



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023

30 stp.

Fakultet for landskap og samfunn
Institutt for eiendom og jus

En sammenligning av fritidsboligmarkedet på fjellet og ved sjøen i Norge.

A comparison of the holiday home market in the
mountains and by the sea in Norway

Caroline Lyseng Gunhildrud

Master i eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven er gjennomført som det avsluttende emnet på det toårige masterstudiet Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU). Oppgaven er skrevet i vårsemesteret 2023 og består av totalt 30 studiepoeng. Som grunnlag for å studere Eiendomsutvikling ved NMBU har jeg fra tidligere en bachelorgrad i innovasjon og prosjektledelse fra Høgskolen i Østfold. Målet med masteroppgaven er at studenten skal være i stand til å gjennomføre et større selvstendig vitenskapelig arbeid, og opparbeide seg kunnskap og innsikt innenfor relevante fagområder.

Jeg vil først takke min veileder Håvard Steinsholt for veiledning gjennom hele arbeidet med denne masteroppgaven. Det har vært en utfordrende og lærerik opplevelse for meg å utforske fritidsboligmarkedet på fjellet og ved sjøen, og jeg har lært mye om forskjellene mellom disse markedene. Jeg håper at denne oppgaven vil bidra til videre diskusjoner og forskning innenfor denne tematikken.

Til slutt vil jeg takke min familie og mine venner for all støtte og oppmuntring gjennom hele prosessen.

Tusen takk til alle dere som har bidratt til denne oppgaven.



Caroline L. Gunhildrud 15. Mai 2023

Sammendrag

Det å eie en egen fritidsbolig i Norge er svært populært, og det finnes nok også mange som drømmer om å en dag eie en egen fritidsbolig i Norge. Fritidsboligmarkedet i Norge har gjennom flere år hatt en økende prisvekst, ser man tilbake i 2013 hadde fritidsboliger på landsbasis en nominell gjennomsnittspris på 1 714 844 kroner. I 2022 hadde dermed prisen steget til 2 965 980 kroner (Eiendom Norge et al., 2022). Selv med en økende prisvekst, finnes det i dag store prisforskjeller mellom å kjøpe en fritidsbolig ved sjøen versus på fjellet. Det finnes i dag store prisforskjeller mellom fritidsboligmarkedet ved sjøen og på fjellet, gjennom denne masteroppgaven utformet jeg følgende problemstilling:

«Er det utpregete forskjeller i dagens fritidsboligmarked mellom hytter i fjellområder og hytter langs sjøen?»

Jeg har forsøkt på å analysere sammenhengene mellom størrelse og avstand til fritidsbolig, samt prisen på disse. I tillegg har jeg utført en analyse for å se om turismen har en innvirkning på gjennomsnittlig kjøpspris og antall solgte fritidsboliger i 2020.

For å kunne undersøke ulikhetene på fritidsboligmarkedene på fjellet og ved sjøen valgte jeg å legge fokus på Trysil og Kragerø, hvor Trysil referer til hytter i fjellområder og Kragerø til hytter langs sjøen. Jeg har gjennom denne masteroppgaven tatt i bruk kvantitativ forskningsmetode, gjennom bruk av spørreundersøkelse med avhuking og analysering av innhentet tall fra Eiendomsverdi, SSB, NHO-reiseliv og Visit Norway. Resultatene fra spørreundersøkelsen viser til at salgsprisen er det viktigste elementet ved kjøp av fritidsbolig, deretter kommer reiseveien fra bosted til fritidsbolig, og på tredjeplassen har vi aktiviteter i området som kan være alt fra alpinbakke til sykkeløyper og mer. Det kommer også frem gjennom spørreundersøkelsen at de fleste av respondentene foretrekker Trysil fremfor Kragerø, noe som er svært interessant med tanke på de resultatene som kommer frem i de andre analysene som er blitt utført.

Resultatene fra de ulike undersøkelsene som er blitt gjennomført viser til at fritidsboligmarkedet i Kragerø har i dag en høyere prissetting på fritidsboligene sammenlignet med Trysilfjellet. Dermed kan det konkluderes basert på analysene og hypotesetestingen som er blitt utført i masteroppgaven at det i dag finnes utpregete forskjeller i dagens fritidsboligmarked mellom hytter i fjellområder og hytter langs sjøen. Resultatene fra

undersøkelsen om turismens innvirkning på gjennomsnittlig kjøpspris og antall solgte fritidsboliger for 2020, viser begge til at det i 2020 ikke var en direkte sammenheng mellom disse variablene.

Abstract

Owning your own holiday home in Norway is very popular, and there are probably also many who dream of one day owning their own holiday home in Norway. The holiday home market in Norway has for several years had an increasing price growth, looking back in 2013 holiday homes nationwide had a nominal average price of NOK 1 714 844. Thus, in 2022, the price had risen to NOK 2,965,980 (Eiendom Norway et al., 2022). Even with increasing price growth, there are currently large price differences between buying a holiday home by the sea versus in the mountains.

There are currently large price differences between the holiday home market by the sea and in the mountains, through this master's thesis I formulated the following research question:

"Are there significant differences in today's holiday home market between cabins in mountainous areas and cabins along the sea?"

I have attempted to analyze the relationship between size and distance to holiday homes, as well as the price of these. In addition, I have carried out an analysis to see if tourism has an impact on the average purchase price and number of holiday homes sold in 2020.

To investigate the differences in the holiday home markets in the mountains and by the sea, I chose to focus on Trysil and Kragerø, where Trysil refers to cabins in mountain areas and Kragerø to cabins along the sea. Through this master's thesis, I have used quantitative research methods, using a questionnaire with ticking and analysis of collected figures from Eiendomsverdi, Statistics Norway, NHO tourism and Visit Norway. The results from the survey show that the sale price is the most important element when buying a holiday home, then comes the travel distance from place of residence to holiday home, and in third place we have activities in the area that can be anything from alpine slopes to bike trails and more. It also appears from the survey that most of the respondents prefer Trysil to Kragerø, which is very interesting considering the results that emerge from the other analyses that have been performed.

The results of the various surveys that have been conducted show that the holiday home market in Kragerø currently has a higher price for holiday homes compared to Trysilfjellet. Thus, it can be concluded based on the analyses and hypothesis testing that have been carried out in the master's thesis that there are today marked differences in today's holiday home

market between cabins in mountainous areas and cabins along the sea. The results of the survey on tourism's impact on average purchase price and number of holiday homes sold for 2020 both show that in 2020 there was no direct correlation between these variables.

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	BAKGRUNN	1
1.2	OPPGAVERS TEMA OG STUDIEOMRÅDE	1
1.3	PROBLEMSTILLING	2
1.4	AVGRENSNING.....	4
2	FAGLIG FORANKRING	5
2.1	MARKEDETS GRUNNLEGGENDE EGENSKAPER	5
2.2	TEORI OM PRISDANNELSE I BOLIGMARKEDET	6
2.3	TILBUSSIDEN	6
2.4	ETTERSPØRSELSSIDEN SETT FRA ET ØKONOMISK PERSPEKTIV	9
2.5	OPPSUMMERING AV KAPITTELET	10
3	METODER	11
3.1	FORSKNINGSMETODE	11
3.1.1	<i>Kvalitativ og kvantitativ metoder</i>	11
3.2	VALG AV FORSKNINGSMETODE	12
3.2.1	<i>Nettbasert spørreundersøkelse</i>	12
3.2.2	<i>Korrelasjonsanalyse</i>	13
3.2.3	<i>Regresjonsanalyse</i>	14
3.2.4	<i>Enkel lineær regresjon</i>	15
3.2.5	<i>Minste kvadraters metode</i>	16
3.2.6	<i>Multippel lineær regresjon</i>	16
3.3	RELABILITET	17
3.4	VALIDITET	17
3.5	ETISKE OVERVEIELSER.....	18
3.6	OPPSUMMERING AV METODE KAPITTELET	18
4	FRITIDSBOLIG	19
4.1	HYTTEBEGREPET	19
4.2	FRITIDSBOLIGMARKEDET.....	19
4.3	KJENNETEGN VED FRITIDSBOLIGMARKEDET	20
4.4	TRYSIL.....	21
4.5	KRAGERØ	22
5	REISELIVET OG TURISMENS PÅVIRKNING	23
5.1	TURISME I NORGE	23
5.1.1	<i>Hytteturisme</i>	24
5.2	DESTINASJON TRYSIL.....	25
5.3	DESTINASJON KRAGERØ	26
6	PRESENTASJON AV DATAMATERIALE	27
6.1	FRITIDSBOLIG	27
6.2	DESTINASJON - KOMMERSIELLE OVERNATTINGER I NORGE 2020	27
6.2.1	<i>Overnattinger i Kragerø 2020</i>	28
6.2.2	<i>Overnattinger i Trysil 2020</i>	28
7	RESULTAT FRA SPØRREUNDERSØKELSEN	29
7.1	INNLEDNING.....	29
7.1.1	<i>Del 1: Beskrivelse av bakgrunnsvariabler</i>	29
7.1.2	<i>Del 1 Trysil</i>	32
7.1.3	<i>Del 1 Kragerø</i>	34
7.1.4	<i>Del 2: Innsikt i de som eier en hytte i dag</i>	36
7.1.5	<i>Del 3: Innsikt i de som ikke eier en hytte i dag</i>	37

7.1.6	Tilbakemeldinger fra spørreundersøkelsen	37
8	ANALYSE AV MATERIALE	38
8.1	KORRELASJONSANALYSE	38
8.1.1	Overnatting og antall solgte fritidsboliger - Trysilfjellet	38
8.1.2	Gjennomsnittlig kjøpspris og overnatting – Trysilfjellet	39
8.1.3	Overnatting og antall solgte fritidsboliger – Kragerø	39
8.1.4	Gjennomsnittlig kjøpspris og overnatting – Kragerø	40
8.2	REGRESJONSANALYSE	40
8.2.1	Kragerø: Pris og avstand	40
8.2.2	Kragerø: Pris og P-rom	42
8.2.3	Kragerø: Antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger	44
8.2.4	Kragerø: Gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger	45
8.2.5	Trysil: Pris og avstand	47
8.2.6	Trysil: Pris og P-rom	49
8.2.7	Trysil: Antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger	50
8.2.8	Trysil: Gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger	52
8.3	MULTIPPEL LINEÆR REGRESJON	53
8.3.1	Trysilfjellet: salgspris, byggeår, p-rom og boligtype	54
8.3.2	Kragerø: salgspris, byggeår, p-rom og boligtype	55
8.4	ENKEL FRITIDSBOLIGANALYSE AV KRAGERØ	57
8.5	ENKEL FRITIDSBOLIGANALYSE AV TRYSILFJELLET	58
9	DRØFTING	61
9.1	DRØFTING AV HOVEDOPPGAVEN	61
10	FUNN OG KONKLUSJON	68
10.1	FUNN OG DELKONKLUSJONER FRA HYPOTSETESTINGEN	68
10.1.1	Hypotesetesting Kragerø	68
10.1.2	Hypotesetesting Trysilfjellet	72
10.2	HYPOTSETESTING VED BRUK AV MULTIPPEL REGRESJONSANALYSE	75
10.2.1	Kragerø	75
10.2.2	Trysil	76
10.3	DELKONKLUSJON FRA KORRELASJONSANALYSEN	77
10.4	OPPSUMMERING AV KONKLUSJON	78
11	EGNE REFLEKSJONER	80
11.1	KRITISKE VURDERINGER	81
11.2	TIPS TIL VIDERE FORSKNING	81
12	REFERANSELISTE	83
13	VEDLEGG	86
	VEDLEGG 1: UTKLIPP AV SPØRREUNDERSØKELSEN	86
	VEDLEGG 2: OVERSIKT OVER STEDENE I KRAGERØ SOM INKLUDERER GJENNOMSNI TT PRIS, STØRRELSE, BYGGEÅR OG ANTALL FRITIDSBOLIGER I OMRÅDET	91

Figuroversikt:

FIGUR 1: SAMLET TILBUD OG ETTERSØRSEL I BOLIGMARKEDET	7
FIGUR 2: VISUALISERING AV ØKT TILBUD OG ETTERSØRSEL I BOLIGMARKEDET SOM FØRER TIL PRISENDRING	8
FIGUR 3: KORRELASJONSKOEFFISIENTER I VARIERENDE REKKE FRA 1 TIL -1	13
FIGUR 4: KORRELASJONSKOEFFISIENTER MED TALLENE 1	14
FIGUR 5: KORRELASJONSKOEFFISIENTER LIK 0	14
FIGUR 6: OVERSIKT OVER LØYPENE OG HEISER I TRYSILFJELLET	25
FIGUR 7: OVERSIKT OVER KOMMERSIELLE OVERNATTINGER I NORGE 2020	27
FIGUR 8: KOMMERSIELLE OVERNATTINGER I KRAGERØ I 2020	28
FIGUR 9: KOMMERSIELLE OVERNATTINGER I TRYSIL 2020	28
FIGUR 10: PLOTTDIAGRAM FOR KRAGERØ (PRIS & AVSTAND)	41
FIGUR 11: PLOTTDIAGRAM KRAGERØ (PRIS & P-ROM)	43
FIGUR 12: PLOTTDIAGRAM KRAGERØ (ANTALL SALG & OVERNATTING – 2020)	44
FIGUR 13: PLOTTDIAGRAM KRAGERØ (GJENNOMSNITTLIG KJØSPRIS & OVERNATTINGER – 2020)	46
FIGUR 14: PLOTTDIAGRAM TRYSILFJELLET (PRIS & AVSTAND)	47
FIGUR 15: PLOTTDIAGRAM TRYSILFJELLET (PRIS & P-ROM)	49
FIGUR 16: PLOTTDIAGRAM TRYSIL (ANTALL SALG & OVERNATTINGER – 2020)	51
FIGUR 17: PLOTTDIAGRAM TRYSIL (GJENNOMSNITTLIG KJØSPRIS & OVERNATTINGER – 2020)	52
FIGUR 18: KART SOM VISER TIL ALLE BADESTRENDENE/HAVNENE SOM ER TATT MED I ANALYSEN FOR KRAGERØ.	58
FIGUR 19: HYTTEKART SOM VISER TIL HYTTENE SOM TILHØRER TRYSILFJELL HYTTEOMRÅDE	59
FIGUR 20: KART OVER TURISTSENTERET PÅ TRYSILFJELLET	59
FIGUR 21: KART OVER HYTTEOMRÅDE PÅ HØYFJELLSSENTERET	60
FIGUR 22: KART OVER FAGERÅSEN HYTTEOMRÅDE	60
FIGUR 23: TALL SOM VISER ANTALL FRITIDSBOLIGER UTE FOR SALG PER. 24.04.2023	67

Tabelloversikt:

TABELL 1: KJØNNSFORDELING AV RESPONDENTENE I SPØRREUNDERSØKELSEN	29
TABELL 2: ALDERSFORDELING AV RESPONDENTENE I SPØRREUNDERSØKELSEN	30
TABELL 3: OVERSIKT OVER RESPONDENTENES VALG AV FRITIDSBOLIG	30
TABELL 4: OVERSIKT OVER HVOR MANGE AV RESPONDENTENE SOM EIER EN HYTTE OG IKKE.....	30
TABELL 5: GRAFISK FORDELING MELLOM HVA RESPONDENTENE MENER ER DET VIKTIGSTE FOR DEM VED KJØP AV HYTTE	31
TABELL 6: GJENNOMSNIITTLIG SUMVERDI FOR HVER AV KVALITETENE	31
TABELL 7: FORDELING MELLOM KVALITETENE VED KJØP AV HYTTE	32
TABELL 8: OVERSIKT OVER RESPONDENTENES VALG MELLOM TRYSIL ELLER KRAGERØ	32
TABELL 9: OVERSIKT OVER RESPONDENTENES VURDERING AV BETYDNINGEN AV SKI IN/OUT FOR DERES VALG AV FRITIDSBOLIG.....	32
TABELL 10: OVERSIKT OVER RESPONDENTENES VILLIGHET TIL Å BETALE EKSTRA FOR Å HA SKI IN/OUT.....	33
TABELL 11: GRAFISK FORDELING FRA HVA RESPONDENTENE ER VILLIGE TIL Å BETALE EKSTRA I KRONER, DERSOM DE SKULLE HA BETALT MER FOR Å EIE EN HYTTE MED SKI IN/OUT	34
TABELL 12: OVERSIKT OVER RESPONDENTENES TANKER OM VIKTIGHET MED GÅAVSTAND TIL STRAND/BÅTPLASS	35
TABELL 13: OVERSIKT OVER RESPONDENTENES VURDERING AV BETYDNINGEN AV GÅAVSTAND TIL STRAND/BÅTPLASS FOR DERES VALG AV FRITIDSBOLIG	35
TABELL 14: DIAGRAM SOM VISER TIL HVOR MYE EKSTRA I KRONER RESPONDENTENE ER VILLIGE TIL Å BETALE EKSTRA PER KVADRATMETER FOR Å EIE EN HYTTE RETT VED SJØEN/HAVET	36
TABELL 15: OVERSIKT OVER HVILKE PASSER HYTTENE TIL DE RESPONDENTENE SOM I DAG EIER EGEN HYTTE	36
TABELL 16: OVERSIKT OVER HVA DE RESPONDENTENE SOM I DAG IKKE EIER EGEN HYTTE FORETREKKER AV BELIGGENHET FOR SIN HYTTE	37
TABELL 17: KORRELASJONSANALYSE TRYSILFJELLET 2020 (OVERNATTING & ANTALL SOLGTE FRITIDSBOLIGER) 39	39
TABELL 18: KORRELASJONSANALYSE TRYSILFJELLET 2020 (GJENNOMSNIITTLIG KJØPSPRIS & OVERNATTING)	39
TABELL 19: KORRELASJONSANALYSE KRAGERØ 2020 (OVERNATTING & ANTALL SOLGTE FRITIDSBOLIGER)	39
TABELL 20: KORRELASJONSANALYSE KRAGERØ 2020 (GJENNOMSNIITTLIG KJØPSPRIS & OVERNATTING).....	40
TABELL 21: REGRESJONSANALYSE KRAGERØ (PRIS & AVSTAND).....	41
TABELL 22: REGRESJONSANALYSE KRAGERØ (PRIS & P-ROM).....	43
TABELL 23: REGRESJONSANALYSE KRAGERØ (ANTALL SALG & OVERNATTING – 2020)	45
TABELL 24: REGRESJONSANALYSE KRAGERØ (GJENNOMSNIITTLIG KJØPSPRIS & OVERNATTINGER – 2020)	46
TABELL 25: REGRESJONSANALYSE TRYSILFJELLET (PRIS & AVSTAND)	48
TABELL 26: REGRESJONSANALYSE TRYSILFJELLET (PRIS & P-ROM)	50
TABELL 27: REGRESJONSANALYSE TRYSIL (ANTALL SALG & OVERNATTINGER – 2020).....	51
TABELL 28: REGRESJONSANALYSE TRYSIL (GJENNOMSNIITTLIG KJØPSPRIS & OVERNATTINGER – 2020).....	53
TABELL 29: MULTIPPEL REGRESJONSANALYSE TRYSILFJELLET (PRIS, BYGGEÅR, P-ROM OG BOLIGTYPE)	54
TABELL 30: MULTIPPEL REGRESJONSANALYSE (PRIS, BYGGEÅR, P-ROM OG BOLIGTYPE)	56
TABELL 31: KRAGERØ (GJENNOMSNIITTLIG P-ROM, SALGSPRIS, PRIS PER KVM OG AVSTAND FRA FRITIDSBOLIG TIL BADESTRAND/HAVN)	58
TABELL 32: OVERSIKT OVER HVILKE HYPOTESER SOM SKAL BEHOLDES ELLER FORKASTES MELLOM TRYSILFJELLET OG KRAGERØ.....	61
TABELL 33: OVERSIKT OVER HYPOTESER SOM SKAL FORKASTES ELLER BEHOLDES VED MULTIPPEL REGRESJONSANALYSE FOR TRYSIL OG KRAGERØ	63
TABELL 34: OPPSUMMERING FRA SPØRREUNDERSØKELSEN.....	66

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Det norske fritidsboligmarkedet har gjennom de siste årene vært i vekst, og dette kan sees på prisutviklingen på landsbasis. I rapporten fra Eiendom Norge et al., (2022) vises det til at nominell gjennomsnittspris på fritidsboliger lå i 2013 på 1 714 844 kroner, mens i 2022 var den oppe i 2 965 980 kroner, dette gir en prosentvis økning på 42,18 i løpet av ni år.

Det trekkes også frem i Eiendom Norge et al., (2022) sin fritidsboligstatestikk at fjellet og sjøen var de stedene hvor det var flest omsetninger i 2022. Trysil er stedet som topper førsteplassen med høyest antall omsetninger på 159. Både fjellhytter og sjøhytter gikk i 2022 igjennom en nedgang i antall omsetninger sammenlignet med 2021. Fjellhytter hadde totalt 2 910 omsetninger, som ga en nedgang på 33,2 prosent og sjøhytter hadde totalt 1 874 omsetninger som tilsvarte en nedgang på 26 prosent sammenlignet med året før.

Selv med en nedgang i antall omsetninger, har likevel ikke dette preget gjennomsnittsprisen for både fjellhytter og sjøhytter i 2022. Tallene hente fra fritidsboligprisstatestikk av Eiendom Norge et al., (2022) viser til en økning på dem begge. Sjøhyttene var den kategorien som hadde høyest prosentvis økning i gjennomsnittsprisen sammenlignet med 2021.

Gjennomsnittsprisen i 2022 for sjøhytter var på kroner 3 576 812 som gav en økning i 12,8 prosent sammenlignet med året før.

På fjellhytter var gjennomsnittsprisen i 2022 på kroner 3 133 581, som gir en økning på 9,1 prosent sammenlignet med 2021.

1.2 Oppgavens tema og studieområde

Utgangspunktet for valg av tema er en generell interesse for fritidsboligmarkedet i Norge. I dag kan fritidsboligmarkedet deles inn i tre grupper; fjellhytter, sjøhytter og innlandshytter. Tall hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB), (2022) viser til at det i dag er 445 715 fritidsboliger i hele Norge, av disse er det i dag 3 462 fritidsboliger i Kragerø kommune og 6 926 fritidsboliger i Trysil kommune (SSB, u.å.). Det er disse to stedene som det skal fokuseres videre på gjennom masteroppgaven.

Selv etter tre år med pandemi har ikke pandemien satt en stopper for salg av fritidseiendommer, i en analyse fra Eiendom Norge et al., (2022) viser de til at det i 2021 ble omsatt 8 549 hytter i bruktmarkedet av disse var 4 338 fjellhytter og 2 536 var sjøhytter.

Oppgavens studieområde er satt til å være hytter ved sjøen og hytter på fjellet. Valg av stedene ble gjort på bakgrunn av tilgjengelig informasjon og satt med tanke på reisevei fra Oslo. Maks reisetid med bil skulle være tre timer, derfor ble studieområdet satt til å være Kragerø (sjøhytter) og Trysil (fjellhytter). I tillegg har jeg god kjennskap til Trysil, noe som vil gjøre kartleggingen av stedet mye lettere sammenlignet med andre fjellkommuner.

Hovedtemaet i oppgaven vil handle om fritidsboligmarkedet på sjøen og på fjellet. Videre vil noe av tematikken komme inn på norsk reiseliv, dette fordi jeg gjennom oppgaven ønsker å undersøke om turistdestinasjoner kan være en påvirkningsfaktor for salgsprisen på fritidsboliger og antall solgte fritidsboliger. For å undersøke turistdestinasjonenes påvirkning på fritidsboligmarkedet har jeg innhentet tall for kommersiell overnatting for både Trysil og Kragerø for året 2020.

1.3 Problemstilling

Gjennom denne oppgaven ønsker jeg å se på hvilke forskjeller det er i fritidsboligmarkedet for sjøhytter og fjellhytter. For å kunne gjennomføre en nærmere forskning innenfor valgt tema, har jeg derfor utformet en overordnet problemstilling.

«Er det utpregete forskjeller i dagens fritidsboligmarked mellom hytter i fjellområder og hytter langs sjøen?»

Videre i oppgaven ønsker jeg å se på hvilke faktorer som styrer prisen på fritidsbolig på fjellet og ved sjøen. Dette blant annet ved å se på om antall kommersielle overnattinger (turisme) kan kobles til prisen på fritidsbolig.

Andre faktorer jeg ønsker å undersøke er:

- Avstand
- Alder
- P-rom
- Boligtype (hytte versus fritidsleilighet)

- Gjennomsnittlig kjøpspris i 2020
- Antall solgte fritidsboliger i 2020
- Antall kommersielle overnattinger i 2020

For å undersøke hvilke forskjeller det er i dagens fritidsboligmarked mellom hytter i fjellområder og hytter langs sjøen, har jeg også utviklet fire ulike hypoteser for hver av stedene. Hypotesetesting innebærer at det formuleres en nullhypotese (H_0), som er det motsatte av den hypotesen som skal testes (H_1) (Dahlum & Grønmo, 2023). En hypotesting gjennomføres ved hjelp av kvantitative dater som er innsamlet gjennom databasen til Eiendomsverdi. Hypotesene som skal testes i denne undersøkelsen er følgende:

Hypotese A:

H_0 =Avstanden til havet har ingen signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboliger i Kragerø.

H_1 =Avstanden til havet har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Kragerø.

Hypotese B:

H_0 = Størrelsen på primærrrom (p-rom) har ingen signifikant effekt på salgsprisen på fritidsboliger i Kragerø.

H_1 = Størrelsen på primærrrom (p-rom) har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Kragerø.

Hypotese C:

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

H_1 = Det foreligger en sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

Hypotese D:

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

H_1 = Det foreligger en sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

Den samme hypotesetestingen skal også utføres for Trysilfjellet og det er gjennom testingen av disse fire hypotesene hvor vi kan se om det foreligger en forskjell mellom hytter på fjellet og hytter langs sjøen.

Det er i tillegg blitt utført en spørreundersøkelse som er delt på nett, hvor formålet med spørreundersøkelsen var å undersøke hva slags preferanser folk har når det gjelder å eie en fritidsbolig, og om det er forskjeller i disse preferansene avhengig av om fritidsboligen ligger på fjellet eller ved sjøen.

1.4 Avgrensning

Denne masteroppgaven vil i utgangspunktet undersøke om det finnes noen forskjeller i fritidsboligmarkedet på fjellet versus ved sjøen. På bakgrunn av begrenset tid har jeg derfor valgt å ikke trekke inn fritidsboliger i innlandet, som en del av denne forskningen.

Gjennom innhenting av tallmateriale har jeg valgt å utelukke tomter og tinglysning av fritidseiendommer, dette fordi fokuset i oppgaven var rettet mot å fokusere på det eksisterende markedet for fritidsboligene i Trysil og Kragerø. Dermed valgte jeg å ikke inkludere tomter eller tinglysninger som ikke er ferdigstilt eller solgt ennå.

Videre i oppgaven har jeg kun valgt å ta med fritidsboliger som er tilknyttet Trysilfjellet, med dette menes her at fritidsboliger som blant annet ligger på andre siden av Trysilelva ikke er tatt med i forskningen. Dette er gjort med tanke på at fokuset i oppgaven er blant annet å undersøke om avstanden til alpinbakken har en påvirkning på pris per kvadratmeter for fritidsboligene på fjellet. For å bruke dette videre for å kunne sammenligne påvirkningen av avstanden til alpinbakken mot avstanden til fritidsboliger og sjøen. De fritidsboligene i studien som er satt til å ha ski in og ski out har jeg satt til å ha en maks avstand på 100 meter fra fritidsboligen til alpinbakken og/eller transportløypen.

2 Faglig forankring

Masteroppgaven er faglig forankret i litteratur som omhandler prissetting innen eiendomsmarkedet, sett fra både tilbud- og etterspørselssiden. I dette kapitlet ser vi nærmere på hvordan prisdannelse i eiendomsmarkedet foregår og hvordan tilbud og etterspørsel kan beregnes ved hjelp av data som er tilgjengelig på ulike databaser i dag.

2.1 Markedets grunnleggende egenskaper

I boken moderne mikroøkonomi viser Riis & Moen (2022, s. 27) til at et marked kan betraktes som en møteplass for selgere og kjøpere. Selgerne kommer med sine produkter, hvor prisen på produktet avhenger av prisen de kan oppnå. Det er sammenhengen mellom prisen og hvor mye selgerne ønsker å selge, som danner det vi kaller for tilbudskurven.

Tilsvarende er det for kjøperne i et marked, hvor mye en kjøper er villig til å kjøpe, avhenger av prisen. Det er dermed en sammenheng mellom pris og etterspørsel, denne sammenhengen kalles etterspørselskurven.

