



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultetet for landskap og samfunn

Eksisterer det et udekket boligbehov på Oppsal og Lambertseter?

Fridtjof Røberg Sparbo
Eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven er en avsluttende studie i forbindelse med det toårige studiet på i Eiendomsutvikling ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet, våren 2022. Oppgaven har gitt meg mulighet til å få en dypere forståelse for boligbehov på områder i Oslo som jeg har en interesse og tilhørighet til.

Fra tidligere har jeg en bachelorgrad i Eiendomsmegling og 3 års erfaring som eiendomsmeglerfullmektig. Dette har i stor grad har vært påvirket av valg av tema for denne masteroppgaven. Jeg vil gjerne få takk Privatmegleren Premierè for støtte til å skrive oppgaven ved siden av og i løpet av arbeidsdager.

Jeg vil også takke veileder Sølve Bærug for raske tilbakemeldinger, tilgjengelighet og stor hjelp. Gode tilbakemeldinger har vært avgjørende for inspirasjon og overveielser rundt oppgaven.

Til slutt vil jeg takke familie som har støttet meg gjennom en travel periode. En siste takk til alle informanter som stilte til intervju og var tilgjengelig på kort tid. Oppgaven ville ikke nådd sitt potensiale uten dette.

Fridtjof Røberg Sparbo
Oslo, mai 2022
Sammendrag

Masteroppgaven tar for seg eldres boligbehov i de to etablerte områdene, Oppsal og Lambertseter, i Oslo. Oppgaven har som hensikt å utforske hvor vidt det eksisterer et udekket boligbehov for de eldre i disse områdene. Hypotesen om at boligbehovet, som innebærer fasiliteter som heis og parkeringsmuligheter, faktisk er reelt har ført til følgende problemstilling; «*Eksiterer det et udekket boligbehov i de to etablerte delområdene; Oppsal og Lambertseter øst i Oslo, som særlig retter seg mot eldre med god økonomi?*».

For å kunne undersøke dette har det vært nødt til å foreta flere steg. Oppgaven baserer seg på teori som omhandler momenter innenfor pris, boligbehov og eldres preferanser og flytningsmønstre. Oppgaven baserer seg også på tidligere forskning som kan knyttes til denne tematikken. Det er mangel på forskning som undersøker konkret det oppgaven etterspør, men det har likevel vært mulig å overføre visse funn fra andre studier.

I tillegg til det teoretiske grunnlaget, har det blitt foretatt både kvantitativ- og kvalitativ metode for å undersøke problemstillingen. Den kvantitative dataen hentes ut fra *Eiendomsverdi* i form av verdirapporter og ved å se på områdene som er utvalgt. Målet her å kunne tallfeste hva slags leiligheter som omsettes, samt prisen og størrelsen på disse. Ved hjelp av dette er hensikten å se om det kan være med på å avdekke om det eksiterer et udekket boligbehov. Den kvalitative dataen er i form av intervjuer med fire informanter. Her er formålet å komme i dybden på problemstillingen, og forhøre seg om hvordan fagpersonene opplever dette mulige boligbehovet.

På bakgrunn av det teoretiske grunnlaget og de to metodene, diskuteres det rundt problemstillingen. På grunn av mangel på korrekte opplysninger fra den kvantitative dataen, oppfattes resultatet som ikke valid, og har da vanskelighet for å kunne besvare problemstillingen på egen hånd. Dersom man ser på noen av de kvantitative resultatene i lys av funnene i det kvalitative, kan det likevel tyde på at det faktisk eksiterer et udekket boligbehov. Dette er kort oppsummert et fagområde som behøver videre undersøkelser, for å kunne finne gyldige svar som kan besvare problemstillingen.

Abstract

The master's thesis addresses the housing needs of the elderly in the two established areas, Oppsal and Lambertseter, in Oslo. The purpose of the thesis is to explore the extent to which there is an unmet housing need for the elderly in these areas. The hypothesis that there is a need for housing which involves facilities such as lifts and parking facilities, has led to the following thesis question; «Is there an unmet housing need in the two established sub-areas; Oppsal and Lambertseter east of Oslo, which is especially aimed at the elderly with good finances?».

To investigate this, several steps have had to be taken. The thesis is based on theory that deals with factors within price, housing needs and the elderly's preferences and migration patterns. The thesis is also based on previous research that can be linked to this topic. There is a lack of research that specifically examines what the thesis demands, but it has nevertheless been possible to transfer certain findings from other studies.

In addition to the theoretical basis, both quantitative and qualitative methods have been used to investigate the problem. The quantitative data is extracted from *Eiendomsverdi* in the form of value reports and by looking at the areas that have been selected. The goal here is to be able to quantify what kind of apartments are sold, as well as the price and size of these. With the help of this, the purpose is to see if it can help to reveal whether there is an unmet housing need. The qualitative data is in the form of interviews with four informants. The purpose here is to get in depth on the issue and inquire about how the professionals experience this possible housing need.

Based on the theoretical basis and the two methods, the issue is discussed. Due to the lack of correct information from the quantitative data, the result is perceived as not valid, and then has difficulty being able to answer the problem on its own. If one looks at some of the quantitative results in the light of the findings in the qualitative, it may nevertheless indicate that there is in fact an unmet housing need. In short, this is a subject area that needs further investigation, to find valid answers that can answer the thesis question.

Innholdsfortegnelse

1. Introduksjon – bakgrunn for valg av tema.....	
1.1 Bakgrunn for valg tema.....	
1.2 Boligmarkedet og eldrebølgen.....	
1.3 Problemstilling/hypotese.....	
1.4 Avgrensning.....	
1.5 Terminologi.....	
2. Metode.....	
2.1 Valg av studieområder.....	
2.2 Metodetriangulering.....	
2.3 Kvantitativ metode – prisstatistikk.....	
2.3.1 Fremgangsmåte.....	
2.3.1.1 Segmentering.....	
2.3.1.2 Byggeår.....	
2.3.1.3 Heis og parkering.....	
2.4 Kvalitativ metode – intervjuer.....	
2.4.1 Valg av intervjuform.....	
2.4.2 Utvelgelse og presentasjon av intervjuobjekter.....	
2.4.3 Anonymisering av intervjuobjekter og hensyn ved søking til NSD.....	
2.4.4 Utforming av intervjuguide og gjennomføring av intervjuer.....	
2.5 Reliabilitet.....	
2.6 Validitet.....	
3. Teori.....	
3.1 prisdannelse i boligmarkedet.....	
3.2 Boligpreferanser.....	
3.3 Hvorfor har man forskjellige preferanser – livsløp og livssyklus.....	
3.4 Markedsanalyse.....	
4. Introduksjon av valgte studieområder.....	
4.1 Lambertseter.....	
4.1.1 Hvem bor på Lambertseter?.....	
4.2 Oppsal.....	
4.2.1 Hvem bor på Oppsal?.....	

4.3	Ensjø.....	
4.3.1	Hvem bor på Ensjø?.....	
4.4	Løren.....	
4.4.1	Hvem bor på Løren?.....	
5.	Presentasjon av kvantitative undersøkelser.....	
5.1	Eksisterende tilbud av leiligheter.....	
5.1.1	Oppsal.....	
5.1.2	Lambertseter.....	
5.1.3	Ensjø.....	
5.1.4	Løren.....	
5.2	Omsetning av leiligheter.....	
5.2.1	0-39 kvm.....	
5.2.1.1	Diskusjon og oppsummering funn 0-39 kvm.....	
5.2.2	40-59 kvm.....	
5.2.2.1	Diskusjon og oppsummering funn 40-59 kvm.....	
5.2.3	60-79 kvm.....	
5.2.3.1	Diskusjon og oppsummering funn 60-79 kvm.....	
5.2.4	80-99 kvm.....	
5.2.4.1	Diskusjon og oppsummering funn 80-99 kvm.....	
5.2.5	100 + kvm.....	
5.2.5.1	Diskusjon og oppsummering funn 100+kvm.....	
6.	Analyse av funn og diskusjon – kvantitativ metode.....	
6.1	Validitet og reliabilitet.....	
6.2	Pris.....	
7.	Presentasjon av kvalitative undersøkelser	
7.1	Presentasjon av intervjuobjekter	
7.2	Presentasjon av intervju	
8.	Analyse av funn og diskusjon	
9.	Konklusjon	
10.	Figurliste	
11.	Referanseliste	
12.	Vedlegg	
12.1	Intervjuguide	

1. Introduksjon

1.1 Bakgrunn for valg av tema

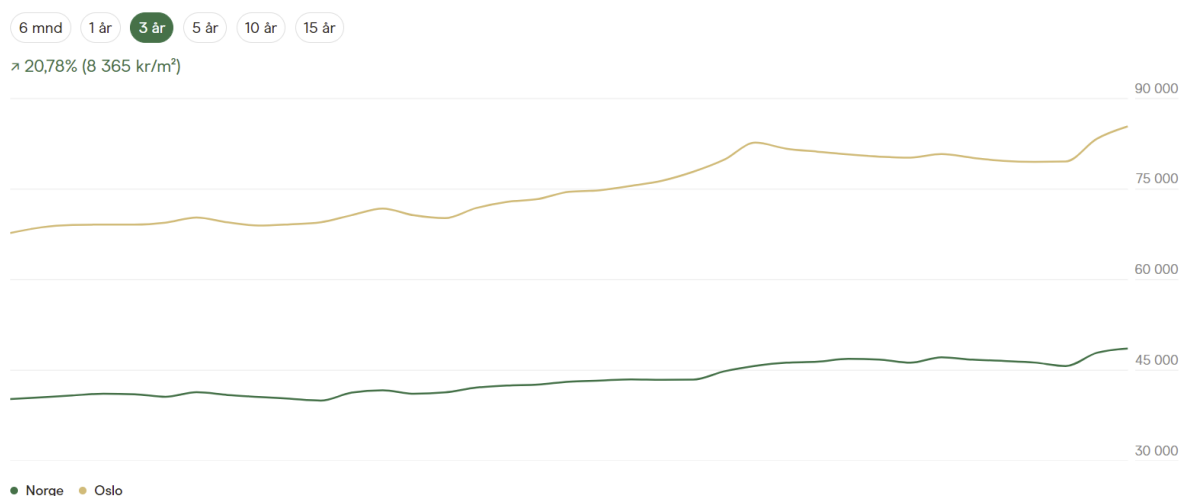
Bakgrunnen for valget av oppgaven bygger på en antakelse om at det eksisterer et udekket boligbehov i de to etablerte delområdene Oppsal og Lambertseter øst i Oslo. Dette udekkede boligbehovet gjelder mangel av spesielt én enkelt type bolig, som er «større» og «nyere» leiligheter. Med andre ord leiligheter som innehar noen spesifikke kvaliteter som heis og garasje. Opplevelsen av at det eksisterer en slik mangel stammer fra egne erfaringer og oppfatninger av boligmarkedet i disse områdene. Denne opplevde mangelen har resultert i en oppfatning, og videre en hypotese om at det eksisterer et udekket boligbehov i disse to områdene. Hensikten med denne oppgaven er videre å utforske denne hypotesen. Målet er å til slutt forhåpentligvis kunne ta stilling til om det eksisterer nok holdepunkter for å kunne konkludere den ene eller andre veien.

1.2 Boligmarkedet og eldrebølgen

En annen grunn til at akkurat denne vinklingen er valgt, er fordi det gjelder to overordnede temaer som til stadighet er aktuelle i nyhetsbildet, og som i tillegg er svært relevant i denne sammenheng. Disse temaene er boligmarkedet og eldrebølgen. Sammenhengen mellom disse, og hvordan eldrebølgen håndteres i et boligutbyggings-perspektiv er også veldig aktuelt.

Spesielt er det alltid diskusjon rundt boligmarkedet, og særlig rundt boligmarkedet i Oslo. Temaer som er gjengående i den sammenheng er særlig boligpriser og boligtilbudet. Noe av bakgrunnen for at temaet er jevnlig aktuelt i nyhetsbildet er de stadig økende boligprisene. Året 2022 har startet som 2021 sluttet med tanke på boligprisutvikling. Mye av prisveksten kan forklares med den svake tilbudssiden sier administrerende direktør i Eiendom Norge, Henning Lauridsen (Eiendom Norge, 2022). Mange trodde at den vedvarende prisoppgangen man har opplevd i boligmarkedet ville avta da Korona traff Norge i mars 2020, men slik ble det ikke. Norges bank reduserte styringsrenten fra 1,5 til 0 prosent for å motvirke de negative økonomiske virkningene man fryktet at koronakrisen ville gi. Den lave renten førte til en bedret likviditetssituasjon for husholdningene, og bidro til å holde aktivitetsnivået oppe utover i 2021 (Olsen, 2020). Dermed fikk man ikke nedgangen i boligprisene slik som mange ventet da koronakrisen inntraff. Tvert imot opplevde man en sterk prisvekst i boligmarkedet gjennom pandemien. Nasjonalt steg boligprisindeksen med 8,1% fra 4. kvartal 2020 til 4.

kvartal 2021, mens boligsprisindeksen for Oslo med Bærum steg med 6,5% fra 4. kvartal 2020 til 4. kvartal 2021 (SSB, 2022). I skrivende stund har det ifølge Krogsvæn (2022) sin prisstatistikk vært en prisstigning på ca. 20% for Norge sett under ett de tre siste årene (Krogsvæn, 2022). For Oslo lå den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på 67 726kr i februar 2019, mens den i februar 2022 ligger på 85 386kr iht. figur 1. Dette tilsier en vekst på ca. 26% (Krogsvæn, 2022).



Figur 1. Oversikt over prisutvikling tre siste år for Norge og Oslo. Hentet fra Krogsvæn (2022).

Et annet tema som også stadig er aktuelt er eldrebølgen, og i denne sammenheng boligutvikling og boligpreferanser tilknyttet de eldre generasjonene. I årene som kommer treffer den lenge omtalte eldrebølgen, og det vil skje en vesentlig økning i antall nordmenn over 80 år. Tall fra SSB om alderssammensetningen i befolkningen, viser at det i 2018 fantes 164.000 flere nordmenn i aldersgruppen 60-79 år enn det gjorde i 2008 (Wettergreen et al., 2018). Eldrebølgen skyldes i hovedsak to ting, hvor vi i dag lever lengre enn hva man gjorde tidligere, samtidig som fødselsraten her til lands er relativt lav. Samtidig har befolkningsveksten i Norge vært relativt høy sammenlignet med andre land i Europa, og alt tyder på at denne vil vedvare i årene fremover. Økningen i antall eldre vil naturligvis føre til at man trenger flere boliger tilpasset eldre. Dette er noe av bakgrunnen for hvorfor det er valgt å undersøke om det finnes et «tilstrekkelig» tilbud av boliger som eldre faktisk etterspør, i områdene Oppsal og Lambertseter, som jeg kjenner godt til fra før.

1.3 Problemstilling/hypotese

Problemstillingen i denne oppgaven er formulert med bakgrunn i hypotesen under, og lyder som følger: «*Eksisterer det et udekket boligbehov i de to etablerte delområdene; Oppsal og Lambertseter øst i Oslo, som særlig retter seg mot eldre med god økonomi?*».

Denne oppgavens problemstilling er eksplorerende. Problemstillingen er utformet på bakgrunn av hypotesen som så vidt er nevnt innledningsvis i kapittel 1 og gjøres videre redegjøres for i dette punktet. Formålet med en eksplorerende problemstilling er å utforske noe man vet lite om fra før (Johannesen et al., 2016). Problemstillingen har diktert hvilken teori og forskningsmetode som videre er brukt i oppgaven. Både teori og forskningsmetode er nærmere redegjort for i kapittel 2 og 3.

Hypotesen som problemstillingen er formet ut ifra tilsier mer konkret at i de to mer «etablerte» delområdene øst i Oslo, mangler det et spesifikt segment boliger, som egentlig er svært etterspurt. Dette segmentet er «større» og «nyere» leiligheter. Det vil si leiligheter som innehar noen spesifikke kvaliteter som heis og garasje. Hypotesen tilsier at dette segmentet hovedsakelig retter seg mot eldre med god økonomi. Videre tilsier hypotesen også at denne kjøpergruppen hovedsakelig er bosatt i nærområdet fra før. Med andre ord ønsker disse eldre å forbli bosatt i området de bor, når de for eksempel skal gi avkall på sin familiebolig, eller bosette seg et sted hvor ting er enklere og mer tilrettelagt for eldre.

1.3 Avgrensning

Oppgaven har som nevnt til hensikt å skulle utforske om det eksisterer et udekket boligbehov i de to «etablerte»-delområdene; Lambertseter og Oppsal, øst i Oslo. Det er valgt å avgrense hvilke områder øst i Oslo som oppgaven skal utforske nærmere. Derfor er det valgt at oppgaven avgrenses til å studere de to veletablerte boligområdene Oppsal og Lambertseter. Disse to områdene er valgt fordi de ansees som gode eksempler på veletablerte boligområder øst i Oslo, med mangel på særlig grad av boligutvikling i nyere tid. Derfor avgrenses oppgaven dermed til å undersøke de aktuelle studieområdene. Disse presenteres nærmere i kapittel 4. Det må nevnes at formålet med denne oppgaven er simpelthen å undersøke problemstillingen med de avgrensinger som følger av dette punktet. Det vil si at bakgrunnen for hvorfor det eventuelt eksisterer et slikt udekket boligbehov i disse områdene, gjøres det ikke rede for.

1.4 Terminologi

I oppgaven her refereres det til noen begreper som behøver å defineres nærmere.

Innledningsvis i oppgaven introduseres begrepene; «modne og etablerte markeder». Med «modne og etablerte markeder» refereres det til eldre bydeler/delområder med mer etablerte boligmarkeder. Det vil si at hvor det skjer lite boligutvikling som følge av at området i stor grad allerede er utbygget. Videre introduseres etter hvert begrepet «fremvoksende markeder». Med «fremvoksende markeder» refereres det til noe nyere bydeler og delområder med boligmarkeder hvor det skjer relativt mye utvikling. Det vil si større boligutbygginger som følge av at området i stor grad fremdeles er under utvikling, eller at det i stor grad nylig er utviklet. De to områdene som skal undersøkes nærmere i oppgaven refereres altså til som modne markeder. Studieområdene som er valgt for sammenligning, og hvor det skjer mye utvikling refereres til som «fremvoksende markeder». Disse introduseres nærmere i metodedelen.

For å kunne se nærmere på problemstillingen er det naturlig å definere hvem de «eldre» er. For formålet i denne oppgaven er det valgt å forenkle virkeligheten noe, ved å definere eldre som 50+ år. I denne oppgaven defineres boligkjøpergruppen; «eldre med god økonomi» som voksne eller eldre som typisk flytter fra en enebolig, et rekkehus eller annen form for større familiebolig, og som følge av dette har de ofte stor kjøpekraft. Det vil si hvert fall stor kjøpekraft når man tar i betraktning bytteforholdet mellom en enebolig og en leilighet i samme område. Når det er snakk om «nyere» leiligheter i denne oppgaven er det et relativt begrep. Det vil si at mesteparten av bygningsmassen i de to områdene Oppsal og Lambertseter stammer fra 1950 og 1960 tallet jf. kapittel 4. Når begrepet «nyere» brukes i denne oppgaven, siktes det til leiligheter som har byggeår fra og med år 2000. Dette gjøres fordi man med sikkerhet kan vite at disse boligene har tilgang på heis. Begrepet «større» leiligheter er i denne sammenheng definert ved at det er snakk om større leiligheter enn den ordinære leilighetsstørrelsen i området ellers, jf. Kapittel 4. Det vil si at det her er snakk om leiligheter med en størrelse på hvert fall 80+ kvm, og helst rundt 100 kvm.

2.0 Metode

I denne oppgaven skal det som nevnt undersøkes om det eksisterer et udekket boligbehov i de to veletablerte delområdene Oppsal og Lambertseter. Videre vil oppgaven også se nærmere på de to mer «fremvoksende markedene» Ensjø og Løren. Dette gjøres for at blant annet salgs- og prisstatistikk for disse to områdene kan brukes som et sammenligningsgrunnlag når tallene

for Oppsal og Lambertseter analyseres. Dette gjøres fordi det er en viktig del av den metodiske tilnærmingen i den kvantitative delen. Det å ha to områder å sammenligne tall og data med når det skal drøftes og analyseres, ansees som helt nødvendig for å kunne besvare på en best mulig måte. Bakgrunnen for hvorfor akkurat disse to områdene er valgt som sammenligningsgrunnlag redegjøres det nærmere for i metodedelen. Oppgaven har et samfunnsvitenskapelig forskningsspørsmål, og forskningen bygger på både en kvantitativ og en kvalitativ tilnærming. Det blir benyttet en kombinert metode i en form for metodetriangulering, for å forsøke og kunne besvare problemstillingen. Datainnsamlingen er gjennomført både ved innsamling av salgs- og prisstatistikk i de aktuelle delområdene, og ved å gjennomføre intervjuer med henholdsvis to eiendomsutviklere og to eiendomsmeglere som kjenner områdene godt. Funnene i salgs- og prisstatistikken er blitt analysert og drøftet i seg selv, før de er brukt som grunnlag for utformingen av én del av intervjuguiden benyttet i intervjuene. Formålet ved å bruke en slik form for metode er å først og fremst å danne et kunnskapsgrunnlag som til slutt forhåpentligvis kan bidra til å besvare problemstillingen. Den metodiske tilnærmingen i oppgaven forklares nærmere videre i dette kapittelet.

2.1 Valg av studieområder

De to delområdene som er valgt å studere nærmere med bakgrunn i problemstillingen er som nevnt Oppsal og Lambertseter. Begge ligger øst i Oslo, og områdene ble etablert omtrent samtidig som deler av en større utbygging av drabantbyer i hovedstaden under etterkrigstiden (Benum, E., 2020). Bakgrunnen for valg av akkurat disse to studieområdene er at jeg har kjennskap til de fra før, og ønsker å studere de nærmere med bakgrunn i den hypotesen som er formulert. Det er som nevnt valgt å også undersøke de to områdene Ensjø og Løren på tilsvarende måte som for Oppsal og Lambertseter. Derfor presenteres alle de fire studieområdene nærmere i kapittel 4. Hvorfor akkurat Ensjø og Løren er valgt for å sammenligne med, er fordi det er to områder som ligger med relativ lik avstand i forhold til hverandre, slik som Oppsal og Lambertseter gjør. Videre har det skjedd veldig mye boligutvikling der i nyere tid, slik at de er gode eksempler på «fremvoksende markeder».

2.2 Metodetriangulering

Det er valgt å benytte metodetriangulering når problemstillingen skal undersøkes nærmere. Metodetriangulering innebærer at man i datainnsamlingen bruker ulike metoder for å kunne besvare en problemstilling. Det vil si at man studerer noe fra flere perspektiver. For å utforske

problemstillingen i oppgaven er det valgt å benytte en kombinasjon av innsamling av statistikk, og intervjuer. Ved å bruke metodetriangulering sies det at man øker sannsynligheten for at forskningen frembringer troverdige resultater (Lincoln & Guba, 1985, sitert i Johannesen et al., 2016, s. 230). Det redegjøres nærmere for de to metodiske tilnærmingene i følgende punkter.

2.3 Kvantitativ metode – prisstatistikk

Den kvantitative delen av undersøkelsene bygger på data hentet ut fra dataprogrammet Eiendomsverdi, og utgjør en viktig del av datagrunnlaget for oppgaven. Dataene hentes ut ved hjelp av verktøyet EV-kart, og her benyttes de forskjellige funksjonene; Eiendom og marked, samt demografi til en viss grad. Hensikten med denne dataen er først og fremst å tallfeste hva slags leiligheter som faktisk eksisterer i de fire ulike områdene. Det vil si kartlegge alle eksisterende leiligheter for å kunne danne et bilde av boligmiksen av leiligheter, samt forholdet mellom disse. Videre kartlegges også hvor mange av leilighetene som har heis og parkering, samt hvilke som er nyere leiligheter. Dette gjøres ved utvalg i EV-kart, hvor det kan krysses av for å segmentere boliger både på om det har heis, garasje, og hvilket byggeår de har. Hvorfor dette gjøres er for å kunne danne et bilde av det totale tilbudet av leiligheter for hvert enkelt område.

Videre er det sett på dataene for de ulike leilighetene som faktisk omsettes i de forskjellige markedene. Det vil si at det er sett på prisnivåer for salgspriser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser. Dette er videre sortert og kategorisert gjennom å dele inn leilighetene i fem ulike størrelsessegmenter, fordelingen og bakgrunnen for fordelingen er nærmere beskrevet videre. Med bakgrunn i dataene for foretatte omsetninger, brukes dette til å danne et bilde av det totale omsetningsnivået i de ulike områdene og størrelsessegmentene. Disse vil videre sammen med tallene for det eksisterende tilbudet av leiligheter analyseres og sammenlignes på tvers av områder og segmenter.

Noe av tanken bak den kvantitative delen av oppgaven er at dersom det eksisterer er udekket boligbehov i områdene Oppsal og Lambertseter, så vil disse objektene oppnå en høyere salgpris i de modne markedene enn i de fremvoksende markedene, relativt sett. Det vil også si at større leiligheter med disse fasilitetene vil oppnå en høyere relativ salgpris enn det

«samme» objekter i andre områder gjør. På samme måte vil «nybyggpremien» være større i segmentet med nyere «store» leiligheter, enn ved nyere «mindre» leiligheter.

Hvis det eksisterer et hull markedet i segmentet «større og nyere leiligheter», så vil disse objektene oppnå en høyere salgspris i de modne markedene enn i de fremvoksende markedene, relativt sett. Det vil si at dersom et slikt hull i markedet eksisterer, vil det være mulig å måle dette ved å sammenligne salgspriser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser på tvers av segmenter og områder. Videre vil jeg med hjelp av dette sammen med intervjuene som presenteres senere, forsøke å avdekke om det finnes et udekket boligbehov i de to modne markedene.

2.3.1 Fremgangsmåte

2.3.1.1 Segmentering

Både når det er foretatt utvalg for eksisterende tilbud av leiligheter og omsetninger er det segmentert på størrelse. Det er tatt utgangspunkt å fordele leilighetene inn i fem ulike segmenter basert på størrelse. De fem størrelsessegmentene leilighetene er inndelt i er henholdsvis; 0-39 kvm, 40-59 kvm, 60-79 kvm, 80-99 kvm og 100+ kvm. Å fordele leilighetene på denne måten er først og fremst valgt fordi det er hensiktsmessig metodisk. Det vil si at ved å inndele de på denne måten, vil man på en oversiktlig måte kunne skille de ulike leilighetene på hvilket størrelsessegment de hører inn under. Dette er praktisk når tall og funn senere skal sammenlignes på tvers av størrelsessegmenter. Segmenteringen på størrelse gjøres også fordi det vil kunne bidra til å gi oversikt over det totale bildet av leiligheter i de ulike områdene når man foretar undersøkelsene.

2.3.1.2 Byggeår

Videre er det foretatt utvalg for leiligheter i de fire områdene basert på byggeår, med nevnte størrelser. Det vil si at leilighetene her er skilt på om de er «nyere» leiligheter eller ikke. Bakgrunnen for hvorfor dette er gjort er at hypotesen og videre problemstillingen tilsier at det særlig er denne typen boliger det er mangel på i de to modne markedene. Derfor er det valgt å foreta utvalg for både det totale markedet av leiligheter, og nyere leiligheter for at dataene for disse videre kan sammenlignes.

2.3.1.3 Heis og parkering

Det er også foretatt utvalg ved hjelp av funksjonene i EV-kart, hvor det er fordelt ved om leilighetene er registrert med heis som fasilitet, og videre andelen leiligheter som er registrert med både heis og parkering. Dette er gjort for å få et enda bedre bilde av om det eksisterer noen forskjeller ved om leilighetene er «nyere», til tross for at begge er registrert med heis og parkering. Når disse utvalgene er foretatt, er også disse segmentert og fordelt ved størrelsessegmentering og på bakgrunn av byggeår.

2.4 Kvalitativ metode – Intervjuer

For innsamling av ytterligere data enn det som finnes gjennom det kvantitative materiale, er det også valgt å foreta kvalitative intervjuer. Kvalitative intervjuer er ifølge Johannesen et al. (2016) den mest brukte måten å samle inn egne data på ved forskning. Dette fordi det er en fleksibel metode som gir fyldige og detaljerte beskrivelser av det man studerer. Formålet er som oftest å forstå eller beskrive noe. Johannesen et al. (2016) karakteriserer det kvalitative forskningsintervjuet som en samtale med en struktur og et formål, og derfor egner det seg svært godt når man ønsker å studere meninger, holdninger og erfaringer. I denne oppgaven er det valgt å intervju fire profesjonelle aktører fra eiendomsbransjen, henholdsvis to eiendomsutviklere og to eiendomsmeglere. Èn til èn intervjuer brukes når man ønsker fyldige og mer detaljerte beskrivelser av informantens forståelse, erfaringer, oppfatninger og refleksjoner knyttet til et fenomen. Mye kunnskap er situasjonsbestemt, og enkelte ting er ikke mulig å få frem ved hjelp av et strukturert spørreskjema. Derfor er det valgt å skreddersy intervjuene til intervjuobjektene, for å få frem kompleksitet og nyanser som er viktige for oppgaven. Med å skreddersy intervjuene menes det at intervjuguiden er skreddersydd slik at intervjuene forhåpentligvis kan bidra til å på en best mulig måte besvare problemstillingen. Det vil si at de ikke er skreddersydd til hvert enkelt intervjuobjekt. Intervjuene er gjennomført ved fysisk møte ansikt til ansikt. Prosessen fra planlegging til gjennomføring av intervjuer presenteres videre i følgende punkter.

2.4.1 Valg av intervjuform

Et kvalitativt intervju kan variere fra å være strukturert til ustrukturert, hvor strukturert er tilrettelagt på forhånd imens ustrukturert er mer uformelt og har ingen fast rekkefølge. For gjennomføring av intervjuene i denne oppgaven er det valgt å gjennomføre strukturerte intervjuer. Disse har også et innslag av å være semistrukturerte i form av at rekkefølgen på noen av spørsmålene kan stokkes om under intervjuene dersom det fremstår som nødvendig. Semistrukturerte intervjuer er en blanding av de to, hvor semistrukturerte intervjuer gjerne har

en overordnet intervjuguide som utgangspunkt, mens temaer, spørsmål og rekkefølge kan variere (Johannesen et al. (2016)). Bakgrunnen for denne metoden er at det ønskes en intervjuguide som søker lik informasjon av alle de fire intervjuobjektene, men at det skal være mulig å ha noe grad av fleksibilitet under intervjuene. Det vil si stille spørsmål i en annen rekkefølge, eller stille korte utfyllingss spørsmål dersom det er nødvendig for at intervjuobjektene skal besvare spørsmålene på en tilfredsstillende måte.

2.4.2 Utvelgelse og presentasjon av intervjuobjekter

Utvelgelse av intervjuobjekter har foregått ved personlig rekruttering, både gjennom e-post-korrespondanse og ved telefon. Bakgrunnen for at utvelgelsen har skjedd ved personlig rekruttering er at utvalget er strategisk og formålsoorientert. Utvalget er gjort på bakgrunn av at informasjonen fra intervjuene er ment til å kunne bidra til å belyse ulike sider ved problemstillingen og tematikken som er aktuell rundt denne. Som Johannesen et al. (2016) skriver er det viktigere å skaffe et relevant utvalg av informanter enn å skaffe mange. Vilkår for objektene som har stilt til intervju i oppgaven, var at de arbeider i minst to av de valgte studieområdene. Likevel viser det seg at alle har en viss grad av erfaring og kunnskap på tvers av alle de fire studieområdene, som er heldig for reliabiliteten av resultatene.

De fire profesjonelle aktørene fra eiendomsbransjen som stiller til intervju er henholdsvis to eiendomsutviklere og to eiendomsmeglere. Disse vil i oppgaven anonymiseres, og omtales som; eiendomsutvikler(1), eiendomsutvikler(2), eiendomsmegler(1) og eiendomsmegler(2) når datamaterialet fra intervjuene presenteres nærmere i undersøkelsesdelen. Bakgrunnen for hvorfor disse er valgt å anonymiseres på denne måten redegjøres videre for.

2.4.3 Anonymisering av intervjuobjekter og hensyn ved søking til NSD

Det har blitt valgt å anonymisere intervjuobjektene. Dette gjøres for å sikre at informantene ønsker å stille til intervju, samt at de faktisk snakker fritt om sine tanker og erfaringer under intervjuene. Ulempen med dette er at dersom intervjuobjektene hadde blitt presentert nærmere med navn, arbeidssted og erfaring, kunne dette bidratt til å styrke reliabiliteten til funnene i oppgaven. Som følge av at det er valgt å anonymisere intervjuobjektene, i tillegg til at det ikke lagres noen personopplysninger i form av opptak av intervjuer e.l. er det heller ikke søkt til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Det vil si at NSDs hensyn til behandling av personopplysninger er ivaretatt, til tross for at prosjektet ikke er innsøkt, i og med at

personopplysninger ikke behandles.

2.4.4 Utforming av intervjuguide og gjennomføring av intervjuer

Intervjuguiden er utformet slik at den er tredelt. Innledningsvis ble intervjuobjektene informert litt nærmere om oppgaven, problemstillingen og hva oppgaven har til hensikt å undersøke. Her ble de også informert om at de vil være anonyme, selv om dette allerede ble presisert i forkant. Videre er den første delen av intervjuguiden utformet slik at den starter med litt «enkle» spørsmål om intervjuobjektets oppfatning av aktuelle aspekter ved boligmarkedet og eldre som kjøpergruppe i disse områdene. I den andre delen ble det stilt mer konkrete spørsmål som knytter seg til problemstillingen, og intervjuobjektets personlige og profesjonelle oppfatning av denne. I den siste og tredje delen ble intervjuobjektene presentert for noen av funnene som fremkommer av den kvantitative delen. Det vil si at intervjuobjektene ble presentert for de mest interessante og relevante funnene som knytter seg til problemstillingen. Videre ble de spurt noen spørsmål rundt disse funnene. Herunder hvilke tanker de hadde om funnene. Avslutningsvis ble intervjuobjektene spurt om de hadde lyst til å legge til noe, dersom de følte at noe manglet ved intervjuet. Intervjuguiden er i sin helhet vedlagt oppgaven som vedlegg.

Intervjuene ble gjennomført ved fysisk møte, ansikt til ansikt. Alle de fire intervjuene ble transkribert på stedet. Det vil si at underveis i intervjuprosessen ble alle muntlige svar skrevet ned så ordrett som mulig. Etter at intervjuene var ferdig ble svarene kjapt gått gjennom for å forsikre om at opplysningene var riktig, og at transkriberingen var gjennomført på en tilfredsstillende måte. I presentasjonen av intervjuene er det valgt å presentere svarene som direkte sitater, og ikke beskrive hva som ble sagt i intervjuene med egne ord. Alle spørsmål og svarene på disse blir ansett som viktig og relevant for oppgavens problemstilling, derfor presenteres alt i sin helhet i pkt.

2.5 Reliabilitet

Reliabilitet dreier seg i denne sammenheng om hvor pålitelig dataen er og knytter seg til prosjektets informasjonsmateriale, herunder hvilke data som brukes, hvordan de samles inn, hvordan de bearbeides. Ifølge Johannesen et al. (2016) kan man styrke påliteligheten til kvalitative data i et prosjekt ved å ha en åpen og detaljert fremstilling av fremgangsmåten

under hele forskningsprosessen. Derfor er det valgt å presentere resultatene fra både de kvantitative og kvalitative undersøkelsene i sin helhet.

2.6 Validitet

Forskning har generelt til hensikt å kunne trekke slutninger utover de umiddelbare opplysningene som samles inn, og validitet spiller dermed en viktig rolle. Validitet dreier seg om i hvilken grad oppgavens fremgangsmåte og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien. I korte trekk handler det om hvor godt dataen representerer virkeligheten, eller det fenomenet som skal undersøkes. For å øke sannsynligheten for at forskningen frembringer troverdige resultater, er det som nevnt tidligere valgt å benytte metodetriangulering, jf. Pkt om triangulering. Reliabiliteten og validiteten til oppgaven drøftes nærmere i analyse og diskusjonsdelene.

3.0 Teori

I dette tredje kapitlet vil det presenteres teori og teoretiske perspektiver som er relevant for oppgavens tematikk, og videre for problemstillingen. Problemstillingen har diktert hvilken teori og forskningsmetode som er brukt i oppgaven. Denne er videre tilpasset med bakgrunn i at den søker å besvare problemstillingen på en best mulig måte. Det er undersøkt diverse tidligere forskning før det er valgt ut teori og teoretiske perspektiver som ansees som aktuelle. Bakgrunnen for en del av hypotesen som oppgaven bygger på er en antakelse om at enkelte objekter vil oppnå en høyere salgspris relativt sett, målt imot liknende objekter i andre markeder, dersom det faktisk eksisterer et udekket boligbehov. Det teoretiske grunnlaget baserer seg på teorier om prisdannelse i boligmarkedet, samt på teorier om flyttemønstre, boligbehov og boligpreferanser blant eldre. Denne teorien vil videre danne et viktig grunnlag for forståelsen av funnene fra undersøkelsene i både den kvantitative og den kvalitative delen. Teorien redegjøres det nærmere for i dette kapitlet.

Boligmarkedet og kjennetegn ved boligmarkedet i Oslo

Trollvik skriver i sin avhandling om hva som driver boligprisene i Oslo, (2017) at boligmarkedet generelt i Norge kjennetegnes av at de aller fleste husholdninger eier sin egen bolig. Ifølge Barlundhaug (siteret i Trollvik, 2017) må prisdannelse forstås ut ifra at det er eksisterer knapphet på areal, samt offentlig regulering av boligmarkedet i form av reguleringsbestemmelser, og utbyggernes atferd. Spesielt arealknapphet er noe som kjennetegner boligmarkedet i Oslo. Her eksisterer det noen klare begrensninger i hvor det kan

bygges, som styres av bestemmelser om blant annet hvor høyt og tett det kan bygges, samt av marka og fjorden som ligger som en naturlig begrensning rundt byen.

Barlindhaug viser til (sitert i Trollvik, 2017) at husholdningenes individuelle preferanser, betalingsvilje og kostnader ved å reise mellom bolig og arbeid i byen, er andre drivere som påvirker boligmarkedet. Han ser blant annet på priser i randsonen av urbane områder, hvor prisene bestemmes av alternativbruk, tomt- og byggekostnader, samt reisekostnader.

Barlindhaug forklarer at her må prisen mellom brukte og nye boliger korrigeres for standard.

Utbyggere vil ønske å bygge utover i randsonen dersom prisen på nybygg overstiger kostnadene for alternativbruk, tomt- og byggekostnader, og reisekostnader. Det vil vi si at også alternativbruk som næring, kontor og lager vurderes av utbyggerne (sitert i Trollvik, 2017). Derfor utvides randsonene i byene lenger og lenger i takt med at en by vokser.

Barlindhaug peker også på et interessant aspekt ved prisdannelse i Oslo, dette aspektet er at priseffekter som følge av befolkningsvekst vil være kraftigere i en by som Oslo, enn i en by som kan vokse i alle retninger (sitert i Trollvik, 2017).

3.1 Prisdannelse i boligmarkedet

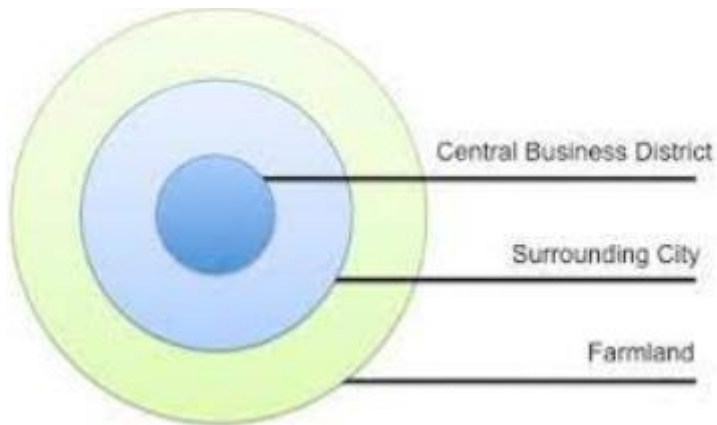
Boligmarkedet er i sin karakter dynamisk, som vil si at det hele tiden er i endring. Tilbud og etterspørselsfunksjonen i boligmarkedet er svært komplisert. Når man ser på eiemarkedet i boligmarkedet, bestemmes også prisen på boliger av tilbud og etterspørsel etter klassisk mikroøkonomisk teori, i likhet med andre markeder. Likevel er det en viktig forskjell mellom boligmarkedet og de fleste andre markeder. Det er at tilbudet av boliger på kort sikt er gitt. Det vil si at selv om etterspørselen etter boliger øker, tar det tid å få bygget nye boliger. Dette kommer blant annet av at regulerings- og planprosesser er tidkrevende, samt at det tar tid å bygge. Med bakgrunn i dette vil prisene i boligmarkedet på kort sikt bestemmes av etterspørselen. Derfor kan også endringer i pris oppstå når det skjer endringer i etterspørselen etter boliger (Haugen, 2006, s.11). På samme måte vil det kunne oppstå endringer i pris som følge av endringer i tilbudet av bolig. Dette er en forenklet versjon av virkeligheten, men det er grunnleggende riktig, og videre er dette relevant for tolkningen av de senere funnene i de kvantitative undersøkelsene i oppgaven her.

Som Haugen (2006) skriver i sin avhandling om boligetterterspørsel og boligpriser, så kan etterspørselen etter et gode uttrykkes ved konsumentenes betalingsvillighet for akkurat det gode. Betalingsviljen når det gjelder bolig er gjerne tett knyttet opp til konsumentenes betalingsevne, men den bestemmes også av konsumentenes boligbehov, og hvordan bolig

vektlegges i forhold til andre konsumgoder. Derfor kan betalingsviljen ofte avvike fra konsumentens faktiske betalingsevne. Betalingsevnen til konsumenten bestemmes blant annet av husholdningens inntekt og formue. Etterspørselen etter boliger bør uttrykkes ved betalingsviljen, da det er denne som til slutt bestemmer boliggetterspørselen ifølge Haugen (2006). Individuelle preferanser og boligbehov inngår i betalingsviljen til konsumentene. Når man snakker om individuelle preferanser ved bolig som konsumgode gjenspeiler dette for eksempel foretrukket beliggenhet, eller krav til standard ved boligen (Haugen, 2006). Denne teoretiske tilnærmingen om betalingsvillighet blant boligkjøpere, samt dens påvirkning på både boliggetterspørsel og boligpriser, er også viktig for analyseringen av de senere funnene i de kvantitative undersøkelsene i oppgaven.

2.4.1 Monosentrisk og polysentrisk byteori

På samme måte som prisdannelse i boligmarkedet svært forenklet kan forklares med det mikroøkonomiske perspektivet om tilbud og etterspørsel, kan monosentrisk byteori illustrere på en forenklet måte, at boligprisene synker med avstand til sentralpunktet i byen. Dette kommer av reisekostnader likeså øker proporsjonalt med avstand til sentralpunktet. Monosentrisk byteori kan forklares ved at man tar en sirkel med en radius ut fra CBD. CBD (central business district) er sentralpunktet i byen, og representerer sentrum hvor innbyggerne drar inn for å produsere varer og tjenester som skaper inntekt (Geltner, 2014). Denne inntekten anvendes til bokostnader, transportkostnader og andre forbruksbehov. I følge teorien er kostnadene en funksjon avstanden fra CBD, hvor lenger igjen lenger avstand fra CBD gir lavere boligpriser (Geltner, 2014). Ser man på store byer i europeisk sammenheng, ser man ofte at byene ekspanderer sirkulært (hvis terreng og ol. tillater det) med et sentralpunkt i midten. Oslos plassering muliggjør ikke en slik sirkulær ekspansjon med tanke på de begrensningene som følger av marka grensen og Oslofjorden. Selv om Oslos utforming ikke er en sirkel ser man fortsatt effekter av lavere priser med lengre avstand inn til CBD, slik som monosentrisk byteori tilsier, illustrert i figur 2.



Figur 2. Modell for monosentrisk byteori. Hentet fra Geltner (2014).

Tilbaketrekkingsteorien

Tilbaketrekkingsteorien har et teoretisk fundament i forskningsfeltet gerontologi, som er læren om alderdommen og studiet av aldringsprosessene. Dette forskningsfeltet tar også for seg samfunnsvitenskapelige spørsmål, som er knyttet til hvordan omgivelsen tilpasses de aldrende (sosialgerontologi) (Gerontologi, 2022). Tilbaketrekkingsteoriens relevans for denne oppgaven ligger i det faktum at individer har en naturlig og biologisk drift til å trekke seg bort fra samfunnet og forberede seg for å dø (Cumming & Henry, 1961; Daatland, 2005; Thorsen, 2014, sitert i Myhre, 2017). Dette kan sees i sammenheng med at eldre velger å bosette seg, og da også flytte, til områder og boliger som er beleilig for deres alder og livssituasjon. Med andre ord, gjøre det enklere en selv, og de rundt seg. Fasiliteter ved boligen som heis og garasje vil dermed gjøre deres liv og hverdag enklere, og følgelig gjør dem mer tilfreds.

Kontinuitetsteori

Kontinuitetsteorien fungerer som et bindeledd mellom tilbaketrekkingsteorien og aktivitetsteorien, hvorav sistnevnte ikke bærer relevans for denne oppgaven og følgelig derfor ikke vil redegjøres nærmere for. Kontinuitetsteorien vektlegger at drivkraften for Eldres trivsel bevares gjennom kontinuitet og sammenheng i livet. Dette dreier seg om at de personlige og sosiale forholdene i livet ivaretas (Atchley, 1989; Daatland, 2005, sitert i Myhre, 2017). Dette kan kobles til oppgavens ved de Eldres tilbøyelighet til å investere (?) mer i en bolig for å kunne bli boende i områder de allerede trives i. Dette vil forklares nærmere i diskusjonsdelen.

Vil eldre egentlig bo hjemme lengst mulig?

Munkejord og kolleger gjennomførte en kvalitativ studie på aldring, utfordringer og muligheter i hjemmebasert omsorg i utkantstrøk. Studien ble gjennomført gjennom intervjuer med 28 kvinner og menn i 80- og 90-årene i Nordland og Tana i Finnmark. Studien fant blant annet ut at eldre flytter fordi de er redd for å ikke klare å utføre enkle, hverdagslige gjøremål (Stranden, 2018). Dette kan sees i lys med at komponenter som heis og garasje kan gjøre hverdagslige oppgaver, som å gå i butikken, enklere for de eldre. Dette kan da medføre at heis sees på som et nødvendig gode når eldre skal flytte. Selv om studien ikke tilsier noe direkte sammenheng mellom eldre og udekket boligbehov i oslo øst, kan det likevel dras linjer mellom redsel for å ikke kunne fullføre hverdagslige gjøremål og mangel på fasiliteter som vil bidra til å gjøre hverdagen enklere for eldre, som heis, garasje og at en nyere bolig i seg selv er enklere å leve med.

Livssyklus- og livsløpsmodellen

Livssyklusmodellen for bolig bekrefter at boligpreferanser og behov for ulike boligstørrelser endrer seg gjennom livet, avhengig av hvilket stadiet man befinner seg i. Disse stadiene kan variere fra giftemål, utvidelse av familie, barna flytter ut til ektefelles død (Glick, 1955; Quigley and Weinberg, 1977, sitert i Larsen & Hansen 2019). Rossi (1955, sitert i Worum, 2017) bekrefter dette synet på flytting etter hvert som man går gjennom ulike stadier i livet. Stadiet «eldre», med utgangspunkt i at man befinner seg i den eldre aldersgruppen, innebærer at man på den ene siden kan få behov for ny bolig på grunn av helsemessige årsaker. På den andre siden kan disse helsemessige årsakene påvirke boligvalg i den forstand at man forblir boende, da det kan være krevende for eldre mennesker å flytte. Livssyklusmodellen fungerer som en teori om at familieformasjon og utvikling har en fast rekkefølge av statiske tilstander. Ettersom dette ikke alltid er tilfellet i praksis, spiller livsløpsmodellen inn som en alternativ teori. Denne teorien undersøker samspillet mellom det sosiale liv og de sosiale endringene, i form av posisjoner i livet slik som sivilstatus, å bli foreldre, eller å endre bosted. Disse posisjonene endres gjennom hele livsløpet, og teorien forteller noe om hyppigheten og tidspunktet for disse endringene (Kok, 2007, sitert i Larsen & Hansen, 2019).

Når man ser på menneskers bevegelsesmønster for bosetting, kan det sammenliknes med en stige. Det viser seg at mennesker beveger seg oppover denne stigen etter hvert som de tilegner

seg ressurser, blir eldre eller endrer sivilstatus. Dersom man ser på de eldre, er det sannsynlig at de allerede eier en bolig, dette gjør det trolig lettere for dem å bevege seg oppover stigen. Det er da en forutsettelse at det er en jevn vekst i boligprisene (Forrest et al., 1990; Munro and Madigan, 1998, sitert i Larsen & Hansen, 2019). De eldre vil dermed ikke bare ha et ønske om en spesifikk ny bolig, men også bedre utgangspunkt til å kunne finansiere kjøp av den nye boligen som består av tilgjengelige fasiliteter.

The threshold model

«The threshold model» er en modell som ser på overveielse av nytten boligen i seg selv og lokasjonen gir en person. Denne tar utgangspunkt i den samlede summen av disse betraktningene, og er med på å avgjøre hvor vidt en person flytter eller blir boende (Worum, 2017). Modellen kan videre deles inn i to faser. Første fase dreier seg om avgjørelsen om å flytte. Andre fase dreier seg om hvor man da skal flytte til (Brown & Moore, 1970, sitert i Worum, 2017). For å kunne ta disse avgjørelsene er det flere momenter som må overveies, derav individuelle egenskaper og egenskaper ved boligen, egenskaper ved beliggenheten, og sosiale relasjoner (Speare, 1974, sitert i Worum, 2017). Naturligvis vil høy tilfredshet på disse områdene ved en persons nåværende bolig tilsi at personen blir boende. Misnøye vil da kunne føre til flytting til ny bolig, da ønskede eller nødvendige behov ikke er dekket i nåværende bolig. Denne modellen har stor sammenheng med problemstillingen som undersøkes i denne oppgaven. Ved å se på overveielse av nytten av boligen i seg selv, vil fasiliteter som heis og parkeringsmuligheter være relevante goder. Eldre som for eksempel bor i enebolig med trapper, vil kunne utvikle et behov for en leilighet med heis. Da kanskje en større leilighet da man er vant med god plass, og kanskje en nyere leilighet da man ønsker at ting skal være enkelt. Dette vil da kunne føre til at personen flytter. Ved overveielse av lokasjonen, kan det tenkes at det vil være vanskelig for en eldre person å flytte til et nytt område dersom personen allerede trives i sitt nåværende område. Sett ut ifra disse overveielsene slik de er beskrevet over, vil det kunne skapes et boligbehov for en større og nyere leilighet med heis og parkeringsmuligheter, i området personen allerede bor i. Dette gir utspring i problemstillingen som dreier seg om hvor vidt det eksisterer et udekket boligbehov i områdene Oppsal og Lambertseter.

Tidligere forskning

Det finnes lite forskning på dette temaet i akkurat det området jeg undersøker. Derfor vil det brukes mer generell teori for å forklare fenomenet (udekket boligbehov for eldre).

En amerikansk studie – viktigheten ved parkeringsmuligheter

I en studie gjennomført av Raymond J. Burby og William M. Rohe (2007) kom de fram til at parkeringsmuligheter er en av de viktigste fasilitetene for eldre når det kommer til bolig. Forskningen dreide seg i utgangspunktet om å forklare variasjonen i tre boligutfall av betydning for eldre. De tre variasjonene innebar sosial omgang, frykt for kriminalitet og tilfredshet med boligens levedyktighet (Burby & Rohe, 2007). Det er inn under det sistnevnte, at betydningen av parkering spiller inn. Selv om denne forskningen tar utgangspunkt i et annet område, til og med et annet land, kan det være med på å bekrefte noe denne oppgaven undersøker; viktigheten av parkeringsmulighet. Det blir bekreftet av Burby og Rohe at parkeringsmuligheter er viktig for de eldre fordi det skaper en enkelhet og tilfredshet i hverdagen. Sett ut ifra denne konklusjonen, kan man anta at de eldre er villige til å betale en høyere pris for å få dette behovet dekket. Dette funnet kan også bekrefte tilbaketrekkingsteoriens hevdelse om at de eldre trekker seg vekk fra samfunnet, og er da avhengige av tilgjengelige transportmidler. Dette kan da medføre at de er villige til å betale ekstra for en bolig med parkeringsbehov. I diskusjonsdelen vil jeg se nærmere på hvordan tolkningen av dette funnet spiller inn på hvorvidt det finnes et udekket boligbehov på Oppsal og Lambertseter.

En studie om villighet til å betale for bolig med tilgjengelige fasiliteter som heis

På tross av mangelen på forskning på temaet i osloområdet, finnes det likevel annen forskning som kan danne et grunnlag for diskusjonen av valgt problemstilling. I en studie i Korea, ble det undersøkt hvorvidt de eldre var villige til å betale ekstra for mer tilrettelagte boliger. Et avgjørende moment for å kunne dra linjer mellom denne studien og gjeldene undersøkelser er definisjonen av det de kaller «accessible» boliger. I denne oppgaven vil accessible bli oversatt til *tilgjengelig* for enkelhetens skyld. Lee og Yoo (2020) definerer tilgjengelig design som planlegging og konstruksjon av produkter og miljøer som kan brukes av personer med nedsatt funksjonsevne. Videre forklares det at tilgjengelige boligdesign er boliger som innvilger enkel tilgang og fri bevegelse for alle brukere, herunder for eksempel eldre og funksjonshemmede (Lee & Yoo, 2020, s. 71).

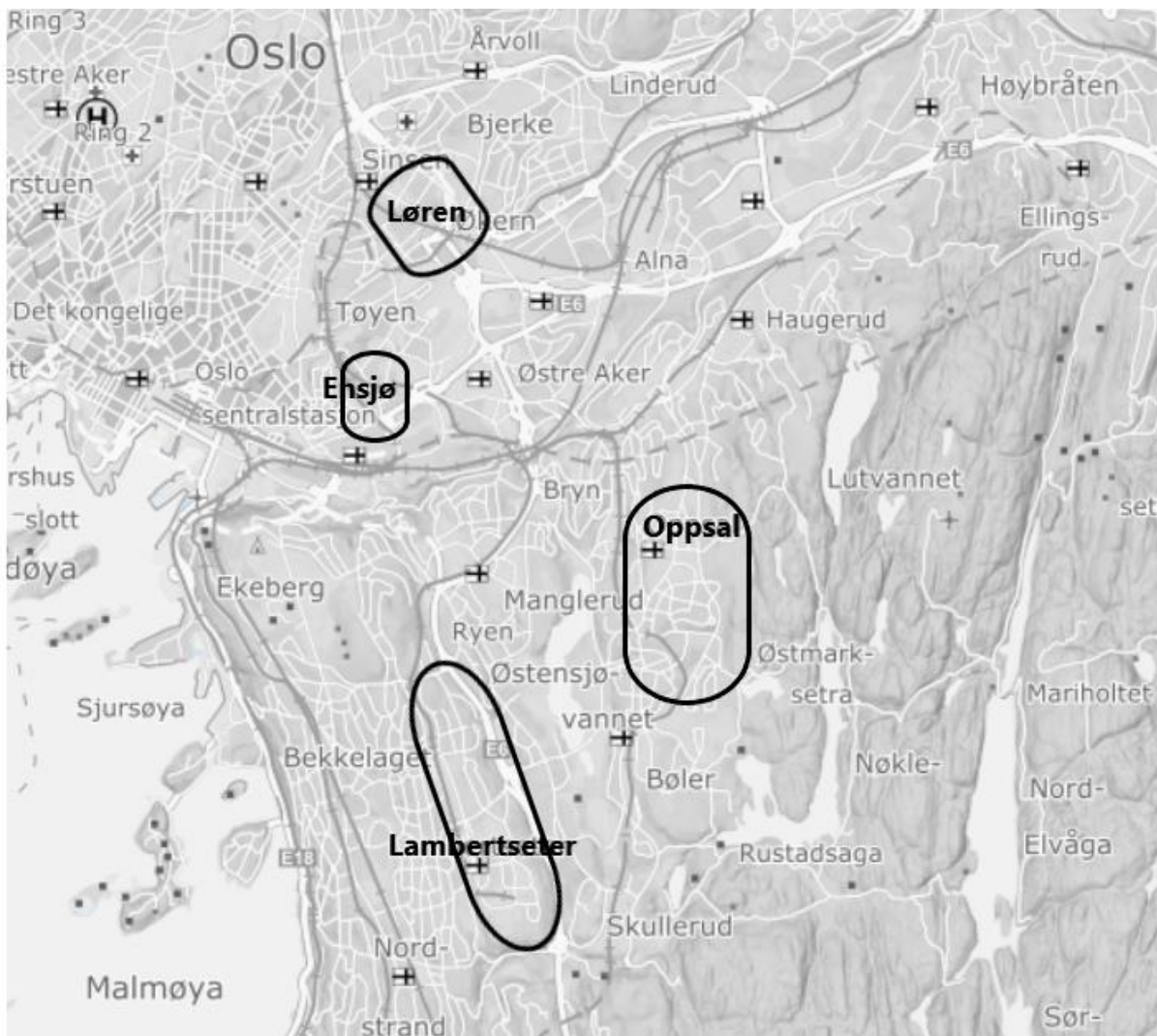
Gjennom forskningen kommer de fram til at eldre verdsetter disse tilgjengelige boligene mer enn det prisen i utgangspunktet skulle tilsi. Dette fremhever at eldre har en økt betalingsvillighet ovenfor leiligheter som tilbyr fasiliteter som gjør boligene mer tilgjengelig, slik som heis og garasje. I studien konkluderer de med at eldre koreanske forbrukere har et

boligbehov som tilsier at de etterspør fasiliteter som gjør boligen og hverdagslige gjøremål tilgjengelige (Lee & Yoo, 2020 s. 80)

Denne forskningen har overførbarhet til oppgaven ettersom den studerer samme aldersgruppe. Den er også overførbar i form av at studien i tillegg innebærer konkrete intervju spørsmål om viktigheten av heis som en fasilitet. De spurte også om andre fasiliteter, som går inn under begrepsomfanget tilgjengelighet. På tross av disse likhetene, er det problematisk å hevde at forskningen er direkte overførbar til denne oppgaven. Studien har en begrenset overførbarhet ettersom den dreier seg om et annet boligmarked, som ikke nødvendigvis har likheter med boligmarkedet som oppgaven undersøker. Lee og Yoo (2020) understreker at den økende andelen av eldre i verdens befolkning, samt et ønske om høy grad av selvstendighet blant eldre, kan bidra til at boligegenskaper som heis og garasje også kan være viktig for boligmarkeder utenfor Øst-Asia.

4. Studieområder

I dette kapitlet vil de valgte studieområdene introduseres nærmere. De valgte studieområdene i oppgaven her ligger alle sammen på «østkanten» i Oslo. Hensikten med en presentasjon av studieområdene er å gi nødvendig kjennskap til områdene. Geografisk ligger områdene med noe avstand imellom seg. De utvalgte områdene som undersøkes, omtalt som modne markeder i oppgaven her er henholdsvis de to drabantbyene; Oppsal og Lambertseter. De utvalgte områdene omtalt som fremvoksende markeder i oppgaven her er Ensjø og Løren. Ved valg av studieområder som representerer de fremvoksende markedene som skal fungere som sammenligningsgrunnlaget i den kvantitative delen, er det blitt lagt vekt på å velge områder som har mange like eller liknende egenskaper. Det som skal presenteres er egenskaper ved områdene herunder dagens situasjon og historisk utvikling.



Figur 3. Kartutsnitt fra Oslo øst med studieområder utringet. Hentet fra Kartverket (2022).

4.1 Introduksjon av valgte studieområder

4.1.1 Lambertseter

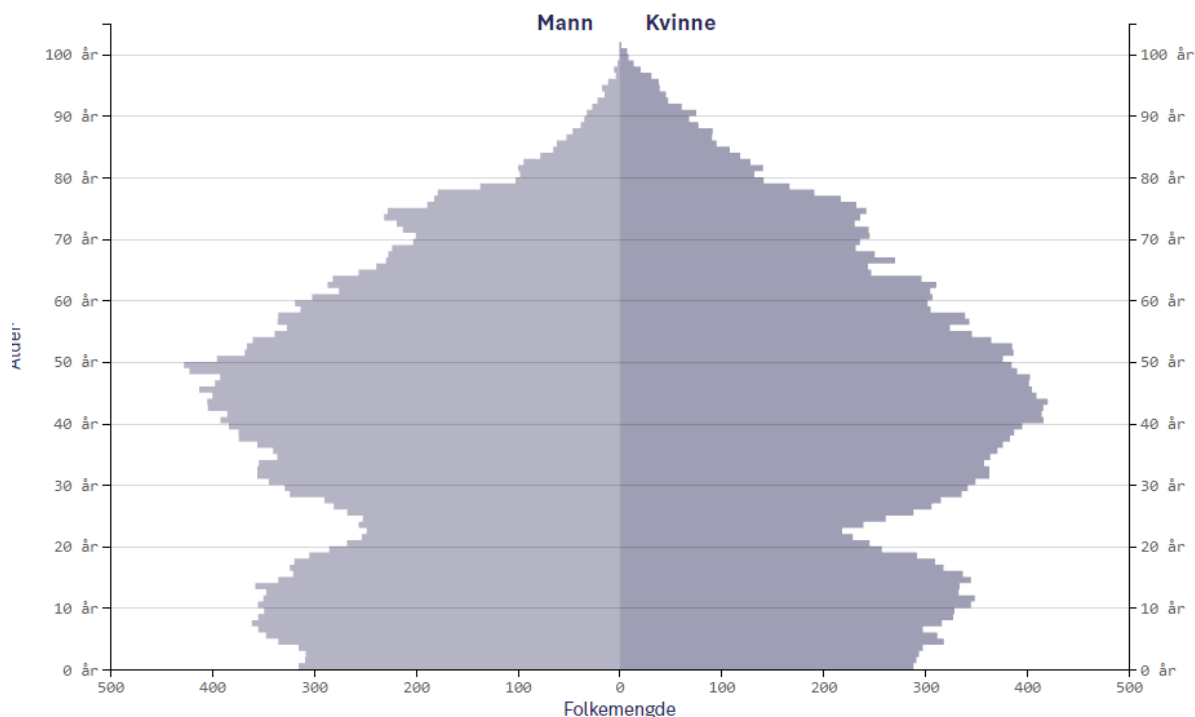
Lambertseter ligger øst i Oslo og strekker seg over et større område som ligger mellom områdene Abildsø, Nordstrand, Ekeberg og Munkerud. Lambertseter er for mange kjent som Norges første drabantby, men er i dag et boligområde i bydelen Nordstrand. Bebyggelsen i området består i stor grad av blokkbebyggelse, men har også større friområder i øst og sør. Utbyggingen startet tilbake i 1950, og var en del av et større prosjekt hvor man i tiden etter 2. verdenskrig hadde behov for mange nye boliger (Tvedt, 2021).

Ser man på det eksisterende bygningsmassen som er kartlagt ved egne undersøkelser, ser man at området nesten utelukkende består av boligblokker, mens det i områdene rundt ligger større villaområder med innslag av rekkehus og andre typer typiske familieboliger. Undersøkelsene viser at den gjennomsnittlige leiligheten på Lambertseter i størrelse er på rundt 60-79 kvm et sted. Brorparten av alle leilighetene i området ligger i dette størrelsessegmentet.

Ser man videre på tallene viser disse at det har skjedd meget lite boligutvikling i området siden det stod ferdig på 50-tallet. Det har vært noen prosjekter som har bidratt til å tilføre området nye leiligheter. Disse har primært blitt bygd i området rundt T-banestasjonen og ved Lambertseter senter. Det må nevnes at i kommuneplanen for Oslo 2015 (Oslo kommuneplan, 2015) er Lambertseter definert som utviklingsområde. Plan og bygningsetaten jobber med et større planarbeid for området Lambertseter og Karlsrud, som til slutt skal ende en i områderegulering som åpner for mer boligutvikling på Lambertseter.

4.1.1 Hvem bor på Lambertseter?

Ifølge bydelsfakta fra Oslo kommune bor det 10486 personer totalt på Lambertseter. Av disse er gruppen personer fra 50 år og oppover på ca. 3500 personer. Andelen fra 60 år og oppover ligger på ca. 2300 personer. (Oslo kommune, 2022) Ser man på fordelingen av befolkningen i figur.x.x ser man at hovedvekten av befolkningen ligger rundt 50 år.



Figur 4. Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Nordstrand. Hentet fra Oslo kommune (2022).

4.2 Oppsal

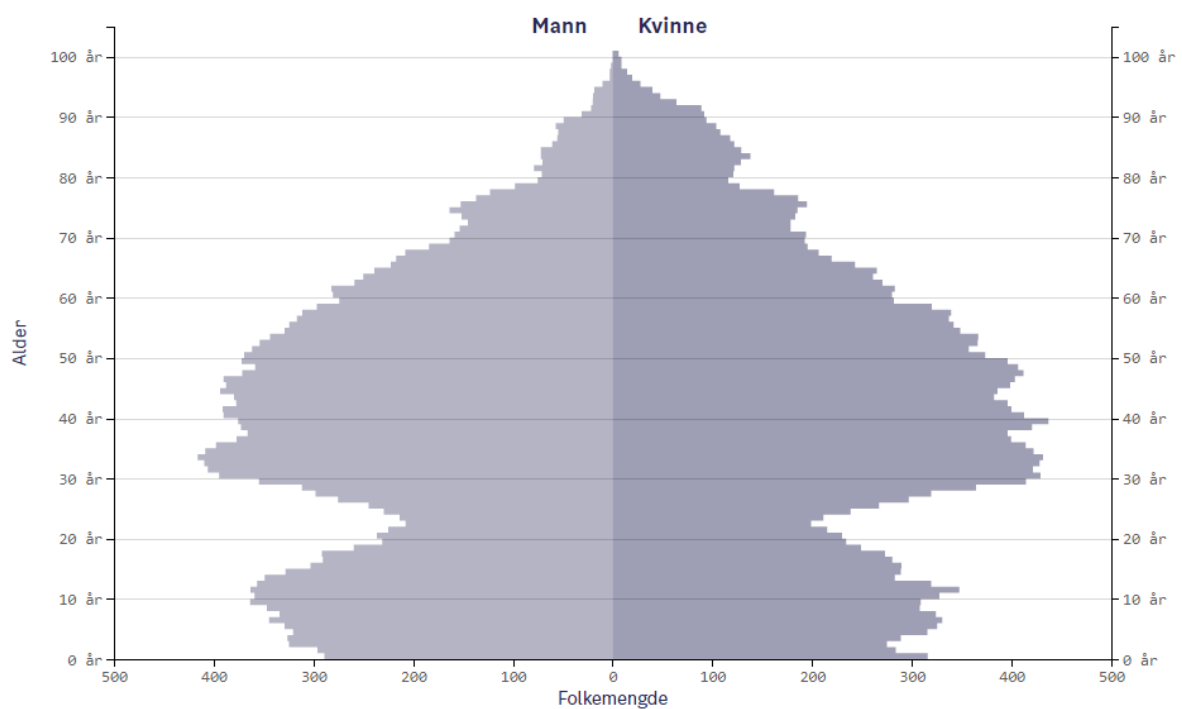
Oppsal er et boligområde øst i Oslo. Det ligger øst for Østensjøvannet og tilhører hovedsakelig bydelen Østensjø. I likhet med Lambertseter er Oppsal også en drabantby. Der hvor utbyggingen av Lambertseter startet tidlig på 1950-tallet, strakk utbyggingen etter hvert seg også ut til Oppsal/Skøyen på slutten av 1950- og ut i 1960 årene (Benum, 2020). Oppsal er bestående av en blanding av villabebyggelse og blokkbebyggelse (Tvedt, 2020).

Ser man på det eksisterende bygningsmassen som er kartlagt ved egne undersøkelser, ser man at området i stor grad består av boligblokker, mens det i noen mindre områder i samt større områder rundt, ligger større villaområder med innslag av rekkehus og andre typer typiske familieboliger. Undersøkelsene viser at den gjennomsnittlige leiligheten på Oppsal i likhet med Lambertseter ligger i størrelse på rundt 60-79 kvm et sted. Brorparten av alle leilighetene i området ligger i dette størrelsessegmentet. Ser man videre på tallene viser disse at det har skjedd meget lite boligutvikling i området siden det stod ferdig på 50-tallet. Det har vært noen prosjekter som har bidratt til å tilføre området nye leiligheter. Disse har primært blitt bygd i området rundt T-banestasjonen og ved Oppsal senter. Det må nevnes at i likhet med Lambertseter driver man på Oppsal med en større områderegulering av området rundt T-banenestasjonen. Oppstarten av planarbeidet startet i 2019, og man arbeider med å avsette

området til å kunne bygge en blanding av boliger og næring (Oslo kommune, 2019). Dette vil kunne bidra til at det i fremtiden bygges flere nye boliger i området.

4.2.1 Hvem bor på Oppsal?

Ifølge bydelsfakta fra Oslo kommune bor det 11 164 personer totalt på Oppsal. Av disse er gruppen personer fra 50 år og oppover på ca. 3320 personer. Andelen fra 60 år og oppover ligger på ca. 1900 personer. (Oslo kommune, 2022) Ser man på fordelingen av befolkningen i figur.x.x ser man at hovedvekten av befolkningen ligger rundt 40-50 år.



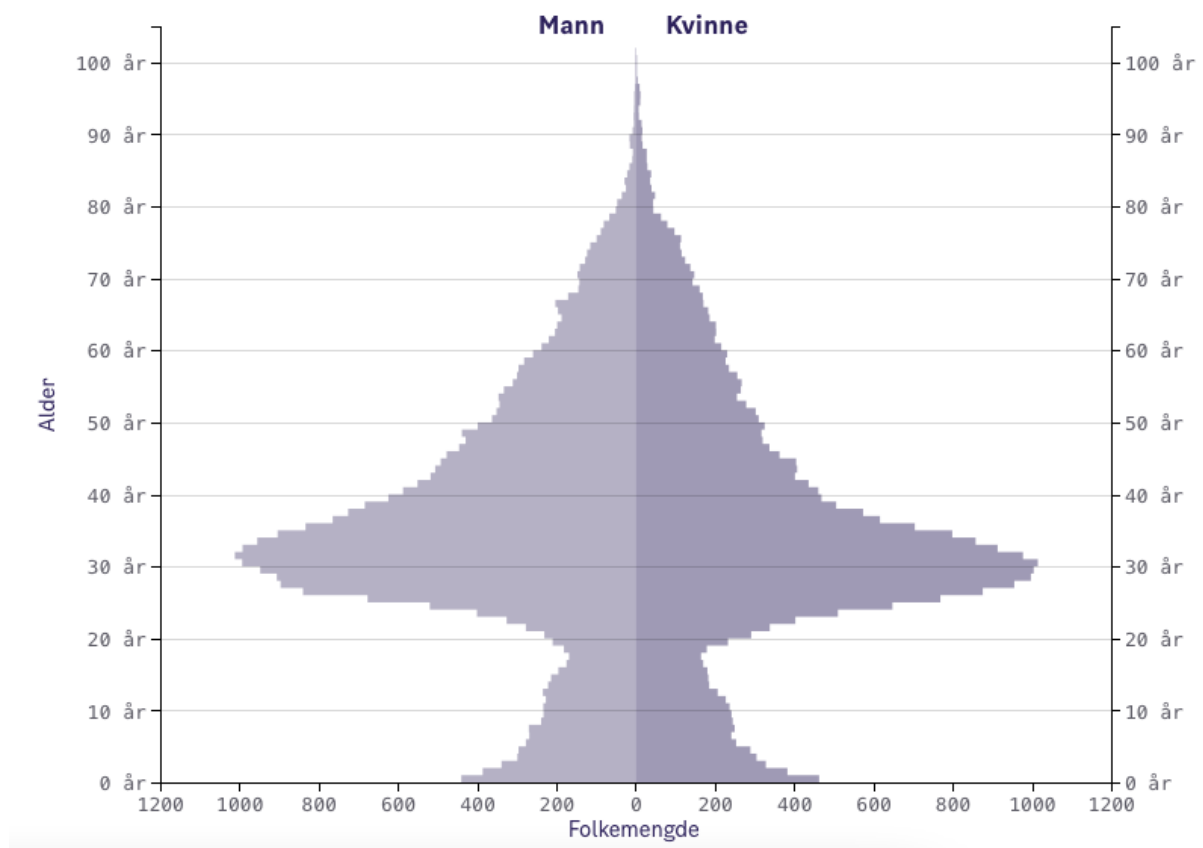
Figur 5. Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Østernsjø. Hentet fra Oslo kommune (2022).

4.3 Ensjø

Ensjø er et bolig- og industriområde i bydel Gamle Oslo, som ligger mellom Helsfyr og Kampen. Ensjø var tidligere kjent som «bilbyen», da området bestod av flere næringsbygg og bilforretninger. Dette har hatt en gradvis endring siden slutten av 1990-årene, da området har vært under utvikling og utbygging til boligformål (Tvedt, 2021). På starten av 1800-tallet var Ensjø både et utfluktsmål og sommerhusområde for Oslos bedrestilte. Det var også en ferdselsåre fra Oslo og nordover. I 1881 kom det første industrianlegget, et teglverk, til området. I 1974 fikk Ensjø T-banestasjon, som dannet et utgangspunkt for bebyggelsen av dagens boliger. I august 2002 leverte Oslo Kommunes plan og bygningsetat den første rapporten om den nye reguleringsplanen for Ensjø. Her ble det forutsatt at hele området skal utvikles til boligformål, hovedsakelig (Ensjø, 2020).

4.3.1 Hvem bor på Ensjø?

Ifølge bydelsfakta fra Oslo kommune bor det 10190 personer totalt på Ensjø. Av disse er gruppen personer fra 50 år og oppover på ca. 1791 personer. Andelen fra 60 år og oppover ligger på ca. 986 personer. (Oslo kommune, 2022) Ser man på fordelingen av befolkningen i figur.x.x ser man at hovedvekten av befolkningen ligger rundt 30 år.



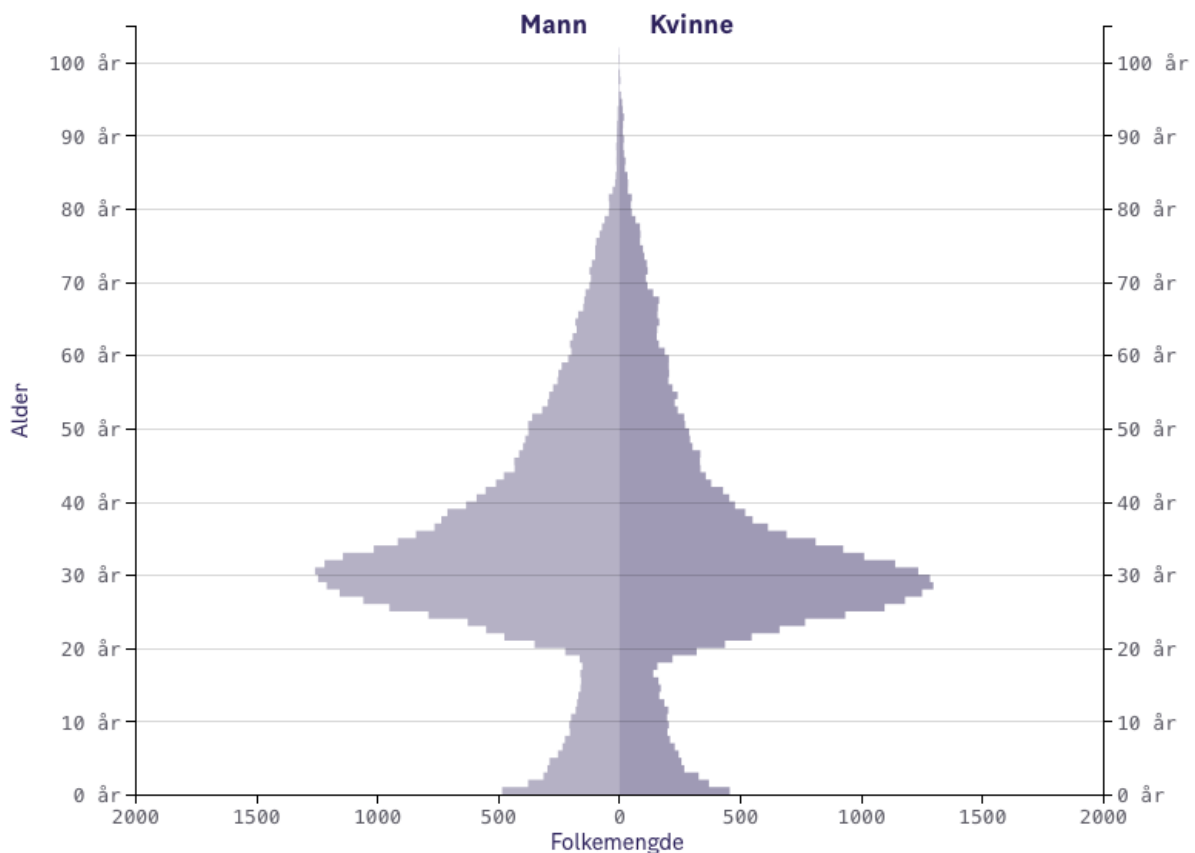
Figur 6. Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Gamle Oslo. Hentet fra Oslo kommune (2022).

4.4 Løren

Løren er et bolig- og forretningsområde i Oslo, som ligger i bydelene Grünerløkka og Bjerke. Området befinner seg mellom Hasle og Refstad, og mellom Sinsen og Økern. Det var opprinnelig et gammelt jordbruksområde, og hadde noe industriarbeid fra slutten av 1800-tallet. Området gjennomgikk fra 1930-årene en større utbygging. Løren består dessuten av to skoler, hvorav en er fra 1891 og den andre fra 2005, og et idrettsanlegg med kunstisbane og friareal mot delområdet Refstad. Fra 2004 ble et boligområde utbygd med boligområder og lokaler for næringsvirksomhet, dette utga en helt ny bydel med ca. 1600 boliger. Løren åpnet T-banestasjon i 2016, og knytter da Grorudbanen sammen med T-baneringen ved Sinsen stasjon (Tvedt, 2021).

4.4.1 Hvem bor på Løren?

Ifølge bydelsfakta fra Oslo kommune bor det 11 169 personer totalt på Løren. Av disse er gruppen personer fra 50 år og oppover på ca. 1919 personer. Andelen fra 60 år og oppover ligger på ca. 1140 personer. (Oslo kommune, 2022) Ser man på fordelingen av befolkningen i figur.x.x ser man at hovedvekten av befolkningen ligger rundt 30 år.



Figur 7. Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Grünerløkka. Hentet fra Oslo kommune (2022).

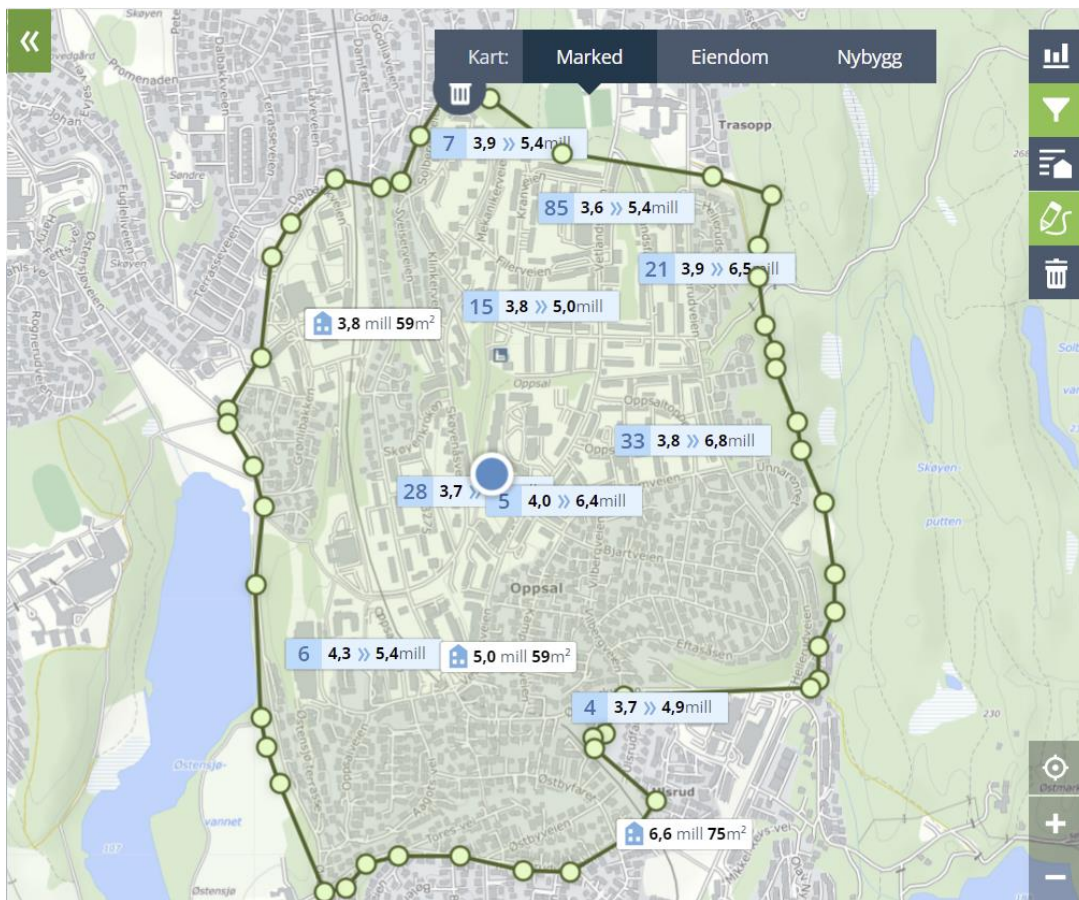
5. Presentasjon av kvantitative undersøkelser

Den kvantitative delen av undersøkelsene bygger på data hentet ut fra dataprogrammet Eiendomsverdi, og utgjør en viktig del av grunnlaget for å besvare problemstillingen i oppgaven. Dataene er hentet ut ved hjelp av verktøyet EV-kart, og her benyttes de forskjellige funksjonene; Eiendom og marked, samt demografi til en viss grad. Innledningsvis presenteres dataene fra kartleggingen av eksisterende tilbud av leiligheter.

5.1 Eksisterende tilbud av leiligheter

5.1.1 Oppsal

Ved bruk av utvalgsfunksjonene i EV kart for Oppsal er det sett på området som er markert ut i kartet, som vist i figur 8. Dette området inkluderer alle mindre delområder av Oppsal, som i denne oppgaven sees på som ett og samme område og representerer studieområdet Oppsal.



Figur 8. Oversikt over studieområdet Oppsal brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).

0-39 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 271 leiligheter, hvorav 62 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 17 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 271 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det kun 8 som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

40-59 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 980 leiligheter, hvorav 238 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 66 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 980 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det kun 70 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

60-79 kvm

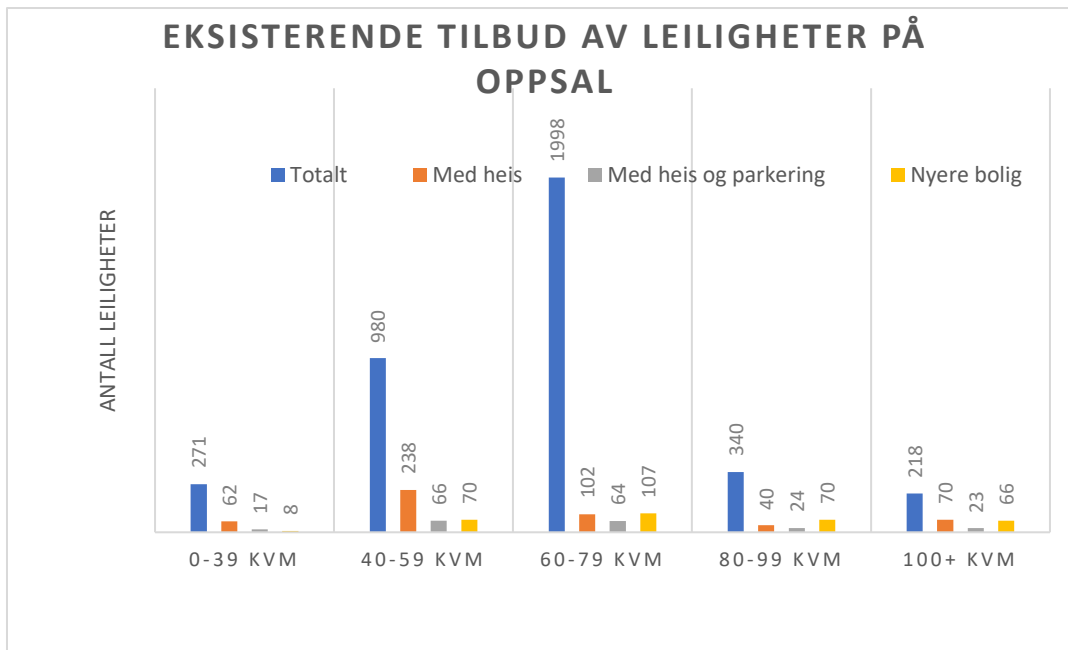
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 1998 leiligheter, hvorav 102 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 64 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 1998 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det kun 107 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

80-99 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 340 leiligheter, hvorav 40 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 24 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 340 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 70 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

100+ kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 218 leiligheter, hvorav 70 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 23 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 218 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 66 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.



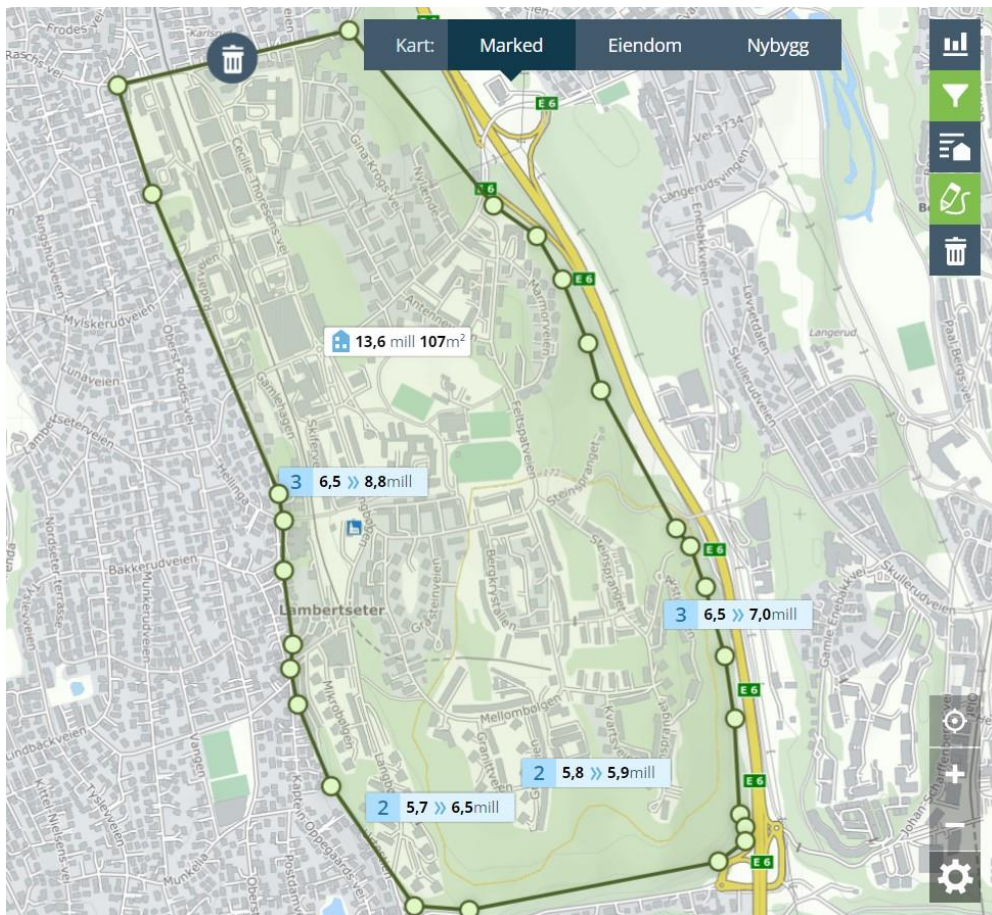
Figur 9. Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Oppsal. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Totalt bilde av eksisterende bebyggelse på Oppsal

Totalt for Oppsal er det funnet at det eksisterer 3807 leiligheter, hvorav 512 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 194 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 3807 leilighetene funnet på Oppsal, er det totalt 321 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

5.1.2 Lambertseter

Ved bruk av utvalgsfunksjonene i EV kart for Lambertseter er det sett på området som er markert ut i kartet, som vist i figur 10. Dette området inkluderer alle mindre delområder av Lambertseter, som i denne oppgaven sees på som ett og samme område og representerer studieområdet Lambertseter.



Figur 10. Oversikt over studieområdet Lambertseter brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).

0-39 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 249 leiligheter, hvorav 82 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 6 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 249 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det kun 8 som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

40-59 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 1355 leiligheter, hvorav 78 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 11 stykker som også er registrert med

parkering. Av alle de 1355 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det kun 53 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

60-79 kvm

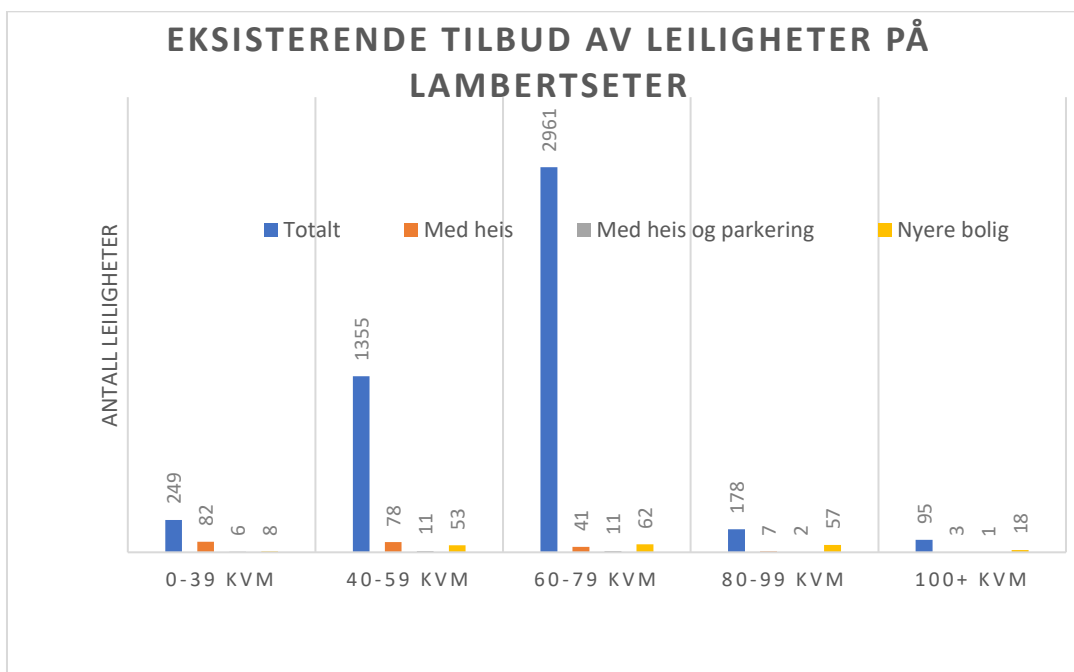
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 2961 leiligheter, hvorav 41 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 11 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 2961 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det kun 62 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

80-99 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 178 leiligheter, hvorav 7 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 2 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 178 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 57 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

100+ kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 95 leiligheter, hvorav 3 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 1 som også er registrert med parkering. Av alle de 95 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 18 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.



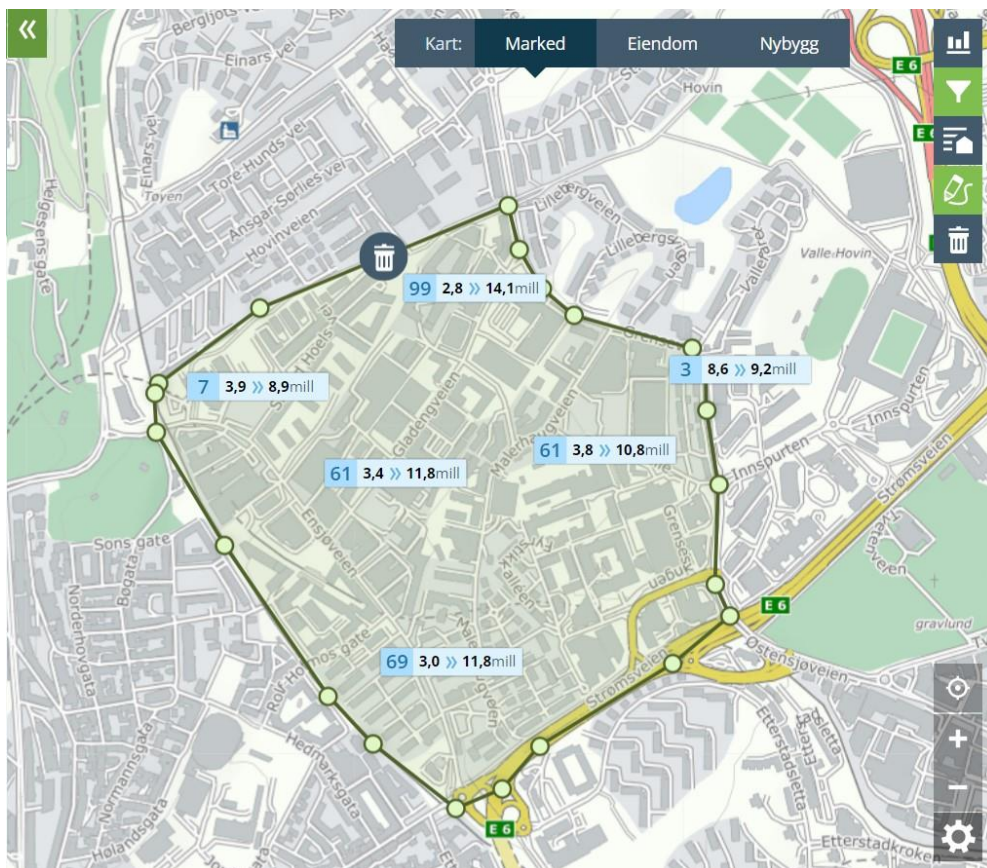
Figur 11. Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Lambertseter. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Totalt bilde av eksisterende bebyggelse på Lambertseter

Totalt for Lambertseter er det funnet at det eksisterer 4838 leiligheter, hvorav 211 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 31 stykker som også er registrert med tilhørende parkering. Av alle de 4838 leilighetene funnet på Lambertseter, er det totalt 198 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

5.1.3 Ensjø

Ved bruk av utvalgsfunksjonene i EV kart for Ensjø er det sett på området som er markert ut i kartet, som vist i figur 12. Dette området inkluderer alle mindre delområder av Ensjø, som i denne oppgaven sees på som ett og samme område og representerer studieområdet Ensjø.



Figur 12. Oversikt over studieområdet Ensjø brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).

0-39 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 105 leiligheter, hvorav 59 av disse registrert med heis. Av disse igjen er det 9 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 105 leilighetene i dette størrelsessegmentet er 72 av de registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

40-59 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 674 leiligheter, hvorav 392 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 53 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 674 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 521 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

60-79 kvm

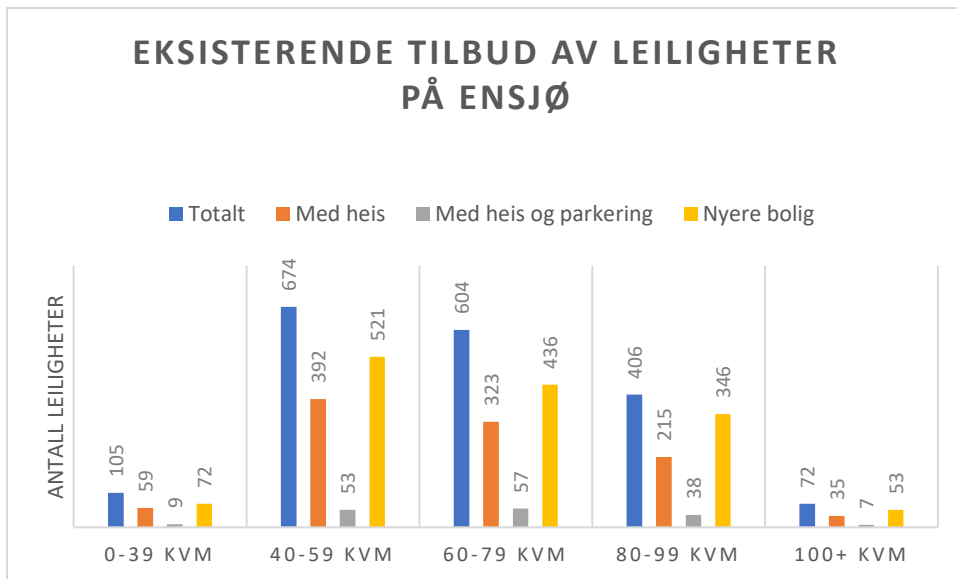
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 604 leiligheter, hvorav 323 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 57 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 604 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 436 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

80-99 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 406 leiligheter, hvorav 215 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 38 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 406 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 346 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

100+ kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 72 leiligheter, hvorav 35 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 7 som også er registrert med parkering. Av alle de 72 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 53 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.



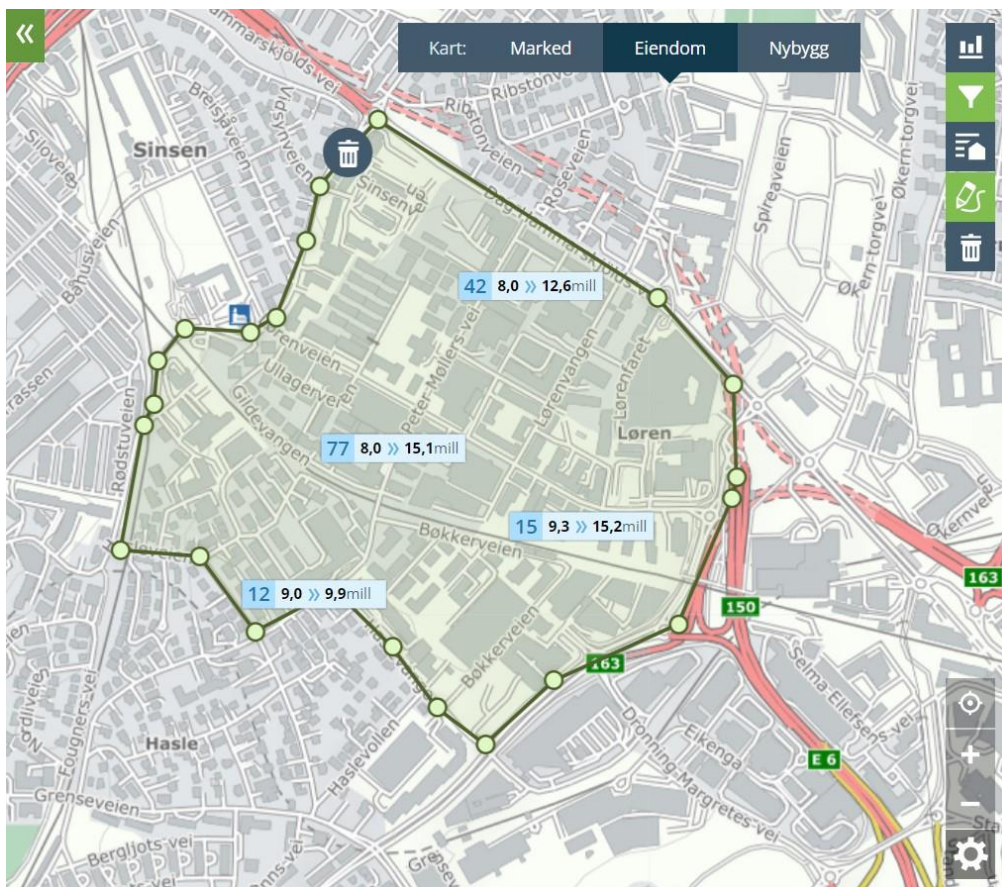
Figur 13. Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Ensjø. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Totalt bilde av eksisterende bebyggelse på Ensjø

Totalt for Lambertseter er det funnet at det eksisterer 1861 leiligheter, hvorav 1024 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 164 stykker som også er registrert med tilhørende parkering. Av alle de 1861 leilighetene funnet på Lambertseter, er det totalt 1428 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

5.1.4 Løren

Ved bruk av utvalgsfunksjonene i EV kart for Løren er det sett på området som er markert ut i kartet, som vist i figur 14. Dette området inkluderer alle mindre delområder av Løren, som i denne oppgaven sees på som ett og samme område og representerer studieområdet Løren.



Figur 14. Oversikt over studieområdet Løren brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).

0-39 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 175 leiligheter, hvorav 162 av disse registrert med heis. Av disse igjen er det 22 stykker som også er registrert med

parkering. Av alle de 175 leilighetene i dette størrelsessegmentet er 172 av de registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

40-59 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 852 leiligheter, hvorav 639 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 54 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 852 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 837 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

60-79 kvm

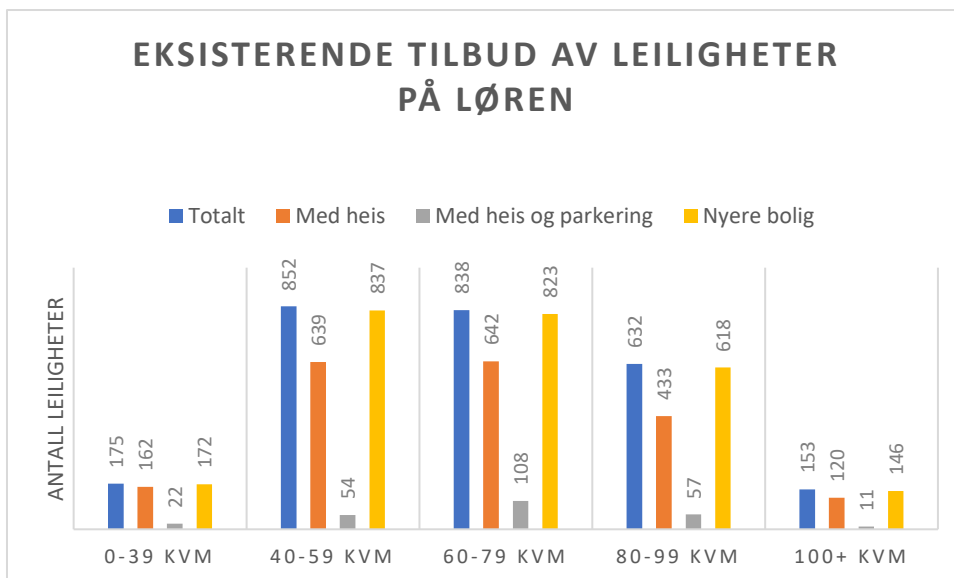
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 838 leiligheter, hvorav 642 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 108 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 834 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 823 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

80-99 kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 632 leiligheter, hvorav 433 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 57 stykker som også er registrert med parkering. Av alle de 632 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 618 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

100+ kvm

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det eksisterer totalt 153 leiligheter, hvorav 120 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det kun 11 som også er registrert med parkering. Av alle de 153 leilighetene i dette størrelsessegmentet er det 146 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.



Figur 15. Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Løren. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Totalt bilde av eksisterende bebyggelse på Løren

Totalt for Lambertseter er det funnet at det eksisterer 2650 leiligheter, hvorav 1996 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det 252 stykker som også er registrert med tilhørende parkering. Av alle de 2650 leilighetene funnet på Løren, er det totalt 2596 leiligheter som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

5.2 Omsetninger av leiligheter

Ved bruk av utvalgsfunksjonen for «marked» i EV kart, er det for alle de fire områdene samlet inn diverse omsetningsdata. Områdene som er brukt her er de samme som når eksisterende tilbud ble kartlagt, og det er områdene som er vist i figurene for hvert enkelt område i eksisterende tilbud. Det er her sett på omsetninger i de samme fem størrelsessegmentene som for eksisterende bebyggelse av leiligheter. Det er sett på omsetninger foretatt det siste året, og det er hentet ut informasjon om gjennomsnittlig salgpris, gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom, og avvik på salgpris fra prisantydning for alle objekter. Videre presenteres den samme informasjonen for alle objekter med fasiliteten heis. Så presenteres samme informasjonen for alle objekter med heis og parkering. I tillegg presenteres den samme informasjonen for alle objekter som er nyere leiligheter, altså med byggeår fra og med år 2000.

5.2.1 0-39 kvm

Oppsal

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 26 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 25 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 26 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 1 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 26 omsetningene var 3.265.144 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 93 909 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,8%. I følge Ev-kart funksjonen har 25 av alle de 26 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 25 omsetningene var 3.262.790 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 94 256 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 5%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det kun foretatt 1 omsetning. Denne hadde en gjennomsnittlig salgspris på 3.516.000 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 94.256 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på -1,4%.

Lambertseter

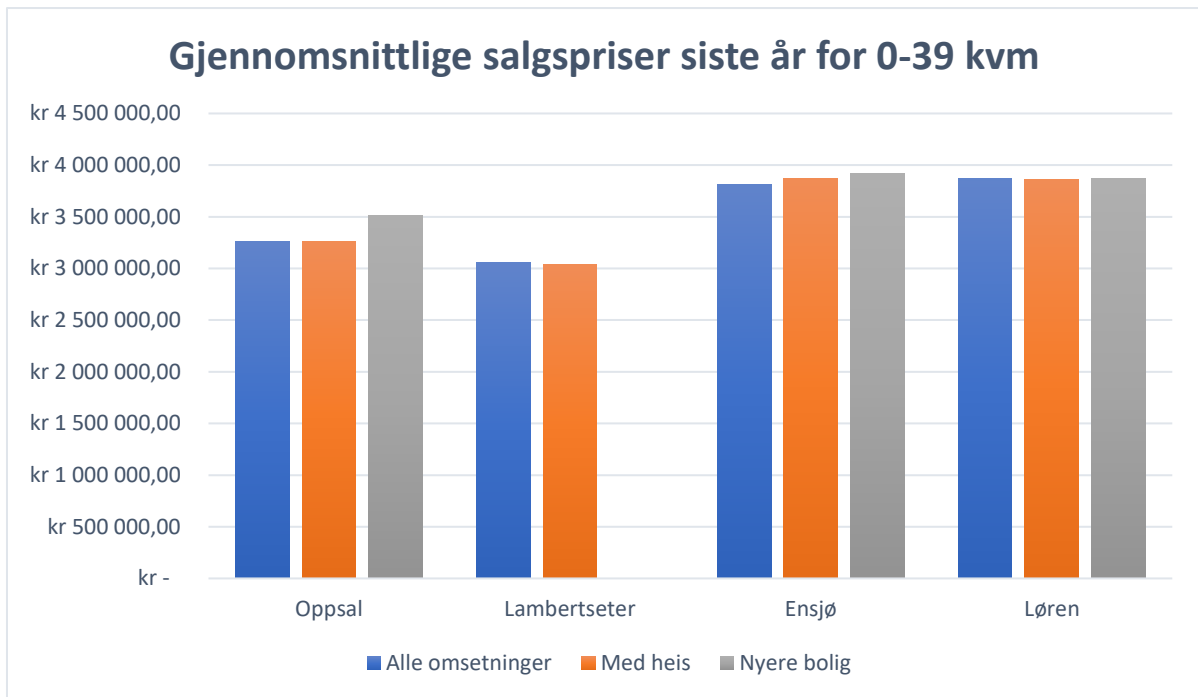
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 38 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 37 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 38 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det ingen av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 38 omsetningene var 3.053.333 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 104.707 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 5,1%. I følge Ev-kart funksjonen har 37 av alle de 38 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 37 omsetningene var 3.040.709 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 104.894 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,9%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det heller ikke foretatt noen omsetninger. Dermed finnes det ikke data for dette segmentet.

Ensjø

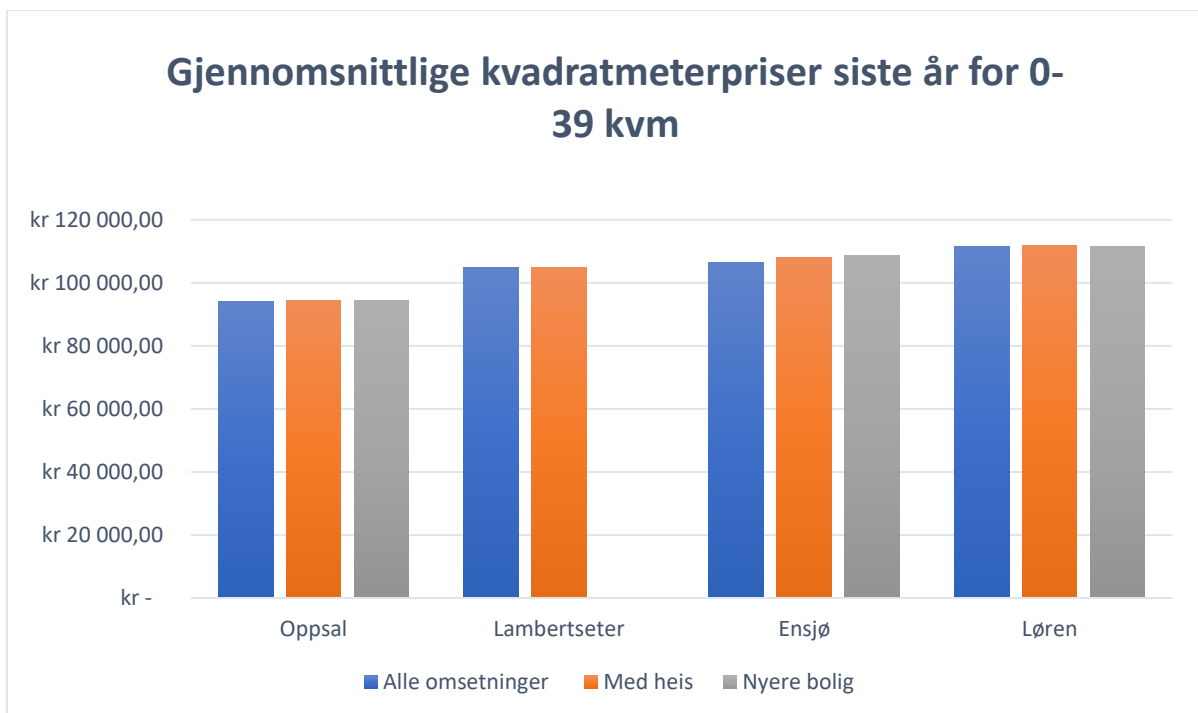
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 24 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 18 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 24 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 13 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 24 omsetningene var 3.808.349 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 106.356 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 7,9%. I følge Ev-kart funksjonen har 18 av alle de 24 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 18 omsetningene var 3.874.239 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 107.902 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 7,3%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 18 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 3.919.021 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 108.766 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 8,1%.

Løren

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 34 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 33 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 34 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er alle 34 av de registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 34 omsetningene var 3.866.141 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 111.575 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,3%. I følge Ev-kart funksjonen har 33 av alle de 34 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 33 omsetningene var 3.863.600 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 111.806 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,1%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er alle 34 det. Dermed er det ingen forskjell mellom bygd før år 2000 og etter år 2000 her.



Figur 16. Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 0-39 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).



Figur 17. Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 0-39 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

5.2.1.1 Diskusjon og oppsummering funn 0-39 kvm

Her presenteres videre funn og informasjon som er hentet ut fra datamaterialet for størrelsessegmentet 0-39 kvm. I dette størrelsessegmentet er det for de fire områdene omsatt et nokså likt antall leiligheter det siste året. For Oppsal og Lambertseter er det noe overaskende at det ifølge dataen fra Eiendomsverdi, er omsatt så mange som henholdsvis 25 og 37 leiligheter med heis. Det vil si mer eller mindre alle omsetningene som er foretatt. Sammenligner man disse tallene med hvor mange leiligheter det eksisterer med heis i disse områdene, iht. funnene ser man at på Oppsal eksisterer det totalt 271 leiligheter i dette størrelsessegmentet, hvorav 62 av disse er registrert med heis. At 25 av de 62 leilighetene i dette størrelsessegmentet på Oppsal er blitt omsatt det siste året er kanskje ikke usannsynlig i seg selv, men at 25 av totalt 26 omsetninger er med heis kan indikere at det eksisterer feil i datamaterialet. Dette særlig fordi hvis man ser på nyere leiligheter, som man med sikkerhet kan vite at har heis, ble det kun omsatt én. Ser man på nyere leiligheter omsatt på Lambertseter ble det ikke omsatt noen. For Ensjø og Løren har det naturligvis vært langt flere omsetninger av nyere leiligheter. Det er ikke så rart når man vet at disse fremvoksende områdene også har langt flere nyere leiligheter som følge av at områdene i stor grad er utviklet i nyere tid.

Selv om tallene for Oppsal og Lambertseter kan indikere at det eksisterer noen feil i datagrunnlaget i form av feilregistreringer for hvilke omsetninger som faktisk har heis, vil tallene for størrelsessegmentet generelt kunne bidra til å danne et bedre bilde av forholdet mellom priser i de ulike områdene. Sammenligner man Oppsal mot Lambertseter her ser man at leilighetene på Oppsal oppnår en høyere salgspris, mens leilighetene på Lambertseter oppnår en høyere gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Dette henger nok sammen med når mesteparten av bygningsmassen ble bygget jf. Kap 4 Først bygget man Lambertseter, og når man bygget Oppsal noe senere bygget man trolig også de minste leilighetene noe større enn tidligere. Sammenligner man tallene fra Oppsal og Lambertseter med tallene fra Ensjø og Løren ser man at disse to områdene ligger relativt mye høyere i både gjennomsnittlige salgspriser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser. Dette er ikke uventet med tanke på at disse to områdene ligger forholdsvis mer sentralt til i forhold til avstand og reisetid til sentrum.

5.2.2 40-59 kvm

Oppsal

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 117 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 73 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 117 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 7 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 117 omsetningene var 3.707.396 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 72.983 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4%. I følge Ev-kart funksjonen har 73 av alle de 117 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 73 omsetningene var 3.695.293 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 72 793 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,7%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 7 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 4.274.884 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 83 129 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 1,5%.

Lambertseter

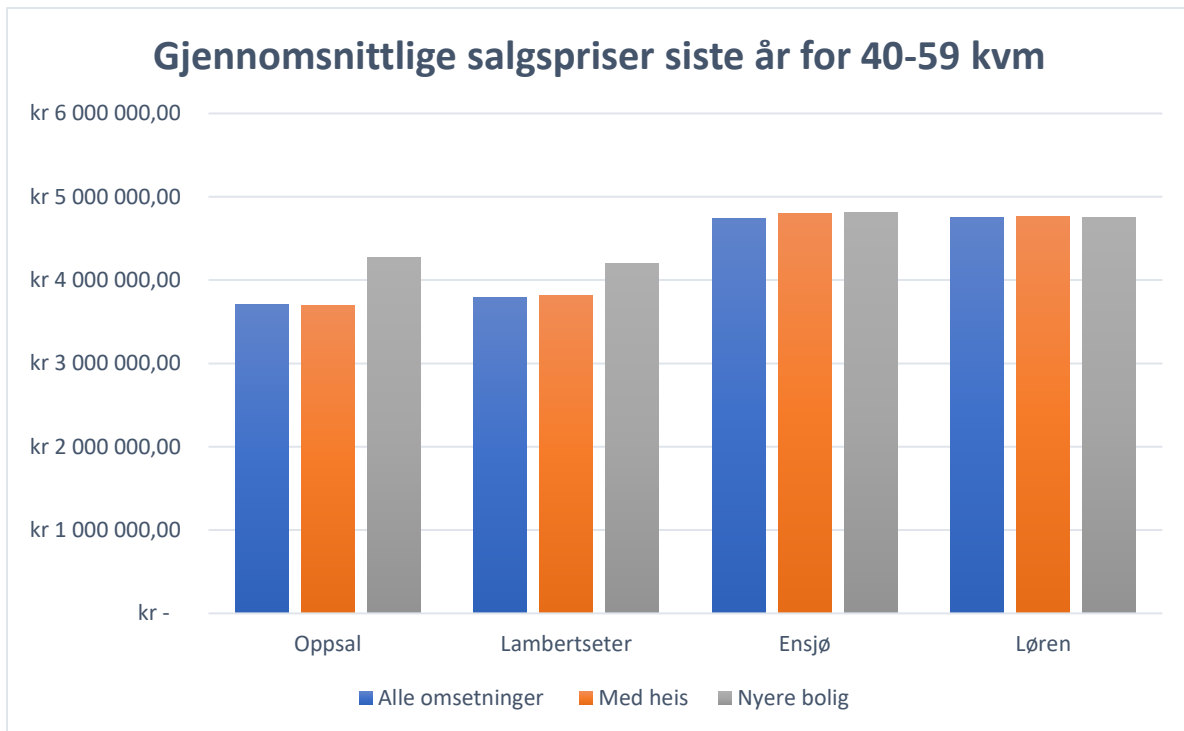
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 163 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 134 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 163 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 7 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 163 omsetningene var 3.794.068 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 72.007 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,3%. I følge Ev-kart funksjonen har 134 av alle de 163 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 134 omsetningene var 3.817.999 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 72.266 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,1%. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 7 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 4.202.714 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 87 931 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 0,6%.

Ensjø

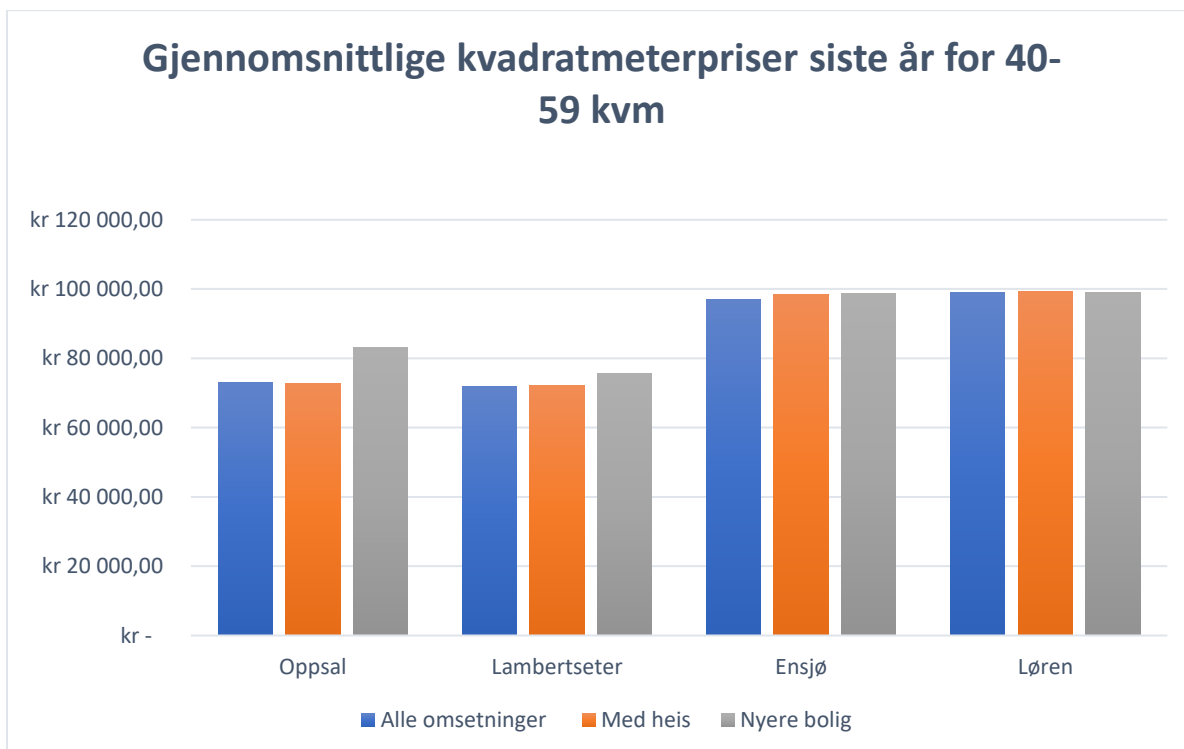
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 109 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 96 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 109 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 95 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 109 omsetningene var 4.738.891 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 97.106 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4%. I følge Ev-kart funksjonen har 95 av alle de 109 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 96 omsetningene var 4.793.964 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 98.392 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,1%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 95 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 4.816.985 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 98.660 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,1%.

Løren

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 135 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 133 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 135 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er 134 av de registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 135 omsetningene var 4.755.301 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 99.077 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,8%. I følge Ev-kart funksjonen har 133 av alle de 135 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 133 omsetningene var 4.761.997 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 99.245 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,9%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 134 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 4.749.579 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 99.009 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,8%.



Figur 18. Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 40-59 kvm. Egenkomponent, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).



Figur 19. Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 40-59 kvm. Egenkomponent, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

5.2.2.1 Diskusjon og oppsummering funn 40-59 kvm

Her presenteres videre funn og informasjon som er hentet ut fra datamaterialet for størrelsessegmentet 40-59 kvm. I dette størrelsessegmentet er det også her for de fire områdene omsatt et nokså likt antall leiligheter det siste året. For Oppsal og Lambertseter er det i likhet med størrelsessegmentet 0-39 kvm funnet overaskende mange omsetninger som er registrert med at de har heis. Her er det ifølge dataen fra Eiendomsverdi omsatt så mange som henholdsvis 73 og 134 leiligheter med heis. Det er faktisk så mye som ca. 62% av alle omsetninger på Oppsal, og ca. 81% på Lambertseter. Sammenligner man disse tallene med hvor mange leiligheter det eksisterer med heis i disse områdene, iht. funnene, ser man at på Oppsal eksisterer det totalt 980 leiligheter i dette størrelsessegmentet, hvorav 238 av disse er registrert med heis. For Lambertseter eksisterer det totalt 1355 leiligheter i dette størrelsessegmentet, hvorav kun 78 av disse er registrert med heis. Det vil si at det også her er stor grunn til å tro at det eksisterer feil i datamaterialet, fordi tallene fra Eiendomsverdi viser at 73 av 78 leiligheter med heis i dette størrelsessegmentet skal være omsatt det siste året.

Ser man omsetningen av nyere leiligheter på Oppsal ble det omsatt 7 stykker. Ser man på nyere leiligheter omsatt på Lambertseter ble det også omsatt 7 stykker. Sammenligner man tallene for disse to ser man at her er gjennomsnittlige salgspriser nokså like, men den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på Oppsal er betydelig høyere enn på Lambertseter. Ser man på tallene for alle omsetninger for de to områdene er både gjennomsnittlig salgpris og gjennomsnittlig kvadratmeterpris relativt like. Når det gjelder Ensjø og Løren har det også her vært langt flere omsetninger av nyere leiligheter. Tallene viser generelt at nivåene ligger relativt mye høyere enn for Oppsal og Lambertseter.

Selv om tallene for Oppsal og Lambertseter også her kan indikere at det eksisterer noen feil i datagrunnlaget i form av feilregistreringer for hvilke omsetninger som faktisk har heis, vil tallene for størrelsessegmentet generelt kunne bidra til å danne et bedre bilde av forholdet mellom priser i de ulike områdene.

5.2.3 60-79 kvm

Oppsal

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 263 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 204 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 263 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 6 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

Gjennomsnittlig salgspris på alle de 263 omsetningene var 4.465.613 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 65.137 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4%. I følge Ev-kart funksjonen har 204 av alle de 263 omsetningene heis.

Gjennomsnittlig salgspris på de 204 omsetningene var 4.442.170 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 64 540 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 6 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 5.769.667 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 80 050 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,8%.

Lambertseter

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 319 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 267 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 319 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 3 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

Gjennomsnittlig salgspris på alle de 319 omsetningene var 4.456.520 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 67.486 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,1%. I følge Ev-kart funksjonen har 267 av alle de 319 omsetningene heis.

Gjennomsnittlig salgspris på de 267 omsetningene var 4.468.116 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 67 679 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 3 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 8.348.333 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 115.710 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3%.

Ensjø

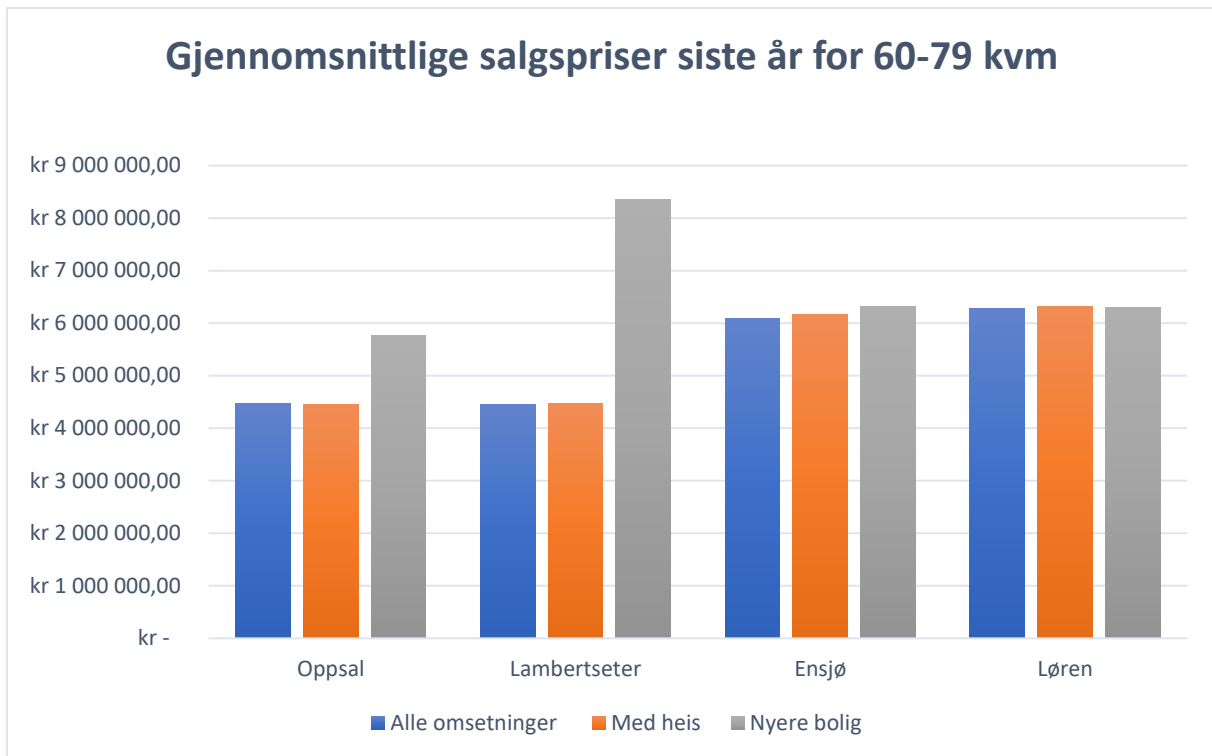
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 98 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 88 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 98 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 78 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 98 omsetningene var 6.081.053 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 88.737 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,6%. I følge Ev-kart funksjonen har 88 av alle de 98 omsetningene heis.

Gjennomsnittlig salgspris på de 88 omsetningene var 6.173.115 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 81.633 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,2%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 78 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 6.317.918 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 90 828 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,2%.

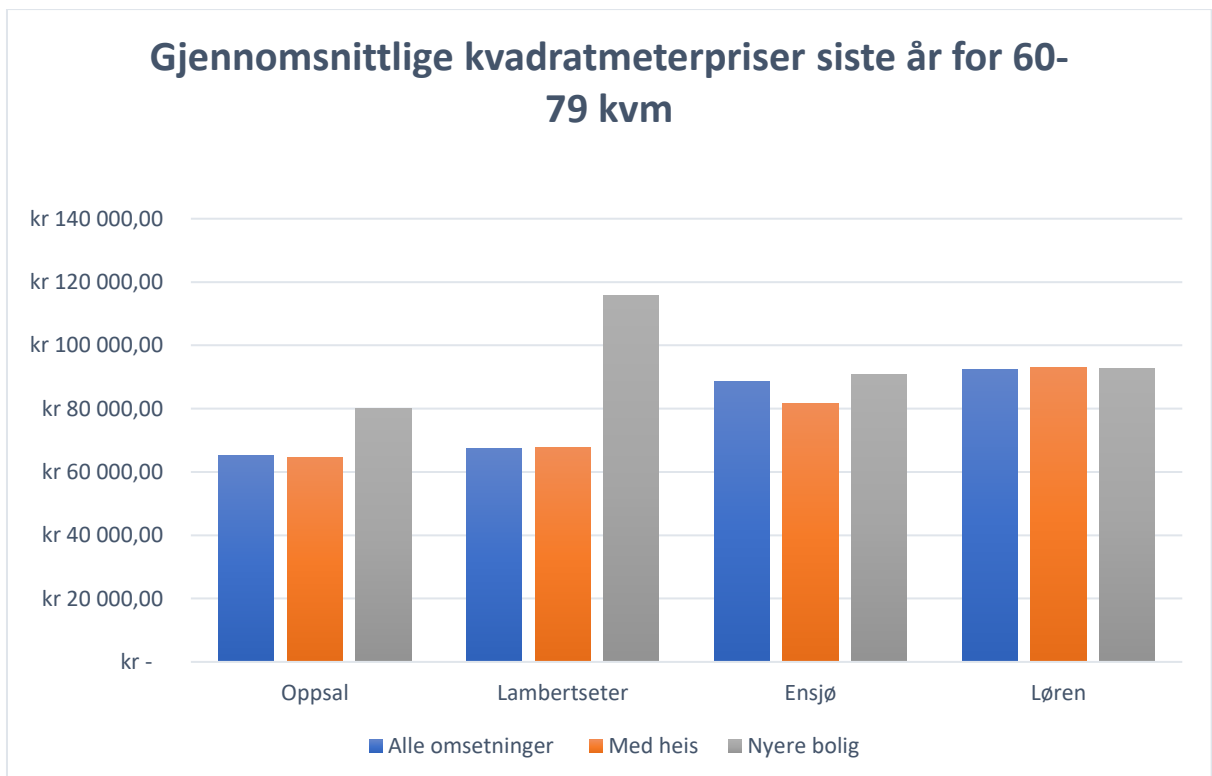
Løren

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 115 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 111 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 112 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er 134 av de registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 115 omsetningene var 6.276.662 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 92.479 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,2%. I følge Ev-kart funksjonen har 111 av alle de 115 omsetningene heis.

Gjennomsnittlig salgspris på de 111 omsetningene var 6.316.751 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 92.921 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,1%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 112 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 6.292.778 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 92.616 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,1%.



Figur 20. Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 60-79 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).



Figur 21. Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 60-79 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

5.2.3.1 Diskusjon og oppsummering funn 60-79 kvm

Her presenteres videre funn og informasjon som er hentet ut fra datamaterialet for størrelsessegmentet 60-79 kvm. I dette størrelsessegmentet er det omsatt betydelig flere leiligheter i de to etablerte områdene enn på Ensjø og Løren. For Oppsal og Lambertseter er det i likhet med størrelsessegmentene 0-39 kvm og 40-59 kvm funnet overaskende mange omsetninger som er registrert med at de har heis. Her er det ifølge dataen fra Eiendomsverdi omsatt så mange som henholdsvis 204 og 267 leiligheter med heis. Sammenligner man dette med eksisterende leiligheter med heis, ser man at for Oppsal har kun 102 leiligheter av totalt 1998 i dette størrelsessegmentet heis. Ser man på Lambertseter er kun 41 av 2961 leiligheter registrert med heis. Det vil si at det også her er stor grunn til å tro at det eksisterer feil i datamaterialet.

Ser man videre på omsetningen av nyere leiligheter på Oppsal ble det omsatt 6 stykker. Ser man på nyere leiligheter omsatt på Lambertseter ble det omsatt 3 stykker. Sammenligner man tallene for disse to ser man her at både gjennomsnittlige salgspriser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser er meget forskjellige. Begge prisene er betydelig mye høyere for Lambertseter enn på Oppsal. Ser man på tallene for alle omsetninger for de to områdene er både gjennomsnittlig salgpris og gjennomsnittlig kvadratmeterpris relativt like. Når det gjelder Ensjø og Løren har det også her vært langt flere omsetninger av nyere leiligheter. Tallene viser at nivåene for alle omsetninger ligger relativt mye høyere enn for Oppsal og Lambertseter. Likevel er det svært interessant at for nyere leiligheter er prisnivået for leiligheter på Oppsal betydelig nærmere Ensjø og Løren i dette størrelsessegmentet enn det har vært i de to mindre segmentene. Enda mer interessant er at prisnivåene for nyere leiligheter på Lambertseter er langt mye høyere enn for nyere leiligheter på Ensjø og Løren. Både gjennomsnittlige salgspriser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser ligger signifikant mye høyere. Likevel skal det sies at det kun er omsatt 3 leiligheter her det siste året, imot henholdsvis 88 og 111 på Ensjø og Løren.

Det er interessant at dersom man sammenligner prisnivåene for alle omsetninger og nyere boliger på Oppsal og Lambertseter, så er det i dette størrelsessegmentet det er størst differanse i prisnivåene.

5.2.4 80-99 kvm

Oppsal

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 25 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 9 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 25 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 5 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

Gjennomsnittlig salgspris på alle de 25 omsetningene var 6.141.351 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 71.697 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 5,3%. I følge Ev-kart funksjonen har 9 av alle de 25 omsetningene heis.

Gjennomsnittlig salgspris på de 9 omsetningene var 6.255.502 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 73.971 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 5,6%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 5 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 6.773.371 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 77 895 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 9,5%.

Lambertseter

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 7 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav alle 7 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 7 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 2 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

Gjennomsnittlig salgspris på alle de 7 omsetningene var 6.271.316 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 72.917 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4%.

Ifølge Ev-kart funksjonen har alle av de 7 omsetningene heis. Derfor er det ingen forskjeller i dette størrelsessegmentet på heis og ikke heis. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 2 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 6.679.605 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 78.235 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på -1%.

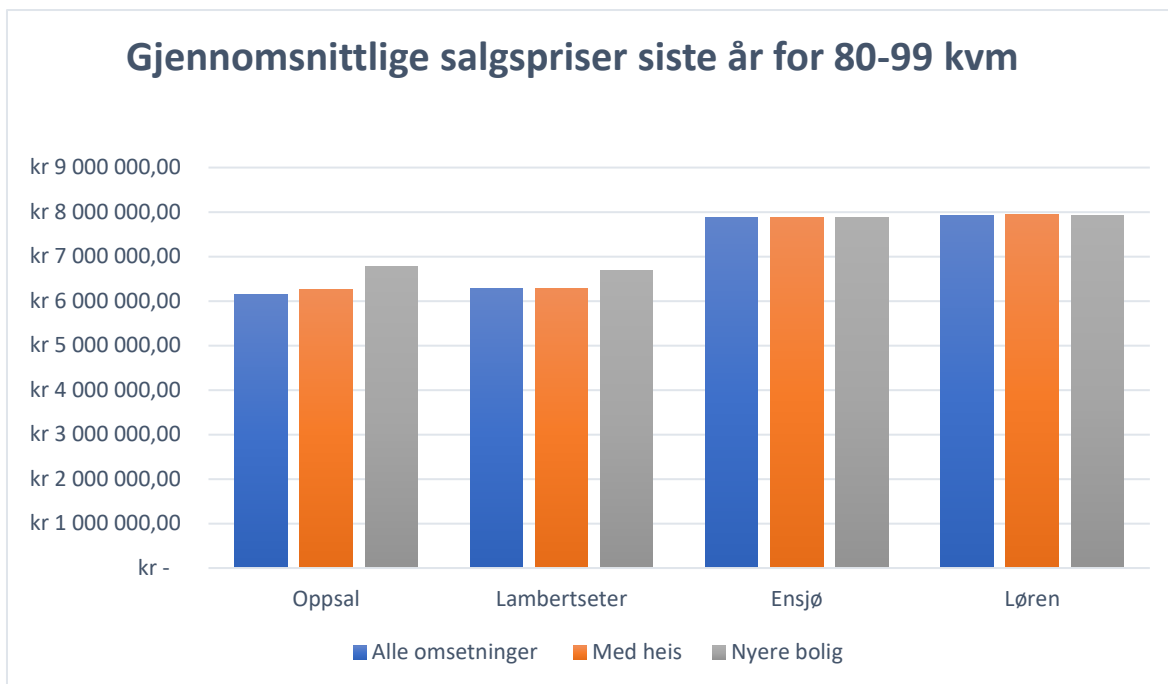
Ensjø

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 57 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 53 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 57 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 50 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 57 omsetningene var 7.882.600 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 91.831 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,7%. Ifølge Ev-kart funksjonen har 53 av de 57 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 53 omsetningene var 7.883.385 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 91.897 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 3,2%.

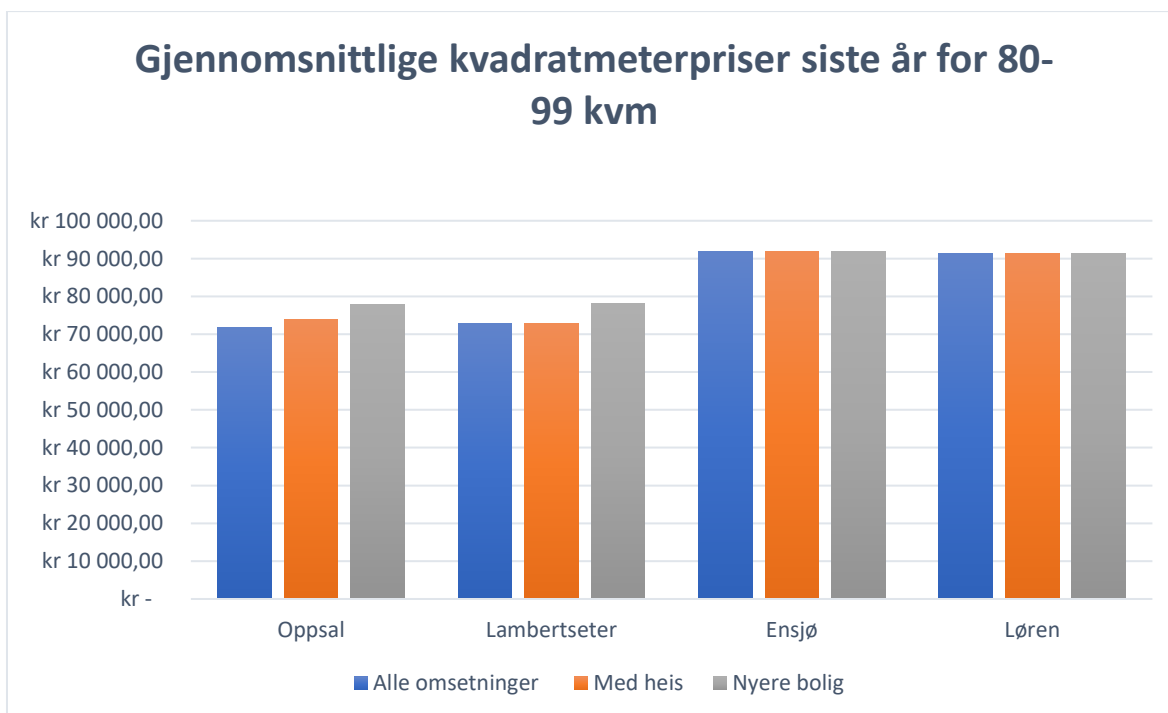
Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 50 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 7.876.353 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 91.812 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,6%.

Løren

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 111 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 110 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 111 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er alle 111 registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 111 omsetningene var 7.933.549 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 91.429 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,3%. I følge Ev-kart funksjonen har 110 av alle de 115 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 110 omsetningene var 7.937.491 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 91.428 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,3%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er alle 111 det. Dermed er det ingen forskjell mellom bygd før år 2000 og etter år 2000 her.



Figur 22. Oversikt over *gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 80-99 kvm. Egenkomponent, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).*



Figur 23. Oversikt over *gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 80-99 kvm. Egenkomponent, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).*

5.2.4.1 Diskusjon og oppsummering funn 80-99 kvm

Her presenteres videre funn og informasjon som er hentet ut fra datamaterialet for størrelsessegmentet 80-99 kvm. I motsetning til størrelsessegmentet 60-79 kvm er det her i dette størrelsessegmentet omsatt betydelig flere leiligheter i de to fremvoksende områdene. For Oppsal og Lambertseter er det totalt omsatt henholdsvis 25 og 7 leiligheter i dette størrelsessegmentet. Til sammenligning er det omsatt henholdsvis 57 og 111 på Ensjø og Løren. Det er trolig naturlig at det er så få omsetninger på Oppsal og Lambertseter med tanke på at det ikke eksisterer så mange av disse «større» leilighetene i disse områdene. Ser man på det totale antallet av leiligheter som eksisterer i dette størrelsessegmentet for Oppsal og Lambertseter, eksisterer det henholdsvis 340 og 178 leiligheter. Av disse er kun 40 og 7 registrert med heis. Ser man på hvor mange av disse som er nyere leiligheter viser tallene fra Eiendomsverdi at det er 70 av de på Oppsal, og 57 på Lambertseter. Dermed kan det før dette størrelsessegmentet se ut til at det er en del feilregistreringer når det gjelder hvor mange enheter som faktisk har heis, hvert fall for Lambertseter. Det vil si at mest trolig har alle de 57 nyere leilighetene i dette størrelsessegmentet på Lambertseter heis. Derfor er det merkelig at tallene fra Eiendomsverdi viser at det kun eksisterer 7 leiligheter med heis i dette størrelsessegmentet.

Ser man på gjennomsnittlige salgspriser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser er det en del likheter. Nivåene på gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for Ensjø og Løren i dette størrelsessegmentet ligger faktisk ca. like høyt som i størrelsessegmentet 60-79 kvm. Sammenligner man tallene for Ensjø og Løren med Oppsal og Lambertseter ser man at det også her er en viss differanse mellom de to de fremvoksende og de to mer etablerte delområdene. Likevel er det interessant og ikke uventet at de nyere boligene på Oppsal og Lambertseter oppnår en såpass mye høyere både gjennomsnittlig salgpris og gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Prisnivåene for Oppsal og Lambertseter har vært relativt like i alle segmenter hittil, foruten for nyere boliger i størrelsessegmentet 60-79 kvm. For Ensjø og Løren er prisnivåene også her meget like.

5.2.5 100+ kvm

Oppsal

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 7 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav 6 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 7 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 1 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

Gjennomsnittlig salgspris på alle de 7 omsetningene var 8.301.224 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 70.914 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 8,2%. I følge Ev-kart funksjonen har 6 av alle de 7 omsetningene heis. Gjennomsnittlig salgspris på de 6 omsetningene var 8.217.843 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 70.087 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 7,2%. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 1 omsetning. Denne hadde en gjennomsnittlig salgspris på 13.751.000 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 94 158 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,2%.

Lambertseter

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 4 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav alle 4 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 4 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 2 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere.

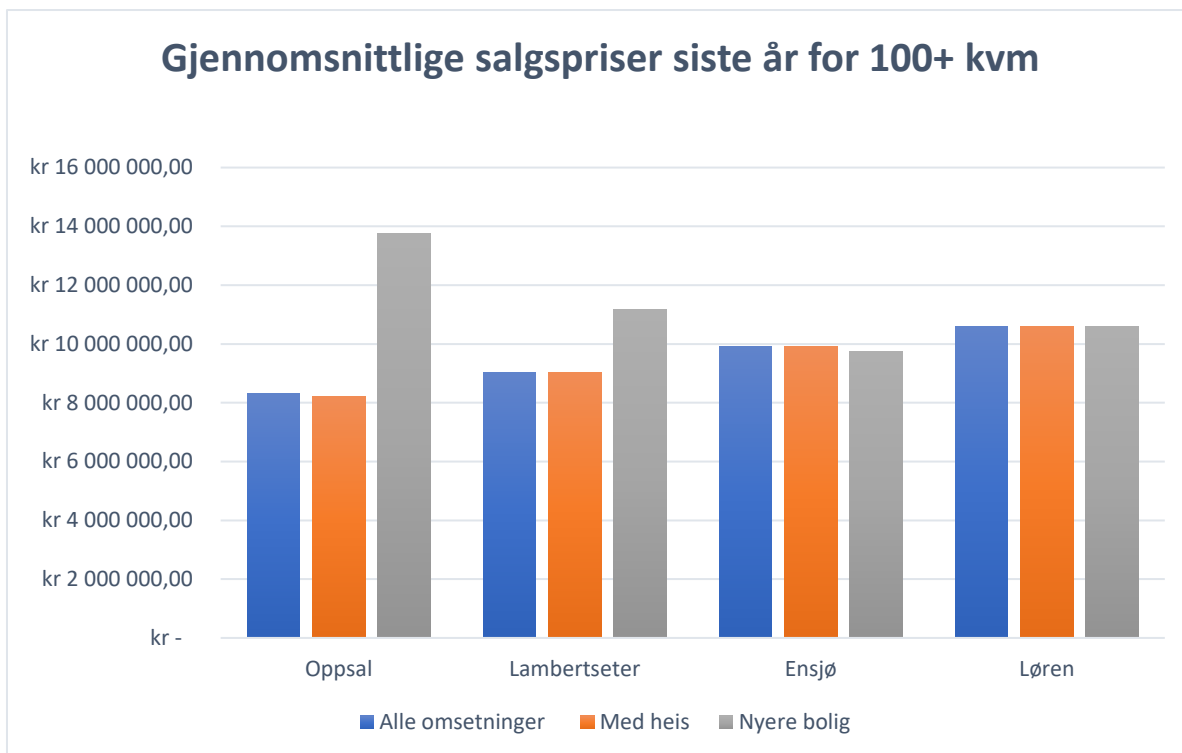
Gjennomsnittlig salgspris på alle de 4 omsetningene var 9.012.952 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 83.740 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,4%. I følge Ev-kart funksjonen har alle av de 4 omsetningene heis. Derfor er det ingen forskjeller i dette størrelsessegmentet på heis og ikke heis. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 2 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 11.177.403 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 104 081 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på -1,9%.

Ensjø

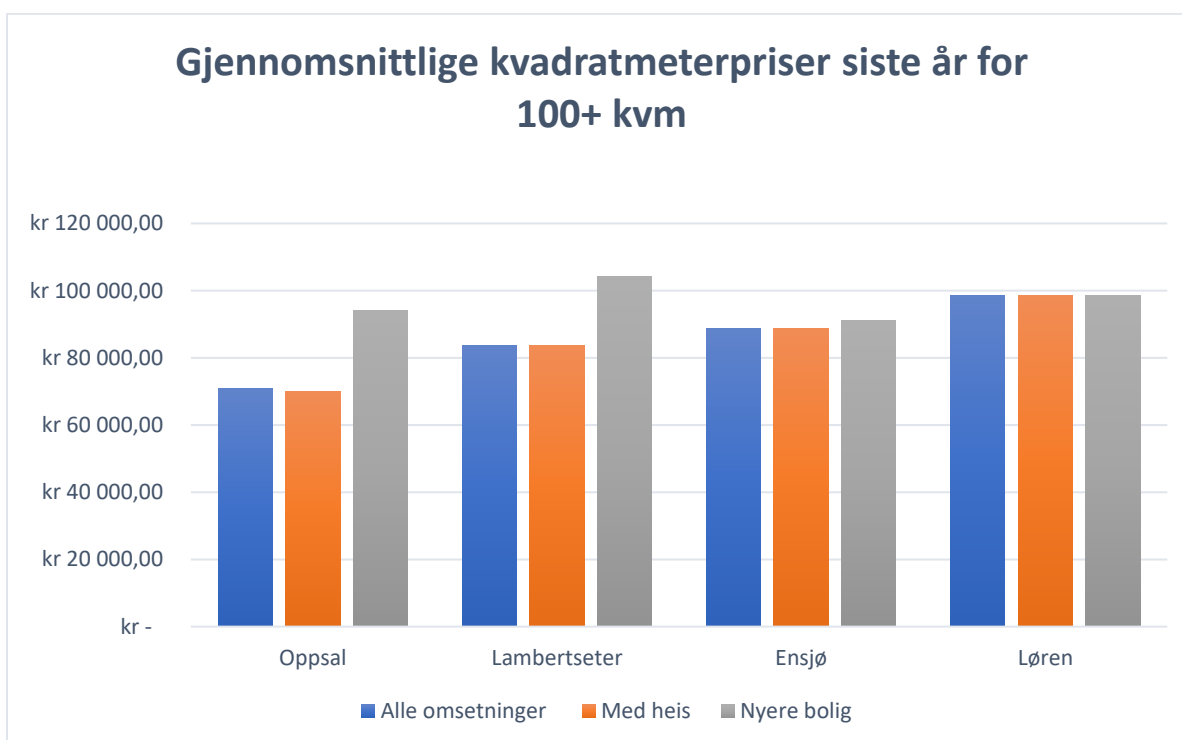
I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 14 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav alle 14 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 14 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er det 13 av de som er registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 14 omsetningene var 9.899.560 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 88.691 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 2,9%. I følge Ev-kart funksjonen har alle av de 14 omsetningene heis. Derfor er det ingen forskjeller i dette størrelsessegmentet på heis og ikke heis. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er det foretatt 13 omsetninger. Disse hadde en gjennomsnittlig salgspris på 9.750.462 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 91.028 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 4,3%.

Løren

I dette størrelsessegmentet er det funnet at det er foretatt totalt 26 omsetninger av leiligheter det siste året, hvorav alle 26 av disse er registrert med heis. Av disse igjen er det ingen som også er registrert med parkering. Av alle de 26 leilighetene i dette størrelsessegmentet som er omsatt det siste året, er 134 av de registrert med byggeår fra år 2000 eller nyere. Gjennomsnittlig salgspris på alle de 26 omsetningene var 10.584.409 kr, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for p-rom på 98.694 kr. Avvik på salgspris fra prisantydning var på 5,6%. I følge Ev-kart funksjonen har alle av de 14 omsetningene heis. Derfor er det ingen forskjeller i dette størrelsessegmentet på heis og ikke heis. Det er ikke sett på data for omsetninger av leiligheter med både heis og garasje da man ikke finner noen. Ser man på omsetninger i størrelsesutvalget som er bygd fra og med år 2000, er alle 26 det. Dermed er det ingen forskjell mellom bygd før år 2000 og etter år 2000 her.



Figur 24. Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter på 100+ kvm. Egenkomponent, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).



Figur 25. Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter på 100+ kvm. Egenkomponent, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

5.2.5.1 Diskusjon og oppsummering funn 100+ kvm

Her presenteres videre funn og informasjon som er hentet ut fra datamaterialet for størrelsessegmentet 100+ kvm. I dette størrelsessegmentet er det naturlig nok omsatt et betydelig lavere antall leiligheter for alle de fire områdene. Dette henger sammen med at det ikke eksiterer overflod av leiligheter i dette størrelsessegmentet, hvert fall ikke for Oppsal og Lambertseter. I disse to områdene er det omsatt henholdsvis 7 og 4 leiligheter det siste året. Ser man på tallene for eksisterende bebyggelse ser man at totalt eksisterer det 218 og 95 leiligheter i dette størrelsessegmentet. Av disse er det 70 og 3 stykker som er registrert med heis. Sammenligner man disse tallene med nyere leiligheter, ser man at det ifølge tallene fra Eiendomsverdi eksisterer 66 og 18 leiligheter i dette størrelsessegmentet, disse vet man med sikkerhet at har heis. Til sammenligning er det omsatt henholdsvis 14 og 26 leiligheter på Ensjø og Løren. Totalt eksisterer det 72 og 153 leiligheter i dette størrelsessegmentet i de to områdene. Av disse er 35 og 120 stykker registrert med heis. Ser man på hvor mange av det totale antallet leiligheter som nyere leiligheter er 53 og 146 av disse registrert i Eiendomsverdi.

Ser man på gjennomsnittlige salgspriser og gjennomsnittlige kvadratmeterpriser er det her noen meget interessante data. Dersom man ser på alle omsetninger er det relativt store forskjeller når man sammenligner alle fire områdene. Oppsal ligger her betydelig lavere enn Lambertseter, noe som er litt overraskende med tanke på at prisnivåene for disse to områdene har fulgt hverandre tett i alle de forskjellige størrelsessegmentene. Det må nevnes at henholdsvis 7 og 4 omsetninger i de områdene er et snevert tallgrunnlag, og det kan være at dataen ikke gjenspeiler virkeligheten. Ser man på Ensjø og Løren mot hverandre er det også her forskjeller i prisnivåene for de områdene, til tross for at nivåene har vært forholdsvis like i de mindre størrelsessegmentene.

Tar man utgangspunkt i å se på omsetningen av nyere boliger her, ser man at gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for Oppsal og Lambertseter er helt på nivå med Ensjø og Løren. Oppsal er til og med litt foran Ensjø, og Lambertseter litt foran Løren. Ser man på eksisterende tilbud av leiligheter totalt på denne størrelsen, har Oppsal flest, derfor er det kanskje naturlig at nivåene her er noe lavere. Nivåene for nyere boliger på Lambertseter var i størrelsessegmentet 60-79 kvm klart forbi Ensjø og Løren, men foruten den gangen er dette det første størrelsessegmentet hvor man kan se at gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for de fire områdene er relativt like.

6. Analyse av funn og diskusjon – kvantitativ metode

Her presenteres videre funn, diskusjon og anvendelse av teori i forhold til dette.

Innledningsvis her er det naturlig å diskutere rundt validiteten til resultatet av de kvantitative undersøkelsene. Det er fordi det viser seg ved nærmere undersøkelser at det forekommer gjentakende feil i datamaterialet ved å bruke denne metoden. For eksempel står flere av omsetningene fra utvalgene i EV-kart oppført med at de har heis, selv om det viser seg ved nærmere undersøkelser at de ikke har det, jf, de forskjellige oppsummeringspunktene. Det viser seg også ved nærmere undersøkelser at det eksisterer mange salg i de ulike områdene som egentlig har medfølgende garasje plass, men hvor denne informasjonen ikke kommer frem i utvalgene. Det viser seg faktisk ved nærmere undersøkelser at ved samtlige av utvalgene gjort for omsetninger, foreligger det feilregistreringer når det gjelder tilhørende parkerings- eller garasje plass. Dette i form av at det ikke finnes en eneste registrert omsetning med både heis og tilhørende parkering, ved omsetninger i noen av de fire områdene. Dette til tross for at det avdekkes flere eksempler på omsetninger hvor det faktisk har medfulgt parkeringsplasser, ved å kikke nærmere på tilfeldige omsetninger i utvalgene. Dette medfører at validiteten av resultatene følgelig blir svak, dette bekreftes også av Johannesen et al. (2016) da metoden i prosjektet faktisk ikke undersøker det den har til hensikt å undersøke.

Det må nevnes at i informasjon om bruken av fasiliteter i søk i Ev kart opplyses det om at dekningsgraden av denne informasjonen kan variere. Det står også et eksempel: *«Vi har for eksempel informasjon om at det finnes balkong på en rekke boliger, men det betyr ikke at de resterende boligene mangler balkong. Velges det filter for balkong vil det altså være balkong på alle i utvalget, men det vil helt sikkert være balkong på andre boliger også»* (Eiendomsverdi, 2022).

På tross av svak validitet og informasjon fra Eiendomsverdi om at dekningsgraden til datamaterialet kan variere, er det likevel gjort funn som kan tyde på at det faktisk eksisterer et udekket boligbehov på Oppsal og Lambertseter. Ser man på omsetningene i de ulike områdene og størrelsessegmentene, ser man at det eksisterer en generell forskjell i prisnivåer mellom de to områdene Oppsal og Lambertseter, og Ensjø og Løren. Dette er i henhold til den monosentriske byteorien som presenteres i teoridelen. Både Ensjø og Løren ligger mer sentralt til i form av både avstand og reisetid til sentrum, følgelig skal de to også ha høyere prisnivåer, slik som de i stor grad har når man ser på tallene for de ulike segmentene.

Man ser også at det eksisterer en helt annen andel av nyere boliger i alle størrelsessegmenter på Ensjø og Løren. Nyere boliger i seg selv taler også for en høyere pris. Derfor er det svært interessant å se at når man tar utgangspunkt i omsetningen av nyere boliger i det største størrelsessegmentet, som er det segmentet hypotesen i oppgaven omhandler, ser man at gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for Oppsal og Lambertseter er helt på nivå med Ensjø og Løren. Oppsal er til og med litt foran Ensjø, og Lambertseter litt foran Løren. Knytter man disse funnene opp til teorien om prisdannelse i boligmarkedet, vil dette kunne tilsi at det kommer av at det er høy etterspørsel etter denne typen boliger, eller at tilbudet av denne typen boliger er lav, eventuelt en kombinasjon av de to. Altså at prisene drives så veldig opp fordi det eksisterer både høy etterspørsel etter denne typen boligen, samt at det eksisterer et relativt lavt tilbud i forhold til den etterspørselen som er. Med bakgrunn i dette kan det tyde på at det eksisterer et udekket boligbehov i områdene Oppsal og Lambertseter, som gjelder det boligsegmentet som er formulert i problemstillingen. Til tross for at det har vært umulig å måle effekten av garasje, er det hvert fall tegn på at dette gjelder «større» og «nyere» leiligheter med fasiliteter som heis. Det finnes også tegn på at dette ikke bare gjelder «større» og «nyere» leiligheter med fasiliteter som heis og garasje, men at det gjelder for nyere leiligheter i områdene Oppsal og Lambertseter generelt.

Likevel må det sies at som følge av at datagrunnlaget for omsetninger i de største størrelsessegmentene er noe snevert med tanke på antall omsetninger, kan dette også bidra til å svekke validitetene til funnene. Dette til tross for at funnene kan tyde på at det faktisk eksisterer et udekket boligbehov, må det nevnes at det kan være spesielle egenskaper eller omstendigheter ved omsetningene som gjør at de ikke gjenspeiler virkeligheten slik den er. Dersom denne undersøkelsen skulle blitt foretatt igjen for å besvare problemstillingen på en mer troverdig måte er man avhengig av korrekte data, samt et bredere datagrunnlag.

For å oppsummere analysen av de kvantitative dataene finnes det holdepunkter som kan indikere at det faktisk eksisterer et udekket boligbehov i segmentet større og nyere leiligheter med fasiliteter som heis og garasje. Det kan samtidig ikke bidra til å gi et fullverdig og troverdig svar på problemstillingen i seg selv.

7. Kvalitative undersøkelser

I dette kapitlet vil de ulike intervjuene og resultatene fra disse presenteres. Ved de ulike intervjuene har metoden som beskrevet blitt brukt. Det ble i forkant utarbeidet en intervjuguide som ble brukt i intervjuene. Informasjonen fra intervjuene er sortert ut og gjengitt gjennom transkribering, slik som beskrevet nærmere i metoddelen. Det ble totalt holdt fire intervjuer i perioden mellom april og mai. Disse ble foretatt med henholdsvis to prosjektutviklere, og to eiendomsmeglere som arbeider i de aktuelle studieområdene. Hensikten med å gjennomføre disse intervjuene er å finne ut av hvilken oppfatning profesjonelle aktører har om hypotesen i oppgaven, samt andre spørsmål som er aktuelle i denne sammenheng.

7.1 Presentasjon av intervjuobjekter

Intervjuene ble transkribert underveis i intervjuprosessen ved at intervjuer noterte. I etterkant av intervjuet ble transkriberingen presentert for intervjuobjektene, som har gitt muntlig samtykke til at transkriberingen har blitt foretatt på en tilfredsstillende måte. Funnene vil videre presenteres med samlede svar for hvert enkelt spørsmål, slik at svarene til de ulike intervjuobjektene enkelt kan sammenlignes. De fire intervjuobjektene er anonymisert som nevnt, og vil refereres til ved navnene: eiendomsmegler(1), eiendomsmegler(2), prosjektutvikler(1) og prosjektutvikler(2).

Spørsmålene som følger er stilt på bakgrunn av hensikten om å fremskaffe informasjon som er relevant for hypotesen: *Eksisterer det et udekket boligbehov i enkelte mer etablerte delområder øst i Oslo.*

Avslutningsvis i kapitlet vil funnene og resultatene fra intervjuene diskuteres og drøftes nærmere.

7.2 Presentasjon av intervju

Innledningsvis ble alle intervjuobjektene bedt om å fortelle litt om seg selv, samt den erfaringen og kunnskapen de har opparbeidet seg om de ulike studieområdene.

Eiendomsmegler (1) forteller at han har arbeidet som megler i 15 år, primært i bydelene Østensjø og Nordstrand. Han forteller videre at han også selger boliger rundt og i hele Oslo, som for eksempel Ensjø og Løren. I snitt forteller han at han selger ca. 120 boliger i året.

Eiendomsmegler (2) forteller at han har jobbet som megler i 16 år i både bydel Østensjø og Nordstrand. I tillegg til å selge bruktboliger har han også jobbet mye med prosjektmegling, og har i den forbindelse solgt mange boliger i områdene Løren og Ensjø også, som har gitt han god kompetanse på også disse områdene.

Utvikler (1) forteller at hun har en ledende rolle hos en av landets største boligutviklere, her jobber hun hovedsakelig på forskjellige prosjekter øst i Oslo. Nå for tiden jobber hun blant annet med utvikling av et større prosjekt på Lambertseter.

Utvikler (2) forteller at han har bakgrunn som sivilingeniør og har siden slutten av 90-tallet hatt ulike lederstillinger hos ulike boligutviklere. I dag sitter han i en ledende stilling hos en stor boligutvikler som driver både i Oslo og omegn. For tiden har han ansvar for flere ulike prosjekter, blant annet på Ensjø, Oppsal og Lambertseter.

Innledende del

- Hva tror du er den viktigste årsaken til at eldre ønsker å flytte?

Eiendomsmegler (1): Det er primært av praktiske og helsemessige årsaker, det blir for mye ting som må vedlikeholdes og tas vare på. Mange voksne/eldre har etter hvert hytte i tillegg, og jeg ser at eldre i større og større grad ønsker å ha det enkelt hjemme, det vil si ting som heis, garasje og alt på en flate.

Eiendomsmegler (2): Når de først har tatt valget om at de ønsker å flytte, så er det først og fremst for at de ønsker å gjøre det enklere for seg selv, ved at de slipper å tenke på vedlikehold, snømåking, hagestell osv. De tenker også kanskje på sine nærmeste, som etter hvert ofte er med på å hjelpe de med diverse vedlikehold osv. når de blir eldre. Med å gjøre det enklere for seg selv mener jeg at de ønsker å få ting på et plan, gjerne heis, og på en måte innta det stedet som trolig er det siste stedet de skal bo. Det kan også være at man ønsker mer fritid til å drive med ting man ønsker, og at man ønsker å frigi penger til å drive med dette.

Utvikler (1): Det er ofte at de ønsker en enklere hverdag, det er gjerne hovedgrunnen til at man orker å flytte. Så er det kanskje at man ønsker noe mindre, vi ser gjerne at boligkjøperne i disse områdene kommer fra hus typisk. En annen ting jeg opplever som viktig er at man ønsker å være mer sosial, og ønsker å bo et sted hvor det ligger mer til rette for interaksjon med andre på sin egen alder, altså at det er noe mer enn bare en bolig.

Utvikler (2): Det er nok behovet for en enklere og mer praktisk tilværelse, med kanskje en trappefri adkomst. Slippe alt med vedlikehold av hus, og at det skal være enkelt rett og slett. I tillegg har mange gjerne hytter, og man får på mange måter dosen sin med vedlikehold og hagearbeid der.

- Hva slags objekt opplever du/dere at eldre helst ønsker seg når de bestemmer seg for å flytte; bruktbolig, ny bolig eller et oppussingsobjekt? (Hvilken type bolig opplever du/dere at de ønsker seg da, leilighet, hus?)

Eiendomsmegler (1): Veldig sjeldent jeg ser at eldre og voksne ønsker å ta på seg oppussingsobjekter eller større prosjekter. Min opplevelse er at de ønsker å flytte inn i noe som er ganske nytt, eventuelt at de ønsker å flytte inn i noe som er i bra stand, lite vedlikehold, forutsigbart. - Det er primært leiligheter de da ønsker seg, det kan godt være at enkelte ønsker seg et mindre rekkehus med en liten hageflekk etc. men det er primært å få ting på en flate, og uten trapper.

Eiendomsmegler (2): Min opplevelse er at det spiller ikke så stor rolle om boligen er hverken ny eller brukt, så lenge fasilitetene ligger til rette. Det vil si at det er enkelt, og at ting er i orden. Det er primært leiligheter de ønsker seg, alt på et plan med kanskje 5 trappetrinn maks, men aller helst ønsker de heis.

Utvikler (1): Min erfaring er at det ikke spiller noen særlig rolle om det er hverken nytt eller brukt, men at det er heis der og da er det jo gjerne nytt eller nyere. Den eksisterende bebyggelsen har jo gjerne ikke det i disse områdene. Jeg opplever at voksne eller eldre i all hovedsak ønsker seg leiligheter.

Utvikler (2): Jeg tror de ønsker seg nye boliger. Få en bolig som er ferdig oppusset og alt i orden. Og det er fortrinnsvis leiligheter de ønsker seg, men det finnes enkelte prosjekter med mindre rekkehus som eldre kan tenke seg dersom de har enkelte forutsetninger, med enkel adkomst, riktig beliggenhet, lite vedlikehold osv.

- Hvilke kvaliteter ved boligen opplever du at eldre legger mest vekt på ved valg av bolig i nevnte områder?

Eiendomsmegler (1): Nei det er de samme tingene som går igjen, det er at det er heis og garasjeplass, eventuelt om det er en uteparkeringsplass. Det er også viktig at det er en stor nok uteplass, i form av balkong, markterrasse e.l. En annen kvalitet jeg ser at er viktig for eldre er at de syntes ofte at stuen, og til dels kjøkken er for små. De ønsker å ha med seg større, eldre

møbler de har et forhold til. De passer ikke alltid like godt i en del av de nyere leilighetene som bygges, da disse satser på mindre stuer i mer arealeffektive leiligheter.

Eiendomsmegler (2): Størrelse, leiligheten bør ikke være kjempe stor men gjerne rundt 100 kvm. Det bør være to til tre soverom, alt på et plan, parkering og heis dersom det er flere etasjer. Beliggenheten er også viktig, at leiligheten ligger i et område som de kunne tenke seg å fortsette og bo.

Utvikler (1): Det opplever jeg at er heis, og at det er nærhet til fasiliteter som de trenger i hverdagen. Det vil si lege, butikker og t-bane. Noen bryr seg veldig om parkering, noen bryr seg ikke i det hele tatt. Jeg opplever ikke at eldre som ønsker å kjøpe nybygg i disse områdene er spesielt opptatt av tilvalg på gulv, kjøkken osv. De er kanskje mer opptatt av boder, oppbevaringsplass og at ting er praktisk utformet for de.

Utvikler (2): De er veldig opptatte av balkong, at den er stor og eventuelt andre uteplasser. De er veldig opptatte av praktiske ting, som boder og parkering. De er nok ikke så opptatt av tilvalg som mange kanskje tror, det vil si de benytter anledningen, men det er nok ikke det som er avgjørende. Det er uteplass, solforhold, størrelse på leilighet, heis osv. som er det viktigste. Jeg tror også at det er viktig at det hvert fall er tre roms leiligheter.

- Opplever du at eldre med «god økonomi» legger vekt på andre kvaliteter ved valg av bolig, enn eldre med ikke fult så «god økonomi»?

Eiendomsmegler (1): Ja det er klart man ser jo først og fremst etter det man har råd til, men jeg tror alle i utgangspunktet ønsker seg mange av de samme kvalitetene ved boligen.

Eiendomsmegler (2): Økonomien har selvfølgelig litt å si, den gjør kanskje at du har 3 millioner ekstra å betale for en leilighet med utsikt i tillegg. Med det mener jeg at dersom man kommer fra en bra enebolig vil gjerne bo i en bra leilighet også.

Utvikler (1): Ja, det er i så fall størrelse og gjerne beliggenhet i forhold til utsikt og solforhold man legger vekt på da.

Utvikler (2): Ja, de som føler at de har god økonomi og er vant med en fin enebolig for eksempel, er betydelig mer opptatt av gulv, kjøkken, hvitevarer og tilvalg generelt. Så ja, jeg tror eldre med god økonomi er mer opptatt av dette enn førstegangskjøperen for eksempel.

- Tror du at det er avgjørende for eldre som ønsker å kjøpe bolig på Oppsal/Lambertseter at det er heis/garasje, eller er det nok at leiligheten er større?

Eiendomsmegler (1): Ja det er rett og slett ofte avgjørende at boligen skal ha heis og garasje for at de eldre skal gidde å flytte på seg. Det er klart det hender at det er nok at man finner en stor nok leilighet i en første etasje f.eks, men hovedsakelig opplever jeg at det må være heis og garasje for at mange skal ta steget og flytte.

Eiendomsmegler (2): Jeg tror ikke det er helt avgjørende, for jeg ser stadig at folk flytter på seg i disse områdene uten at det er heis og garasje, men da må det i hvert fall være enkel adkomst. Det er mange som er villige til å ha et par trappetrinn inne i leiligheten for eksempel, dersom alt det andre rundt er enkelt.

Utvikler (1): Jeg tror at heis er helt avgjørende, hvert fall når vi snakket om nybygg. Jeg tror ikke at de gidder å kjøpe nytt dersom det ikke er heis. Parkering er nok ikke så viktig, selv om det er det for noen.

Utvikler (2): Ja det tenker jeg faktisk, de ønsker at det er enkelt og de har trolig en tanke om at de skal bo der resten av livet, derfor tror jeg at det er avgjørende at ting er enkelt og tilgjengelig.

- (Tror du at de som allerede bor på Oppsal/Lambertseter helst ønsker å forbli der, eller er de villige til å flytte til andre områder når de skal flytte på seg?)

Eiendomsmegler (1): Ja, stort sett så ønsker de å bli i området der de bor. Det handler ofte om at man har familie i området, men så har de også en tilknytning og nærhet til det området de alltid har bodd. Jeg tror også at ofte når de først velger å flytte vekk fra området, så henger det sammen med at de ikke får de tingene og kvalitetene ved en bolig de ønsker seg, på Oppsal og Lambertseter.

Eiendomsmegler (2): De ønsker aller helst å kunne forbli boende der de allerede er, det er jeg veldig sikker på, men jeg opplever at de eldre blir presset litt ut av disse områdene da det ikke er et tilstrekkelig tilbud av leiligheter med de kvalitetene som de er på jakt etter.

Utvikler (1): Jeg tror de er villige til å flytte på seg så lenge det gir de en merverdi totalt sett. Det vil si at dersom de får alle tingene de ønsker seg tror jeg at de er villige til å flytte litt ut av området de bor.

Utvikler (2): Jeg tipper at ved et nytt prosjekt i disse områdene, er 70% av kjøpergruppen på disse leilighetene lokale folk. Også tror jeg noen flere er villige til å flytte til Oppsal enn Lambertseter på grunn av nærheten til marka, som Lambertseter mangler. På andre siden opplever jeg at på Ensjø er det nesten ingen lokale som kjøper, der kommer folk mer overalt fra.

- Av de to følgende, opplever du området eller fasilitetene ved boligen som viktigst blant eldre, når de skal velge bolig?

Eiendomsmegler (1): Nei, jeg må si at fasilitetene er viktigst. Men samtidig ønsker mange å bli boende i området også, så hvis man ikke finner noe aktuelt ser jeg at mange kanskje blir boende litt for lenge i de typiske familieboligene.

Eiendomsmegler (2): Der vil jeg si at det er en kombinasjon, nærmest 50/50. Jeg tror folk er villige til å flytte seg litt ut ifra ønsket område for å få fasilitetene, og på samme mate villig til å gi ifra seg noen fasiliteter for å få beliggenheten de ønsker.

Utvikler (1): Jeg skulle ønske jeg kunne si at det er fasilitetene som er viktigst, men jeg tror at beliggenheten er viktigst, det er min oppfatning.

Utvikler (2): Området. Jeg tror beliggenhet er helt avgjørende når eldre skal velge bolig.

- Hva er ditt inntrykk av hvem som faktisk kjøper disse «større leilighetene, med heis og garasje? Er det primært eldre, eller er det også andre grupper?

- Eiendomsmegler (1): Det er primært eldre som kjøper disse, og gjerne kanskje de som kommer fra typiske familieboliger slik at de har et litt annet regnestykke enn andre interessenter. Jeg opplever heller ingen store forskjeller i om det er gruppen 60-75 eller 75+ som kjøper disse boligene, det er nok ganske jevnt fordelt.

Eiendomsmegler (2): Det er stort sett eldre eller voksne, det vil si 50+. Jeg opplever at det er mest av kategorien 60-75 år, for de som er blitt 75+ er det ofte litt for sent. Mange av de kommer seg aldri ut før de eventuelt må på hjem e.l.

Utvikler (1): Det er i utgangspunktet eldre, men deg syntes at det du her definerer som større leiligheter blir litt uklart når vi her snakker om nye boliger. Med det mener jeg at leiligheter som er 80 kvm likeså godt kan være fire roms, og da hender det at familier kjøper de også. Men sånn jeg forstår deg er det ikke nødvendigvis disse leilighetene du sikter til, og leiligheter som er fra 80 kvm og tre roms er det ofte voksne eller eldre som ønsker.

Utvikler (2): Det er oftest en hovedvekt av voksne på rundt 55-60 år syntes jeg. Men jeg tror at det er forskjeller, på Oppsal kanskje snitt alderen er så høy som på rundt 70 år, mens på Ensjø er den kanskje på rundt 55 år, så det er jo ganske stor forskjell.

C Markedene: Oppsal – Lambertseter – Ensjø – Løren

- Hva er din oppfatning av problemstillingen i oppgaven her. Føler du at det eksisterer et udekket boligbehov i mer etablerte områder som Oppsal/Lambertseter, som særlig retter seg mot eldre med «god økonomi»?

Eiendomsmegler (1): Ja, definitivt. Og det er nok riktig å si at det primært er eldre med god økonomi som kjøper disse boligene. Det henger jo sammen med at de gjerne kommer fra eneboliger i områdene rundt, og sånn sett er det også disse som har muligheten til å kjøpe disse leilighetene som begynner å bli såpass dyre. Det vil si, det finnes jo andre grupper som også har råd til å kjøpe disse leilighetene, men et voksent par med barn ønsker seg jo ikke en leilighet vanligvis, de ønsker seg en familiebolig.

Eiendomsmegler (2): Ja det opplever jeg, og jeg syntes spesielt at det eksisterer et slikt boligbehov på Oppsal kontra Lambertseter. Det er fordi det er blitt bygget mye nytt rundt i andre tilliggende områder som på Holtet og Sæter, i tillegg til det som har blitt bygget på Lambertseter.

Utvikler (1): Ja det er jeg helt enig i, det eksisterer vel egentlig svært lite i disse områdene som man kan si at dekker dette boligbehovet. Om størrelse og at det er større er så viktig er jeg ikke sikker på, men generelt sett ser jeg behovet for flere boliger tilpasset eldres behov og som er enkle.

Utvikler (2): Det er opplagt et behov for leiligheter med heis, for det eksisterer det svært lite av. Så jeg tror i hvert fall ikke den hypotesen er feil, det kan jeg ikke tenke meg. Jeg tror at hvis man har et prosjekt i disse områdene hvor man treffer på de kvalitetene som eldre ønsker seg kommer det til å være svært populært.

- Tror du eldre er villige til å betale mer for et spesielt objekt i et område de ønsker å fortsette å bo, for eksempel Oppsal, enn det priser for området ellers skulle tilsi?

Eiendomsmegler (1): Ja, det mener jeg absolutt, det har jeg sett mange ganger. Men det er viktig å si at dette henger sammen med at man kanskje bytter inn en enebolig til 15 millioner

med en leilighet til 10 millioner, og da er man villig til å betale et par hundre tusen ekstra for noe man virkelig har lyst på.

Eiendomsmegler (2): Ja med to streker under. Jeg opplever at eldre med god økonomi gjerne er villige til å bytte likt dersom de finner noe de veldig gjerne kunne tenke seg i området de ønsker å bo. Det vil si at de er villige til å bruke alle pengene på bolig, de har ikke behovet for å selge seg ned eller frigjøre penger.

Utvikler (1): Ja det ser vi at de er. Mange er absolutt villige til å betale mer for å få det de ønsker seg i et område de ønsker å fortsette og bo.

Utvikler (2): Ja det tror jeg, og det tror jeg henger sammen med at det er bygget lite nytt der, og da er man villige til å strekke seg ganske langt når det først kommer noe på markedet.

- Hva tenker du om påstanden; at dersom det hadde eksistert flere boliger mer «tilrettelagt» for eldre på Oppsal/Lambertseter, hadde man ikke sett et slikt prispress på de boligene som er egnet?

Eiendomsmegler (1): Ja det mener jeg er riktig, dette er jo tilbud/etterspørsel.

Eiendomsmegler (2): Ja det tror jeg at det hadde gjort. Hadde man bygd noe nytt i områdene rundt Oppsal og Lambertseter, er jeg sikker på at det hadde vært rom for å få solgt den typen leiligheter som du ser på her.

Utvikler (1): Ja, det er helt klart.

- Tror du at det tilbudet som eksisterer og tilføres av denne typen boliger i andre områder som Løren og Ensjø, er med på å «dekke» etterspørselen etter denne typen boliger i områder som Oppsal/Lambertseter?

Eiendomsmegler (1): Nei, det tror jeg ikke. Jeg opplever ikke at eldre som har bodd mange år på Oppsal eller Lambertseter ønsker å flytte til hverken Løren eller Ensjø på sine eldre dager.

Eiendomsmegler (2): Nei, det syntes jeg ikke, det er i så fall veldig sjeldent. Jeg opplever ikke at voksne folk som har bodd i disse bydelene i mange år, er interessert i å flytte til hverken Ensjø eller Løren. Det vil jeg ikke si at henger sammen. Det gjorde kanskje det i større grad en periode for rundt ti år siden, da det var dette som var nytt, men jeg syntes ikke det nå lenger.

Utvikler (1): Nei, jeg tror nok at noen eldre er villige til å flytte fra et område som Lambertseter til Ensjø, men sånn generelt sett tror jeg ikke at man ved å bygge nye leiligheter på Ensjø dekker et behov etter denne typen leiligheter på Lambertseter nei.

Utvikler (2): Nei, det tror jeg ikke. Da tror jeg heller at de blir boende enn å flytte til et fremmed sted.

- Det har også vært mye snakk om et veldig press i etterspørselen etter familieboliger, også på og rundt Oppsal/Lambertseter. Tror du at dersom det hadde eksistert flere boliger tilpasset eldre i disse områdene, at det hadde bidratt til å tilgjengeliggjøre flere familieboliger?

Eiendomsmegler (1): Det tror jeg absolutt. Jeg opplever at mangelen etter denne typen boliger i enkelte områder er med på å skape en «ubalanse i boligmarkedet generelt. Slik blir det når man ikke bygger den typen boligen folk ønsker seg, i de områdene folk ønsker å bo.

Eiendomsmegler (2): Ja det tror jeg nok, det vil si at jeg tror ikke det umiddelbart ville frigjort veldig mange, men noen selvfølgelig. Si at det hadde kommet et større prosjekt på Oppsal, så tror jeg at det kunne frigjort mellom 10 og 15 eneboliger, men det hadde nok ikke gjort noen enorm innvirkning sånn uten videre utvikling i tillegg.

Utvikler (1): Ja det tror jeg kunne bidratt noe, men personlig tror jeg at det ikke eksisterer en overflod av eldre som har enebolig og som ønsker å flytte til en ny leilighet sånn uten videre.

Utvikler (2): Ja det er jeg enig i, den hypotesen arbeider også vi med å få politikerne i Oslo til å forstå. Dersom man ønsker at småbarnsfamilier skal bli i Oslo, må man bygge boliger tilpasset eldre slik at de får lyst til å flytte ut av eneboligene sine. Gjør man det kan man få boligmarkedet til å sirkulere på en helt annen måte. I dag bygges det for lite i de områdene som folk ønsker å bo.

C Presentasjon av kvantitative tall for intervjuobjektene

Mot slutten av intervjuene ble noen av funnene fra de kvantitative undersøkelsene i pkt. x.x. presentert for intervjuobjektene. Hensikten med dette var å se om dette samsvarer med de tankene de profesjonelle aktørene har rundt tematikken, samt hvilke tanker de har om resultatene som ble funnet. Følgende funn og resultater fra undersøkelsene ble presentert:

«I undersøkelser foretatt i Eiendomsverdi fant jeg at det siste året er det kun foretatt fire omsetninger av leiligheter bygd etter år 2000 og som er minst 80 kvm store på Lambertseter.

Disse oppnådde en gjennomsnittlig salgspris på ca. 9.3 millioner, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 96 586,- og hadde en gjennomsnittlig størrelse på 96 kvm. Til sammenligning hadde Ensjø 54 omsetninger med en gjennomsnittlig salgspris på ca. 8.1 millioner og en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 90 515,- og med en gjennomsnittlig størrelse på 90 kvm.

Oppsal på sin side hadde kun seks omsetninger med en gjennomsnittlig salgspris på ca. 7.9 millioner og en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 80.610, - og en gjennomsnittlig størrelse på ca. 90 kvm. Løren hadde hele 71 omsetninger med en gjennomsnittlig salgspris på ca. 7.6 millioner, en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på ca. 87.000,- og en gjennomsnittlig størrelse på ca. 88 kvm.

Sammenlignes disse tallene med hva som ble funnet i bruktmarkedet for områdene (Altså bygd før år 2000) tyder nivåene for priser og prisutvikling på at det eksisterer høy etterspørsel etter denne typen leiligheter på Oppsal/Lambertseter. Dette ved at disse oppnår en mye høyere pris enn det brukte/eldre boliger på samme størrelse i disse områdene gjør.

Tallene kan også tyde på at det kanskje ikke helt uventet, ikke bare eksisterer en høy etterspørsel etter dette segmentet, men også nyere boliger generelt på Oppsal/Lambertseter.»

- Hva tenker du om disse funnene, er det representativt for de tanker du/dere har om dette segmentet i disse områdene?

Eiendomsmegler (1): Ja det kan du godt si, det overasker meg ikke at større og nyere leiligheter på Oppsal og Lambertseter ligger veldig nære og til og med litt forbi Løren og Ensjø prismessig. At Lambertseter er så dyrt overasker meg heller ikke, dette henger litt sammen med hvem som kjøper disse leilighetene og hvor de kommer fra. Jeg ser ofte at kjøperne på Lambertseter kommer fra eneboliger rundt Ekeberg og Nordstrand, som er dyrere enn for eksempel Oppsal og omegn, samtidig eksisterer det mange flere eneboliger, så kjøpegruppen er større, og i sum er det sånn sett kanskje en større kjøpekraft her enn på andre sammenlignbare områder. På Løren for eksempel kommer kjøperne fra rundt omkring, og det er mange yngre mennesker som ønsker å bosette seg her.

Eiendomsmegler (2): Ja det er det absolutt, store forskjellene på disse områdene er jo at det er snakk om nyere områder versus gamle områder, og folk vil helst bo i de gamle områdene for de er finere enn de nye.

Utvikler (1): Jeg er litt overasket over at det er såpass stor forskjell i pris på leiligheter på Oppsal og på Lambertseter, men dette kan jo være noe tilfeldig i forhold til hvilke omsetninger som har kommet med her. Jeg hadde også trodd at Løren og Ensjø skulle vært dyrere enn Lambertseter med tanke på at det ligger relativt mye mer sentralt enn hva Lambertseter gjør. Jeg tror kanskje at dette kan ha noe med at kjøpergruppene i områder som Løren og Ensjø er mye yngre, og for at man skal få solgt disse leilighetene er man også nødt til å ha litt mer moderate priser. Disse områdene er heller ikke så populære for familier, som også kan bidra til at det hovedsakelig er yngre som kjøper.

Utvikler (2): Jeg er kjent med at Lambertseter har en høyere pris enn på Oppsal, dette kommer jo litt av områdene rundt. Det representerer for så vidt det vi tenker også.

- Overasker det deg at tallene kan tyde på at det eksisterer et behov etter nyere boliger generelt på Oppsal/Lambertseter?

- Eiendomsmegler (1): Nei, det overasker meg ikke overhode at det de to har behov etter nybygg generelt, det er jeg enig i at det er behov for.
- Eiendomsmegler (2): Net absolutt ikke, disse områdene skriker etter tilførsel av noen nyere boliger.
- Utvikler (1): Nei, det er jeg ikke overasket over, det har jo vært stillstand i disse områdene lenge.
- Utvikler (2): Nei det er allmenn kjent, hvert fall blant folk i bransjen.

- **Tror du at dersom man undersøkte lignende mer «etablerte» områder øst i Oslo, som for eksempel Haugerud, Linderud osv. at man ville finne tall som tyder på det samme, eller tror du at dette er et mer lokalt fenomen?**
- Eiendomsmegler (1): Jeg tror at det har mye å si hva slags type boligmasse som eksisterer rundt området man ser på, altså om det er mye familieboliger eller leiligheter. Så jeg tror at man kan finne tegn på det samme andre steder som har liknende kvaliteter, beliggenhet osv. som Oppsal og Lambertseter, men jeg tror også at etterspørselen etter denne typen leiligheter der også kommer veldig til uttrykk som følge av kjøpekraften villaområdene rundt gir de som ønsker å forbli i området. Jeg tror også at samme effekten ikke kommer til syne i et område som Haugerud eksempelvis, som følge av at det eksisterer så overvekt av leiligheter der fra før. Mitt inntrykk er mer da at folk bor der en periode før de kanskje flytter videre et annet sted.
- Eiendomsmegler (2): Jeg tror det er et litt mer lokalt fenomen, med tanke på hvor man er og hva slags folk som bor i og rundt området. Det har mye å si at det eksisterer villaområder rundt hvor det bor folk som ønsker å bytte familieboligene sine i en større leilighet. Og akkurat det eksisterer det mer av på Lambertseter og Oppsal enn andre steder, for eksempel de du nevnte her. Samtidig er det nok en litt annen boligsammensetning i leilighetene der, da de områdene er bygd på 1980 tallet og ikke på 1950-1960 tallet.
- Utvikler (1): Jeg tror at både befolkningssammensetningen og boligmiksen der er såpass annerledes, at jeg tror ikke det samme behovet eksisterer der. Der ser jeg at de heller har mer behov for mindre, billigere leiligheter til de yngre som ønsker å kjøpe seg noe eget i disse områdene.
- Utvikler (2): Jeg tror
-

E Avrunding:

- **Er det noe du føler er aktuelt i denne sammenheng som ikke har vært tatt opp, eller som du synes er relevant å kommentere nærmere?**

Eiendomsmegler (1): Nei, jeg vil kommentere at jeg syntes det er et grunnleggende problem både som samfunnet og for boligmarkedet i Oslo, at det bygges for få av denne typen leiligheter i de områdene hvor de etterspørres. Med det mener jeg at samfunnet brukes mye krefter, penger osv. på at eldre generelt bor for lenge i familieboligene sine før de får flyttet til noe som er mere egnet og tilpasset de, hvert fall i bydel Østsjø og Nordstrand. Det er for meg en tydelig sammenheng mellom at dersom det hadde eksistert flere leiligheter tilpasset eldre der de ønsker å bo, så hadde dette bidratt til omsetningen av langt flere familieboliger, som også er svært etterspurt. Dette i sum er med på å presse opp prisene for boliger generelt i Oslo.

Eiendomsmegler (2): Nei, jeg syntes at du har stilt relevante spørsmål i forhold til den hypotesen som du forklarer innledningsvis at du ønsker å se på. Jeg tror at når du syr intervjuene dine sammen med de tallene du presenterte for meg, så får du et svar om at det eksisterer et reelt behov etter denne typen leiligheter på både Oppsal og Lambertseter. Jeg er også sikker på at dersom det hadde kommet ett sånn type prosjekt, hadde veldig mange av kjøperne vært lokale. Jeg vil også legge til at den strategien som kommunen snakker om med fortetning i knutepunktene er bra for blant annet de eldre. Da får de fler av de kvalitetene de ønsker seg med gangavstand til fasiliteter de ønsker seg. Så det å kunne få bygget og blendet inn nyere prosjekter i eksisterende småhusbebyggelse, det tror jeg hadde vært veldig smart.

Utvikler (1): Jeg tror som sagt at for eldre er det ikke bare leiligheten og størrelsen på den som er avgjørende for om de gidder å flytte. Jeg tror at de må ha noe mer rundt som gjør at de ønsker å flytte, noe sosialt og trygt.

8. Analyse av funn og diskusjon – kvalitativ metode

Her presenteres videre funn, diskusjon og anvendelse av teori i forhold til dette.

På tross av mangelen som det kvantitative datagrunnlaget har, kan de kvalitative funnene bidra til å i større grad besvare problemstillingen.

Ut ifra spørsmålet om hva intervjuobjektene tror er det viktigste årsaken til at eldre ønsker å flytte, syntes deltakerne å være samstemte i at det hovedsakelig er praktiske og helsemessige årsaker til at eldre ønsker å flytte. De sier at i likhet med det som kommer frem av tilbaketrekkingsteorien presentert i teorikapittelet, opplever også intervjuobjektene at de viktigste fasilitetene er de som bidrar til å gjøre hverdagen enklere. De eldre ønsker seg en enklere hverdag hvor de ikke behøver å vedlikeholde boligen i samme grad lenger og de ønsker seg fasiliteter som gjør ting enklere som heis, garasje og at alt er på en flate. Videre oppgis det at det nærmest utelukkende at det er leiligheter som boligtype de eldre ønsker seg. Litt overaskende kommer det frem at om leiligheten er nyere, ikke nødvendigvis er viktig i seg selv, så lenge boligen er i bra stand og fasilitetene ligger til rette er det godt nok for mange eldre. Når intervjuobjektene ble spurt om hvilke fasiliteter de opplever som viktigst ved boligen blant eldre, pekte deltakerne på litt forskjellige egenskaper, men det var de samme kvalitetene som gikk igjen.

Når deltakerne ble spurt om de tror eldre som har bodd i disse områdene helst ønsker å forbli der når de skal flytte, eller om de er villige til å flytte til andre områder svarte alle deltakerne utenom utvikler(1) at de tror eldre aller helst ønsker å forbli der de bor fra før. Dette stemmer overens med det det som ble funnet i kontinuitetsteorien, hvor man fant at eldre ikke bare vil kunne ønske å bli boende i et område de allerede trives i, men de er også tilbøyelige til å investere mer i en bolig i et område de allerede trives i. Dette samsvarer også med hva intervjuobjektene forteller da de blir spurt om de tror eldre er tilbøyelige til å betale mer for et spesielt objekt i et område de ønsker å fortsette å bo, enn det priser for området ellers skulle tilsi. Her var det ingen tvil blant deltakerne om at det trodde de var riktig. Ser man på det som fremgår av the threshold model som er presentert i teoridelen, fant man at når man først har bestemt seg for å flytte, overveier man egenskaper ved boligen opp mot egenskaper ved beliggenheten. Når eldre skal flytte fra en enebolig eksempelvis, bekreftes det av intervjuobjektene at de er opptatt av at ny bolig skal ha fasiliteter som heis og garasje. Siden de kommer fra en enebolig ønsker de kanskje god plass, og da ønsker man seg en større leilighet. Når man ser på disse ønskede egenskapene ved en bolig samlet sett, oppstår det et

behov etter en viss type bolig som dekker disse behovene. Dette behovet oppstår kanskje også utelukkende i et område, fordi det er det eneste området personen ønsker å bo. Med bakgrunn i dette øker betalingsviljen, og som det kommer frem av teori om prisdannelse i markedet, øker prisen når etterspørselen øker som følge av økt betalingsvilje. Dette samsvarer også med studien foretatt av Lee & Yoo (2020) hvor man fant at eldre var villige til å betale mer for bolig med tilgjengelige fasiliteter som heis.

Når intervjuobjektene ble spurt direkte om hypotesen som ligger til grunn for problemstillingen i oppgaven. Altså hva er deres oppfatning av problemstillingen i oppgaven om at det eksisterer et udekket boligbehov i mer etablerte områder som Oppsal/Lambertseter. Så svarer samtlige at det er de helt enig i. De understreker at det kommer av stillstand i boligutbyggingen i disse områdene, og at dette er allmenn kjent, hvert fall blant utbyggerne.

Videre ble deltakerne presentert for noen av de mest relevante funnene i de kvantitative undersøkelsene. Her ble de blant annet spurt om funnene som kan tyde på at eksisterer et udekket boligbehov i segmentet større og nyere leiligheter med heis og garasje, var representativt for de tankene de hadde om dette segmentet i disse områdene. Her svarte de at de syntes det er representativt for de tanker de har om dette segmentet. Utvikler (1) var noe overasket over at tallene kunne tyde på at Lambertseter oppnår en del høyere salgspriser enn det Oppsal gjør. De ble videre spurt om de var Overasket over at tallene fra de kvantitative undersøkelsene kan tyde på at det eksisterer et behov etter nyere boliger generelt på Oppsal/Lambertseter. Her svarte samtlige at det var de ikke overasket over i det hele tatt, og dette samsvarer bra med den hypotesen som ligger til grunn for oppgaven.

Når man oppsummerer det som ble sagt i intervjuene underbygger dette at det kan tyde på at det er sannhet i den hypotesen som ligger til grunn for problemstillingen formulert i oppgaven. At alle fire intervjuobjektene virker å være såpass samstemte over at det faktisk eksisterer et udekket boligbehov i de to etablerte områdene Oppsal og Lambertseter, tilsier at det trolig har en viss rot i virkeligheten. På den andre siden har det kun blitt gjennomført intervjuer med fire personer, til tross for at disse profesjonelt sett kjenner områdene svært godt, kan det være at andre profesjonelle aktører har andre oppfatninger og dette må tas i betraktning når videre skal besvare problemstillingen.

9. konklusjon

Denne oppgaven har gått ut på å utforske om det eksisterer et udekket boligbehov for eldre i områdene Oppsal og Lambertseter. Gjennom teori, tidligere forskning, kvantitativ- og kvalitativ metode, og diskusjon rundt dette, kan vi konkludere med at det faktisk eksisterer et udekket boligbehov. Dette kan spesielt begrunnes med bakgrunn i de kvalitative intervjuene, der profesjonelle fagfolk har bekreftet hypotesen som oppgaven spiller ut av. Ettersom intervjuobjektene hadde stor samstemthet på gjentakende av spørsmålene, tyder det på at virkeligheten har dette udekte boligbehovet.

Det finnes likevel momenter ved denne undersøkelsen, som er med på å vanskeliggjøre muligheten til å gi et klart svar på problemstillingen. Dette innebærer blant annet ikke valide resultater fra det kvantitative datasettet. Disse ikke valide resultatene kommer av at datasettet som ble tatt utgangspunkt ikke innebar feilaktig informasjon vedrørende antall leiligheter med heis og parkeringsmuligheter. Ettersom et kvalitativt intervju med kun fire respondenter, ikke kan generaliseres og garantere korrekte slutninger, er man avhengig av medhold i det kvantitative. På tross av mangel på validitet, er det likevel visse resultater som tyder på at hypotesen og resultatene fra det kvalitative stemmer.

For å oppsummere, kan man oppsummere denne studien med at det finnes et udekket boligbehov for de eldre på Oppsal og Lambertseter. Behovet innebærer fasiliteter som heis og parkeringsmuligheter, og det finnes ikke tilstrekkelig med slike boliger i disse nevnte områdene. Det vil likevel være nødvendig med videre forskning på dette området, der den kvantitative metoden på utbedres for å inkludere korrekt data, og det kvalitative kan forbedres med å inkludere flere profesjonelle fagfolk fra flere yrkesgrupper.

10. Figurliste

- Figur 1:** Oversikt over prisutvikling tre siste år for Norge og Oslo. Hentet fra Krogsveen (2022).
- Figur 2:** Modell for monosentrisk byteori. Hentet fra Geltner (2014).
- Figur 3:** Kartutsnitt fra Oslo øst med studieområder utringet. Hentet fra Kartverket (2022).
- Figur 4:** Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Nordstrand. Hentet fra Oslo kommune (2022).
- Figur 5:** Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Østensjø. Hentet fra Oslo kommune (2022).
- Figur 6:** Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Gamle Oslo. Hentet fra Oslo kommune (2022).
- Figur 7:** Befolkningen etter alder og kjønn i bydel Grünerløkka. Hentet fra Oslo kommune (2022).
- Figur 8:** Oversikt over studieområdet Oppsal brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 9:** Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Oppsal. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 10:** Oversikt over studieområdet Lambertseter brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 11:** Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Lambertseter. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 12:** Oversikt over studieområdet Ensjø brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 13:** Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Ensjø. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 14:** Oversikt over studieområdet Løren brukt i EV-kart. Hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 15:** Oversikt over eksisterende tilbud av leiligheter på Løren. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 16:** Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 0-39 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).
- Figur 17:** Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 0-39 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 18: Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 40-59 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 19: Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 40-59 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 20: Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 60-79 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 21: Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 60-79 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 22: Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter mellom 80-99 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 23: Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter mellom 80-99 kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 24: Oversikt over gjennomsnittlige salgspriser siste år for leiligheter på 100+ kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

Figur 25: Oversikt over gjennomsnittlige kvadratmeterpriser siste år for leiligheter på 100+ kvm. Egenkomponert, basert på tall hentet fra Eiendomsverdi (2022).

11. Referanseliste

Benum, E. (2020) *Oslo får drabantbyer*. Tilgjengelig fra:

<https://www.norghistorie.no/velferdsstat-og-vestvending/1840-oslo-far-drabantbyer.html>

(Hentet: 21. mai 2022)

Eiendom Norge. (2022). «*Boligprisstatistikk*». Hentet fra:

<https://eiendommnorge.no/boligprisstatistikk/#>

Ensjø (2020) i *Industrimuseum*. Tilgjengelig fra <http://industrimuseum.no/omrader/ensjoe>

Geltner, D., et al. (2014) «*Commercial real estate: analysis & investments*». S.I., Cengage Learning.

Gerontologi (2022) i *Store medisinske leksikon*. Tilgjengelig fra <https://sml.snl.no/gerontologi>

(Hentet: 27. mai 2022)

Krogsveen. (2022). «*Prisutvikling for Norge*». Hentet fra:

<https://www.krogsveen.no/prisstatistikk>

Larsen, A. B. & Hansen, M. F. (2019) *Ny generasjon på boligmarkedet – en undersøkelse av forholdet mellom unges boligpreferanser og kommunens visjon for Kristiansand*. Master i eiendomsutvikling. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for landskap og samfunn. Tilgjengelig fra:

https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2618399/Masteroppgave%20-%20Hansen%20og%20Larsen%202019..pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR16kmJfO1x_nImBa6KRwqlwTRUXBzVz4aDEqZrt474XAsz1_sEuF5g4uc

Lee, S. Y., & Yoo, S. E. (2020). *Willingness to pay for accessible elderly housing in Korea*. *International Journal of Strategic Property Management*, 24(1), 70-82.

<https://doi.org/10.3846/ijspm.2019.11095>

Myhre, S. A. (2017) *Aldersvennlige Oslo – hvordan kan eldre innbyggere medvirke i utviklingen av en aldersvennlig by*. Master i helsefremmende arbeid. Sørøst-Norge:

Høgskolen i Sørøst-Norge, Fakultet for helsevitenskap. Tilgjengelig fra:

<https://openarchive.usn.no/usnxmlui/bitstream/handle/11250/2466705/MasteroppgaveMyhre.PDF?sequence=1&isAllowed=y>

Olsen, Ø. (2020). «*Pengepolitikkenes rolle i en koronatid*». Hentet fra:

<https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Foredrag-og-taler/2020/2020-10-06-cme/> (lest 15.03.2022)

Oslo kommune (2022) Bydelsfakta. Aldersfordeling i bydel Nordstrand 2022. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/nordstrand/alder>

Oslo kommune (2022) Bydelsfakta. Aldersfordeling i bydel Østensjø 2022. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/ostensjo/alder>

Oslo kommune (2022) Bydelsfakta. Aldersfordeling i bydel Grünerløkka 2022. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/grunerlokka/alder>

Oslo kommune (2022) Bydelsfakta. Aldersfordeling i bydel Gamle Oslo 2022. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/alder>

Oslo kommune (2019) Planarbeid Oppsal. Tilgjengelig fra: <https://oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/oppsal-planarbeid/#gref>

Oslo kommuneplan (23.09.2015). Juridisk arealdel. Oslo mot 2030. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374699-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%201%3A%20Samfunnsdel%20og%20byutviklingsstrategi.pdf>

Raymond J. Burby & William M. Rohe (1990) Providing for the Housing Needs of the Elderly, *Journal of the American Planning Association*, 56:3, 324-340, DOI:10.1080/01944369008975776

SSB. (2022). «Prisindeks for brukte boliger». Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/prisindeks-for-brukte-boliger> (lest 15.03.2022)

Stranden, A. L. (2018) *Vil eldre egentlig bo hjemme lengst mulig?* Tilgjengelig fra: <https://forskning.no/ny-velferdsstat-aldring/vil-eldre-egentlig-bo-hjemme-lengst-mulig/266954>

Trollvik, P. (2017) *Hva driver boligprisene i Oslo? Har vi en boligprisbølge?* Master i økonomi og administrasjon. Ås: Norges miljø og biovitenskapelige universitet. Fakultet for handelshøyskolen. Tilgjengelig fra: <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2465132>

Tvedt, K. A. (2021) Ensjø, i *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Oppsal>
(Hentet 21. mai 2022)

Tvedt, K. A. (2021) Lambertseter, i *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra:
<https://snl.no/Lambertseter> (Hentet 29. mai 2022)

Tvedt, K. A. (2021) Løren, i *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Løren>
(Hentet 21. mai 2022)

Tvedt, K. A. (2020) Oppsal, i *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Oppsal>
(Hentet 21. mai 2022)

Wettergreen, J., et al. (2018). «Eldrebølgen legger press på flere omsorgstjenester i kommunen». SSB rapport.
<https://www.ssb.no/helse/artikler-og-publikasjoner/eldrebolgen-legger-press-pa-flere-omsorgstjenester-i-kommunen>

Worum, E. (2017) *Hvor og hvordan vil eldre bo?* Master i økonomisk styring. Kristiansand: Universitetet i Agder, Fakultet for Handelshøyskolen ved Uia.

12. Vedlegg

12.1 Intervjuguide

Intervjuguide Utvikler

A Åpning:

Intro om oppgaven: Som jeg skrev litt til deg om på mail i forkant av møte, så undersøker jeg en «hypotese» om at det eksisterer et udekket boligbehov i enkelte delområder øst i Oslo. Hypotesen tilsier videre at segmentet det er snakk om er større leiligheter med fasiliteter som heis og garasje, og at dette segmentet særlig etterspørres av eldre med god økonomi. Mer konkret har jeg sett på de to mer «etablerte» områdene Oppsal og Lambertseter, som jeg har ønsket å undersøke nærmere med bakgrunn i hypotesen. Disse to områdene har jeg videre valgt å sammenligne med mer «fremvoksende» Ensjø og Løren, hvor det har skjedd forholdsvis mye boligutvikling de siste årene.

Det skal sies at oppgaven har ikke tatt høyde for «hvorfor» det eventuelt eksisterer et udekket boligbehov i disse områdene, den søker simpelthen å undersøke påstanden om at det eksisterer et udekket boligbehov i de to nevnte områder.

Jeg vil klargjøre for intervjuets del at i deler av oppgaven er «de eldre» boligkjøperne fordelt i to grupper, hvor de skilles som to grupper på henholdsvis 60-75 år og 75+. Dette kommer ikke nødvendigvis til uttrykk i intervjuet her, og du må gjerne fritt kommentere enkelte spørsmål nærmere angående dette der du tenker det er relevant. Det vil si at dersom du tenker at det er forskjeller for de to gruppene 60-75 år og 75+ når du besvarer enkelte spørsmål, må du gjerne kommentere dette. Det må også nevnes at i denne oppgaven er «større leiligheter» definert ved at det er fra en størrelse på 80 kvm og større.

Til informasjon vil du anonymiseres i oppgaven. Det vil si at du vil ikke refereres til ved navn eller ved firmaet du jobber i, i oppgaven. *(Du vil heller presenteres på bakgrunn av erfaring, som både du og firmaet har igjennom deres arbeid med prosjektutvikling i disse områdene).*

Ha i bakhodet at når jeg stiller litt mer generelle spørsmål, så søkes det først og fremst informasjon innenfor nevnte studieområder.

- Til å begynne med, kan du fortelle litt nærmere om deg og hva du gjør for utvikler?

B Boligpreferanser og de eldre som boligkjøpere

Innledningsvis vil jeg gjerne spørre litt rundt dine tanker om bolig, boligmarkedet og de eldre som boligkjøpere, før vi etter hvert beveger oss mot mer konkrete spørsmål rundt hypotesen og de aktuelle studieområdene.

- Hva tror du er de viktigste årsakene til at eldre ønsker å flytte?
- Hva slags objekt opplever du/dere at eldre helst ønsker seg når de bestemmer seg for å flytte; bruktbolig, ny bolig eller et oppussingsobjekt? (*Hvilken type bolig opplever du/dere at de ønsker seg da, leilighet, hus?*)
- Hvilke kvaliteter ved boligen opplever du at eldre legger mest vekt på ved valg av bolig i nevnte områder?
- Opplever du at eldre med «god økonomi» legger vekt på andre kvaliteter ved valg av bolig, enn eldre med ikke fullt så «god økonomi»?
- Av de to følgende, opplever du området eller fasilitetene ved boligen som viktigst blant eldre, når de skal velge bolig?
- Tror du at det er avgjørende for eldre som ønsker å kjøpe bolig på Oppsal/Lambertseter at det er heis/garasje, eller er det nok at leiligheten er større?
- Tror du at det er noen forskjeller i hva slags type bolig eldre på Oppsal/Lambertseter ønsker seg, sammenlignet med Ensjø/Løren?
- Hva er ditt inntrykk av hvem som faktisk kjøper disse «større leilighetene, med heis og garasje? Er det primært eldre, eller er det også andre grupper?

C Markedene: Oppsal – Lambertseter – Ensjø – Løren

- Hva er din oppfatning av problemstillingen i oppgaven her. Føler du at det eksisterer et udekket boligbehov i mer etablerte områder som Oppsal/Lambertseter, som særlig retter seg mot eldre med «god økonomi»?
- Tror du eldre er villige til å betale mer for et spesielt objekt i et område de ønsker å fortsette å bo, for eksempel Oppsal, enn det priser for området ellers skulle tilsi?

- Hva tenker du om påstanden; at dersom det hadde eksistert flere boliger mer «tilrettelagt» for eldre på Oppsal/Lambertseter, hadde man ikke sett et slikt prispress på de boligene som er egnet?

- Tror du at det tilbudet som eksisterer og tilføres av denne typen boliger i andre områder som Løren og Ensjø, er med på å «dekke» etterspørselen etter denne typen boliger i områder som Oppsal/Lambertseter?

- Det har også vært mye snakk om et veldig press i etterspørselen etter familieboliger, også på og rundt Oppsal/Lambertseter. Tror du at dersom det hadde eksistert flere boliger tilpasset eldre i disse områdene, at det hadde bidratt til å tilgjengeliggjøre flere familieboliger?

C Presentasjon av kvantitative tall

Metodedelen i oppgaven har vært todelt, med en kvantitativ og kvalitativ del. Noe av tanken bak den kvantitative delen av oppgaven er at dersom det eksisterer et udekket boligbehov i områdene Oppsal og Lambertseter, vil også større leiligheter med disse fasilitetene oppnå en høyere relativ salgspris enn det «samme» objekter i andre områder gjør. På samme måte vil «nybyggpremien» være større i segmentet med nye «store» leiligheter, enn ved nye «mindre» leiligheter. Derfor har jeg studert omsetninger i områdene igjennom programmet Eiendomsverdi, hvor jeg har sett på tre segmenter for hvert område basert på størrelser. Disse er; 40-59 kvm, 60-79 kvm og 80+ kvm. Videre har jeg sett på og sammenlignet disse tre segmentene fra hvert enkelt område ved om de er «nybygg» eller «bruktbolig». Dette er gjort ved å sortere etter byggeår før år 2000 og fra år 2000 og nyere.

Noe av tanken bak dette med å sammenligne ulike segmenter i disse områdene er å kunne danne et bilde av prisnivåene på de ulike segmentene i de ulike områdene, og dermed se om det eksisterer noen sammenhenger i priser og prisutvikling som vil tilsi at det faktisk eksisterer et udekket boligbehov på Oppsal/Lambertseter.

I undersøkelser foretatt i Eiendomsverdi fant jeg at det siste året er det kun foretatt fire omsetninger av leiligheter bygd etter år 2000 og som er minst 80 kvm store på Lambertseter. Disse oppnådde en gjennomsnittlig salgspris på ca. 9.3 millioner, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 96 586,- og hadde en gjennomsnittlig størrelse på 96 kvm. Til sammenligning hadde Ensjø 54 omsetninger med en gjennomsnittlig salgspris på ca. 8.1 millioner og en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 90 515,- og med en gjennomsnittlig størrelse på 90 kvm.

Oppsal på sin side hadde kun seks omsetninger med en gjennomsnittlig salgspris på ca. 7.9 millioner og en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 80.610, - og en gjennomsnittlig størrelse på ca. 90 kvm. Løren hadde hele 71 omsetninger med en gjennomsnittlig salgspris på ca. 7.6 millioner, en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på ca. 87.000, - og en gjennomsnittlig størrelse på ca. 88 kvm.

Sammenlignes disse tallene med hva som ble funnet i bruktmarkedet for områdene (Altså bygd før år 2000) tyder nivåene for priser og prisutvikling på at det eksisterer høy etterspørsel etter denne typen leiligheter på Oppsal/Lambertseter. Dette ved at disse oppnår en mye høyere pris enn det brukte/eldre boliger på samme størrelse i disse områdene gjør.

Tallene kan også tyde på at det kanskje ikke helt uventet, ikke bare eksisterer en høy etterspørsel etter dette segmentet, men også nyere boliger generelt på Oppsal/Lambertseter.

- Hva tenker du om disse funnene, er det representativt for de tanker du/dere har om dette segmentet i disse områdene?
- Overasker det deg at tallene kan tyde på at det eksisterer et behov etter nyere boliger generelt på Oppsal/Lambertseter?
- Føler du at det er tatt noen særlige grep for å imøtekomme dette behovet i disse områdene?
- Tror du at dersom man undersøkte lignende mer «etablerte» områder øst i Oslo, som for eksempel Haugerud, Linderud osv. at man ville finne tall som tyder på det samme, eller tror du at dette er et mer lokalt fenomen?

E Avrunding:

- Er det noe du føler er aktuelt i denne sammenheng som ikke har vært tatt opp, eller som du synes er relevant å kommentere nærmere?



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway