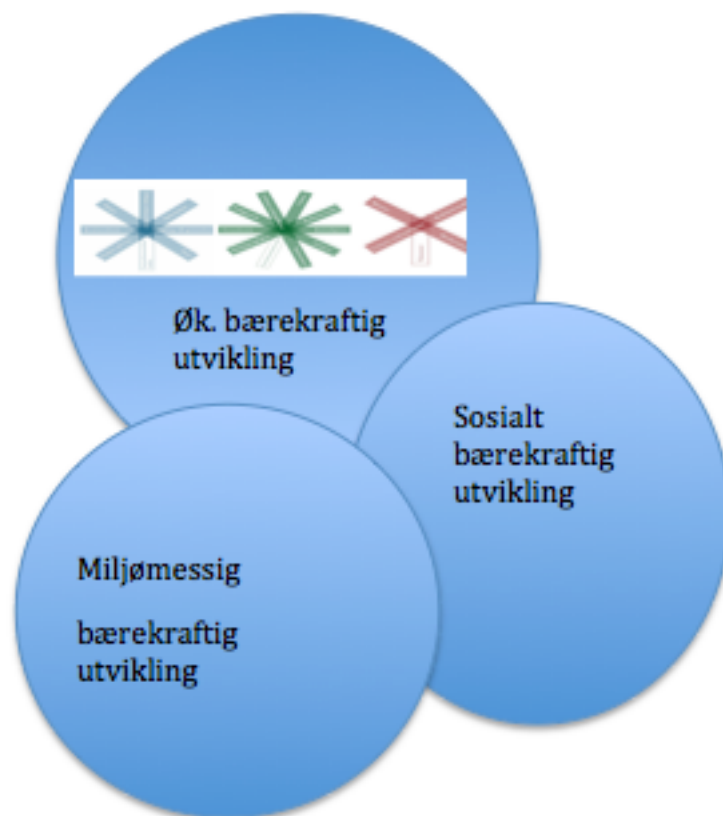
7. 3. VIDERE STUDIER MED SAMME TEMA

Oppgavens problemstilling har vært engasjerende og motiverende å jobbe med. Dette er et område hvor det foreligger svært lite tidligere forskning. Temaet ligger til rette for å være gjenstand for flere gradsoppgaver.

7. 3.1. Bærekraftig byutvikling

Hvordan skaper vi en bærekraftig byutvikling? De fleste av oss er opptatt av gode bomiljøer med tilgang på grøntområder og møteplasser. Samtidig ønsker vi god arealforvaltning, mindre forurensning, bedre kollektivtilbud og ikke minst et stort utvalg av gang- og sykkelveier.

Temaet har mange mange aktuelle problemstillinger. En meget aktuell problemstilling er bærekraftig byutvikling i forhold til en verdensomspennende urbanisme.



Figur 20: Bærekraftig Byutvikling

Kilde: Egenprodusert

Modellen **illustrerer** begrepet bærekraftig byutvikling, som en sammenheng av områdene økonomisk, miljømessig og sosialt bærekraftig utvikling. Får vi to typer urbanisme, en positiv urbanisme for den rike del verden, og en negativ urbanisme for den ”tredje verden”?

En annen mulig videreutvikling av problemstillingen, er å studere sammenhengen mellom bærekraftig byutvikling iht. miljøstandardene BREEM og NEIGHBOURHOOD.

Modellen nedenfor illustrerer sammenhengen mellom de tre bykvalitetsstudiene og miljøstandardene BREEM og NEIGHBOURHOOD.

Lägenheter	Småhus	Kontor	breeam COMMUNITIES	NEIGHBOURHOOD
Närhet till City	Kollektivtrafik	Kollektivtrafik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Billtillgänglighet			
Spårstation	Spårstation		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tillgång till gatunätet			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Urbana verksamheter	Urbana verksamheter	Urbana verksamheter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Kontorskliuser		
Vatten	Vatten			
	Strandtomt			
	Båthållplats			
Park	Grönya		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kvartersform	Friliggande	Modernitet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Socioekonomiskt index)	(Socioekonomiskt index)	(Vakanser)		

Figur 21: Stads kvalitetsmodellen og miljøstandarder

Kilde: Spacescape, Evidens og White. Vardering av stads kvaliteter. s. 12

Litteraturliste

Anon. (2010). Harry M. Markowitz - Autobiography. Tilgjengelig fra:

http://nobelprize.org/nobel_prizes/economics/laureates/1990/markowitz.html (lest 27.02.2012).

Asplan-viak As.(1997). *Steder I endring. Notat om bruk av strukturanalyse*. Oslo. Miljøverndepartementet. s. 35.

Aven, T. (2003): *Foundations of Risk Analysis. A Knowledge and Decision Oriented Approach*. Wiley. s.73-94.

Bailey, M. J., R. F. Muth og H. O. Nourse (1963): *A Regression Method for Real Estate Price Index Construction*. Journal of the American Statistical Association, 58, No. 304, s. 933-942.

Berg, Sveinung K (2000) *Byliv og urbane kvaliteter – fra mangfold til enfold?*, PLAN nr. 5/2000, Universitetsforlaget.

Bjørkum, P (2009). *Annerledestenkerne*. Stavanger. Universitetsforlaget. Foredrag kan lastes ned fra: <http://www.geoforskning.no/foredrag/144-ny-kunnskap-om-naturen>. (Lest 10.11.12).

Bjaaland, M. R. & Nielsen, J.E. (2009). *Eiendomsprosjekter*: Cappelen Damm. 261 s.

Brochmann (1948). *Mennesker og boliger, familieundersøkelsens resultater*. Oslo Tanum 2 bind ad Oslo bys vels boligundersøkelser.

Butenschøn, D. G. R. (2011, 9. desember). *Trangt, mørkt og dårlig*. Dagens Næringsliv, D2 (bilag), s.10-22.

Butenschøn, Peter (2009) *Byen: en bruksanvisning*, Aschehoug, Oslo.

Naturstyrelsen. ”Byliv der betaler sig”. Tilgjengelig fra

http://www.naturstyrelsen.dk/Planlaegning/Planlaegningi_byer/Byliv/Bylivderbetalersig/. (lest 10.09.12).

- Bøvre, H. (2008). *Strategi for eiendomsutvikling - politisk interessant?* Tilgjengelig fra: <http://kobe.be.no/kobe/kobedokumenter/kurs/KOBE-konferansen2008/2-1010HaraldBoevre.pdf> (lest 07.02.2012). 24 s.
- Børrud, E. (2005): *Bitvis byutvikling–møte mellom privat_ eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. AHO, Oslo.
- Kain, J. F. og J. M. Quigley (1970): "*Measuring the Value of Housing Quality*", *Journal of American Statistical Association*, 65: 532-548.
- Kuhn, T., (2012). I *Wikipedia*. Tilgjengelig fra; Kilde: http://en.wikipedia.org/wiki/Thomas_Kuhn. (lest 20.10.12).
- Kvale, Brinkmann (2010). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo. Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Case, K. E. og R. J. Shiller (1989): *The Efficiency of the Market for Single-Family Homes*. *American Economic Review*, 79:1, 125-137.
- Christophersen, Lorgange (1997). *Bygg bedre sentrumsboliger*. Oslo. Husbanken.
- Christophersen (2000). "*Boligpris og brukskvalitet*. Norges Byggforskningsintitutt, s. 112-121.
- Christophersen (1995). "*Boligkvalitet og markedspris*. Norges Byggforskningsintitutt, s. 46-51.
- Dyson, R. G. (2004). *Strategic development and SWOT analysis at the University of Warwick*. *European Journal of Operational Research* (152): 631-640.
- Econ analyse, Prosjektjuss & Holteprosjekt. (2005). *Prising og transaksjoner av boligtomter*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/upload/kilde/krd/tid/2005/0006/ddd/pdfv/260150-econ_rapport_300605.pdf (lest 26.03.2012).
- Ellefsen og Tvilde (19990). *Realistisk byanalyse*. Trondheim. Tapir.

- Fjeld, A. (2010). *Usikkerhetsstyring*. TBA270 - Byggesak og prosjektadministrasjon, UMB. s.26.
- Geltner, D., Miller, N., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2007). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. 2 utg. Thomson Higher Education. s. 848.
- Gunnlaugsson. B., (2011). *People smart – ECO smart fritidsby*. Bruk av SWOT analyse for evaluering av forretningsidè i tidligfase eiendomsutvikling. UMB. ILP, s.18-21.
- Guttu, Martens (1998). *Sentrumsnære byboliger*. Oslo Norsk intitutt for by-og regionsforskning. S104.
- Guttu (2002). *Den gode boligen og folks oppfatning bokkvalitet gjennom 50 år*. Oslo AHO, Doktoravhandling.
- Guttu, J. og Schmidt, L. (2008): *Fortett med vett. Eksempel fra fire norske byer*. Husbanken, Oslo.
- Guttu, Nyhus, Saglie, Halvorsen (1997). ”*Boligfortetting i Oslo: Konsekvenser for grønnstruktur, bokkvaliteter og arkitektur*. Oslo Norges institutt for by-regionsforskning. s. 238.
- Gulbrandsen, L (1983): *Boligmarked og boligpolitikk: Eksempelet Oslo*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hagen, Djuve, Vogt (1994).*Oslo den delte byen*. Oslo. FAFO. s. 320.
- Halvorsen. K. (2009). *Å forske på samfunnet*. En innføring i samfunnsvitenskapelig metode. 2.opplag. Cappelen Forlag, Oslo.
- Hamilton, G. (1996). *Risk management 2000*. 2 utg.: Studentlitteratur AB.
- Hill, C. R., C. F. Sirmans og J. R. Knight (1997): *Estimating Capital Asset Prices*., Rev. Econ. Stat. s.79, 226-233.

Hønsen,(2010). *Arbeidsmiljø i en kunnskapsbedrift: en analyse av Organizational Climate_Measure_gjennom SWOT- baserte intervjuer*. Oslo: Universitetet i Oslo, Psykologisk institutt. s.39.

Merkevarebygging (2012). *Håndbok i omdømme og merkevarebygging*. Innovasjon Norge 2011. S. 7). NHO Økonomisk overblikk 1/2012. s.3-7.

Isdahl, B. (2007): *På taket, i gården, i parken – Kvalitetskriterier for uterom i tett by*. Rapport fra Norsk Form og Husbanken.

Jacobs, J. (1961): *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.

Johannessen, A., Kristoffersen, L. & Tufte, P. A. (2005). *Forskningsmetode for økonomiskadministrative fag*. 2 utg. Oslo, Abstrakt forlag.

Kain, J. F. og J. M. Quigley (1970): "*Measuring the Value of Housing Quality*", Journal of American Statistical Association, s. 65, 532-548.

Kotler, P. (2010). *Markedsføringsledelse*. 11. utg.. Oslo. Gyldendal akademisk Forlag.

Lillestøl (2007). *Dataanalyse og prosjektrisiko ved sparsom informasjon*. Consept rapport nr. 17. NTNU, Trondheim. s. 111 – 116.

Thagaard, T.(2010). *Systematikk og innlevelse, En innføring i kvalitativ metode*. Bergen. Fagbokforlaget.

Merkevarebygging (2012). I Wikipedia. Hentet fra:
(<http://no.wikipedia.org/wiki/Merkevarebygging>). (Lest 11.11.2012).

Meel, B. (2009). *Verdi- og risikovurdering av utviklingseiendom I: Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Senter for eiendomsfag. s. 81-95:

Nordahl.(1999).*Tid tilbrakt i boligområdet- analyse ad beboergruppers opphold I områder med ulik utforming og bebyggelse*. Oslo. Norges byggforskningsintitutt, prosjektrapport s. 265.

Oslostatistikken (2012). *Befolkningsfremskrivninger*. Tilgjengelig fra: <http://www.utviklings-ogkompetanseetaten.oslo.kommune.no/oslostatistikken/befolkning/befolkningsfremskrivninger/Publisert> (lest 09.06.2012).

(Butenschøn, D. G. R. 2011).. I: Mäler, K.-G. og J.R. Vincent (Handbook of Environmental Economics. Elsevier, North-Holland.

Proff. (2012). *Proff, The business finder*. Tilgjengelig fra: www.proff.no (lest 13.04.2012).

Porter, M. E. (1985). *Competitive Strategy*: Free Press. s. 396.

Pickton, D. W. & Wright, S. (1998). *What's SWOT in strategic analysis?* Strategic Change (7), s. 101-109.

Rosen, Sherwin (1974): "*Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition*". Journal of political economy s. 82, 34-55.

Røed Larsen, E. og D. E. Sommervoll (2003): *Verdivurdering boliger*. Tilgjengelig fra: [Rising Inequality of Housing? Evidence from Segmented Housing Price Indices](#), Discussion Paper 363/2003, Statistisk sentralbyrå.

Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R. (red.)(2009). *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, s.11-30, 78-95.s130-144 Oslo, Senter for Eiendomsfag.

Rådberg, Johansson (1997), *Stadstyp och kvalitet*, TRITA-ARK-Forskningspublikation 1997:4, KTH Stockholm. · ISBN:91-7170-215-6

Statistisk sentralbyrå. *Statistiske metoder for verdiestimering*. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/ssp/utg/200406/02/>. (Lest 23.10.12).

SSB. (2012a). *Antall igangsatte boliger*. Ujustert og trend. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/byggeareal/> (lest 03.11.2012).

SSB. (2012b). *Boligprisindeksen*. Tilgjengelig fra:
<http://www.ssb.no/emner/08/02/30/bpi/index.html> (lest 03.11.2012).

Spacescape. *Stadskvalitet*. Alle studiene vedr. statskvalitet kan laster ned fra:
<http://www.tmr.sll.se/Vart-uppdrag/Transport-bostad-och-energi/Stadskvaliteter/> (lest 15.01.12)

Stacey, R. D. (1993). *Strategic Managment and Organisational Dynamics*. London: Pitman.

Stortingsmelding nr. 23 (2001-02): *Bedre miljø i byer og tettsteder*. Tilgjengelig fra:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/regpubl/stmeld/20012002/stmeld-nr-23-2001-2002-.html?id=196048>. (Lest 03.11.2012)

Ståhle, A. (2011): *Värdering av Stadskvaliteter i Stockholmsregionen*. Stockholms läs landsting. Rapportnr. 3. Tilgjengelig fra:
<http://www.spacescape.se/2011/04/v%C3%A4rdering-av-stadskvalitet/>. (Lest 14.01.12).

Sommervoll, D. E. (2004):Pristuvikling på OBOS leiligheter 1991 – 2002. Notat 50/2004. Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/emner/08/02/30/notat_200450/notat_200450.pdf . (Lest 10.10.12).

Stein, J. C. (1995): *Prices and trading volume in the housing market: A model with down-payment effects*, *The Quarterly Journal of Economics*. s. 379-405.

Sennet. (1990). *The conscience of the eye*. The design and social life of cities. New York. Knopf.

Schimdt, Torèn (2001) ”*Bebyggelsestyper og bokvalitet i by*”. En studie av storgårdskvartalet. Oslo Norsk intitutt for by-og regionsplanlegging. s 210.

Sjaastad, Hanse, Medby. (2007) *Bokkvalitet I by og etterspurte bebyggelsestyper*. SINTEF skriftserie 10 – 2007. Oslo

Sjaastad, (2003): ”Hva slags boligområder ser vi for oss?” i Plan nr. 1 /2003 s. 50-53

Thagaard, T (2010). *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitativ metode*. Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS. Bergen.

Thrane, Christer (2003): *Regresjonsanalyse i praksis*. Høyskoleforlaget AS.

Vangstein.(1999). *Stedet det stemte rom. Sammenhengen mellom sted og arkitektur*. Oslo. AHO. Doktoravhandling

Weng, J. (2012). *Risikohåndtering ved eiendomsutviklingsprosjekters tidlig fase*. Masteroppgave. Ås: Universitet for Miljø- og Biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging. s 58.

Werner (2000). *Spelar kvalitet någon roll för priset?*.Stockholm. Kungliga Tekniska Högskolan. Doktoravhandling.

Wessel (1998).*Bolig og levevilkår. En analyse av boforholdsundersøkelsen 1995*. Oslo. Norges Byggforskningsinstitutt.

Ås, Hansen (1986).*Boligstandard 1967-1981*. Resultater ad boforholdsundersøkelsen 1981. Oslo Norges byggforskningsinstitutt. S 121.

8. Vedlegg 1: Spørsmålsguide

Tema: bykvalitet

- 1. Har selskapet noen strategi for investering i bykvalitet ved utvikling av større utviklingsprosjekter?*
- 2. Fortell om hvordan selskapet definerer bykvalitet?*
- 3. Hvem bør bære den økonomiske belastningen ved å investere i bykvalitet?*
- 4. Hva anser du som den største utfordringen iht. oppnå økt bykvalitet nye boligprosjekter?*
- 5. Det har den senere tid vært mye fokus på boligprosjekter med dårlig bykvalitet. Har det vært vurdert noen tiltak som kan øke bykvaliteten ved nye boligprosjekter?*

Tema: Modeller for verdiestimering

- 6. Hvilke kilder benytter selskapet for å genere et beslutningsgrunnlag ved kjøp av større utviklingsarealer?*
- 7. Fortell om hvordan dere går frem når dere skal beregne prisantydning på nye leiligheter?*
- 8. Hva betyr bykvalitet i dag ved verdiestimering av nye leiligheter?*
- 9. Hvilken betydning har bykvalitet ved verdiestimering av prisen på nye leiligheter?*

Tema: Lønnsomhet

- 10. Har det i regi av selskapet vært gjennomført noen undersøkelser på kjøper oppfatter som bykvalitet?*
- 11. Kan det i enkelte situasjoner være lønnsomt å investere i bykvalitet?*
- 12. Kan det å investere i bykvalitet representere en merverdi for selskapet i form av merkevarebygging?*

Tema: Stadskvalitetsmodellen

- 13. Er dere kjent med den såkalte Stadskvalitetsmodellen, som ved syv variabler for bykvalitet kan forutsi prisen på leiligheter i Stockholm indre by med 88% sannsynlighet?*
- 14. Har selskapet en metode evt. en tilsvarende modell for verdiestimering av bykvaliteter?*
- 14. "Tilgang til urbane virksomheter" er et moment i Stadskvalitetsmodellen, har selskapet i dag noen strategi for å tilrettelegge for urbane virksomheter ved større boligprosjekter?*
- 15. Kan det være interessant å være med på å finansiere en tilsvarende modell for Oslo?*
- 16. Økt forutsigbarhet ved boligprosjekter, representerer et bedre beslutningsgrunnlag, og reduserer risiko, Hvilken betydning kan dette ha for finansieringen av større prosjekter?*

9. Vedlegg: 2 Informanter.

<i>Informant</i>	<i>Selskap</i>	<i>Rolle</i>
Alexander Ståhle	Spacescape AB	Partner
Sølve Bærug	Eiendomsverdi	Modellansvarlig
Karl Erik Navestad	Høegh Eiendom AS	Regionsansvarlig utvikling og marked
Lars Christian Bettum	Oslo kommune	Enhetsleder byutvikling ved Plan-og bygningsetaten
Øystein Linnerud	Oslo Kommune	Leder ved Plankontoret i Groruddalen
Petter Cedell	Selvaag Bolig ASA	Direktør Eiendomsinvesteringer
Emil Paaske	Veidekke Eiendom AS	Regionleder Region Oslo
Vera Houck	USBL	Prosjektdirektør USBL Eiendom
Anne Siiri Øyasæter	Rom Eiendom AS	Prosjektdirektør
Anders Kristian Dahl	Sjælsø Norge AS	Prosjektutviklingssjef
Terje Trym Rustad	Scandinavian Property Gurp AS	Partner
Pål Baug	Statistisk sentralbyrå	Forsker i SSB