Manganelli (2015, s. 9) henviser til i sin bok «Real estate investing» at prisen i et eiendomsmarked ikke bestemmes av konkurransen fra et stort antall operatører som er interessert i lignende varer, men de har en tendens til å bli satt som et resultat av sjelden handel med eiendom som kan ha svært forskjellige egenskaper, forhandlet mellom samhandlede parter basert på begrenset og asymmetrisk informasjon. Økonomer klassifiserer markedsformer enten etter den makt individer har til å påvirke prisene, eller avhengig av hvor raskt ny informasjon reflekteres på verdier. Eiendomsmarkedet kan betraktes som den komplekse aggregeringen av flere delmarkeder som kan skilles ut i forhold til faktorene som bestemmer etterspørsel og tilbud og måten disse to funksjonene samhandler på.

Markedet for boliger er ikke mobile, til sammenligning med andre globale produkter, dette gjør at prisen for en bolig som oftest påvirkes av de lokale forholdene. Markedet for boliger kan deles inn i tre tidsperspektiver, kort-, mellomlang og lang sikt, hvor lang sikt defineres som mer enn tre år.

2.2 Teori om prisdannelse i boligmarkedet

For å få fram de sentrale sammenhengene, er det nyttig å starte med et tenkt tilfelle der alle boliger blir betegnet som det samme, uansett om det er enebolig eller fritidsbolig. Det finnes i dag ingen direkte teori som knyttes opp til kun markedet for fritidsboliger, dermed antas det at teorier knyttet opp til boligmarkedet også gjelder for fritidsboligmarkedet. Det legges likevel til grunn at standardene på fritidsbolig kan være noe lavere enn for vanlige boliger, men det vil fortsatt være krav til kvalitet og sikkerhet på samme måte som en bolig.

Boligmarkedet er et komplisert og uoversiktlig marked, som består av mange delmarkeder (NOU, 2002, s. 17). Det å bygge boliger tar tid, som viser til at størrelsen og sammensetningen av boligmassen er bestemt av beslutninger som er tatt i en tidligere prosess.

I rapporten fra (NOU, 2002, s. 17) legges det frem at på kort sikt er tilbudet av leie- og eierboliger gitt hver for seg. Etterspørerne i boligmarkedet er alle de menneskene som ønsker seg egen bolig, hvis prisen er lav nok for dem. Noen etterspørere eier en fritidsbolig fra før av, men andre eier ingen fritidsbolig fra før av. Tilbyderne er alle som eier en fritidsbolig, det er færre boliger enn antall mulige etterspørere. Etterspørere kan ordnes i en rekke etter hvor høy pris de er villige til å betale for en bolig. Den som er villig til å betale mest, står først i rekken.

2.3 Tilbudssiden

Jacobsen & Naug (2004, s. 230) viser til at boligprisene bestemmes av tilbudet av boliger og av boliggetterspørselen. Tilbudet av boliger, målt ved boligmassen er stabilt på kort sikt siden det tar tid å bygge nye boliger og nybyggingen per år er lav i forhold til den totale boligmassen. På kort sikt vil derfor boligprisene i hovedsak fluktuere med endringer i etterspørselen. Boligmassen vil imidlertid tilpasse seg til etterspørselen over tid. En langtidsmodell for boligprisene bør derfor inneholde forklaring for utvikling i boligmassen, som bygge- og tomteknader og prisen for nye boliger.

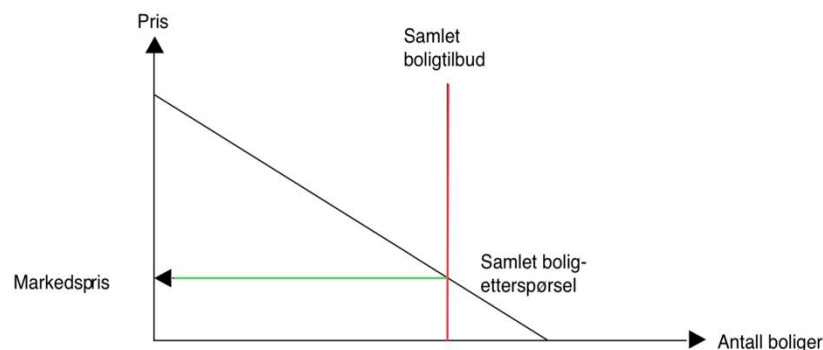
Tilbud av boliger kan ifølge Elíasson & Pétursson (2006, s. 5) formuleres på denne måten:

$$[1] \quad H^s = I_h + (1 - \delta_h)H - 1$$

Hvor H^s angir tilbudet av boliger på markedet og δ_h er depresjonsraten for boligbestanden. I_h viser til boliginvesteringen i markedet og $H - 1$ angir antallet boliger i forrige periode (ibid.).

Husholdningenes betalingsvilje er først og fremst bestemt av deres betalingsevne. En ordning i rekkefølge etter betalingsevne vil altså i stor grad være bestemt av husholdningen inntekt og formue. Blant de med høyest betalingsvilje vil vi finne folk som har relativ høye inntekter eller store former, mens lav betalingsvilje i stor grad faller sammen med lav inntekt. Den prisen en evner å betale avhenger også av rentenivået og andre forhold som påvirker de årlige bokostnadene.

I tillegg til betalingsevnen avhenger betalingsviljen av boligbehovet. Som handler om hvordan man vektlegger bolig i forhold til andre konsumgoder, og om hvordan en vurderer bolig i forhold til andre investeringer (NOU, 2002). Mennesker med samme betalingsevne kan derfor ha noe forskjellig betalingsvilje. Med disse forutsetningene vil tilbyderne selge de boligene som de selv ikke skal bruke. Tilbudet av boliger består av hele den eksisterende beholdningen av boliger, det samlede boligtilbudet på kort sikt er illustrert som den røde loddrette linjen i figur 1 nedenfor.

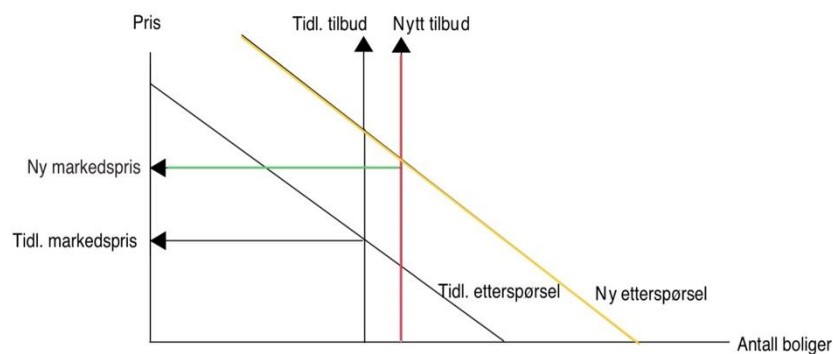


Figur 1: Samlet tilbud og etterspørsel i boligmarkedet (NOU, 2002, s. 18).

Tilbudet av fritidsboliger kan endres som følge av nybygging og avgang (brann, rivning, bruksendring og ombygging) av fritidsboliger. Nybygging utgjør lite i forhold til det totale antallet boliger i Norge. I Norge utgjør nybygging per år anslagsvis en prosent av den samlede boligmassen. Det samlede tilbudet av boliger kan om ikke annet endre seg så mye. En antar derfor ofte at det samlede tilbudet av boliger er gitt, uavhengig av prisen (NOU, 2002, s. 19). Dersom boligprisen er lav nok, vil det være flere som etterspør boliger enn antallet boliger som finnes. Prisen vil da bli presset så høyt at mange etterspørere trekker seg og det blir en bolig til hver av de gjenværende.

I figur 1 illustreres den grønne vannrette linjen til nivået i skjæringspunktet mellom tilbuds- og etterspørselskurven. Skjæringspunktet bestemmer markedsprisen. Alle som har høyere betalingsvilje enn dette punktet får egen bolig. De andre får ikke kjøpe egen bolig.

Den etterspøreren som står akkurat så langt ute i rekken at han eller hun blir den «siste» som får egen bolig, blir gjerne kalt den marginale etterspøreren. NOU (2002, s. 19) legger frem at så lenge rekkefølgen mellom etterspørerne ikke endres, blir markedsprisen i realiteten bestemt av betalingsviljen til den marginale etterspøreren.



Figur 2: Visualisering av økt tilbud og etterspørsel i boligmarkedet som fører til prisendring (NOU, 2002, s. 19)

Hvis nybygging er større enn avgangen, blir også boligmassen større. Tilbudskurven i boligmarkedet flytter da utover, slik det er illustrert i den røde loddrette linjen i figur 2 ovenfor. Med tiden endres også de langsiktige etterspørselsfaktorene, for eksempel som følge av befolknings- og inntektsvekst. Grafisk illustreres dette ved at etterspørselskurven flytter seg utover, slik som det er vist i figuren ovenfor på den gule skrå linjen. «Kappløpet» mellom etterspørselsvekst og nybygging kan gradvis endre prisen slik som det er vist på den grønne vannrettelinjen i figuren ovenfor.

Nybygging vil på lang sikt bidra til å dempe boligprisene, men siden tilbudet av boliger bare endres langsomt, må forklaringen på store prisbevegelser som skjer på kort sikt søkes i forhold på etterspørselssiden. For Norge sett under ett er det relative små endringer i antall potensielle etterspørere fra år til år. Årsaken til store prisendringer på kort sikt må da finnes i endringer i etterspørernes betalingsvilje. Store og raske endringer i betalingsviljen vil vanligvis skyldes store endringer i betalingsevnen eller i vurderingen av boligen som

investeringsobjekt (NOU, 2002). Behov og prioriteringer endrer seg vanligvis ikke så raskt når en ser hele befolkningen under ett.

2.4 Etterspørselssiden sett fra et økonomisk perspektiv

Boligetterspørselen kan deles inn i to komponenter: husholdningens etterspørsel etter boliger for boformål og etterspørselen etter boliger som rene investeringsobjekter (Jacobsen & Naug, 2004, s. 231). Det er rimelig å anta at etterspørselen etter boliger for boformål har en mer dominerende effekt enn boliger som investeringsobjekter, ettersom bolig er et nødvendighetsgode.

En bolig kan enten leies eller eies, denne oppgaven fokuseres det på sistnevnte, det legges også til grunn at etterspørselen for eierbolig er proporsjonal med boliggetterspørselen. Dermed kan vi legge til grunn for at den aggregerte etterspørselen kan defineres som (Jacobsen & Naug, 2004):

$$[2] \quad H^D = f\left(\frac{V}{P}, \frac{V}{HL}, Y, X\right), \quad F_1 < 0, \quad F_2 < 0, \quad F_3 > 0,$$

Der hvor H^D viser til etterspørselen etter boliger, angir V samlet bokostnad for en typisk eier, P viser til indeks for prisene på andre varer og tjenester enn bolig. HL angir den samlede bokostnad for en typisk leietaker (husleie), Y angir husholdningens disponible realinntekt og X viser til en vektor av andre fundamentale faktorer som påvirker boliggetterspørselen.

Det siste leddet likning 2 viser til de reelle bokostnadene, med bokostnad måles verdien av godene som en selveier gir avkall på ved å eie en bolig sammenlignet med å leie ut boligen. Beregningen av de reelle bokostnadene kan forenkles til følgende (Jacobsen & Naug, 2004, s. 231).

$$[3] \quad \frac{V}{P} = \frac{PH}{P} BK = \frac{PH}{P} [i(1 - \tau) - E\pi - (E\pi^{PH} - E\pi)]$$

Hvor BK viser til bokostnad per realkroner investert i bolig, PH viser til prisen på en gjennomsnittsbolig (i kroner). i står for den nominelle renten (målt som rate) og τ angir marginalsattesats på kapitalinntekter og utgifter, mens $E\pi$ viser til forventet inflasjon og $E\pi^{PH}$ angir til slutt den forventede veksten i PH (målt i rate).

Realrenten etter skatt vises i uttrykket $[i(1 - r) - E\pi]$, dette uttrykket måler de reelle rentekostnadene ved boliglån og de reelle renteinntektene en går glipp av ved å ha egenkapitalen plassert i bolig. Etterspørsel etter boliger for boformål uttrykkes av ligningene 2 og 3 til Jacobsen & Naug (2004).

2.5 Oppsummering av kapittelet

Et marked er en møteplass for selgere og kjøpere, der prisen på et produkt avhenger av tilbud og etterspørsel. Tilbudskurven viser sammenhengen mellom pris og hvor mye selgerne ønsker å selge, mens etterspørselskurven viser sammenhengen mellom pris og hvor mye kjøperne i markedet er villig til å kjøpe. Eiendomsmarkedet er komplekst og består av flere delmarkeder, prisen på en bolig kan også påvirkes av lokale forhold. På kort sikt bestemmes tilbudet av boliger og boligprisene i hovedsak av endringer i etterspørselen, mens på lang sikt vil boligmassen tilpasse seg etterspørselen. Det finnes i dag ingen direkte teori knyttet til fritidsboligmarkedet, så det blir betraktet som en del av boligmarkedet.

3 Metoder

I dette kapitlet beskrives metodene som er benyttet for å besvare problemstillingen og hypotesene. I forskningen av fritidsboligmarkedet har jeg anvendt kvantitativ metode. Den kvantitative metoden har blitt brukt for å måle og kvalifisere data og deretter analysere resultatene ved hjelp av statistiske teknikker.

For å samle inn data gjennomførte jeg blant annet en nettbasert undersøkelse hvor jeg innhentet informasjon om respondentenes meninger og tanker omkring hvilke kvaliteter som er viktig ved kjøp og eie av en fritidsbolig. Dataene fra denne undersøkelsen tok jeg en empirisk analyse av. Videre tok jeg i bruk tallbasert data hentet fra Eiendomsverdi, som ble analysert ved hjelp av statistiske metoder som korrelasjonsanalyse, regresjonsanalyse og multippel regresjonsanalyse.

3.1 Forskningsmetode

Vilhelm Auberts (1972:196) definerer metode som:

«en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsealet av metoder» (Furseth & Everett, 2020, s. 130).

Metoden er redskapet i møtet med noe vi ønsker å undersøke, og skal blant annet hjelpe til med å samle inn data som man vil trenge til undersøkelsen (Dalland, 2012, s. 112).

3.1.1 Kvalitativ og kvantitativ metoder

I forskningsmetode har vi to kjente begreper som er kvantitativ og kvalitativ metode, Dalland (2012) viser til at kvantitativ metode gir data i form av målbare enheter. Tallene som blir innhentet gir muligheter til å foreta regneoperasjoner, enten man skulle ønske å finne gjennomsnittlig salgspris per kvadratmeter i Oslo-området, eller hvor stor prosentandel av mennesker som er villige til å betale ekstra for bedre beliggenhet til sin fritidsbolig.

Kvalitativ metode tar sikte på å fange opp mening og opplevelse som ikke lar seg tallfeste eller måle (Dalland, 2012, s. 112).

Kvalitative data kan blant annet brukes til å undersøke hva slags argumenter som brukes i en debatt om for eksempel *innføring av turistskatt i Norge*. Gjennom bruk av denne metoden vil man gjennomgå typiske avisinnlegg fra både tilhengere og motstandere av *innføring av*

turistskatt i Norge. For hvert innlegg kan man i følge Grønmo (2023) identifisere og registrere de ulike innhentede argumentene som brukes i debatten. Denne listen over enkeltargumenter for eller mot innføring av touristskatt i Norge, kan deretter analyseres og systematiseres med sikte på en oversikt over ulike typer argumenter som brukes av henholdsvis tilhengere og motstandere

3.2 Valg av forskningsmetode

For å kunne besvare problemstillingen på en god måte, har jeg valgt å ta i bruk kvantitativ metode. Masteroppgaven bygger på både målbare tall, som gjør det mulig å ta i bruk regneoperasjoner, og personers egne meninger basert på spørreundersøkelse gjennom lukkede spørsmål, hvor respondentene velger blant et sett med faste svaralternativer presentert som en liste med avkryssingsbokser.

3.2.1 Nettbasert spørreundersøkelse

Ettersom hovedproblemstillingen fokuserer på en undersøkelse om forskjeller mellom fritidsboliger ved sjøen og på fjellet, følte jeg det ville være viktig å få ett innblikk i hva andre mennesker foretrekker når det gjelder å eie en fritidsbolig ved sjøen eller på fjellet. For å få et lite innblikk i dette, valgte jeg derfor å utarbeide en nettbasert spørreundersøkelse gjennom Nettskjema. Det å bare innhente talldata for deretter å konkludere, ville etter mine meninger ikke være nok, da et fritidsboligkjøp også handler om individets behov og ønsker og ikke bare det økonomiske synspunktet.

Spørreundersøkelsen delte jeg inn i tre deler, hvor jeg i første del gjennomgår de spørsmålene som er for alle, det vil si både til de som i dag eier en hytte og til de som ikke eier en hytte. I den andre delen av spørreundersøkelsen gjennomgår jeg spørsmålene og svarene til de respondentene som i dag som eier i dag eier en egen fritidsbolig. I siste og tredje del går jeg igjennom de spørsmål og svar fra de respondentene som ikke eier en fritidsbolig.

Avslutningsvis i dette kapitlet trekkes det frem de tilbakemeldingene jeg mottok av fra de respondentene som valgte å komme med en tilbakemelding.

3.2.2 Korrelasjonsanalyse

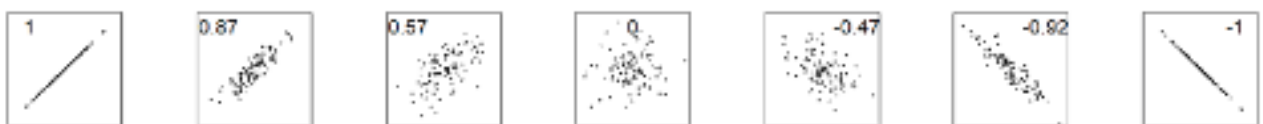
I en korrelasjonsanalyse undersøker man om det eksisterer en lineær sammenheng mellom to ulike variabler. I en korrelasjonsanalyse blir både X og Y sett på som stokastiske variabler, som betyr at det er usikkert og/eller tilfeldig hvilken verdi variablene vil få (Løvås, 2018).

Det er n observasjonspaar $(X_1, Y_1), (X_2, Y_2), \dots, (X_n, Y_n)$. Den empiriske korrelasjonen blir kalt for R , og kan beregnes når alle observasjonene foreligger i analysen. Denne tallverdien blir kalt for r . Empirisk korrelasjon defineres slik som den er vist nedenfor i ligning 4:

$$[4] \quad R = \frac{S_{XY}}{S_X \cdot S_Y} = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2} \cdot \sqrt{\sum_{i=1}^n (Y_i - \bar{Y})^2}}$$

En korrelasjon kan tolkes en følgende måte:

- r ligger mellom -1 og 1
- *Absoluttverdien* til r viser hvor sterk lineær sammenheng det er mellom X og Y. Jo høyere absoluttverdi, desto sterkere sammenheng er det mellom variablene. Ekstremverdiene $r=1$ og $r=-1$ viser til at X og Y verdiene ligger nøyaktig på en rett linje. Dersom det ikke skulle være en lineær sammenheng mellom verdiene i X og Y, er r lik null.
- *Fortegnet* til r angir retningen på sammenheng mellom variablene X og Y, en positiv r viser til at punktene i spredningsplottet ligger i nærhet av den økende rett linje. Negativ r viser til at punktene ligger i nærhet av den avtakende rett linje.



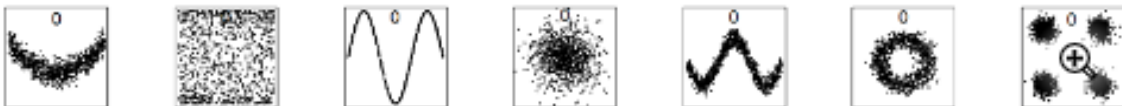
Figur 3: Korrelasjonskoeffisienter i varierende rekke fra 1 til -1 (Frøslie, 2022).

I figur 3 ser vi hvordan korrelasjonskoeffisientene varierer i ulike situasjoner der punktene ligger mer eller mindre langs en rett linje.



Figur 4: Korrelasjonskoeffisienter med tallet 1 (Frøslie, 2022).

Videre ser vi i figur 4 at dette eksemplet viser korrelasjonskoeffisientene alltid 1, og når punktene ligger på en synkende rett linje, er alltid korrelasjonskoeffisienten -1.



Figur 5: Korrelasjonskoeffisienten lik 0 (Frøslie, 2022).

Til slutt ser vi i figur 5 at når det ikke er noen form for sammenheng mellom de to størrelsene, så er korrelasjonskoeffisienten 0. Likevel kan det være klare (men ikke-lineære) sammenhenger mellom de to størrelsene man undersøker.

Som tidligere skrevet over kan det i noen tilfeller være klare sammenhenger (men ikke-lineære) mellom to størrelser. I slike tilfeller kan man utføre en test på den statistiske signifikansen for korrelasjonskoeffisienten. Testen gjøres da på følgende hypoteser:

H_0 : Ingen korrelasjon mellom variablene, $p=0$.

H_1 : Korrelasjon mellom variablene, $p \neq 0$.

P-verdiene brukes til å uttrykke om nullhypotesen skal forkastes, og gjennom å se på signifikanssannsynligheten også kalt p-verdi, kan man si noe om sammenhengen mellom variablene. I de aller fleste forskningsresultatene som ligger tilgjengelig i dag, kan vi se at forskerne har tatt i bruk $\alpha=0,05$ eller lavere (Løvås, 2018, s. 267). Dersom p-verdien er lavere enn 0,05 kan vi forkaste nullhypotesen, og man kan anta at det er en korrelasjon mellom variablene. Løvås (2018) viser også til at en høy korrelasjonskoeffisient vil ofte gi en lavere p-verdi, og en lav korrelasjonskoeffisient vil gi en høy p-verdi.

3.2.3 Regresjonsanalyse

En regresjonsanalyse går dypere inn i statistikken enn det en korrelasjonsanalyse gjør (Løvås, 2018, s. 293). Gjennom å ta i bruk en regresjonsanalyse kan man blant annet vurderer

forholdet mellom en gitt variabel, det er dette som går under navnet «enkel lineær regresjon». I tillegg kan man også se på en eller flere andre variabler, da utfører man en «*multippel lineær regresjon*».

3.2.4 Enkel lineær regresjon

Ved å ta i bruk en enkel lineær regresjon skal man finne en lineær funksjon som beskriver sammenhengen mellom to variabler. Hensikten er å undersøke i hvilken grad endringer i X (den uavhengige variabelen) klarer å forklare endringer i Y (den avhengige variabelen).

Formelen for at en rett linje i en enkel lineær regresjon, er følgende:

$$[5] \quad Y_i = \alpha + \beta X_i + e_i$$

« Y_i » kalles for responsvariabelen, eller avhengig variabel, på bakgrunn av at den ene variabelen altså Y oppfattes som en funksjon av den andre variablene X. Det er også denne variabelen som man ønsker å forklare. « X_i » blir dermed kalt for forklaringsvariabel eller uavhengig variabel. Videre i ligningen har vi « α » også kalt «alfa» som er konstantleddet, som viser hvor linja krysser y-aksen. Neste variabel er « β » også kalt «beta», er stigningstallet som viser hvor mye y endrer seg som følge av at x endrer seg med en enhet. Til slutt har vi « e_i » som er en stokastisk størrelse, som forstyrrer den lineære sammenhengen. Denne variabelen blir også kalt for residual og anslagsfeil.

Hensikten med en regresjonsanalyse er å finne den best mulige estimatet til den ukjente linjen som beskriver den modellmessige sammenhengen mellom forklaringsvariabelen og responsvariabelen. Denne linjen er vanligvis representert ved ligningen $Y = \alpha + \beta x$, der y er responsvariabelen, x er forklaringsvariabelen, α er konstantleddet og β er stigningstallet.

Regresjonsanalysen blir brukt for å estimere de ukjente størrelsene α og β basert på innsamlet datamateriale. Dette gjøres ved å analysere forholdet mellom forklaringsvariabelen og responsvariabelen og dermed finne ut hvordan de to variablene påvirker hverandre. Løvås (2018, s. 294) viser til at den «*beste gjetningen*» på den ukjente linja kalles regresjonslinjen:

$$[6] \quad \hat{y} = \hat{\alpha} + \hat{\beta}x$$

For å best mulig kunne anvende «*beste gjetning*» på den ukjente linjen, er minste kvadrats metode den vanligste metoden og ta i bruk. Minste kvadrats metode er en teknikk som brukes for å trekke den rette regresjonslinjen som vist i ligning 6 ovenfor.

3.2.5 Minste kvadraters metode

Gjennom å ta i bruk minste kvadraters metode, viser Løvås (2018, s. 295) til at man tar utgangspunkt i vilkårlig linje. For hvert punkt tar man avstanden mellom punktet og linjen og kvadrerer denne avstanden (også kalt avvikskvadrat). Deretter finner vi summen av «*K*» av arealet til avvikskvadratene. Minste kvadraters metode forteller oss at vi skal velge den linjen som gir oss den minste kvadratsummen «*K*».

Formelen for å begrene minste kvadraters metode, er følgende:

$$[7] \quad \hat{\beta} = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2} = r \frac{S_Y}{S_X}$$

Gjennom å ta i bruk minste kvadraters metode, gir de oss følgende koeffisientene $\hat{\alpha}$ og $\hat{\beta}$. Her er r korrelasjonen og S_X og S_Y standardavvikene til x -ene og y -ene.

3.2.6 Multipl lineær regresjon

En *multipl lineær regresjon* brukes når det finnes flere mulige forklaringsvariabler i en gitt situasjon. Ved bruk av en *multipl lineær regresjon* kan den hjelpe oss til å finne den beste lineære sammenhengen mellom responsen og de ulike forklaringsvariablene.

La oss anta at responsen Y påvirkes av tre forklaringsvariabler X_1 , X_2 og X_3 . Ved å ta i bruk den samme formelen som i formel X i delkapittel X, antar vi følgende sammenheng:

$$[8] \quad Y_i = \alpha + \beta_{1X_{1i}} + \beta_{2X_{2i}} + \beta_{3X_{3i}} + e_i$$

Her viser (Løvås, 2018, s. 306) til at X_{1i} , X_{2i} og X_{3i} forklaringsvariablenes verdi for i -te observasjon som resulterer i responsen Y_i . Feilledet e_i er normalfordelt med forventning null og varians lik σ^2 . Koeffisientene α , $\hat{\beta}_1$, $\hat{\beta}_2$ og $\hat{\beta}_3$ er ukjente, men konstante størrelser. Her

blir oppgaven å estimere dem så godt det lar seg gjøre, og deretter trekke slutninger om dem. Selve gjøremåten er lik som den enkle lineære regresjon.

3.3 Relabilitet

Relabilitet i kvantitativ data referer til hvor pålitelige og konsistente resultatene er i en undersøkelse. Med andre ord betyr dette at dersom undersøkelsen er blitt utført på samme måte igjen, kan man dermed forvente å få tilsvarende resultater.

Når det kommer til innhenting av tallmateriale som er tatt i bruk igjennom masteroppgaven, var det viktig å finne en pålitelig database. I innhenting av tallmateriale har jeg derfor blant annet tatt i bruk Eiendomsverdi.no, de er et selskap som følger og registrer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Eiendomsverdi AS sin database har i dag Norges største boligdatabaser, og man har muligheten til å se på alle boligsalg helt tilbake til 1985 (Eiendomsverdi AS, u.å.).

De andre databasene som er blitt tatt i bruk under innhenting av tallmateriale er Statistisk sentralbyrå også kalt SSB. Ved å ta i bruk tall hentet fra SSB har jeg fått tilgang til et bredt utvalg av statistikk som har vært nødvendig for å utføre blant annet korrelasjonsanalyse og regresjonsanalyse. Videre har vi NHO som er en norsk arbeidsgiver- og næringsorganisasjon for reiselivsnæringen. Gjennom tilgjengelig informasjon på NHO reiseliv sin nettside har jeg fått innhentet informasjon om norsk reiseliv for året 2020 som videre tas med i analyseringen. Jeg har også innhentet tilgjengelig informasjon fra Visit Norway, som deler blant annet hvert år deler rapport som inneholder nøkkeltall om norsk turisme. I den delen av forskningen hvor jeg har innhentet tallmateriale fra de nevnte databasene, vil en annen forsker også kunne innhente de samme tallene. Men når det gjelder den kvantitative delen fra spørreundersøkelsen, så kan svarene være forskjellig. Dette med bakgrunn på at spørreundersøkelsen som er blitt utført på nett ikke nødvendigvis vil kunne treffe på de samme respondentene som har svart på min undersøkelse.

3.4 Validitet

I en kvantitativ metode er validitet en viktig faktor som angir graden av nøyaktighet og pålitelighet i de målingene som er blitt gjort. Validitet referer til om forskningen faktisk måler det den er ment for å måle, og om de resultatene kan generaliseres til den virkelige verdenen.

Som jeg har snakket om tidligere i relabilitet så har jeg brukt kjente databaser for å innhente tallmateriale for denne studien. Alle tall fra Eiendomsverdi.no har jeg satt inn i et eget Excel ark, hvor jeg har sørget for å sjekke at den samme fritidseiendommen har kommet opp flere ganger. Hovedelementene for innhenting av dataene var salgsverdi, størrelse på fritidsboligene, byggeår og adressene til fritidsboligene. Adressen var et viktig element å bruke når jeg skulle beregne avstand mellom fritidsboligen og alpinbakken eller stranda. Det kan selvfølgelig foreligge noen avvik i beregning av avstanden, men jeg selv mener å ha vært ganske nøye på målene som er blitt tatt.

3.5 Ethiske overveielser

Spørreundersøkelsen som er blitt utført og delt tilgjengelig per nett innhenter ikke personopplysninger som kan spores tilbake til enkeltpersoner. Jeg var i tidlig kontakt med NSD hvor jeg forklarte oppsettet og spørsmålene som skulle brukes i spørreundersøkelsen, der fikk jeg avklart at så lenge jeg bruker Nettskjema sin database for å lagre svarene jeg får fra spørreundersøkelsen og at jeg sørger for at spørsmålene stilles og svares anonymt vil jeg ikke ha behov for å sende inn meldeskjema til NSD. Da det i starten av oppgaveskrivingen var noen usikre momenter i forhold til masteroppgaven, sendte jeg likevel inn meldeskjema som ble godkjent av NSD den 25.01.2023.

I tillegg har jeg valgt å ikke dele informasjon som kan gjør at fritidsboligene som er tatt med i studien kan spores tilbake til sitt sted. Denne informasjonen gjelder adressene til de ulike fritidsboligene som er tatt med.

3.6 Oppsummering av metode kapittelet

Gjennom kapittel 3 om metoder, har vi nå gått igjennom de metodene som er blitt brukt i denne masteroppgaven. Oppgaven bygger på en kvantitativ metode gjennom analysing og tolkning av innhentet datamateriell. Den kvantitative delen av oppgaven gjenspeiler de metodene som er blitt bruk når jeg har brukt både korrelasjonsanalyse, regresjonsanalyse og multipelregresjonsanalyse for å undersøke om det finnes sammenhenger mellom fritidsboliger ved sjøen versus fritidsboliger på fjellet.

4 Fritidsbolig

Fritidsboliger har lenge vært en populær eiendomstype i Norge. Med en økende interesse for hytteliv blant nordmenn, har fritidsboliger blitt en viktig del av det norske eiendomsmarkedet. Fra idylliske hytter i fjellene til langs kysten, finnes det i dag en rekke ulike alternativer å velge mellom for de som skulle ønske å kjøpe seg en hytte.

I dette kapittelet skal vi gå litt nærmere inn på betegnelsen «hytter», i tillegg til å se på hva som kjennetegner fritidsboligmarkedet i Norge. Avslutningsvis skal vi se på hyttemarkedet i Trysil og Kragerø.

4.1 Hyttebegrepet

I dag har vi to ord som vi ofte bruker sammen når vi snakker om fritidsbolig, nemlig «hytte» eller «fritidshus». Velvin & Soltvedt (2000, s. 9) henviser til at det som legges i begrepet fritidshus, kan variere i forhold til hvor i landet disse fritidshusene ligger. Leiligheter i storbyene, leiligheter i egne appartementshotell, rorbuer, landsteder langs kysten, jaktlott på store skogeiendommer og game seterhus inngår også i begrepet sammen med den tradisjonelle hytta (Flognfeldt, 1996).

4.2 Fritidsboligmarkedet

Aarbakke (1990, s. 93) definerer i sin bok «skatt på inntekt» fritidseiendom som:

«fast eiendom, formentlig med hus, som er bestemt til bruk for fritidsformål. Det kan være hytte, men også annen eiendom i en by».

Videre har vi også SSB (2022) definerer fritidsbygg som en bygning som er beregnet til fritidsbruk, enten det er en frittstående hytte eller et leilighetsbygg.

Fritidsboliger kan deles inn i tre typer kategorier; på fjellet (fjellhytter), ved sjøen (sjøhytter) og innlandet (innlandshytter). Om man i dag skal gjøre et søk på fritidseiendom som privatperson er det gjerne Finn.no som tas i bruk, her kan man enkelt få en grei oversikt over hvilke fritidseiendommer som ligger ute for salg.

4.3 Kjennetegn ved fritidsboligmarkedet

Norges offentlige utredninger heretter benevnt som NOU (2002, s. 17) legger frem at en bolig er både et konsumentgode og et kapital- eller formuesgode. Det samme kan vi også si om fritidsbolig, men det er viktig å legge til at den største forskjellen mellom bolig og fritidsbolig er at fritidsbolig ikke er en bolig man bor i året rundt, men som brukes til fritidsbruk, mens bolig er betegnet som helårsbolig. De største kjennetegnene ved fritidsboligmarkedet som jeg har kommet over gjennom ulike artikler på nett er følgende:

Sesongbasert: Fritidsboligmarkedet kan være sterkt påvirket av sesongvariasjoner, spesielt i områder som er populære for vintersport eller sommeraktiviteter. Salg av fritidsboliger kan være høyest i tider som vinterferien, påsken og sommeren.

Lauridsen trekker frem i et intervju med tv2:

«at det største trykket for fjellhytter er rundt vinterferien og påskeferien. Det er da de fleste ønsker seg en ferie i høyden. For fjellhytter gjelder dette boliger i tettsteder som Geilo, Hemsedal, Hafjell og Trysil, som har praktisk avstand til sentrale områder på Østlandet. Lauridsen understreker også at destinasjoner med god tilgang på fritidsaktiviteter som alpint og sykkelbane, er de mest attraktive» (Pedersen Urfjell, 2023).

Basert på det Lauridsen sier om at sesong for kjøp og salg av fjellhytter er i vinterferien og påskeferien, kan det generelt tenkes at det største trykket for sjøhytter er i sommermånedene. Fra juni til august når været er varmt og solfylt, og folk ønsker å tilbringe tid ved sjøen. Imidlertid kan dette også variere avhengig av beliggenhet og lokale forhold.

Heterogent: Markedet for fritidsboliger er ikke like, de vil ha forskjellige attributter som gjør hver og en hytte unik på sin måte. Beliggenhet er en type attributt som kan utgjøre en stor forskjell mellom fritidsboligene.

Immobil: Siden fritidsboligen er en eiendom, er den immobil, noe som betyr at du ikke kan flytte den fra sted til sted.

Beliggenhet: er ofte en viktig faktor i fritidsboligmarkedet, og de fleste fritidsboligene ligger ofte i naturskjønne områder, eller i nærhet av populære turistattraksjoner.

Segmentert: Fritidsboligmarkedet kan i noen tilfeller være segmentert, med ulike typer fritidsboliger, som passer ulike behov og budsjett. Dette kan inkludere alt fra en enkle hytter til luksuriøse villaer.

Tilgjengelighet: Tilgangen til fritidsboliger kan være begrenset, spesielt i avsidesliggende områder eller øyer. Dette kan blant noen tilfeller føre til høye priser og økt konkurranse blant potensielle kjøpere.

4.4 Trysil

Trysil er en kommune i Innlandet fylke, som ligger lengst øst og grenser mot Sverige. Helt siden 1980-årene har Trysil gått fra å være en relativ isolert skogbrukskommune til å bli en hytte- og fritidskommune, med både alpinbakker, langrennsløyper, turløyper og stisyklingsløyper (Haugen, 2022).

Rydje (2023) skriver på Trysil kommunes nettside at det i 2022 var 6 582 innbyggere i Trysil ved slutten av året, dette har dermed gitt en liten positiv økning i antall innbyggere med 27 personer, sammenlignet med fjoråret.

Trysil ble i 2019 kåret av Norsk Hyttelag (2019) til «årets hyttekommune». Trysil har gått fra å være en skidestinasjon til å bli en helårsdestinasjon, noe som også gjør at hytteeierne blir enda mer glade i hyttene sine. Samtidig trekkes det frem av Norsk Hyttelag (2019) at Trysil er en god vert for både hytteeiere i alpinbakken og hytteeiere i utkanten av kommunen.

Tall hentet fra SSB (2023) viser til at det i første kvartal i 2023 er 7 004 fritidsboliger og 193 helårsboliger og våningshus (som blir benyttet som fritidsbolig) i Trysil. Det gir et totalt antall på 7 197 fritidsboliger i Trysil.

I 2022 var dette antallet på totalt 7 126, noe som gir en økning på 71 fritidsboliger i 2023.

Tallene viser til at det i 2022 var flere fritidsboliger i Trysil enn antall innbyggere i Trysil, noe som kan tyde på at Trysil er en populær hyttekommune.

I Trysil finnes det i dag flere fritidsboliger som tilbyr ski in og ski out-fasilitetene. Dette er spesielt i de områdene som ligger tett på skianlegget, slik som Sørsiden og Fageråssiden på Trysilfjellet. Ski in og ski out er begreper som ofte brukes når fritidsboliger har direkte tilgang

til skibakkene, uten å måtte trenge å bruke bil eller annen form for transport for å komme seg til eller fra skianlegget.

4.5 Kragerø

Kragerø er en kommune som ligger i Vestfold og Telemark fylke, lengst sør i fylket som grenser mot Agder. Kommunen grenser i nordøst til Bamble, i nordvest til Drangedal og i sørvest til Risør. Mange tenker i dag på Kragerø som en sommerby hvor man kan nyte saltvannslukten og høre måkene i luften.

Sommerbyen Kragerø ligger lengst sør i Telemark og er et populært reisemål for mange nordmenn. Med sine godt bevarte trehus, smale gater og unike atmosfære, er Kragerø en kystby uten like. Byen brer seg ut fra havnen, og derfra er det ikke lange veien til flere gallerier og parker (Visit Norway, u.å.).

Tall fra SSB (2023) viser til at det i første kvartal 2023 er totalt 3 544 fritidsboliger i Kragerø, i beregningen inkluderes også helårsboliger og våningshus som blir benyttet som fritidsbolig. Sammenligner vi antall fritidseiendommer i 2022 med 2023, ser vi at det var vært en liten økning med 27 fritidsboliger.

Per 01.01.2022 var det det 10 351 innbyggere som bodde i Kragerø, men at de gjennom de siste fire årene har hatt en nedgang på 155 innbyggere siden 2018 (Riiser, 2023). Innbyggertallet for Kragerø inngår også Helle og Sannidal.

5 Reiselivet og turismens påvirkning

Nærings- og fiskeridepartementet (2021) skriver i sin artikkel som er publisert på regjeringens nettside at reiselivsnæringen brukes som en samlebetegnelse på bransjer som selger en betydelig andel av sin produksjon til turister eller andre reisende; overnatting, passasjertransport, opplevelser, servering og formidling (reisearrangør).

5.1 Turisme i Norge

I nøkkeltallsrapport fra Visit Norway (2022) legges det frem at reiselivsnæringen verden over har nå lagt noen krevende år bak seg, med stengte landegrensener og restriksjoner mot reise. Det gikk fra å være 1,5 milliarder reiser på tvers av landegrensener (rekord i 2019), til en nedgang på hele 73 prosent året etter. Visit Norway (2022) viser til at 2020 står igjen som det verste året for internasjonal turisme. Reisevirksomheten tok seg opp igjen i 2021, med en vekst på fire prosent fra året før.

Det var 27 millioner kommersielle overnattinger i 2021, som er en økning på 14 prosent fra 2020. Flere nordmenn har reist i eget land og norske overnattinger økte med hele 17 prosent fra 2020. Dette viser til at antall norske gjestedøgn kun ligger tre prosent under nivået fra 2019. Likevel kan ikke tilveksten fra hjemmemarkedet dekke opp tapet fra utenlandske gjestedøgn gjennom nesten to år.

Nivået på utenlandske gjestedøgn i 2021 er uendret fra året før, men viser til en nedgang på 69 prosent sammenlignet med 2019. Hadde ikke tilveksten til camping og hytter vært så høy, hadde nedgangen i antall utenlandske gjestedøgn vært større. Tallene hentet fra Visit Norway (2022), viser til at det er hotellene som har vært hardest rammet under pandemien.

I en undersøkelse gjort av Dybedal et al., (2020) på vegne av Transportøkonomisk institutt, ble det utført en undersøkelse blant 2 500 utenlandske fly- og ferje-reisende turister i Norge sommeren 2018. Gjennom undersøkelsen ble det avdekket at 42 prosent av respondentene oppga at naturbaserte aktiviteter og opplevelser var det viktigste på reisen i Norge. I denne undersøkelsen ble ikke de turister som kommer over til Norge via veg tatt med. Det trekkes også frem i undersøkelsen at

«om lag 71 av respondentene oppga at de hadde benyttet kommersiell overnatting på reisen, og 29 prosent privat overnatting. Hotell utgjorde 32 prosent og camping 17

prosent, mens leide hytter utenom campinghytter også utgjorde 17 prosent». (Dybedal et al., 2020, s. 8).

5.1.1 Hytteturisme

Hytteturisme er en form for turisme hvor mennesker reiser til hytter, hyttsteder eller små fjellandsbyer for å blant annet slappe av, nyte naturen og delta i ulike aktiviteter som for eksempel fiske, ski og snowboard. Hytteturismen har blitt mer populært de siste årene, spesielt i fjellområder, og er ofte sett på som en måte å kombinere ferie med fysisk aktivitet og avslapning. Hytteturismen gir også muligheter for å oppleve en enklere livsstil, koble fra den travle hverdagen og være nærmere naturen.

Det trekkes frem i rapporten fra NINA- Norsk institutt for naturforskning at hyttebygging og hytteturisme er en viktig del av reiselivsnæringen i mange norske kommuner/regioner. I 2000 var det grovt anslått at det var ca. 14 millioner overnattinger i norske hytter årlig. Taugbøl et al., (2000, s. 13) påpekte i rapporten at «ca. 8,5 millioner overnattinger skjer i egen eller lånt hytte, mens 5,6 millioner overnattinger skjer i leid hytte».

I rapporten av Taugbøl et al., (2000) henviser de til at man må skille mellom lokal- og regionaløkonomiske virkninger for verdiskapning og sysselsetting, og økonomiske virkninger for kommuneforvaltningen. Økte skatteinntekter fra hytteturismen blir noen ganger trukket frem som et argument for å trekke til seg denne formen for næringsvirksomhet (Taugbøl et al., 2000, s. 14).

Når man også snakker om hvilke effekter hytteturismen, vil ha på kommuneregnskapet er ikke det så lett å gjøre en kartlegging av dette. Her handler det mye om å se på hytteeiernes/brukernes etterspørsel etter tjenester fra kommunen. Som det også fremkommer i rapporten av Taugbøl et al., (2000) kan hytteturismen både belaste og styrke det kommunale regnskapet, mye av det som styrer nettopp dette er i hvilken grad hytteturisten legger beslag på kommunale ressurser som f.eks. legetjenester og ulike fellesgoder og planleggingsoppgaver. «En endring mot f.eks. mer langtidsferie og deltidsbosetting på hytta vil føre til større belastning på kommunens fellesgoder. På en annen side kan et stort omfang av hytteturistene bidra til å dekke utgiftene for tjenester som det ellers ikke ville vært marked for, som for eksempel kulturarrangementer av ulike slag» (Taugbøl et al., 2000, s. 14).

5.2 Destinasjon Trysil.

Trysil er og har lenge vært en alpin- og vinterdestinasjon, men har gjennom de siste årene hatt en økende vekst av turister på sommersesongene de siste årene. Dette skyldes trolig stedets satsning på stisyklingen (Menon Economics, u.å.).

Reiseavstanden fra Oslo er på 21 mil, noe som gjør Trysil godt tilgjengelig for helgeturer fra hovedstaden og områdene rundt. I tillegg er tilgjengeligheten blitt enda bedre da flyplassen i Sälen i Sverige har åpnet, i dag tar det cirka 40 minutter å kjøre fra Trysil til Sälen flyplass.

Skianlegget i Trysil er i dag Norges største anlegg med 31 heiser og 68 nedfarter delt på tre sider av Trysilfjellet. Som vist i figur 6 nedenfor ser vi løypekartet for Trysilfjellet, som viser til alle tre sidene av fjellet, som sørsiden (Trysil turistsenter og Skihytta) og midten av fjellet (Høgegga) og nordsiden av fjellet (Trysil Høyfjellssenter).



Figur 6: Oversikt over løypene og heiser i Trysilfjellet (FRIFLYT.NO, 2021).

I Levekårsundersøkelsen for 2020 viser til at mange tradisjonelle friluftaktiviteter har fått en lavere oppslutning de siste tiåret (Dalen & Gram, 2020). I 2020 var det 20 prosent som hadde svart at de hadde stått alpint, snowboard eller Telemark, mens i 2017 var det 21 prosent. Nedgangen er ikke særlig stor, men mye kan tyde på at nedgangen skyldes at vinteren 2019 & 2020 var mindre snørik enn de tidligere vintrene. En del av nedgangen skyldes også de restriksjonene som ble satt i gang i 2020, som blant annet var hytteforbud og stengte alpinbakker.

5.3 Destinasjon Kragerø

Kragerø er en kjent sommerdestinasjon for mange nordmenn med kvaliteter knyttet opp til opphold i hytter/feriehus, skjærgårdsopplevelser, sommer og sjarmerende småbyliv.

I handlingsplanen for Kragerø kommune (2019, s. 3) legges det frem at de samlede kommersielle overnattingene i Kragerø økte med 30,2 % fra 2017 til 2018.

Kragerø har helt siden den moderne turismens fremvekst på 1920-30 tallet vært et attraktivt feriested. Attraksjonskraften har særlig vært knyttet til kysten og de mange øyene og den koselige småbyen som fremstår som en litt mer fargerik sørlandsby.

I likhet med de andre kystbyene langs Oslofjorden og Sørlandskysten har trafikkgrunlaget særlig vært knyttet til sol og sommer, og i lokalsamfunnet brukes fortsatt begrepet «sommergjest».

Kragerø har 3 462 private fritidsboliger (SSB, u.å.), som bidrar til å gjøre antallet sommergjester høyere enn innbyggere (Kragerø kommune, 2018). I forprosjektet til Kragerø kommune (2018, s. 11) legger de frem at den reiserelaterte etterspørselen i Kragerø kommer fra en rekke ulike typer gjester, og de viktigste er:

- Eiere av fritidsboliger (hytter/leiligheter)
- Ferie- og fritidsgjester i kommersielle anlegg (hotell, camping og utleiehytter).
- Yrkesreisende i kommersielle anlegg (særlig hotell)
- Fritidsbåt turister
- Bobilturisme
- Cruisegjester

Kragerø er for mange forbundet med sol og bading, og som levekårsundersøkelsen for 2020 trekker frem at utendørs bading, er en utbredt friluftaktivitet. Tallene fra undersøkelsen viser at det var 71 prosent som hadde badet i salt- eller ferskvann de siste 12 månedene i 2020.

Dette er en oppgang på fem prosent fra forrige levekårsundersøkelse som var i 2017 (Dalen & Gram, 2020).

6 Presentasjon av datamateriale

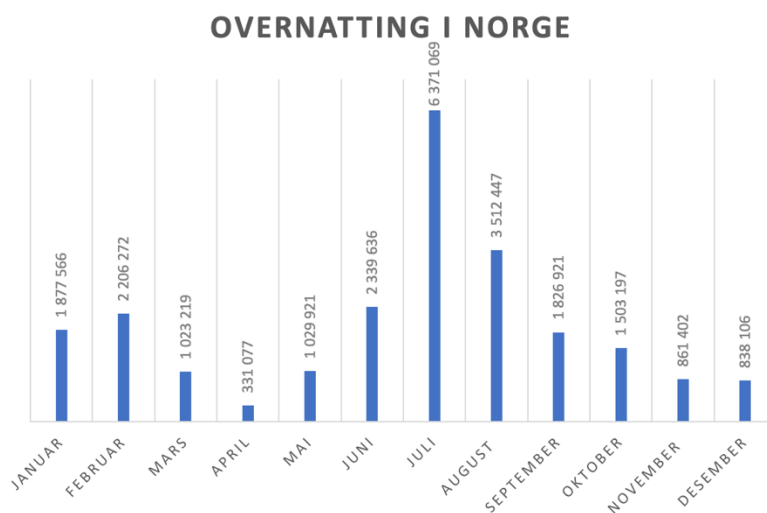
6.1 Fritidsbolig

I analysearbeidet med fritidsboligmarkedet på både fjellet og ved sjøen ble det totalt innhentet 324 forskjellige eiendommer som har ligget ute for salg i markedet. Av disse var det totalt 152 fritidsboliger i Kragerø og 172 fritidsboliger i Trysilfjellet. All informasjon om salgspris, størrelse og alder ble hentet fra databasen i Eiendomsverdi.

For den delen som går på analysing av kommersielle overnattinger og antall solgte fritidseiendommer i Trysil og Kragerø i 2020, var det totalt 214 fritidsboliger som ble tatt med i analysen. Hvorav 149 av disse fritidsboligene lå i Trysilfjellet og 65 fritidsboliger lå i Kragerø i 2020.

6.2 Destinasjon- kommersielle overnattinger i Norge 2020

Tall hentet fra (SSB, 2021) viser til at det var 11,4 millioner færre overnattinger i Norge gjennom 2020, sammenlignet med 2019. Nedgangen i antall overnattinger er gjeldene for alle typer overnattinger. Overnattinger for nordmenn falt med 17 prosent, mens utenlandske overnattinger falt med 69 prosent.

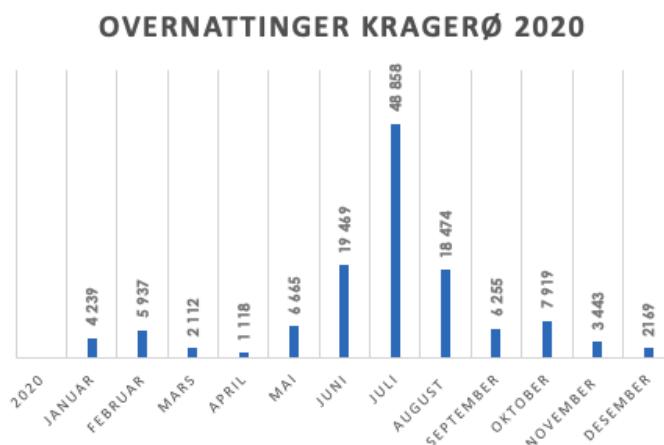


Figur 7: Oversikt over kommersielle overnattinger i Norge 2020 (tall hentet fra SSB, 2021)

Som vist i figur 7 ovenfor, ser vi at det høyeste antallet overnatting i Norge 2020, var i juli måned med overkant av 6 millioner overnattinger.

6.2.1 Overnattinger i Kragerø 2020

Gjennom 2020 var det totalt 126 658 ikke fastboende mennesker som overnattet i Kragerø. Som vist i figur 8 ved siden av, ser vi at det var juli måned som hadde den høyeste antall overnattinger med hele 48 858. Laveste overnattinger var i april hvor tallet var på 1 118 overnattinger, som skyldes de strenge restriksjonene i forbindelse med korona-utbruddet Norge fikk i februar 2020.

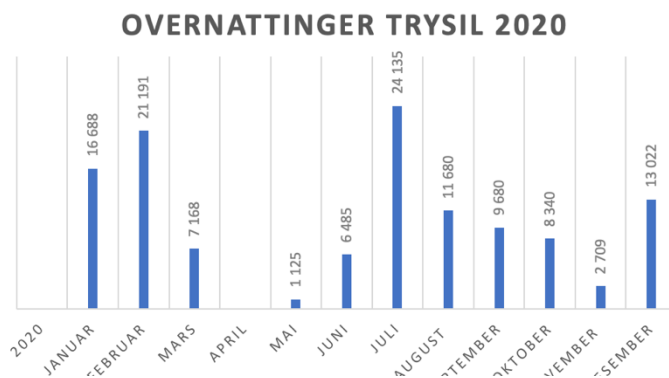


Figur 8: Kommerielle overnattingen i Kragerø i 2020 (tall hentet fra (SSB, u.å.-b)).

6.2.2 Overnattinger i Trysil 2020

Året 2020 var som tidligere nevnt et spesielt år med tanke på koronarestriksjonene som ble tiltrådt. April som også er «påske-måned» for fjellfolket, ble i stor grad påvirket av strenge restriksjoner. Dette førte til at SkiStar besluttet å stenge hele skianlegget i Trysil som følge av de strenge restriksjonene som ble innført i slutten av mars 2020. Dette kan sees i sammenheng med null i antall overnattinger i april måned, som vist i figur 9.

Det høyeste antall overnatting i Trysil var i juli måned, med 24 135 registrerte overnattinger i Trysil. Gjennom året 2020 var det totalt 122 223 kommersielle overnattinger i Trysil.



Figur 9: Kommerielle overnattinger i Trysil 2020 (tall hentet fra (SSB, u.å.-b)).

7 Resultat fra spørreundersøkelsen

7.1 Innledning

I dette kapittelet presenteres det empiri i form av resultatene fra spørreundersøkelsen. Resultatene fra spørreundersøkelsen blir gjennomgått og drøftet basert på forskningsspørsmålene og en kombinasjon av svarene. Målet med spørreundersøkelsen var å finne ut hva ulike personer foretrekker av hytter på fjellet versus hytte ved sjøen og hvilke faktorer som er viktige ved kjøp av hytte, i tillegg til om folk er villig til å betale mer for å eie en hytte nærme havet eller alpinbakken.

Spørreundersøkelsen ble utarbeidet gjennom Nettskjema, og delt på ulike sosiale medier som Facebook og LinkedIn. Spørreskjemaet var åpnet fra 24 januar 2023 til 27 mars 2023, gjennom deling av spørreundersøkelsen ble det totalt innhentet 43 svar. Bruken av dataene som ble innsamlet gjennom spørreundersøkelsen, er basert på anonymitet og personvernet til de som har svart på undersøkelsen.

7.1.1 Del 1: Beskrivelse av bakgrunnsvariabler

I starten av spørreundersøkelsen ønsket jeg først å finne ut det grunnleggende om hver person, som inkluderer kjønn, alder og om de i dag eier en hytte. Dette for å videre kunne skille mellom de som i dag eier en hytte og deres meninger og de som ikke eier en hytte og deres meninger.

På spørsmål om kjønn, svarte respondentene følgende:

SP 1: Hvilket kjønn er du?	
Mann	70 %
Kvinne	30 %
Ønsker ikke å dele	0 %

Tabell 1: Kjønnfordeling av respondentene i spørreundersøkelsen, sammen med svarprosent for hver kategori

Som vist i tabell 1 ser vi at av de 43 respondentene er det høyest andel kvinner som har besvart spørreundersøkelsen, med 70 % og det resterende er menn med en prosentandel på 30 %. Gjennom å lese av disse prosentandelene kan man legge til grunn at det er flest kvinner som i denne omgang har valgt å svare på spørsmålene i spørreundersøkelsen som jeg delte på nett.

Videre ser vi fordelingen i forhold til aldersgruppene nedenfor:

SP 2: Hva er din alder?	
70 + år	0 %
60 - 70 år	4,7 %
50 - 60 år	18,6 %
40 - 50 år	16,3 %
30 - 40 år	20,9 %
20 - 30 år	39,5 %

Tabell 2: Aldersfordeling av respondentene i spørreundersøkelsen, sammen med svarprosent for hver kategori

Det vi ser i tabell 2 ovenfor er at de fleste som har svart på undersøkelsen, er i alderen 20 til 30 år, med en prosentandel på 39,5 %. Dette viser til at det undersøkelsen høyst trolig har nådd ut til de «unge voksne» og kanskje ikke de som er mer etablerte.

Videre ønsket jeg å finne ut hva slags boligtype respondentene foretrakk, dermed ble det neste spørsmålet følgende:

SP 3: Hvilken type fritidsbolig foretrekker du?	
Hytte	93 %
Fritidsleilighet	7 %

Tabell 3: Oversikt over respondentenes valg av fritidsbolig, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Basert på de svarene som jeg mottok, viser dette til at flere respondenter foretrekker hytte fremfor en fritidsleilighet, dette kan sees i tabell 3.

Det neste spørsmålet var om de i dag eier en hytte, her fikk jeg følgende svarprosent:

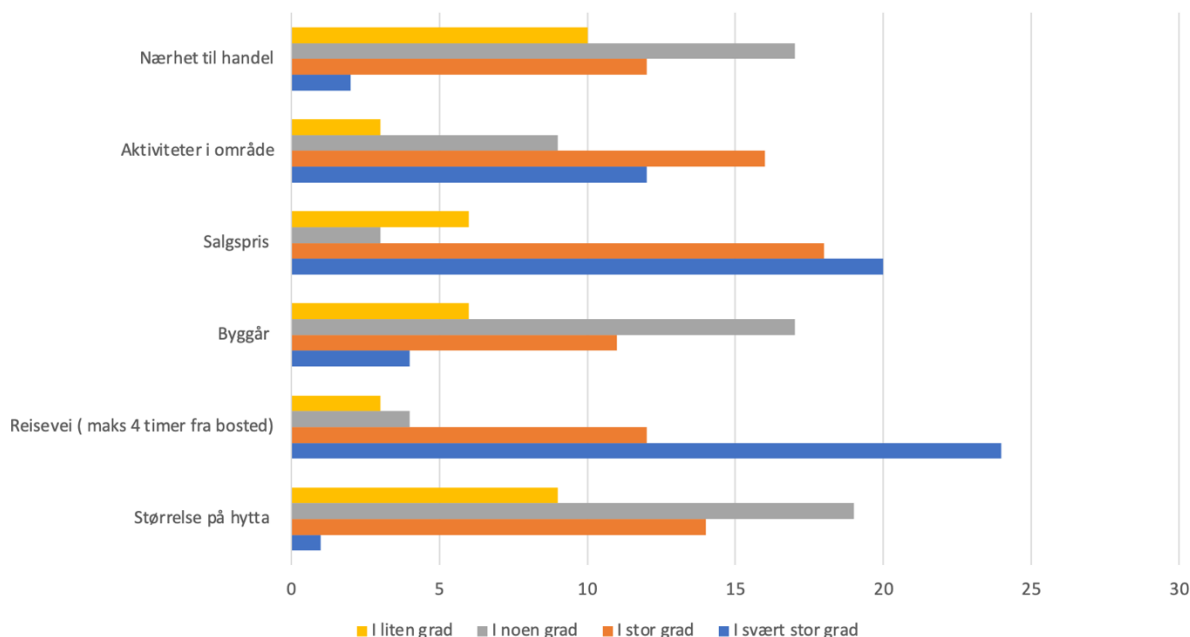
SP 4: Eier du i dag en hytte?	
Ja	30 % (13 personer)
Nei	70 % (30 personer)

Tabell 4: Oversikt over hvor mange av respondentene som eier en hytte og ikke, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Av de 43 respondentene, viser dette til at de fleste ikke eier en hytte i dag, slik som er vist i tabell 4, men dette kan også igjen skyldes det høye antall respondenter i alder 20 til 30 år.

Videre i undersøkelsen ønsket jeg også å blant annet finne ut hvilke kvaliteter som er viktigst når man skal kjøpe eller har kjøpt en hytte, svarene jeg fikk var som følger:

Sprøsmål 5: Hva er viktigst for deg når du skal kjøpe hytte, eller har kjøpt hytte?



Tabell 5: Grafisk fordeling mellom hva respondentene mener er det viktigste for dem ved kjøp av hytte, ved å se på denne tabellen ser man at det er flest som har satt "reisevei" som "svært stor grad"

Ser man på tabell 5 ovenfor, ser vi tydelig at det som er det viktigste for respondentene er reiseveien fra bosted til hytta. Her har 24 av respondentene svart «i svært stor grad» som tilsvarer 56 %. Deretter har vi salgspris på hytta, hvor 20 av respondentene har svart «i svært stor grad».

For å lettere systematisere svarene som er vist i tabell 5, har jeg valgt å gi hver av rangeringene følgende tallverdier: «i svært stor grad, tallverdi 4», «i stor grad, tallverdi 3», «i noen grad, tallverdi 2» og «i liten grad, tallverdi 1». Videre i analyseringen har jeg tatt verdiene og ganget med tallverdiene for hver av faktorene og til slutt delt det på 43 for å finne gjennomsnittsverdiene til hver av faktorene.

Som vist i tabell 6, ser vi dermed følgende:

Rangering	Størrelse på hytta	Reisevei (maks 4 timer fra bosted)	Byggår	Salgspris	Aktiviteter i område	Nærhet til handel
I svært stor grad	0,09	2,23	0,37	1,86	1,12	0,19
I stor grad	0,98	0,84	0,77	1,26	1,12	0,84
I noen grad	0,88	0,19	0,79	0,14	0,42	0,79
I liten grad	0,21	0,07	0,14	0,14	0,07	0,23
SUM	2,16	3,33	2,07	3,40	2,72	2,05

Tabell 6: Gjennomsnittlig sumverdi for hver av kvalitetene, hvor "svært stor grad har fått tallverdi 4, stor grad har fått tallverdi 3, noen grad har fått tallverdi 2 og i liten grad har fått tallverdi 1.

Som vi ser på verdiene i tabell 6 blir dermed salgspris den som topper listen:

Oversikt over rangering
1. Salgspris
2. Reisevei (maks 4 timer fra bosted)
3. Aktiviteter
4. Størrelse på hytta
5. Byggår
6. Nærhet til handel

Tabell 7: Fordeling mellom kvalitetene ved kjøp av hytte, satt i stigende rekkefølge

Salgspris er den den som topper rangeringen, videre har vi reiseveien, aktiviteter, størrelse på hytta, byggår og til slutt nærhet til handel.

På spørsmål hva folk foretrekker mellom Trysil eller Kragerø, fikk jeg følgende svar som vist i tabell 8 nedenfor.

SP: 6 Trysil eller Kragerø?	
(respondenten kan kun velge ett svaralternativ)	
Trysil	44,2 %
Kragerø	39,5 %
Ingen av disse to stedene passer mitt ønske	16,3 %

Tabell 8: Oversikt over respondentenes valg mellom Trysil eller Kragerø, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Svarene fra respondentene til spørreundersøkelsen viser til at det ikke er så stor prosentforskjell mellom Trysil og Kragerø, men at flertallet foretrekker Trysil fremfor Kragerø kommer tydelig frem i dette spørsmålet.

7.1.2 Del 1 Trysil

Av de svarene som ble mottatt på siste spørsmål i del 1 – beskrivelse av bakgrunnsvariabler, ønsket jeg å se om respondentene var villige til å betale mer og eventuelt hvor mye ekstra de ville ha betalt for å bo nærmere alpinbakken med ski in og ski out. De svarene som er tatt med i denne delen, er de respondentene som valgte Trysil i spørsmålet om «Trysil eller Kragerø». Til informasjon var det 19 av 43 respondenter som foretrakk Trysil fremfor Kragerø.

SP 7: Er ski in/out viktig for deg?	
(respondenten kan kun velge ett svaralternativ)	
Ja	5,3 %
Nei	57,9 %
Usikker	36,8 %

Tabell 9: Oversikt over respondentenes vurdering av betydningen av ski in/out for deres valg av fritidsbolig, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Som vist i tabell 9 ovenfor, ser vi at ski in/out ikke er viktig for de fleste av respondentene og som også dermed gir en prosentandel på 57,9 prosent. Men det fremkommer også i undersøkelsen at det foreligger en prosentandel på 36,8 som er usikker på om ski in/out er viktig for dem.

Videre i denne delen ønsket jeg likevel å gå enda litt dypere inn på spørsmålet om villigheten hos respondentene til å betale litt ekstra for å ha mulighet for ski in og ski out. Her var det de som svarte «ja eller usikker» på spørsmål om ski in/out er viktig for dem. De fikk derfor følgende spørsmål:

SP 8: Hadde du betalt litt ekstra for å kunne ha ski in/out på hytta?	
<i>(respondenten kan kun velge ett svaralternativ)</i>	
Ja	50 %
Nei	12,5 %
Usikker, det kommer an på hvor mye ekstra det er snakk om.	37,5 %

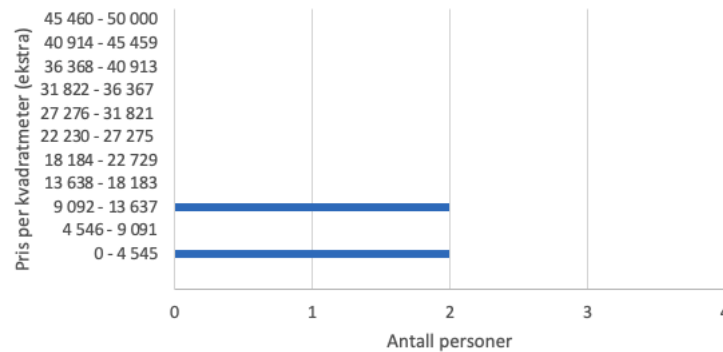
Tabell 10: Oversikt over respondentenes villighet til å betale ekstra for å ha ski in/out, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Som det vises i tabell 10 ovenfor ser vi her at det er 50 % som er villige til å betale litt ekstra for å få ski in/ out på hytta, men samtidig ser vi også at det er 37,5 % som er usikker med tanke på hvor mye ekstra de eventuelt må legge inn for å få ski in og ski out.

Til slutt ønsket jeg dermed å se på hvor mye ekstra i kroner de som trykket «ja» på spørsmål om villighet til å betale for å ha ski in/out på hytta. Her skal det legges til grunn at det var totalt fire respondenter, som hadde sagt seg villig til å betale ekstra for å få en slik kvalitet ved sin hytte. Utgangspunktet pris per kvadratmeter satt jeg til kroner 50 000, og la til grunn at denne prisen betydde at du ikke hadde ski in/ out på hytta.

Dermed ble det siste spørsmålet i denne delen følgende:

SP 9: Hvor mye ekstra i kroner per kvadratmeter er du villig til å betale for å få ski in/out?



Tabell 11: Grafisk fordeling fra hva respondentene er villige til å betale ekstra i kroner, dersom de skulle ha betalt mer for å eie en hytte med ski in/out

Som vist i figur 11 ser vi her at det er to personer som har valgt å legge seg mellom kroner 0 til 4 545 per kvadratmeter og to respondenter som har lagt seg mellom kroner 9 092 til 13 637 per kvadratmeter.

Ved hjelp av Nettskjema kan jeg også se at de to respondentene som valgte prisen som går fra 0 til 4 545 kroner ikke har valgt null kroner, men en pris som er mellom 0 og 4 545 kroner. Dermed kan jeg i tillegg beregne gjennomsnittlig pris per kvadratmeter, som kom på kroner 6 784. Det betyr med andre ord at respondentene gjennomsnittlig er villige til å betale en pris på 56 784 kroner per kvadratmeter for å få ski in og ski out på sin hytte.

Det skal likevel legges til grunn at resultatet fra denne delen av spørreundersøkelsen er svært lavt, da det kun er innhentet svar fra 4 av 43 respondenter, som tilsvarer 9,3 % av alle respondentene i denne spørreundersøkelsen. Med andre ord, kan man ikke 100 prosent konkludere med at gjennomsnittsprisen på kroner 56 784 stemmer overens med hva andre folk ville ha vært villig til å betale. Hadde det vært flere respondenter ville også kanskje resultatet ha vært noe annerledes.

7.1.3 Del 1 Kragerø

I denne delen skal vi se nærmere på de svarene fra respondentene som foretrekk Kragerø fremfor Trysil. Her var det 17 av 43 respondenter som heller ville eie en hytte i Kragerø enn i Trysil, som tilsvarer 40 prosent av alle respondentene som deltok i denne undersøkelsen.

Det første jeg ville undersøke her var hvor viktig det var for respondentene å ha gåavstand til stranda/båtplassen.

SP 10: Er det viktig for deg å ha gåavstand til strand/båtplass?	
Ja	76,5 %
Nei	17,6 %
Usikker	5,9 %

Tabell 12: Oversikt over respondentenes tanker om viktighet med gåavstand til strand/båtplass, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Svarene på dette spørsmålet som kan sees i tabell 12 viser til at det er et høyt antall av respondentene som mener det er viktig med gåavstand til strand/båtplass, mens 17,6 prosent mener det ikke er viktig i det hele tatt.

Som en videre undersøkelse av dette ønsket jeg dermed å stille spørsmål til de respondentene som trykket «ja» eller «usikker» på at det var viktig med gåavstand til strand/båtplass om de hadde vært villige til å betale litt ekstra for en hytte som ligger rett ved havet/stranda. Av de som trykket enten på «ja» eller «usikker», var dette 13 respondenter av totalt 14 respondenter som fikk dette spørsmålet.

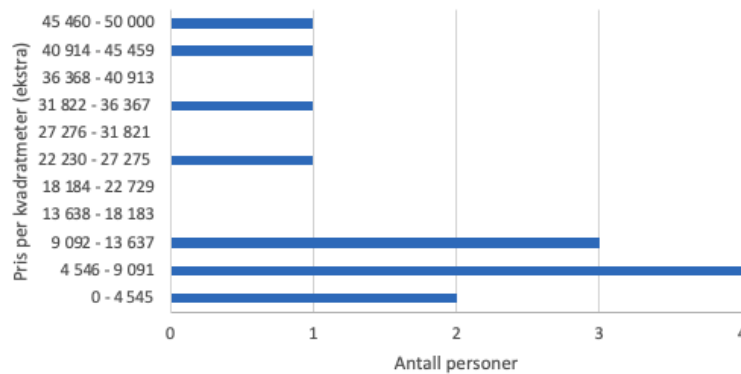
SP 11: Hadde du betalt litt ekstra for å ha en hytte som ligger rett ved havet/stranda?	
Ja	71,4 %
Nei	7,2 %
Usikker, det kommer litt an på hvor mye ekstra det er snakk om	21,4 %

Tabell 13: Oversikt over respondentenes vurdering av betydningen av gåavstand til strand/båtplass for deres valg av fritidsbolig, med tilhørende svarprosent for hver kategori

I tabell 13 ovenfor ser vi at det er en stor andel på 71,4 % som er villige til å betale litt ekstra for å eie en hytte som ligger rett ved havet, mens 21,4 % er usikre med tanke på hvor mye ekstra den eller de eventuelt må legge ut for å få en slik kvalitet på sin hytte.

Siste del i analyseringen i denne delen, fikk jeg de 13 respondentene som hadde huket av på «ja, eller usikker kommer an på hvor mye ekstra det er snakk om» til å sette en sum for hvor mye ekstra per kvadratmeter de var villig til å betale for å få en hytte med gåavstand til havet/stranda eller båtplassen. I spørsmålet la jeg til grunn at man gjennomsnittlig betaler 50 000 kroner per kvadratmeter for en hytte som ikke har gåavstand til havet/stranda eller båtplassen.

SP 12: Hvor mye ekstra i kroner per kvadratmeter er du villig til å betale for å få gåavstand fra hytta til havet/stranda eller båt-plassen?



Tabell 14: Diagram som viser til hvor mye ekstra i kroner respondentene er villige til å betale ekstra per kvadratmeter for å eie en hytte rett ved sjøen/havet

I tabell 14 ovenfor ser vi at de fleste av respondentene har satt en verdi mellom kroner 4 546 til 9 091, også noen av respondentene har satt seg litt høyere enn denne summen. I denne delen av spørreundersøkelsen er det også flere respondenter enn det det var på Trysil-delen, derfor ser vi også et større sprik mellom prisene på hva folk er villig til å betale ekstra per kvadratmeter.

Gjennom å se på analysen i Nettskjema får jeg også opp at gjennomsnittlig verdi er på kroner 15 652, 62, som gir en gjennomsnittsverdi per kvadratmeter på kroner 65 652, 62.

7.1.4 Del 2: Innsikt i de som eier en hytte i dag

Av de 43 respondentene var det totalt 13 personer som i dag eier en egen hytte, og som en videre undersøkelse av dette ønsket jeg dermed å finne ut hvor de i dag eier hytte.

Dermed ble det stilt følgende spørsmål «hvor ligger hytta?» som gav følgende prosentvar:

SP: 13 Hvor ligger hytta?	
Fjellet	77 %
Sjøen	23 %
Annet (som f.eks. skogen)	0 %

Tabell 15: Oversikt over hvilke plasser hyttene til de respondentene som i dag eier egen hytte, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Som vist i tabell 15 ovenfor ser vi at flertallet av respondentene eier i dag en hytte på fjellet, mens 23 prosent av respondentene eier en hytte ved sjøen.

7.1.5 Del 3: Innsikt i de som ikke eier en hytte i dag

Når det kommer til de respondentene som i dag ikke eier en hytte, var dette 30 personer av de 43 respondentene som tilsvarte 70 %.

På spørsmål om de foretrekker hytte ved sjøen eller på fjellet, fikk jeg følgende svar:

SP: 14 Hytte ved sjøen eller på fjellet? (respondenten kan kun velge ett svaralternativ)	
Hytte ved sjøen	50 %
Hytte på fjellet	46,7 %
Ingen av disse alternativene	3,3 %

Tabell 16: Oversikt over hva de respondentene som i dag ikke eier egen hytte foretrekker av beliggenhet for sin hytte, med tilhørende svarprosent for hver kategori

Det er ikke særlig stor forskjell mellom hva respondentene foretrekker, men hytte ved sjøen har den høyeste andel med 50 %, som kan sees i tabell 16. Når det kommer til svaralternativet «ingen av disse alternativene» kan det enten tolkes som at respondentene enten foretrekker hytte i skogen eller kanskje i utlandet.

Av de respondentene som svarte «fjellet» gikk videre i spørreundersøkelsen spørsmål knyttet til Trysil og villighet til å betale ekstra per kvadratmeter for å få ski in og ski out på hytta. Mens de som valgte Kragerø fikk videre i undersøkelsen spørsmål knyttet til Kragerø og deres villighet til å betale ekstra per kvadratmeter for å få gåavstand til badeplass, sjøen og/eller båt plass.

7.1.6 Tilbakemeldinger fra spørreundersøkelsen

I slutten av spørreundersøkelsen fikk respondentene mulighet til å komme med eventuelle tilbakemeldinger de måtte ha etter å ha svart på spørreundersøkelsen. Her fikk jeg følgende tilbakemeldinger:

- «Valget ble Trysil i dag på bakgrunn av allerede eierforhold til hytte ved sjø. Uten denne hadde det blitt Kragerø».
- «Vanskelig å sette en verdi syntes jeg».
- «Reagerer på kun fjellet og sjøen som et alternativ, for mange av oss finnes det en sone mellom disse punktene, nemlig hytte i skogen – fjellet er for høyt for dette, og sjøen er for lavt».
- «Viktig med innlagt strøm. Viktig med vei helt frem. Gode aktivitetsmuligheter hele året, sosialt treffpunkt i gangavstand».
- «Hytte nærliggende gode jaktforhold og gå/sykkelturer»

8 Analyse av materiale

Metodene som er tatt i bruk under analysene, er blitt presentert i kapittel 3. Først ønsker jeg å gå igjennom de resultatene jeg fikk fra korrelasjonsanalysen som er blitt utført på både Trysil og Kragerø. Målet med korrelasjonsanalysen var å undersøke om det var en sammenheng mellom to ulike variabler.

Variablene som her ble tatt i bruk var «antall kommersielle overnattinger» og «antall salg» som har skjedd i månedsskiftene. Tallene som ble tatt i bruk for analysen gjelder for 2020, 2020 var året Norge ble sterkt påvirket av koronarestriksjoner så tallene kan ligge litt under det som i dag (2023) anses til å være normalen.

I siste del av analysen ble regresjonsanalyse og multippel regresjonsanalyse tatt i bruk for deretter å teste de ulike hypotesene som ble fremlagt i kapittel 1.

8.1 Korrelasjonsanalyse

Gjennom en korrelasjonsanalyse kan man finne ut hvor mye to variabler henger sammen med hverandre. En korrelasjonskoeffisient varierer fra -1 til 1, man kan si at jo nærmere korrelasjonskoeffisienten også kalt r er til -1 og 1, desto sterkere er korrelasjonen mellom de to variablene man ønsker å undersøke.

En r -verdi på 0 viser til at det ikke er noen sammenheng mellom variablene, mens en r -verdi mellom 0 og 1 indikerer en positiv sammenheng, det motsatte er derfor r -verdien ligger mellom 0 og -1 som da vil indikere en negativ sammenheng.

I første del av korrelasjonsanalysen tar jeg for meg å analysere korrelasjonskoeffisientene til Trysil og Kragerø gjennom å undersøke hvor sterk korrelasjonen er mellom antall kommersielle overnattinger og antall salg, i tillegg til gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger fra året 2020.

8.1.1 Overnatting og antall solgte fritidsboliger - Trysilfjellet

Gjennom å ta i bruk Microsoft Excel, har jeg gjort en enkel analyse på korrelasjonskoeffisienten mellom antall kommersielle overnattinger og antall salg i løpet av 2020. Som vist i tabell 17 nedenfor, ser vi at beregningene gir oss en r -verdi på 0,12.

	Overnatting	Antall solgte fritidsboliger
Overnatting	1	0,12
Antall solgte fritidsboliger	0,12	1

Tabell 17: Korrelasjonsanalyse Trysilfjellet 2020 (overnatting & antall solgte fritidsboliger)

En r-verdi på 0,12 indikerer en svak positiv korrelasjon mellom antall kommersielle overnattinger og antall solgte fritidsboliger i Trysil 2020. Dette betyr at det er lite eller ingen sammenheng mellom økningen i antall kommersielle overnattinger og økningen i antall solgte fritidsboliger i Trysilfjellet i 2020.

8.1.2 Gjennomsnittlig kjøpspris og overnatting – Trysilfjellet

Ser vi på korrelasjonsanalysen mellom faktorene «gjennomsnittlig kjøpspris og overnatting», ser vi at beregningen som vist nedenfor i tabell 18 gir oss en korrelasjonskoeffisient på $r = -0,16$.

	Gjennomsnittlig kjøpspris	Overnatting
Gjennomsnittlig kjøpspris	1	-0,16
Overnatting	-0,16	1

Tabell 18: Korrelasjonsanalyse Trysilfjellet 2020 (gjennomsnittlig kjøpspris & overnatting)

Med en korrelasjonskoeffisient på $-0,16$, indikerer dette på en svak negativ korrelasjon, som forteller oss at det er en liten negativ sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger. Det betyr at når gjennomsnittlig kjøpspris øker, så synker antallet kommersielle overnattinger, og omvendt. På bakgrunn av at denne sammenhengen ikke er så sterk og kan skyldes andre tilfeldigheter som ikke er tatt med i undersøkelsen, kan det dermed foreligge andre faktorer som har større påvirkningskraft på den avhengige variabelen i denne analysen.

8.1.3 Overnatting og antall solgte fritidsboliger – Kragerø

Når vi nå skal se på korrelasjonsanalysen mellom antall kommersielle overnattinger og antall solgte fritidseiendommer i Kragerø, ser vi på tabell 19 at korrelasjonskoeffisienten er 0,17.

	Overnatting	Antall solgte fritidsboliger
Overnatting	1	0,17
Antall solgte fritidsboliger	0,17	1

Tabell 19: Korrelasjonsanalyse Kragerø 2020 (overnatting & antall solgte fritidsboliger)

Med en korrelasjonskoeffisient på 0,17, indikerer dette at det foreligger en svak positiv sammenheng mellom disse to variablene. det betyr at når kommersielle overnattinger øker, vil også antallet solgte fritidsboliger i Kragerø øke litt, og omvendt. Dette indikerer også at det kan foreligge andre faktorer som påvirker antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger som ikke er blitt tatt med i denne analysen. På bakgrunn av dette vil det dog være vanskelig å trekke frem sterke konklusjoner basert på denne korrelasjonsanalysen alene.

8.1.4 Gjennomsnittlig kjøpspris og overnatting – Kragerø

Med samme beregningsmåte som de ovenfor, men med andre verdier har jeg nå analysert korrelasjonskoeffisienten mellom antall kommersielle overnattinger og gjennomsnittlig kjøpspris. I tabell 20 viser det oss at korrelasjonskoeffisienten er på 0,21.

	Gjennomsnittlig kjøpspris	Overnatting
Gjennomsnittlig kjøpspris	1	0,21
Overnatting	0,21	1

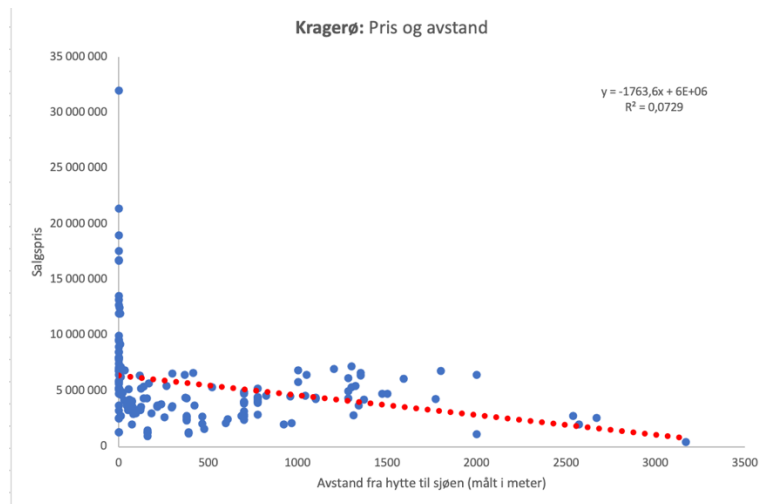
Tabell 20: Korrelasjonsanalyse Kragerø 2020 (gjennomsnittlig kjøpspris & overnatting)

En korrelasjonskoeffisient på 0,21 viser til en svak positiv sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger for Kragerø i 2020. Det betyr at en økning i gjennomsnittlig kjøpspris kan føre til en økning i antall kommersielle overnattinger og omvendt i Kragerø i 2020.

8.2 Regresjonsanalyse

8.2.1 Kragerø: Pris og avstand

I denne regresjonsanalysen er salgsprisen den avhengige variabelen, mens avstanden til nærmeste badeplass vil være den uavhengige variabelen. Denne analysen kan gi oss en forståelse for hvordan disse to variablene påvirker hverandre. Er det slik at jo nærmere en fritidsbolig ligger sjøen, badeplassen eller båtplassen, så kan vi også forventes oss at prisen på fritidsboligen stiger?



Figur 10: Plottediagram for Kragerø (pris & avstand)

Som vist i figur 10 ovenfor ser vi ganske enkelt at jo lengre avstanden er mellom fritidsboligen og sjøen, jo lavere blir også prisen på fritidsboligen. Ser vi på den lineære formelen

$y = -1763,6x + 6E + 06$, så forteller den oss at stigningstallet er 1763,6. Med et stigningstall på 1763,6 gir den oss informasjon om at for hver meter lengre en fritidsbolig i Kragerø har fra sjøen, kan vi forvente at prisen vil synke med -1763,6. Mens konstantleddet i funksjonen er $6E+06$ som forteller oss om hvor linjen vil krysse y-aksen i figur 13 ovenfor. Konstantleddet i den funksjonen er ikke noe jeg skal gå noe dypere inn på, da den ikke er like relevant for denne analysen.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
Regresjonsstatistikk								
Multipel R	0,2700758							
R-kvadrat	0,0729409							
Justert R-kva	0,0667605							
Standardfeil	3970028,8							
Observasjon	152							
Variansanalyse								
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>			
Regresjon	1	1,86E+14	1,86E+14	11,801985	0,000765476			
Residualer	150	2,364E+15	1,576E+13					
Totalt	151	2,55E+15						
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspu	6376367,6	406485,03	15,686599	1,944E-33	5573191,699	7179543,582	5573191,7	7179543,582
Avstand	-1763,553	513,34704	-3,435402	0,0007655	-2777,878457	-749,228156	-2777,8785	-749,228156

Tabell 21: Regresjonsanalyse Kragerø (pris & avstand)

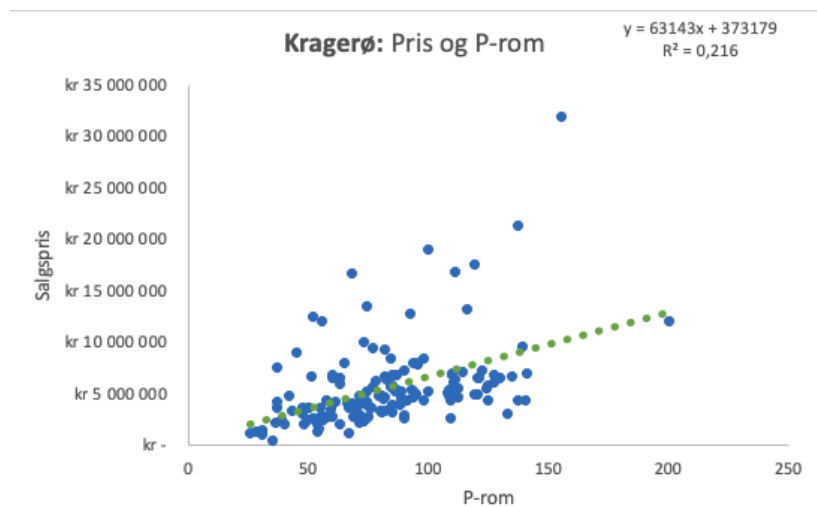
Som vist i tabell 21 ovenfor et sammendrag som inkluderer regresjonsstatistikk og variansanalyse. Her ser vi at koeffisienten for avstand til alpinbakken for hver ekstra meter den øker, gir en negativ påvirkning på salgsprisen med 1763,6, dette stemmer også overens med plottdiagrammet som kan sees i figur 13. Multitippel R også kalt korrelasjonskoeffisienten er et mål på styrken og retningen av sammenhengen mellom den avhengige variabelen som er salgsprisen og den uavhengige variabelen som er avstanden. I denne regresjonsanalysen ser vi her at Multitippel R er 0,27, som indikerer en svak til moderat lineær sammenheng mellom den avhengige variabelen og den uavhengige variabelen. Videre har vi R-kvadrat på 0,07, som viser til at den uavhengige variabelen forklarer en liten del av variasjonen i den avhengige variabelen. Enkel sagt kan vi si at kun 7 % av variasjonen i salgpris kan forklares av avstanden (målt i meter) mellom fritidsboligen og sjøen.

I variansanalysen ser vi her at signifikans-F er på 0,0007, som betyr at det er svært lav sannsynlighet for å observere forskjell mellom variablene som er blitt studert. Ved en slik lav signifikans-F verdi, tyder dette på at resultatene er signifikante og at det kan foreligge grunnlag for å forkaste nullhypotesen.

Videre ser vi at P-verdien er 0,0007655, som viser til en svært liten sannsynlighet for at tallene i modellen er tilfeldige, generelt ansees en p-verdi på mindre enn 0,05 som signifikant. Dette forteller oss at p-verdi på 0,0007655 er å betrakte som svært signifikant, og modellen kan ansees som pålitelig.

8.2.2 Kragerø: Pris og P-rom

Tar vi og undersøker om det foreligger en sammenheng mellom salgpris og p-rom for Kragerø, ser vi i figur 14 nedenfor at plottdiagrammets trendlinje viser til en økende trendlinje.



Figur 11: Plottediagram Kragere (pris & p-rom)

Det vi enkelt kan lese av plottediagrammet i figur 11 er at jo større p-rom en hytte i Kragere har, desto høyere kan vi også forvente at salgsprisen vil være. Den lineære funksjonen $Y = 63143x + 373179$, viser til at for hver kvadratmeter p-rom en hytte i Kragere blir større, kan vi forvente at salgsprisen vil stige med 63 143 kroner. Innen statistikkfaget er denne summen det som viser til stigningstallet. Tallet på 373179 viser til konstantleddet i den lineære funksjonen, men den vil jeg ikke gå noe nærmere inn på da dette ikke er så relevant i forhold til regresjonsanalysen.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
Regresjonsstatistikk								
Multipel R	0,46472965							
R-kvadrat	0,21597365							
Justert R-kvadrat	0,2107468							
Standardfeil	3650944,96							
Observasjoner	152							
Variansanalyse								
	fg	SK	GK	F	Signifikans-F			
Regresjon	1	5,5077E+14	5,5077E+14	41,3200996	1,6254E-09			
Residualer	150	1,9994E+15	1,3329E+13					
Totalt	151	2,5502E+15						
	Koeffisienter	Standardfeil	t-Stat	P-verdi	Nederste 95%	Øverste 95%	Nedre 95,0%	Øverste 95,0%
Skjæringspunkt	373178,821	854291,693	0,43682834	0,66286402	-1314820,7	2061178,33	-1314820,7	2061178,33
P-rom	63142,8167	9822,98027	6,42807122	1,6254E-09	43733,5377	82552,0958	43733,5377	82552,0958

Tabell 22: Regresjonsanalyse Kragere (pris & p-rom)

I tabell 22 ovenfor har jeg innhentet sammendrag fra regresjonsanalysen som er gjennomført i Excel. Her ser vi at den Multipel R verdien er på 0,46, dette indikerer en moderat sammenheng mellom de uavhengige og avhengige variablene. En endring i de uavhengige

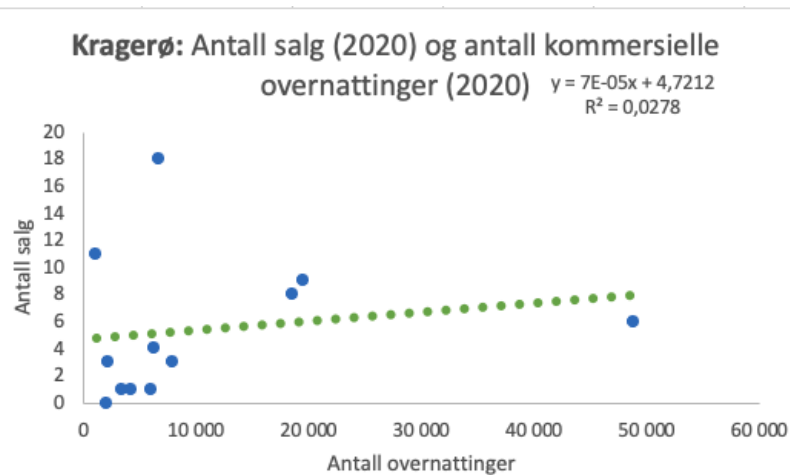
variablene vil dermed ha en moderat påvirkning på endringene i de avhengige variablene. Videre i analysen har vi R-kvadrat som er på 0,22, som indikerer at 22 % av variasjonen i de avhengige variablene kan forklares av variasjonen i de uavhengige variablene som er brukt i regresjonsanalysen. Med andre ord betyr dette at 78 % av variasjonen i den avhengige variabelen ikke kan forklares av den uavhengige variabelen i modellen.

Tall fra variansanalysen ser vi har at Signifikans-F er på 1,6254E-09, som viser til en signifikant sammenheng mellom den avhengige variabelen og de uavhengige variablene i denne regresjonsmodellen. Ser vi videre på p-verdien ser vi at den er på 1,6254E-09, som er en ganske lav p-verdi.

8.2.3 Kragerø: Antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger

I denne regresjonsanalysen skal jeg forsøke å finne ut om det foreligger en sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Kragerø. Tallene som blir brukt i denne analysen er fra 2020, så tallene kan være noe lavere enn normalt på grunn av strenge restriksjoner i forbindelse med koronapandemien.

I figur 15 nedenfor ser vi plottdiagrammet som viser til den lineære trendlinjen.



Figur 12: Plottdiagram Kragerø (antall salg & overnatting – 2020)

Som vist i figur 12 ovenfor ser vi her at trendlinjen har en svak positiv trend, som indikerer at jo flere overnattinger det er i Kragerø, desto flere salg av fritidsboliger kan man selge. Dette gjenspeiler også den lineære funksjonen $y = 7E - 05x + 4,7212$. For hver ekstra overnatting kan man beregne at salget på fritidsboliger kan øke med $7E-05$. 4,7212 er konstantleddet i funksjonen, men den er ikke så relevant for videre arbeid med denne regresjonsmodellen. I tabell 23 nedenfor ser vi sammendrag fra regresjonsanalysen.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
<i>Regresjonsstatistikk</i>								
Multipel R	0,16678471							
R-kvadrat	0,02781714							
Justert R-kva	-0,0694011							
Standardfeil	5,49788918							
Observasjon	12							
<i>Variansanalyse</i>								
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>			
Regresjon	1	8,64881229	8,64881229	0,28613073	0,60440043			
Residualer	10	302,267854	30,2267854					
Totalt	11	310,916667						
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspun	4,72124289	2,05160547	2,30124308	0,04416079	0,14998103	9,29250476	0,14998103	9,29250476
Antall overna	6,5887E-05	0,00012317	0,53491189	0,60440043	-0,0002086	0,00034033	-0,0002086	0,00034033

Tabell 23: Regresjonsanalyse Kragerø (antall salg & overnatting – 2020)

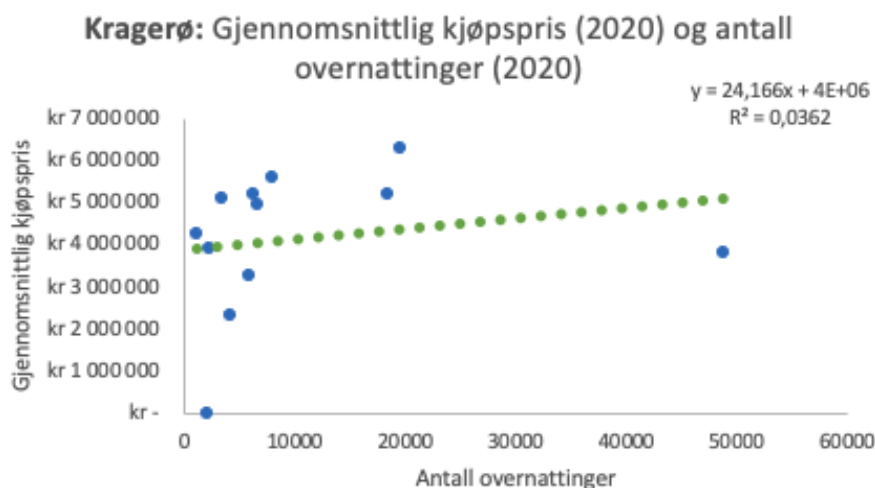
Den multipel R som er et mål på den lineære sammenhengen mellom en avhengig variabel og en uavhengig variabel, har her en verdi på 0,17. Dette forteller oss at det er en svak kobling mellom antall solgte fritidsboliger og antall overnattinger i Kragerø i 2020.

Videre i analysen har vi signifikans-F som er på 0,60, en signifikans-F verdi på 0,60 indikerer at modellen ikke er signifikant. Dette betyr med andre ord at det ikke er tilstrekkelig bevis for å indikere at den avhengige variabelen, som i denne analysen er antall solgte fritidsboliger i Kragerø er systematisk forklart av de uavhengige variablene (antall overnattinger) i modellen. Til slutt har vi p-verdien på 0,60 som også indikerer at det ikke foreligger tilstrekkelig bevis for å forkaste nullhypotesen, da p-verdien er høyere enn 0,05.

8.2.4 Kragerø: Gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger

I denne delen av analysen ønsker jeg å se om det foreligger en sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris på fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020. Som vist i figur 13 nedenfor ser vi her en svak positiv trendlinje, som illustrer påvirkning antall overnattinger har på gjennomsnittlig kjøpspris på fritidsboliger i Kragerø i 2020.

I denne analysen er det kun 12 observasjoner, dette fordi jeg har tatt utgangspunkt i antall måneder det i løpet av et år.



Figur 13: Plottediagram Kragerø (gjennomsnittlig kjøpspris & overnattinger – 2020)

Den lineære funksjonen $Y = 24,166x + 4E + 06$ forteller oss at for hver ekstra overnatting som var i 2020 i Kragerø, kunne man forvente en økning i 24,166 kroner i den gjennomsnittlige kjøpsprisen på fritidsboligene i Kragerø. $4E+06$ viser til konstantleddet i funksjonen, og er ikke noe jeg skal gå noe dypere inn på da det ikke er så relevant å ta med videre i regresjonsanalysen.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
<i>Regresjonsstatistikk</i>								
Multipel R	0,19019092							
R-kvadrat	0,03617259							
Justert R-kva	-0,0602102							
Standardfeil	1760755,84							
Observasjoner	12							
<i>Variansanalyse</i>								
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>			
Regresjon	1	1,16353E+12	1,16353E+12	0,37530148	0,55380371			
Residualer	10	3,10026E+13	3,10026E+12					
Totalt	11	3,21661E+13						
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspun	3909242,21	657047,8614	5,94970693	0,0001413	2445248,35	5373236,08	2445248,35	5373236,08
Turisme	24,1662464	39,44746115	0,612618548	0,55380371	-63,728174	112,060667	-63,728174	112,060667

Tabell 24: Regresjonsanalyse Kragerø (gjennomsnittlig kjøpspris & overnattinger – 2020)

I tabell 24 ovenfor ser vi sammendrag fra regresjonsanalysen som er blitt utført i Excel. Den første faktoren vi nå skal se litt nærmere på er multipel r som er på 0,19. Multipel r er også kjent under navnet «korrelasjonskoeffisient», som er et mål på styrken og retningen til sammenhengen mellom en avhengig variabel (gjennomsnittlig kjøpspris) og den uavhengige variabelen (antall overnattinger). Med en multipel r verdi på 0,19 indikerer dette en svak til moderat sammenheng mellom variablene. Dette betyr at endringer i en eller flere av de

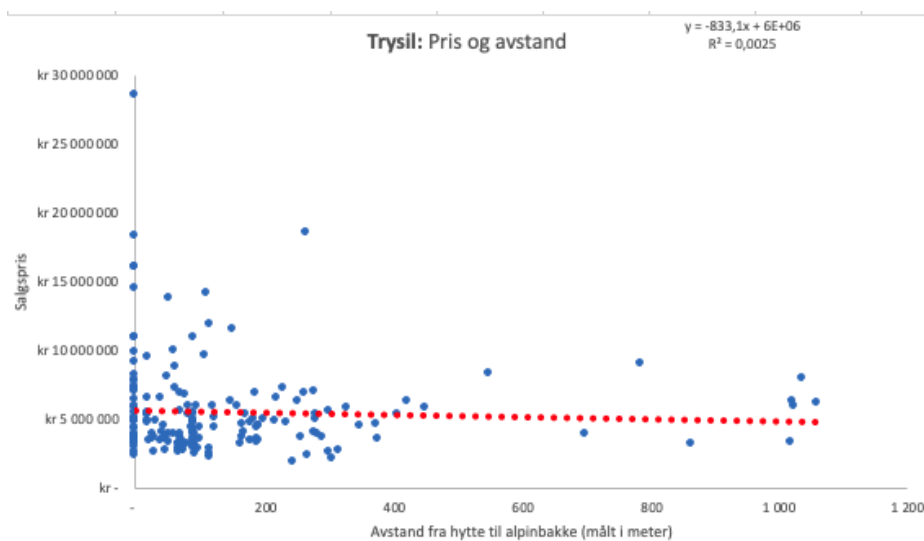
uavhengige variablene (antall overnattinger) kan forklare omtrent 19% av variasjonen i den avhengige variabelen (gjennomsnittlig kjøpspris).

Videre i analysen ser vi deretter på r-kvadrat som har en verdi på 0,04. En r-kvadrat er et mål som viser til hvor mye variasjon i den avhengige variabelen (gjennomsnittlig kjøpspris) som kan forklares av variasjonen til den uavhengige variabelen (antall overnattinger). En r-kvadrat på 0,04 betyr at omtrent 4% av variasjonen i den avhengige variabelen kan forklares av variasjonen i den uavhengige variabelen. Dette gir oss en indikasjon på at det er en svak sammenheng mellom variablene eller at det kan være noen andre faktorer som påvirker den avhengige variabelen som ikke er tatt med i denne modellen.

Signifikans-F i denne analysen har en verdi på 0,55 som indikerer at sannsynligheten for å observere en F-verdi like stor eller større enn den observerte, under nullhypotesen om at alle regresjonskoeffisienter er null, er 55%. Dette forteller oss at modellen ikke gir et tilstrekkelig bevis på å avvise nullhypotesen. Til slutt ser vi på p-verdien i tabell 24 ovenfor som har en verdi på 0,55. En p-verdi på 0,55 indikerer at det ikke er signifikant bevis for å avvise nullhypotesen. Dette betyr at det ikke foreligger tilstrekkelige bevis for å si at resultatene er forskjellige fra hva man kan forvente å se ved en tilfeldighet.

8.2.5 Trysil: Pris og avstand

I denne delen av analysen har jeg undersøkt om salgsprisen på hyttene i Trysilfjellet har en sammenheng mellom avstanden til alpinbakken.



Figur 14: Plottediagram Trysilfjellet (pris & avstand)

I figur 14 ovenfor ser vi plottediagrammet for faktorene; avstand (x) og pris (y), den lineære trendlinjen har en svak negativ helning som viser til en negativ trend. Dette forteller oss at for hver ekstra meter lengre en hytte i Trysilfjellet ligger unna alpinbakken, kan man også forvente at salgsprisen på hyttene vil noe lavere enn de hyttene som ligger rett ved alpinbakken. Gjennom å ta i bruk plottediagram, har jeg fått en lineær funksjon som ser slik ut: $Y = -833,1x + 6E + 06$. Denne lineære funksjonen forteller oss at stigningstallet er (-833,1), og at konstantleddet er (6E+06). Med et stigningstall på -833,1 forteller den oss at for hver meter lengre en hytte i Trysilfjellet ligger alpinbakken, vil dette påvirke salgsprisen med -833,1 kroner per meter. Konstantleddet som er 6 millioner, forteller oss at den lineære trendlinjen vil krysse y-aksen ved seks millioner.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
Regresjonsstatistikk								
Multippel R	0,0503616							
R-kvadrat	0,0025363							
Justert R-kvadrat	-0,003331							
Standardfeil	3457854,4							
Observasjoner	172							
Variansanalyse								
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>			
Regresjon	1	5,1685E+12	5,1685E+12	0,4322663	0,5117682			
Residualer	170	2,0326E+15	1,1957E+13					
Totalt	171	2,0378E+15						
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspunkt	5705212	321101,674	17,7676185	1,337E-40	5071352	6339072,1	5071352	6339072,1
Avstand:	-833,0965	1267,12555	-0,6574696	0,5117682	-3334,424	1668,2305	-3334,424	1668,2305

Tabell 25: Regresjonsanalyse Trysilfjellet (pris & avstand)

I tabell 25 ovenfor, ser vi sammendrag fra regresjonsstatistikken og variansanalyse som er utført i Excel. Her ser vi at Multitippel R som er det samme som korrelasjonen, ligger på 0,050, som indikerer en svak positiv lineære sammenheng mellom variablene. Videre ser vi at R-kvadranten er 0,0025 noe som indikerer at de uavhengige variablene forklarer en liten andel av variasjonen i den avhengige variabelen. Kort sagt forteller dette oss at 0,3 % av variasjonen i salgspris kan forklares av avstand (målt i meter) mellom fritidsboliger i Trysilfjellet og deres avstand til alpinbakken.

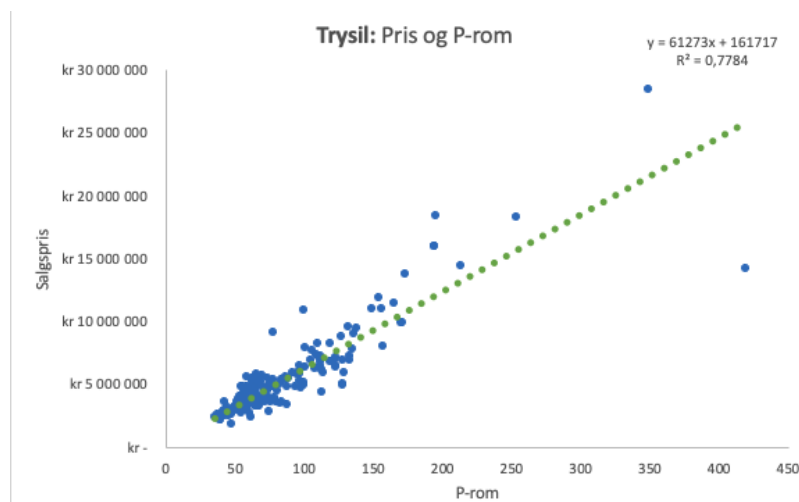
Når «Signifikans-F» er 0,5117682. Betyr dette at sannsynligheten for at forskjellene mellom gruppene i denne studien er tilfeldige, er relativt høy. Dette indikerer at det ikke er noen signifikant effekt av de uavhengige variablene på den avhengige variabelen.

Ser vi videre i tabell 25 ovenfor ser vi at P-verdien er på 0,5117682, dette indikerer en høy sannsynlighet til å observere forskjeller mellom variablene som er studert. Dette indikerer at resultatene ikke er signifikante, og det foreligger ingen grunnlag for å forkaste nullhypotesen.

8.2.6 Trysil: Pris og P-rom

I denne regresjonsanalysen ønsker jeg å se om det er en sammenheng mellom salgspris på fritidsboligene i Trysilfjellet og størrelsen på primærrommene. Er det slik at du betaler mer for en fritidsbolig som har større p-rom enn en hytte som har mindre p-rom?

Det første jeg har gjort i denne undersøkelsen er å plote inn variablene for salgspris (y) og deretter p-rom (x), og tatt disse variablene inn i et plottdiagram som kan sees i figur 15 nedenfor.



Figur 15: Plottdiagram Trysilfjellet (pris & p-rom)

Gjennom å ta i bruk plottdiagrammet i Excel, har jeg innhentet den lineære funksjonen for trendlinjen. Den lineære funksjonen er $Y = 61273x + 16717$, den forteller oss at for hver kvadratmeter p-rom blir større, vil også salgsprisen på fritidsboligene i Trysilfjellet øke med 61 273 kroner. Jeg har i denne regresjonsanalysen valgt å ikke ta med konstantleddet som er 16 717, dette fordi det ikke er relevant i betydningen av regresjonsanalysen.

SAMMENDRAG (UTDATA)									
Regresjonsstatistikk									
Multipel R	0,8822578								
R-kvadrat	0,7783788								
Justert R-kva	0,7770752								
Standardfeil	1629910,6								
Observasjon	172								
Variansanalyse									
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>				
Regresjon	1	1,58619E+15	1,58619E+15	597,07468	1,647E-57				
Residualer	170	4,51623E+14	2,65661E+12						
Totalt	171	2,03782E+15							
	Koeffisienter	Standardfeil	t-Stat	P-verdi	Nederste 95%	Øverste 95%	Nedre 95,0%	Øverste 95,0%	
Skjæringspunkt	161716,92	254362,6532	0,635773055	0,5257793	-340399,21	663833,05	-340399,21	663833,05	
P-rom	61272,946	2507,577908	24,43511171	1,647E-57	56322,946	66222,947	56322,946	66222,947	

Tabell 26: Regresjonsanalyse Trysilfjellet (pris & p-rom)

Etter å ha analysert plottdiagrammet som kan sees i tabell 26, har jeg videre utført en regresjonsanalyse i Excel med de samme tallene som er brukt i plottdiagrammet. Som sammendraget av regresjonsanalysen i tabell 26 ovenfor, ser vi dermed at den multipel R har en verdi på 0,88. Dette indikerer en sterk positiv sammenheng mellom de uavhengige og avhengige variablene, som tidligere nevnt viser multipel R til korrelasjonen mellom variablene. Jo nærmere multipel R verdien er 1, desto sterkere er også korrelasjonen mellom variablene.

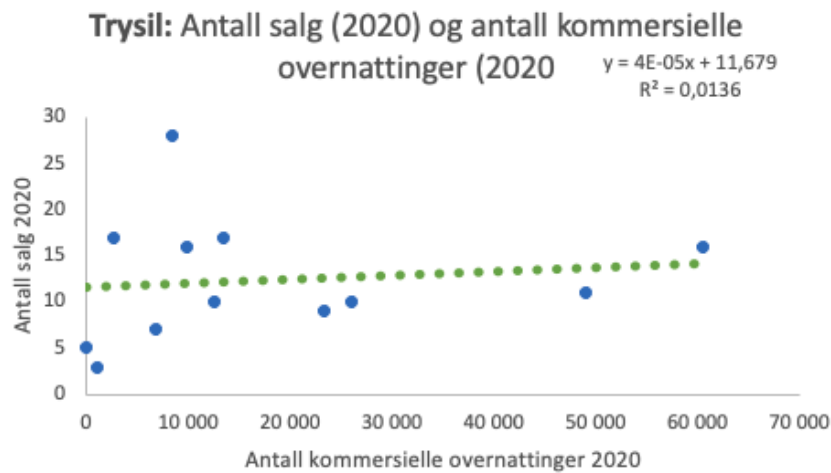
Videre har vi en R-kvadrat på 0,78 som viser til at 78 % av variasjonen i den avhengige variabelen kan forklares av variasjonen i de uavhengige variablene i regresjonsmodellen som er vist ovenfor i tabell 26. Når vi videre skal sjekket om resultatene er pålitelige, ser vi på «signifikans-F» som er på 1,647E-57. En signifikans-F på 1,647E-57 indikerer at modellen er statistisk signifikant og at de uavhengige variablene i denne modellen har en signifikant effekt på den avhengige variabelen. Vi kan også legge til at med en så lav signifikans-F, er det også liten sannsynlighet for at resultatene i denne modellen skyldes tilfeldigheter eller feil. Til slutt har vi p-verdien som er på 1,647E-57, dette indikerer at resultatene i denne modellen er svært signifikante med en høy grad av sikkerhet. På bakgrunn av at p-verdien er lavere enn signifikansnivået som er satt til 0,05, kan vi også konkludere med at nullhypotesen bør forkastes og vi kan dermed konkludere med at det er en signifikant sammenheng mellom variablene i denne regresjonsmodellen.

8.2.7 Trysil: Antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger

Som en del av reiselivets påvirkning på fritidsboligkjøp, ønsket jeg å se om det foreligger en sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger. I denne

analysen som vi nå skal gå igjennom er det bare 12 observasjoner som er tatt med, dette kan kobles til de 12 månedene som vi har igjennom ett år.

Som vist i figur 16 nedenfor, ser vi at trendlinjen har en svak moderat positiv retning.



Figur 16: Plottediagram Trysil (antall salg & overnattinger – 2020)

Den lineære funksjonen til trendlinjen er $y = 4E - 05x + 11,679$, den forteller oss at for hver person som overnatter i Trysil, vil dette gi en økning med 0,00004 i antall salg av fritidsboliger i Trysil-området. Tallet 11,679 referer til konstantleddet i den lineære funksjonen som jeg i denne regresjonsmodellen har valgt å ikke legge så mye vekt på da den ikke er så relevant for regresjonsanalysen. Som det er tidligere nevnt i delkapittel 6.2.2, var 2020 preget av strenge restriksjoner på grunn av pandemien og derfor vil tallene også være noe lavere enn hva som er normalt.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
Regresjonsstatistikk								
Multipel R	0,11677436							
R-kvadrat	0,01363625							
Justert R-kva	-0,0850001							
Standardfeil	7,08503318							
Observasjon	12							
Variansanalyse								
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>			
Regresjon	1	6,93971572	6,93971572	0,1382477	0,71778683			
Residualer	10	501,976951	50,1976951					
Totalt	11	508,916667						
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspur	11,6787744	2,84984476	4,09803881	0,00215132	5,32892459	18,0286243	5,32892459	18,0286243
Overnatting	4,1417E-05	0,00011139	0,37181675	0,71778683	-0,0002068	0,00028961	-0,0002068	0,00028961

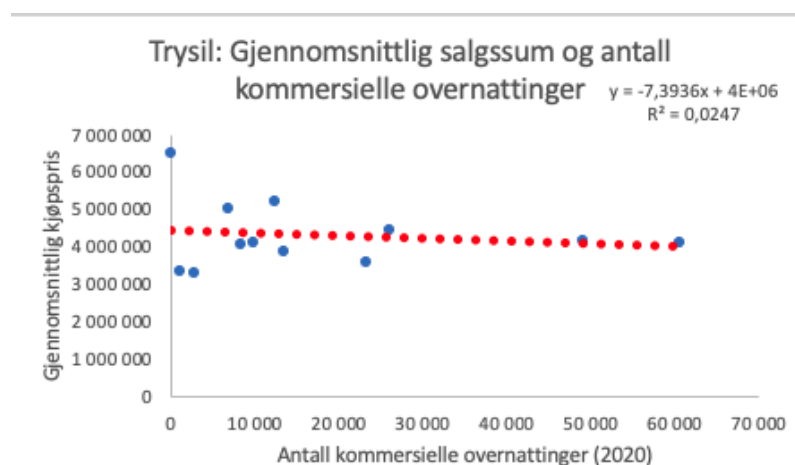
Tabell 27: Regresjonsanalyse Trysil (antall salg & overnattinger – 2020)

I tabell 27 ovenfor ser vi sammendrag fra regresjonsanalysen som er blitt utført i Excel. Det første tallet vi skal se litt nærmere på er multippel R som ligger på 0,12. Multippel R viser til korrelasjonen mellom variablene, og med tanke på at 1 viser til sterk positiv sammenheng og -1 viser til sterk negativ sammenheng ser vi her at vi kan konkludere med at det foreligger ingen sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger i Trysilfjellet 2020 og antall overnattinger i Trysil-området i 2020. På bakgrunn av at verdien til multippel R er på 0,12.

Videre i regresjonsmodellen har vi R-kvadrat som viser til en verdi på 0,014. Denne verdien forteller oss at det er 1,4 % av variasjonen i den avhengige variabelen som kan forklares av variasjonene i den uavhengige variabelen. Ved å se på påliteligheten til denne regresjonsmodellen, ser vi på verdien vi finner i «signifikans- F ». Her ligger verdien på 0,72, noe som indikerer at variasjonene mellom gruppene ikke er signifikant forskjellig, dette betyr at det ikke foreligger noen betydelig effekt av variabelen som undersøkes. Til slutt har vi p-verdien som er på 0,72 som indikerer at det ikke foreligger signifikant evidens for å forkaste nullhypotesen.

8.2.8 Trysil: Gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger

For å analysere om gjennomsnittlig kjøpspris på fritidsboliger påvirkes av antall kommersielle overnattinger i Trysil i 2020, har jeg valgt å gjennomføre en lineær regresjonsanalyse. I det første trinnet tok jeg de ulike variablene inn i et plottdiagram, som kan sees i figur 17 nedenfor.



Figur 17: Plottdiagram Trysil (gjennomsnittlig kjøpspris & overnattinger – 2020)

Som vist på figur 17 ovenfor ser vi her at trendlinjen i plottdiagrammet har en svak negativ helning. Den lineære funksjonen til trendlinjen $y = -7,3936x + 4E + 06$, forteller oss at hvor hver ekstra overnatting som skjer i Trysil-området kan man forvente at den

gjennomsnittlige kjøpsprisen på fritidsbolig i Trysilfjellet vil synke med -7,3936 kroner. 4E+06 er konstantleddet til funksjonen, men det er ikke noe jeg skal gå noe dypere inn på da den ikke er så relevant i forhold til denne regresjonsanalysen.

SAMMENDRAG (UTDATA)					
Regresjonsstatistikk					
Multipel R	0,1571548				
R-kvadrat	0,0246976				
Justert R-kva	-0,072833				
Standardfeil	934520,25				
Observasjon	12				
Variansanalyse					
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>
Regresjon	1	2,212E+11	2,212E+11	0,2532306	0,6257077
Residualer	10	8,733E+12	8,733E+11		
Totalt	11	8,954E+12			
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i> <i>Øverste 95%</i> <i>Nedre 95,0%</i> <i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspunkt	4454779,6	375896,28	11,851087	3,285E-07	3617230,5 5292328,7 3617230,5 5292328,7
Overnattinge	-7,393578	14,692529	-0,50322	0,6257077	-40,13057 25,343416 -40,13057 25,343416

Tabell 28: Regresjonsanalyse Trysil (gjennomsnittlig kjøpspris & overnattinger – 2020)

Videre har jeg utført en enkel regresjonsanalyse i Excel, som vist i tabell 28 ovenfor ser vi her sammendrag fra denne analysen. Multipel R som også viser til korrelasjonen ligger på 0,15, dette indikerer en minimal korrelasjon mellom variablene gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger. Videre ser vi at R-kvadrat har en verdi på 0,02 som betyr at denne modellen kun forklarer 2 % av variasjonene i dataene.

Signifikans-F er på 0,63 som indikerer at denne modellen ikke er signifikant, dette på bakgrunn av at signifikans-F-verdi på mindre enn 0,05 ansees vanligvis som signifikant mens en verdi som er større enn 0,05 ansees som ikke signifikant. I denne modellen er signifikans-F høyere enn 0,05 og vi kan dermed også konkludere at denne modellen ikke er signifikant. Til slutt har vi p-verdien som er på 0,63 som indikerer at det ikke er tilstrekkelig bevis for å forkaste nullhypotesen.

8.3 Multipel lineær regresjon

I dette avsnittet skal vi se på multipel regresjon mellom en avhengig variabel og tre uavhengige variabler. Dette gjøres for å undersøke sammenhengen mellom den avhengige variabelen og de tre uavhengige variablene. Multipel regresjon er blitt utført på både Trysil og Kragerø, hvor den avhengige variabelen er salgsprisen på fritidsboligene, mens de tre uavhengige variablene er byggeår, p-rom og avstand (mellom fritidsbolig og alpinbakke eller fritidsbolig og havet).

8.3.1 Trysilfjellet: salgspris, byggeår, p-rom og boligtype

I denne delen av multippel regresjonsanalyse, skal vi nå se på sammenhengen mellom pris som er den avhengige variabelen og byggeår, p-rom og avstand. Avstanden menes som avstand mellom fritidsboligene og alpinbakken. Som vist i tabell 29 nedenfor ser vi et sammendrag fra den multiple regresjonsanalysen som er blitt utført i Excel.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
Regresjonsstatistikk								
Multippel R	0,89609179							
R-kvadrat	0,8029805							
Justert R-kva	0,7994623							
Standardfeil	1545904,18							
Observasjoner	172							
Variansanalyse								
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>			
Regresjon	3	1,6363E+15	5,4544E+14	228,235827	5,1083E-59			
Residualer	168	4,0149E+14	2,3898E+12					
Totalt	171	2,0378E+15						
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspur	-89345586	19871895,6	-4,4960777	1,2855E-05	-128576388	-50114784	-128576388	-50114784
Byggeår:	45447,5836	10049,1824	4,52251553	1,1503E-05	25608,6365	65286,5308	25608,6365	65286,5308
P-rom	56819,9542	2675,85794	21,234294	1,9347E-49	51537,3151	62102,5933	51537,3151	62102,5933
Boligtype	-740083,11	280404,939	-2,6393369	0,0090886	-1293654,4	-186511,83	-1293654,4	-186511,83

Tabell 29: Multippel regresjonsanalyse Trysilfjellet (pris, byggeår, p-rom og boligtype)

Den første verdien vi skal se på er multippel R som også er kjent som korrelasjonskoeffisienten, her er ligger den på 0,90. Dette indikerer en sterk positiv sammenheng mellom de uavhengige variablene og den avhengige variabelen. Videre i analysen har vi justert R-kvadrat som er på 0,80 viser til at 80% av variasjonen salgspris som er den avhengige variabelen kan forklares av variablene i byggeår, p-rom og boligtype, som i denne analysen er de uavhengige variablene. Med en prosentandel på 80 prosent, indikerer dette at modellen passer godt til de dataene som er hentet inn.

Videre har vi også koeffisientene til de tre uavhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype). Koeffisienten for byggeår er på 45447,58, som betyr at jo eldre en fritidsbolig er i Trysilfjellet kan man forvente at salgsprisen vil øke med 45447,58 kroner. koeffisienten for p-rom er på 56819,95, som indikerer at for hver økende kvadratmeter på primærom på fritidsboligen i Trysilfjellet, vil salgsprisen stige med 56 819,95 kroner. til slutt har vi koeffisienten for boligtype som er på -740083,11 som betyr at fritidsboliger som er fritidsleiligheter har en lavere salgspris enn selve fritidsboliger som er hytter. For å være enda

mer presis vil ifølge denne modellen salgsprisen på fritidsleiligheter være redusert med 740 083,11 kroner, sammenlignet med fritidshytter med samme størrelse og byggeår.

Signifikans-F verdien på $5,1083E-59$ indikerer at det er en svært lav sannsynlighet for at resultatene i denne modellen skyldes tilfeldigheter. Denne verdien uttrykker en veldig lav sannsynlighet for at resultatene i modellen skyldes tilfeldigheter, og man kan trygt si at modellen som en helhet viser til signifikans.

Til slutt har vi på de ulike p-verdiene for de uavhengige variablene, her ser vi at byggeår har en p-verdi på $1,1503E-05$, som indikerer en signifikant sammenheng mellom byggeår og den avhengige variabelen salgspris. Dette gir en indikasjon på at jo eldre eller nyere en fritidsbolig er i Trysilfjellet, jo mer eller mindre vil den være verdifull. P-rom har en p-verdi på $1,9347E-49$, som indikerer en svært signifikant sammenheng mellom p-rom og den avhengige variabelen. Dette gir en indikasjon på at størrelsen på fritidsboligen, som er representert ved p-rom, har en sterk påvirkning på den avhengige variabelen. Boligtype har en p-verdi på $0,0090886$, som er lavere enn det vanlige signifikansnivået på $0,05$ og derfor gir en indikasjon på at det er en signifikant sammenheng mellom boligtype og den avhengige variabelen salgspris i denne analysen. Dette forteller oss at forskjellige boligtyper i Trysilfjellet (f.eks. fritidsbolig vs. fritidsleilighet) har en signifikant effekt på den avhengige variabelen som er testet i analysen.

8.3.2 Kragerø: salgspris, byggeår, p-rom og boligtype

Gjennom denne multiple regresjonsanalysen skal vi nå se på hvordan sammenhengen mellom salgspris som en avhengig variabel henger sammen med tre uavhengige variabler som er byggeår, p-rom og boligtype. Innen boligtype har jeg skilt mellom to typer; fritidsbolig og fritidsleilighet.

SAMMENDRAG (UTDATA)								
Regresjonsstatistikk								
Multipl R	0,52312145							
R-kvadrat	0,27365606							
Justert R-kva	0,25893287							
Standardfeil	3537739,8							
Observasjon	152							
Variansanalyse								
	<i>fg</i>	<i>SK</i>	<i>GK</i>	<i>F</i>	<i>Signifikans-F</i>			
Regresjon	3	6,9787E+14	2,3262E+14	18,5867391	2,7535E-10			
Residualer	148	1,8523E+15	1,2516E+13					
Totalt	151	2,5502E+15						
	<i>Koeffisienter</i>	<i>Standardfeil</i>	<i>t-Stat</i>	<i>P-verdi</i>	<i>Nederste 95%</i>	<i>Øverste 95%</i>	<i>Nedre 95,0%</i>	<i>Øverste 95,0%</i>
Skjæringspur	59229458,4	20873029,8	2,83760714	0,00518349	17981794,6	100477122	17981794,6	100477122
Byggår:	-29327,31	10749,1546	-2,7283364	0,00713654	-50568,956	-8085,6637	-50568,956	-8085,6637
P-rom	68435,6789	10016,9933	6,83195816	2,0312E-10	48640,8732	88230,4846	48640,8732	88230,4846
Boligtype	-845498,09	766486,449	-1,1030829	0,27178158	-2360169,2	669173,019	-2360169,2	669173,019

Tabell 30: Multipl regresjonsanalyse (pris, byggår, p-rom og boligtype)

Som vist i tabell 30 ovenfor, ser vi her et sammendrag fra multiple regresjonsanalysen som er utført i Excel. Den første verdien vi ser på er multipl R som er på 0,52, dette indikerer en moderat positiv sammenheng mellom de uavhengige variablene og den avhengige variabelen. Videre har vi justert R-kvadrat på 0,26 som indikerer at cirka 26% av variasjonen i den avhengige variabelen kan forklares av variasjonen i de uavhengige variablene som er tatt med i denne analysen, som tolkning av denne summen kan vi dermed si at det er en moderat til lav sammenheng mellom de uavhengige variablene og den avhengige variabelen.

Som en del i den multiple regresjonsanalysen brukes koeffisientene til å vurdere hvor mye hver av de uavhengige variablene (byggår, p-rom og boligtype) påvirker den avhengige variabelen (salgspris på fritidsbolig i Kragerø).

Koeffisienten for byggår ser vi i tabell 30 ovenfor er på -29327,31, som viser til at for hver økning med alderen på en fritidsbolig i Kragerø, vil prisen på fritidsboligen reduseres med 29 327,31 kroner. Dette gir en indikasjon på at eldre fritidsboliger generelt sett har lavere pris enn nyere fritidsboliger i Kragerø. Videre har vi koeffisienten for p-rom som er på 68435,68 som viser til at for hver økning i størrelsen på primærrom med en enhet, vil også prisen stige på fritidsboliger i Kragerø. Dette gir oss en indikasjon på at fritidsboliger som har større primærrom vil også ha en høyere salgspris i Kragerø. Til slutt har vi koeffisienten for boligtype som er på -845498,09 som viser til at fritidsboliger som er fritidsleiligheter har en lavere salgspris enn fritidsboliger som er hytter. Vi kan dermed si at salgsprisen på

fritidsleiligheter vil være redusert med 845 498,09 kroner sammenlignet med fritidshytter med samme størrelse på p-rom og byggeår.

Signifikans-F på $2,7535E-10$ indikerer at det er en svært lav sannsynlighet for at resultatene i analysen kan være tilfeldige eller ikke signifikante. Dette støtter hypotesen om at det er en signifikant sammenheng mellom de uavhengige variablene og den avhengige variabelen i denne analysen. Til slutt ser vi på de ulike p-verdiene, byggeår har en p-verdi på 0,00713654 som indikerer at det er en signifikant sammenheng mellom byggeår og den avhengige variabelen salgspris. Dette betyr at jo eldre eller nyere en fritidsbolig er, desto mer eller mindre verdifull kan den være i forhold til den avhengige variabelen som testes i denne analysen.

P-rom har en veldig lav verdi på $2,312E-10$, som indikerer at det er en svært signifikant sammenheng mellom p-rom og den avhengige variabelen salgspris. Dette forteller oss at størrelsen på fritidsboligene i Kragerø, som er representert ved p-rom, har en sterk innvirkning på den avhengige variabelen.

Til slutt har vi boligtype, som derimot har en høy p-verdi på 0,27 som indikerer at det ikke er signifikant sammenheng mellom boligtype og den avhengige variabelen salgspris i denne analysen. Dette gir oss en indikasjon på at forskjellige boligtyper (f.eks. fritidsbolig vs. fritidsleilighet) ikke har noen signifikant effekt på salgsprisen i Kragerø.

8.4 Enkel fritidsboliganalyse av Kragerø

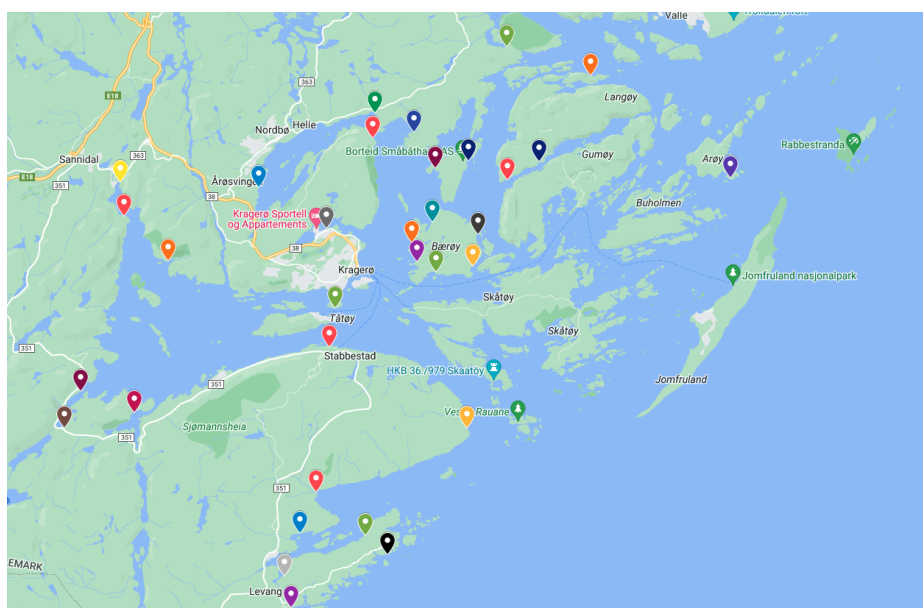
Gjennom analysering av avstanden mellom fritidsbolig og nærmeste badebass/havn, har jeg delt opp de ulike stedene i totalt 33 ulike badestrender/havner. Disse stedene er blitt fargekodet, slik at det vil være lettere å ha en god oversikt, noen av badestedene/ havnene har jeg måttet gi dem et eget navn da jeg ikke kunne finne et navn som var tilknyttet plassen. Det er totalt 152 fritidseiendommer som er tatt med i analyseringen, og avstanden er målt i meter.

I analysering av hele Kragerø, ser vi i tabell 31 følgende:

Tabell 31: Kragerø (Gjennomsnitt p-rom, salgspris, pris per kvm og avstand fra fritidsbolig til badestrand/havn)

Snitt P-rom	Snitt Salgspris	Snitt Pris per kvm.	Snitt byggeår	Snitt avstand (meter)
82	5 524149	68 713	1987	483, 24

Som vist i figur 18 nedenfor, ser vi de badestrender og båthavner som er tatt med i analysen. De ulike stedene er markert med ulike farger for å lettere kunne skille mellom de ulike plassene som er tatt med i analysen.



Figur 18: Kart som viser til alle badestrendene/havnene som er tatt med i analysen for Kragerø.

8.5 Enkel fritidsboliganalyse av Trysilfjellet

I dag kan vi dele Trysilfjellet inn i fire hytteområder; Trysilfjell hytteområde, Høyfjellssenteret, Turistsenteret og Fageråsen hytteområde.

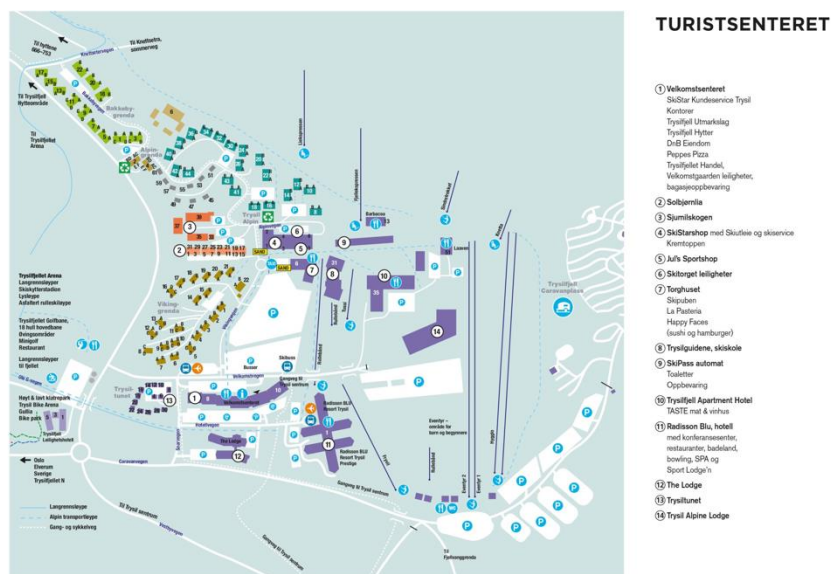
Trysilfjell hytteområde blir i dag sett på som en del av både «sørsiden» og «turistsenteret».



Figur 19: Hyttekart som viser til hyttene som tilhører Trysilfjell hytteområde

Som vist i figur 19 ser vi er hele hytteområdet som er tilhørende Trysilfjell hytteområde, her er det store variasjoner mellom de hyttene som har både ski in/out og de som kun har en av delene.

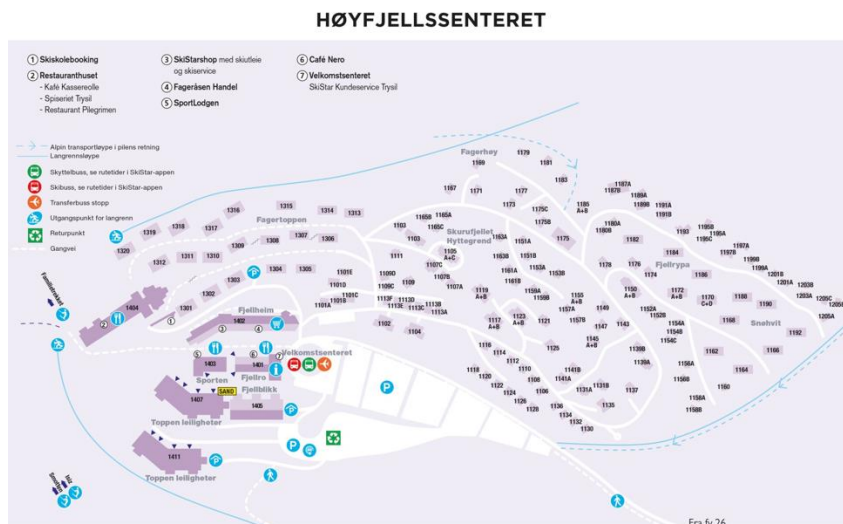
Videre har vi Turistsenteret som blir sett på som «sentrum» for sørsiden av Trysilfjellet, her er det mest ulike butikker og restauranter som ligger slik som det vises i figur 20.



Figur 20: Kart over Turistsenteret på Trysilfjellet (SkiStar, u.å.)

Det ligger også noen hytter i dette området, men mer av typen «fritidsleiligheter» og «fritidsrekkehus». På Turistsenteret har du kort vei til både alpinbakken og afterski.

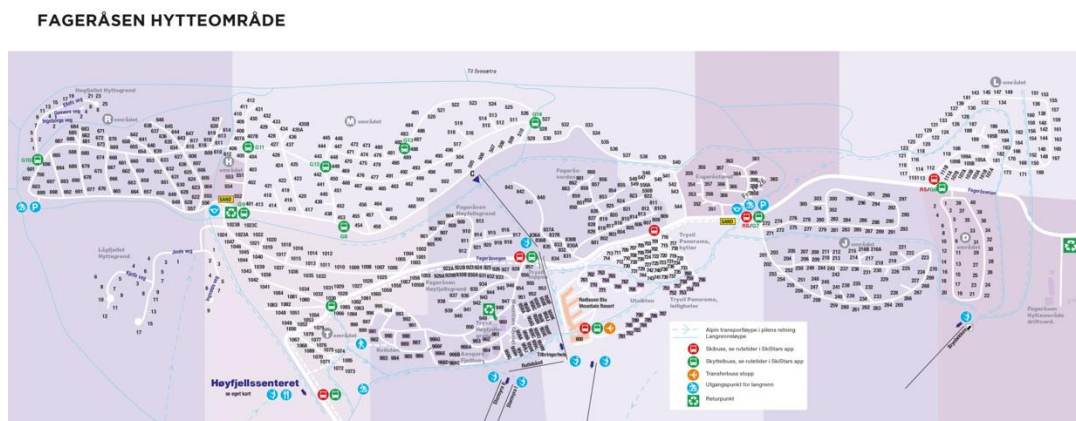
Neste område vi skal se på er Høyfjellssenteret i Trysilfjellet, Høyfjellssenteret blir ofte sett på som sentrum for nordsiden av fjellet som vist i figur 21. Og mange kan nok også si at den er en del av Fageråssiden av Trysilfjellet som vi kommer innom etterpå i figur 22.



Figur 21: Kart over hytteområde på Høyfjellssenteret (SkiStar, u.å.)

På Høyfjellssenteret finner du alt fra ski-butikker, til en lokal matvarehandel til skiutleie. De fritidsboligene som ligger her, er ofte av typen «fritidsleiligheter» eller «fritidsrekkehus». Her har du kort vei til alpinbakken, og de aller fleste fritidsboligene her har ski in/out.

Til slutt har vi Fageråsen Hytteområde, her finner du mest fritidsboliger i form av hytter. I tillegg ligger også blant annet Radisson Blu Mountain Hotel her.



Figur 22: Kart over Fageråsen hytteområde (SkiStar, u.å.)

På Fageråsen Hytteområde finnes det mange ulike alpint-transportløyper som vist i figur 22 og gjør at det aller fleste fritidsboligene i dette området får både ski in og ski out muligheter. Noe som også gjør at dette område har og er ganske attraktivt for mange potensielle kjøpere.

9 Drøfting

I dette kapittelet vil jeg ta for meg resultatene fra analysekapittelet og gjøre en drøfting rundt finnene. I tillegg skal jeg forsøke å trekke noen konklusjoner basert på resultatene.

Jeg skal også se på eventuelle begrensinger i studien, både når det gjelder metode og data. Det er viktig å være bevisst på mulige feilkilder og usikkerheter i resultatene, og dette vil jeg ta hensyn til i min drøfting.

9.1 Drøfting av hovedoppgaven

Problemstillingen går ut på å undersøke om det foreligger noen utpregede forskjeller i dagens fritidsboligmarked mellom hytter i fjellområder og hytter langs sjøen. På bakgrunn av at problemstillingen gir en stort spekter av ulike elementer man kan undersøke, valgte jeg i starten å utarbeide fire hypoteser, hvor alle hypotesene skulle testet likt på begge stedene (Trysil og Kragerø). Ved hjelp av de ulike hypotesene ga dette en lettere oversikt og de forskjellene som i dag finnes mellom fritidsboligmarkedet på fjellet versus ved sjøen.

Sted	Hypotese 1 (avstand og pris)	Hypotese 2 (P-rom og pris)	Hypotese 3 (gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger)	Hypotese 4 (antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger)
Kragerø	Forkaste H_0	Forkaste H_0	Beholde H_0	Beholde H_0
Trysil	Forkaste H_0	Forkaste H_0	Beholde H_0	Beholde H_0

Tabell 32: Oversikt over hvilke hypoteser som skal beholdes eller forkastes mellom Trysilfjellet og Kragerø.

For å lettere kunne holde oversikt over hvilke hypoteser og hvilke steder som skal beholde eller forkaste nullhypotesen, valgte jeg å utarbeide en egen matrise som vist i tabell 32. Når det gjelder å finne ulikhetene basert på de ulike hypotesene som er testet, ser vi her at det foreligger ingen direkte forskjeller. I hypotesetestingen av hypotese 1 og 2, blir nullhypotesen forkastet både i Trysil og i Kragerø, som dermed betyr at alternativhypotesen er «sann» og at avstanden mellom skibakken og fritidsboligene i Trysil og avstanden mellom stranda eller båt-plassen og fritidsboligene i Kragerø har en effekt på salgsprisen på fritidsboligene. Det samme gjelder for størrelsen på p-rom (primærrom) og salgsprisen på begge stedene.

I hypotese 3 og 4 i tabell 32 ovenfor, ser vi dermed at begge hypotesene viser til at nullhypotesen skal beholdes. Dette indikerer dermed at verken gjennomsnittlig kjøpspris på fritidsboliger i 2020 og antall kommersielle overnattinger i 2020 har noen sammenheng på

begge stedene. Det samme gjelder for antall solgte fritidsboliger i 2020 og antall kommersielle overnattinger i 2020, på begge stedene.

Dermed var det ikke så lett å finne ulikheter ved hjelp av hypotesetestingen, men om vi dermed ser på den lineære funksjonen som jeg fikk fra regresjonsanalysene på både Trysil og Kragerø kan vi lettere se forskjellene. I den lineære funksjonen vi fikk fra regresjonsanalysen til Kragerø når vi skulle finne sammenhengen mellom salgsprisen og avstanden (målt i meter) mellom fritidsboligene og stranda, fikk jeg følgende funksjon: $Y = -1763,6x + 6E + 06$, som forteller meg at hvor hver lengre meter avstand det blir mellom fritidsboligen og sjøen, kan vi forvente at prisen vil synke med 1 763 kroner per meter. I regresjonsanalysen for Trysilfjellet fikk vi en lineær funksjon på $Y = -833,1 + 6E + 06$, som indikerer at salgsprisen på fritidsboligene vil synke med 833,1 kroner per ekstra meter det blir lengre til skibakken og/eller transportløypa. Dette gir oss dermed en indikasjon på at du faktisk betaler mer for avstand (målt i meter) i Kragerø enn i Trysil, faktisk så er det vel litt over det dobbelte noe som er litt som forventet.

Dermed har vi allerede funnet en forskjell på fritidsboligmarkedet ved sjøen versus på fjellet. Neste element omhandler sammenhengen mellom salgsprisen og størrelsen på p-rom (primærrom), i Kragerø fikk vi en lineær funksjon som viste $Y = 63143x + 373179$ som indikerer at for hver kvadratmeter p-rom større en fritidsbolig er i Kragerø kan du også forvente at prisen vil stige med 63 143 kroner. I Trysil vise den lineære funksjonen $Y = 61273x + 16717$, som indikerer at for hver kvadratmeter i p-rom en fritidsbolig i Trysilfjellet blir større så kan man forvente at prisen på fritidsboligen vil vokse med 61 273 kroner. Sammenligner vi begge stedene med hverandre, kan vi også dermed si at du betaler en høyere pris for kvadratmeteren i p-rom i Kragerø enn det du gjør i Trysilfjellet. Totalt sett betaler du 1 870 kroner ekstra per kvadratmeter i Kragerø sammenlignet med Trysilfjellet.

Det neste elementet som jeg undersøkte var sammenhengen mellom antall solgte fritidsboliger i 2020 og antall kommersielle overnattinger i 2020, denne analysen ble utført på begge stedene. Den lineære funksjonen som jeg fikk tilhørende for Kragerø var $Y = 7E - 05X + 4,7212$, som viser til en svært lav sum. $7E - 05x$ viser til at for hver økning i antall kommersielle overnattinger i Kragerø 2020, kunne man forvente en økning med 0,00007 i antall solgte fritidsboliger i Kragerø 2020. Ser vi dermed på Trysil sin lineære funksjon får vi opp $Y = 4E - 05X + 11,679$, som er en enda lavere sum enn det vi fikk i den lineære funksjonen til Kragerø. $4E - 05x$ viser til at for hver ekstra overnatting som skjedde i Trysil i 2020, ville det gi en

økning på 0,00004 på antall solgte fritidsboliger i Trysil i 2020. Her er ikke skilnaden på de begge så særlig stor, men igjen er det Kragerø som har en litt høyere sum.

Til slutt har vi gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger, i Kragerø vise den lineære funksjonen $Y=24,166x+4E+06$. Dette indikerer at for hver ekstra overnatting som skjedde i Kragerø i 2020, påvirket dette prisen med 24,166 kroner. Man bør her også være klar over at tallene som er blitt brukt i denne delen er ikke særlig mange, på grunn at det er inndelt i hver måned og at det kan foreligge avvik i beregningene. Ser vi på den lineære funksjonen for Trysil $Y=-7,3936x+4E+06$, indikerer den at for hver økning i antall kommersielle overnattinger i 2020, ville den gjennomsnittlige kjøpsprisen synke med -7,3936 kroner. Årsaken til dette kan være noe vanskelig å si, men som tidligere nevnt så var 2020 preget av strenge restriksjoner på grunn av pandemien som herjet. Og et av de restriksjonen førte blant annet til at skibakken i Trysilfjellet måtte stenges rett før påsken i 2020. Om dette kan være en av årsakene til at overnatting påvirker den gjennomsnittlige kjøpsprisen i 2020 negativt, skal man ikke unngå. Kragerø er dermed her også det stedet som har den største påvirkningen sammenlignet med Trysilfjellet i 2020.

Det ble også gjennom analysene utført en multippel regresjonsanalyse for både Kragerø og Trysil, hvor jeg undersøkte sammenhengen mellom salgspris og byggeår, p-rom og boligtype. Som vist i tabell 33 nedenfor, ser vi her at begge stedene forkastet nullhypotesen, og dermed beholdt alternativ hypotesen. Alternativhypotesen lød som følgende: «*det er minst en signifikant sammenheng mellom salgspris og minst en av de tre uavhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype)*».

Sted	Hypotese 1 (salgspris og byggeår, p-rom og boligtype)
Kragerø	Forkaste H_0
Trysil	Forkaste H_0

Tabell 33: Oversikt over hypoteser som skal forkastes eller beholdes ved multippel regresjonsanalyse for Trysil og Kragerø

For Kragerø var p-verdiene for byggeår og p-rom lavere enn signifikansnivået på 0,05, mens p-verdien for boligtype var på 0,27 som er noe høyere enn signifikansnivået på 0,05. På bakgrunn av dette kunne jeg dermed forkaste nullhypotesen og konkludere med at alternativ hypotesen var sann. Koeffisientene som jeg fikk ut av multippel regresjonsanalysen til Kragerø vise følgende tall:

- **Byggeår:** -29 327,31 – for hvert år eldre en fritidsbolig blir, kan man forvente at prisen på fritidsboligen vil synke med kroner 29 327,31 kroner.
- **P-rom:** 68 435,68 – for hver kvadratmeter p-rom større en fritidsbolig har, kan man forvente å betale 68 435,68 kroner mer.
- **Boligtype:** -845 498,09 - viser til at fritidsboliger som er fritidsleiligheter har en lavere salgspris enn fritidsboliger som er hytter. Dermed kan vi si at salgsprisen på fritidsleiligheter vil være redusert med 845 498,09 kroner sammenlignet med fritidshytter med samme størrelse på p-rom og byggeår.

For Trysilfjellet var alle p-verdiene for byggeår, p-rom og boligtype lavere enn signifikansnivået på 0,05. Som dermed også gjorde at jeg kunne forkaste nullhypotesen og si at alternativ hypotesen her også var sann. Koeffisientene som jeg fikk fra analyseringen ved multippel regresjonsanalyse for Trysilfjellet, viste følgende tall:

- **Byggeår:** 45 447,58 – for hvert år eldre en fritidsbolig i Trysilfjellet er, kan man forvente at prisen vil stige med 45 447,58 kroner.
- **P-rom:** 56 819,95 – for hver økende kvadratmeter større p-rom en fritidsbolig er i Trysilfjellet, vil prisen stige med 56 819,95 kroner.
- **Boligtype:** -740 083,11 – viser til at fritidsboliger som er fritidsleiligheter har en lavere salgspris enn fritidsboliger som er hytter. Dermed kan vi si at salgsprisen på fritidsleiligheter vil være redusert med 740 083,11 kroner, sammenlignet med fritidshytter med samme størrelse og byggeår.

Et interessant funn i denne multippel regresjonsanalysen er den høye koeffisienten på byggeår som er på 45 447,58, som indikerer at for hvert år eldre en fritidsbolig i Trysilfjellet er, kan man forvente at prisen vil stige med 45 447. Dette kan skyldes at de eldre fritidsboligene ofte har mer sjarm og karakter eller at de ligger på mer attraktive tomter med bedre utsikt eller mer tilgang til både naturressurser og alpinbakke/langrensløyper. Jeg har ikke hatt mulighet til å gå dypere i dette på grunn av tidsbegrensninger, men dette er noe som kanskje ville ha vært svært interessant å se nærmere på i andre anledninger eller i andre forskningsoppgaver i en senere tid.

Generelt sett kan jeg si at etter de beregningene som jeg har gjort i denne analysen, så betaler man høyere salgspris for å kjøpe en hytte ved sjøen sammenlignet med det å kjøpe en hytte på fjellet. Likevel er det også greit å være klar over at jeg i disse analysene kun har tatt med to

steder og deretter sammenlignet dem med hverandre. Hadde jeg hatt enda mer tid til å arbeide med oppgaven ville det ha vært svært interessant og tatt med flere steder i analysene også kanskje trukket inn hytter som ligger i innlandet. På bakgrunn av arbeidets rammer, var ikke dette en del av oppgaven som jeg rakk å ta fatt i.

Igjennom arbeidet med masteroppgaven valgte jeg som tidligere nevnt å utføre en spørreundersøkelse, dette gjorde jeg på bakgrunn av at det ville være interessant å faktisk se hva folk foretrekker av kvaliteter når det gjelder å eie eller kjøpe en fritidsbolig. Hovedtemaet med spørreundersøkelsen var å finne ut om folk foretrekker hytte ved sjøen eller hytte på fjellet og ikke minst om de var villige til å betale mer per kvadratmeter for å eie en hytte med kort avstand til enten skibakken eller sjøen.

Det var 43 respondenter som svarte på spørreundersøkelsen som jeg delte, av de 43 respondentene var det 13 personer som i dag eier en egen hytte mens resterende ikke. Gjennom spørreundersøkelsen fikk jeg innhentet informasjon om hvilke elementer som er viktigst for respondentene ved kjøp av hytte, her var det salgsprisen, reiseveien og aktiviteter som sto høyest på listen. Dette gjenspeiler også det Lauridsen sa i et intervju med Tv2 at der det selges med fritidsboliger, er destinasjoner som ligger i praktisk avstand til der det bor flest. Det er heller ikke overraskende at det er salgsprisen som topper listen, da det å kjøpe en fritidsbolig koster deg penger, og med tanke på dagens renter er også dette noe folk flest ser på når de i en prosess er ute etter en fritidsbolig til seg og sin familie. Gjennom spørreundersøkelsen følte jeg det også ville være interessant å finne ut om folk foretrekker å eie en fritidsbolig i Trysil eller i Kragerø, særlig da hovedoppgaven nettopp omhandler hytte på fjellet versus hytte ved sjøen. Her var det overraskende nok Trysil som ble nummer én, dette var overraskende for meg fordi jeg fra før av hadde dannet meg en antakelse om at flere ville foretrekke hytte i Kragerø enn hytte i Trysil. Grunnen til denne antakelsen var at jeg stadig vekk ser i nettaviser at det er i dag en høyere etterspørsel etter fritidsboliger ved sjøen enn på fjellet.

Videre gjennom spørreundersøkelsen kom det også frem at de fleste av respondentene var villige til å betale litt mer for å eie en fritidsbolig som har kort avstand til enten skibakken eller sjøen. Og at de respondentene som valgte Kragerø fremfor Trysil, var villige til å betale en litt mer høyere pris per kvadratmeter enn de respondentene som hadde valgt Trysil fremfor Kragerø. Noe som også gjenspeiler seg i hypotesetestingen som ble utført i oppgaven.

Av de respondentene som foretrakk Trysil viser det seg her at respondentene gjennomsnittlig er villig til å betale 56 784 kroner per kvadratmeter. Ser vi på svaret fra de respondentene som valgte Kragerø fremfor Trysil er denne summen noe høyere, her viser det seg at de er villige til å betale 65 652 kroner per kvadratmeter. Dette viser dermed til at i Kragerø så er folk villige til å betale 8 868 kroner mer per kvadratmeter enn sammenlignet med Trysil.

Oppsummering spørreundersøkelse	
Antall respondenter	43
Høyest andel alder	20 – 30 år (39,5%)
Hytte Verus Fritidsleilighet	Hytte (93%)
Eier hytte i dag?	Nei (70%)
Trysil eller Kragerø?	Trysil (44,2%)
Villig til å betale mer for ski in/out?	Ja (50%)
Villig til å betale mer for gåavstand til stranden?	Ja (71,4%)
Hvor mye gjennomsnittlig i kroner for å ha ski in/out?	56 784 kroner
Hvor mye gjennomsnittlig i kroner for å ha gåavstand til stranden?	65 652 kroner

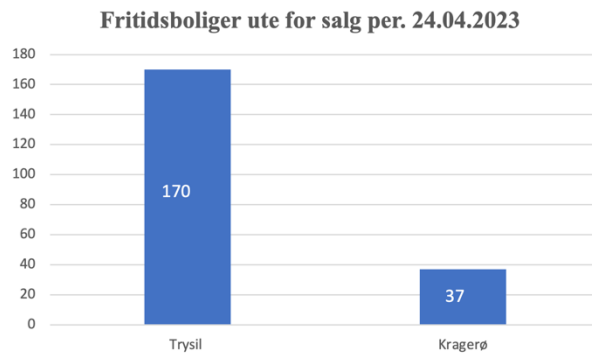
Tabell 34: Oppsummering fra spørreundersøkelsen

I tabell 34 ser vi oppsummeringen fra de viktigste elementene fra spørreundersøkelsen som ble gjennomført. Som en delkonklusjon fra spørreundersøkelsen kan det dermed konkluderes med at det er flere som er villige til å betale mer for å eie en fritidsbolig ved sjøen sammenlignet med å eie en fritidsbolig på fjellet med ski in/out. Sett fra spørreundersøkelsens resultater kan vi også se at flere foretrekker Trysil fremfor Kragerø, men dette kan nok også skyldes at noen av respondentene i dag eier en fritidsbolig ved sjøen, og har dermed valgt Trysil fremfor Kragerø. Dette sees også i sammenheng med en av de kommentarene jeg fikk «valget ble Trysil i dag på bakgrunn av allerede eierforhold til hytte ved sjø. Uten denne hadde det blitt Kragerø».

Som nevnt i teorikapittelet, styres ofte prisen på bolig av variasjonen mellom tilbud og etterspørsel, i tillegg til de lokale forholdene på stedet. Kragerø og Trysil er to forskjellige steder med ulik beliggenhet og tilgjengelighet, som kan spille en rolle i å forklare prisforskjellene mellom disse to stedene. Kragerø ligger ved kysten i Sør-Norge, mens Trysil ligger i innlandet i Øst-Norge. Kragerø kan ha en høyere etterspørsel etter fritidsboliger på grunn av sin beliggenhet nær sjøen og tilgang på sjøaktiviteter som båtliv og fiske.

På en annen side kan Trysil være mer attraktiv for de som ønsker å drive med utendørsaktiviteter som ski og fjellturer. Tilgangen på skiløyper og alpinbakken, kan være en faktor som bidrar til å øke etterspørselen etter fritidsboliger i Trysil.

Gjennom et enkelt søk på Finn, som vist i figur 23 nedenfor. Ser vi at det er et høyere antall fritidsboliger i Trysil som ligger ute for salg, sammenlignet med Kragerø.



Figur 23: Tall som viser antall fritidsboliger ute for salg per. 24.04.2023 (tall hentet fra Finn.no)

Dette kan gi oss en indikasjon på at en av årsakene til at prisen på fritidsboliger er noe høyere i Kragerø enn i Trysil, basert på at det er flere fritidsboliger ute for salg i Trysil sammenlignet med Kragerø.

10 Funn og konklusjon

I dette kapittelet drøftes og oppsummeres de funnene fra analyseringen i kapittel 8. Analysene drøftes med tanke på hovedproblemstillingen:

«Er det utpregete forskjeller i dagens fritidsboligmarked mellom hytter i fjellområder og hytter langs sjøen?»

For å lettere kunne finne forskjellene i dagens fritidsboligmarked mellom hytter på fjellet og hytter langs sjøen, utarbeidet jeg fire ulike hypoteser med en antagelse om at det ikke foreligger en sammenheng mellom salgsprisen og ulike kvaliteter ved fritidsboligen. De ulike kvalitetene som jeg har tatt med i analyseringer er; avstand (avstanden mellom fritidsboliger og havet og avstanden mellom fritidsboliger og alpinbakken), p-rom, antall salg av fritidsboliger og kommersielle overnattinger i 2020, boligtype og byggeår.

Basert på at analysene er undersøkt gjennom testing av ulike kvaliteter, har jeg derfor utarbeidet fire ulike hypoteser som har blitt testet.

I første del av hypotesetestingen skal vi nå gå igjennom hypotesene som er koblet opp til Kragerø, i andre del skal vi gå igjennom hypotesene til Trysilfjellet.

10.1 Funn og delkonklusjoner fra hypotesetestingen

10.1.1 Hypotesetesting Kragerø

I denne delen av hypotesetestingen, skal vi gå igjennom fire ulike hypoteser for å teste hvilke påstander som stemmer overens om hva som påvirker prisen på fritidsboliger på Kragerø.

Hypotese 1A:

H_0 =Avstanden til havet har ingen signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboliger i Kragerø.

H_1 =Avstanden til havet har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Kragerø.

Basert på de oppgitte tallene vi fikk i analysen fra kapittel 8 delkapittel 8.2, kan vi konkludere følgende om regresjonsanalysen:

- $Y = -1763,6x + 6E+06$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen avstand (x) og den avhengige variabelen «salgspris» (y).

- R-kvadrat 0,07: dette indikerer at bare 7% av variasjonen i salgspris (y) kan forklares av variasjonen i «avstand» (x). Dette er en ganske lav verdi for R-kvadrat, som gir dermed en indikasjon på at regresjonslinjen har en begrenset evne til å forklare variasjonen i Y.
- Statistiske-F 0,0007: dette er en måling av variasjonen mellom gruppene (x-verdiene) sammenlignet med variasjonen i gruppene (y-verdiene). Den lave F-verdien indikerer at det er mindre variasjon mellom gruppene enn innenfor gruppene. Det er dermed lite bevis for en signifikant sammenheng mellom den uavhengige variabelen og den avhengige variabelen.
- P-verdi 0,007: dette er en måling av signifikansnivået for den observerte effekten i regresjonsanalysen. En p-verdi på 0,007 indikerer at det er en signifikant effekt ved $\alpha=0,05$ (fordi p-verdien her er lavere enn 0,05). Dette betyr at vi kan avvise nullhypotesen om at det ikke er noen sammenheng mellom x og y.

Basert på disse verdiene kan vi dermed konkludere med at det er en signifikant, men svak lineær sammenheng mellom x og y, men regresjonslinjen har en begrenset evne til å forklare variasjonen i y. Derfor kan det være nødvendig å undersøke andre faktorer eller variabler som kan påvirke Y, og som ikke er inkludert i denne regresjonsanalysen. I tillegg er p-verdien lavere enn 0,05, som gjør at vi kan dermed konkludere med å forkaste H_0 . Dette betyr at vi med andre ord kan si at avstand til havet har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Kragerø.

Hypotese 1B:

H_0 = Størrelsen på primærrom (p-rom) har ingen signifikant effekt på salgsprisen på fritidsboliger i Kragerø.

H_1 = Størrelsen på primærrom (p-rom) har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Kragerø.

- $Y=63143x+373179$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen p-rom (x) og den avhengige variabelen «salgspris» (y).
- R-kvadrat 0,22: dette indikerer at 22% av variasjonen i salgsprisene på fritidsboliger i Kragerø kan forklares ved størrelsen på primærrom (p-rom).

- Statistiske-F 1,6254E-09: har en svært lav verdi, som indikerer at modellen er signifikant og kan dermed brukes til å predikere salgsprisene på fritidsbolig i Kragerø basert på størrelsen på primærrom (p-rom).
- P-verdi 1,6254E-09: denne verdien er også svært lav, som gir oss en indikasjon på at det er svært liten sannsynlighet for at den observerte sammenhengen mellom størrelsen på p-rom og salgsprisene på fritidsboliger i Kragerø er tilfeldig. P-verdi på 1,6254E-09 indikerer at det er en signifikant effekt ved $\alpha=0,05$ (fordi p-verdien her er lavere enn 0,05).

Samlet sett kan vi dermed konkludere med at størrelsen på p-rom har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Kragerø, og at regresjonsmodellen er statistisk signifikant og kan dermed brukes for å predikere salgspriser for fritidsboliger i Kragerø. Basert på verdien av den statistiske-F og p-verdien bør også nullhypotesen forkastes. Dermed kan vi begrunne konklusjonen med at det er en reell sammenheng mellom salgspris og p-rom på hyttene som er tatt med i denne regresjonsanalysen.

Hypotese 1C:

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

H_1 = Det foreligger en sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

- $Y=7E-05x+4,7212$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen antall kommersielle overnattinger i Kragerø 2020 (x) og den avhengige variabelen antall solgte fritidsboliger i Kragerø 2020 (y).
- R-kvadrat 0,03: dette indikerer at 3% av variasjonen i antall solgte fritidsboliger i Kragerø kan forklares ved antallet kommersielle overnattinger på i Kragerø i 2020.
- Statistiske-F 0,60: indikerer at denne modellen ikke gir en god nok tilpasning av dataene. Dette kan blant annet skyldes tilfeldige variasjoner eller at modellen som brukes her ikke passer god nok med dataene som er tatt i bruk.
- P-verdi 0,60: er høyere enn et vanlig signifikansnivå på 0,05. Dette betyr at det ikke foreligger tilstrekkelig bevis for å avvise nullhypotesen om at det

foreligger ingen sammenheng mellom den gjennomsnittlige kjøpsprisen og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

Med en p-verdi på 0,60 er det ikke signifikant bevis for å konkludere med at det foreligger en lineær sammenheng mellom den uavhengige og den avhengige variabelen. Men andre ord, er det ikke sannsynlig at antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020 hadde en påvirkning på antall solgte fritidsboliger i Kragerø i 2020. Basert på p-verdien og signifikans-F på 0,60, som begge viser til at de ikke er signifikante, bør også dermed nullhypotesen beholdes.

Hypotese 1D:

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

H_1 = Det foreligger en sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

- $Y=24,166x+4E+06$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen antall kommersielle overnattinger i Kragerø 2020 (x) og den avhengige variabelen gjennomsnittlig kjøpspris på fritidsboliger i Kragerø 2020 (y).
- R-kvadrat 0,36: dette indikerer at 36% av variasjonen i den gjennomsnittlige kjøpsprisen på fritidsboliger i Kragerø kan forklares ved antall kommersielle overnattinger på i Kragerø i 2020.
- Statistiske-F 0,55: indikerer at denne modellen ikke gir en god nok tilpasning av dataene. Dette kan blant annet skyldes tilfeldige variasjoner eller at modellen som brukes her ikke passer god nok med dataene som er tatt i bruk.
- P-verdi 0,55: er høyere enn et vanlig signifikansnivå på 0,05. Dette betyr at det ikke foreligger tilstrekkelig bevis for å avvise nullhypotesen om at det foreligger ingen sammenheng mellom den gjennomsnittlige kjøpsprisen og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

Ved hjelp av disse tallene som vi nå har gått igjennom kan vi dermed konkludere med at denne regresjonsmodellen ikke gir en god nok tilpasning til dataene, og det foreligger heller ingen bevis for å støtte en signifikant sammenheng mellom den gjennomsnittlige kjøpsprisen

på fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020. Dermed beholder vi nullhypotesen.

10.1.2 Hypotesetesting Trysilfjellet

I denne delen av hypotesetestingen, skal vi se på fire ulike hypoteser for å teste om hvilke påstander som stemmer overens med hva som påvirker prisen på fritidsboliger på Trysilfjellet.

Hypotese 2A:

H_0 =Avstanden til alpinbakken har ingen signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboliger i Trysilfjellet.

H_1 =Avstanden til alpinbakken har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Trysilfjellet.

- $Y=-833,1x+6e+96$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen som i denne analysen er avstanden (målt i meter) mellom fritidsboligene og alpinbakken (x) og den avhengige variabelen som er salgsprisen for fritidsboligene i Trysilfjellet (y).
- R-kvadrat 0,003: dette indikerer at 0,3% av variasjonen i salgsprisen kan forklares ved avstanden mellom fritidsboligene og alpinbakken i Trysilfjellet. Dette gir en indikasjon på at det foreligger andre faktorer som påvirker den avhengige variabelen «salgspris» i tillegg til den avhengige variabelen «avstand», og at ligningen dermed ikke gir en god nok tilpasning til dataene som er brukt i denne regresjonsanalysen.
- Statistiske-F 0,51: indikerer at det ikke er noen signifikant sammenheng mellom den uavhengige variabelen (x) og den avhengige variabelen (y).
- P-verdi 0,51: indikerer at det er en 51% sjans for at den observerte teststatistikken kan oppstå ved en tilfeldighet, gitt at nullhypotesen er sann. Dette betyr med andre ord at det ikke foreligger nok bevis til å avvise nullhypotesen.

For å konkludere kan vi dermed si at den lineære regresjonsmodellen ikke gir en god nok tilpasning til dataene, og det foreligger heller ingen signifikant sammenheng mellom

variablene x og y . Vi beholder dermed nullhypotesen som sier at avstanden til alpinbakken har ingen signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboliger i Trysilfjellet.

Hypotese 2B:

H_0 = Størrelsen på primærom (p-rom) har ingen signifikant effekt på salgsprisen på fritidsboliger i Trysilfjellet.

H_1 = Størrelsen på primærom (p-rom) har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Trysilfjellet.

- $Y=61273x+16717$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen som i denne analysen er størrelsen på p-rom (x) og den avhengige variabelen som er salgsprisen for fritidsboligene i Trysilfjellet (y).
- R-kvadrat 0,78: dette indikerer at 78% av variasjonen i salgsprisen (y) kan forklares ved størrelsen på primærommene på fritidsboligene i Trysilfjellet (x).
- Statistiske-F 1,647E-57: som er en veldig lav verdi, indikerer at det er en signifikant sammenheng mellom den uavhengige variabelen (x) og den avhengige variabelen (y).
- P-verdi 1,647E-57: med en p-verdi som er så lav som denne, betyr det at det foreligger en svært lav sannsynlighet for at den observerte teststatistikken kan oppstå ved en tilfeldighet, gitt at nullhypotesen er sann.

På bakgrunn av den gitte oppsummeringen i avsnittet ovenfor, kan vi dermed konkludere med at vi velger å forkaste nullhypotesen. Dette også med bakgrunn i at p-verdien på 1,647E-57 er mye mindre enn det vanlige signifikansnivået på 0,05. Totalt sett kan vi dermed si at det foreligger en svært liten sannsynlighet for at den observerte sammenhengen mellom variablene skyldes en tilfeldighet. Dette betyr at størrelsen på primærom (p-rom) har en signifikant effekt på salgsprisene på fritidsboligene i Trysilfjellet.

Hypotese 2C

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet i 2020.

H_1 = Det foreligger en sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet i 2020.

- $Y=4E-05x+11,679$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen antall kommersielle overnattinger i Trysil 2020 (x) og den avhengige variabelen antall solgte fritidsboliger i Trysil 2020 (y).
- R-kvadrat 0,013: dette indikerer en lav prosentandel på 13% av variasjonen i antall solgte fritidsboliger i Trysil kan forklares ved antallet kommersielle overnattinger på i Trysil i 2020.
- Statistiske-F 0,72: indikerer at denne modellen ikke gir en god nok tilpasning av dataene. Dette kan blant annet skyldes tilfeldige variasjoner eller at modellen som brukes her ikke passer god nok med dataene som er tatt i bruk.
- P-verdi 0,72: indikerer at det er en betydelig sannsynlighet for at den observerte sammenhengen mellom variablene skyldes tilfeldigheter. Det betyr at det ikke foreligger noen signifikant sammenheng mellom de to variablene i denne regresjonsanalysen, og at resultatene kan med dette være tilfeldige.

I denne regresjonsanalysen kan vi dermed ikke avvise nullhypotesen, basert på p-verdien på at verdien er 0,72 og er også dermed litt høyere en signifikansnivået på 0,05. Vi må dermed konkludere med at det ikke foreligger noen signifikant sammenheng mellom de to variablene, og kan derfor si at Det foreligger ingen sammenheng mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet i 2020.

Hypotese 2D

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet 2020.

H_1 = Det foreligger en sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet 2020.

- $Y=-7,3936x+4E+06$: dette er ligningen for regresjonslinjen, som viser til den lineære sammenhengen mellom den uavhengige variabelen antall kommersielle overnattinger i Trysil 2020 (x) og den avhengige variabelen gjennomsnittlig kjøpspris på fritidsboliger i Trysil 2020 (y).

- R-kvadrat 0,03: dette indikerer at 0,3% av variasjonen i den gjennomsnittlige kjøpsprisen på fritidsboliger i Trysilfjellet kan forklares ved antall kommersielle overnattinger på i Trysil i 2020.
- Statistiske-F 0,63: indikerer at det er en lav sannsynlighet for at den observerte sammenhengen mellom variablene skyldes en tilfeldighet. Dette betyr at det er en viss grad av signifikans og at det kan være en reell sammenheng mellom variablene i denne regresjonsanalysen.
- P-verdi 0,63: er høyere enn et vanlig signifikansnivå på 0,05. Dette betyr at det ikke foreligger tilstrekkelig bevis for å avvise nullhypotesen om at det foreligger ingen sammenheng mellom den gjennomsnittlige kjøpsprisen og antall kommersielle overnattinger i Kragerø i 2020.

I denne regresjonsanalysen kan vi dermed konkludere med at nullhypotesen er sann. Det gjør at vi velger å beholde nullhypotesen, som sier at det foreligger ingen sammenheng mellom gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet 2020.

10.2 Hypotesetesting ved bruk av multippel regresjonsanalyse

10.2.1 Kragerø

I delkapittel 8.3.2, har vi utført en multippel regresjonsanalyse som vi nå skal teste nullhypotese og en alternativ hypotese på.

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom salgspris og byggeår, p-rom og boligtype i Kragerø.

H_1 = Det er minst en signifikant sammenheng mellom salgspris og minst en av de tre uavhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype) i Kragerø.

Gjennom den multiple regresjonsanalysen hadde multippel R en verdi på 0,52. Dette indikerer en moderat sammenheng mellom de avhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype) og den uavhengige variabelen (salgsprisen på fritidsboliger i Kragerø).

R-kvadrat verdien er på 0,27 som forteller oss at 27% av variasjonen i salgsprisen på fritidsboliger i Kragerø kan forklares av variasjonen i de uavhengige variablene. justert R-kvadrat har en verdi på 0,25 som indikerer derimot at justeringene som er gjort for variablene er minimale.

Verdien på signifikans-F er på $2,7535E-10$ som indikerer at regresjonsmodellen som helhet er signifikant. Dette betyr at det er en signifikant sammenheng mellom den avhengige variabelen (y) og de uavhengige variablene (x). Når det kommer til de individuelle p-verdiene, så er p-verdien for byggeår på 0,005. Dette forteller oss at byggeår er en signifikant prediktor for prisen på fritidsboliger i Kragerø. P-verdien for p-rom er på $2,0312E-10$ indikerer at det er en svært liten sannsynlighet for å observere en så stor eller større effekt av p-rom på salgsprisen, dersom nullhypotesen skulle være sann. Til slutt har vi p-verdien for boligtype (hytte eller leilighet) som er på 0,27, som indikerer dermed at boligtype ikke er en signifikant prediktor for prisen på fritidsboligene i Kragerø.

Nå som man har gått igjennom de viktigste verdiene fra den multiple regresjonsanalysen for Kragerø, kan vi dermed nå konkludere med at nullhypotesen kan forkastes. Dette fordi to av de tre uavhengige variablene har en signifikant sammenheng, som dermed betyr at det foreligger en signifikant sammenheng mellom salgspris og minst en av de tre uavhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype) i Kragerø.

10.2.2 Trysil

H_0 = Det foreligger ingen sammenheng mellom salgspris og byggeår, p-rom og boligtype i Trysilfjellet.

H_1 = Det er minst en signifikant sammenheng mellom salgspris og minst en av de tre uavhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype) i Trysilfjellet.

Basert på de tallene som kommer frem analysekapittelet 8 delkapittel 8.3.1, kan vi dermed tolke og konkludere følgende:

- Multippel R: indikerer styrken på sammenhengen mellom den avhengige variabelen de uavhengige variablene. Verdien på 0,89 indikerer en sterk positiv sammenheng mellom de tre uavhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype) og salgsprisen på fritidsbolig i Trysilfjellet.
- R-kvadrat: har en verdi på 0,80 som indikerer at 80% av variasjonen i salgsprisen kan forklares av variasjonen i de tre uavhengige variablene.
- Justert R-kvadrat: har også en verdi på 0,80, som indikerer at 80% av variasjonen i den avhengige variabelen kan forklares av de uavhengige variablene som er tatt med i multippel regresjonsanalysen.
- Signifikans-F: på $5,1083-59$ indikerer at modellen er signifikant.

- P-verdiene: p-verdiene viser til signifikansen til hver av de uavhengige variablene. en p-verdi som er mindre enn 0,05 gir en indikasjon på at også variabelen er signifikant i modellen. P-verdien for byggeår er på 1,1503E-05 og p-verdien for p-rom er på 1,9347E-49, som begge viser til en lavere verdi enn 0,05. Noe som gir oss en indikasjon på at disse to uavhengige variablene er signifikante i modellen. P-verdien for boligtype er på 0,009, noe som betyr at det er lav sannsynlighet for å observere den observerte effekten hvis nullhypotesen er sann. Dette indikerer dermed at det foreligger en signifikant sammenheng her også.

Ved å ha gått igjennom de viktigste tallene fra multippel regresjonsanalysen, kan vi nå konkludere med at nullhypotesen forkastes basert på at alle p-verdiene til de tre uavhengige variablene i denne modellen har en lavere verdi enn signifikansnivået 0,05. Dermed kan vi også si at det foreligger i denne modellen en signifikant sammenheng mellom salgspris og de tre uavhengige variablene (byggeår, p-rom og boligtype) i Trysilfjellet.

10.3 Delkonklusjon fra korrelasjonsanalysen

I korrelasjonsanalysen hadde jeg som et mål å identifisere mulige sammenhenger mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger for året 2020. I tillegg til å undersøke om antall kommersielle overnattinger hang sammen med den gjennomsnittlige kjøpsprisen for fritidsboligene i 2020. Korrelasjonsanalysen ble utført på både Trysilfjellet og for Kragerø. Korrelasjonsanalysen ga en indikasjon på at det foreligger en svak positivt lineær sammenheng mellom antall kommersielle overnattinger og antall solgte hytter både i Kragerø og i Trysilfjellet. Mens gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet i 2020 indikerte en svak negativ sammenheng, noe som indikerer at når verdien på en av variablene øker, vil verdien på den andre variabelen synke. I korrelasjonsanalysen for å se sammenhengen mellom gjennomsnittlig kjøpspris på fritidsboliger i Kragerø i 2020 og antall kommersielle overnattinger, var verdien her på 0,21 som viste til en svak positiv korrelasjon. Som kan gi en indikasjon på at dersom Kragerø i 2020 hadde hatt flere kommersielle overnattinger, så ville dette også ha gitt en svak positiv påvirkning på den gjennomsnittlige kjøpsprisen på fritidsboligene i 2020.

10.4 Oppsummering av konklusjon

Gjennom masteroppgaven har jeg forsøkt å finne ut om det er utpregede forskjeller i dagens fritidsboligmarked mellom hytter på fjellet og hytter ved sjøen. Ved å gjennomføre ulike analyser og hypotesetestinger, kan det konkluderes med at det finnes noen forskjeller i dagens fritidsboligmarked mellom hytter i fjellområder og hytter langs sjøen. Dette kan sees tydelig i prissettingen mellom fritidsboliger i Kragerø og Trysilfjellet, hvor Kragerø har en høyere prissetting enn Trysil.

Flere faktorer kan bidra til denne prissettingen, som vi gjennom oppgaven har undersøkt ser vi blant annet at kvadratmeterprisen for en fritidsbolig i Kragerø er 1 870 kroner dyrere per kvadratmeter enn det prisen er i Trysilfjellet. I tillegg ser vi gjennom analysene at man i dag betaler 930,5 kroner mer per meter nærmere du kommer sjøen enn det du gjør ved å bo nærme alpinbakken i Trysilfjellet. Kragerø har en unik beliggenhet ved kysten og det kan dermed også tenkes at stedet er noe mer attraktivt for kjøpere som ønsker å ha tilgang til sjø og skjærgård. Det skal heller ikke utelukkes at det kan være en høyere etterspørsel etter fritidsboliger i Kragerø på grunn av dens beliggenhet som en populær ferieby, sammenlignet med Trysilfjellet. På en annen side er Trysilfjellet kjent som et vintersportssted med gode skianlegg og tilgang på skiløyper og turløyper i fjellet. Dette kan også ha en positiv innvirkning på prissetting for fritidsboliger i området. Likevel kan det se ut til at den utpregede forskjellen etter fritidsboliger i Kragerø er høyere, noe som kan føre til høyere fritidsboligpriser enn sammenlignet med Trysilfjellet.

Det foreligger ingen direkte påvirkning mellom antall solgte fritidsboliger og antall kommersielle overnattinger i Trysilfjellet og i Kragerø for 2020. Tallene fra regresjonsanalysen viser til en svært lav påvirkning mellom disse to faktorene, og man kan dermed ikke konkludere med at det foreligger en direkte kobling mellom kommersiell overnatting og antall solgte fritidsboliger i 2020. Det samme ser vi på gjennomsnittlig kjøpspris og antall kommersielle overnattinger på begge stedene. Kragerø viser likevel til en litt høyere påvirkning sammenlignet med Trysilfjellet for 2020. Tallene for 2020 viser til at for hver ekstra person som overnattet i Kragerø i 2020, påvirket dette den gjennomsnittlige salgsprisen med 24,166 kroner mens i Trysilfjellet viser den til et negativt tall på -7,3936 kroner. Det er vanskelig å konkludere med årsaken til at Trysilfjellet i 2020 hadde en negativ trend, men trolig skyldes dette også at Trysilfjellet stengte ned i april 2020 på grunn av Koronapandemien som nådde sin topp. Sammenligner man disse tallene ser vi at Kragerø

også her ligger 34,56 kroner høyere påvirkning på gjennomsnittsalgsprisen enn det gjør i Trysilfjellet.

Som tidligere nevnt kom jeg også over et ganske interessant funn i multippel regresjonsanalysen, ser vi på koeffisientene til byggeår i Kragerø er den på -29 327 mens i Trysilfjellet er den på 45 447. Dette viser til en klar forskjell mellom fritidsboligmarkedet i Kragerø sammenlignet med Trysilfjellet. I Kragerø viser estimatene at fritidsboligprisene synker med 29 327 kroner for hvert år eldre en fritidsbolig blir, mens i Trysilfjellet øker fritidsboligprisene med 45 447 kroner for hvert år eldre en fritidsbolig blir. Dette kan gi en indikasjon på at de eldre fritidsboligene i fjellet kanskje har i dag en bedre plassering i forhold til folks behov for naturomgivelser, mens eldre fritidsboliger ved sjøen i dag krever kanskje mer vedlikehold fordi de ligger ved værutsatte plasser som for eksempel rett ved sjøen som også gjør at de oftere må vedlikeholdes og kreves mer arbeid for å ha en god og trygg standard. Likevel konkluderes det med at også alder på fritidsboligene er en utpreget forskjell i forhold til forskjeller ved fritidsboligmarkedet ved sjøen versus fritidsboligmarkedet på fjellet.

11 Egne refleksjoner

Fra januar til midten av mai har vært en spennende, men også krevende tid med arbeid av masteroppgaven. I starten av skriveperioden var jeg noe usikker på hvor denne oppgaven ville ta veien, men etter noen ukers arbeid begynte oppgaven å ta form. Jeg har alltid hatt en interesse for fritidsbolig og bestemte meg etter hvert for at tematikken om fritidsbolig var det jeg ville jobbe med i denne oppgaven.

Jo mer jeg satte meg inn i tematikken om fritidsbolig jo mer nysgjerrig ble jeg også på å undersøke om hvilke forskjeller det i dag finnes mellom fritidsboligmarkedet på sjøen versus på fjellet. Jeg var i tillegg inne på tanken med å trekke inn fritidsboliger på innlandet som en del av denne oppgaven, men jeg innså at tiden ikke ville strekke til ved å trekke inn enda et sted, da jeg allerede følte på at det var en del arbeid med oppgaven slik som den var fra før av.

I arbeidet med analyseringen av innhentet datamateriell, var kanskje det vanskeligste tiden for meg, da det var noen år siden jeg hadde jobbet statistikk slik som jeg har nå i denne oppgaven har gjort. Likevel føler jeg at jeg har klart meg ganske bra, er det noe jeg har vært usikker på har jeg klart å finne en løsning på det, ved å lese meg opp i tidligere pensumbøker for statistikk.

Funnene som jeg har kommet over i arbeidet med masteroppgaven har for meg vært ganske interessante, jeg hadde en antakelse før jeg startet at fritidsboligmarkedet var dyrere i Kragerø enn i Trysil. Denne antagelsen skyldes nok høyt sannsynlig at jeg stadig vekk hører at i media at det er en høyere etterspørsel etter fritidsboliger ved sjøen enn det er på fjellet. Det mest interessante funnet jeg har kommet over i denne oppgaven er at man i Trysil betaler en høyere pris for en eldre hytte enn det du gjør for en nyere hytte. Her kan det være at det har skjedd en feil som jeg ikke har klart å oppdage, men likevel kan det også faktisk stemme med hvordan det er i realiteten. Eldre hytter er ofte noe større enn dagens nye hytter som bygges, de kan i tillegg ha kortere vei til skibakken som også gjør dem mer attraktive. Men for min del blir dette bare en antagelse som jeg selv har dannet meg gjennom arbeidet med denne masteroppgaven.

Alt i alt så har denne tiden med masteroppgaven vært en spennende, krevende, interessant og ikke minst lærerik tid. Hvor jeg har også fått muligheten ovenfor meg selv å vise at dette kan jeg og dette klarer jeg.

11.1 Kritiske vurderinger

Det ville ha vært veldig interessant og tatt med hele fritidsboligmarkedet Trysil og ikke bare markedet som er i Trysilfjellet, men på grunn av tidsbegrensninger ble ikke dette gjort. Da innhenting av talldata ville høyst sannsynlig tatt enda mer av tiden min og jeg ville ha måttet sittet enda lengere med begrensninger av avstanden mellom skibakken og fritidsboligene. Videre i arbeidet med analyseringen av innhentet data, kan det foreligge feil og/eller mangler som har ført til at feil svar har blitt gitt i analyseringen. Det å sitte å holde styr på tall fra forskjellige områder, kan føre til feil/mangler i oppgaven noe som jeg er fullt klar over.

Når det gjelder Kragerø ser jeg også i ettertid at de fritidsboligene som styrer mest, er også de som ligger rett ved sjøen. Med dette mener jeg blant annet den høye kvadratmeterprisen på p-rom på fritidsboligene i Kragerø. Det ville vært interessant å dermed kanskje heller fokusere på de fritidsboligene som har f.eks. 50 meter til sjøen enn de som har 0 meter til sjøen.

Dersom jeg også hadde hatt en større tidsramme ville jeg nok også ha gått enda dypere inn på tematikken om reiselivets påvirkning av fritidsboligmarkedet, og dermed sett på om man kan forvente å se høyere salgspriser på de fritidsboligene som ligger i kjente norske destinasjoner som Trysil, Hemsedal, Hafjell og andre steder som rundt Sørlandskysten osv.

11.2 Tips til videre forskning

For å undersøke denne tematikken videre ville det ha vært interessant og gjennomført en kvantitativ spørreundersøkelse hos eiendomsmeidlerne på de ulike kontorene i både Trysil og i Kragerø, i tillegg kanskje kommet i kontakt med ulike hytteeiere for å høre hva de tenker om mener om f.eks. viktigheten med å ha en fritidsbolig som ligger i kort avstand til skibakken eller til sjøen.

Jeg har skrevet ned noen korte undersøkelser som ville vært interessant og jobbet med videre i en annen forskning til senere tid:

- Sammenligne fritidsboligmarkedet på fjellet, sjøen og innlandet og deretter undersøke om hvilke forskjeller det i dag finnes i disse tre markedene.
- Sett enda nærmere på om det i dag finnes en kobling mellom antall besøkende (turister) og salgsprisen på fritidsboligene i ulike steder. Det ville også ha vært interessant å se om det foreligger en kobling mellom f.eks. at flere turister (overnattinger) fører til en høyere salgspris på fritidsboligene? Og hva som faktisk kan gjøre at omsetningstiden på fritidsboliger noen steder er lavere enn andre steder?

12 Referanseliste

- Dahlum, S., & Grønmo, S. (2023). Hypotesetesting. I *Store norske leksikon*. <https://snl.no/hypotesetesting>
- Dalen, H., & Gram, K. (2020, oktober 28). *Skigåing har blitt mindre populært*. ssb.no. <https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/artikler-og-publikasjoner/skigaing-har-blitt-mindre-populaert>
- Dalland, O. (2012). Metode og oppgaveskriving for studenter. I *Norbok* (5. utg.). Gyldendal akademisk. https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2020012277040
- Dybedal, P., Haukeland, J., & Stemmer, K. (2020). Naturbaserte aktiviteter – en undersøkelse blant utenlandske turister i Norge sommeren 2018. *Transportøkonomisk institutt*, 59.
- Eiendom Norge, Finn.no, & Eiendomsverdi AS. (2022, mars 17). *Fortsatt prisvekst og stor omsetning i hyttemarkedet—Eiendom Norge*. <https://eiendommnorge.no/nyheter/fortsatt-prisvekst-og-stor-omsetning-i-hyttemarkedet-article2213-919.html>
- Eiendomsverdi AS. (u.å.). *Eiendomsverdi AS* [Database]. Hentet 16. februar 2023, fra <https://eiendomsverdi.no/>
- Eliásson, L., & Pétursson, T. (2006). *The residential housing market in Iceland; Analyzing the effects if the recent mortgage market restructuring*. Central bank of Iceland. Hentet 08.02.2023 fra <https://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=3630>
- FRIFLYT.NO. (2021, oktober 16). *Trysilfjellet alpínsenter / Skistar Trysil*. FRIFLYT.NO. <https://www.friflyt.no/skisteder/trysil/trysilfjellet-alpínsenter-skistar-trysil>
- Frøslie, K. F. (2022). Korrelasjon. I *Store norske leksikon*. <http://snl.no/korrelasjon>
- Furseth, I., & Everett, E. L. (2020). *Masteroppgaven: Hvordan begynne - og fullføre* (3. utgave.). Universitetsforlaget.
- Grønmo, S. (2023). Kvalitativ metode. I *Store norske leksikon*. http://snl.no/kvalitativ_metode
- Haugen, M. O. (2022). Trysil. I *Store norske leksikon*. <https://snl.no/Trysil>
- Jacobsen, D. H., & Naug. (2004). *Hva driver boligprisene?* Norges Bank. Hentet 07.02.2023 fra https://www.norges-bank.no/globalassets/upload/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf
- Kragerø kommune. (2018). *Rapport-kragero-9-mai.pdf* [Forstudie]. Hentet 10.02.2023 fra

https://www.kragero.kommune.no/_f/p-1/i8b14f84e-ada9-4197-b711-b3cd18b65bef/rapport-kragero-9-mai.pdf

Kragerø kommune. (2019). *Kragerø mot 2030, mål, strategi og handlingsplan*. Hentet 10.02.2023 fra https://www.kragero.kommune.no/omstilling/_f/p47/i638743f7-0d8a-430c-97b0-964aebc6a90a/18-00950-105-kragero-mot-2030-mal-strategi-og-handlingsplan-v13-27619-898626_1_1-r.pdf

Løvås, G. G. (2018). *Statistikk for universiteter og høyskoler* (4. utg.). Universitetsforlag.

Manganelli, B. (2015). *Real Estate Investing: Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management* (1st ed. 2015.). Springer International Publishing: Imprint: Springer.

Menon Economics. (u.å.). *Reiselivets verdi: Destinasjonsanalyser*. Hentet 10. februar 2023, fra <https://www.nhoreiseliv.no/tall-og-fakta/reiselivets-verdi-destinasjon/>

Menon Economics. (2019, februar 5). *Reiselivsnæringens verdi*. Hentet 10-02.2023 fra <https://www.nhoreiseliv.no/tall-og-fakta/reiselivets-verdi/reiselivsnaringens-verdi/>

Norsk Hyttelag. (2019, juni 28). Trysil er årets hyttekommune 2019 | Norsk Hyttelag. *NTB Kommunikasjon*. <https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/trysil-er-arets-hyttekommune-2019?publisherId=17847056&releaseId=17867104>

NOU. (2002). *Boligmarkedene og boligpolitikken* (Utredning Nr. 2; s. 411). Norges offentlige utredninger. Hentet 01.02.2023 fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/80899d9e55ef499c86359694e816207f/no/pdfa/nou200220020002000dddpdfa.pdf>

Nærings- og fiskeridepartementet. (2021, oktober 4). *Reiselivsnæringen i Norge* [Redaksjonellartikkel]. Regjeringen.no; regjeringen.no. <https://www.regjeringen.no/no/tema/naringsliv/reiseliv/om-reiselivsnaringen/id2677135/>

Pedersen Urfjell, H. (2023, april 1). *Ekspert om hyttemarkedet: - Mulig å gjøre gode kjøp nå!* TV 2. <https://www.tv2.no/nyheter/innenriks/ekspert-om-hyttemarkedet-mulig-a-gjore-gode-kjop-na/15629447/>

Riis, C., & Moen, E. R. (2022). *Moderne mikroøkonomi* (5. utgave.). Gyldendal.

Riiser, E. (2023, februar 17). *Kragerø*. Vestfold og Telemark fylkeskommune. <https://www.vtfk.no/kunnskap-om-regionen/kommuneprofiler/kragero/#heading-h2-1>

Rydje, G. M. (2023, februar 21). *Vi ble 27 flere i fjerde kvartal—Trysil kommune*. Trysil kommune. <https://www.trysil.kommune.no/aktuelt/vi-ble-27-flere-i-fjerde-kvartal.2542.aspx>

SkiStar. (u.å.). *Hyttekart Trysilfjell*. Skistar.com. Hentet 20. april 2023, fra <https://www.skistar.com/no/vare-skisteder/trysil/vinter-i-trysil/boligkart/>

SSB. (u.å.). *03174: Eksisterende bygningsmasse. Fritidsbygg, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år*. Statistikkbanken. SSB. Hentet 30. januar 2023, fra <https://www.ssb.no/statbank/table/03174/tableviewlayout1/>

SSB. (2021, januar 29). *SSB-tall for desember: Et mørkt år for overnattingsbransjen Capia-rapporter - NHO Reiseliv*. <https://www.nhoreiseliv.no/tall-og-fakta/ssb/nyhet/et-morkt-ar-for-overnattingsbransjen/>

SSB. (2022). *Fakta om hytter og fritidsboliger*. SSB. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/faktaside/hytter-og-ferieboliger>

SSB. (2023). *03174: Eksisterende bygningsmasse. Fritidsbygg, etter region, statistikkvariabel, år og bygningstype*. Statistikkbanken. SSB. <https://www.ssb.no/system/>

Statistisk sentralbyrå. (u.å.). *03174: Eksisterende bygningsmasse. Fritidsbygg, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år*. Statistikkbanken. SSB. Hentet 25. januar 2023, fra <https://www.ssb.no/statbank/table/03174/tableviewlayout1/>

Taugbøl, T., Vistad, O. I., Nellemann, C., Kaltenborn, B., Flyen, A.-C., Swensen, G., Nybakken, A., Horgen, B., Grefsrud, R., Lein, K., Sivertsen, J., & Gurigard, K. (2000). *Hyttebygging i Norge* (Oppdragsmelding Nr. 17461000). NINA. Hentet 23.03.2023 fra <https://www.nina.no/archive/nina/pppbasepdf/oppdragsmelding/709.pdf>

Velvin, J., & Soltvedt, L. P. (2000). *En kartlegging av hytteturisme som ledd i utvikling av bærekraftige bygdesamfunn: En rapport fra Hyttebruksundersøkelsen i Sigdal og Krødsherad kommuner*. Høgskolen i Buskerud. https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2009073101011

Visit Norway. (2022). *Nøkkeltall- Norsk turisme 2021*. Hentet 06.02.2023 fra https://assets.simpleviewcms.com/simpleview/image/upload/v1/clients/norway/N_kkeltall_o_m_norsk_turisme_2021_f319f32b-de39-41b7-ad34-fdf04da189a3.pdf

Visit Norway. (u.å.). *Kragerø—Kystidyll mellom øyer og skjær*. <https://www.visitnorway.no/reisemal/ostlandet/telemark/kragero/>

Aarbakke, M. (1990). Skatt på inntekt. I *Norbok* (4. utg.). Universitetsforlaget. https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2010111908049

13 Vedlegg

Vedlegg 1: Utklipp av spørreundersøkelsen

Hytte på fjellet eller hytte ved sjøen?

Obligatoriske felt er merket med stjerne *

Hvilket kjønn er du? *

- Mann
- Kvinne
- Ønsker ikke å dele

Hva er din alder? *

- 20 - 30 år
- 30 - 40 år
- 40 - 50 år
- 50 - 60 år
- 60 - 70 år
- 70 + år

Eier du i dag en hytte? *

- Ja
- Nei

Hva slags type fritidsbolig foretrekker du? *



- Hytte



- Fritidsleilighet

Hvor ligger hytta? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Ja» er valgt i spørsmålet «Eier du i dag en hytte?»

- Fjellet
- Sjøen
- Annet

I hvilken kommune ligger hytta? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Fjellet», «Sjøen» eller «Annet» er valgt i spørsmålet «Hvor ligger hytta?»

Hytte ved sjøen eller på fjellet? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Nei» er valgt i spørsmålet «Eier du i dag en hytte?»

Hvis du i dag skulle ha bestemt deg for å kjøpe en hytte, hvilken plassering er da viktigst for deg?

Hytte på fjellet

Hytte ved sjøen

Ingen av disse alternativene

Hva er det viktigste for deg når du skal kjøpe hytte, eller har kjøpt en hytte?

Ranger de ulike elementene nedenfor fra "i svært stor grad" til "ikke i det hele tatt" på hva som er eller var viktig for deg når du skal kjøpe en hytte.

	I svært stor grad	I stor grad	I noen grad	I liten grad	Ikke i det hele tatt
Størrelse på hytta *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Reisevei (maks 4 timer fra bosted) *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Byggeår på hytta *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salgspris *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aktiviteter i området *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nærhet til handel *	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Trysil eller Kragerø? *

Hvis du i dag fikk valget mellom å kjøpe hytte i Trysil eller Kragerø, hvilket sted hadde du valg?



Trysil



Kragerø

Ingen av disse to stedene passer mitt ønske

Er ski in/out viktig for deg? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Trysil» er valgt i spørsmålet «Trysil eller Kragerø?»

Med ski in/out menes det at du kan ta på deg skiene utenfor hytta og stå på ski rett til alpinbakken og på samme måte kan du enkelt komme deg fra bakken og til hytta uten å måtte ta av deg skiene.

Ja

Nei

Usikker

Er det viktig for deg å ha gåavstand til stranda/båtplass? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Kragerø» er valgt i spørsmålet «Trysil eller Kragerø?»

Med gåavstand her menes det at det maks er 1 kilometer å gå fra hytta til stranda, båtplassen eller havna.

Ja

Nei

Usikker

Hadde du betalt litt ekstra for å kunne ha ski in/out til hytta? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Ja» eller «Usikker» er valgt i spørsmålet «Er ski in/out viktig for deg? »

Ja

Nei

Usikker, det kommer an på hvor mye ekstra det er snakk om.

Hvor mye ekstra i kroner per kvadratmeter er du villig til å betale for å få ski in/out? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Ja» er valgt i spørsmålet «Hadde du betalt litt ekstra for å kunne ha ski in/out til hytta? »

Her skal du fylle inn, eller dra streken til den summen du er villig til å betale ekstra per kvadratmeter for fritidseiendommen.

Det legges til grunn her at du gjennomsnittlig betaler rundt 50.000 kroner per kvadratmeter for en hytte som ikke har ski in/out.

Hvor mye ekstra i kroner per kvadratmeter ville du ha vært villig å betale for å få en hytte med ski in/out?

Eksempel:

0 kroner betyr 50.000 kroner per kvadratmeterpris mens for eksempel 5.000 kroner ekstra vil da gi en kvadratmeterpris på 55.000 kroner.



Verdi



Hadde du betalt litt ekstra for å ha en hytte som ligger rett ved havet/stranda? *

i Dette elementet vises kun dersom alternativet «Ja» eller «Usikker» er valgt i spørsmålet «Er det viktig for deg å ha gåavstand til stranda/båtplass? »

Ja

Nei

Usikker, det kommer litt an på hvor mye ekstra det er snakk om

Hvor mye ekstra i kroner per kvadratmeter er du villig til å betale for å få gåavstand fra hytta til havet/stranda eller båtlassen? *



Dette elementet vises kun dersom alternativet «Ja» eller «Usikker, det kommer litt an på hvor mye ekstra det er snakk om» er valgt i spørsmålet «Hadde du betalt litt ekstra for å ha en hytte som ligger rett ved havet/stranda?»

Her skal du fylle inn, eller dra streken til den summen du er villig til å betale ekstra per kvadratmeter for fritidseiendommen.

Det legges til grunn her at du gjennomsnittlig betaler rundt 50.000 kroner per kvadratmeter for en hytte som ikke har gåavstand til havet/stranda, med en grei standard på hytta.

Hvor mye ekstra i kroner per kvadratmeter ville du ha vært villig å betale for å få en hytte med gåavstand (maks 1 km) til havet/stranda, eller båt plass?

Eksempel:

0 kroner betyr 50.000 kroner per kvadratmeterpris mens for eksempel 5.000 kroner ekstra vil da gi en kvadratmeterpris på 55.000 kroner.



Verdi



Noen andre tilbakemeldinger?

Om det er noe mer du ønsker å legge inn, kan du legge det til i teksten nedenfor hvis ikke kan du bare hoppe over denne.

Vedlegg 2: Oversikt over stedene i Kragerø som inkluderer gjennomsnitt pris, størrelse, byggeår og antall fritidsboliger i området

Sted	Snitt P-rom	Snitt Salgspris	Snitt Pris per kvm.	Snitt byggeår	Snitt avstand (meter)	Antall fritidsboliger
Kragerø Resort Beach Club	101	5 288 612	52 790	2006	1 118 (1,1 km)	46 stk.
Rapetangen	65	3 928 333	59 630	1985	439	6 stk.
Skutevika	75	4 700 000	55 320	1974	1183 (1,2 km)	3 stk.
Levangskilen	69	2 780 000	40 573	1965	9	1 stk.
Bærøya	118	5 353 333	45 438	1961	233	3 stk.
Muffetangen	112	5 500 000	49 091	2001	264	1 stk.
Kapersbukta	76	3 700 000	48 684	1994	422	1 stk.
Bjerkhue	74	5 200 000	70 270	1983	60	1 stk.
Malmtangen	83	5 525 000	65 667	1985	123	2 stk.
Frøvilka	36	1 505 000	43 343	1963	502	3 stk.
Skarbodalsbukta	52	12 500 000	240 385	1882	2	1 stk.
Parisholmane	78	6 320 000	81 026	1955	9	1 stk.
Bærøykjerringa	70	3 434 000	48 868	2007	321	9 stk.
Kjølebrødsvika	79	3 400 000	53 337	1975	144	3 stk.
Kjølebrødsundet	67	1 150 000	17 164	1979	2000 (2 km)	1 stk.
Ytre Karlstadkilen	36	1 795 882	47 621	1989	255	6 stk.
Østre Bærøy	50	3 650 000	73 000	1983	298	1 stk.
Kilsbukta	40	2 000 000	50 233	2020	922	1 stk.
Lovisenberg stranda	110	6 900 000	62 727	1976	33	1 stk.
Nordli strand	82	6 430 000	78 027	1981	115	1 stk.
Barmskilen	71	2 950 000	41 377	1964	78	1 stk.
Rødtjennvika	63	3 500 000	65 397	1972	129	3 stk.
Kollen	80	3 300 000	41 442	1832	49	1 stk.
Grønsvik	71	4 800 000	67 606	1965	3	1 stk.
Gamle Portør	87	5 400 000	62 043	2008	136	1 stk.
Tangane	78	4 985 000	68 600	1989	101	7 stk.

Sted	Snitt P-rom	Snitt Salgspris	Snitt Pris per kvm.	Snitt byggeår	Snitt avstand (meter)	Antall fritidsboliger
Ekerbukta	80	2 568 750	33 744	1972	2273 (2,3 km)	4 stk.
Knipenvik	47	3 040 000	64 376	1984	181	1 stk.
Grønåsbukta	200	12 000 000	60 000	1995	5	1 stk.
Skotbukta	55	1 600 000	29 288	1981	478	1 stk.
Risøya	81	3 250 000	40 343	2020	72,9	1 stk.
Soppekilen	85	5 825 000	68 529	2020	379	1 stk.
Bjerketangen	77	5 650 000	73 377	2012	269	1 stk.



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway