

Rolf Barlindhaug
Björg Langset
Marit Nygaard
Marit Ekne Ruud

Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

NIBR

By- og regionforskningsinstituttet

HØGSKOLEN I OSLO
OG AKERSHUS

Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2018:12

Storbyenes praksis for å hjelpe vanskeligstilte på utleieboligmarkedet

NIBR-rapport 2018:3

**Flere flyktninger bosatt raskere
Hvordan fikk kommunene det til?**

NIBR-rapport 2017:14

Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolknings-sammensetning?

NIBR-rapport 2015:27

Kommunenes praktisering av startlånsordningen. Effekter av den nye forskriften

NIBR-rapport 2015:21

Helhetlig boligplanlegging. Hvilke elementer inngår?

Publikasjonene
kan skrives ut fra
<http://www.hioa.no/nibr>

Rolf Barlindhaug
Björg Langset
Marit Nygaard
Marit Ekne Ruud

Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

NIBR-rapport 2018:14

Tittel: Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

Forfatter: Rolf Barlindhaug, Bjørg Langset, Marit Nygaard,
Marit Ekne Ruud

NIBR-rapport: 2018:14

ISSN: 1502-9794
ISBN: 978-82-8309-255-4 (Trykket)
978-82-8309-256-1 (Elektronisk)

Prosjektnummer: O-3744

Prosjektnavn: Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

Oppdragsgiver: Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Prosjektleder: Rolf Barlindhaug

Referat: Rapporten belyser hvorfor barnefamilier flytter fra sentrale bydeler i Oslo til ytre by i Oslo eller til omegnskommuner i Akershus og hvorfor barnefamilier flytter fra ytre by til Akershus. I tillegg er barnefamilier som har bodd lenge i indre by spurt om begrunnelser for at de har tatt dette valget og om de har planer om å flytte ut av indre by.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: Oktober 2018

Antall sider: 165

Utgiver: By- og regionforskningsinstituttet NIBR
OsloMet - storbyuniversitetet
Postboks 4 St. Olavs plass
0130 OSLO
Telefon: (+47) 67 23 50 00
E-post: post-nibr@oslomet.no

Vår hjemmeside: <http://www.oslomet.no/nibr>

Trykk: X-idè
Org. nr. NO 997058925 MVA
© NIBR 2018

Forord

Rapporten er skrevet på oppdrag for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hovedformålet har vært å få belyst hvorfor barnefamilier flytter fra sentrale bydeler i Oslo til ytre by i Oslo eller til omegnskommuner i Akershus og hvorfor barnefamilier flytter fra ytre by til Akershus. I tillegg skulle barnefamilier som hadde bodd lenge i indre by spørres om begrunnelser for at de hadde tatt dette valget og om de hadde planer om å flytte ut av indre by.

Rapporten er i hovedsak basert på en større spørreundersøkelse til flyttere og bofaste. I tillegg er det gjennomført intervjuer med beboere i to relativt nye boligprosjekter. Også offentlig statistikk og registerdata er benyttet for å belyse problemstillingen.

Rolf Barlindhaug vært prosjektleder med Bjørg Langset, Marit Owren Nygaard og Marit Ekne Ruud som prosjektmedarbeidere.

Vi vil takke medlemmene i prosjektets referansegruppe i Plan- og bygningsetaten for gode innspill og kommentarer underveis. Referansegruppa har bestått av prosjektets kontaktperson David Hill, Iselin Hewitt, Kjersti Granum og Karoline Berg Maus.

Oslo, oktober 2018

Berit Nordahl
Forskningsjef

Innhold

Forord	1
Tabelloversikt.....	5
Figuroversikt	7
Sammendrag.....	9
Summary	21
1 Bakgrunn og problemstillinger	33
1.1 Problemstillinger	33
1.2 Bolig-, bokvalitet og betalingsvilje	35
2 Data, tilnærming og metode	39
3 Teorier om flytting	43
4 Bruk av registerdata og statistikk i kartlegging av barnefamiliers flytting	47
5 Oversikt over flyttere og bofaste.....	51
5.1 Innledning	51
5.2 Boforhold før og etter flytting samt egenskaper ved husholdningene	51
5.3 Oppsummering	58
6 Barnefamilier som flytter fra indre og ytre by	60
6.1 Overordnede flyttemotiver	60
6.2 Flytte ut av området eller finne en ny bolig i samme område	62
6.2.1 Innledning	62
6.2.2 Flytte til bolig i samme område - flyttere fra indre by	62
6.2.3 Flytte til bolig i samme område - alle flyttere.....	65
6.3 Betingelser for å bli værende	68
6.4 Er flytterne fornøyde med ny bolig.....	69
6.5 Egenskaper ved boligen og bomiljøet flyttet til – hva var viktig?.....	71

6.5.1	Reisevei til arbeid	72
6.5.2	Bomiljø og fritid	73
6.5.3	Gangavstand til ulike gjøremål og tilbud	77
6.5.4	Klassemiljø, morsmål og ønsket skolekrets	78
6.5.5	Egenskaper ved tilflyttet bolig og uteareal	79
6.6	Faktorer som trekker en vekk fra boligen og bomiljøet.....	81
6.6.1	Innledning	81
6.6.2	Fraflyttet bomiljø	81
6.6.3	Fraflyttet bolig og privat uteareal.....	84
6.7	Oppsummering	86
7	Bofaste barnefamilier i indre by	90
7.1	Innledning	90
7.2	Bofaste uten flytteplaner	91
7.2.1	Betydningen av økonomi, reisevei, jobb og familie ...	91
7.2.2	Bomiljø og fritid i indre by	94
7.2.3	Betydning av gangavstand til ulike aktiviteter	95
7.2.4	Boligens betydning.....	96
7.3	Bofaste med flytteplaner	98
7.3.1	Området og bomiljøets betydning for å ha flytteplaner.....	98
7.3.2	Boligens betydning.....	99
7.4	Oppsummering	100
8	Barnefamilier i nye boligprosjekter i indre by	102
8.1	Innledning	102
8.2	Kvaliteten på nye boliger i indre by.....	102
8.3	Ringnes Park Sameie.....	103
8.3.1	Hvem er informantene	104
8.3.2	Botid og boligvalg	104
8.3.3	Flytteplaner	105
8.3.4	Hva er viktige kvaliteter ved leilighetene?	106
8.3.5	Hva er viktige kvaliteter i boligområdet?	106
8.3.6	Negative aspekter	107
8.3.7	Oppsummering	108
8.4	Marienfryd Sameie på Ensjø.....	110
8.5	Generelle tilbakemeldinger fra barnefamilier i fire delbydeler omkring Ensjø.....	112
9	Multivariate analyser av flyttere og bofaste.....	116
9.1	Innledning	116
9.2	Å flytte øst eller vest	117

9.2.1	Analysemodeller	117
9.2.2	Resultater – flytting fra indre by til ytre by øst eller vest.....	119
9.2.3	Resultater – flytting fra indre by til Akershus vest framfor Akershus øst.....	121
9.2.4	Diskusjon av funnene.....	122
9.3	Å flytte kort eller langt.....	124
9.3.1	Analysemodell.....	124
9.3.2	Resultater.....	125
9.3.3	Drøfting.....	127
9.4	Åpne spørsmål til flytterne: Hva mistet du og hva fikk du ved å flytte	128
9.5	Har bofaste barnefamilier og barnefamilier som flytter ulike preferanser?	130
9.6	Åpent spørsmål til de bofaste.....	132
10	Konklusjoner og innspill til byplanlegging	136
10.1	Hvorfor flytter barnefamilier fra indre by?.....	136
10.2	Hva skiller flyttere mot øst og vest og hva skiller bofaste fra flyttere?	137
10.3	Innspill til planlegging av nye boligprosjekter i indre by	138
Vedlegg 1	– Usikkerhet i tabeller.....	142
Vedlegg 2	- Tabeller	144
Vedlegg 3	- Resultater fra multivariate analyser	158
Litteratur	163

Tabelloversikt

Tabell 2.1: <i>Brutto og netto utvalg, samt svarprosent</i>	41
Tabell 4.1: <i>Barnefamilier med barn i alderen 0-5 år i 2008 etter bosted i 2013 og inntektsnivå fra 2008 i flyttestrømmen</i>	48
Tabell 4.2: <i>Barnefamilier med barn i alderen 6-17 år i 2008 etter bosted i 2013 og inntektsnivå i flyttestrømmen</i>	49
Tabell 5.1: <i>Sosioøkonomiske trekk ved flyttere og bofaste etter flyttekategori</i>	54
Tabell 5.2: <i>Boligegenskaper før og etter flytting etter flyttekategori</i>	56
Tabell 5.3: <i>Uteareal før og etter flytting etter flyttekategori</i>	57
Tabell 7.1: <i>Bofaste med og uten flytteplaner etter bydel/område i indre by. Prosent og N i utvalget.</i>	91
Tabell 10.1: <i>Standardfeil i prosentpoeng for observerte prosentandeler utvalgsstørrelse (N) og prosentandel</i>	142
Tabell 10.2: <i>Standardavvik</i>	144
Tabell 10.3: <i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt reisevei til jobb</i>	145
Tabell 10.4: <i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder bomiljø og fritid</i>	146
Tabell 10.5: <i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder gangavstand til ulike tilbud</i>	147
Tabell 10.6: <i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder klassemiljø, morsmål og ønsket skolekrets</i>	148
Tabell 10.7: <i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder pris og boligens egenskaper</i>	149
Tabell 10.8: <i>Viktig ved fraflyttet bomiljø</i>	150
Tabell 10.9: <i>Viktig ved fraflyttet bolig</i>	151
Tabell 10.10: <i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Forhold ved økonomi, reisevei og familie</i>	152
Tabell 10.11: <i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Forhold knytta til bomiljø og fritid</i>	153
Tabell 10.12: <i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Gangavstand til ulike gjøremål</i>	154

Tabell 10.13: <i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by.</i>	
<i>Forhold knytta til boligen.....</i>	155
Tabell 10.14: <i>Bofaste med flytteplaner. Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til området.</i>	156
Tabell 10.15: <i>Bofaste med flytteplaner. Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til boligen</i>	157

Figuroversikt

Figur 1.1:	<i>Boligprisinivå i Osloregionen 2014. Oslo indre øst=100.</i>	36
Figur 4.1:	<i>Antall barn i indre og ytre by. Oslo. 2004-2017. Aldersgruppe</i>	47
Figur 5.1:	<i>Flyttere fra indre by etter flyttested.</i>	52
Figur 5.2:	<i>Flyttere fra Oslo ytre by til Akershus etter flytteretning.</i>	53
Figur 6.1:	<i>Svært viktig flyttemotiv etter flytteretning</i>	60
Figur 6.2:	<i>Viktig for siste flytting – blant respondenter som oppga at personlige grunner og familie var ganske eller svært viktig.</i>	61
Figur 6.3:	<i>Viktigheten av å finne en stor nok bolig innenfor et akseptabelt budsjett og i et område godt tilrettelagt for barn. Flyttere fra indre til ytre by som først så etter en bolig i indre by.</i>	63
Figur 6.4:	<i>Viktig for <u>ikke</u> å flytte til en annen bolig i indre by. Begrenset økonomi/ boligpriser og ønske om enebolig/ småhus. Flyttere fra indre til ytre by.</i>	64
Figur 6.5:	<i>Viktig for <u>ikke</u> å flytte til en annen bolig i indre by. Hensyn til skolebarn og nærhet til familie/ oppvekststed. Flyttere fra indre til ytre by.</i>	65
Figur 6.6:	<i>Viktig for <u>ikke</u> å flytte til en annen bolig i samme område som de flyttet fra. Begrenset økonomi/ boligpriser og ønske om enebolig/ småhus. Alle flyttere</i>	66
Figur 6.7:	<i>Viktig for <u>ikke</u> å flytte til en annen bolig i samme område som de flyttet fra. Hensyn til skolebarn og nærhet til familie/ oppvekststed. Alle flyttere.</i>	67
Figur 6.8:	<i>Betingelser for å bosette seg i indre by. Andel som svarer ja på om de ville ha bosatt seg i indre by – etter betingelse.</i>	68
Figur 6.9:	<i>I hvilken grad begrenset økonomi valg av bolig. Flyttere etter flytteretning.</i>	69
Figur 6.10:	<i>I hvilken grad begrenset økonomi valg av bolig. Flyttere fra indre til ytre by.</i>	70
Figur 6.11:	<i>Hva var viktig med reisevei til jobb når det gjaldt den boligen en flyttet til. Andel av alle flyttere som svarer ganske og svært viktig. Prosent.</i>	72

Figur 6.12:	<i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt bomiljø og fritid</i>	74
Figur 6.13:	<i>Viktig ved tilflyttet bolig når det nærhet til familie og venner, etter flytteretning. Prosent som svarer ganske eller svært viktig</i> .76	
Figur 6.14:	<i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt gangavstand til ulike tilbud</i>	77
Figur 6.15:	<i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt klassemiljø, morsmål og skolekrets</i>	78
Figur 6.16:	<i>Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder pris og egenskaper ved tilflyttet bolig</i>	80
Figur 6.17:	<i>Viktig ved fraflyttet bomiljø, for beslutningen om å flytte fra indre by</i>	82
Figur 6.18:	<i>Viktig ved fraflyttet bolig for beslutningen om å flytte fra indre by</i>	85
Figur 7.1:	<i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Økonomi, reisevei, jobb og familie</i>	93
Figur 7.2:	<i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Bomiljø og fritid</i>	94
Figur 7.3:	<i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Gangavstand til ulike gjøremål</i>	95
Figur 7.4:	<i>Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Forhold knyttet til boligen</i>	97
Figur 7.5:	<i>Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til området</i>	98
Figur 7.6:	<i>Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til boligen</i>	100
Figur 8.1:	<i>Synspunkter på kvaliteten på nye boliger i indre by</i>	103
Figur 9.1:	<i>Illustrasjon av analyser som foretas i dette kapittelet</i>	117
Figur 9.2:	<i>Endring i sannsynlighet for/ tilbøyelighet til å flytte fra indre by til ytre by vest framfor ytre by øst</i>	120
Figur 9.3:	<i>Endring i sannsynlighet for/ tilbøyelighet til å flytte fra indre by til Akershus vest framfor Akershus øst</i>	122
Figur 9.4:	<i>Illustrasjon av analysen vi foretar i dette kapittelet</i>	125
Figur 9.5:	<i>Differanse i sannsynlighet for å flytte fra indre by til Akershus framfor til ytre by</i>	126
Figur 9.6:	<i>Endring i sannsynligheten for å være bofast sammenlignet med å flytte ut av indre by</i>	131
Figur 10.1:	<i>Resultater fra logistiske regresjoner blant flyttere</i>	161
Figur 10.2:	<i>Resultater fra logistiske regresjon blant flyttere fra indre by og bofaste i indre by uten flytteplaner</i>	162

Sammendrag

Rolf Barlindhaug, Bjørg Langseth, Marit Nygaard og Marit Ekne Ruud

Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo

NIBR-rapport 2018:14

Hva skulle undersøkes?

Plan- og bygningsetaten ønsket å få belyst hvorfor barnefamilier flytter fra sentrale bydeler i Oslo til ytre by i Oslo eller til omegnskommuner i Akershus og hvorfor barnefamilier flytter fra ytre by til Akershus. I tillegg skulle barnefamilier som hadde bodd lenge i indre by (bofaste) spørres om begrunnelser for at de hadde tatt dette valget og om de hadde planer om å flytte ut av indre by. Studien dreier seg derfor dels om omstendigheter rundt en nylig flytting og dels om motivene for å bli boende i et område over en lengre periode og om hva slags framtidsplaner disse har.

Framgangsmåte

NIBR har gjennomført en kvantitativ spørreundersøkelse blant flyttere og bofaste. Når vi har valgt temaer og spørsmål i spørreundersøkelsen har vi brukt en push/pull tilnærming. I praksis betyr dette at en rekke spørsmål er knyttet til hva som var viktig for valget av den nye boligen og bomiljøet rundt og et annet batteri av spørsmål er relatert til boligen, og ikke minst bomiljøet en flyttet i fra.

Et felles nettbasert spørreskjema ble sendt ut, men i praksis fikk flyttere og bofaste en rekke ulike spørsmål, men relatert til mange av de samme temaene. Også bofaste med og uten flytteleplaner ble stilt en del forskjellige spørsmål.

Å bo sentralt i en bolig som en ikke er fornøyd med, kan løses ved å skifte bolig i det samme bomiljøet. Vi har derfor også fokusert på

andre faktorer enn selve boligen som grunn for å flytte fra indre by.

I tillegg til den kvantitative undersøkelsen er det gjennomført en kvalitativ undersøkelse i to relativt nye boligprosjekter i Oslo, der vi vet at det bor barnefamilier, og vi har foretatt fokusgruppeintervjuer av barnefamilier som bor i disse prosjektene. Hovedhensikten med den kvalitative undersøkelsen har vært å få tilbakemeldinger fra barnefamiliene på hva de er fornøyd med og hva de savner i boligene og områdene de bor i, til forskjell fra spørsmål i den kvantitative undersøkelsen om hva de synes om nye boligprosjekter i indre by mer generelt.

Undersøkelsen ble sendt til 13500 barnefamilier med en svarprosent på 28. Resultatene er vektet etter utvalgsskjevhet og frafall. Frafallsvektene er konstruert etter kjønn, alder og landbakgrunn.

Tidligere forskning viser at en stor andel av flyttingene til de store bykommunene består av unge enslige personer som flytter dit for å få arbeid eller utdanning. Mange av dem som utdanner seg i byene får jobb der, og etter hvert etablerer de seg med familie og barn. Et vanlig mønster har lenge vært at de før barnas skolestart etablerer seg i en mer permanent bolig. I de store byenes ytre områder fins et større innslag av store boliger i småhus og eneboliger som er attraktive for disse husholdningene, samtidig som prisene faller fra sentrum. Barnefamilier flytter til småhusområder der det bor mange barnefamilier fra før. Samtidig med at de får større og rimeligere boliger har mange den oppfatningen at disse områdene er godt egnet som oppvekststed for barn, blir assosiert med bedre livskvalitet, mindre støy og forurensning og mindre kriminalitet. Det er oftere trekk ved boligen og området en flytter til enn faktorer som trekker en bort fra forrige bolig som dominerer begrunnelsene for å flytte.

Kjennetegn ved flytterne – sosioøkonomiske trekk og boforhold før og etter flytting

Før flytting hadde flytterne boliger som var mindre i areal og antall rom enn de boligene som de bofaste i indre by nå bor i. Dette er ikke uventet siden flytterne var i en situasjon der de vurderte en annen (og større) bolig i indre by opp mot en ny bolig utenfor indre by. De bofaste har kanskje flyttet til en ny bolig innenfor

indre by og har på den måten funnet en mer permanent bolig der. Av samme grunn finner vi at de bofaste er noe eldre enn flytterne. Dette er også et resultat av hvordan populasjonene er avgrenset. De bofaste tillates å ha eldre barn enn flytterne, hhv 14 og 10 år, og de bofaste må ha hatt barn i minimum 4 år.

Det er mer hensiktsmessig å sammenligne boforholdene til flytterne etter flytting med boforholdene til de bofaste i indre by. Bofaste uten flytteplaner hadde boliger på i gjennomsnitt 95 kvadratmeter. I gjennomsnitt har alle flytterne større boliger enn de bofaste i indre by, og boligene er større jo lenger fra sentrum de har flyttet. Andelen eneboliger og småhus øker også jo lenger fra sentrum boligene er lokalisert. Det er et skille mellom de vestlige og østlige flytterne ved at de vestlige flytterne flytter til større boliger og har en høyere andel eneboliger og småhus. Flytterne til ytre Oslo øst skiller seg ut ved å ha mindre boliger, færrest andel eneboliger og småhus og lavest andel med egen hage eller uteareal. Disse flytterne har også lavere andel med høyere utdanning (sammen med flyttere fra ytre by til Akershus øst), høyest andel med bakgrunn fra Asia og Afrika, flest andel enslige forsørgere og størst andel med lav inntekt.

Overordnede flyttemotiver

Det er flere grunner enn ønske om en større bolig som gjør at barnefamilier flytter fra indre eller ytre by til en ny bolig. To av tre oppgir bolig som et svært viktig flyttemotiv, ofte i kombinasjon med personlige grunner, hvor barneføøkelse i de fleste tilfellene ligger bak. Pardannelse eller paroppløsning betyr svært lite. Det er nesten fire av ti som nevner sted eller område som et svært viktig flyttemotiv. Behov for en større bolig utløser flyttingen, men hvor en flytter er en faktor som er svært viktig i tillegg til hva slags bolig som velges.

Store leiligheter for dyre i indre by

Et viktig spørsmål når en barnefamilie skal skifte bolig er valget mellom å finne en større bolig i det samme området eller en rimeligere bolig lenger vekk fra sentrum. Blant flytterne fra indre by til ytre by så 4 av 10 barnefamilier etter en annen bolig i indre by først. Av disse var det om lag 7 av 10 flyttere i østlig retning som sa at utsagnet «fant ikke en stor nok leilighet innenfor et akseptabelt budsjett» var svært viktig. Den tilsvarende andelen

blant de vestlige flytterne var om lag 40 prosent. Argumentet om at en «ikke fant en ønsket bolig i et område tilrettelagt for barn» var svært viktig for om lag 30 prosent av de som først så etter en annen bolig i indre by. Svarene her varierte lite mellom flytteretningene. Et spørsmål til alle om hvorfor de ikke flyttet til en annen bolig i indre by bekrefter at begrenset økonomi og høye boligpriser var viktig for østlige flyttere og mindre viktig for vestlige flyttere. Samtidig dominerte ønsket om enebolig eller småhus, der nesten 6 av 10 Akershusflyttere mente dette var svært viktig for ikke å flytte til en annen bolig i det samme området som de flyttet fra.

Mange barnefamilier ønsker seg enebolig eller småhus

Ønsket om enebolig eller småhus var større blant flytterne til ytre vest enn ytre øst, særlig for dem som flyttet fra indre by vest til ytre by vest. Økonomi og ønsket om enebolig eller småhus betydde mye mer for ikke å bli boende i indre by enn hensyn til skole og det å flytte nær familie eller oppvekststed. Halvparten av flytterne sa de ville ha bosatt seg i indre by hvis boligprisene der hadde vært lavere sammenlignet med ytre by/Akershus. Andelen var imidlertid betydelig lavere for flyttere fra indre by til ytre vest, og generelt lavere i vestlige enn i østlige flyttinger. Også muligheten for å parkere bil i indre by oppgis som en viktig betingelse for ikke å bosette seg i indre by for 20 prosent av flytterne.

Økonomi betyr mye for østlige flyttere, hustype mest for vestlige flyttere

Det danner seg et mønster der mange østlige flyttere i stor grad kunne tenkt seg å finne en annen bolig i indre by og som av økonomiske grunner har flyttet lenger fra sentrum der boligprisene er lavere. I de vestlige flyttingene er økonomi mindre viktig og det utbredte ønsket om å skaffe seg enebolig eller småhus har vært en viktig faktor for å forlate indre by. Disse har i større grad hatt reelle valgmuligheter, og har valgt eneboligen eller småhuset utenfor indre by i stedet for en større blokkleilighet i indre by. Dette underbygges også ved at flyttere til Oslo ytre øst i mye mindre grad enn andre sier de flyttet til den boligen de ønsket seg, og sier flyttet til en bolig de hadde råd til, men regner med å flytte igjen. Felles for mange av disse er at de flyttet til en blokkleilighet,

mens innslaget av eneboliger eller småhus er betydelig større blant dem som flyttet til den boligen de ønsket seg.

Forhold av betydning for valg av ny bolig og bomiljø

Ved vurdering av ny bolig var de fleste flytterne opptatt av å kunne bruke kollektivtransport til jobb, særlig de som flyttet lengst. Dernest er kort reisevei til jobb viktig, ikke overaskende har dette størst oppslutning blant de som flyttet kortest.

Flytterne vekta et godt oppvekstmiljø for barn

På ulike spørsmål om bomiljøet rundt den nye boligen, var de fleste mest opptatt av et trygt bomiljø og lekemuligheter for barn og trygg skolevei. Det er derfor ikke overraskende at gangavstand til skole, barnehage, kollektivtransport samt natur og miljø fikk betydelig større oppslutning enn gangavstand til park, kafeer og restauranter samt kulturliv. Her er det en viss forskjell i preferansene mellom innvandrere og andre. Førstnevnte gruppe synes i større grad at gangavstand til park, til aktiviteter for barn, restauranter og kafeer samt kulturliv er viktig.

Flytter fra støy og forurensning – får gode parkeringsmuligheter

Også lite støy og forurensning, muligheter for parkering av bil samt forhold ved det sosiale miljøet var viktig. Variasjonen mellom flytterne etter flytteretning og utvalgte bakgrunnsvariabler var liten. Både høyinntektshusholdninger og innvandrere var mer enn andre opptatt av hvem som bor i nrområdet. Innvandrere var mer opptatt av muligheter for å bruke bilen, mens majoritetsbefolkningen var mer opptatt av å *ha parkeringsplass* til bilen.

For flytterne var nærhet til familie noe viktigere enn nærhet til venner på det nye stedet. Hhv 40 og 35 prosent av flytterne svarte at dette var ganske eller svært viktig ved tilflyttet bolig og bomiljø. Nærhet til venner var viktigere for majoritetsbefolkningen enn for innvandrere.

Skolemiljø på nytt sted viktig

Stabilt klassemiljø er svært viktig for flytterne, og noe viktigere enn andel elever med norsk som morsmål og å komme til ønsket skolekrets. Flyttere til Akershus legger mer enn andre vekt på andelen elever med norsk som morsmål og et stabilt klassemiljø.

Flytterne la mest vekt på at den nye boligen skulle være stor nok, ha eget soverom til hvert barn, egen balkong eller terrasse og ha god fysisk standard. Det var også viktig å ha trygge lekeområder i tilknytning til boligen og å ha et eget privat uteareal. Flere av disse egenskapene synes å ha større oppslutning blant majoritetsbefolkningen enn hos andre.

Forhold som trakk flytterne vekk fra tidligere bolig og bomiljø

Å skille mellom bomiljøet og boligen er viktig fordi problemer knyttet til en utilfredsstillende bolig i mange tilfeller kan løses ved å flytte innenfor indre by, mens faktorer knyttet til bomiljøet i videre forstand fortsatt kan bestå selv om en skifter bolig.

Manglende privat uteareal og utrygt miljø for barn i indre by

Manglende uteplass eller hage er viktigste fraflyttings-grunn. Dernest kommer en del faktorer knyttet til barns nære bomiljø som manglende muligheter for lek og utfoldelse, utrygg skolevei, utrygghet i nabolaget og et negativt syn på nabolaget og befolkningssammensetningen. Støy og luftforurensning var også viktig. Svarene varierte med hvor i Oslo en flyttet fra. Generelt er pushfaktorene av mindre betydning i Oslos vestlige områder enn de østlige, men også Ensjø-området skiller seg ut med færre pushfaktorer. Problemer med å parkere bilen var imidlertid et problem for mange i de indre vestlige områdene. At fraflyttet bolig var for liten var den viktigste årsaken for å flytte ut av indre by.

Nye boligprosjekter i indre by – for tett og for lite grønt

Spørreundersøkelsen viste omfanget av fraflyttede husholdninger som var enige om ulike typer utsagn om nye boliger i indre by. Om lag halvparten av barnefamiliene var enige i at boligene ble bygget for tett og hadde for mye innsyn. Fire av 10 husholdninger mente prosjektene hadde for lite grøntområder, mens en tredjedel synes det var for lite lekeareal. Få var enige i at det var for lite sol på balkonger og uteområder. Dette tyder på at kvaliteten i nye boligprosjekter ikke har vært de viktigste grunnene til at de har flyttet fra indre by.

Bofaste i indre by

Vi har stilt ulike spørsmål til bofaste i indre by med og uten flytteplaner. De bofaste er blitt spurt om hvor viktig ulike faktorer

er for at de fortsatt vil bo i indre by, mens de som har flytteplaner er spurt om hvilke faktorer knyttet til nåværende bomiljø og bolig som gjør at de ønsker å flytte ut av indre by.

Nærhet til det meste viktigst for de bofaste

Bofaste uten flytteplaner vektlegger nærhet til skole, butikker og handelssentra samt kort reisevei/-tid til nåværende jobb som viktige grunner for å bli. Noen av preferansene varierer geografisk i indre by. En grunn for å bli er manglende egenkapital for å kjøpe seg noe større i ytre by eller Akershus. Særlig innvandrere oppga dette som grunn, men dette skillet finner vi også når det gjelder utdanning og inntekt. Forskjellene i preferanser er størst mellom majoritetsbefolkningen og innvandrere, mindre etter utdanning og inntekt.

Majoritetsbefolkningen vektlegger i større grad det å kunne gå og sykle til jobb og daglige aktiviteter, det sosiale miljøet og hvem som bor i nabolaget. Også det å bo i nærheten av venner og ha gangavstand til kollektivtransport, skole og butikker var viktig. Ett soverom til hvert barn, balkong/terrasse, trygge lekeområder i tilknytning til boligen og felles uteareal med naboer vektlegges mer av majoritetsbefolkningen enn av innvandrere. Innvandrere var mer opptatt av andelen med norsk som morsmål i skolen og nærhet til kulturtilbud. Nærhet til natur og miljø var viktigere både for de med lavere utdanning og inntekt enn for og de med høy utdanning og inntekt. Etter bydel var det en overvekt av familier i Ensjo-delbydelene som vektla god standard, balkong/terrasse og eget privat uteareal som grunner for å bli boende.

Bofaste med flytteplaner er ikke fornøyd med barns oppvekstmiljø

De bofaste med flytteplaner oppgir oftest manglende muligheter for lek og utfoldelse som en grunn for å flytte. Andre viktige grunner for å ville flytte er utrygg skolevei, misnøye med skolemiljøet, utrygt nabolag, forhold ved det sosiale miljøet samt støy og forurensning i området. Også det at andre barnefamilier flytter og at barna har få lekekamerater synes viktig. Når det gjelder boligen nevnes behov for mer plass og at den ikke har eget uteareal som viktige grunner for å flytte ut av indre by.

Beboere i to boligprosjekter i indre by

Intervjuer med beboere i to relativt nye boligprosjekter Ringnes Park på øvre Grünerløkka og Marienfryd på Ensjø bekrefter og utdyper mange av funnene i spørreundersøkelsen.

Savner lukkede gårdsrom og mer fleksible leiligheter

Mange av informantene i Ringnes Park hadde bodd der siden prosjektet var nytt og opplevde at det den gang var prisgunstig å kjøpe der. Dermed hadde de også skaffet seg relativt store leiligheter, slik at hvert barn kunne få eget soverom. De satte pris på heis og balkong, men boligene kunne hatt større bodplass, vært mer fleksible, soverommene større og kjøkkenet lukket slik at større barn lettere kunne ha besøk uten å forstyrre de andre i husholdningen. Gårdsrommene var gode og det ble lagt ned mye ressurser i trivselsskapende arbeid der. Den korte og trygge veien både til skole og barnehage ble satt pris på. Garasjeplass var viktig for de fleste, selv om bilen ble brukt lite i det daglige.

Utleievirksomhet hemmer et godt bomiljø, negativt at mange av barnas venner flytter

På den negative siden ble det nevnt at gårdsrommene var åpne mot gaten, slik at området var utsatt for narkotikasalg og uønsket gjennomgangstrafikk med støy. Utleie av mange av leilighetene, særlig av de største til bokollektiver (studenter), var flere misfornøyd med. Dette førte til mangel på naboskap. Flere kjøpergrupper konkurrerte om store leiligheter tilpasset barn, noe som førte til at prisen ble for høy for barnefamilier som var interessert i disse leilighetene. En del av barnefamiliene flyttet, og dette førte til tap av venner i barnehagen. I leiligheter ut mot trafikkert vei kunne det bli noe støy og forurensning. Det å ha tilgang til hytte eller fritidsbolig var viktig, dels som en kompensasjon for å bo tett i indre by. Myndighetene burde tenke mer på sonedeling, der utelivstilbud ikke ble lagt for nært boligene.

Også beboerne i Marienfryd trakk fram den relativt gunstige prisen på boligene da de var nye, og fordelene ved å flytte inn i noe som var helt nytt. Det ble det rettet kritikk mot for liten bodplass, åpne kjøkkenløsninger som hindringer for avskjerming under besøk og liten fleksibilitet i utnyttelsen av boligene, for eksempel muligheten for å dele opp rom. Åpne gårdsrom medførte uønsket trafikk og

støy, noe de vil løse ved å sette opp private bommer ved innkjøringene. Det var lite støy fra gårdsrommene, men mer støy og luftforurensning fra de trafikkerte veiene rundt. Området manglet tilbud til ungdom, både fritidsklubber og for eksempel fotballbaner.

Hva forklarer forskjeller mellom ulike flyttere og mellom flyttere og bofaste?

Det er foretatt flere multivariate analyser av flyttere og bofaste. Hva slags faktorer bestemmer om flytterne flytter i østlig og vestlig retning, hva bestemmer om en flytter kort til ytre by eller lenger til Akershus og til slutt hva skiller de bofaste fra flytterne? I alle analysene undersøker vi i hvilken grad observerte forskjeller skyldes forskjeller i sosioøkonomiske trekk ved husholdningene (bakgrunnsvariabler) eller om resultatene skyldes at bolig- og bosteds- preferansene er forskjellige.

Bakgrunnskjennetegn viktigst for hvem som flytter i østlig og vestlig retning

For flyttere fra indre til ytre by bidrar både bakgrunnskjennetegn og preferanser til å forklare tilbøyelighet til å flytte i retning øst eller vest i ytre by. Bakgrunnskjennetegnene forklarer mer av variasjonen i flytteretning enn det preferansene gjør. Sannsynligheten for å flytte til ytre by vest reduseres med utdanningsnivå og landbakgrunn fra Afrika, Asia og Sør-Amerika, og øker med inntekt og om en tidligere var bosatt i indre Oslo vest. Personer som har oppgitt at kort reisevei/-tid til nåværende jobb er svært viktig, flytter oftere til ytre by vest. Det gjør også personer som har oppgitt at muligheter til å sykle til jobb er ganske eller svært viktig. Personer som har oppgitt at pris per kvadratmeter er et svært viktig forhold ved boligen som de flyttet til, har en høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by øst, framfor ytre by vest.

Flyttere til ytre vest er opptatt av eget privat uteareal

Det er også ulike preferanser for type uteareal i ytre by øst og vest. Personer som har oppgitt at det er svært viktig at boligen har eget privat uteareal, har en høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by vest enn øst, mens personer som har oppgitt at det er ganske eller svært viktig at boligen har et felles uteareal med naboer, har en høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by øst.

Vi finner et mye mindre skille i preferanser mellom barnefamilier som flytter til Akershus vest sammenlignet med Akershus øst. Inntekt er en sentral sorteringsvariabel i disse flyttingene ved at lavinntektshusholdninger hadde en større sannsynlighet for å flytte østover enn høyinntektshusholdninger. Også blant Akershusflytterne økte sannsynligheten for å flytte vestover dersom en tidligere bodde i indre Oslo vest. Betydningen av variabelen «pris per kvadratmeter» skilte flytterne til Akershus øst og vest. Denne faktoren betydde mest for flytterne til Akershus øst.

Oppsummert bidro både bakgrunnskjenne­tegn og preferanser til å forklare variasjon i flyttingen til ytre by øst og vest. Ved flytting til Akershus, er det nesten utelukkende bakgrunnskjenne­tegn (økonomi og tidligere bosted) som er utslagsgivende for flytteretningen. Det virker altså som om flytting til Akershus er prisstyrt, mens flytting til ytre by både er pris- og preferansestyrt.

De som flytter langt har andre preferanser enn de som flytter kort

Ser vi bort fra flytteretning og undersøker forskjeller mellom dem som flytter kort eller langt finner vi ingen forskjeller i bakgrunnskjenne­tegn bortsett fra at tidligere bosatte i indre vest har en større sannsynlighet enn andre til å flytte langt, dvs. til Akershus. Betydningen av preferansevariablene var imidlertid større. Å synes at mulighet til å kunne sykle til jobb og mulighet til å kunne bruke kollektivtransport til ulike aktiviteter er viktig, reduserer sannsynligheten for å flytte til Akershus. Familier som synes at kvadratmeterpris er et viktig forhold ved boligen, har høyere sannsynlighet for å flytte til Akershus. Familier som synes eget privat uteareal er viktig har høyere sannsynlighet for å flytte til Akershus, mens familier som synes felles uteareal med naboer er viktigere har høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by.

Hva skiller bofaste fra flytterne ut av indre by?

I sammenligningen av flyttere fra indre by med bofaste i indre by finner vi at barnefamilier med lav inntekt, enslige forsørgere og husholdninger som har landbakgrunn fra Asia og Afrika har større sannsynlighet for å være bofast i indre by. Bofaste og flyttere skiller seg fra hverandre på en rekke preferansevariabler. Mens flytterne mer enn de bofaste synes å vektlegge større plass ved å ønske ett

soverom til hvert barn, trygge bomiljøer og lekeområder for barn, fravær av støy og forurensning, var de bofaste svært opptatt av et godt skolemiljø. Også det å kunne ha muligheten for å gå til ulike aktiviteter var viktig for de bofaste. Mens flytterne var opptatt av å bo nær familie, var de bofaste mye mer enn flytterne opptatt av å bo nær venner. De bofaste la også noe mer vekt på det sosiale miljøet og hvem som bodde i nabolaget.

Hva kan undersøkelsen gi av innspill til planleggingen av nye boliger i indre by?

Egenskapene knyttet til boligen og nabolaget kan skilles mellom a) egenskaper ved selve boligen, b) egenskaper ved boligens nære omgivelser og c) egenskaper ved området boligen ligger i. I kommunens planlegging av nye boligprosjekter er det på kort sikt egenskaper ved boligene og boligens nære omgivelser som kan påvirkes, i mindre grad områdeegenskapene.

Boligegenskaper

Når det gjelder utforming av boligene, bør de utformes mer fleksible, slik at et lite boligareal lettere kunne tilpasses barnefamiliers ulike faser, særlig når det er aktuelt for barn å få besøk uten å måtte forstyrre resten av familien.

Gjennom revisjon av arealnormen for nye boligprosjekter kan kommunen i større grad også sikre at det bygges en viss andel store leiligheter, større enn det normen i dag krever. Å tilfredsstille mange barnefamiliers ønske om enebolig eller småhus, er vanskelig innenfor indre by gjennom nye boligprosjekter.

Egenskaper ved boligens nære omgivelser

Barnefamilier som flytter har et utbredt ønske om eget privat uteareal. Dette er det ikke lett å ivareta i nye boligprosjekter i indre by, bortsett fra ved balkonger og terrasser. Det er likevel mulig å kunne tilby noe privat uteareal til beboere i første etasje. Trygge utemiljøer er viktig og kan i større grad ivaretas ved å lukke gårdsrom eller boligprosjektene fellesarealer for andre enn dem som bor i boligprosjektene. Tilstrekkelig grøntarealer og gode lekeplasser for barn er viktig. Å kompensere for dette med gangavstand til større parkområder synes ikke tilstrekkelig. Det synes som om mindre innsyn er viktigere i nye boligprosjekter enn solforhold.

Muligheter til å parkere bil på nytt bosted er viktig for dem som flytter fra indre by. Å ivareta barnefamiliers behov for å parkere bil, uten at den nødvendigvis brukes i det daglige, er derfor viktig også i nye boligprosjekter i indre by.

Egenskaper ved boligområdet

Bofaste synes å tolerere mer støy og forurensning enn de som har flyttet, men skal en dempe utflytting fra indre by, må støyforhold og luftforurensning forbedres. Selv om forholdene innad i boligprosjektene er tilfredsstillende, ligger deler av boligprosjektene ut mot støyutsatte gater. Virkemidler for å redusere gjennomgangstrafikken nær boligprosjekter synes å være viktig gjennom overordnet areal- og transportplanlegging.

Utrygghet knyttet til narkotikasalg og kriminalitet kan ikke nye boligprosjekter fjerne, men prosjektene kan i større grad utformes slik at beboerne blir skjermet for dette.

Skole og skolevei er mange opptatt av. Trygge skoleveier henger ofte sammen med at trafikkerte gater utenfor boligprosjektet må brukes og krysses.

Summary

Rolf Barlundhaug, Bjørg Langset, Marit Nygaard and Marit Ekne Ruud
Moving and staying motives of young Oslo families

with children

NIBR Report 2018:14

What needed to be investigated?

Oslo City's Agency for Planning and Building Services (Plan- og bygningsetaten) wanted to find out why young families (i.e. families with children) move from the central parts of Oslo to suburbs further out, or to neighbouring municipalities in the county of Akershus and why young families move from the suburbs to Akershus. We also asked young families who had lived for a long time in the central parts of the city why they had made their decision and whether they had plans of moving out of the inner city. The study therefore partly looks at the circumstances surrounding recent relocations and the reasons for staying in a particular area over a longer period of time, and what future plans these families may have had.

Approach

NIBR conducted a quantitative survey of movers and stayers. When choosing the themes and questions for the survey we employed a push/pull approach. In practice, it means that a number of questions are associated with important factors behind the choice of the new home and neighbourhood while another battery of questions were related to the home, and, not least, the neighbourhood the households had moved from.

A common online questionnaire was sent out, but in practice, movers and stayers were given a number of different questions, albeit related to many of the same themes. Stayers with and

without moving plans were asked a number of different questions too.

The problem of living centrally in a home you are not happy with can be solved by moving to another home in the same neighbourhood. We have therefore also focused on factors other than the home itself as reasons for moving from the inner city.

In addition to the quantitative survey, a qualitative survey was conducted in two relatively new housing projects in Oslo, where we knew young families were living, and we conducted focus group interviews of young families living in these projects. The main purpose of the qualitative survey was to get the young families to tell us what they were happy with and what they miss in the homes and areas where they live, as opposed to questions in the quantitative survey of what they think of new housing projects in the inner city more generally.

The questionnaire was sent to 13,500 families, and the response rate was 28. The results are weighted by sample bias and dropout rate. The dropout weights are constructed by gender, age and country of origin.

Previous research shows that a large proportion of relocations to the major cities consist of young single persons moving there for purposes of work or education. Many people with an education they have obtained in the cities find work there, and eventually settle down with family and children. A common pattern has long been for these people to move into a more permanent home before the children start attending school. In the suburbs of the big cities there is a greater proportion of bigger dwellings in low-rise apartment buildings, semi-detached and single family homes these families find attractive, at the same time as prices taper off with distance to the city centre. Young families move to areas with small houses where a large percentage of the population consists of other young families. While they move into larger and less expensive homes, many see these areas as good for raising children; they are associated with a better quality of life, less noise and pollution and less crime. It is often the attributes of the home and neighbourhood one moves to than factors that draw people away from their former home that dominate the reasons for moving.

Characteristics of movers – socioeconomic features and housing conditions before and after moving

Before moving, movers tended to live in smaller dwellings in terms of floor space and the number of rooms than those occupied by stayers in the inner city. This is not unexpected since the movers were in a situation where they compared another (and larger) home in the inner city to a new home outside the inner city. The stayers may have moved to a new home within the inner city, thus finding a more permanent residence there. For the same reason, we find that stayers are somewhat older than movers. This is also a result of how populations are defined. The stayers are allowed to have older children than the movers, 14 and 10 years old respectively.

It makes more sense to compare the living conditions of movers after moving with those of the stayers in the inner city. The floor space of the homes of stayers without moving plans measured on average 95 m². Also on average, the homes of all movers were larger than those of the stayers in the inner city, and increased in size the further they moved from the centre. The proportion of dwellings in low-rise apartment buildings, semi-detached and single family homes also increases with distance from the centre. There is a distinction between movers relocating to the western and eastern parts of the city respectively in that the former move to larger homes with a higher proportion of low-rise apartment buildings, semi-detached and single family homes. Movers to the suburbs on the eastern side of the city stand out by having smaller homes, the smallest share of dwellings in low-rise apartment buildings, semi-detached and single family homes and the lowest proportion with a garden or outdoor area of their own. These movers are also less likely to have higher education (along with movers from the suburbs to the eastern part of the county of Akershus), highest proportion with origins in Asia and Africa, highest share of single parents and the largest proportion in the low income bracket.

Main reasons for moving

Young families have more reasons than simply a desire for a larger home to move from the inner city or suburbs to a new home. Two in three say housing was a very important reason for moving, often in combination with personal reasons, most of which involve an

increase in the number of children. Couples moving together or moving apart account for very little. Almost four in ten mention the place or area as a very important reason for moving. The need for a larger home triggers the actual move, but where they move is a very important factor in addition to the type of dwelling chosen.

An important question when young families are about to move house is the choice between finding a larger home in the same area or a more affordable home further away from the city centre. Of the movers from the inner city to the suburbs, 4 in 10 young families looked first for another home in the inner city. Of these, about 7 in 10 who moved eastwards highlighted what they considered a very important reason: they “had failed to find a large enough dwelling within an acceptable budget”. The corresponding proportion of movers moving westwards was about 40 per cent. Families’ failure “to find a home they wanted in an area suitable for children” was a very important reason for about 30 per cent of those who had first looked for a new place in the inner city. The answers here did not vary much between eastward/westward moves. The responses to a question everyone was asked – why they did not move to another home in the inner city – confirm that limited economy and high housing prices were important for movers moving east, albeit less so for movers moving west. At the same time, the desire for a single-family house, semi-detached house or low-rise flat dominated, with almost 6 in 10 of movers to Akershus highlighting it as very important reason not to move to another home in the area from which they were moving.

The desire for a single-family house, semi-detached house or low-rise flat was greater among movers to the western suburbs than the eastern ones, especially among those moving from the inner city west to the western suburbs. Economy and the desire for single-family house, semi-detached house or low-rise flat were more important for why families did not want to stay in the inner city than factors related to school or moving closer to family or a place where they grew up. Half of the movers said they would have found a place in the inner city if housing prices had been lower relative to the suburbs/Akershus. However, the proportion was significantly lower among movers from inner city to the western suburbs, and generally lower in western than in eastern relocations. Parking opportunities in the inner city are also an important

motivation for not settling in the inner city for 20 per cent of the movers.

A pattern emerges in which many eastbound movers would really have liked to have found another home in the inner city but for economic reasons moved further out from the city centre, where house prices are lower. In relocations to the west, finances are less important and the widespread desire to acquire a single-family house, semi-detached house or low-rise flat was an important factor in leaving the inner city. To a much greater extent, these movers have had a real choice and chose single-family house, semi-detached house or low-rise flat away from the inner city rather than a larger flat in a high-rise building in the inner city. This finds corroboration in that movers to the eastern suburbs are much less likely than others to say that instead of moving to a home they wanted, moved rather to a home they could afford, but expected to move again. A common feature of many of these movers is that they moved to a high-rise flat, while the proportion of single-family houses, semi-detached houses or low-rise flats is significantly higher among those who moved to the house they wanted.

Factors of importance to the choice of new homes and neighbourhood

When considering a new home, most movers were preoccupied with the possibility of using public transport to work, especially those who moved furthest away. Second, short commutes to work were important; not surprisingly, this factor had the greatest support among movers who had moved the shortest distances. There were various questions about the neighbourhood around the new home. Most people wanted a secure neighbourhood and opportunities for children to play and safe school roads. It is therefore not surprising that walking distance to school, day care facilities, public transport, outdoor recreation and environment attracted significantly greater support than walking distances to parks, cafes, restaurants and cultural events. Here there are some differences in the preferences of immigrants and others. The former group is more likely to give greater importance to walking distance to parks, activities for children, restaurants, cafés cultural events.

Also, low levels of noise and pollution, parking possibilities and features of the social environment were important. Variation between the movers by relocation direction and selected background variables was small. Both high-income households and immigrants were concerned to a greater extent than others with the type of people living in the neighbourhood. Immigrants were more concerned about opportunities to drive, while the majority population were more concerned about having a space to *park* the car.

For the movers, proximity to family was slightly more important than proximity to friends in the new place. Respectively 40 and 35 per cent of the movers said this was a quite or very important facet of the new home and neighbourhood. Proximity to friends was more important for the majority population than for immigrants.

A stable classroom environment is very important for the movers, and slightly more important than the proportion of students with Norwegian as their first language and moving to a preferred schooling district. Movers to Akershus place more emphasis than others on the proportion of students with Norwegian as their first language and a stable classroom environment.

Above all, movers want the new home to be large enough, have a separate bedroom for each child, a balcony or terrace and be of a decent physical standard. It was also important to have safe playing areas in the immediate vicinity of the home and a private outdoor area. Several of these features seem to be more attractive to the majority population than to others.

Factors pulling movers away from their previous home and neighbourhood

Differentiating between the physical environment and the home is important because problems associated with an unsatisfactory dwelling can in many cases be solved by moving within the inner city, while factors related to the physical environment in the wider sense may persist despite moving to another dwelling.

Lack of outside spaces or a garden is the most important reason for moving. This is followed by a number of factors related to the children's immediate surroundings, such as lack of opportunities for play and development, unsafe school roads, neighbourhood

insecurity and a negative view of the neighbourhood and demographics. Noise and air pollution were also important. The answers varied with where in Oslo the respondent had moved from. Generally, the push factors are of less importance to movers to Oslo's western areas than to the eastern ones, but the Ensjø area stands out with fewer push factors. However, parking problems were encountered by many in the western areas of the inner city. Insufficient space in the old dwelling was the main reason for moving out of the inner city.

The survey showed the extent to which relocated households agreed with different statements about new homes in the inner city. About half of the young families agreed that the homes were built too closely together and were too open to outsiders. Four in ten households thought the projects had too few green areas, while a third thought the playing areas were too small. Not many agreed that there was too little sun on the balconies and outdoor areas, indicating that the quality of the new housing developments was not the main reason respondents had for moving out of the inner city.

Stayers in the inner city

We asked stayers in the inner city with and without moving plans to answer separate questions. Stayers without moving plans were asked about the importance of different factors to their continued desire to live in the inner city, while those with moving plans were asked to explain which factors related to their current physical environment and housing were motivating them to move out of the inner city.

Stayers without moving plans emphasize proximity to schools, shops and retail centres as well as short commutes to their current job as important reasons for staying. Some preferences vary geographically in the inner city. One reason to stay is the lack of the wherewithal to buy something bigger in the suburbs or in Akershus. Immigrants were particularly likely to mention this as a reason, but we found the same difference when it came to education and income. The differences in preferences are greatest between the majority population and immigrants, less in terms of education and income. The majority population emphasize to a greater extent opportunities to walk and cycle to work and daily activities, the social milieu and who lives in the neighbourhood.

Also, living close to friends and within walking distance of public transportation, schools and shops was important. One bedroom for each child, balcony/terrace, safe playing areas near the home and outdoor areas to share with neighbours are emphasized more by the majority population than by immigrants. Immigrants were more concerned with the proportion of pupils in the school with Norwegian as their first language and nearness to cultural events. Being close to the outdoors and the natural environment was more important for both those in lower education and lower income brackets than others. Distributed by city district, a majority of families in Ensjø sub-districts highlighted decent standards, balcony/terrace and private outside area as reasons for staying.

Stayers with moving plans tend to report lack of opportunities for children to play and flourish as a reason to move. Other important reasons are unsafe school roads, dissatisfaction with the school environment, insecure neighbourhoods, features of the social milieu, and noise and pollution in the area. Also factors like other young families moving and lack of playmates for the children seem important. In terms of housing, the need for more space and lack of outdoor spaces are mentioned as important reasons for moving out of the inner city.

Residents of two housing projects in the inner city

Interviews with residents in two relatively recent housing projects – Ringnes Park in Grünerløkka and Marienfryd in Ensjø – corroborate and elaborate many of the findings of the survey.

Many of the informants in Ringnes Park had lived there since the project was new and felt then that it made economic sense to buy a home there. They were fortunate enough to acquire relatively large flats, large enough for each child to have its own bedroom. While they were grateful for the lift and balcony, the flats could have been more spacious, more flexible, the bedrooms larger and the kitchen closed off so that the older children could have their friends over without disturbing the others in the household. The courtyards are decent, and a lot of resources were put into increasing residents' sense of well-being. The short and safe road both to the school and day care centre was appreciated. Garage space was important to most, even though the car was not used much on an everyday basis.

On the negative side, the courtyards, it was mentioned, were open to the street, exposing the area to illicit drug sales and unwanted and noisy through traffic. The subletting of many of the flats, especially of the largest to groups (students), displeased some of the respondents. It was not good for the sense of community. Large apartments adapted for families with children were attractive for several types of buyers and these dwelling were too expensive for young families interested in these flats. Some of the young families moved, leading to loss of friends in the day care centre. In flats facing a busy road there could be some noise and pollution. Having access a cabin or holiday home was important, partly as a compensation for living so close together in the inner city. The authorities should think more about zone divisions, ensuring that bars and restaurants are not located too close to the homes.

The residents of Marienfryd also highlighted the relatively favourable price when the flats were new, and the advantage of moving into something that was brand new. Again, respondents criticised the lack of storage space and open kitchen solutions when people are visiting and few opportunities to utilize the flats as they might want, such as the possibility of dividing rooms. Open courtyards resulted in unwanted traffic and noise, something they intend to resolve by setting up private booms at the entrances. There was little noise from the courtyards, but more noise and air pollution from the busy roads around the project. The area lacked activities for youth, including youth clubs and, for example, football grounds.

What explains the differences between different movers and between movers and stayers?

Several multivariate analyses of movers and stayers have been conducted. What factors determine whether movers move to the east or west, what determines whether they move a short distance to the outer suburbs or further afield to Akershus and, finally, what differentiates the movers from the stayers? In all the analyses, we investigate the extent to which observed differences are due to differences in socioeconomic characteristics of households (background variables) or whether the results are due to different housing types and housing preferences.

For movers from the inner city to the suburbs, both background attributes and preferences help explain the propensity to move to

the eastern or western suburbs. Background attributes explain more of the variation in the relocation direction than the preferences. The likelihood of moving to the western suburbs falls with education level and country of origin if it is in Africa, Asia and South America, and rises with income and whether the mover used to live the western part of the inner city. Persons who highlight short commuting times to their current job as very important, are more likely to move to the western suburbs. The same applies to people for whom opportunities to cycle to work are reported as quite or very important. Respondents pointing to price per square meter as a very important factor associated with the dwelling to which they have relocated, are more likely to move to the eastern rather than western suburbs. There are also different preferences for the type of outdoor space in the eastern and western suburbs. People who have indicated the great importance of a private outdoor area attached to the dwelling, have a higher chance of moving to the western than the eastern suburbs, while people marking outdoor areas shared with neighbours as quite important or important, have a higher likelihood of moving to the eastern suburbs.

The differences between young families moving to the western part of Akershus county compared to the eastern part are much less distinct. Income is a key sorting variable in these moves in that low-income households move eastwards more often while high-income households tend to move westwards. Here, too, the likelihood of moving westwards increased if one had previously lived in the western part of the inner city. Also, the price per square meter variable separated movers to eastern and western Akershus. This factor had the greatest impact on movers to Akershus east.

Background characteristics and preferences both help explain the variation in relocations to the eastern and western suburbs. When it comes to relocating to Akershus, background attributes (economy and former location) are about the only factors deciding the direction of the move. It seems, then, that moving to Akershus is governed by price, while moving to the suburbs depends both on price and preferences.

If we disregard the relocation direction and investigate instead the differences between people moving shorter or longer distances, we

find no differences in background attributes apart from the fact that former residents in the western part of the inner city are more likely than others to move further away, i.e., to Akershus. However, the significance of the preference variables was greater. Rating the opportunity to cycle to work and to use public transport to get to different activities as important, reduces the likelihood of moving to Akershus. Families for whom price per square metre is an important factor of the dwelling, have a higher probability for moving to Akershus. Families who rank a private outdoor area as important are more likely to move to Akershus, while families with a preference for outdoor spaces they can share with neighbours are more likely to move to the suburbs.

What distinguishes stayers from movers from the inner city?

In the comparison of movers from the inner city and stayers in the same location, we find that low-income families, single parents and households stemming from Asia and Africa are more likely to remain in the inner city. Stayers and movers differ from one another on a number of preference variables. While movers seem to emphasize more space such as a bedroom for every child, safe neighbourhoods and play areas for children, absence of noise and pollution, the stayers were very preoccupied with a good school environment. While the movers were keen to live close to their family, stayers were more concerned about living near friends. The stayers also put more emphasis on the social environment and who lived in the neighbourhood. Also being able to walk to different activities was important for the stayers.

Planning of new housing projects in the inner city

To what extent can the survey we have made give input to the planning of new housing projects in the inner city? The attributes associated with the property and the neighbourhood can be distinguished between a) characteristics of the dwelling, b) characteristics of the dwelling's close surroundings and c) characteristics of the area where the residence is located. In the municipality's planning of new residential projects, it is mostly the dwelling attributes and the close surroundings that is affected.

Housing characteristics

When it comes to the design of the residences, they could be designed more flexible, so that a small residential area more easily

could be adapted to the changing needs of families with children, especially when it is appropriate for children to get the visit without having to interfere with the rest of the family.

Through the revision of the size norm for new residential projects, the municipality can also ensure that a certain share of big apartments can be built, larger than the norm today requires.

Characteristics of the dwellings close neighbourhood

Families who move have a widespread desire for an own private outside area. This is not easy to attend to in new housing projects in the inner city. It is possible, however, to be able to offer some private area to residents on the ground floor. Safe outside environments are important and could be addressed by closing the courtyard for others than those who live in the housing projects. Sufficient green areas and good playgrounds for children is important. To compensate for this with walking distance to the larger park areas does not seem sufficient. It seems that the less insight is more important in new housing projects than sun conditions.

Opportunities to park a car at the new place of residence is important for those who move from the inner city and car parking is therefore important also in new housing projects in the inner city.

Characteristics of the area

Stayers seem to tolerate more noise and pollution than those who have moved, but to mute move out of the inner city, the noise ratio and air pollution has to be improved. Although these conditions within the housing projects are satisfactory, parts of the housing projects is located towards the noise-prone streets. Means to reduce the traffic near housing projects seem to be important through the area and transport planning.

Insecurity associated with drug sales and crime cannot be removed through new housing projects, but new projects can to a larger extent be designed so that the residents are sheltered for this. Safe school roads means low traffic on streets outside the housing project.

1 Bakgrunn og problemstillinger

1.1 Problemstillinger

Plan- og bygningsetaten ønsket å få belyst følgende problemstillinger i prosjektet:

- Hvorfor flytter barnefamilier fra sentrale bydeler i Oslo til ytre by i Oslo eller til omegnskommuner i Akershus?
- Hvorfor flytter barnefamilier fra ytre by i Oslo til omegnskommuner i Akershus?
- Hvilke bomotiver oppgir barnefamilier som har bodd i samme område over lengre tid?
- Barnefamiliers framtidige planer:
 - ✓ Hovedgrunner til at barnefamilier ønsker å bli boende i et område
 - ✓ Hovedgrunner til at barnefamilier kunne tenke seg å flytte fra området der de bor

Når det gjelder barnefamiliers framtidige planer er dette avgrenset til de som har bodd fire år eller mer i indre by med barn. NIBR har gjennomført en kvantitativ spørreundersøkelse blant 3 grupper av barnefamilier. Den første gruppen har flyttet fra indre by til ytre by eller Akershus, den andre gruppen har flyttet fra ytre by til Akershus og den tredje gruppen har bodd i indre by med barn i

mer enn fire år. I tillegg har vi gjennomført fokusgruppeintervjuer med beboere i to relativt nye boligprosjekter i indre by.

Fra offentlig statistikk og registerdata er det kjent at størstedelen av flyttere fra indre by er barnefamilier med små barn (under skolealder), og at svarene på undersøkelsen blant flytterne i hovedsak kan tolkes som svar fra denne gruppen av barnefamilier.

Mens de to første kulepunktene fokuserer på omstendigheter rundt en nylig flytting, dreier de siste to kulepunktene seg om motivene for å bli boende i et område over en lengre periode og om hva slags framtidsplaner disse har.

Mange større byer registrerer en nedgang i barnebefolkningen, særlig sentralt i byene. Florida (2017) fremhever en dreining i boligpreferansene til unge med teknologisk utdanning, som de siste årene har trukket mot byenes indre områder fra tidligere ofte å ha jobbet og bodd i mer perifere teknologiområder. Sammen med opprustning av mange indre bydeler, med påfølgende gentrifiseringsprosesser, har dette bidratt til å presse opp sentrale boligpriser.

Mangel på store «rimelige» boliger, få lekeplasser og barnevennlige gater er noen av årsakene til utflytting fra enkelte amerikanske byer. Det blir også trukket fram at private kostbare skoler ligger sentralt, mens de offentlige skolene oftere ligger i forstedene. Middelinntektshushold er de som oftest flytter ut, mens hushold med de høyeste og laveste inntektene blir boende, de siste fordi de ikke har muligheter for å flytte ut. Som i Oslo er det familier med barn under skolealder som oftest bor sentralt, men de flytter når barna blir eldre.

I flyttinger over kommunegrenser identifiseres fire hovedmotiver for å flytte eller bli boende: Arbeid, bolig, sted/miljø og familie (Sørliie mfl 2012). Vår analyse dreier seg om flyttinger innenfor en bo- og arbeidsmarkedsregion (BA-region), slik at motiver knyttet til arbeid og utdanning i mindre grad er aktuelle, og da særlig for barnefamilier. Likevel er det viktig i utgangspunktet å spørre om samtlige motiver også i denne studien.

Vi vil også understreke at familie, som blant annet omfatter pardannelse/paroppløsning og flytting nær familie kan være viktig. Boligmotivet er imidlertid sterkt knyttet til familiemotivet ved at

endringer i husholdningsstørrelse og livsfase endrer etterspørselen etter bolig. Endringer i husholdningen og livsfase påvirker ønsket geografisk lokalisering (stedsmotivet), samtidig som flytting også kan innebære tilbakeflytting til oppvekststed.

Flere og flere unge vokser opp i Oslos omegnskommuner. Mange av dem flytter til indre by for utdanning og arbeid, før de velger å flytte ut igjen som barnefamilier. I større grad enn tidligere vil en kunne flytte tilbake til oppvekststedet eller oppvekstkommunen uten å bytte arbeid. Hvor viktig dette er som lokaliseringsmotiv prøver vi å avdekke i undersøkelsen.

Siden studien er innrettet mot husholdninger i en bestemt livsfase, vil det være mindre aktuelt å studere flyttinger i et større livsfaseperspektiv. Det er likevel en tydelig endring i livsfase, også for barnefamilier, når barna begynner på skole.

I hvilken grad har kommunen virkemidler som kan brukes i planleggingen av nye boligprosjekter for å tilrettelegge bedre for barnefamilier i indre by? I hovedsak er det private utbyggere som bygger og som sender inn reguleringsforslag til kommunen, basert på kommuneplanens rammer for hvor sterkt et område kan utnyttes eller fortettes, nasjonale byggeforskrifter og kommunale normer for uteareal, parkering mm.

1.2 Bolig-, bokvalitet og betalingsvilje

I denne studien skiller vi mellom faktorer eller egenskaper som trekker husholdningen *til* den nye boligen og bomiljøet, og trekk ved den forrige boligen og det forrige bomiljøet som skyver barnefamilien *bort* fra dette stedet.

De egenskapene som er relevante å vurdere når en vurderer å flytte eller bli boende kan inndeles i;

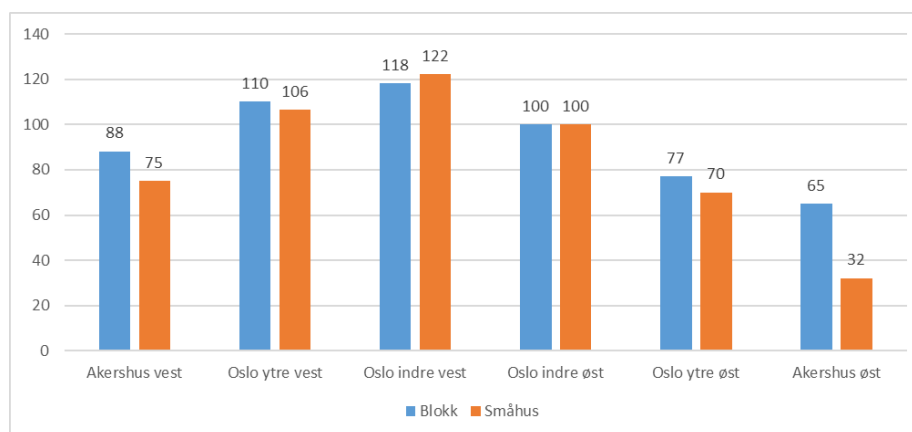
1. Egenskaper knyttet til selve boligen (størrelse, planløsning, etasje, balkong, sol, innsyn osv.)
2. Egenskaper knyttet til boligens nære omgivelser (hage/grøntarealer, lekearealer, fellesarealer, parkering, støy, trafikk)

3. Egenskaper knyttet til området (skole, skolevei, barnehage, tilbud av private og offentlige tjenester, handel, kultur, tilgang til kollektivtransport, avstand og reisetid til et større senter med arbeidsplasser, støy, forurensning, kriminalitet, boligstruktur og dermed befolkningsprofilen i nærområdet)

Alle disse tre kategoriene er med på å bestemme prisen på en bolig. Samtidig vil disse elementene danne hoved- og undertemaer for undersøkelsen.

Beliggenheten innen et urbant område har svært stor innflytelse på prisen. I tillegg betyr boligens størrelse og etasjeplassering mye (Barlindhaug og Nordahl 2018). Siden prisen på en bolig ikke bare bestemmes av barnefamilier, men også av andre grupper som kan etterspørre de samme boligene, trenger ikke egenskaper som tilgodeser barn nødvendigvis å slå ut i høyere priser. Men både grøntområder, lite støy og lite trafikk verdsettes av mange kjøpergrupper. I Figur 1.1 har vi på grunnlag av omsetningsdata for brukte boliger framstilt hvordan prisene på en standard blokkleilighet og et standard småhus (enebolig/rekkehus) varierer mellom områder i Osloregionen i 2014¹. Indeksen blir derfor den samme om vi bruker pris eller pris per kvadratmeter. Akershus vest er her Asker og Bærum, mens resten av kommunene i Akershus tilhører Akershus øst.

Figur 1.1: *Boligprisnivå i Osloregionen 2014. Oslo indre øst=100.*



¹ I beregningen er det kontrollert for størrelse i kvadratmeter og alder på boligen

Prisstrukturen for blokk og småhus følger samme mønster, med det høyeste prisnivået i Oslo indre vest. Prisene faller raskere mot øst enn mot vest. Det lave prisnivået på småhus i forhold til blokk i Akershus skyldes trolig at blokkbebyggelsen er konsentrert om de nærmeste kommunene til Oslo.

Det er også en sammenheng mellom pris/størrelse på den boligen en kjøper og inntekt. Noen har sterke preferanser for å bo sentralt, og kan gå ned i boligareal for å oppnå en sentral lokalisering, mens andre velger en større perifer bolig med lavere kvadratmeterpriser fordi de vektlegger dette framfor sentralitet. Samtidig kan det teoretisk argumenteres for at det pristillegget som må gis for en sentral bolig tilsvarer nåverdien av alle framtidige reisekostnader fra en perifer bolig til en sentral arbeidsplass. I en slik teori er det preferanseforskjeller som gjør at noen lokaliserer seg sentralt og andre perifert (Barlindhaug 2017). I praksis kan det være andre grunner til at husholdninger kjøper en rimelig perifer bolig. I bankenes kredittvurdering, og dermed hvor mye som kan lånes, tas det ikke hensyn til reiseutgifter fra hjem til arbeid. For mange kan det da være lettere å få finansiert en perifer bolig selv om de samlede kostnadene til bolig og reise vil bli like store som for en sentral bolig. Også boliglånforskriften kan hindre husholdninger i å kjøpe en større sentral bolig, særlig kan regelen om at en ikke kan låne mer enn fem ganger inntekten slå ut. Rapporten er videre disponert slik at vi først starter med et metodekapittel hvor vi gjør rede for den kvantitative spørreundersøkelsen og den kvalitative undersøkelsen i to nyere boligprosjekter. Neste kapittel gjennomgår foreliggende litteratur om flytting mer generelt og om barnefamiliers flytting spesielt. I kapitlet som følger utnytter vi offentlig statistikk og tilgjengelige registerdata som er brukt i et parallelt prosjekt under programmet Velferd, arbeid og migrasjon (VAM) i Norges Forskningsråd. Deretter gir neste kapittel en oversikt over boforholdene til flytterne før og etter flytting, som kan sammenlignes med de boforholdene de bofaste har. Kapitlet inneholder gjennomsnittstall og fordelinger over en del sosioøkonomiske variabler som alder, familiestatus, utdanning, inntekt og landbakgrunn for husholdninger i ulike flytteretninger. I tillegg viser vi oversikter over nåværende reisevei til arbeid, oppvekststed, bilhold, antall el-sykler i husholdningen mm.

De neste to kapitlene omhandler hhv flyttere og bofaste. I kapitlet om flytterne presenteres først de mer overordnede motivene for å

flytte for deretter å beskrive bolig- og bostedspreferanser for flytterne mer i detalj. Vi skiller de bofaste i to grupper, de som har flytteplaner og de som regner med å fortsette å bo i indre by. Deretter følger et kapittel som omhandler intervjuer med beboere i to relativt nye boligprosjekter i indre by. I neste kapittel foretar vi multivariate analyser for få fram i hvilken grad sosioøkonomiske bakgrunnsvariabler og/eller bolig- og bostedspreferanser forklarer flytteretning ut av indre by, om en flytter langt eller kort og hva som skiller de bofaste fra flytterne. I det siste kapitlet drøfter vi hvordan kommunen kan påvirke utformingen av nye boligprosjekter for at flere barnefamilier vil velge å bo i indre by.

2 Data, tilnærming og metode

Flytting i form av boligsifte kan ses på som et resultat av endringer i livsfase og økonomiske ressurser. Særlig gjelder dette kortdistanseflyttinger som dette prosjektet dreier seg om. I flyttinger over lengre distanser vil arbeid, utdanning og forhold knyttet til sted være mer framtrødende som flyttemotiv (Sørli mfl 2012). Også barnefamilier gjennomgår endring i livsfase i takt med barnas alder og eventuelle nye barnefødsler. Metodisk skiller vi mellom «revealed»- og «stated» preferences, der den første tilnærmingen etterprøver begrunnelser rundt faktisk utførte flyttinger, mens den andre tilnærmingen dels uttrykker mere ideelle preferanser og ønsker gjennom flytteplaner, samt fokuserer på egenskaper ved området en bor i som mulige grunner til at en ønsker å bli boende.

En omfattende kvantitativ spørreundersøkelse er gjennomført til barnefamilier som har flyttet og barnefamilier som har vært bosatt lenge i indre by. Når vi har valgt temaer og spørsmål i spørreundersøkelsen, har vi brukt en push/pull tilnærming. I praksis betyr dette at en rekke spørsmål er knyttet til hva som var viktig for valget av den nye boligen og bomiljøet rundt. Et annet batteri av spørsmål er relatert til boligen, og ikke minst bomiljøet, en flyttet i fra. Her er vi mer fokusert på bomiljøet, skole, trafikk mm, heller enn selve boligen. Å bo sentralt i en bolig som en ikke er fornøyd med, kan løses ved å skifte bolig i det samme bomiljøet. I prosjektet er vi derfor mest fokusert på grunner til at en ikke skifter bolig i det eksisterende bomiljøet, her tenkt som indre by, men heller velger å flytte ut av indre by.

I tillegg til den kvantitative undersøkelsen er det gjennomført en kvalitativ undersøkelse i 2 relativt nye boligprosjekter i Oslo, der vi vet at det bor barnefamilier, og vi har foretatt fokusgruppeintervjuer av barnefamilier som bor i disse prosjektene. Hoved-

hensikten med den kvalitative undersøkelsen har vært å få tilbakemeldinger fra barnefamiliene på hva de er fornøyd med og hva de savner i boligene og områdene de bor i, til forskjell fra spørsmål i den kvantitative undersøkelsen om hva de mer generelt synes om nye boligprosjekter i indre by.

Gjennom fokusgruppeintervjuer av barnefamilier som bor i disse prosjektene vil vi få fram egenskaper nettopp ved disse prosjektene. Hva er barnefamiliene fornøyd med og hva kunne vært bedre? Og hvorfor vil de eventuelt flytte fra sin nåværende bolig?

Rekrutteringen til fokusgruppeintervjuene ble gjort gjennom kontakt til styrene for de to aktuelle boligprosjektene. Forespørselen ble formidlet på interne hjemmesider. Intervjuene ble gjort samlet for hvert område, i tillegg til noen oppfølgingsintervjuer på telefon med sentrale personer som ikke var tilstede på intervjuene.

Utvalget i den kvantitative delen består av tre delutvalg. Disse utvalgene er trukket av EVRY. Fra folkeregisteret er det koplet til alder, kjønn, verdensdel, en variabel som sier om en er første eller andre generasjons innvandrere samt grunnkrets for bolig flyttet fra og til (nåværende grunnkrets for de bofaste i indre by).

Det var formålstjenlig å skille utvalget av flyttere på følgende måte:

- Husholdninger som flyttet fra indre by til ytre by
- Husholdninger som flyttet fra Oslo til Akershus

Det første delutvalget på 4500 består av husholdninger med barn i alderen 0-10 år som har flyttet fra indre til ytre by i perioden 2014-2017, mens det andre delutvalget på 4500 består av samme type barnefamilier og flytteperiode, men disse har flyttet fra Oslo til Akershus i perioden. Flyttere som har flyttet motsatt vei, dvs. enten fra ytre til indre by eller fra Akershus til Oslo, er ikke med i denne undersøkelsen.

Det tredje delutvalget på 4500 består av barnefamilier med barn i alderen 4 til 14 år som har bodd mer enn fire år i indre by med barn. Det innebærer at husholdningene har minst ett barn som er over fire år, men kan også ha yngre og eldre barn. I løpet av denne fireårsperioden kan de ha skiftet bolig innenfor indre by, men slike

eventuelle flyttinger er ikke registrert eller spurt om i undersøkelsen. Det er det nåværende boforholdet og bomiljøet vi kartlegger.

Bruttoutvalget på hele undersøkelsen var på 13500 husholdninger og i alt svarte 3806 på undersøkelsen, noe høyere enn forventet. Svarprosenten fordelte seg på følgende måte i de tre utvalgene.

Tabell 2.1: *Brutto og netto utvalg, samt svarprosent*

	Brutto	Netto	Svarprosent
Flyttere fra indre til ytre by	4500	1114	24,8
Flyttere fra Oslo til Akershus	4500	1191	26,5
Bofaste i indre by	4500	1501	33,4
Sum/Alle	13500	3806	28,2

Av mangel på kunnskap om størrelsen på populasjonen de to flytteutvalgene er trukket fra, har vi brukt tilgjengelige registerdata som kan følge voksne personer som bodde i Oslo i 2008 fram til 2013 for å etablere utvalgsvekter.. Flytteopplysninger om husholdninger med barn i alderen 0-17 år fra dette registeret ble benyttet for å finne tilnærmede populasjonsstørrelser og dermed utvalgsvekter.

For å korrigere for frafall ble utvalgene vektet ved hjelp av en iterativ vektemetode (poststratifisering). De tre nettoutvalgene ble vektet hver for seg etter fordelingen i bruttoutvalgene for følgende variabler

- kjønn*firedelt alder
- firedelt landbakgrunn
- tredelt botid

Et web-basert spørreskjema ble benyttet i intervjuene og et invitasjonsbrev ble sendt ut per post, med en lenke med unikt brukernavn og passord til spørreundersøkelsen. Undersøkelsen tok i gjennomsnitt 15 minutter.

Indre by vest er bydelene St. Hanshaugen og Frogner, mens indre by øst er de tre bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene.

Vi har valgt å inkludere Bydel Nordstrand i Oslo ytre vest. Oslo ytre vest er dermed definert som de fire bydelene Nordre Aker, Vestre Aker, Ullern og Nordstrand (bydel 6-8, 14), mens Oslo ytre øst består av bydel 9-13 samt 15.

Selv om det er tre åpenbare korridorer ut av Oslo; mot vest, mot nord-øst og mot syd/syd-øst har vi valgt en todeling av flytteretningene til Akershus. Akershus vest er definert som Asker og Bærum, mens Akershus øst er resten av kommunene i Akershus.

Tallene i tabeller og figurer i denne rapporten er beheftet med usikkerhet. Vi har brukt en framgangsmåte som er vanlig i mange av SSBs rapporter som omhandler spørreundersøkelser til et utvalg av en populasjon, se for eksempel Hernes Jensen og Holseter (2017). Framgangsmåten er vist i vedlegg 1.

3 Teorier om flytting

I kontrast til boligmotiverte kortdistanseflyttinger, er arbeid, utdanning og familie dominerende motiver for langdistanseflyttinger (Sørliie mfl 2012). Flytting over kommune-grenser kan både være kortdistanse og langdistanseflyttinger. Derfor kan bolig som flyttemotiv også være sterkt utbredt i flyttinger over kommunegrenser (Barlindhaug 2013).

I pressområder som omfatter flere kommuner er det flere forhold som er med å forme bosettingsmønsteret; husholdningenes boligpreferanser, næringslivets lokaliseringmønster og utbygging av offentlig infrastruktur, og dermed pendlingsmuligheter.

I økonomisk litteratur oppstår ønske om flytting som en respons på geografiske forskjeller i økonomiske betingelser (Gabriel mfl.1993). Beslutningen om å flytte skjer bare hvis den økonomiske avkastningen eller netto nytten av å flytte minus transaksjonskostnadene ved å flytte er positiv. Noen flytter over kommune-grenser uten å skifte jobb, andre skifter kanskje jobb for å oppnå andre ting som er verdifullt for husholdningen som helhet. Ofte er boligprisene høyest i attraktive og produktive regioner. Dette kan oppfattes som en barriere mot flytting til slike områder. En undersøkelse blant 6000 flyttere i New Zealand midt på 2000-tallet avdekket at mange av de som hadde flyttet mellom lokale arbeidsmarkeder, rapporterte sosiale eller konsumrelaterte motiver for flytting, heller enn arbeid (Morrison og Clark 2011).

Boligpreferanser handler om mer enn en avveining mellom boligforbruk og annet forbruk. Innholdet i boligkonsumet er her like viktig: Hvilken hustype som velges, hvor stor boligen er og hvor sentralt en vil bosette seg. Med en konstant verdi på boligkonsumet vil et boligkjøp i et sentralt kostbart område medføre lavere boligarealkonsum. Slike avveininger mellom ulike boligegenskaper vil variere med livsfase og livsstil. Dessuten vil

husholdninger med flere medlemmer kunne ha ulike preferanser som må avveies når et boligvalg skal gjøres.

Boligpreferanser må ikke forveksles med begrepet boligetterterspørsel. Den enkeltes boligetterterspørsel er et resultat av boligpreferanser, relative priser mellom bolig og annet konsum samt inntekt. I tillegg må det være en viss forskjell mellom etterspurt boligkonsum og faktisk boligkonsum før nytten av en flytting overstiger kostnadene knyttet til flyttingen, og etterterspørselen realiseres.

Boligmotiverte flyttinger eller kortdistanseflyttinger utløses som oftest av ubalanser mellom faktisk og ønsket boligkonsum. De fleste hushold flytter for å øke boligkonsumet. Bak vurderingene av forskjeller mellom faktisk og ønsket boligkonsum ligger ofte endringer i husholdningens økonomi, utvidelser av husholdet og endringer i sivilstatus, dvs. typiske endringer i livsfase (Clark and Huang 2003). I tillegg nevnes eksistensen av ulike push og pull faktorer knyttet til nåværende og framtidige nabolag. Mange hushold i Norge nevner ønsket om å bli selveier som egen grunn for å flytte (Barlindhaug 2003).

Når husholdninger spørres om sine motiver for siste flytting og sine flytteplaner skilles det metodisk mellom «revealed»- og «stated» preferences. Studier av faktisk flytting dreier seg om å avsløre motivene rundt en faktisk flytting, der husholdningenes økonomiske rammebetingelser har påvirket det valget som er gjort. I studier av flytteplaner og vurderinger av nåværende boforhold (stated preferences) er ikke de økonomiske rammebetingelsene så framtrepende, og det kan ofte være spørsmål om ønsker, der usikkerheten om framtidige inntekter kan være stor.

En stor andel av flyttingene til de store bykommunene består av unge enslige personer som flytter dit for å få arbeid eller utdanning. Mange av dem som utdanner seg i byene får jobb der, og etter hvert etablerer de seg med familie og barn. Et vanlig mønster har lenge vært at de før barnas skolestart etablerer seg i en mer permanent bolig. I de store byenes ytre områder fins et større innslag av småhus og eneboliger som er attraktive for disse husholdningene, samtidig som prisene faller fra sentrum (Magnusson Turner og Sandlie 2016; Barlindhaug og Gulbrandsen 2000; Christiansen og Loftsgarden 2011). Noen velger å flytte

lenger ut fra sentrum, til omegnskommunene, der prisene er enda lavere.

Et hushold må velge langs mange dimensjoner ved flytting, både disposisjonsform, boligtype, boligstørrelse og lokalisering, samtidig som det er en kjensgjerning at boligprisene varierer med lokalisering. For hushold med høye inntekter peker Bruckner mfl (1999) på at det kan være to krefter som trekker lokalisering i ulik retning. Høyinntektshusholdninger som ønsker en større bolig, trekkes mot forstadslokalisering fordi prisene er lavest der. Samtidig verdsettes tidsfaktoren brukt på reise høyere, jo høyere inntekten er. Det siste trekker høyinntektshusholdninger mot en sentral lokalisering. Bruckner understreker videre at lokalisering-utfallet kan være sterkt påvirket av de områdeegenskapene som tilbys sentralt i byen, og at slike egenskaper kan trekke høyinntektshushold mot sentrum.

Flambard (2017) bruker denne modellen til å forklare hvorfor høyinntektshusholdninger i USA tenderer mot å etablere seg i forstedene, mens de samme gruppene synes å etablere seg mer sentralt i Europa. Han finner at en øking i inntekt, alder, husholdningsstørrelse og boutgifter i forhold til inntekt øker sannsynligheten for å bosette seg i forstedene. Noen av de byene som ble studert framhevet seg ved attraktive indre områder. I disse byene var ikke de nevnte forklaringsvariablene signifikante.

Mulalic og von Ommeren (2017) viser at en gjennomsnittshusholdning i Danmark som fordobler sin inntekt, vil redusere avstanden mellom hjem og arbeid fra 18 til 16 kilometer. Effekten er større for single enn for par.

Bergstøm mfl (2010) finner at husholdninger med barn har størst sannsynlighet for å flytte til områder der det bor mange barnefamilier fra før, dels fordi det er der de finner de største boligene og dels fordi de ønsker å bo sammen med andre barnefamilier. Gkartzios and Scott (2010) studerte flyttinger fra urbaniserte områder i stor-Dublin og fant at hovedmotivene bak slike flyttinger var å få bedre, større og rimeligere boliger i områder som de vurderte var mer egnet for barns oppvekst. Disse områdene var også assosiert med bedre livskvalitet, mindre støy og mindre kriminalitet. I en forklaringsmodell basert på push-pull faktorer var det pull-faktorene som dominerte slike flyttinger, særlig faktorer knyttet til sosiale forhold i mer rurale områder, men

også faktorer knyttet til det fysiske miljøet og de lavere boligprisene på tilflytningsstedet. Samtidig peker Gkartzios and Scott (2010) på at flyttemønsteret assosieres med et lite bærekraftig romlig bosettingsmønster. De understreker at mønsteret fremmer byspredning og etterlyser plantiltak som i større grad kan ta hensyn til at disse beboernes preferanser også må kunne tilfredsstilles i de sentrale delene av en region.

Barlindhaug (2013) undersøkte i hvilke flyttestrømmer boligmotivet var mest framtrødende, basert på NIBRs flyttemotivundersøkelse fra 2008, der populasjonen var flyttere over kommunegrensene. Sannsynligheten for å oppgi bolig som viktigste flyttemotiv var svært stor i flyttinger fra Oslo til storbyområdet. I tillegg var denne sannsynligheten høyst for par under 40 år med barn.

En levekårsundersøkelsen med bolig som hovedtema ble gjennomført av SSB i 2015. Mer enn 6 av 10 par med barn som da bodde i Oslo-regionen oppga at den viktigste grunnen for siste flytting (i løpet av de siste 5 årene) var knyttet til boforhold, mens 23 prosent oppga personlige grunner.

Hele 2 av 3 par med barn som oppga boforhold som grunn for siste flytting, nevnte større bolig som hovedgrunn for flyttingen. Nest størst oppslutning som viktigste flyttegrunn var et mer barnevennlig bomiljø, med 12 prosent. Mer enn halvparten av dem som oppga personlige grunner nevnte pardannelse som viktigste flyttegrunn.

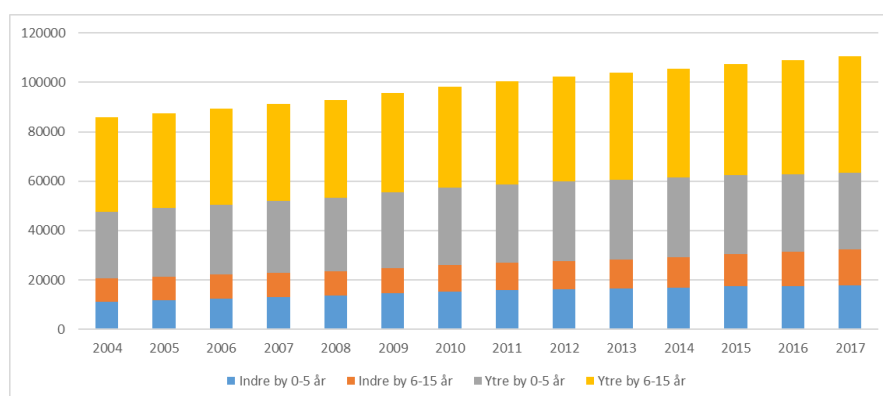
Videre viser undersøkelsen at 45 prosent av alle par med barn i Oslo-regionen som har flytteplaner sier at hovedgrunnen til at de ønsker å flytte er å bytte til en større bolig, i likhet med dem som har flyttet. Andre grunner, som hver får en oppslutning rundt 10 prosent, er å flytte for å bli boligeier og å bytte bolig av økonomiske årsaker. En av fire enslige forsørgere med flytteplaner ønsker å bytte til en mindre bolig, nesten like mange ønsker å flytte for å bli boligeier (21 prosent) og for å få en større bolig (19 prosent).

Undersøkelsen kan ikke skille svarene mellom ulike flytteretninger. Alle flyttinger er inkludert, også internflyttinger innen samme område og flyttinger til Oslo-området fra resten av landet.

4 Bruk av registerdata og statistikk i kartlegging av barnefamiliers flytting

Oslo, med en sterk befolkningsvekst, har i motsetning til mange amerikanske byer hatt en økning i barnebefolkningen. I figuren nedenfor viser vi utviklingen i de to aldersgruppene 0-5 år og 6-15 år i hhv indre og ytre by for tidsrommet 2004-2017².

Figur 4.1: *Antall barn i indre og ytre by. Oslo. 2004-2017. Aldersgruppe*



Kilde: SSB Statistikkbanken

70 prosent av Oslos befolkning bor i ytre by i 2017, noe som også gjenspeiles i størrelsen på barnebefolkningen. Totalbefolkningen har vokst med 47 prosent i indre by og med 20 prosent i ytre by gjennom perioden 2004 til 2017. Særlig har aldersgruppen 0-5 år i indre by vokst i perioden, med en vekst på hele 61 prosent, men

² Indre by er her definert som bydelene Frogner, Sagene, St. Hanshaugen, Gamle Oslo og Grünerløkka.

også aldersgruppen 6-15 år har hatt en større vekst enn totalbefolkningen i indre by (54 prosent). I ytre by har aldersgruppen 0-5 år hatt en svakere vekst enn totalbefolkningen, 14 mot 20 prosent, mens aldersgruppen 6-15 år har hatt en noe større vekst enn totalbefolkningen (24 prosent).

Nesten halvparten av boligbyggingen i perioden 2004-2015 har foregått i Oslo indre øst. Tar vi med indre vest, utgjorde boligbyggingen i indre by 58 prosent av Oslos totale boligbygging i denne perioden. Boligbyggingen har vært en viktig drivkraft bak den kraftige befolkningsveksten i indre by.

Basert på registerdata over personer som var bosatt i Oslo i 2008 og som kan følges fram til 2013, har vi sett på husholdninger som i 2008 hadde barn i hhv aldersgruppen 0-5 år og 6-17 år, og hvor de bodde i 2013. Vi har også sammenlignet inntektsnivået mellom bofaste husholdninger og husholdninger i de ulike flyttestrømmene. Inntektsbegrepet er en såkalt ekvivalensinntekt som korregerer for antall personer i husholdningen. Median inntekt er brukt. Nivået på denne inntekten er satt til 100 for samtlige husholdninger i tabellen. I de enkelte cellene i tabellen vises hvor stor prosentvis andel av medianinntekten hver kategori har.

Tabell 4.1: *Barnefamilier med barn i alderen 0-5 år i 2008 etter bosted i 2013 og inntektsnivå fra 2008 i flyttestrommen*

	Indre by	Oslo ytre vest	Oslo ytre øst	Akershus vest	Akershus øst	Resten av landet	Utlandet	Sum/Alle
Indre by 2008 – bosatt 2013								
Indre øst	48	8	14	5	7	15	4	100
Indre vest	46	19	5	10	4	11	6	100
Indre by	47	12	11	6	6	14	4	100
Relativ inntekt i 2008. Indre by = 100								
Indre øst	79	127	79	125	114	107	47	93
Indre vest	113	148	67	156	108	112	95	119
Indre by	89	137	77	136	112	108	62	100

For eksempel hadde de bofaste husholdningene med barn 0-5 år i indre øst en inntekt i 2008 som utgjorde 79 prosent av medianinntekten for alle, mens tilsvarende husholdningstype i indre vest hadde en inntekt som var 13 prosent større enn medianinntekten for alle.

Av alle husholdninger i 2008 med barn i alderen 0-5 år og som bodde i indre by i 2008, bodde fortsatt 47 prosent i indre by fem år senere, i 2013. En andel på 14 prosent, hadde flyttet til Oslo ytre øst og en like stor andel til resten av landet. Det er et tydelig mønster i at mange bosatte i indre vest flytter vestover, mens mange bosatte i indre øst flytter østover. Antall husholdninger med barn 0-5 år var om lag dobbelt så mange i indre øst som i indre vest i 2008.

Det er viktig å skille mellom bosatte i indre øst og indre vest i 2008 fordi de bosatte i indre vest hadde betydelig høyere inntekt enn de som bodde i indre øst. Sammenligner vi inntekten til de bofaste i indre øst med de som har flyttet til ytre by og Akershus, ser vi at de bofaste har lavere inntekt enn de som har flyttet, bortsett fra flyttere fra indre øst til ytre øst som har samme inntekt som de bofaste. Det er en betydelig inntektsforskjell mellom de som har flyttet østover og vestover.

Også flyttere fra indre vest til ytre vest og Akershus vest har betydelig høyere inntekt enn de bofaste. Flytterne fra indre vest til ytre øst har imidlertid betydelig lavere inntekt enn de bofaste. I denne flyttestrømmen finner vi et stort innslag av husholdninger som har fått startlån. Nesten 1 av fire husholdninger som har flyttet fra indre vest til ytre øst har fått startlån i perioden 2009 til 2013. Målgruppen for startlån ble innskrenket fra 2014.

Tabell 4.2: *Barnefamilier med barn i alderen 6-17 år i 2008 etter bosted i 2013 og inntektsnivå i flyttestrømmen*

	Indre by	Oslo ytre vest	Oslo ytre øst	Akershus vest	Akershus øst	Resten av landet	Utlandet	Sum/Alle
Indre by 2008 – bosatt 2013								
Indre øst	77	3	11	1	2	4	2	100
Indre vest	81	5	3	2	1	4	3	100
Indre by	78	4	8	1	2	4	3	100
Relativ inntekt i 2008. Indre by = 100								
Indre øst	94	109	72	113	91	90	45	91
Indre vest	125	119	78	111	126	91	104	120
Indre by	104	112	73	111	95	90	67	100

Blant barnefamiliene med barn i alderen 6-17 år, er andelen som fortsatt bor i indre by etter 5 år betydelig høyere, 78 prosent. Ser vi

på inntekt, er ikke mønsteret like tydelig som blant barnefamiliene med de yngste barna. Blant bosatte i indre øst i 2008 er inntekten høy blant dem som har flyttet vestover. De som har flyttet til ytre øst har betydelig lavere inntekt enn de som har vært bofast i perioden 2008-2013.

Også de som har flyttet fra indre vest til ytre øst har lavere inntekt enn bofaste i indre vest. De bofaste i indre vest har høyere inntekt enn de som har flyttet vestover. Også i denne barnefamiliegruppen er det et stort innslag av startlån blant dem som har flyttet til ytre øst. Både blant flyttere fra indre øst og vest er det nesten 30 prosent av flytterne til ytre øst som har fått startlån i perioden 2009-2013

5 Oversikt over flyttere og bofaste

5.1 Innledning

I dette kapitlet skal vi gi en beskrivelse av dem som har besvart undersøkelsen. Vi ser på hvordan flytterne bodde før de flyttet og hva slags boforhold de har fått etter flyttingen. For bofaste gis det en beskrivelse av deres nåværende boforhold. I dette kapitlet inndeles flytterne etter flytteretning, dvs. om de har flyttet til ytre by eller Akershus og om de har flyttet i østlig eller vestlig retning. For hver kategori beskriver vi trekk ved husholdningene, nærmere bestemt alder, andel med høy utdanning, om en inngår i parforhold, inntekt, oppvekstregion, og avstand mellom hjem og arbeid.

5.2 Boforhold før og etter flytting samt egenskaper ved husholdningene

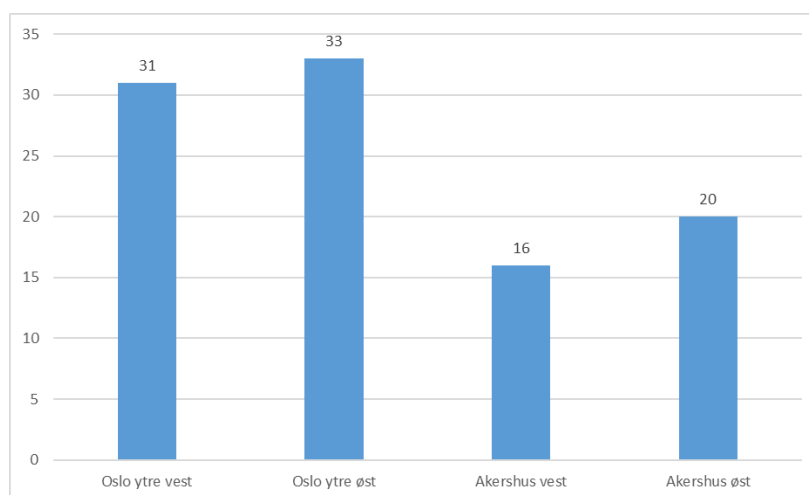
Det er ikke helt meningsfullt å sammenligne boforholdene før flytting blant flytterne, med boforholdene til de bofaste. Vi antar at begge gruppene som følge av livsfaseendringer, som å få ett eller flere barn, har vurdert å flytte til en større bolig. De bofaste har funnet sin nye bolig i samme område, for eksempel i indre by, mens flytterne har stått ovenfor et valg mellom en ny bolig i indre by og en ny bolig utenfor indre by. Det vil derfor være nokså opplagt at boforholdene til de bofaste vil være mer i overensstemmelse med deres etterspørsel og behov, og disse boforholdene kan i liten grad sammenlignes med boforholdene som flytterne hadde før flyttingen, og brukes som en begrunnelse

for selve flyttingen ut av indre by. Vi kommer nærmere tilbake til spørsmålet om hvorvidt de som flyttet fra indre til ytre by først har sett etter en bolig i indre by.

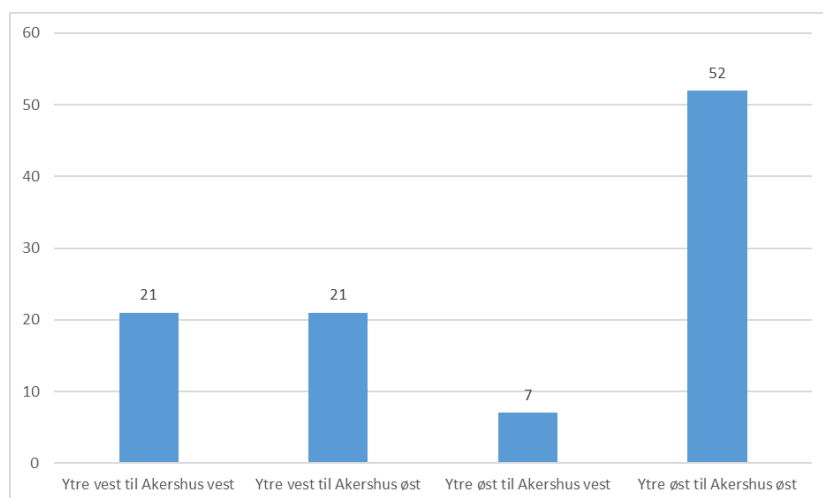
På bakgrunn av resonnementene ovenfor er det mer hensiktsmessig å sammenligne boforholdene i flytternes nye lokalisering med de boforholdene som de bofaste har, og spesielt med de bofaste som ikke har flytteplaner, dvs. at de ikke har planer om å flytte ut av indre by.

Av alle barnefamiliene i vårt utvalg som flyttet fra indre by til ytre by eller Akershus flyttet over 60 prosent til ytre by, nokså likt fordelt mellom ytre vest og ytre øst.

Figur 5.1: *Flyttere fra indre by etter flyttested. Prosent*



Blant barnefamiliene som flyttet fra ytre by til Akershus flyttet 72 prosent til Akershus øst og 28 prosent til Akershus vest.

Figur 5.2: *Flyttere fra Oslo ytre by til Akershus etter flytteretning, Prosent*

Fordeles disse flyttestrømmene etter om en flyttet fra ytre vest eller ytre øst, ser vi at over halvparten av disse flytterne flyttet fra Oslo ytre øst til Akershus øst, mens bare 7 prosent utgjorde flyttinger fra Oslo ytre øst til Akershus vest. En like stor andel av flytterne fra Oslo ytre vest flyttet til Akershus vest som til Akershus øst.

Tabell 5.1: *Sosioøkonomiske trekk ved flyttere og bofaste etter flyttekategori*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akers- hus vest	Indre by til Akers- hus øst	Ytre by til Akers- hus vest	Ytre by til Akers- hus øst	Bofaste u/flytte planer	Bofaste m/flytt eplaner
Alder i år	39	38	37	37	38	38	44	41
Standardavv.	5,5	6,3	4,7	5,3	5,6	6,6	6,6	6,2
Parandel, %	92	83	95	91	95	93	76	83
Høy utdanning %	67	39	64	50	50	36	55	59
Antall barn	1,84	1,86	1,81	1,79	1,77	1,89	1,78	1,86
Standardavv.	0,65	0,74	0,63	0,64	0,59	0,78	0,68	0,68
Landbakgrunn, %-fordeling								
Asia/ Afrika	4	27	4	8	17	19	13	11
Europa++	4	8	4	8	11	10	5	8
Norge	92	66	93	85	73	72	83	82
Inntekt enslige forsørgere, %-fordeling								
Und. 400 000	38	53	.	.	.	30	27	33
400 - 599 000	36	30	.	.	.	35	26	24
600 000 +	26	17	.	.	.	36	46	43
Inntekt par, %-fordeling								
Und 1000000	15	47	9	37	20	42	29	28
1000 - 1399 000	38	37	38	41	41	45	37	44
1400 000 +	47	16	53	22	39	13	34	28
Én eller begge oppvokst i ytre by eller Akershus %								
	51	32	54	52	50	45	38	31
Én eller begge oppvokst i indre by %								
	10	14	7	9	12	14	13	13
Reisevei til arbeid, km ¹⁾	8	11	15	25	14	25	6	8
Standardavv.	8	8	10	18	11	17	9	11
N (enslige)=	39	81	10	21	10	27	271	45
N (alle)=	579	530	239	292	176	468	1205	296

Fa observasjoner i cellen: . ¹⁾ Reisevei over 10 mil er ikke tatt med.

Som tabellen viser er det få observasjoner av enslige forsørgere i alle flytteretninger, men ganske mange i gruppen bofaste uten flytteplaner. Få observasjoner øker som nevnt usikkerheten i resultatene for enslige. Mulighetene for å dele på å hente/bringe til skole/barnehage er større for par enn for enslige og kan være med på å forklare hvorfor andelen enslige forsørgere er lavere blant flytterne enn blant de bofaste.

Gjennomsnittsalderen blant flytterne er om lag på samme nivå i alle flytteretninger. De bofaste er noe eldre enn flytterne, noe som kan forklares med hvordan utvalget er trukket. For å bli med i populasjonen av bofaste måtte husholdningen ha bodd med barn i indre by i fire år eller mer, samtidig som det eldste barnet på undersøkelsestidspunktet kunne være mellom 4 og 14 år. Flytterne kan altså ha yngre barn enn de bofaste.

Mer enn 8 av 10 barnefamilier i utvalget lever i et parforhold. Flyttere fra indre by til ytre by øst og de bofaste skiller seg ut ved å ha en lavere parandel enn resten av flytterne. Andelen med høy utdanning er lavere i alle østlige flytteretninger enn for andre flyttere og de bofaste. Høy utdanning betyr mer enn fire års universitets eller høyskoleutdanning. Andelen fra Afrika og Asia er høyest i de østlig flyttestrømmene, særlig i flyttinger fra indre by til ytre øst, men også relativt høy i flyttinger fra ytre by til Akershus vest.

Det ser ut til å være en sammenheng mellom oppvekststed og flytting ut av indre by. For det første har flytterne en større andel der intervjupersonen (IO) eller ektefellen er oppvokst i ytre by eller Akershus enn de bofaste. Andelen som er oppvokst i ytre by eller Akershus er lav blant flytterne fra indre by til ytre by øst.

Når vi undersøker om intervjupersonene eller ektefelle har vokst opp i indre by, finner vi at de som har flyttet fra indre by til Akershus er mindre tilknyttet indre by gjennom oppvekst der enn andre, se Tabell 5.1. Ellers er det ikke noe tydelig mønster. Det vil være noe overlapp mellom disse to oppvekstkategoriene ved at en av de voksne kan være oppvokst i indre by mens den andre kan være oppvokst i ytre by eller Akershus.

Tabell 5.2: *Boligegenskaper før og etter flytting etter flyttekategori*³

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akers- hus vest	Indre by til Akers- hus øst	Ytre by til Akers- hus vest	Ytre by til Akers- hus øst	Bofaste u/flytte planer	Bofaste m/flytt eplaner
Kvm før	86	69	80	71	95	83	-	-
Kvm etter	146	104	171	148	166	154	95	82
Ant. rom før	3,5	2,9	3,2	2,9	3,4	3,2	-	-
Ant. rom ett.	5,1	4,2	5,8	5,2	5,3	5,1	3,9	3,4
Andel enebolig eller småhus %								
Før	8	5	1	2	20	19	-	-
Etter	51	40	66	77	68	81	10	7
Eierandel								
Før	86	58	89	81	84	79	-	-
Etter	89	83	96	91	90	92	86	86
Egen balkong/ terrasse %								
Før	77	68	73	72	94	93	-	-
Etter	95	97	99	97	96	98	70	72

³ Standardavvik til gjennomsnittstall er vist i vedlegget

Tabell 5.3: *Uteareal før og etter flytting etter flyttekategori⁴*

	Indre by til ytre vest	Indre by til øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Bofaste u/flytteplaner	Bofaste m/flytteplaner
Egen hage/uteareal %								
Før	19	18	12	17	43	35	-	-
Etter	81	55	93	91	88	92	28	23
Åpent felles uteareal (for alle) %								
Før	75	70	71	80	87	85		
Etter	67	83	65	57	65	68	85	86
Skjermet felles uteareal %								
Før	59	43	51	53	48	39	-	-
Etter	56	50	56	50	50	55	68	65
Bakgård %								
Før	65	48	68	62	23	16	-	-
Etter	15	19	16	16	18	23	68	71
Felles takterrasse %								
Før	11	8	11	16	8	4	-	-
Etter	2	5	1	3	2	4	8	11
Antall biler	1,1	0,8	1,3	1,3	1,4	1,4	0,7	0,8
Ant. elsykler	0,3	0,3	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3

Før flyttingen har barnefamiliene i gjennomsnitt en bolig på litt over 3 rom, dvs. det er langt flere som bor i en 3 roms bolig enn de som bor i en fireroms bolig eller større før flyttingen. Vi ser at de bofaste som har slått seg til ro i indre by, dvs. at de ikke har flytteplaner, normalt har bosatt seg i en 4-roms bolig som i gjennomsnitt er på 95 kvadratmeter. Tallene indikerer at flytterne trolig har vurdert nåværende bolig som for liten, og spørsmålet har vært om de skulle finne en større bolig i indre by eller flytte ut av indre by. Som vist tidligere synker boligprisene med avstand fra indre by, noe som kan være en forklaring på at de som flytter lengst har skaffet seg de største boligene. Boligprisnivået kan

⁴ Standardavvik til gjennomsnittstall er vist i vedlegget

dermed også være en viktig forklaring på hvorfor ikke de bofaste i indre by har valgt større boliger.

I hvilken grad kan størrelsen på de boligene som de bofaste bor i benyttes til å vurdere normene for leilighetsfordeling i nye prosjekter i indre by. Slike normer tar ikke høyde for at inntekt og preferanser varierer mellom de som ønsker å bli boende i indre by. For noen vil en 3-roms bolig være stor nok, mens andre med større økonomiske ressurser vil se etter en fem-roms leilighet hvis de skal bli boende i indre by. Går vi nærmere inn i tallene er det ca. en tredjedel av de bofaste uten flytteplaner som bor i en 3-roms leilighet, en tredjedel som bor i en fireromsleilighet og 20 prosent som bor i en fem-roms leilighet eller større. Dette taler for mer nyanserte normer, for også å sikre at det blir bygget en viss andel 5-roms boliger i nye prosjekter. Dagens normer er basert på kvadratmeter.

Om lag tre av fire flyttere fra indre by hadde egen balkong eller terrasse før flyttingen, og denne andelen skiller seg ikke fra hvor mange av de bofaste som har egen balkong eller terrasse. Andelen med balkong/terrasse er større blant flytterne fra ytre by. Etter flyttingen fikk flere tilgang til egen balkong eller terrasse.

Før flyttingen hadde mer enn 9 av 10 husholdninger en eller flere av utearealegenskapene, dvs. enten egen hage eller eget uteareal, åpent fellesareal utenfor boligen tilgjengelig for alle, skjermet felles uteareal/hage, bakgård eller felles takterrasse. Blant flyttere fra indre by til ytre by øst var det noen færre som hadde en eller flere av disse egenskapene ved utearealet. Etter flyttingen hadde så å si alle flytterne en eller flere av disse utearealegenskapene. Det hadde også de bofaste.

Bofaste i indre by og flyttere fra indre by til ytre øst hadde færre biler enn de andre gruppene. Flest biler hadde flytterne til Akershus. Husholdningene hadde i gjennomsnitt 0,2 elsykler, med noen færre blant flytterne fra indre by til ytre by øst.

5.3 Oppsummering

Før flytting hadde flytterne boliger som var mindre i areal og antall rom enn de boligene som de bofaste i indre by nå bor i. Dette er ikke uventet siden flytterne var i en situasjon der de vurderte en

annen (og større) bolig i indre by opp mot en ny bolig utenfor indre by. De bofaste har kanskje flyttet til en ny bolig innenfor indre by og har på den måten funnet en mer permanent bolig. Av samme grunn finner vi at de bofaste er noe eldre enn flytterne. Dette er også et resultat av hvordan populasjonene er avgrenset.

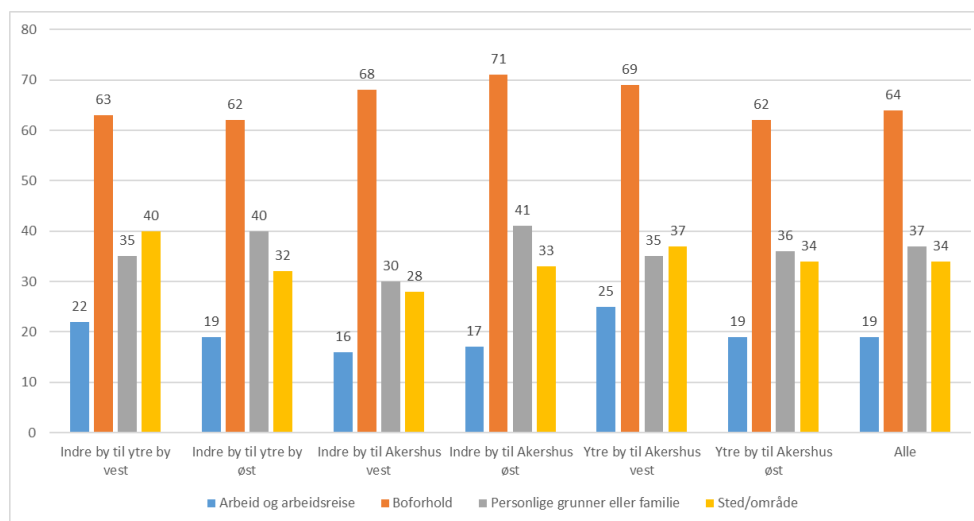
Det er mer hensiktsmessig å sammenligne boforholdene til flytterne etter flytting med boforholdene til de bofaste i indre by. Bofaste uten flytteplaner hadde boliger på i gjennomsnitt 95 kvadratmeter. I gjennomsnitt har alle flytterne større boliger enn de bofaste i indre by, og boligene er større jo lenger fra sentrum de har flyttet. Andelen eneboliger og småhus følger det samme mønsteret. Det er et skille mellom de vestlige og østlige flytterne ved at de vestlige flytterne flytter til større boliger og har en høyere andel eneboliger og småhus. Flytterne til ytre Oslo øst skiller seg ut ved å ha mindre boliger, færrest andel eneboliger og småhus og lavest andel med egen hage eller uteareal. Disse flytterne har også lavere andel med høyere utdanning (sammen med flyttere fra ytre by til Akershus øst), høyest andel med bakgrunn fra Asia og Afrika og størst andel med lav inntekt.

6 Barnefamilier som flytter fra indre og ytre by

6.1 Overordnede flyttemotiver

Flyttere innenfor et felles bolig- og arbeidsmarked har ofte bolig som flyttemotiv (Barlindhaug 2013). Flyttingen skjer som regel uten jobbskifte. I spørreundersøkelsen er det spurt om viktigheten av ulike motiver ved siste flytting. Figuren viser andelen som betraktet de ulike motivene som svært viktige. Respondentene skulle vurdere viktigheten av alle de nevnte flyttemotivene.

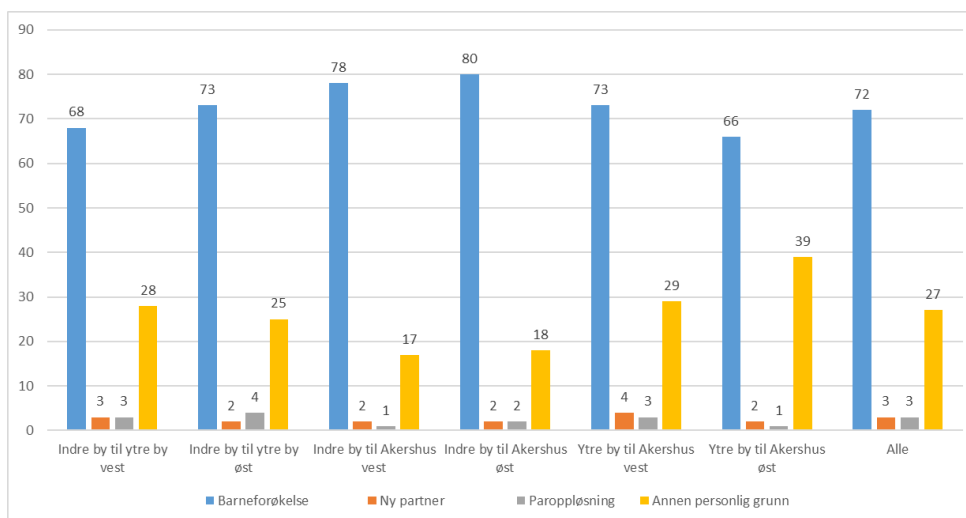
Figur 6.1: *Svært viktig flyttemotiv etter flytteretning*



Boforhold var svært viktig som flyttemotiv for flyttere i alle flytteretninger. Men også en stor andel av flytterne nevnte personlige grunner eller familie, samt sted eller område, som et svært viktig flyttemotiv. Det er lite variasjon i hva som var viktig mellom flytteretningene.

Arbeid eller arbeidsreise var et svært viktig flyttemotiv for 18 prosent av flytterne, og omtrent like viktig var sted eller område. De som svarte ganske eller svært viktig på personlige grunner eller familie, dvs. flere enn andelen vist i figuren ovenfor, ble spurt mer detaljert om ulike forhold knyttet til siste flytting; om dette skyltes barneforøkelse, pardannelse/paroppløsning eller en annen personlig grunn. Respondentene kunne også her svare på flere av alternativene, men kun med ja/nei svar.

Figur 6.2: *Viktig for siste flytting – blant respondenter som oppga at personlige grunner og familie var ganske eller svært viktig. Andel som svarte ja.*



Barneforøkelse er den desidert viktigste grunnen til siste flytting blant de som har oppgitt personlige grunner eller familie som ganske eller svært viktig for at en flyttet. Pardannelse eller oppløsning av parforhold betyr svært lite. Litt mer enn én av fire oppga annen personlig grunn enn barneforøkelse og

pardannelse/paroppløsning. Andelen er lavest i flyttinger fra indre by til Akershus og høyest i flyttinger fra ytre by til Akershus.

Det er opplagt en sammenheng mellom det å oppgi personlige grunner eller familie som hovedmotiv og boforhold som hovedmotiv. En barneforøkelse fører med seg behov for større bolig og dermed flytting. Blant de som oppga boforhold som ganske eller svært viktig, var det 65 prosent som samtidig oppga personlige grunner eller familie som ganske eller svært viktig.

6.2 Flytte ut av området eller finne en ny bolig i samme område

6.2.1 Innledning

Etter å ha undersøkt svarene på ulike spørsmål finner vi det formålstjenlig å skille mellom øst og vest i flyttingene, både når det gjelder ytre by og Akershus.

Flytterne ble først spurt om de så etter en annen bolig i indre by før de flyttet ut. Dette spørsmålet og et oppfølgingsspørsmål blant de som svarte bekreftende på dette om økonomi og manglende tilrettelegging for barn var årsaker til flyttingen ble dessverre *kun stilt til flyttere fra indre by, ikke til flyttere fra ytre by*.

Deretter ble *alle flytterne* stilt et lignende spørsmål om begrunnelser for at de ikke flyttet til en annen bolig i det samme området som de flyttet fra. De ble bedt om å ta stilling til viktigheten av a) begrenset økonomi eller høye boligpriser, b) ønsket om enebolig eller småhus, c) hensyn til skolebarn og d) å flytte nær familie eller oppvekststed.

6.2.2 Flytte til bolig i samme område - flyttere fra indre by

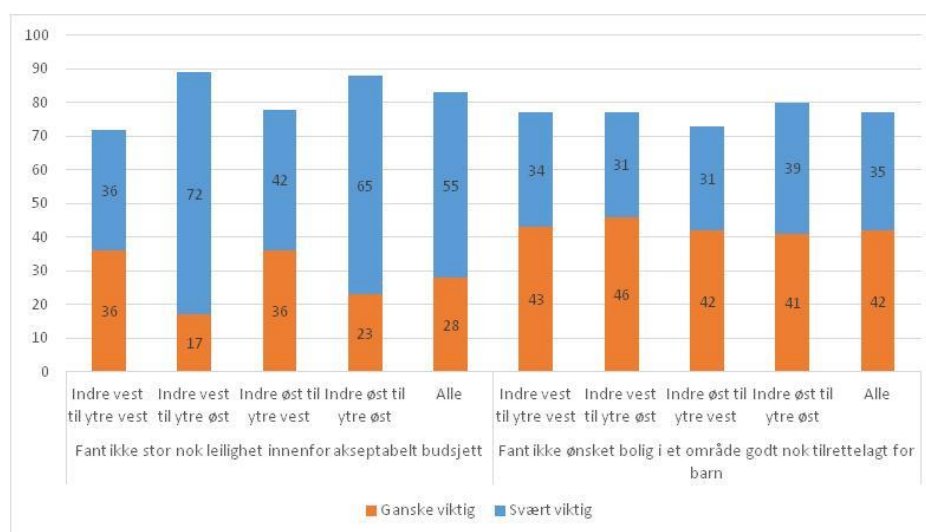
Vi ser her kun på flyttere fra indre by. Disse ble stilt alle spørsmålene beskrevet ovenfor. I analysene har vi inndelt flytterne etter om de flyttet fra indre by øst eller indre by vest.

Blant flytterne til ytre by øst rapporterte 42 prosent at de hadde sett etter en annen bolig i indre by før de flyttet, mens en noe

mindre andel (33 prosent) av flytterne til Oslo ytre vest rapporterte dette.

Flyttere som svarte at de så etter en annen bolig i indre by før de flyttet ble bedt om å ta stilling til i hvilken grad to forhold hadde vært viktige for at de likevel flyttet ut av indre by. Det ene forholdet var om en ikke fant en stor nok bolig innenfor et akseptabelt budsjett i indre by og det andre var om en ikke fant en ønskelig bolig i et område som var godt tilrettelagt for barn.

Figur 6.3: *Viktigheten av å finne en stor nok bolig innenfor et akseptabelt budsjett og i et område godt tilrettelagt for barn. Flyttere fra indre til ytre by som først så etter en bolig i indre by⁵.*

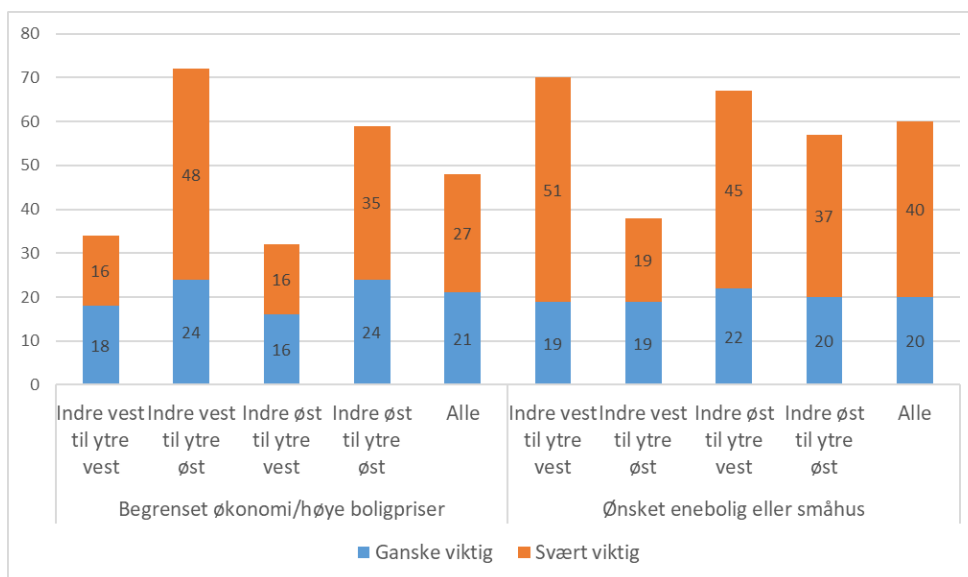


En betydelig andel svarte ganske eller svært viktig på begge disse forholdene. 83 prosent svarte at det var ganske eller svært viktig at de ikke fant en stor nok bolig innenfor et akseptabelt budsjett. Å ikke finne en ønsket bolig i et område godt tilrettelagt for barn var ganske eller svært viktig for 77 prosent av dem som først så etter en annen bolig i indre by. Andelen var nokså uavhengig av fra- og tilflytningssted. Det er en tydelig øst-vest forskjell når det gjelder den økonomiske begrunnelsen ved at det er blant flytterne til ytre øst hvor økonomi/budsjett betyr mest.

⁵ N i de ulike flytteretningene utgjør kun de som svarte bekreftende på om de før flyttingen så etter en annen bolig i indre by: Iv-Yv: 88, Iv-Yø: 48, Iø-Yv: 98, Iø-Yø: 162

Nesten halvparten syntes begrensninger i økonomi eller høye boligpriser var ganske viktig eller svært viktig for ikke å flytte til en annen bolig i samme område, se figuren nedenfor. Det var flyttere til Oslo ytre øst som oftest hevdet dette, og forskjellen er betydelig mellom de østlige og vestlige flyttingene.

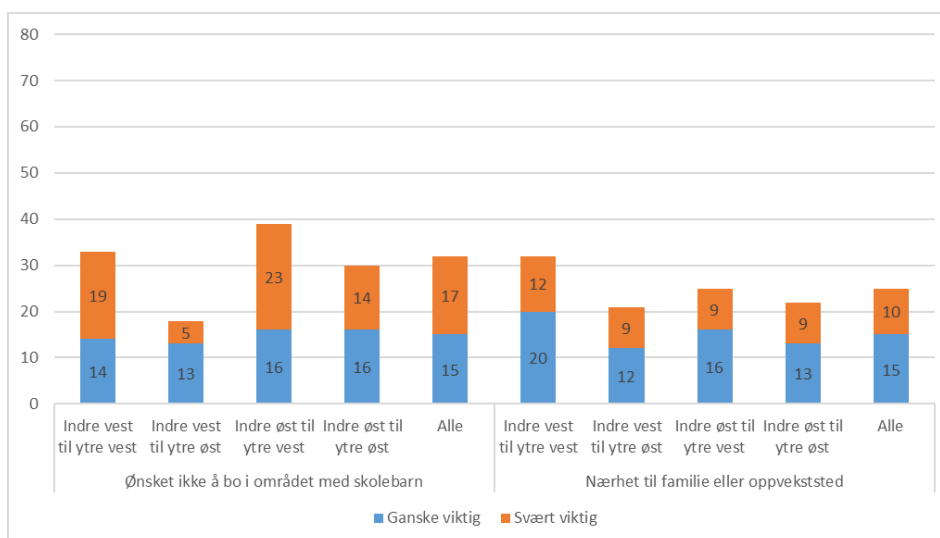
Figur 6.4: *Viktig for ikke å flytte til en annen bolig i indre by. Begrenset økonomi/ boligpriser og ønske om enebolig/ småhus. Flyttere fra indre til ytre by⁶.*



Ønsket om enebolig eller småhus som grunn for ikke å flytte til en annen bolig i indre by var jevnere fordelt mellom flyttestrømmene. I flyttinger fra indre vest til ytre vest synes 70 prosent dette var ganske eller svært viktig. Minst viktig var dette blant flyttere fra indre vest til ytre øst. 38 prosent syntes dette var ganske eller svært viktig.

⁶ N omfatter nå alle flyttere fra indre til ytre by: Iv-Yv: 237, Iv-Yø: 94, Iø-Yv: 326, Iø-Yø: 397

Figur 6.5: *Viktig for ikke å flytte til en annen bolig i indre by. Hensyn til skolebarn og nærhet til familie/ oppvekststed. Flyttere fra indre til ytre by.*



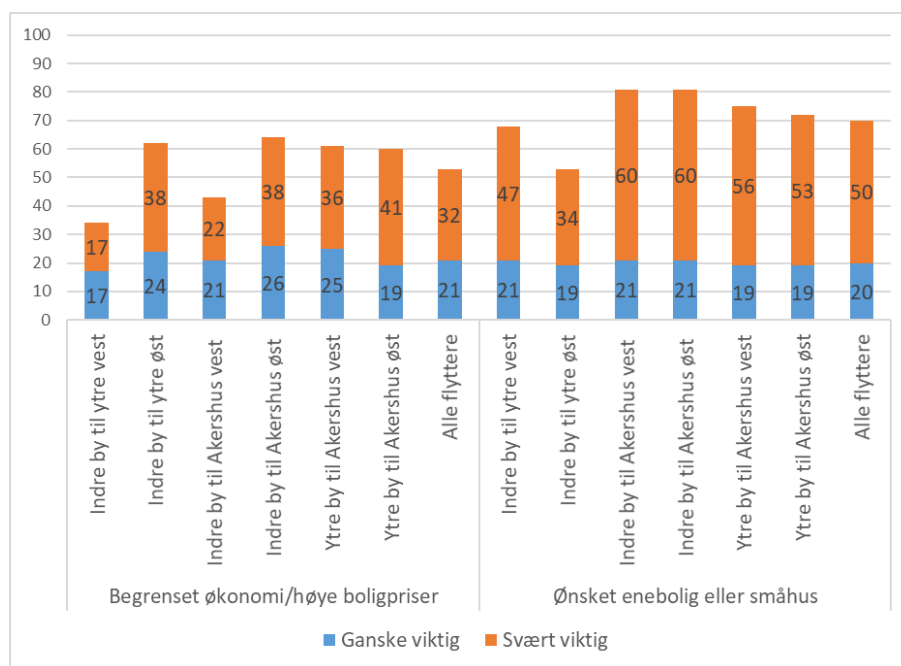
Disse to begrunnelsene var alt i alt mindre viktige enn økonomi og hustype. Det var ganske eller svært viktig for 32 prosent av flytterne fra indre til ytre by å flytte fordi en ikke ønsket å bo i indre by med skolebarn. Flyttere fra indre vest til ytre øst ønsket i mindre grad å flytte ut av indre by av hensyn til skolebarn, mens dette var viktig for flyttere fra Oslo indre øst til ytre vest.

Om lag en av fire begrunnet utflytting med nærhet til familie eller oppvekststed. Andelen var høyere i flyttinger mot vest enn mot øst.

6.2.3 Flytte til bolig i samme område - alle flyttere

Spørsmålet om begrunnelser for ikke å flytte til en annen bolig i samme område ble besvart av samtlige flyttere. Den første figuren viser viktigheten av begrenset økonomi/boligpriser og ønske om enebolig/småhus.

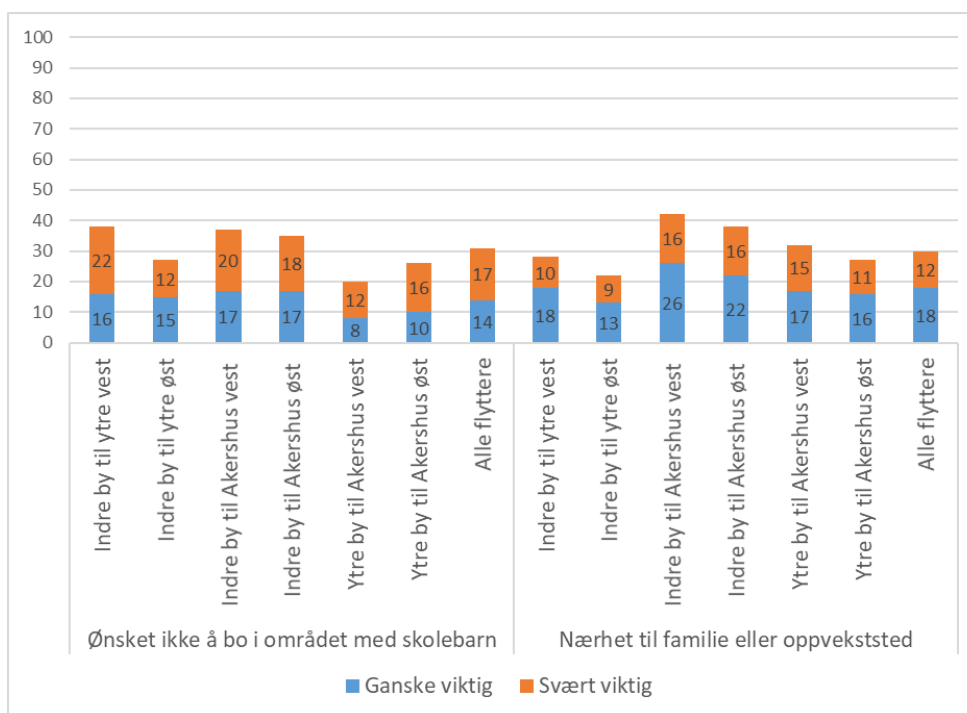
Figur 6.6: *Viktig for ikke å flytte til en annen bolig i samme område som de flyttet fra. Begrenset økonomi/ boligpriser og ønske om enebolig/småhus. Alle flyttere*



Av alle flyttere var det 53 prosent som syntes økonomi eller høye boligpriser var en ganske eller svært viktig grunn for ikke å flytte til en annen bolig i samme område som en flyttet fra. Dette var minst utbredt i flyttinger til Oslo ytre vest og Akershus vest, og mest utbredt i flyttinger til Oslo ytre øst. Også i flyttinger fra ytre by til Akershus var andelen høy.

Den neste figuren viser i hvilken grad hensyn til skole var viktig for ikke å bli boende i samme området som en flyttet fra og om flyttingen hadde sammenheng med å komme nærmere familie eller oppvekststed.

Figur 6.7: *Viktig for ikke å flytte til en annen bolig i samme område som de flyttet fra. Hensyn til skolebarn og nærhet til familie/ oppvekststed. Alle flyttere.*



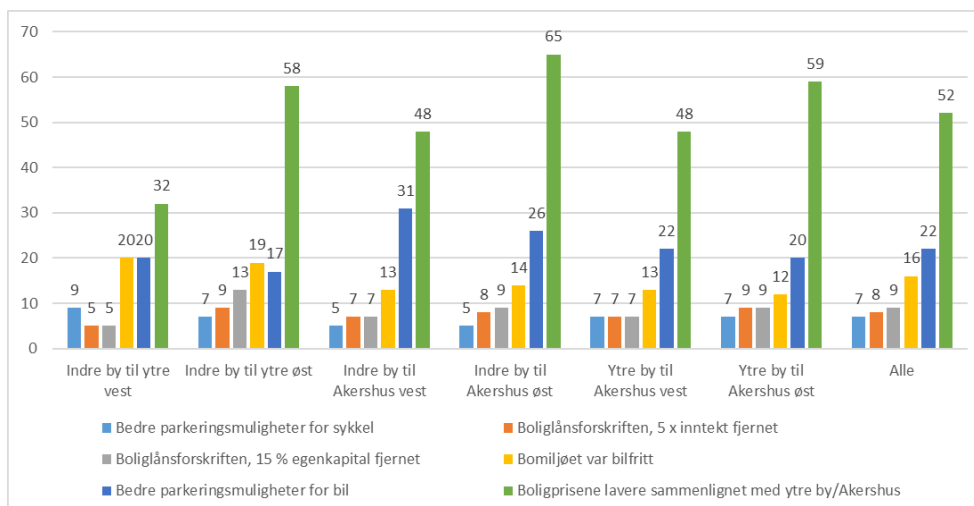
For samtlige flyttere var ønsket om ikke å bo i fraflyttingsområdet med skolebarn ganske eller svært viktig for 31 prosent av flytterne. Dette betydde minst for flytterne fra ytre by og fra indre by til ytre by øst, ellers var det lite som skilte mellom de andre flytteretningene.

Nærhet til familie eller oppvekststed var ganske eller svært viktig for 30 prosent av flytterne, og den høyeste andelen finner vi i flyttinger fra indre by til Akershus. Lavest var andelen i flyttinger fra indre by til Oslo ytre øst.

6.3 Betingelser for å bli værende

Flytterne fikk ytterligere noen spørsmål om betingelser for å bli værende i indre by eller bosette seg i indre by⁷. Dette gikk på bilfritt bomiljø, relativt lavere boligpriser, boliglånsforskriften og parkeringsmuligheter for bil og sykkel.

Figur 6.8: *Betingelser for å bosette seg i indre by. Andel som svarer ja på om de ville ha bosatt seg i indre by – etter betingelse*



Halvparten av flytterne sa de ville ha bosatt seg i indre by hvis boligprisene hadde vært lavere der sammenlignet med ytre by og Akershus. Argumentet er betydelig mer utbredt i de østlige flyttingene enn i flyttinger som går i vestlig retning. Resultatet stemmer godt overens med svarene vist i Figur 6.6 der flytterne ble spurt om begrenset økonomi/boligpriser var viktig for ikke å flytte til en annen bolig i det samme området som de bodde i før flyttingen.

Også boliglånsforskriftens krav slår mest ut for flytterne i østlig retning, men forskriften har alt i alt mindre betydning for valget mellom å bli boende eller flytte ut av indre by. En av fem ville bosatt seg i indre by hvis bomiljøet var bilfritt, samtidig som en

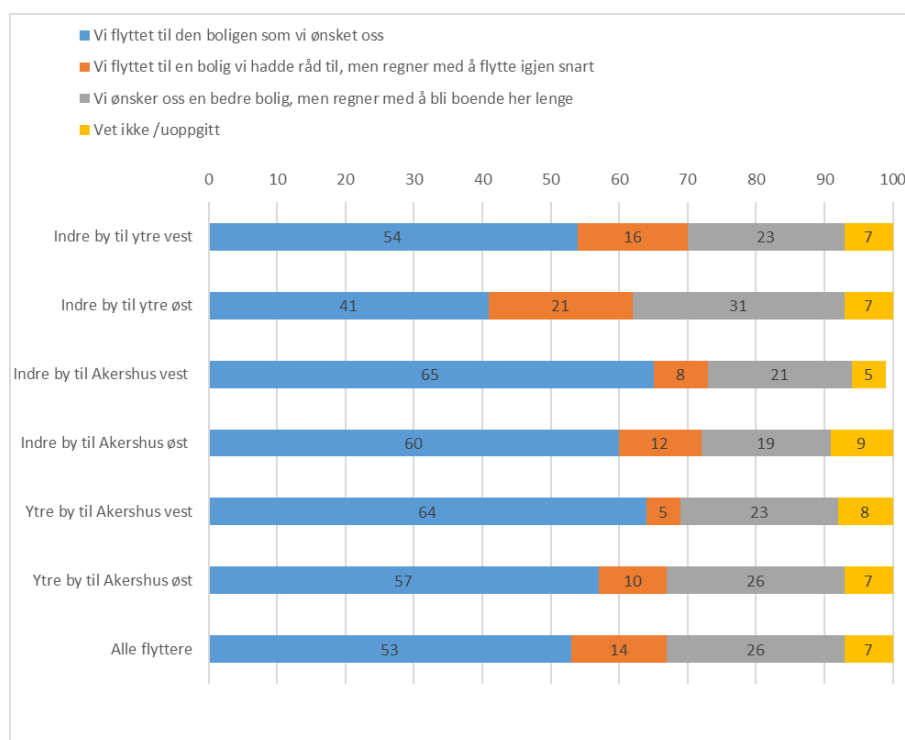
⁷ Det siste gjelder flyttere fra ytre by til Akershus

like stor andel sier de ville ha bosatt seg i indre by dersom parkeringsmulighetene for bil hadde vært bedre. Det er imidlertid bare et fåtall som mener begge deler, dvs. som tenker seg at bomiljøet skal være bilfritt, samtidig som det skal være lettere å få parkert bilen. Argumentene kan likevel henge sammen, dersom vi tolker det som at parkeringsmulighetene skal være gode og kanskje ligge i utkanten av boligområdet, eventuelt i parkeringskjeller, samtidig som bomiljøet er bilfritt. Det er verdt å understreke at respondentene er bedt om å forholde seg til et bilfritt bomiljø, ikke en bilfri indre by.

6.4 Er flytterne fornøyde med ny bolig

Alle flytterne ble spurt om økonomien var begrensende i flyttebeslutningen. Dette ble belyst ved et spørsmål om den boligen en flyttet til, var en mer permanent eller midlertidig bolig.

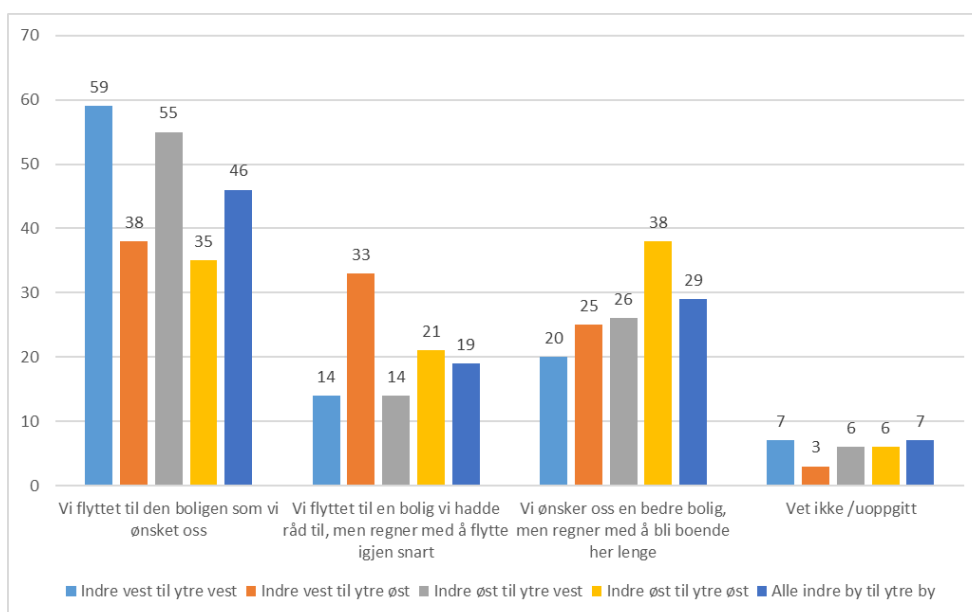
Figur 6.9: *I hvilken grad begrenset økonomi valg av bolig. Flyttere etter flytteretning*



Flyttere til Akershus er de som oftest svarer at de flyttet til den boligen de ønsket seg, enten de flyttet fra indre by eller ytre by. De som flyttet til Oslo ytre øst er de som er minst fornøyd med det valgte boligalternativet. Mange av dem regner med å flytte igjen, ønsket seg opprinnelig en bedre bolig, men regner med å bli boende i området lenge.

I neste figur har vi avgrenset flytterne til kun å omfatte flyttere fra indre til ytre by, og inndelt indre by i to områder, indre øst og indre vest.

Figur 6.10: *I hvilken grad begrenset økonomi valg av bolig. Flyttere fra indre til ytre by.*



Det er ikke noen forskjell mellom hvor i indre by de bodde før flyttingen når det gjelder de som flyttet til den boligen de ønsket seg. I flyttingen fra indre by til Oslo ytre øst, var det flere blant dem som kom fra indre vest enn dem som kom fra indre øst som sa de flyttet til en bolig de hadde råd til, men regnet med å flytte igjen snart. Nesten fire av 10 i den siste flytteretningen sa de ønsket seg en bedre bolig, men regnet med å bli boende i tilflyttet bolig lenge.

I hvilken grad har tilfredsheten sammenheng med hvilken boligtype husholdningene har flyttet til? En nærmere analyse av dataene viser at 61 prosent av dem som flyttet til en enebolig eller et småhus svarte at de flyttet til den boligen de ønsket seg, mens bare 33 prosent av dem som flyttet til en bolig i blokk svarte det samme. Forskjellen var størst i flyttestrømmen fra indre øst til ytre øst (54 mot 21 prosent).

Er et slik at en stor gruppe helst ville ha bodd i indre by, men på grunn av boligpriser og økonomiske ressurser «tvinges» til å flytte ut av indre by? Og at det er en annen gruppe som uavhengig av økonomi flytter ut av indre by fordi de synes det er viktig å skaffe seg en enebolig eller et småhus?

Mens 40 prosent anser begrenset økonomi og 28 prosent anser ønsket om enebolig eller småhus som svært viktig for ikke å bli boende i indre by, er det bare 9 prosent av flytterne fra indre by som synes begge argumentene er svært viktig. Dette trekker i retning av at det er to grupper med noe ulike preferanser vi finner. Den ene gruppen har et sterkt ønske om småhus. Kjøp av enebolig eller småhus er prismessig overkommelig i ytre by og denne typen bebyggelse forbindes gjerne med gode oppvekstvilkår for barn. Gruppen vurderer at fordelene med en utflytting overstiger ulempene med lengre arbeidsreiser. Denne gruppen kan også todeles ved at de med mest økonomisk ressurssterke trekker i vestlig retning.

For en annen gruppe er flyttingen mindre ønskelig, men høye priser på de sentrale boligene de er interesserte i, gjør at de heller motvillig flytter, i hovedsak til Oslo ytre øst.

Senere skal vi mer detaljert komme inn på andre forhold ved bomiljøet både i indre by, ytre by og Akershus som er viktige i lokaliseringsbeslutningen for flytterne og for valget andre har tatt om å bli boende i indre by.

6.5 Egenskaper ved boligen og bomiljøet flyttet til – hva var viktig?

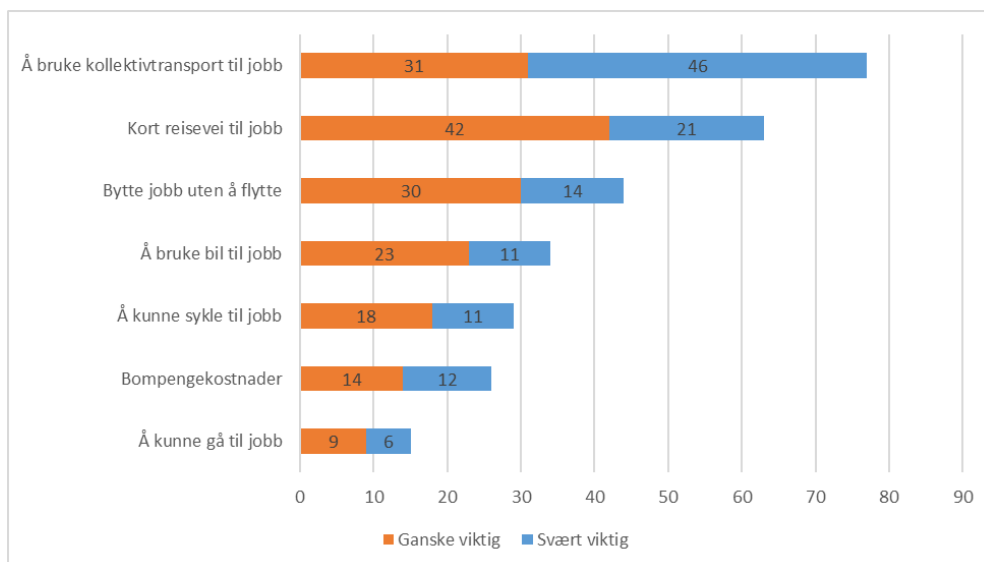
I dette delkapitlet vil vi undersøke nærmere hvilke faktorer ved boligen og bomiljøet som flytterne flyttet til som var viktige i

flytteprosessen. Det er først når vi ser disse «pull»-faktorene i sammenheng med faktorer som trekker barnefamiliene vekk fra sin forrige bolig og sitt forrige bomiljø, at vi kan si noe om hvilke krefter som har vært dominerende.

6.5.1 Reisevei til arbeid

Mange arbeidsplasser ligger i indre by, men ikke alle. Tidligere i rapporten har vi vist hvordan reiseveien i km mellom hjem og arbeidsplass øker med avstanden fra Oslo sentrum. I figuren nedenfor undersøker vi hvilken betydning avstanden mellom hjem og arbeid, samt bruk av transportmiddel til jobb, hadde for flyttebeslutningen.

Figur 6.11: *Hva var viktig med reisevei til jobb når det gjaldt den boligen en flyttet til. Andel av alle flyttere som svarer ganske og svært viktig. Prosent*



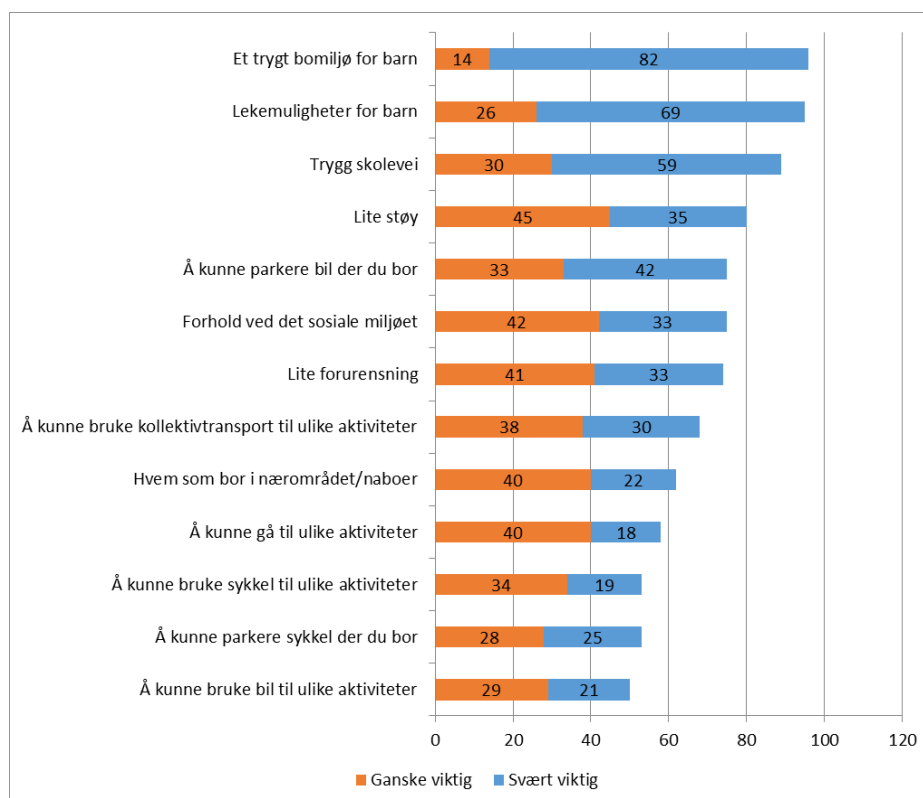
Det å kunne bruke kollektivtransport til jobb er ganske eller svært viktig for de fleste, 77 prosent av flytterne svarte dette. Dernest kom kort reisevei til jobb hvor 63 prosent synes dette var ganske eller svært viktig for valg av ny bolig. Å kunne gå til jobb var ikke

viktig for mange, heller ikke bompenggekostnader eller det å kunne sykle til jobb.

I vedlegget til rapporten er svarene fordelt etter flytteretning. Flytterne fra indre by til ytre vest er mest opptatt av å få kort reisevei til jobb og å kunne gå og sykle til jobb, mens de som flytter lenger vest, men også dem som flyttet til Oslo ytre øst, er mest opptatt av å kunne bruke kollektivtilbud til jobb. De som legger mest vekt på å kunne bruke bil til jobb, og er opptatt av bompenggekostnadene som følger med dette, er flyttere til Akershus øst. Dette kan skyldes ulikheter i preferanser, men kan også være en følge av forskjeller i kollektivtilbud.

6.5.2 Bomiljø og fritid

Mange flytteønsker oppstår fordi en ønsker seg større bolig. Det er en rekke faktorer utenom selve boligen som får betydning for *hvor* en vil velge å bo, når flytting er aktuelt.

Figur 6.12: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt bomiljø og fritid*

Et trygt bomiljø for barn, trygg skolevei og lekemuligheter for barn er de faktorene som får mest oppslutning som ganske eller svært viktig ved valget av den boligen og bomiljøet en flyttet til. Noe mindre viktig enn de førstnevnte er fravær av støy og forurensning, forhold ved det sosiale miljøet samt det å kunne parkere bilen der en bor. Deretter kommer muligheter for å kunne gå og sykle eller bruke bil til ulike aktiviteter.

Variasjonen mellom flyttere i ulike flyttestrømmer var liten. Flytterne til ytre by var mer enn de som flyttet lengre ut opptatt av å kunne bruke kollektivtilbudet, og til dels sykle og gå til ulike aktiviteter. De var også mer opptatt av det sosiale miljøet og hvem naboene var da de flyttet, men dette gjaldt også for flyttere fra ytre by til Akershus øst. Mønstrer knyttet til bruk av transportmiddel til ulike aktiviteter er nokså likt det vi finner når det gjelder ønsket

bruk av transportmiddel til jobb. De som flyttet lengst er også mest opptatt av å kunne parkere bilen der de bor og kunne bruke bilen til ulike aktiviteter.

Når vi undersøker hvordan svarene varierer med ulike bakgrunnsvariabler, finner vi at viktigheten av å kunne bruke kollektivtransport og sykkel til jobb er mest utbredt blant dem med høyere utdanning. De med høy inntekt svarer oftere enn de med lav inntekt at forhold ved det sosiale miljøet, hvem som bor i nærområdet, muligheter til å parkere bil og sykkel der en bor og muligheter for å bruke sykkel til ulike aktiviteter er viktig.

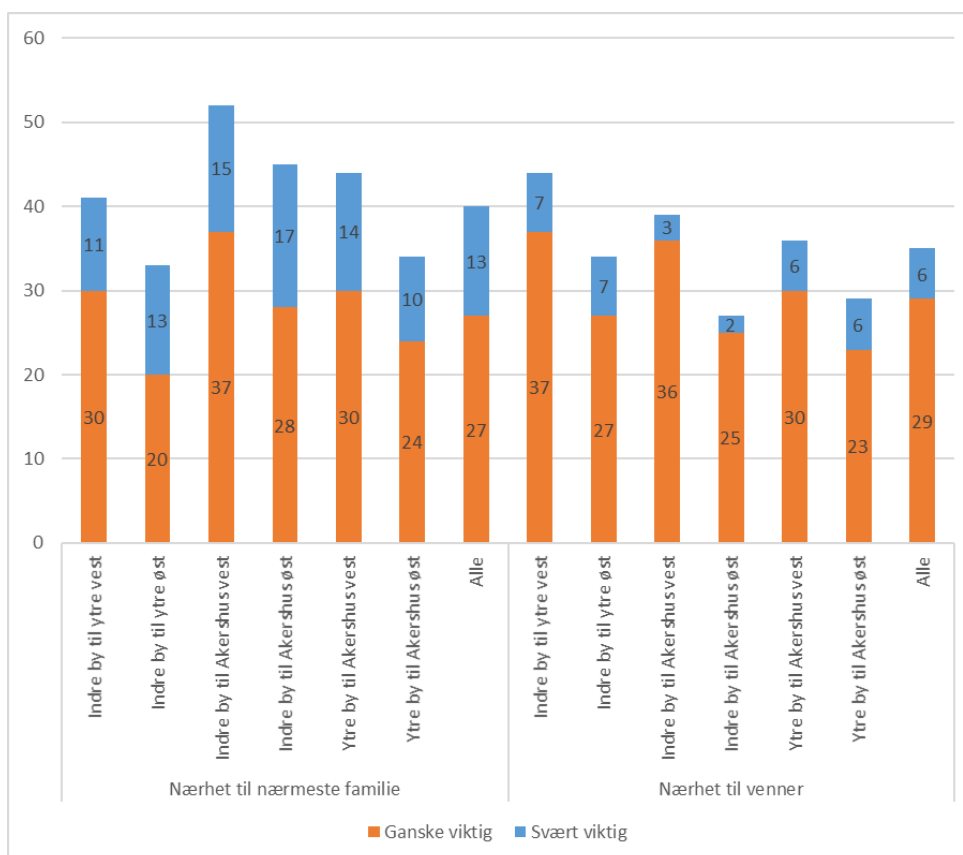
Hvem som bor i området, hvem som er naboer og muligheter for å bruke bil til ulike aktiviteter er viktigere for innvandrere enn for majoritetsbefolkningen. Parkeringsmuligheter for bil og sykkel samt muligheter for å bruke sykkel er viktigere for majoritetsbefolkningen enn for innvandrere.

Egenskaper ved bomiljø og fritid på det nye stedet varierte lite mellom hvor barnefamiliene flyttet fra. Etter ønske fra Plan- og bygningsetaten skiller vi i denne analysen ut delbydelene Ensjø, Løren, Hasle og Etterstad (heretter kalt Ensjøområdet eller Ensjødelbydelene) som et eget område som kan sammenlignes med resten av de bydelene disse inngår i, samt bydel Sagene, St. Hanshaugen og Frogner. Begrunnelsen er at dette området har mange felles trekk med områder i ytre by.

De som flyttet fra Ensjøområdet var mer opptatt av at det skulle være lite støy og gode muligheter til å parkere bilen, mens de som flyttet fra Grünerløkka skilte seg ut fra de andre ved å synes bruk av bil til ulike aktiviteter i det nye bomiljøet var lite viktig.

I neste figur presenteres svarene på spørsmålet om hvor viktig nærhet til familie og venner var når det gjaldt boligområdet en flyttet til. I figuren vises hvordan holdningen til dette varierer mellom flytteretninger.

Figur 6.13: *Viktig ved tilflyttet bolig når det nærhet til familie og venner, etter flytteretning. Prosent som svarer ganske eller svært viktig.*



Familie er mer viktig enn venner ved at dobbelt så stor andel sier dette er *svært* viktig. Ser vi på summen av svært viktig og ganske viktig er ikke forskjellene så store. Nærhet til familie og venner betyr minst for flytterne i østlig retning, bortsett fra nærhet til familie for flyttere fra indre by til Akershus øst.

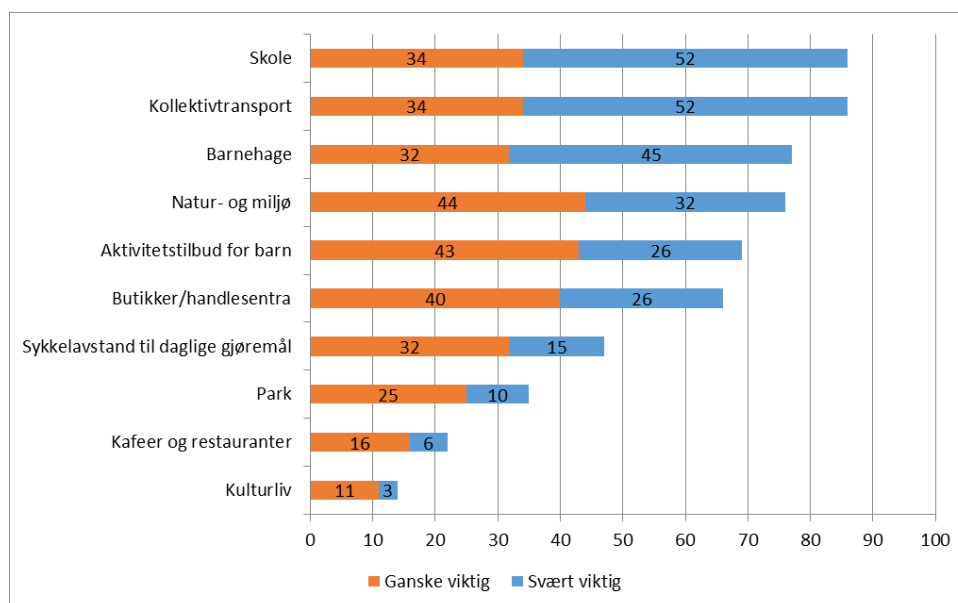
Vi finner ikke noen signifikant forskjell mellom høy og lav utdanning eller høy og lav inntekt, bortsett fra at de med høy inntekt i noe større grad synes nærhet til venner er viktig. Når det gjelder forskjeller mellom majoritetsbefolkningen og innvandrere betyr nærhet til venner mer for majoritets-befolkningen. De som flyttet fra Grünerløkka la mindre enn andre vekt på nærhet til familie, mens de som flyttet fra Ensjø-området la mindre enn

andre vekt på nærhet til venner da de vurderte egenskaper ved bomiljøet de flyttet til.

6.5.3 Gangavstand til ulike gjøremål og tilbud

På spørsmål om gangavstand til ulike gjøremål og tilbud skilte skole og kollektivtransport seg ut som viktigst, mens kafeer, restauranter og kulturliv var minst viktig.

Figur 6.14: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt gangavstand til ulike tilbud*



Det er en del forskjeller mellom de som har flyttet i ulike retninger, og som tabellen i vedlegget viser, var gangavstand til kollektivtransport og butikker/handlesenter mindre viktig for flyttere til Akershus øst enn for andre. Derimot var gangavstand til kulturliv mer viktig for flyttere fra indre by til Akershus øst. Gangavstand til park var viktig for en stor andel av flytterne til ytre by sammenlignet med flyttere til Akershus, mens sykkelavstand til daglige gjøremål var viktig for svært mange flyttere til ytre by vest. Det siste er også tilfelle for høyt utdannede, når vi ser på forskjellen mellom høyt utdannede og andre. Gangavstand til park

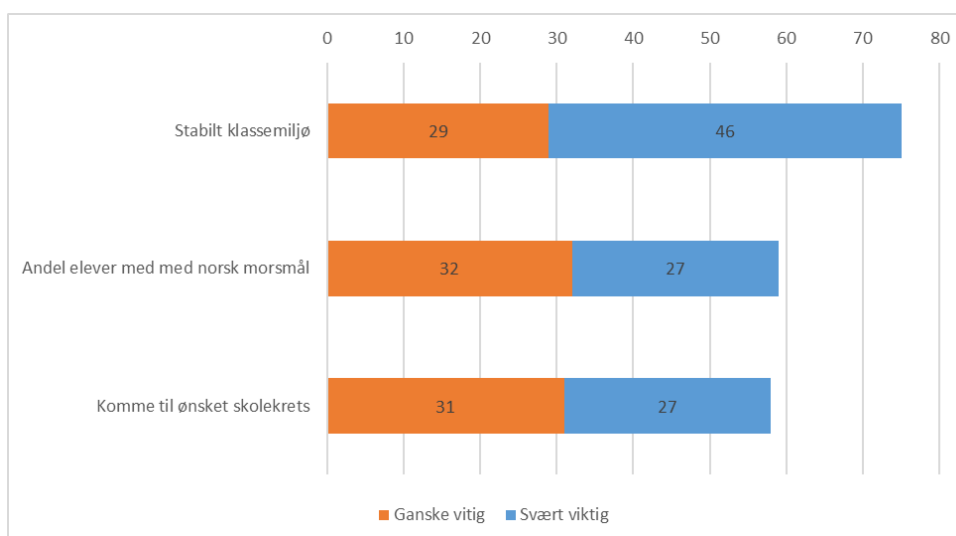
var mindre viktig for høyt utdannede og hushold med høye inntekter. Innvandrere synes gangavstand til aktiviteter for barn, til restauranter, kafeer og kulturliv og spesielt gangavstand til park var viktig. En dobbelt så stor andel svarte ganske eller svært viktig på disse faktorene sammenlignet med majoritets-befolkningen. Innvandrere synes i mindre grad enn andre at gangavstand til natur og miljø var viktig.

Også på dette spørsmålet var det liten variasjon mellom områder i indre by en flyttet fra. Barnefamilier i Ensjø-området var mindre enn andre opptatt av gangavstand til kollektivtransport, aktivitetstilbud for barn og nærhet til park på det nye bostedet, men mer enn andre opptatt av nærhet til natur og miljø.

6.5.4 Klassemiljø, morsmål og ønsket skolekrets

Stabilt klassemiljø er svært viktig for nesten halvparten av flytterne, mens en noe mindre andel syntes andel i skolen med norsk som morsmål og det å komme til en ønsket skolekrets er svært viktig. Flytting til ønsket skolekrets forbindes ofte med hvilke resultater skolen kan levere, mens stabilt klassemiljø kan gå på at det er liten utskifting av elever.

Figur 6.15: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt klassemiljø, morsmål og skolekrets*

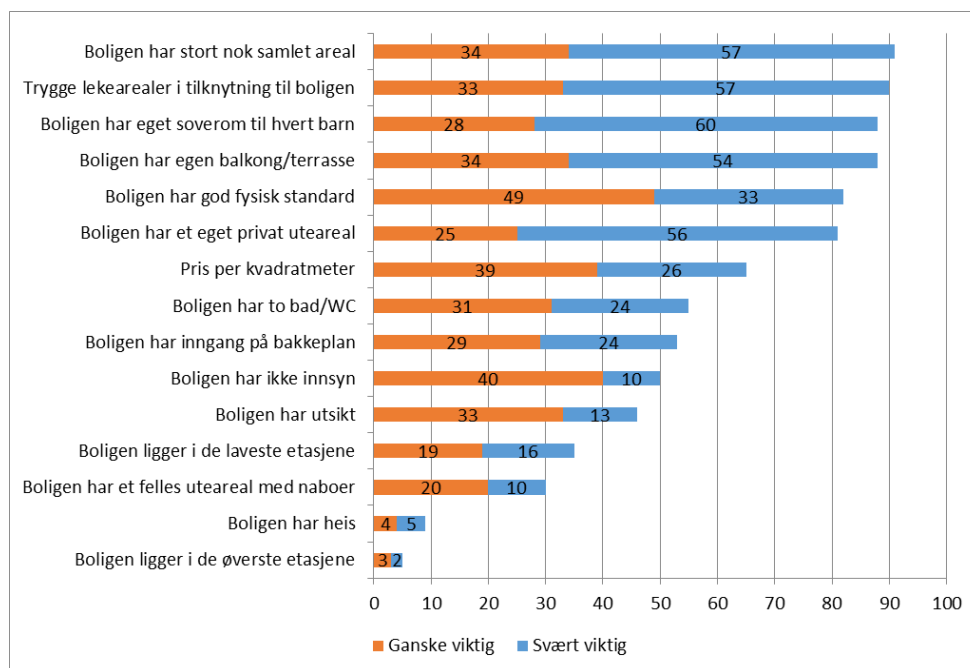


Flyttere fra indre by til Akershus legger mer vekt på at andelen elever i skolen med norsk som morsmål er viktig sammenlignet med flyttere fra indre til ytre by, se tabellvedlegg. Også viktigheten av å komme til en ønskelig skolekrets er viktig for Akershustilflytterne. Når det gjelder viktigheten av et stabilt klassemiljø er det ikke noe tydelig mønster mellom flytteretningene. Betraktes alle tre faktorene samlet synes de som har høy utdanning og de som er innvandrere at faktorene er mindre viktig enn for de med lavere utdanning og for majoritetsbefolkningen. Det motsatte gjelder ved høy inntekt. Det er ingen signifikante forskjeller på disse spørsmålene mellom hvor i indre by en flyttet fra.

6.5.5 Egenskaper ved tilflyttet bolig og uteareal

Det er mange faktorer ved den tilflyttede boligen som er ganske eller svært viktig for flytterne. Faktorene som scorer høyest er at boligen har tilstrekkelig stort areal, et soverom til hvert barn, egen balkong og god fysisk standard. Det er også viktig med trygge lekearealer i tilknytning til boligen og eget privat uteareal. Minst viktig er at boligen har heis eller ligger i de øverste etasjene.

Figur 6.16: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder pris og egenskaper ved tilflyttet bolig*



Det som skiller flytteretningene er at prisnivået betydde mer i de østlige flytteretningene. Flyttere til ytre øst er mindre enn andre opptatt av eget privat uteareal og at boligen har to bad/WC, men mye mer opptatt av felles privat uteareal med naboer og at boligen har heis. Særlig viktigheten av heis, men også betydningen av andre egenskaper ved boligen, henger opplagt sammen med hva slags hustype en ser for seg som neste bolig.

De som har høy utdanning er mer opptatt av eget privat uteareal og 2 bad/WC, mens de med lavere inntekt er mer opptatt av prisnivået enn de med høyere inntekt. I tillegg er disse mindre opptatt av inngang fra bakkeplan. Innvandrere er mer opptatt av prisnivået, av utsikt og felles uteareal med naboer enn majoritetsbefolkningen. Majoritetsbefolkningen synes oftere enn innvandrere at lite innsyn, balkong, privat uteareal, to bad/wc og eget soverom til hvert barn er ganske eller svært viktig. Når det gjelder flyttere fra indre by, legger flyttere fra Ensjø-området mer vekt på pris per kvadratmeter, eget privat uteareal, to bad/WC et

soverom til hvert barn og inngang på bakkeplan enn barnefamilier fra andre områder i indre by. Også barnefamilier som flyttet fra Grünerløkka la stor vekt på boligpris, mens barnefamilier som flyttet fra Bydel Gamle Oslo la mindre vekt på to bad/WC og et soverom til hvert barn. Vurderingen av ett rom til hvert av barna er uavhengig av alder.

6.6 Faktorer som trekker en vekk fra boligen og bomiljøet

6.6.1 Innledning

I denne delen er det viktig å foreta et skille mellom faktorer som er knyttet til bomiljøet i indre by og faktorer som er knyttet direkte til den boligen en har flyttet fra. Skillet er viktig fordi problemer knyttet til en utilfredsstillende bolig kan løses ved å flytte innenfor indre by, mens faktorer knyttet til bomiljøet i videre forstand fortsatt vil være der selv om en skifter bolig i indre by. Å påstå at indre by består av ett bomiljø er likevel opplagt feil. Også nabolagene i indre by er svært forskjellig mhp lekemuligheter for barn, skoleforhold, støy og forurensing mm. Men boliger i nabolag med positive verdier på alle disse variablene vil ha betydelig høyere priser, slik at de kan framstå som utilgjengelige for mange.

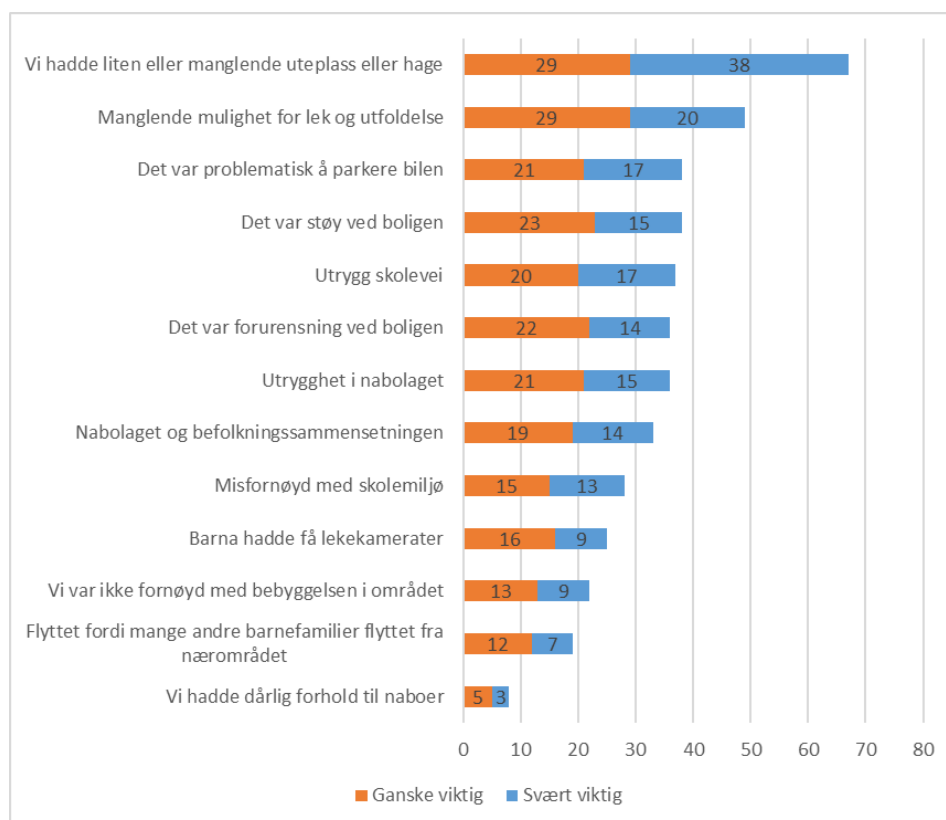
6.6.2 Fraflyttet bomiljø

For liten eller manglende uteplass eller hage var viktig for en stor andel av dem som flyttet ut av indre by. Dernest nevnes manglende muligheter for lek og utfoldelse. En rekke faktorer ble nevnt som ganske eller svært viktig av i underkant av 40 prosent av flytterne for å flytte fra den forrige boligen eller bomiljøet; problemer med å parkere bil, støy og forurensing ved boligen samt utrygg skolevei og nabolag. Nitten prosent sa det var ganske eller svært viktig for egen flyttebeslutning at andre barnefamilier flyttet. Minst viktig var dårlig forhold til naboer.

Flyttere fra ytre by til Akershus vest, som vi vet ofte kommer fra Oslo ytre vest, var i langt mindre grad enn andre flyttere opptatt av utrygghet i nabolaget, skolemiljø, manglende muligheter for lek og

utfoldelse og nabolagssammensetningen. De hadde også færre problemer med støy og forurensning samt det å parkere bilen.

Figur 6.17: *Viktig ved fraflyttet bomiljø, for beslutningen om å flytte fra indre by*



Det synes å være få faktorer som trekker flyttere til Akershus vest bort fra sitt gamle bomiljø og at det heller er faktorer knyttet til det nye bomiljøet som disse er mest opptatt av. Ser vi på flyttere fra indre by til Akershus vest, er det flere push faktorer som gjør seg gjeldende; manglende muligheter for lek og utfoldelse, for liten eller manglende uteplass og problemer knyttet til parkering av bil. Flyttere fra ytre by til Akershus øst var misfornøyd med skolemiljø, utrygghet, nabolaget og befolkningssammensetningen der de flyttet fra, ofte er dette flyttere fra Oslo ytre øst.

Forskjellene mellom flyttere fra indre by til ytre by vest og øst var små. De som flyttet til ytre vest var noe mer opptatt av manglende uteplass og hage og det problematiske med å parkere bilen i det boligområdet de flyttet fra.

Ser vi på svarene etter sosioøkonomiske kjennetegn, var barnefamilier med høy utdanning mindre enn andre opptatt av utrygg skolevei og nabolag, befolkningssammensetningen i området, bebyggelsen i området, skolemiljøet og at barna hadde få lekekamerater. Høyt utdannede var mer opptatt av manglende leke- og utfoldelsesmuligheter for barn samt for liten eller manglende uteplass eller hage. Forklaringen på forskjellene avspeiler nødvendigvis ikke preferanseforskjeller, men kan være et uttrykk for at forskjellene i boforhold mellom høyt utdannede og andre før flyttingen. Vi finner de samme forskjellene om vi inndeler flytterne etter inntekt, bortsett fra at utrygg skolevei ikke lenger hadde signifikante forskjeller, og at de med høy inntekt mer enn andre var opptatt av manglende parkeringsmuligheter for bil.

Pushfaktorene hadde samme mønster som for utdanning, men med større forskjeller mellom majoritetsbefolkningen og innvandrere, dvs. at innvandrerne var mindre opptatt av lekemuligheter for barn, uteplass og hage. For kategorien; manglende leke- og utfoldelsesmuligheter for barn var ikke forskjellene signifikante.

Hvis vi kun ser på flytterne fra indre by og undersøker om det er forskjeller mellom bydelene de flyttet fra, er det Bydel Gamle Oslo som skiller seg ut.⁸ De som flyttet fra Gamle Oslo oppgir oftere utrygg skolevei, utrygghet i nabolag, misnøye med skolemiljø, få lekekamerater for barna, nabolaget og befolknings-sammensetningen og forurensning som viktige grunner for å flytte fra området. Ensjø-området skiller seg ut ved at det er færre som begrunnet fraflytting med utrygg skolevei, utrygt nabolag, manglende muligheter for lek og utfoldelse og få lekekamerater. Heller ikke var det her støy eller forurensning ved boligen og få så det var problematisk å parkere bilen. Noen av disse faktorene hadde området felles med Bydel Frogner; lite utrygghet i nabolaget,

⁸ Som tidligere skiller vi ut de fire delbydelene Ensjø, Løren, Hasle og Etterstad og kaller dette for Ensjø-området eller Ensjø-delbydelene. Området kan sammenlignes med resten av bydelene disse inngår i samt bydel Sagene, St. Hanshaugen og Frogner.

lite misnøye med skolemiljøet samt lite forurensning og støy ved boligene. Bydel Grünerløkka ligger mellom Gamle Oslo og de andre bydelene/områdene på de negative faktorene.

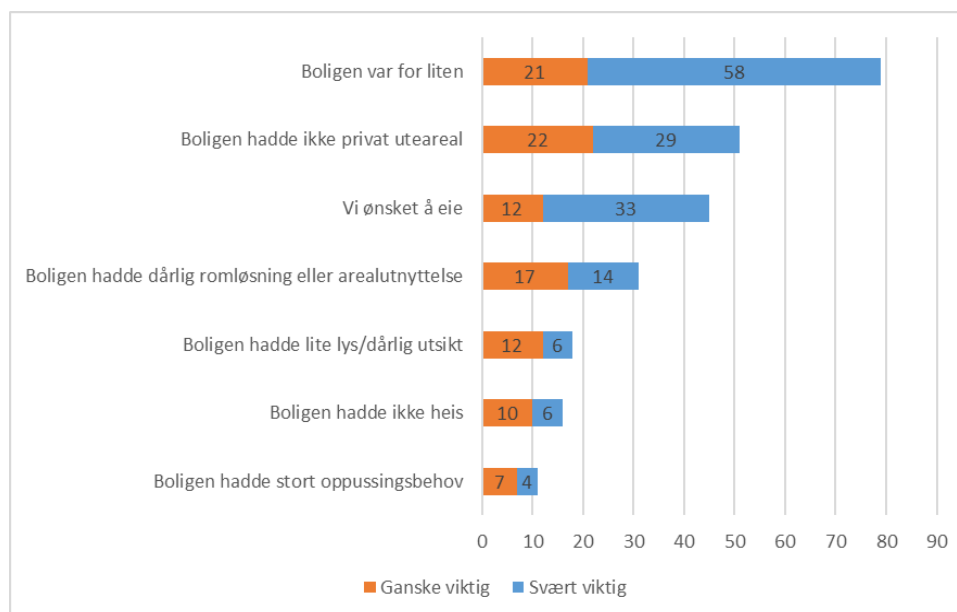
Bydel St. Hanshaugen skilte seg ut i motsatt retning ved at færre flyttet fra området på grunn av misnøye med skolemiljø, utrygg skolevei og nabolag, for få lekekamerater og fordi andre barnefamilier flyttet. Flyttere fra denne bydelen oppga oftest problemer med å parkere bilen som flyttegrunn.

I neste figur har vi sett på faktorer ved fraflyttet bolig som hadde betydning for beslutningen om å flytte fra indre by. Som tidligere nevnt vil beslutningen om å flytte innen indre by eller ut av indre by i mindre grad være knyttet til nåværende bolig, og mer knyttet til egenskaper ved bomiljøet mer generelt i indre by. Flytting blir for de fleste utløst av behovet for en større bolig. Derfor var det for liten bolig som betydde mest for de fleste av flytterne. Dernest var mangel på privat uteareal og ønske om å eie viktige grunner. Igjen vil vi understreke at flere av disse forholdene kan løses ved å flytte til en annen bolig i indre by, i stedet for å flytte ut av indre by.

6.6.3 Fraflyttet bolig og privat uteareal

De viktigste faktorene var i overveiende grad uavhengig av flytteretning, bortsett fra at flytterne fra indre by til Akershus var mest opptatt av manglende privat uteareal. Videre var ønske om å eie mest utbredt som viktig fraflyttingsgrunn i flyttinger fra indre by til ytre by øst.

Figur 6.18: *Viktig ved fraflyttet bolig for beslutningen om å flytte fra indre by*



Høyt utdannede var mindre enn andre opptatt av ønsket om å bli boligeier ved å flytte samt romløsningene i den boligen de flyttet fra. Det siste kan være et uttrykk for at romløsningene faktisk var bedre i fraflyttet bolig blant høyt utdannede, men dette vet vi ikke. Høyt utdannede var imidlertid mer opptatt av at boligen var for liten, samtidig som vi vet at høyt utdannede bodde i større boliger enn andre før de flyttet.

Forskjellen mellom de med høy inntekt og andre fulgte utdanningsmønsteret, bortsett fra at det ikke var noen forskjell i viktigheten av at boligen de flyttet fra var for liten. Innvandrere la mer enn majoritetsbefolkningen vekt på at forrige bolig hadde et oppussingsbehov. Vi antar at sannsynligheten er stor for at innvandrerne faktisk bodde i boliger med et større oppussingsbehov enn de boligene majoritets-befolkningen bodde i før de flyttet.

Når det gjelder flytterne fra indre by, var det små forskjeller mellom bydelene en flyttet fra. For liten bolig ble oftest nevnt av flyttere fra Sagene og Ensjø-området. At boligen ikke hadde privat

uteareal eller hage var minst viktig i Bydel Gamle Oslo og Ensjø-området. Nesten ingen i Ensjø-området nevnte oppussingsbehov, lite lys og dårlig utsikt som viktige grunner for å flytte derfra.

6.7 Oppsummering

Ønske om en større bolig er den viktigste grunnen for at barnefamilier flytter fra indre eller ytre by til en ny bolig i regionen. To av tre oppgir bolig som et svært viktig flyttemotiv, ofte i kombinasjon med personlige grunner, hvor barneforøkelse i de fleste tilfellene ligger bak. Pardannelse eller paroppløsning betyr svært lite. Sted eller område er et svært viktig flyttemotiv for nesten fire av ti som flytter.

Når en barnefamilie har behov for en større bolig har de et valg mellom å finne en større bolig i det samme området de bor eller en større og rimeligere bolig lenger vekk fra sentrum. Blant flytterne fra indre by til ytre by så 4 av 10 barnefamilier etter en annen bolig i indre by først. Av disse var det om lag 7 av 10 flyttere i østlig retning som sa at utsagnet «fant ikke en stor nok leilighet innenfor et akseptabelt budsjett» var svært viktig. Den tilsvarende andelen blant de vestlige flytterne var om lag 40 prosent. Argumentet om at en «ikke fant en ønsket bolig i et område tilrettelagt for barn» var svært viktig for om lag 30 prosent av de som først så etter en annen bolig i indre by. Svarene her varierte lite mellom flytteretningene. Et spørsmål til alle flytterne om hvorfor de ikke flyttet til en annen bolig i indre by bekrefter at begrenset økonomi og høye boligpriser var viktig for østlige flyttere og mindre viktig for vestlige flyttere. Samtidig dominerte ønsket om å skaffe seg enebolig eller småhus, der nesten 6 av 10 Akershusflyttere mente dette var svært viktig for ikke å flytte til en annen bolig i det samme området som de flyttet fra. Ønsket om enebolig eller småhus var større blant flytterne til ytre vest enn ytre øst, særlig for dem som flyttet fra indre by vest til ytre by vest. Økonomi og ønsket om enebolig eller småhus betydde mye mer for ikke å bli boende i indre by enn hensyn til skole og det å flytte nær familie eller oppvekststed. Halvparten av flytterne sa de ville ha bosatt seg i indre by hvis boligprisene der hadde vært lavere sammenlignet med ytre by/Akershus. Andelen var imidlertid betydelig lavere for flyttere fra indre by til ytre vest, og generelt lavere i vestlige enn i østlige flyttinger. Muligheten for å parkere bil i indre by oppgis

som en viktig betingelse for å bosette seg i indre by for 20 prosent av flytterne.

Det danner seg et skille mellom østlige flyttere som i større grad kunne tenkt seg å finne en annen bolig i indre by, men som av økonomiske grunner har flyttet lenger fra sentrum der boligprisene er lavere. I de vestlige flyttingene er økonomi mindre viktig og det utbredte ønsket om å skaffe seg enebolig eller småhus har vært en viktig faktor for å forlate indre by. Disse har i større grad hatt reelle valgmuligheter, og har valgt enebolig eller småhuset utenfor indre by i stedet for en større blokkleilighet i indre by. Dette underbygges også ved at flyttere til Oslo ytre øst i mye mindre grad enn andre sier de flyttet til den boligen de ønsket seg, og sier de flyttet til en bolig de hadde råd til, men regner med å flytte igjen. Felles for mange av disse er at de flyttet til en blokkleilighet, mens innslaget av enebolig eller småhus er betydelig større blant dem som flyttet til den boligen de ønsket seg.

Ved vurdering av ny bolig var de fleste flytterne opptatt av å kunne bruke kollektivtransport til jobb, særlig de som flyttet lengst. Dernest er kort reisevei til jobb viktig, ikke overaskende har dette størst oppslutning blant de som flyttet kortest. På ulike spørsmål om bomiljøet rundt den nye boligen, var de fleste mest opptatt av et trygt bomiljø, lekemuligheter for barn og trygg skolevei. Gangavstand til skole, barnehage, kollektivtransport samt natur og miljø fikk betydelig større oppslutning enn gangavstand til park, kafeer og restauranter samt kulturliv.

Også lite støy og forurensing, muligheter for parkering av bil samt forhold ved det sosiale miljøet var viktig. Variasjonen mellom flytterne etter flytteretning og utvalgte bakgrunnsvariabler var liten.

For flytterne var nærhet til familie viktigere enn nærhet til venner på det nye stedet. Hhv 40 og 35 prosent av flytterne svarte at dette var ganske eller svært viktig ved tilflyttet bolig og bomiljø.

Stabilt klassemiljø er svært viktig for flytterne, og noe viktigere enn andel elever med norsk som morsmål og å komme til ønsket skolekrets. Flyttere til Akershus legger mer enn andre vekt på andelen elever med norsk som morsmål og et stabilt klassemiljø.

Flytterne la mest vekt på at den nye boligen skulle være stor nok, ha eget soverom til hvert barn, egen balkong eller terrasse og ha

god fysisk standard. Det var også viktig å ha trygge lekeområder i tilknytning til boligen og å ha et eget privat uteareal.

Når det gjelder faktorer som bidro til å trekke barnefamilier vekk fra forrige bolig skiller vi mellom faktorer knyttet til bomiljøet og faktorer knyttet til boligen. Skillet er viktig fordi problemer knyttet til en nåværende utilfredsstillende bolig kan løses ved å flytte innenfor indre by, mens noen av faktorene knyttet til bomiljøet i videre forstand kan bestå selv om en skifter bolig innenfor indre by.

Manglende uteplass, hage eller privat uteareal var viktigste fraflyttingsgrunn. Dernest kommer en del faktorer knyttet til barns nære bomiljø som manglende muligheter for lek og utfoldelse, utrygg skolevei, utrygghet i nabolaget og et negativt syn på nabolaget og befolkningssammensetningen. Støy og luftforurensning var også viktig. Svarene varierte med hvor i Oslo en flyttet fra. Generelt er pushfaktorene av mindre betydning i Oslos vestlige områder enn de østlige, men også Ensjø-området skiller seg ut med færre push-faktorer. Problemer med å parkere bilen var imidlertid et problem for mange i de indre vestlige områdene. At fraflyttet bolig var for liten, var den viktigste årsaken til å flytte ut av indre by.

Vi finner en rekke forskjeller i preferansene mellom innvandrere og majoritetsbefolkningen. Innvandrere synes i større grad at gangavstand til park, til aktiviteter for barn, restauranter og kafeer samt kulturliv er viktig, mens nærhet til natur og miljø er mindre viktig enn for majoritetsbefolkningen. De er mer opptatt av hvem som bor i nærområdet, men mindre opptatt av nærhet til venner, klassemiljø, norsk som morsmål i skolen og skolekrets enn majoritetsbefolkningen.

Innvandrere er også opptatt av muligheter for å *bruke* bilen, mens majoritetsbefolkningen er mer opptatt av å *ha parkeringsplass* til bilen. Prisnivået på boliger var viktigere for innvandrere, mens en stor nok bolig, eget soverom til hvert barn, balkong, terrasse og generelt boligens fysiske standard var mindre viktig enn for majoritetsbefolkningen.

Ser vi på preferanseforskjeller mellom flyttere med høy inntekt og andre, finner vi at det å kunne bruke kollektivtransport til jobb, klassemiljø, norsk som morsmål i skolen og skolekrets,

lekemuligheter for barn, hvem som bor i nærområdet og nærhet til venner er viktigere for de med høy inntekt enn for andre. De er også mindre opptatt av gangavstand til park og prisnivået på boliger, men mer opptatt av muligheter for parkering av bil, parkering og bruk av sykkel, privat uteareal, boligstandard og boligstørrelse enn andre.

7 Bofaste barnefamilier i indre by

7.1 Innledning

Populasjonen av bofaste barnefamilier besto av barnefamilier med barn i alderen 4 til 14 år som hadde bodd mer enn fire år i indre by med barn. Det innebærer at husholdningene har minst ett barn som er over fire år, men de kan også ha yngre og eldre barn. I løpet av denne fireårsperioden kan de ha skiftet bolig innenfor indre by, men slike eventuelle flyttinger er ikke registrert eller spurt om i undersøkelsen. Det er det nåværende boforholdet og bomiljøet vi kartlegger.

Om lag 2 av 3 bofaste husholdninger bodde i indre by øst. Av de bofaste er det 20 prosent som har flytteplaner, dvs. at de enten har svart at de har klare planer om å flytte fra indre by eller regner med å flytte fra indre by innen 3 år. Det er relativt flere som bor i indre øst som har flytteplaner enn som bor i indre vest, 22 mot 16 prosent. I dette kapitlet vil vi også kommentere noen forskjeller mellom bydelene i indre by. Delbydelene Ensjø, Etterstad, Løren og Hasle fra henholdsvis Gamle Oslo og Grünerløkka utgjør en egen gruppe (kalles Ensjøområdet eller Ensjø-delbydelene). Begrunnelsen er som tidligere nevnt at dette området har mange felles trekk med områder i ytre by.

Tabell 7.1: *Bofaste med og uten flytteplaner etter bydel/område i indre by. Prosent og N i utvalget.*

	Gamle Oslo	Grünerløkka	Sagene	Ensjø, Etterst., Hasle, Løren	St Hanshaugen	Frogner	Alle
Bofaste u/fl.pl	77	81	75	82	86	82	82
Bofaste m/fl.pl	23	19	25	18	14	18	20
Sum	100	100	100	100	100	100	100
N=							
Bofaste u/fl.pl	203	172	229	202	202	190	1198
Bofaste m/fl.pl	64	46	79	37	29	41	296
Sum	267	218	308	239	231	231	1494

Tabeller for bydelene og det ekstra området ligger i vedlegg. Der det er forskjeller har vi lagt kommentarer inn i teksten. Vi har også kommentert i den grad vi finner forskjeller mellom dem med høy og lav utdanning, høy og lav inntekt og mellom majoritetsbefolkningen og innvandrere. Antall svar fra bofaste innvandrere (N=105) i indre by er imidlertid lavt sammenlignet med majoritetsbefolkningen. Det samme gjelder bofaste med flytteplaner (N for antall innvandrere = 32). Dette betyr at forskjellene må være relativt store før vi kommenterer dem i teksten. Eventuelle forskjeller mellom innvandrere og andre blant bofaste med flytteplaner er ikke kommentert.

På bydelsnivå varierer andelen som har flytteplaner med kun 14 prosent i Bydel St. Hanshaugen, mens hele 23 prosent i Bydel Gamle Oslo og 25 prosent i Bydel Sagene har flytteplaner.

7.2 Bofaste uten flytteplaner

7.2.1 Betydningen av økonomi, reisevei, jobb og familie

De bofaste uten flytteplaner bor på gjennomsnittlig 95 kvadratmeter boligareal og 4 rom. Åtte av 10 bor i bygg på opptil 5 etasjer, 25 prosent i den øverste etasjen og 42 prosent i de to

øverste. Nesten halvparten av de bofaste barnefamiliene uten flytteplaner bor i de to nederste etasjene⁹.

Bofaste uten flytteplaner vektlegger nærhet til skole, butikker og handelssentra samt kort reisevei/-tid til nåværende jobb som viktige årsaker til at de ikke har planer om å flytte.

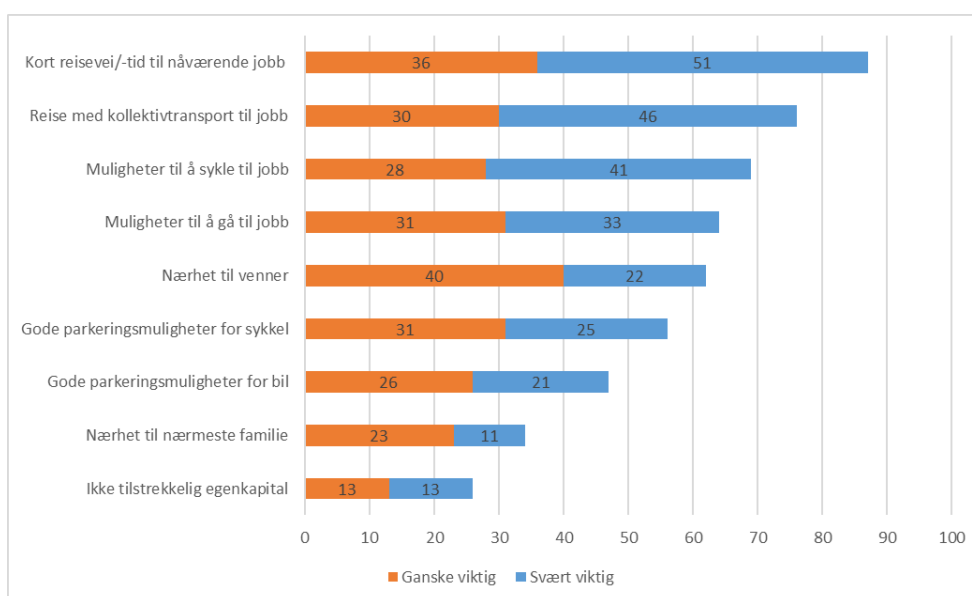
Flere i indre vest legger vekt på kort reisevei (noe de faktisk har), muligheter for å gå til jobb og gode parkeringsmuligheter for bil. Når det gjelder parkeringsmuligheter er det ikke et klart øst/vest bilde på bydelsnivå. Dette oppgis som viktig av mange både i Bydel Frogner og i Ensjø-delbydelene.

Noen flere i indre øst legger vekt på nærhet til venner.

Om lag 75 prosent sier at det er viktig å kunne bruke kollektivtransport til jobb - noen flere i indre øst enn vest. Å kunne sykle eller gå til jobb oppgis også som viktige motiv, og St. Hanshaugen skiller seg fra de andre bydelene ved at det er flere som sier det er et viktig motiv for å bli boende i indre by at en kan gå til jobb.

⁹ I lave bygg er det en viss grad av overlapp mellom å bo i de to nederste og de to øverste etasjene.

Figur 7.1: *Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Økonomi, reisevei, jobb og familie. Andel som svarer ganske eller svært viktig. Prosent*



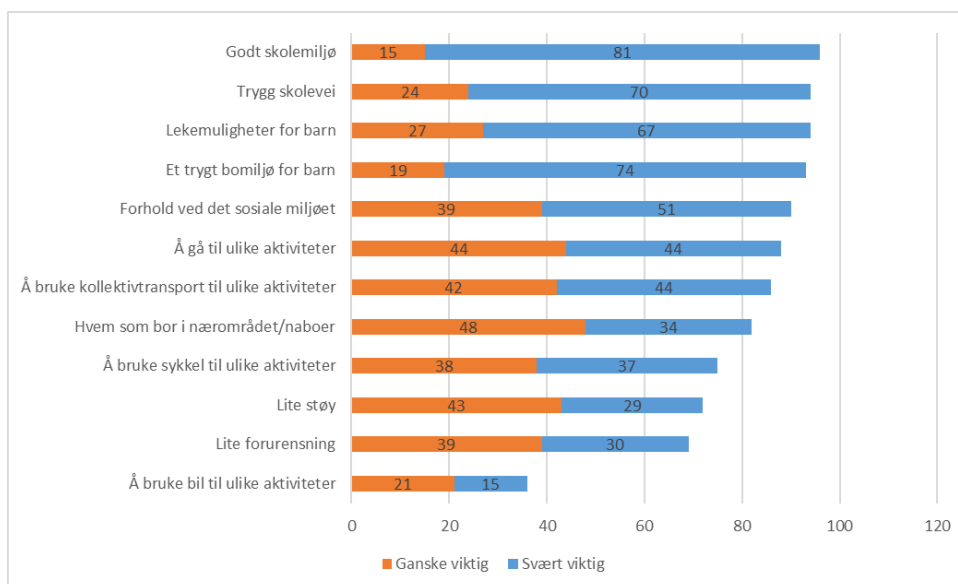
De med lavere utdanning sier oftest at de vil bo nær familie som grunn for ikke å ha planer for å flytte. Høyt utdannede legger mest vekt på det å kunne sykle og gå på jobb. De med høy inntekt la mer vekt på parkeringsmuligheter for bil enn de med lav inntekt, mens de med lav utdanning oftere oppga manglende egenkapital og ønske om å bo nær familie enn de med høy utdanning. Forskjellen mellom majoritetsbefolkningen og innvandrere var tydelig når det gjaldt manglende egenkapital (innvandrere), mens majoritetsbefolkningen var mest opptatt av å kunne gå eller sykle til jobb, å bo i nærheten av venner og å kunne parkere sykkelen.

Noen synes å være bofaste uten flytteplaner fordi økonomien begrenser deres mulighet for å flytte. 26 prosent synes utilstrekkelig egenkapital er ganske eller svært viktig for ikke å ha planer om å flytte ut av indre by. I bydelene i indre øst er det relativt flere enn i de andre bydelene som ikke har tilstrekkelig egenkapital til å flytte ut av indre by. De med lavere utdanning sier oftest at de har problemer med egenkapital.

7.2.2 Bomiljø og fritid i indre by

Når det gjelder forhold ved nærområdet og aktiviteter på fritiden, framheves et godt skolemiljø, trygt bomiljø, trygg skolevei, og lekemuligheter for barn som viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by.

Figur 7.2: *Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Bomiljø og fritid. Andel som svarer ganske eller svært viktig. Prosent*



Sammenlignet med de andre områdene oppgir flere i Ensjødelbydelene at lite støy og lite forurensning er viktig. Sammen med Frogner skiller disse delbydelene seg også ut ved at noen flere vektlegger muligheter til å bruke bil til ulike aktiviteter sammenlignet med de andre bydelene. St. Hanshaugen skiller seg ut ved at det er spesielt mange som vektlegger viktigheten av å kunne gå til ulike aktiviteter.

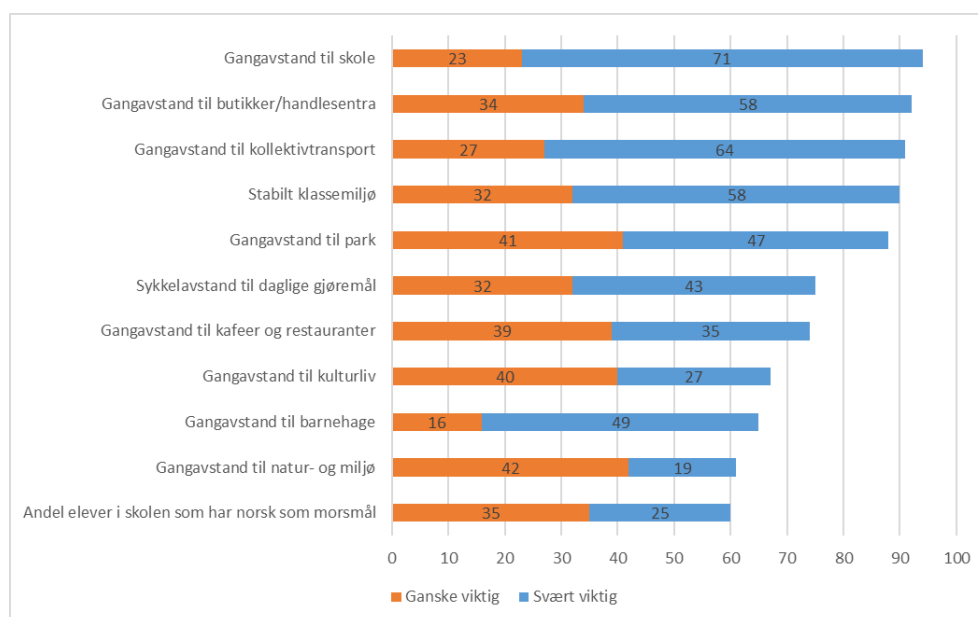
De med lavere utdanning var mer opptatt av trygg skolevei og hvem som bodde i nabolaget, mens de med høy utdanning var mer opptatt av et godt skolemiljø og å kunne sykle til ulike aktiviteter som grunn for ikke ha planer om å flytte fra indre by. De med lavere inntekt var mer opptatt av lekemuligheter for barn og å kunne bruke kollektivtransport til ulike aktiviteter, men de med

høy inntekt mer enn andre synes det var viktig å kunne bruke bil til ulike aktiviteter. Innvandrere sammenlignet med majoritetsbefolkningen la betydelig mer vekt på lite støy og forurensning samt trygg skolevei for ikke å ha planer om å flytte fra indre by, mens majoritetsbefolkningen la mer vekt på det sosiale miljøet, hvem som bodde i nabolaget og det å kunne sykle og gå til ulike aktiviteter.

7.2.3 Betydning av gangavstand til ulike aktiviteter

Gangavstand til mye av det en trenger i dagliglivet oppgis som viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by, og det er spesielt gangavstand til skole, butikker/handelssentra og kollektivtransport som er viktig for barnefamiliene.

Figur 7.3: *Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Gangavstand til ulike gjøremål. Andel som svarer ganske eller svært viktig. Prosent*



I bydel St. Hanshaugen oppgir 99 prosent av barnefamiliene at gangavstand til skole er viktig. Bydelen skiller seg også ut ved at det er mange som vektlegger gangavstand til park som viktig.

Det er stor variasjon mellom bydelene i forhold til om gangavstand til kulturliv som museum, teater, kino etc. sees på som viktig. Her skiller St Hanshaugen og Grünerløkka seg ut ved at flere oppgir dette som viktig.

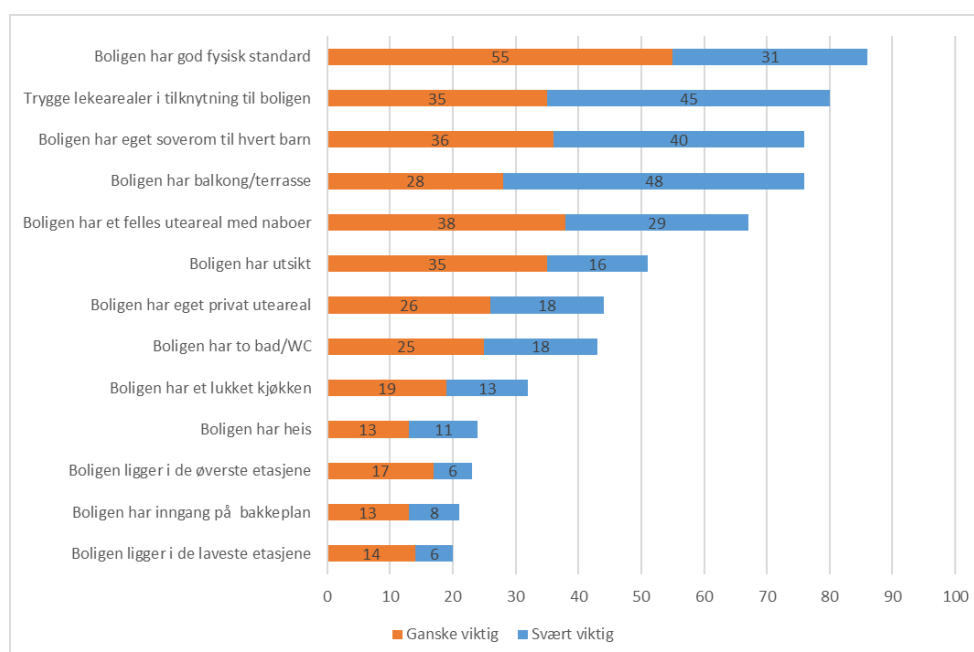
Nærhet til natur og miljø ble vektlagt mer av de med lavere utdanning og lav inntekt. Høyinntektstakere var mer opptatt av nærhet til park. De med lavere utdanning samt innvandrere vektla andelen med norsk som morsmål i skolen. Mens innvandrere var opptatt av gangavstand til kulturtilbud, var majoritetsbefolkningen mer opptatt av gangavstand til kollektivtransport, skole, butikker og sykkelavstand til daglige gjøremål. Gangavstand til skole var mer viktig også for de med høy utdanning og inntekt.

7.2.4 Boligens betydning

Når det gjelder forhold som er knyttet til selve boligen, er de viktigste motivene for ikke å ha planer om å flytte at boligen har god standard, at det er trygge lekeområder i tilknytning til boligen, at boligen har balkong/terrasse og at hvert barn har eget soverom.

Viktighet av ett rom til hvert barn øker med alder (det er for få respondenter til å se på dette etter bydel). For de under 35 år oppgir bare 55 prosent dette som viktig, mens det i gruppen 35-39 åringer er 71 prosent som oppgir dette som viktig. Vi har ikke opplysninger om alder på barn, men en ikke urimelig hypotese er at det i den yngste foreldregruppen er mange som kun har barn under skolealder. Det er gjerne når barna blir eldre og begynner på skolen at behovet for eget rom til hvert barn blir viktig.

Figur 7.4: *Viktig for ikke å ha planer om å flytte fra indre by. Forhold knyttet til boligen. Andel som svarer ganske eller svært viktig. Prosent*



Ensjø-delbydelene skiller seg ut ved at flere vektlegger kvaliteter ved boligen som viktig for ikke å ha planer om å flytte. Flere der enn i de andre bydelene legger vekt på at boligen har god standard, har balkong/terrasse og et eget privat uteareal. Også to bad/wc oppgis som noe viktigere i Ensjø-delbydelene, samt bydel Frogner.

Lukket kjøkken og heis vektlegges mer av de med lavere enn med høy utdanning. Høyinntektstakere vektlegger oftere enn lavinntektstakere balkong/terrasse og et soverom til hvert barn. Også på disse spørsmålene er forskjellene størst langs landbakgrunnsdimensjonen. Innvandrere vektlegger oftere lukket kjøkken, 2 bad/WC, beliggenhet i de laveste etasjene og inngang på bakkeplan. Samtidig vektlegger de utsikt og heis mer enn majoritetsbefolkningen. Majoritetsbefolkningen synes å vektlegge ett soverom til hvert barn, balkong/terrasse, trygge lekeområder i tilknytning til boligen og felles uteareal med naboer mer enn innvandrene.

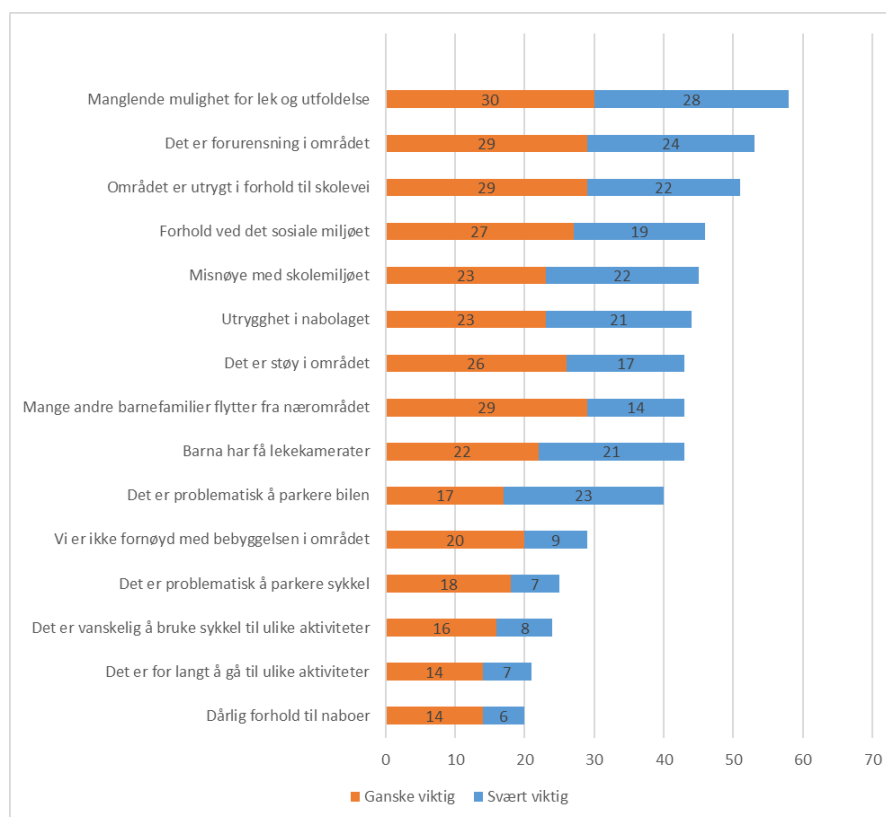
7.3 Bofaste med flytteplaner

I alt har 20 prosent av de bofaste i indre by flytteplaner. På bydelsnivå varierer andelen med 14 prosent i Bydel St. Hanshaugen, 23 prosent i Bydel Gamle Oslo og 25 prosent i Bydel Sagene.

Disse husholdningene er stilt to større oppfølgingsspørsmål, et knippe utsagn knyttet til området der de bor og et knippe spørsmål knyttet til forhold ved den boligen de bor i. Først viser vi hva de har svart på områdespørsmålene, deretter boligspørsmålene.

7.3.1 Området og bomiljøets betydning for å ha flytteplaner

Figur 7.5: *Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til området. Andel som svarer ganske eller svært viktig. Prosent*



Det er flest som nevner manglende muligheter for lek og utfoldelse som ganske eller svært viktig (58 prosent) for at en har planer om å flytte fra indre by. Flere nevner dette i indre vest enn i indre øst. Andre viktige grunner for å ville flytte er utrygg skolevei, misnøye med skolemiljøet, utrygt nabolag, forhold ved det sosiale miljøet samt støy og forurensning i området. Også det at andre barnefamilier flytter og at barna har få lekekamerater synes viktig.

Det er flere i Ensjø-delbydelene som nevner forurensning i området som viktig for at de har flytteplaner, samt forhold ved det sosiale miljøet og at de ikke er fornøyd med bebyggelsen i området som viktig for at de planlegger å flytte.

I de to bydelene i indre vest oppgis det i større grad enn i de østlige bydelene at det er viktig for å ha planer om å flytte at det er problematisk å parkere bil i området, med 61 prosent for Frogner og 55 prosent for St. Hanshaugen. Når det gjelder støy er det noen flere fra St Hanshaugen som oppgir dette som viktig for å ha planer om å flytte. Barnefamilier med lavere utdanning oppgir oftere enn andre at nesten alle de negative egenskapene med området er en ganske eller svært viktig grunn for å flytte ut av indre by. Etter inntekt er ikke forskjellene så framtrædende.

7.3.2 Boligens betydning

Bofaste med flytteplaner har for liten bolig og ønsker å flytte til en større bolig, 81 prosent nevner dette som en ganske eller svært viktig flyttegrunn, selv om det i seg selv ikke er en grunn til å flytte *ut* av indre by. Oversikten i kapittel 5 viser også at boligene de bofaste med flytteplaner bor i er mindre enn de boligene som bofaste uten flytteplaner har, 82 mot 95 kvadratmeter, tilsvarende en forskjell på 13 kvadratmeter, men bare en forskjell på 0.4 rom ifølge Tabell 5.2.

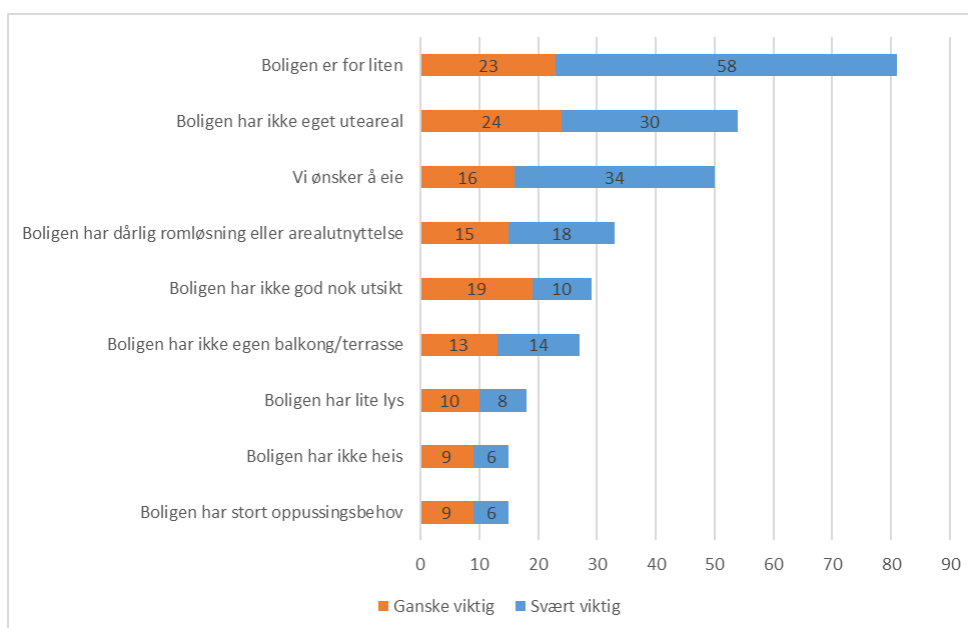
Forøvrig nevnes det at boligen ikke har eget uteareal og at en ønsker å eie som viktig for at barnefamiliene planlegger å flytte ut av indre by.

En større andel i indre øst enn i indre vest sier at boligen er for liten, at den ikke har heis, ikke har god nok utsikt og mangler balkong/terrasse, mens det er svakt flere i indre vest enn i indre

øst som sier at boligen har dårlig romutnyttelse eller arealutnyttelse.

Når vi går ned på bydelsnivå ser vi også her at bildet blir litt endret. Det er hovedsakelig Ensjø-delbydelene (94 prosent) og Sagene (86 prosent) som trekker andelen som sier boligen er for liten opp i indre øst sammenlignet med indre vest.

Figur 7.6: *Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til boligen. Andel som svarer ganske eller svært viktig. Prosent*



Barnefamilier med lavere utdanning ønsker oftere å flytte for å eie og fordi nåværende bolig har lav kvalitet, dårlig utsikt og mangler balkong/terrasse. Forskjellene er mindre utbredt etter inntekt.

7.4 Oppsummering

Vi har stilt ulike spørsmål til de to gruppene; bofaste med og uten flytteplaner. De bofaste uten flytteplaner ble spurt om hvor viktig ulike faktorer er for at de fortsatt vil bo i indre by, mens de som har flytteplaner ble spurt om hvilke faktorer knyttet til nåværende bomiljø og bolig som gjør at de ønsker å flytte ut av indre by.

Bofaste uten flytteplaner vektlegger nærhet til skole, butikker og handelssentra samt kort reisevei/-tid til nåværende jobb som viktige grunner for å bli boende i indre by. Også det å bo i nærheten av venner og ha gangavstand til kollektivtransport, skole og butikker var viktig for å bli boende. En grunn for å bli er manglende egenkapital for å kjøpe seg noe større i ytre by eller Akershus.

Etter bydel var det en overvekt av familier i Ensjø-delbydelene som vektla god standard, balkong/terrasse og eget privat uteareal som grunner for å bli boende.

Forskjellene i preferanser er størst mellom majoritetsbefolkningen og innvandrere, mindre etter utdanning og inntekt. Særlig innvandrere oppga manglende egenkapital som grunn for ikke å ha flytteplaner, men dette skillet finner vi også når det gjelder utdanning og inntekt.

Majoritetsbefolkningen legger i større grad vekt på å kunne gå og sykle til jobb og daglige aktiviteter, det sosiale miljøet, hvem som bor i nabolaget og nærhet til venner. Ett soverom til hvert barn, balkong/terrasse, trygge lekeområder i tilknytning til boligen og felles uteareal med naboer vektlegges også mer av majoritetsbefolkningen enn av innvandrere. Innvandrere var mer opptatt av andelen med norsk som morsmål i skolen, trygg skolevei, lite støy og forurensning samt nærhet til kulturtilbud som begrunnelse for valget om å fortsette å bo i indre by. Også lukket kjøkken, 2 bad/WC og beliggenhet i de laveste etasjene ble vektlagt mer av innvandrerne.

De bofaste med flytteplaner oppgir oftest manglende muligheter for lek og utfoldelse som en grunn for å flytte. Andre viktige grunner for å ville flytte er utrygg skolevei, misnøye med skolemiljøet, utrygt nabolag, forhold ved det sosiale miljøet samt støy og forurensning i området. Også det at andre barnefamilier flytter og at barna har få lekekamerater synes viktig. Når det gjelder boligen nevnes behov for mer plass og at den ikke har eget uteareal som viktige grunner for å flytte ut av indre by.

8 Barnefamilier i nye boligprosjekter i indre by

8.1 Innledning

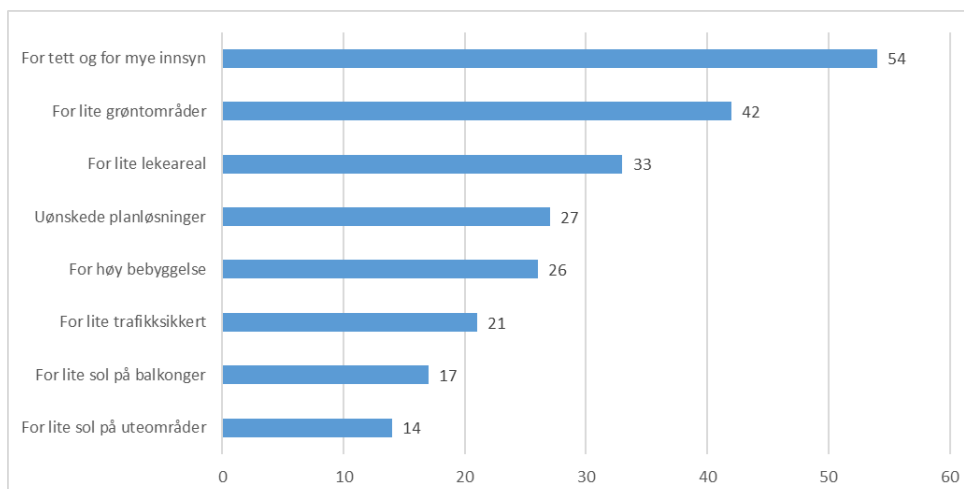
I dette kapitlet presenterer vi først synspunkter fra flytterne på kvaliteten på nye boligprosjekter i indre by, basert på spørreundersøkelsen. Deretter presenteres funn fra den kvalitative delen av undersøkelsen. Det ble valgt ut to boligområder i indre by der vi intervjuet et lite utvalg beboere; Ringnes Park på Grünerløkka og Marienfyrd som er en del av nybyggingsprosjektene i Ensjøbyen.

Spørsmålene vi stilte beboerne dreide seg om å utdype og nyansere funn fra surveyen basert på beboernes erfaringer både med boligen, med området og med det å bo i indre by med små barn. I tillegg har vi sett nærmere på de åpne feltene der respondentene fra surveyen har kommet med egne refleksjoner og innspill.

8.2 Kvaliteten på nye boliger i indre by

Alle flytterne ble stilt et spørsmål om synspunkt på kvaliteten på nye boliger i indre by. Respondentene ble spurt om å markere de utsagnene som en var enige i. Det første utsagnet de måtte forholde seg til var om nye boliger i indre by er godt planlagt. Atten prosent av flytterne sa seg enig i dette, og andelen var nokså lik mellom flyttestrømmene. Deretter ble de bedt om å si seg enige eller uenige i en del negative utsagn om kvaliteten på nye boligprosjekter i indre by.

Figur 8.1: *Synspunkter på kvaliteten på nye boliger i indre by. Andel enige i utsagn - prosent. Flere svar mulig.*



Mer enn halvparten er enig i at det er for tett og mye innsyn i nye boligprosjekter i indre by, noen færre sier «for lite grøntområder», dernest «for lite lekeareal».

Det er ingen markerte forskjeller mellom flyttere i ulike flytteretninger. Blant flyttere til Akershus synes de fra indre by oftere enn de fra ytre by at nye boligprosjekter i indre by har for lite lekeareal. Sammenlignet med flyttere fra ytre by til Akershus er det flere flytterne fra indre til ytre by som synes planløsninger i nye boligprosjekter er uønskede. Alt i alt synes det som om flytterne er kritisk til tetthet og innsyn, mer enn solforhold på balkonger og uteområder. De er også opptatt av lekeareal for barn og synes det er for lite av denne type areal i nye boligprosjekter i indre by.

8.3 Ringnes Park Sameie

Ringnes Park Sameie ble etablert i 2009 og består av i underkant av 600 boenheter, med 510 seksjoner. 80 av leilighetene har hybeldeler som kan leies ut ved behov. Noen benytter seg av å leie ut i perioder de selv ikke trenger plassen. Sammensetningen av leilighetene gjenspeiler ønsket om å få flere barnefamilier til å bosette seg i indre my, og består for det meste 3- og 4- roms-leiligheter, men noen er også på 2 rom.

8.3.1 Hvem er informantene

I gruppesamtalen med unge foreldre i Ringnes Park var det fem representanter som møtte opp. To av representantene var et samboerpar. Alle eier boligen de bor i bortsett fra en som leier. I tillegg intervjuet vi en representant fra styret som hadde bodd i sameiet fra det var nytt.

En beboer representerte en familie med to barn i skolealder, en på 6 år og en på 9 år på Sagene skole (i nabokvartalet). Samboerparet hadde et barn på 5 år, og én beboer hadde to barn på henholdsvis 3 og 5 år. Disse gikk i barnehagen som ligger i det samme kvartalet (Ringnes Park barnehage). Den siste informanten ventet sitt første barn i november og bodde nå til leie i en leilighet på 46 kvadratmeter.

Gruppen vi snakket med hadde følgende erfaringer både som barnehageforeldre med småbarn og som foreldre til skolebarn, noe som kunne gi oss innsikt i begrunnelser både for valg av bolig og boligområde i overgangen barnehage/skole.

8.3.2 Botid og boligvalg

Informanten som leide bolig hadde nettopp flyttet inn med samboer, begge hadde bodd flere år i utlandet og ønsket å bo sentralt i Oslo. Foreløpig vil de gjøre seg kjent i området og i byen før de kjøper noe, men valgte Ringnes i første omgang fordi området hadde de kvalitetene de ønsket i forhold til avstand til blant annet jobb.

De andre informantene kjøpte leiligheten og flyttet inn da prosjektet var nytt, i 2009. Samtlige begrunner kjøpet med at *prisen på leilighetene var gunstig i forhold til andre boligområder*, og mente at de traff et godt tidspunkt i markedet. I dag ville ingen av dem hatt økonomi til å kjøpe tilsvarende bolig i indre by. Et annet argument var at de ønsket en helt ny leilighet som de kunne flytte rett inn i.

Alle ønsket å bo sentralt i byen, og det var viktig med en viss størrelse på leiligheten. For en av informantene var det avgjørende at det var minst to soverom for at barn(a) skulle ha eget soverom.

For et par av informantene var det imidlertid litt tilfeldig at de kjøpte i indre by. Det ene paret vi snakket med bodde tidligere til

leie i utkanten av byen mot vest med mere grøntområder, og trivdes godt der, men ville kjøpe egen bolig. Prisene der de bodde var for høye for at de kunne velge å bli boende i området. For dette paret var det i tillegg til pris, boligens kvaliteter som var avgjørende for at de kjøpte. I tillegg var garasje plass viktig. De var litt skeptiske til området i begynnelsen, men ble positivt overrasket.

Den andre informanten med to små barn fortalte at det ekstra soverommet (3-roms leilighet) var avgjørende for valget av boligområdet. De ønsket å bo sentralt og det var litt tilfeldig at de valgte her. De bodde på 80 kvm med 3 rom.

Informanten med to barn i skolealder hadde bodd i strøket før de fikk barn, og ønsket fortsatt å bo i området. Leiligheten var gunstig i pris, og hadde 3 rom på 74 kvm.

8.3.3 Flytteplaner

Det ene paret som snart ville få et skolebarn har nå valgt å kjøpe bolig et annet sted, og flytter ut av sentrum til et nytt boligprosjekt ved Frysja om et års tid. Deres begrunnelse er i tillegg til noe større bolig, også tryggere bomiljø for barnet. «Kan jeg leve med at barna vokser opp med narkosalg i oppgangen?» var ett av argumentene. Valg av skole var også viktig, de undersøkte skolekretsen og skolens score på poengskalaen.

Informantene forteller at det er mange som velger å flytte ut av området når barna skal begynne på skolen («trend at folk flytter»). Det kan synes som at det er i den perioden familier tar et bevisst valg på om de skal bli boende eller flytte, fordi de nødvendigvis vil bryte opp barnas vennemiljø som de etablerer i skolen. I følge informantene ønsker de som velger å flytte gjerne større bolig, og egen hageflekk og må da lenger ut i randsonene for å få dette. I tillegg er det en del som velger å flytte tilbake til hjemstedet. Imidlertid er det også en annen grunn som oppgis, og som treffer nærmere spørsmålet om det å bo i indre by med småbarn, nemlig det å ha puber og natteliv utenfor inngangsdøra. Flere foreldre som flytter har uttrykt bekymring knyttet til puben som er planlagt i kvartalet, og som vil føre med seg uro og støy utover sene kvelder.

Det fortelles også om en negativ «effekt» for familier og barn som blir igjen. De må stadig forholde seg til å miste venner, det er slitsomt og trist for barna, særlig barnehagebarn.

Begrunnelsen for fortsatt å bli boende for de andre informantene er en kombinasjon av de fysiske kvalitetene og det sosiale miljøet, særlig for barna. Moren med barn i småskolen forteller om et flott klassemiljø.

8.3.4 Hva er viktige kvaliteter ved leilighetene?

Informantene påpekte nødvendigheten av å ha *nok soverom* slik at i alle fall to barn kan ha hvert sitt rom. I tillegg kom det fram at åpen kjøkkenløsning mot stua ikke nødvendigvis er ønskelig. Selv om det gir åpen romfølelse og har mange fordeler, begrenses muligheten til å ha flere soner i boligen som kan brukes til ulike aktiviteter. Et lukket kjøkken kan ha funksjon som et eget rom dersom noen i familien får besøk og vil være uforstyrret – f.eks. tenåringsbarn som har med kamerater hjem.

Et par av beboerne hadde tilpasset bruken av leiligheten etter eget behov. En familie hadde tatt det ene soverommet til tv-stue, mens barna delte soverom. Andre fortalte at de voksne brukte det minste soverommet, mens barna hadde fått de største. En utfordring var at de minste soverommene knapt hadde plass til dobbeltseng.

8.3.5 Hva er viktige kvaliteter i boligområdet?

I Ringnes Park ligger barnehagen i gårdsrommet. Informantene fremhever at det er en stor fordel ved å bo der. I tillegg har de flere store gårdsrom som bindes sammen med gangveier. Det er barnevennlig, og småbarna kan slippes ut i gårdsrommet mer eller mindre uten tilsyn. Med trygt bomiljø mener de at en kan la små barn leke ut i gårdsrommet uten å se etter dem til enhver tid.

Skoleveien til nærmeste barneskole, Sagene, er også perfekt. Skolen ligger i nabokvartalet.

I tillegg legges det mye ressurser i *trivselsskapende tiltak* i Ringnes Park. Det arrangeres dugnader der det kommer så mange at det er vanskelig å sysselsette alle, og beboerne ser det som en hyggelig og

sosial aktivitet. I tillegg arrangeres det Halloweenfest, juletreffest og picnic i gårdsrommet på sommeren, også med stor oppslutning. Gårdsrommet skal nå oppgraderes med blant annet benker, bord og dyrkingskasser. Sameiet har en aktiv hjemmeside som oppdateres fortløpende med informasjon både om styresaker, arrangementer og ting som skjer i nærmiljøet, og som av OBOS er kåret til den hyppigst leste hjemmesiden blant 600 borettslag og sameier. For beboerne betyr en aktiv hjemmeside opplevelse av fellesskap der informasjonen er eksklusivt rettet mot de som bor der.

Informantene var opptatt av å ha bil og *garasjeplass*, og at det var en viktig kvalitet for denne typen boligområder for barnefamilier. Til daglig står bilen stort sett i ro, beboerne reiser enten kollektivt eller går/sykler til jobb, men bilen gir fleksibilitet i helgene når familien skal på tur ut av byen. Mange av beboerne kommer fra byer og steder utenfor Oslo og trenger bil når de skal på besøk til foreldre.

På spørsmål om *bilkollektiv* var ikke informantene spesielt positive til det. En hadde regnet på det og mente det var billigere å leie bil ved behov. En annen mente det var tungvint fordi bilbruken må planlegges og en mister fleksibiliteten.

8.3.6 Negative aspekter

En ulempe er at gårdsrommene er *åpne fra gatene*, og gjennomgående, og brukes følgelig av andre som ikke bor i sameiet. Det som fremheves som mest generende er folk som kommer hjem etter å ha vært ute på byen, enten de tar snarveien gjennom gårdsrommet eller skal inn i en av oppgangene. Noen bruker også vannspeilet som badebasseng etter en tur på byen. Andre, som ikke bor der, bruker området for å luften sine hunder. Gårdsrommet fungerer som en trakt der lyden forsterkes oppover i etasjene. Sameiet har særlig slitt med støy fra renovasjonsbiler, snømåking etc. som starter opp tidlig på morgenen i gårdsrommet – mens beboerne sover. Vinduene inn mot gårdsrommet er ikke lydisolert etter dagens krav til standard (boligene ble bygget før krav om TEK 10) og leilighetene har heller ikke balansert ventilasjon slik at beboerne lufter gjennom åpne vinduer. Sameiet har nå betalt seg ut av problemet med å få til en avtale om at søppeltømming etc. skal skje på dagtid. Når det gjelder *støy* ut mot trafikkerte gater er vinduene i boligene godt isolert, så beboerne er

ikke sjenert av generell gatestøy. Unntaket er motorsyklar som høres svært godt hele dagen. Når vinduer ut mot trafikkert vei åpnes i varmen, blir vinduskarmene fort svarte.

Det største problemet med åpne gårdsrom er *narkotika-trafikken* med åpent salg, og sprøytespisser i gårdsrommet. Flere av informantene understreket at det var uheldig for barn å vokse opp med dette i eget bomiljø.

Et annet tema som de var opptatt av, var ulempen med at mange av leilighetene var leid ut. Dette var særlig utbredt i enkelte oppganger. Leilighetene er i stor grad tilrettelagt for barnefamilier og er av en viss størrelse. Derfor passer leilighetene bra for utleie til blant annet bokollektiv (f.eks. studenter). Det er både privatpersoner og firmaer som leier ut. Dette medfører mangel på naboskap. De «bofaste» vet ikke hvem som bor hvor i hvilke leilighet, folk kommer og går, og har dermed gitt opp å hilse eller bli kjent med naboene. Betydningen av hva stor turnover og ustabile bomiljøer gjør med naboskap og trivsel er velkjent i tidligere studier av boligområder både i indre by og i drabantbyene (Ruud 2003, Brattbakk m.fl. 2017, Ruud og Vestby 2017). Det dreier seg ikke om å ha nære relasjoner til naboene, men snarere om trygghet i nære omgivelser. Et prosjekt med 500 boliger synes å være for stort til at en blir kjent med naboene. Noen kjenner alle i oppgangen, mens andre heller ikke gjør det.

En annet trekk ved de store leilighetene er flere kjøpergrupper er interessert i disse og at prisene blir for høye for barnefamilier som er interessert i å kjøpe disse leilighetene.

Fra en av beboerne ble det understreket at det var behagelig å ha hytte når en bor i by, særlig om sommeren når det er større behov for å åpne vinduer.

8.3.7 Oppsummering

Mange av informantene i dette caseområdet hadde kjøpt relativt store boliger da prosjektet var nytt og ble oppfattet som relativt rimelig. *Boligprisutviklingen i indre by* har gjort det vanskelig for dem å kjøpe en større bolig nå, selv om det nok var ønskelig med et soverom til, eller med en noe annen organisering av leiligheten med flere private soner..

Andre familier som har kjøpt bolig der senere flytter ut av området fordi de ikke er fornøyd med størrelsen på eksisterende bolig og at større boliger blir for dyre.

En annen faktor som har betydning for at disse familiene har valgt å bli boende er nærheten til lekeområder, barnehage og skole. Ringnes Park kunne ikke ha scoret bedre på disse indikatorene – alt ligger i eller vegg-i-vegg. Å ha alt i «tøffelavstand» letter selvsagt hverdagen for småbarnsforeldre som slipper å bruke tid på å følge barna langt unna.

Tilleggs effekten av at slike fasiliteter ligger i boligområdet er at beboere med barn (både barn og foreldrene) lettere blir kjent med hverandre og kan danne nettverk og trygt naboskap.

Et annet interessant tema som informantene trakk fram var at de alle hadde *hytte* utenfor byen, noe de mente var en positiv tilleggsdimensjon, eller kanskje også en kompensasjon for å kunne bo tett i indre by. Hytta fungerte på mange måter som en forlengelse av boligen i helger og ferier, og med kvaliteter som ikke leiligheten hadde – natur utenfor døra, stillhet og ro, og ikke tett på naboer. En informant uttalte at det hadde vært helt uutholdelig å bo i leiligheten i den fine sommeren som var i år.

Gruppeintervjuet bekreftet i stor grad det som surveyen viser og det vi vet fra tidligere undersøkelser. Vi spurte spesifikt om hva som bør ivaretas i boliger for barnefamilier i byområder.

Informantene svarte at det er viktig med:

- Boligens størrelse, særlig eget soverom til hvert barn, ved valg av bolig for barnefamilier.
- Fleksibilitet i leilighetene. Enkelte rom kan være store, som kan deles i to rom etter behov.
- Boligen bør ha mer bodplass enn det som er standard i dag, både bod i boligen og sportsbod. Barnefamilier har behov for plass til blant annet plasskrevende sports- og friluftsutstyr. En av familiene leide bod i et felles anlegg i nærheten nettopp for å få plassert familiens sportsutstyr.
- Det bør tilrettelegges for et fellesrom i gårdskomplekset som kan leies ut til bursdager, selskaper etc. Beboerne vi

snakket med hadde ikke mulighet til å ha «klasse»-bursdag el.l. i egen leilighet.

- De er viktig med heis og balkong
- Trygge bomiljøer der en kan la barn leke trygt i eget boligområde. Park i nærheten erstatter ikke eget lekeområdet i gårdsrommet / tilknytning til boligen. Gårdsrommene bør være lukket for å hindre uvedkommende å bruke gårdsrommet.
- Ved planlegging av boliger for barnefamilier i byområder bør det tenkes mer sonedeling med egne boligkvartaler, uten restauranter / utesteder i de samme boligkompleksene. Det gir ekstra støy i sene kveldstimer og skaper utrygghet særlig for små barn.
- Tilrettelegging for bilparkeringsplasser eller garasje.
- Flere var opptatt av at det burde etableres flere målepunkter for luftkvalitet.

På spørsmål om hvorfor beboerne ikke så på brukt bolig da de valgte leilighet i Ringnes Park, var svaret at de oppfattet at det ble mer kostbart fordi det ofte var behov for nytt el-skap, bytte av kjøkken eller rette opp skjeve vegger. Dessuten var heis viktig når barna var små, samt balkong. Ikke alle eldre leiligheter har det.

8.4 Marienfryd Sameie på Ensjø

Marienfryd hus A1 og A2 sameie på Ensjø er en del et større prosjekt kalt Marienfryd med 400 boliger. Innflytting i dette sameiet skjedde i 2013. Her har vi intervjuet 4 beboere enkeltvis. Felles for informantene er at de alle har bodd i sameiet fra det var nytt og alle har små barn under skolealder.

Dette sameiet består av rundt 60 leiligheter, og er organisert rundt to gårdsrom. I likhet med Ringnes Park er gårdsrommene åpne slik at også andre som ikke bor der kan gå / kjøre inn i gårdsrommene. Det ligger en barnehage i tilknytning til boligene, rundt 200 meter fra, men barnehagen er ikke forbeholdt bare beboere i Ensjøbyen. I ifølge en av informantene ble det annonsert at beboerne var

garantert plass da leilighetene ble lagt ut for salg, men plassene ble fort fylt opp og ikke alle som flytter inn nå får plass i den nærmeste barnehagen.

I den følgende presentasjonen har vi valgt å trekke fram først det som er felles, så det som skiller disse informantenes erfaringer med erfaringene fra Ringnes Park. I intervjuene kom det fram mye likt som i Ringnes Park, men noe skiller seg ut og som i stor grad kan tilskrives sted/beliggenhet.

- Valg av bolig i Marienfryd begrunnes med at det var relativt gunstig pris i forhold til størrelsen på leilighetene, og at det var helt nytt.
- Tilbakemeldingene om boligkvalitet er lik de vi fikk fra Ringnes Park: bodplassen er under kritisk nivå i forhold til en families behov, åpne kjøkkenløsninger bidrar til at en mister et rom en kan trekke seg tilbake til når familien har besøk, og leilighetene er ikke fleksible ved at en kan dele av et rom ved behov.
- Også her fortelles det om ulemper med åpne gårdsrom der alle kan ferdes fritt, men i dette prosjektet plages de mest av at biler kjører inn i gårdsrommet, og ikke så mye støy fra folk som går/oppholder seg der. For å få bukt med problemet settes det nå opp bommer ved innkjøringene.
- Beboerne er lite plaget av støy fra gårdsrommet, men de er til gjengjeld plaget av trafikkstøy og svevestøv fra veiene rundt (dette gjelder særlig de som har fasader ut mot hovedveiene). Enkelte leiligheter ligger i såkalt rød og gul støysone som indikerer at en skal bygge etter et strengere regelverk når det gjelder lydisolering. Det er ikke gjort ifølge informantene. I tillegg er de plaget av trinnlyd fra naboileiligheter.
- En svakhet med området er at det ikke finnes steder for eldre barn/ungdom å være. Det finnes ikke ungdoms-klubber eller steder der ungdom kan henge. Antall fotballbaner har blitt redusert. Dette kan ifølge informantene bli et stort problem når de barna som bor der i dag blir eldre.

Innspillet om manglende sosiale møteplasser for ungdom handler i stor grad om hvordan planmyndighetene tilrettelegger for familier i by – ikke bare småbarnsfamilier. Det er viktig å tenke livsfase også når det gjelder områdekvaliteter, ikke bare boligkvalitet.

Informantene mener at det i planleggingen tenkes for mye på å legge inn maksimalt antall leiligheter, men i mindre grad livsløp og livskvalitet.

8.5 Generelle tilbakemeldinger fra barnefamilier i fire delbydeler omkring Ensjø

I de åpne svarkategoriene i spørreundersøkelsen fikk vi mange interessante refleksjoner og synspunkter som vi her skal gi en smakebit av. Disse tilbakemeldingene gjelder bofaste barnefamilier uten flytteplaner bosatt på Løren, Ensjø, Hasle og Etterstad. Mange av dem bor i relativt nye boligprosjekter, men ikke alle.

Som det vil fremkomme av svarene, viser det seg at det er mange av de samme erfaringene og refleksjonene som vi allerede har fått gjennom intervjuene. Vi har kategorisert svarene etter temaer.

Boligkvalitet

Også i tilbakemeldingene fra surveyen er *størrelsen* på boligen noe mange er opptatt av. Det er flere som etterspør større boliger på 5 rom:

«Det er lite 5-roms leiligheter i indre Oslo men det er stor etterspørsel». «Viktig for at barnefamilier skal bli boende i indre by er store nok leiligheter med nok soverom, som ikke koster for mye/er tilgjengelig for flere. Det er stor mangel på 5-roms.»

Også *fleksibilitet* i leilighetens utforming trekkes fram som viktig:

Viktig med store nok familieleiligheter med fleksibel planløsning og standard. Leilighetene må ha store nok rom til at også større barn har plass til å ta imot venner og overnattingsbesøk, da holder det ikke med 7 kvm! Bør være minst 11 kvm. Hvis ikke så er det essensielt med to oppholdsrom (stuer) og ikke kjøkken i stua.

Respondentene trekker også fram behovet for *fellesrom* for bruk til bursdagsfeiringer og samlinger og at dette bør være et krav i større boligprosjekter.

Et kommunalt lokale som kan benyttes/leies til fritidsaktiviteter, bursdager, møter e.l. Altså et bydelshus. Det finnes ikke slike ved Hasle/Ensjø. Vi ønsker oss fotballbane nå som alle banene i området er stengt.

Behovet for større *bodplass* går også igjen:

Bodplass må være større for familieleiligheter, og bør aldri være mindre enn 10 kvm.

Støy

Støy er også et aktuelt tema for boligprosjekter i byområder. Ett av svarene vitner om kompetanse på støyforhold:

Retningslinjen T-1420 legger opp til at man skal etablere boliger med gode støyforhold selv om man bygger i rød/gul sone, men PBE krever aldri høyere enn klasse C. Her bør man i indre by kreve klasse B eller bedre de der etableres boliger i rød/gul sone. Det bør også være et krav om at private balkonger tilfredsstiller 55 dB. Hvis ikke må dette opplyses i klartekst i prospektene, all den tid utbyggere tar seg godt betalt for balkonger.

Områdekvaliteter i et livsløpsperspektiv

En utfordring som går igjen i svarene fra de nybygde områdene er mangel på sosiale møtesteder for ulike aldersgrupper, og dermed fraværet av planlegging og tilrettelegging for at familier skal kunne bo i leiligheten/området også etter at barna har passert småbarnstadiet.

Det å bli i byen handler også om at barna blir tenåringer om noen år. Vi bor midt i et utbyggingsområde og ser lite til idrett, fritidsklubber etc. i planene. Lurer på hvor barna skal treffe venner, når veldig mange av oss har det trangt hjemme og de har behov for mindre foreldreinnblanding. Vi vil at de skal ha et trygt miljø da også!

Bygg ut barnehager og skole i takt med utbyggingen!
Ta Ensjø for eksempel. Tusenvis av boliger, men hvor
blir det av Ensjø barneskole?

Bilbruk og parkeringsbehov

Som tidligere skrevet er det ikke gitt at beboere i indre by ikke ønsker eller har behov for bil fordi de bor sentralt, nær kollektivtilbud og gå- eller sykkelavstand til barnehage, skole og jobb. Flere trekker fram helg og fritid som en viktig begrunnelse for å ha bil:

Parkering for bil er viktig for de som bor i små leiligheter og drar til hytta i helgen for å få luft eller besøker familie i andre fylker.

En annen skriver:

Vi som bor i indre by vil også ut av byen i blant. Også vi har lyst til å dra på hytta, på pulktur eller på badestranda av og til. Så la oss som bor sentralt, og som bruker lite bil i det daglige, likevel få eie (parkere) en bil eller elbil. Vi forurenser mye mindre enn de som bor i ytre by, men vi vil også benytte oss av alt det gode byen og landet vårt har å by på.

Strategier for å bo i by med små barn

Samtidig finner vi også tilbakemeldinger fra beboere som har tatt et bevisst valg om det å bo i byen med små barn, og som finner strategier for å leve med praktiske utfordringer. I ett av svarene forteller respondenten om at de med to barn valgte å flytte tilbake til Etterstad etter et par år, etter først å ha flyttet ut av området for å bo i rekkehus utenfor byen:

Vi tenkte på all den tiden vi brukte på å pendle begge to. Vi har det mye bedre her selv om vi har liten plass. Hvor mye plass en trenger sitter i stor grad mellom øra, tror jeg. Vi får bare bruke det arealet vi har så smart vi kan.

En annen respondent forteller at de tok et valg om å bo i indre by da førstemann av tre barn ble født i 2006. Dette til tross for at det ble dyrere og på mindre kvadratmeter enn om de hadde flyttet ut av byen.

Vi ønsket å beholde nærheten til kulturlivet, parker, menneskene; ja hele det pulserende bylivet. Livet i utkanten med rundkjøringer, eneboliger med furu imellom og et slunket kjøpesenter var alt annet enn tiltalende. Vi har strukket strikken langt for å klare det, men er svært tilfredse. Etter at vi flyttet på Ensjø solgte vi bilen, og bruker nå bildeling de gangene vi trenger kjøretøy. For øvrig bruker vi gange, sykkel og kollektiv. Det er befriende å ikke eie en masse gjenstander som krever vedlikehold og tilsyn. Ungene reiser med T-banen til skolen hver dag. De blir gatesmarte fra de er født, og får masse impulser og selvstendighet de aldri ville oppnådd utenfor indre by»

9 Multivariate analyser av flyttere og bofaste

9.1 Innledning

I dette kapitlet vil vi foreta noen multivariate analyser av flyttere og bofaste. Logistisk regresjon er brukt med to mulige utfall på den avhengige variabelen. Vi ser på faktorer som bestemmer om flytterne fra indre by havner i østlig eller vestlig flytteretning, først en analyse av flyttere fra indre til ytre by, deretter en analyse av flyttere fra indre by til Akershus. Resultatene fra disse to analysene sammenlignes.

Dernest ser vi på alle flytterne fra indre by og spør om vi hva som kan forklare at noen flytter til ytre by og andre til Akershus. I denne analysen ser vi bort fra om flyttingen skjer i østre eller vestre retning, men er opptatt av eventuelle forskjeller mellom flyttere fra indre by øst og indre by vest.

I den siste analysen trekker vi inn de bofaste, og da kun de bofaste som rapporterer at de ikke har flytteplaner. Disse sammenlignes med dem som har flyttet ut av indre by. I alle analysene fokuserer vi på i hvilken grad forklaringen skyldes forskjeller i sosioøkonomiske trekk ved husholdningen (bakgrunnsvariabler) eller om resultatene skyldes at preferansene er forskjellige.

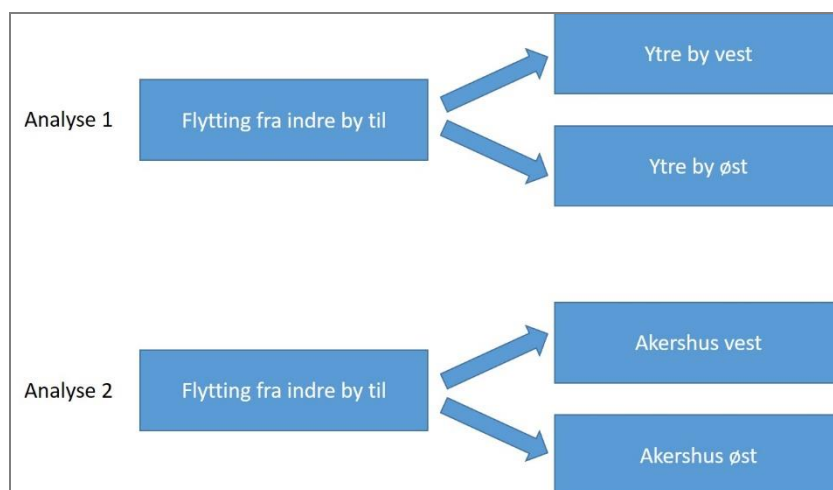
9.2 Å flytte øst eller vest

9.2.1 Analysemodeller

Først ser vi nærmere på par med barn som har flyttet fra indre by til ytre by og fra indre by til Akershus. Disse parene utgjør det store flertallet av barnefamilier som har flyttet fra indre by til ytre by og Akershus. Det vi er opptatt av er hva som kan forklare hvorfor noen barnefamilier flytter i østlig og andre i vestlig retning ut fra indre by. I hvilken grad kan mønsteret forklare ved sosioøkonomiske faktorer og i hvilken grad er det forskjell i bolig- og bostedspreferanser som ligger bak?

Først sammenlikner vi flyttere fra indre by til ytre by øst med flyttere fra indre by til ytre by vest. Deretter ser vi på flyttere fra indre by til Akershus øst med eller Akershus vest. Figuren under illustrerer hvilke analyser som gjøres i dette kapitlet.

Figur 9.1: *Illustrasjon av analyser som foretas i dette kapitlet*



For å finne ut hvilke preferanser som eventuelt skiller flyttere i de ulike retningene har vi gjort noen eksplorerende forhåndsanalyser. Spørreskjemaet har flere spørsmålsbatterier med spørsmål om forhold som var viktige ved boligen og stedet en flyttet *til*. Spørsmålene handler om reisevei, bomiljø, fritid, gangavstand til ulike aktiviteter, skole og barnehage og selve boligen. Vi har sett

nærmere på forhold der det var tydelige preferanseforskjeller mellom flytterne i de ulike retningene¹⁰.

Vi undersøker *om* det er forskjeller mellom flyttere i ulike retninger i stedet for å ha å ha en forhåndshypotese. For eksempel undersøker vi om det er preferanseforskjeller når det gjelder reisevei til jobb, i stedet for å ha en hypotese om at flyttere i én retning bryr seg mer om kort reisevei til jobb enn flyttere i en annen retning.

Forhold vi ønsker å belyse i denne analysen er:

- Bakgrunnskjennetegn ved dem som flytter til ytre by øst/vest og Akershus øst/vest.
- Om betydningen av reisevei til jobb er viktigere for noen flyttere enn andre.
- Om betydningen av å bo nær familie eller venner er viktigere for noen flyttere enn for andre.
- Om betydningen av bomiljø og fritid er ulik for flyttere i ulike retninger.
- Om preferanser for gangavstand til ulike aktiviteter har ulik betydning for flyttere i ulike retninger.
- Om forhold ved boligen påvirker flyttinger i ulike retninger.

Analysene gjøres ved hjelp av logistiske regresjoner der den avhengige variabelen er todelt i flytteretning øst eller vest. Vi kontrollerer først for *bakgrunns karakteristika* som kjønn, alder, inntekt, landbakgrunn og utdanningsnivå. Deretter ser vi om det er forskjeller i *preferanser* mellom flyttere i de ulike retningene. Både bakgrunnsvariablene og preferansevariablene er like i de to analysene (flytting til ytre by og til Akershus) for å gjøre sammenlikningsgrunnlaget så godt som mulig.

Våre analyser vil ikke klare å fange opp alle forklaringsvariabler og alle beslutninger som er gjort av hver enkelt familie som har flyttet,

¹⁰ Vi vurderte særlig forhold der *kji*-kvadratverdien var større enn 100.

men vi kan undersøke om det er noen preferanser som skiller seg mer ut blant øst- enn vestflyttere og vice versa.

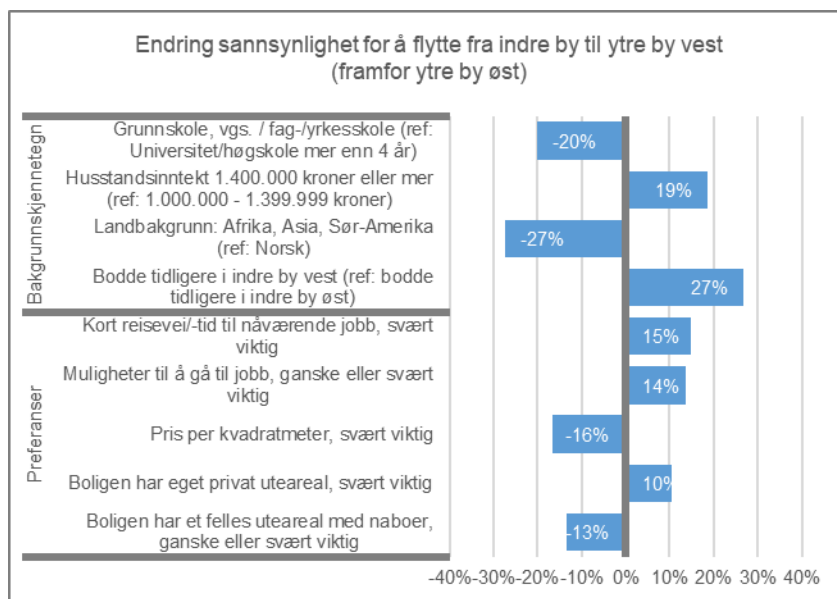
Alle bakgrunnsvariablene er konstruert som dummy-variabler, det vil si at de har verdien 0 eller 1. En nærmere beskrivelse av variablene og resultater fra analysene er gitt i vedlegg 3.

9.2.2 Resultater – flytting fra indre by til ytre by øst eller vest

I vårt utvalg er det nesten like mange som har flyttet fra indre by til ytre by vest som til ytre by øst (hhv. 352 og 310). For å studere effektene av å variere de ulike forklaringsvariablene er det konstruert en referanseperson som er 35-39 år gammel; har norsk landbakgrunn; lang universitets- eller høskoleutdanning; husstandsinntekt mellom 1.000.000 og 1.399.999 kroner og som bodde i indre by øst før husholdningen flyttet til ytre by. I følge den estimerte logit-modellen har denne referansepersonen en sannsynlighet på 50 prosent for å flytte til Oslo ytre vest framfor ytre øst.

Figuren nedenfor viser endring (differanse) i sannsynlighet for å flytte til ytre by vest framfor ytre by øst gitt at ett forhold endres fra denne referansepersonens egenskaper. Stolper med negativ verdi er forhold som gir redusert sannsynlighet for å flytte til ytre by vest. Stolper med positiv verdi viser forhold som isolert sett øker sannsynligheten for å flytte til ytre by vest. For eksempel har stolpen for grunnskole-, vgs.-, fag-/yrkesskole verdi -20 prosent. Å ha lav utdanning reduserer altså sannsynligheten for å flytte til ytre by vest med 20 prosentpoeng. Resultatet fra estimeringen er lagt ved bak i rapporten.

Figur 9.2: *Endring i sannsynlighet for/ tilbøyelighet til å flytte fra indre by til ytre by vest framfor ytre by øst.*



Kun variabler som har signifikansnivå på 0,05 eller mindre er med i figuren. Respondenter som bor med samboer/ektefelle. N = 775.

Figuren viser videre at barnefamilier fra Afrika, Asia og Sør-Amerika har lavere sannsynlighet for å flytte til ytre by vest enn barnefamilier med norsk landbakgrunn, mens høy inntekt og tidligere bosatt i Oslo indre vest klart øker sannsynligheten for å flytte i vestlig retning¹¹.

Det var disse fire bakgrunnsvariablene som ga signifikant utslag i hvorvidt en flyttet til ytre by vest framfor ytre by øst¹². Alder og tidligere eie/leieforhold har ikke signifikant påvirkning på flytting til ytre by vest framfor ytre by øst.

I hvilken grad finner vi preferanseforskjeller mellom flytterne til ytre vest og ytre øst, når vi kontrollerer for de ovenfor nevnte

¹¹ Det kan diskuteres om tidligere bosted i indre by er en bakgrunnsvariabel eller ikke, eller om tidligere bosted i indre øst eller indre vest, også er bestemt av bakgrunnsvariabler og preferanser.

¹² Vi har brukt signifikansnivå på 0,05.

bakgrunnsvariablene? Personer som har oppgitt at kort reisevei/-tid til nåværende jobb er svært viktig, flytter oftere til ytre by vest. Personer som har oppgitt at pris per kvadratmeter er et svært viktig forhold ved boligen som de flyttet til, har en høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by øst, framfor ytre by vest. Det er også ulike preferanser for type uteareal i ytre by øst og vest. Personer som har oppgitt at det er svært viktig at boligen har eget privat uteareal, har en høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by vest enn øst, mens personer som har oppgitt at det er ganske eller svært viktig at boligen har et felles uteareal med naboer, har en høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by øst.

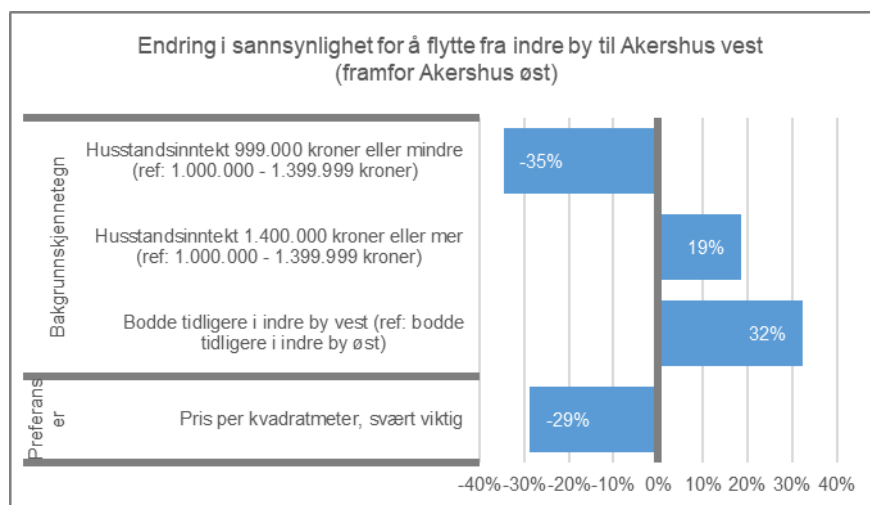
Både bakgrunnskjenntegn og preferanser bidrar til å forklare tilbøyelighet til å flytte til retning øst eller vest i ytre by. Bakgrunnskjenntegnene forklarer mer av variasjonen i flytteretning enn det preferansene gjør.

9.2.3 Resultater – flytting fra indre by til Akershus vest framfor Akershus øst

Vi har gjort samme analyse som over, men der den avhengige variabelen er om en har flyttet fra indre by til Akershus vest eller Akershus øst.

Figuren under viser endring i sannsynlighet hvis et forhold fra referanse kategorien endres. Det er bare tre forhold som gir signifikant utslag i om barnefamilier flytter til Akershus vest eller øst: Husstandsinntekt, hvor i indre by en tidligere bodde og i hvilken grad kvadratmeterpris på boligen en flyttet til er av sterk betydning. Resultatet fra analysen er lagt ved bak i rapporten.

Figur 9.3: *Endring i sannsynlighet for/tilbøyelighet til å flytte fra indre by til Akershus vest framfor Akershus øst*



Kun variabler som har signifikansnivå på 0,05 eller mindre er med i figuren.
Kun respondenter som bor med samboer/ektefelle er med. N = 331.

Familier med husstandsinntekt under en million kroner flytter oftere til Akershus øst sammenliknet med familier med husstandsinntekt mellom 1 og 1,4 millioner kroner. Familier med husstandsinntekt på over 1,4 millioner kroner flytter oftere til Akershus vest. Hvis disse barnefamiliene tidligere bodde i indre by vest, øker sannsynligheten for at en flytter til Akershus vest. Kvadratmeterpris er oftere viktig for flyttere til Akershus øst.

9.2.4 Diskusjon av funnene

I dette avsnittet gjengir vi noen av funnene og diskuterer mulige forklaringer. I Oslo finner en et tydelig øst-vest-skille når det gjelder utdanningsnivå og landbakgrunn. Personer med landbakgrunn fra Asia/Afrika/Sør-Amerika og personer med lav utdanning flytter oftere til ytre by øst enn vest. Vi har ikke identifisert et slikt øst-vest-skille i Akershus. Kan dette forklares med at Akershus har mange ulike typer områder både i øst og vest, og spesielt at Akershus øst er svært heterogent, mens ytre by vest er mer homogent når det gjelder både utdanningsnivå og landbakgrunn?

Å tidligere ha bodd i indre by vest øker sannsynligheten for å flytte til ytre by vest framfor ytre by øst og til Akershus vest framfor Akershus øst. Dette kan skyldes preferanser for å bo på vestkanten framfor østkanten. Har en først bosatt seg i indre by vest, har en kanskje fra før av en sterkere tilhørighet til vestkanten, og det vil derfor være naturlig å flytte vestover når en først flytter ut av indre by. Det kan også ha med verdier på boliger å gjøre. Prisnivået på boliger i Oslo indre vest er betydelig høyere enn i Oslo indre øst. Dermed har bosatte i indre vest i større grad en reell mulighet til å velge en bolig i ytre by vest, som har et høyere prisnivå enn Oslo ytre øst.

Personer med høy husstandsinntekt flytter oftere vestover. I Oslo er det bare *høy* husstandsinntekt som betyr noe for flytteretningene. Det vil si at de med husstandsinntekt over 1,4 millioner oftere flytter til ytre vest enn dem med husstandsinntekt mellom 1 og 1,4 millioner. I Oslo er det ingen signifikant forskjell mellom den laveste og mellomste inntektskategorien når det gjelder flytting til øst eller vest. Slik er det ikke for flytting til Akershus. Familier med husstandsinntekt under en million har en betydelig høyere sannsynlighet for å flytte til Akershus øst framfor Akershus vest. Husstandsinntekt betyr altså mye for om en flytter øst eller vest, og mer i Akershus enn i Oslo.

Både bakgrunnskjenntegn og preferanser bidrar til å forklare variasjon i flyttingen til ytre by øst og vest. Når det gjelder flytting til Akershus, er det nesten utelukkende bakgrunnskjenntegn (økonomi og tidligere bosted) som er utslagsgivende for flytteretningen. Det virker altså som om flytting til Akershus øst eller vest er prisstyrt, mens flytting til ytre by både er pris- og preferansestyrt.

Både i Oslo og i Akershus har de som synes at pris per kvadratmeter var viktig for boligen de flyttet til, hatt en høyere sannsynlighet for å flytte østover. Dette forholdet gjelder også når det kontrolleres for inntekt. Pris per kvadratmeter betyr videre mer for flyttingen til Akershus enn til ytre by.

Preferanser for reisevei til jobb ikke er utslagsgivende for om en flytter til Akershus øst eller vest. Dette er kanskje ikke så rart. I begge områdene bor en lenger unna sentrum enn om en bor i ytre by. I begge områder vil en oftere være avhengig av kollektivtransport for å komme seg til en arbeidsplass i sentrum.

Når det gjelder flytting til ytre by, finner vi derimot at de som synes kort reisevei til jobb og muligheter til å gå til jobb er viktig, oftere flytter til ytre by vest. Dette er vanskelig å forklare. En mulig tolkning kan være større miljøbevissthet blant barnefamilier med høy utdanning og inntekt. En annen tolkning er at kunnskapsintensive næringsklynger er lokalisert i Oslo ytre vest og Bærum. Dermed kan barnefamilier med høy utdanning og inntekt få kort arbeidsreise ved å bosette seg i Oslo ytre vest.

De som har oppgitt at det er svært viktig at boligen har eget privat uteareal flytter noe oftere til ytre by vest, mens de som har oppgitt at det er viktig at boligen har felles uteareal med naboer, oftere flytter til ytre by øst. Mange av boligene i ytre by vest har privat uteareal. Har en derfor bestemt seg for å flytte til for eksempel en enebolig i ytre by vest, så er dette noe en forventer at skal følge med boligkjøpet. Tilsvarende kan det være slik at de som har innstilt seg på å flytte til en blokk- eller rekkehusleilighet i ytre by øst, er innstilt på felles uteareal, og derfor vektlegger at et slikt type areal finnes, når de skal kjøpe bolig.

Det er også relevant å peke på forhold som ikke skiller øst- og vestflytterne fra hverandre. Vi har ikke grunnlag for å si at det er forskjeller mellom øst- og vestflyttere når det gjelder preferanser for å bo nær venner eller familie. Vi finner heller ikke forskjeller når det gjelder mulighet til å kunne sykle til jobb eller muligheter for å kunne bruke kollektivtransport til ulike aktiviteter. De skiller seg heller ikke fra hverandre når det gjelder gangavstand til kollektiv-transport eller preferanseforskjeller i viktigheten av at boligen har to bad/wc.

Vi har tidligere funnet at det er få eller ingen forskjeller når det gjelder ønske om skolekrets, trygg skolevei osv. Øst- og vestflytterne skiller seg først og fremst etter hvor de opprinnelig bodde og etter inntekt, og for Oslos del, utdanning og landbakgrunn.

9.3 Å flytte kort eller langt

9.3.1 Analysemodell

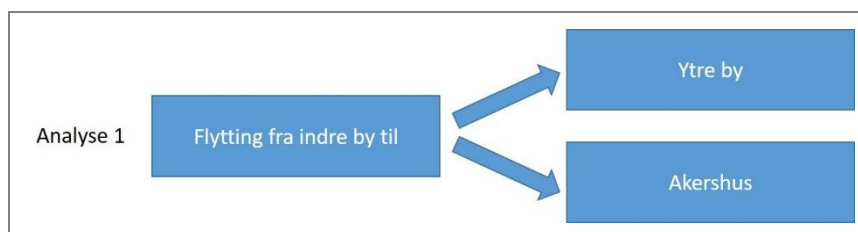
I kapittel 9.2 så vi på hva som skilte flyttere fra indre by til ytre by øst/vest eller Akershus øst/vest. Vi fant at det var forskjeller i

preferanser mellom dem som flyttet til ytre by vest og ytre by øst. Vi fant nærmest ikke forskjeller i preferanser mellom dem som flyttet til Akershus øst og Akershus vest.

I dette kapittelet dropper vi øst-vest-skiellet. Vi undersøker utelukkende om det er forskjeller mellom dem som flytter fra indre by til ytre by og dem som flytter fra indre by til Akershus. Vi undersøker altså bare etter denne kort-eller-langt-dimensjonen.

Også i denne analysen ser vi utelukkende på familier som bor med ektefelle eller samboer. De utgjør flertallet av flytterne fra indre by til ytre by og Akershus. Figuren under illustrerer analysen vi gjør i dette kapittelet.

Figur 9.4: *Illustrasjon av analysen vi foretar i dette kapittelet*



Vi foretar samme analyse som i forrige kapittel. Det vil si at vi bruker de samme uavhengige variablene (forklaringsvariablene, inkluderer både bakgrunnskjennetegn og preferanser) og undersøker hva som forklarer flytting fra indre by til Akershus, sammenliknet med flytting fra indre by til ytre by.

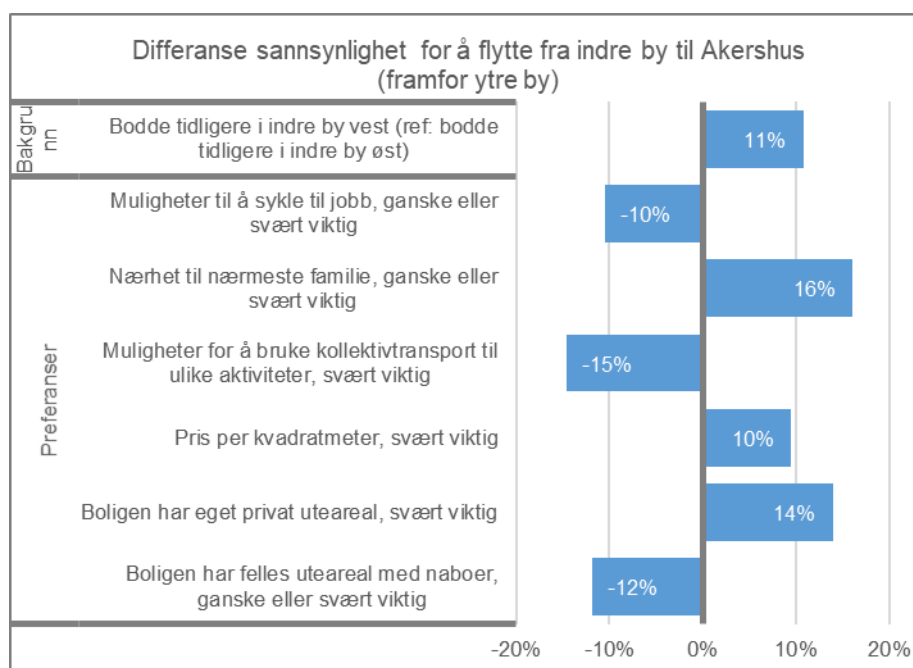
Vi har brukt samme referanseperson som i de foregående analysene. Sannsynligheten for at referansepersonen flytter fra indre by til Akershus framfor til ytre by er på 30 prosent. Denne andelen ligger nær den faktiske andelen som flytter til Akershus, 34 prosent.

9.3.2 Resultater

Figuren under viser forskjeller i sannsynlighet mellom å flytte fra indre by til Akershus framfor til ytre by, gitt at ett forhold fra referanseverdien avviker. Referansepersonen har høy utdanning, husstandsinntekt mellom 1 og 1,4 millioner kroner, eide sin forrige bolig, har norsk landbakgrunn og bodde tidligere i indre by øst.

Dersom denne personen derimot tidligere hadde bodd i indre by vest, ville sannsynligheten for å flytte til Akershus vært på 41 prosent, dvs. 11 prosentpoeng mer enn referanseverdien på 30 prosent. Stolper med positiv verdi, viser hva som bidrar til økt sannsynlighet for å flytte til Akershus. Stolper med negativ verdi, viser forhold som bidrar til redusert sannsynlighet for å flytte til Akershus.

Figur 9.5: *Differanse i sannsynlighet for å flytte fra indre by til Akershus framfor til ytre by*



Kun variabler som har signifikansnivå på 0,05 eller mindre er med i figuren. Gjelder personer som bor med samboer/ektefelle og som har flyttet fra indre by. N = 1108

Verken inntekt, utdanning, landbakgrunn, tidligere eieforhold eller alder har signifikant betydning for om en flytter til Akershus framfor ytre by, men dersom barnefamilien tidligere bodde i indre by vest, øker sannsynligheten for å flytte til Akershus framfor ytre by.

Det er flere *preferanser* som skiller dem som velger å flytte til Akershus framfor ytre by. Å synes at mulighet til å kunne sykle til jobb og mulighet til å kunne bruke kollektivtransport til ulike aktiviteter er viktig, reduserer sannsynligheten for å flytte til Akershus. Familier som synes at kvadratmeterpris er et viktig forhold ved boligen, har høyere sannsynlighet for å flytte til Akershus, det samme gjelder familier som synes eget privat uteareal er viktig. Familier som synes felles uteareal med naboer er viktig har høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by.

9.3.3 Drøfting

Bakgrunnskjennetegn forklarer i liten grad om en flytter fra indre by til Akershus eller til Oslo ytre by. Vi finner imidlertid at de som tidligere bodde i indre by vest har en høyere sannsynlighet for å flytte til Akershus. En forklaring kan være at for mange av dem som flytter vestover fra Oslo indre vest, vil forskjellen mellom å flytte til ytre by vest og for eksempel Bærum kommune ikke være så stor, både i forhold til jobbavstand og bruk av kollektivtransport. Samtidig viser offentlig statistikk at det har vært en kraftig vekst i netto utflytting til Akershus blant personer med innvandrerbakgrunn fra Asia, Afrika mv. (Strand 2018). Denne statistikken omfatter alle, ikke bare barnefamilier.

Å kunne ta seg frem til jobb og andre aktiviteter uten å bruke bil ser ut til å være viktigere for dem som velger å flytte til ytre by framfor Akershus. Hvis en flytter til Akershus er en kanskje også innstilt på at en oftere vil være avhengig av bil. Dersom en synes at nærhet til familie er et viktig forhold ved boligen en flytter til, øker sannsynligheten for å flytte til Akershus. Det er riktignok vanlig at mange som har vokst opp i Akershus flytter til Oslo i 20-årene, og så tilbake igjen når de har etablert seg og fått familie.

Siden husstandsinntekt ikke er utslagsgivende for om en flytter til ytre by eller til Akershus, mens pris per kvadratmeter er det, kan det tenkes at det også handler om hvor mye av den disponible inntekten en ønsker å bruke på bolig, eller at Akershusflytterne har særlige preferanser for eneboliger og småhus.

Flyttere til Akershus og ytre by har ulike preferanser for uteareal tilknyttet boligen. Familier som synes det er svært viktig at boligen har privat uteareal, har høyere sannsynlighet for å flytte til

Akershus. Familier som synes felles uteareal med naboer er ganske eller svært viktig, har høyere sannsynlighet for å flytte til ytre by.

Dette kan både ha med innstillinger og preferanser å gjøre. Hvis en er innstilt på å flytte til Akershus, kan en bli innstilt på å flytte til en enebolig, og derfor innstilt på å flytte til en bolig som har eget privat uteareal. Det samme kan sies hvis en er innstilt på å flytte til et rekkehus- eller blokkområde i ytre by. Preferansene kan også innebære at en rett og slett har ulike ønsker når det kommer til privatliv og synet på hva som er det gode liv.

Da vi så på hva som skilte flyttere fra indre by til ytre by vest og ytre by øst, fant vi at de som flyttet vestover oftere verdsatte privat uteareal, mens de som flyttet østover oftere verdsatte felles uteareal. Innad i Oslo finner vi altså et øst-vest-skille når det gjelder privat eller felles uteareal. Det finner vi ikke når det gjelder valget mellom Akershus øst og vest. Men i valget mellom ytre by og Akershus er privat uteareal av større betydning.

9.4 Åpne spørsmål til flytterne: Hva mistet du og hva fikk du ved å flytte

Å flytte ut fra indre by til Akershus innebærer en litt større omveltning enn å flytte fra indre by til ytre by. Dette gjenspeiles i åpne svar på spørsmål om hva en mistet og hva en fikk ved å flytte til ny bolig. De som har flyttet til Akershus har oftere oppgitt at de mistet noe ved å flytte, men de har også gitt riker beskrivelser av hva de fikk.

Personer som har flyttet fra indre by til Akershus har oppgitt at de savner gangavstand og kort vei til jobb, kulturliv, kafeer og venner. Mange savner kulturelt mangfold, anonymitet og muligheten til å kunne være spontan, for eksempel å ta en ikke-planlagt tur på konsert.

Det mange oppgir å ha fått ved å flytte til en bolig i Akershus er nærhet til familie, skog, sjø og mark. Godt naboskap, trygge oppvekstvilkår, mer plass, egen hage, bedre parkeringsmuligheter og naboer i samme livssituasjon nevnes også hyppig. Mange nevner også frisk luft, parkeringsmuligheter for gjester, og ett soverom til hvert barn som positive ting de har fått ved å flytte.

Bedre boligstandard framheves, men mest av alt er det mer plass og egen hage som verdsettes høyt ved flyttingen.

De fleste som har flyttet fra indre by til Akershus har oppgitt at logistikken med barn har blitt enklere. «Enklere liv å bo i hus enn i 6. etasje med to små barn», som en sier det. Samtidig har noen oppgitt at det har blitt vanskelig å komme til sentrum med barn, siden det er vanskelig å parkere i sentrum, dyrt med bompenger og dyrt med kollektivtransport.

Noen som har flyttet fra indre by til enten ytre by eller til Akershus har oppgitt at luftforholdene er bedre utenfor sentrum, noe som er bedre for syke barn. Andre savner å bo i sentrum, men ble nødt til å flytte ut på grunn av barnas lungesykdommer.

Mens noen savner en mer heterogen befolkning, som en oftere finner i sentrum enn i ytre by og Akershus, har andre som har flyttet ut oppgitt at nettopp en mer homogen befolkning er noe de verdsetter ved området de flyttet til.

Når en ser på de åpne svarene til dem som har flyttet fra indre by til ytre by, ser det ut til at det er flere som ikke savner noe fra tiden i indre by. De har fortsatt relativt god nærhet til sentrum, forskjellen ligger i at de nå bor nærmere marka, noe mange trekker frem som positivt. Stabile og gode skolekretser blir trukket fram som positivt ved å ha flyttet til ytre by vest.

Noen som har flyttet langt ut i ytre by øst har, som en del som har flyttet til Akershus, oppgitt at det har blitt dyrt å reise til sentrum og at de derfor oftere benytter seg av kjøpesentre i nærheten eller i Akershus enn å bruke tilbudene i sentrum.

Noen skulle gjerne blitt boende i indre by, men de har oppgitt at det er for vanskelig med parkeringsplasser og for dyrt å kjøre gjennom bomringen. De trivdes heller ikke med bråkete naboer, ølbokser og sprøytespisser i parken, og så seg derfor nødt til å flytte ut. Færre sosiale problemer blir fremhevet av mange som har flyttet.

Selv om mange savner kulturlivet i indre by, har flere oppgitt at med små barn ville det blitt lite av det uansett. Livet er bedre tilrettelagt for barn i ytre by og Akershus, ifølge flere av respondentene.

9.5 Har bofaste barnefamilier og barnefamilier som flytter ulike preferanser?

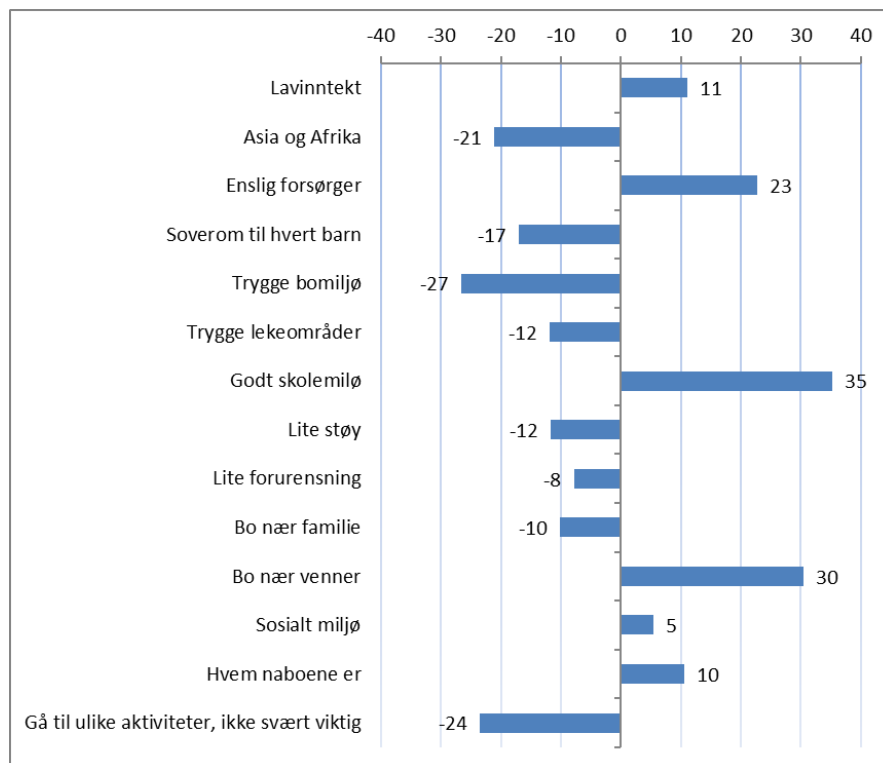
I dette delkapitlet vil vi undersøke hvilke faktorer som kan forklare hva som får noen barnefamilier til å flytte ut av indre by og hva som får andre til å fortsette å bo i indre by med barn. Analysen er avgrenset til flyttere fra indre by og bofaste uten flytteplaner fra indre by. I spørreskjemaet har flyttere og bofaste fått ulike preferansespørsmål om samme tema. Flytterne ble stilt spørsmål om hva som var viktig ved valg av ny bolig, mens de bofaste fikk spørsmål om hva som er viktig for at de vil fortsette å bo i indre by. Vi har likevel utnyttet svarene på ulike spørsmål til å konstruere en ny preferansevariabel hvor viktigheten av ulike faktorer graderes for begge grupper.

Et eksempel på dette er et spørsmål til flytterne om hvor viktig «et trygt bomiljø for barn» var ved beslutningen om å flytte til en ny bolig og et spørsmål til de bofaste om hvor viktig «et trygt bomiljø for barn» er for at husholdningen *ikke* har planer om å flytte fra indre by. Flyttere og bofaste som har svart «svært viktig» på disse spørsmålene har fått verdien 1 på en ny forklaringsvariabel.

Også i denne analysen har vi tatt med bakgrunnsvariabler som alder, inntekt, utdanning landbakgrunn og oppvekstområde. Husholdningene er inndelt i enslige forsørgere og par.

Figuren nedenfor viser de variablene som var signifikante i analysen. Referansepersonen er en norsk enslig forsørger på 38 år med middels inntekt, ikke høy utdanning og som har svart at det er svært viktig å ha muligheter for å gå til ulike aktiviteter. Denne husholdningen hadde en sannsynlighet på 51 prosent for å være bofast, mens andelen i utvalget som helhet var på 46 prosent. På de andre preferansevariablene har referansepersonen ikke svart svært viktig på noen av spørsmålene. Når de sistnevnte verdiene endres til at faktoren svært viktig, viser figuren hvordan dette slår ut i sannsynligheten for å være bofast framfor flytter.

Figur 9.6: *Endring i sannsynligheten for å være bofast sammenlignet med å flytte ut av indre by*



Først ser vi på hvilke bakgrunnsvariabler som kan forklare variasjonen i sannsynligheten for å være bofast. Sammenlignet med barnefamilier med middels inntekt, vil barnefamilier med lav inntekt ha 11 prosentpoeng større sannsynlighet for å være bofast i indre by. Også enslige forsørgere har større sannsynlighet for å være bofast enn par, 23 prosentpoeng. De som har landbakgrunn fra Asia og Afrika har 21 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å være bosatt i indre by enn majoritetsbefolkningen.

Analysen viste også at høyere alder økte sannsynligheten for å være bofast, men dette er mer et resultat av måten de bofaste er trukket ut på sammenlignet med flytterne. Ved å ta med alder kontrollerer vi de andre resultatene for denne faktoren. Analysen viste at høy inntekt ikke var signifikant, men at fortegnet tydet på at også disse har en større sannsynlighet for å være bofast sammenlignet med

husholdninger med middels inntekt. Utdanning var heller ikke signifikant.

Bofaste og flyttere skiller seg fra hverandre på en rekke preferansevariabler. Mens flytterne mer enn de bofaste synes å vektlegge større plass ved å ønske ett soverom til hvert barn, trygge bomiljøer og lekeområder for barn, fravær av støy og forurensning, var de bofaste svært opptatt av et godt skolemiljø.

Mens flytterne var opptatt av å bo nær familie, var de bofaste mye mer enn flytterne opptatt av å bo nær venner. De bofaste la også noe mer vekt på det sosiale miljøet og hvem naboene er. Også det å kunne ha muligheten for å gå til ulike aktiviteter skilte de bofaste fra flytterne ved at de bofaste la betydelig mer vekt på dette.

Analysen gir oss en mulighet for grovt å kategorisere flytterne fra de bofaste, selv om vi tidligere har vist at det også er store forskjeller mellom flyttere, både når det gjelder de som flytter i østlig og vestlig retning og mellom dem som flytter kort til indre by eller lenger til Akershus. Sammenlignet med flytterne er de bofaste noe mindre opptatt av boligens størrelse, det som forbindes med trygge bomiljøer og lekeområder for barn, mindre opptatt av støy og forurensning, men mer opptatt av å bo i nærheten av venner, det sosiale miljøet og hvem naboene er i indre by. Og de synes det er svært viktig å ha muligheten til å gå til ulike aktiviteter.

At variabelen godt skolemiljø slo så sterkt ut for de bofaste, kan tolkes som at dette er mer utfordrende i indre by enn i ytre by eller Akershus. Kanskje tar flytterne dette mer som gitt på det stedet de flytter til. Skolemiljø var heller ikke noen viktig grunn til at flytterne flyttet fra indre by, se tidligere kapittel, noe som kan tyde på at hverken flyttere eller bofaste opplevde skolemiljøet i indre by som et stort problem. Det kan imidlertid bemerkes at mange av flytterne ikke har konket erfaring med skolemiljøet, siden de ofte flytter før barna begynner på skole, mens de bofaste i mye større grad faktisk har skolebarn.

9.6 Åpent spørsmål til de bofaste

Spørreundersøkelsen ble avsluttet med et åpent spørsmål om en hadde synspunkter eller kommentarer til undersøkelsen.

Spørsmålet var i ikke i utgangspunktet rettet mot at en skulle si noe om sine vurderinger for å flytte eller bli boende. Mange hadde kommentarer til hvordan spørsmålene i spørreundersøkelsen var formulert og andre skrev utfyllende om hva som var årsakene til at de ønsket å bli eller at de ønsket å flytte ut av indre by. Dette har gitt oss verdifull tilleggsinformasjon.

Vi ser her på besvarelsene på det åpne spørsmålet blant dem som bor i indre by (bofaste). Vi har sett på forskjeller i besvarelser blant dem som planlegger å bli værende og dem som planlegger å flytte, samt om det er forskjeller mellom bydelene og mellom nye og gamle boligområder.

Vi finner at vurderingene ofte er like, enten en har flytteplaner eller ikke. Det er ofte tilfeldigheter, økonomi eller noe forskjellig vektlegging av de ulike forholdene som avgjør om en ønsker å flytte eller ikke. Mange som planlegger å flytte, skulle gjerne blitt værende, men det er noen forhold som forhindrer dem fra det. Motsatt finner vi at mange som planlegger å bli, har ønske om å flytte, eller de vil vurdere å flytte dersom noen forhold forverres.

For få eller for dyre store leiligheter i indre by?

Svært mange har oppgitt at det er vanskelig å bli boende i indre by siden leilighetene er så små. Når barna blir store eller hvis en får flere barn, er det nødvendig med mer plass og gjerne ett soverom til hvert barn. Da blir det for trangt i å bo i de små leilighetene i indre by. Svært mange har oppgitt at det er mangel på femromsleiligheter i indre by. Mange oppgir at de trives med å bo i indre by, men at de ikke vil ha råd til å kjøpe seg en større leilighet i nærområdet og derfor ser seg nødt til å flytte ut av indre by.

Få femromsleiligheter bidrar også til at nabolaget blir ustabil for barna, siden mange barnefamilier flytter ut nettopp på grunn av plassmangel.

En person uten flytteplaner som bor i indre by øst skriver:

Jeg bor på et barnevennlig sted i indre by, synes at de gamle borettslagene er de fineste stedene, med mye luft, lys og grønne arealer. Forholdene er mindre attraktive i nye boenheter. Det er likevel mye utskifting i mitt borettslag på grunn av størrelse på leilighetene (3-roms). Mange flytter ut

når de får barn nummer to eller tre, og dette gjør noe med bomiljøet.

Både vanskelig å disponere bil - og for mye biltrafikk

Et annet tema som mange tar opp, er at det er vanskelig å parkere. Svært mange oppgir at selv om en bor i indre by, er det nødvendig med bil når en skal frakte varer og barn fra ett sted til et annet. Det er også vanskelig å ta imot gjester fra områder utenfor indre by når det er vanskelig å finne parkeringsplass og dyrt å passere bomringene.

Noen benytter en bildelingsordning, og synes det fungerer fint, mens andre oppgir at det gjør at de mister den fleksibiliteten de trenger. Vanskelige parkeringsmuligheter er ofte nevnt som årsak til at de planlegger å flytte ut, og det er ofte tatt opp som et tema som *kan* føre til at de som planlegger å bli, likevel vil vurdere å flytte ut.

Som en person uten flytteplaner som bor i indre by øst skriver:

Det er deilig å bo i byen, og jeg elsker Sagene, men akkurat nå er jeg redd for at jeg må flytte ut fordi det blir for vanskelig å ha bil her. Jeg har gamle syke foreldre i [*utenfor byen*]¹³, samtidig som jeg har full jobb og barn som skal ha et ok liv. Uten bil kommer jeg til å bli syk av stress. Sønnen spiller både fotball og bandy, og for å nå frem til bortekampene på ettermiddagen så er vi også avhengige av å ha bil. Jeg føler at vi som bor i indre by blir straffet, for at de som bor i ytre by skal få i både pose og sekk. De kan ha en-to-tre biler og får nå halve veien til å sykle på, hvilket gjør at våre parkeringsplasser må vike.

Samtidig har mange oppgitt at det er for mye trafikk i gatene og at de savner bilfrie områder der barna kan ferdes fritt. En som planlegger å bli boende i indre by har oppgitt at de blir værende siden de har klart å finne en leilighet i en rolig blindgate, men at dette hører tilfældighetene til i indre by.

Særlig i indre by øst er det mange som klager over at det er mye busstrafikk i små gater, og dette oppleves som generende.

¹³ Vi har tatt ut stedsnavn av anonymitetshensyn

Å kombinere enklere tilgang til bil med flere bilfrie områder vil selvfølgelig være en utfordring i en allerede tettbygd indre by.

Bekymring for narkotikahandel og kriminalitet

Selv om de fleste oppgir at de trives med å bo i indre by, er mange bekymret for kriminaliteten og narkotikasalget i området. For noen som planlegger å bli værende, er narkotikasalg og kriminalitet et forhold de ser på med bekymring og som kan føre til at de likevel vil flytte ut hvis problemene fortsetter eller øker. Problemer med kriminalitet nevnes oftere av personer som bor i indre by øst, særlig i bydel Gamle Oslo. Men også i indre by vest er kriminalitet en faktor som potensielt kan utløse endringer i planene om å bli.

Som en som bor i indre by vest uten flytteplaner oppgir:

Vi kunne lett ha byttet leiligheten vår mot hus og hage utenfor Oslo. I valget mellom flere kvadratmeter og det å ha mer tid (slippe pendling, kort vei til god skole, venner, etc.) har vi tatt et bevisst valg om det siste. Vi stortrives i indre Oslo og det eneste som kan få oss til å flytte ut er en eventuell økning i kriminalitet/opplevd utrygghet for barna.

En mangfoldig befolkning trekkes frem av mange som positivt for å bli værende. Særlig eneforsørgere oppgir at det føles mer sosialt i indre by enn dersom de skulle bodd i forstedene. Nærhet til barnas far/mor er ofte et motiv for å bli.

Bekymring for nedbygging av grønne lunger

Særlig blant dem som planlegger å bli, oppgis ofte en bekymring for at de grønne lungene i byen gjøres om til boligområder. De oppgir at en forutsetning for å bli værende i indre by er at det er mange grøntområder og muligheter til å puste i byen. En del av respondentene som bor på Bjølsen har oppgitt at nettopp siden blokkbebyggelsen er spredt og siden det er mange grøntområder mellom boligene og lite innsyn, ønsker de å bli værende. Hadde boligbyggingen vært like tett som i de nyere områdene, ville de flyttet ut.

Mange ønsker også at det skal være flere ballbaner og svømmehaller tilgjengelige. Dette gjelder både i nye og gamle områder, i øst og i vest.

10 Konklusjoner og innspill til byplanlegging

10.1 Hvorfor flytter barnefamilier fra indre by?

Barnefamilier som flytter ut av Oslo har skaffet seg betydelig større boliger enn de bodde i før de flyttet, ofte har de flyttet til et rekkehus eller en enebolig. Jo lenger de har flyttet, jo større er boligen og oftere er det rekkehus eller en enebolig.

Det koster mye å skaffe seg en stor sentral blokkleilighet. Boligprisene faller med avstanden fra indre by. Ulempen med å flytte ut er lengre reisevei til arbeid. Mange ønsker derfor å bo slik at de kan bruke kollektivtransport til jobb.

Barnefamilier med høy inntekt er i en posisjon der de i større grad kan velge mellom å flytte ut av indre by eller kjøpe seg en stor nok bolig i indre by. De som har hatt denne friheten til å velge, og har valgt å flytte ut av indre by, er ofte barnefamilier som har flyttet i vestlig retning. De har også hatt større muligheter enn andre til å realisere preferansene for enebolig eller småhus innenfor Oslos grenser. Uavhengig av økonomi har barnefamiliene med de sterkeste preferansene for enebolig og småhus flyttet til Akershus heller enn ytre by.

Av dem som har flyttet til ytre by rapporterte 42 prosent av flytterne til ytre øst at de først så etter en annen bolig i indre by, mens andelen som svarte dette blant flytterne til Oslo ytre vest var 33 prosent. En begrunnelse for at disse likevel flyttet var at de ikke fant en stor nok leilighet innenfor et akseptabelt budsjett i indre by. Hele 9 av 10 østlige flyttere oppga dette, noen færre blant de vestlige. Uavhengig av flytteretning oppga 8 av 10 flyttere som først så etter en annen bolig i indre by at de ikke fant en bolig i et

område som var godt nok tilrettelagt for barn. For en del er dermed flytting fra indre by et spørsmål om økonomi og høye boligpriser, for andre et spørsmål om mangel på områder tilrettelagte for barn. Mange av dem som har flyttet til ytre by øst ser dette som en mellomstasjon, før de vil finne en bolig mer tilpasset husholdningens preferanser.

10.2 Hva skiller flyttere mot øst og vest og hva skiller bofaste fra flyttere?

En multivariat analyse av flytterne i østlig eller vestlig retning viser at det er økonomi, boligpriser og landbakgrunn som i stor grad bestemmer om en flytter til ytre vest eller øst, samtidig som vestflytterne synes å legge mer vekt på kort reisevei til jobb, også med muligheter til å gå til jobb, samt at den nye boligen har eget privat uteareal. Slike preferanseforskjeller finner vi ikke mellom øst og vest flyttere i Akershus, mens økonomi er det som i hovedsak bestemmer flytteretning. Ser vi kun på forskjeller mellom flyttere som har flyttet langt og kort er flytterne til Akershus mer opptatt av å flytte nær familie, boligprisenivået og å få eget privat uteareal.

Det er mange fellestrekk mellom flyttere og bofaste når de analyseres hver for seg og når vi sammenligner hva som synes å være viktigst ved valg av ny bolig. Begge gruppene mener at et godt bomiljø og trygge lekeområder for barn samt trygg skolevei er viktig og de prioriterer barns skolemiljø høyt. I en multivariat analyse får vi imidlertid fram noen ulikheter når det kontrolleres for inntekt, utdanning og landbakgrunn. Flytterne legger mer vekt enn de bofaste på plassbehovet i boligen, et trygt bomiljø og lekemuligheter for barn, selv om de to siste faktorene også står høyest på de bofastes liste. Flytterne er noe mer opptatt av støy, forurensning og nærhet til familie, mens de bofaste setter høyt å kunne bo i nærheten av venner og er opptatt av hvem som bor i nrområdet. Kontrollert for andre bakgrunnsfaktorer synes enslige forsørgere å foretrekke indre by.

Faktorer som ikke kunne innlemmes i den multivariate analysen, dvs. begrunnelser flytterne gir for å flytte bort fra den forrige boligen og bomiljøet, vektlegger trekk ved indre by og bebyggelsestypen der, som det ikke er så lett å planlegge seg bort fra. Mangelen på egen hage eller privat uteplass er den viktigste

grunnen for å flytte fra indre by. Dernest nevnes faktorer som manglende lekemuligheter, utrygg skolevei og utrygt nabolag og befolknings-sammensetningen der, støy og forurensning. Støy synes å komme fra trafikkerte gater i utkanten av boligområdene. Mange av boligene ligger inntil disse veiene. Narkotikasalg og kriminalitet blir nevnt av flere.

Det kan synes som om mange av de bofaste også er opptatt av disse faktorene, men har funnet et sted å bo indre by der disse faktorene i mindre grad er noe problem. Kan det være at mange av de bofaste har funnet attraktive nabolag eller boligområder i indre by som i mindre grad er utsatt for disse negative områdefaktorene, eller har de funnet en akseptabel måte å hankses med problemene på? Og er det slik at mange av flytterne ikke har hatt økonomisk mulighet til å kjøpe seg inn i slike attraktive områder i indre by, og av økonomiske grunner har flyttet ut? Svarene på de åpne spørsmålene synes å bekrefte mye av dette. Større plass, barns oppvekstvilkår, gode skoleforhold, nærhet til skog og mark, godt naboskap med barnefamilier i samme situasjon og bedre parkeringsmuligheter trekkes fram. Noen savner kort veg til de fleste tilbud og kort vei til jobb og understreker at det er kostbart å reise inn til bykjernen som familie, mens andre ikke savner noe fra tiden i indre by. Noe overraskende nevner noen at logistikken med barn har blitt enklere. Er det slik at foreldrene deler på å hente og bringe fra skole og barnehage? Andre igjen skulle gjerne bodd i indre by dersom det var bedre parkeringsmuligheter, mindre bråk og utrygghet der.

10.3 Innspill til planlegging av nye boligprosjekter i indre by

Innledningsvis foretok vi en tredeling av de faktorene eller egenskapene knyttet til boligen og nabolaget som dels bestemmer prisen på den enkelte bolig og som samtidig er avgjørende for om en vurderer å flytte til eller fra ulike boligalternativer. Vi skilte mellom a) egenskaper ved selve boligen, b) egenskaper ved boligens nære omgivelser og c) egenskaper ved området boligen ligger i. I kommunens planlegging av nye boligprosjekter, eller som respons på utbyggernes innsendte reguleringsforslag, er det på *kort* sikt egenskaper ved boligene og boligens nære omgivelser som kan

påvirkes. I behandlingen av enkeltbyggeprosjekter kan kommunen i mindre grad påvirke områdeegenskapene. Når større områder skal transformeres vil beslutninger i kommuneplan og eventuell områdeplan ha en betydelig innflytelse på områdeegenskapene, mest på de fysiske strukturene og i mindre grad de sosiale. En sterk bevissthet rundt samlet areal- og transportplanlegging er svært viktig på *lengre* sikt.

I hvilken grad kan undersøkelsen vi har foretatt gi innspill til planleggingen av nye boligprosjekter i indre by?

Boligegenskaper

Når det gjelder utforming av boligene, burde de utformes mer fleksible, slik at et lite boligareal lettere kunne tilpasses barnefamiliers ulike faser, særlig når det er aktuelt for barn å få besøk uten å måtte forstyrre resten av familien. Større soverom for barna og muligheter for å lukke kjøkkenet synes mest nærliggende. Innenfor dagens TEK (teknisk forskrift) har ikke kommunen anledning til å påvirke dette.

For å bli boende i indre by med skolebarn er mange opptatt av å ha ett soverom til hvert barn. Barnefamilier som har planer om å fortsette å bo i indre by har i dag et gjennomsnittlig boligareal på 95 kvadratmeter og 4 rom. Gjennom en revisjon av arealnormen for nye boligprosjekter kan en i større grad også sikre at det bygges en viss andel store leiligheter, større enn det normen i dag krever. Men slike store leiligheter kan også være attraktive for ressurserte middelaldrende par eller for investorer som vil leie ut boligene til bokollektiver.

Mer enn fire av ti bofaste barnefamilier uten flytteplaner bor i de to øverste etasjene, boliger med høye kvadratmeterpriser, som også er populære blant middelaldrende par uten barn.

Å tilfredsstille mange barnefamiliers ønske om en enebolig eller et småhus, er trolig vanskelig innenfor indre by gjennom nye boligprosjekter.

Egenskaper ved boligens nære omgivelser

Barnefamilier som flytter har et utbredt ønske om eget privat uteareal. Dette er det ikke lett å ivareta i nye boligprosjekter i indre by, bortsett fra ved balkonger og terrasser. Det er likevel mulig å kunne tilby noe privat uteareal til beboere i første etasje. Trygge

utemiljøer er viktig og kan i større grad ivaretas ved å lukke gårdsrom eller boligprosjektene fellesarealer for andre enn dem som bor i boligprosjektene. Tilstrekkelig grøntarealer og gode lekeplasser for barn er viktig. Å kompensere for dette med gangavstand til større parkområder synes ikke tilstrekkelig. Det synes som om mindre innsyn er viktigere i nye boligprosjekter enn solforhold.

Muligheter til å parkere bil på nytt bosted er viktig for de som flytter fra indre by. I ivareta barnefamiliers behov for å parkere bil, uten at den nødvendigvis brukes i det daglige, er derfor viktig også i nye boligprosjekter i indre by. Vi tar ikke stilling til hvordan parkeringsnormene skal utformes eller hvordan de skal nyanseres etter leilighetsstørrelse. Mange barnefamilier bor i dag i eldre boliger uten garasjeanlegg eller parkering på tomten. Hvis en vil redusere utflytting av barnefamilier, bør også disse parkeringsbehov ivaretas. Innføring av utstrakt beboerparkering ble innført etter at spørreundersøkelsen ble gjennomført.

Egenskaper ved boligområdet

Bofaste synes å tolerere mer støy og forurensning enn de som har flyttet, men skal en dempe utflytting fra indre by, må støyforhold og luftforurensning forbedres. Fordi mange av utflytterne har oppgitt dette som viktige grunner for å flytte ut. Selv om forholdene innad i boligprosjektene er tilfredsstillende, ligger deler av boligprosjektene ut mot støyutsatte gater. Virkemidler for å redusere gjennomgangstrafikken nær boligprosjekter synes å være viktig gjennom overordnet areal og transportplanlegging. Samtidig vil den ulempen mange nevner med lange arbeidsreiser knyttet til å bo langt fra sentrum, kunne reduseres ved utbygging av offentlig kommunikasjon, og dermed gjøre det enda mer attraktivt å flytte ut.

Utrygghet knyttet til narkotikasal og kriminalitet kan ikke nye boligprosjekter fjerne, men prosjektene kan i større grad utformes slik at beboerne er skjermet for dette. For større barn som beveger seg utenfor boligområdet vil dette være en utfordring uansett boligens utforming. Det ligger ikke innenfor dette prosjektets ramme å komme med forslag til hvordan ulike former for kriminalitet i ulike områder av indre by kan reduseres.

Skole og skolevei er mange opptatt av. Trygge skoleveier henger ofte sammen med at trafikkerte gater utenfor boligprosjektet må brukes og krysses.

Vedlegg 1 – Usikkerhet i tabeller

Tabell 10.1: *Standardfeil i prosentpoeng for observerte prosentandeler utvalgsstørrelse (N) og prosentandel*

N=	5/95	10/90	15/85	20/80	25/75	30/70	35/65	40/60	45/55	50/50
25	4,4	6	7,1	8	8,7	9,2	9,5	9,8	9,9	10
50	3,1	4,2	5	5,7	6,1	6,5	6,7	6,9	7	7,1
100	2,2	3	3,6	4	4,3	4,6	4,8	4,9	5	5
200	1,5	2,1	2,5	2,8	3,1	3,2	3,4	3,5	3,5	3,5
300	1,3	1,7	2,1	2,3	2,5	2,6	2,8	2,8	2,9	2,9
500	1	1,3	1,6	1,8	1,9	2	2,1	2,2	2,2	2,2
1000	0,7	0,9	1,1	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6
1200	0,6	0,9	1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4
1500	0,6	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
2000	0,5	0,7	0,8	0,9	1	1	1,1	1,1	1,1	1,1
4500	0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7

Tabellen kan brukes på følgende måte. Hvis antall observasjoner i utvalget er 300 og proSENTSatsen vi ønsker å sammenligne med en annen proSENTSats for et annet delutvalg er på 10 prosent, vil intervallet være fra 8.3 til 11.7 prosent. Hvis den proSENTen en ønsker å sammenligne med er på 12 prosent og konfidensintervallet for eksempel går fra 10,5 til 13.5 prosent, så vil intervallene delvis overlappe og forskjellene er ikke signifikante.

På samme måte er det også usikkerhet rundt gjennomsnittstallet for en variabel i et delutvalg. Når kan en si at gjennomsnittstallene er forskjellig og når er forskjellene ikke signifikante? Når en kjenner standardavviket (s) på en variabel, kan konfidensintervallet beregnes som pluss/minus $2s/\sqrt{N}$ rundt gjennomsnittet. Hvis

standardavviket for en gjennomsnittsalder på 36 år er 5 i et utvalg på 300 vil konfidensintervallet gå fra 35.4 til 36.6 år. I tabellene som omhandler gjennomsnittstall har vi derfor beregnet og vist standardavviket.

Vedlegg 2 - Tabeller

Dette tabell-vedlegget utdyper de figurene som er presentert i rapporten.

Flyttere

Tabell 10.2: *Standardavvik*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Bofaste u/flytte planer	Bofaste m/flytte planer
Kvm før	43	26	26	21	52	33		
Kvm etter	66	46	72	59	76	57	48	30
Ant. rom før	3,9	2,3	1,0	0,9	1,5	1,2		
Ant. rom ett.	2,0	4,3	2,0	1,8	1,9	1,7	3,9	1,9
Antall biler	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,6
Ant. elsykler	0,7	0,7	0,4	0,5	0,5	0,8	0,8	0,7

Tabell 10.3: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjaldt reisevei til jobb. Andel som svarer viktig (ganske viktig eller svært viktig). Prosent*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Alle
Kort reisevei til jobb							
Viktig	74	66	66	52	72	54	63
Bytte jobb uten å flytte							
Viktig	47	40	47	46	44	42	44
Å bruke kollektivtransport til jobb							
Svært viktig	79	84	81	75	76	66	77
Å bruke bil til jobb							
Viktig	29	24	31	40	44	44	34
Bompengekostnader							
Viktig	20	29	18	23	29	34	26
Å kunne sykle til jobb							
Viktig	49	32	27	18	34	13	29
Å kunne gå til jobb							
Viktig	22	20	7	14	17	8	15

Viktig: Har svart ganske eller svært viktig

Tabell 10.4: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder bomiljø og fritid. Andel som svarer viktig (ganske viktig eller svært viktig). Prosent*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Alle
Et trygt bomiljø for barn							
Viktig	96	92	98	96	95	97	96
Trygg skolevei							
Viktig	89	85	91	91	91	92	89
Lekemuligheter for barn							
Viktig	94	94	97	95	94	95	95
Lite støy							
Viktig	79	80	84	80	78	83	80
Lite forurensning							
Viktig	78	70	75	75	74	75	74
Forhold ved det sosiale miljøet							
Viktig	80	74	72	77	69	76	75
Hvem som bor i nrområdet/naboer							
Viktig	66	64	53	59	56	62	62
Å kunne parkere bil der du bor							
Viktig	72	66	79	78	83	78	75
Å kunne parkere sykkel der du bor							
Viktig	60	51	57	57	57	45	53
Å kunne bruke bil til ulike aktiviteter							
Viktig	46	38	53	52	61	57	50
Å kunne bruke kollektivtransport til ulike aktiviteter							
Viktig	79	85	65	57	64	51	68
Å kunne bruke sykkel til ulike aktiviteter							
Viktig	65	52	52	49	56	42	53
Å kunne gå til ulike aktiviteter							
Viktig	66	62	52	54	60	51	58

Viktig: Har svart ganske eller svært viktig

Tabell 10.5: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder gangavstand til ulike tilbud. Andel som svarer viktig (ganske viktig eller svært viktig). Prosent*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Alle
Kollektivtransport							
Viktig	92	91	88	82	95	76	86
Skole							
Viktig	86	86	86	86	88	84	86
Barnehage							
Viktig	75	79	80	79	84	73	77
Aktivitetstilbud							
Viktig	70	74	66	65	70	64	69
Butikker/handlesentra							
Viktig	67	76	64	59	69	58	66
Kafeer og restauranter							
Viktig	24	19	22	23	24	21	22
Kulturliv							
Viktig	14	11	10	20	14	16	14
Natur- og miljø							
Viktig	78	76	76	74	75	76	76
Park							
Viktig	40	46	28	29	36	26	35
Sykkellavstand til daglige gjøremål							
Viktig	60	46	43	47	46	37	47

Viktig: Har svart ganske eller svært viktig

Tabell 10.6 *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder klassemiljø, morsmål og ønsket skolekrets. Andel som svarer viktig (ganske viktig eller svært viktig). Prosent*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Alle
Stabilt klassemiljø							
Viktig	77	69	71	75	81	76	75
Andel elever i skolen som har norsk som morsmål							
Viktig	65	62	47	50	56	63	59
Komme til ønsket/ønskelig skolekrets							
Viktig	65	61	49	53	52	59	58

Viktig: Har svart ganske eller svært viktig

Tabell 10.7: *Viktig ved tilflyttet bolig når det gjelder pris og boligens egenskaper. Viktig= Ganske viktig og svært viktig. Prosent*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Alle
Pris per kvadratmeter							
Viktig	48	76	52	70	61	75	65
Boligen har ikke innsyn							
Viktig	48	47	53	50	54	50	50
Boligen har utsikt							
Viktig	43	50	44	51	41	43	46
Boligen har egen balkong/terrasse							
Viktig	87	87	89	89	87	88	88
Boligen har et eget privat uteareal							
Viktig	81	61	90	91	85	89	81
Boligen har et felles uteareal med naboer							
Viktig	28	47	20	19	28	28	30
Boligen har to bad/WC							
Viktig	53	38	67	63	67	63	56
Boligen har eget soverom til hvert barn							
Ga/Sv viktig	84	81	92	90	93	91	87
Boligen har stort nok samlet areal							
Viktig	92	90	97	92	91	91	92
Boligen ligger i de laveste etasjene							
Viktig	33	39	37	31	28	35	35
Boligen ligger i de øverste etasjene							
Viktig	5	9	3	1	9	2	5
Boligen har god fysisk standard							
Viktig	77	80	79	86	87	85	82
Boligen har heis							
Viktig	5	21	7	4	11	3	9
Boligen har inngang på bakkeplan							
Viktig	50	49	59	55	56	57	53
Trygge lekearealer i tilknytning til boligen							
Viktig	90	89	93	89	87	90	90

Tabell 10.8: *Viktig ved fraflyttet bomiljø. Andel som svarer viktig (ganske viktig eller svært viktig). Prosent*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Alle
Utrygg skolevei							
Viktig	37	36	35	47	32	36	37
Utrygghet i nabolaget							
Viktig	33	32	35	43	20	45	36
Misfornøyd med skolemiljø							
Viktig	25	24	20	23	17	43	28
Manglende mulighet for lek og utfoldelse							
Viktig	53	51	66	56	35	39	50
Nabolaget og befolkningssammensetningen							
Viktig	29	29	25	32	23	47	33
Barna hadde få lekekamerater							
Viktig	23	28	21	23	20	29	25
Flyttet fordi mange andre barnefamilier flyttet fra nærområdet							
Viktig	24	20	21	21	11	16	19
Vi hadde dårlig forhold til huseier							
Viktig	3	7	1	3	7	5	4
Vi hadde dårlig forhold til naboer							
Viktig	7	9	7	8	7	11	8
Vi hadde liten eller manglende uteplass eller hage							
Viktig	72	62	81	72	61	58	67
Vi var ikke fornøyd med bebyggelsen i området							
Viktig	18	23	20	22	21	27	22
Det var støy ved boligen							
Viktig	38	38	43	47	24	34	38
Det var forurensning ved boligen							
Viktig	38	34	40	51	17	30	36
Det var problematisk å parkere bilen							
Viktig	40	31	54	50	24	33	38

Viktig: Har svart ganske eller svært viktig

Tabell 10.9: *Viktig ved fraflyttet bolig. Andel som svarer viktig (ganske viktig eller svært viktig). Prosent.*

	Indre by til ytre vest	Indre by til ytre øst	Indre by til Akershus vest	Indre by til Akershus øst	Ytre by til Akershus vest	Ytre by til Akershus øst	Alle
Boligen var for liten							
Viktig	52	59	61	65	60	57	58
Vi ønsket å eie							
Viktig	25	39	29	36	29	37	33
Boligen hadde dårlig romløsning eller arealutnyttelse							
Viktig	11	20	6	14	13	16	14
Boligen hadde stort oppussingsbehov							
Viktig	2	7	1	5	2	5	4
Boligen hadde ikke heis							
Viktig	4	8	6	7	4	5	6
Boligen hadde lite lys/dårlig utsikt							
Viktig	6	8	4	9	2	4	6
Boligen hadde ikke privat uteareal							
Viktig	28	22	42	37	24	26	29

Viktig: Har svart ganske eller svært viktig

Bofaste

Tabell 10.10: *Viktig for **ikke** å ha planer om å flytte fra indre by. Forhold ved økonomi, reisevei og familie. Andel som svarer ganske viktig eller svært viktig. Prosent*

	Gamle Oslo	Grünerløkka	Sagene	Ensjø, Etterstad, Hasle, Løren	St Hanshaugen	Frogner	Alle
Kort reisevei til jobb							
Viktig	82	88	87	87	88	91	87
Å bruke kollektivtransport til jobb							
Viktig	75	75	80	77	71	74	76
Å kunne sykle til jobb							
Viktig	69	71	74	67	71	58	69
Å kunne gå til jobb							
Viktig	58	68	64	52	79	63	64
Nærhet til familie							
Viktig	43	25	34	34	35	33	34
Nærhet til gode venner							
Viktig	67	63	69	60	67	47	62
God parkeringsmulighet bil							
Viktig	39	37	44	57	46	55	47
God parkeringsmulighet sykkel							
Viktig	55	55	65	65	55	43	56
Ikke tilstrekkelig egenkapital							
Viktig	27	32	29	30	19	20	26

Viktig: har svart ganske eller svært viktig

Tabell 10.11: *Viktig for **ikke** å ha planer om å flytte fra indre by. Forhold knytta til bomiljø og fritid. Andel som svarer ganske viktig eller svært viktig. Prosent*

	Gamle Oslo	Grünerløkka	Sagene	Ensjø, Etterstad, Hasle, Løren	St Hanshaugen	Frogner	Alle
Trygt bomiljø							
Viktig	93	94	95	95	94	93	94
Trygg skolevei							
Viktig	90	90	95	96	95	93	94
Godt skolemiljø							
Viktig	95	96	95	98	98	95	96
Lekemuligheter for barn							
Viktig	93	91	95	97	93	90	94
Lite støy							
Viktig	73	58	76	82	76	66	62
Lite forurensning							
Viktig	65	65	71	78	71	66	69
Forhold ved det sosiale miljøet							
Viktig	91	93	92	91	90	82	90
Hvem som bor i nrområdet							
Viktig	79	81	85	87	75	70	82
Muligheter til å bruke bil til ulike aktiviteter							
Viktig	33	24	34	42	36	44	36
Muligheter til å bruke kollektivt til ulike aktiviteter							
Viktig	86	82	88	88	87	85	86
Muligheter til å bruke sykkel til ulike aktiviteter							
Viktig	77	81	81	72	78	62	75
Muligheter til å gå til ulike aktiviteter							
Viktig	86	86	91	81	96	85	88

Tabell 10.12: *Viktig for **ikke** å ha planer om å flytte fra indre by. Gangavstand til ulike gjøremål. Andel som svarer ganske viktig eller svært viktig. Prosent*

	Gamle Oslo	Grünerløkka	Sagene	Ensjø, Etterstad, Hasle, Løren	St Hanshaugen	Frogner	Alle
Gangavstand til kollektivtransport							
Viktig	95	96	97	95	96	94	96
Gangavstand til skole							
Viktig	92	94	96	96	99	92	95
Gangavstand til barnehage							
Viktig	66	74	64	64	65	62	65
Gangavstand til butikker/handelssentra							
Viktig	89	94	96	95	94	92	94
Gangavstand til kafeer og restauranter							
Viktig	68	75	79	68	82	79	75
Gangavstand til kulturliv							
Viktig	53	81	70	45	83	71	67
Gangavstand til natur- og miljø							
Viktig	57	62	65	57	61	62	60
Gangavstand til park							
Viktig	81	91	92	83	97	91	90
Bruke sykkel til daglige aktiviteter							
Viktig	76	75	82	70	76	69	70
Stabilt klassemiljø							
Viktig	87	89	92	94	91	87	90
Andel elever med norsk som morsmål							
Viktig	55	50	58	65	64	65	60

Viktig: har svart ganske eller svært viktig

Tabell 10.13: *Viktig for **ikke** å ha planer om å flytte fra indre by. Forhold knytta til boligen. Andel som svarer ganske viktig eller svært viktig. Prosent*

	Gamle Oslo	Grünerløkka	Sagene	Ensjø, Etterstad, Hasle, Løren	St Hanshaugen	Frogner	Alle
Boligen har utsikt							
Viktig	53	45	55	57	48	48	51
Boligen har privat uteareal							
Viktig	51	37	39	53	42	40	44
Boligen har et felles uteareal							
Viktig	68	65	77	69	69	52	67
Boligen har balkong/terrasse							
Viktig	83	73	62	90	76	76	76
Boligen har et lukket kjøkken							
Viktig	27	35	36	36	34	25	32
Boligen har to bad/wc							
Viktig	46	35	40	51	35	52	43
Eget soverom til hvert barn							
Viktig	76	79	70	77	76	79	76
Boligen ligger i lavere etasje							
Viktig	23	26	21	23	22	11	20
Boligen i de øverste etasjene							
Viktig	23	24	27	24	22	29	23
Boligen har god standard							
Viktig	85	84	81	94	86	88	86
Boligen har heis							
Viktig	25	20	21	26	18	28	24
Boligen har inngang på bakkeplan							
Viktig	26	17	16	35	18	15	21
Trygge lekearealer i tilknytning til bolig							
Viktig	87	74	83	89	80	69	80

Tabell 10.14: *Bofaste med flytteplaner. Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til området. Andel som viktig. Prosent*

	Gamle Oslo	Grünerløkka	Sagene	EEHL	St Hanshaugen	Frogner	Alle
Utrygg skolevei							
Viktig	39	57	55	55	36	59	51
Misnøye med skolemiljøet							
Viktig	48	40	45	39	42	53	45
Utrygghet i nabolaget							
Viktig	47	50	43	34	49	43	44
Manglende mulighet for lek og utfoldelse							
Viktig	51	65	55	47	67	69	58
Forhold ved det sosiale miljøet							
Viktig	48	50	41	57	31	49	46
Barna har få lekekamerater							
Viktig	42	41	43	47	37	43	43
Mange andre barnefamilier flytter							
Viktig	41	33	55	39	40	38	43
Dårlig forhold til naboer							
Viktig	21	6	20	24	23	24	20
Ikke fornøyd med bebyggelsen i området							
Viktig	34	22	25	38	25	25	29
Støy i området							
Viktig	42	39	42	43	50	42	43
Forurensning i området							
Viktig	51	50	51	62	54	54	53
Problematisk å parkere bil i området							
Viktig	39	28	34	34	55	61	40
Problematisk å parkere sykkel i området							
Viktig	26	17	25	29	34	23	25
For langt å gå til ulike aktiviteter							
Viktig	26	13	18	24	25	33	21
Vanskelig å bruke sykkel til ulike aktiviteter							
Viktig	20	21	22	23	35	31	24

Tabell 10.15: *Bofaste med flytteplaner. Viktig for at en planlegger å flytte fra indre by. Forhold knyttet til boligen. Andel som svarer ganske viktig eller svært viktig. Prosent*

	Gamle Oslo	Grüner-løkka	Sagene	Ensjø, Etterstad, Hasle, Løren	St Hanshaugen	Frogner	Alle
Boligen er for liten							
Viktig	73	80	86	94	80	73	81
Vi ønsker å eie							
Viktig	43	52	51	68	50	39	50
Dårlig romløsning el arealutnyttelse							
Viktig	29	34	32	31	29	43	33
Stort oppussingsbehov							
Viktig	18	22	8	6	12	25	15
Boligen har ikke heis							
Viktig	17	18	23	2	9	11	15
Boligen har for lite lys							
Viktig	24	11	16	6	27	24	18
Boligen har ikke god nok utsikt							
Viktig	33	28	23	27	36	31	29
Boligen har ikke egen balkong/terrasse							
Viktig	25	28	33	17	22	29	27
Boligen har ikke eget uteareal							
Viktig	39	55	57	64	61	52	54

Viktig: har svart ganske eller svært viktig

Vedlegg 3 - Resultater fra multivariate analyser

Variabelbeskrivelser

Først gir vi en beskrivelse av hvordan forklaringsvariablene er konstruert. Alle bakgrunnsvariablene er konstruert som dummy-variabler, det vil si at de har verdien 0 eller 1. Bakgrunnsvariablene vi har tatt med er

- *Flyttet fra indre by øst eller indre by vest* (fra indre by øst = 0, fra indre by vest = 1. Indre by øst er referansekategori.)
- *Alder* (23-29 år, 30-34 år, 35-39 år, 40 år eller mer. 35-39 år er referansekategori.)
- *Utdanningsnivå* (Grunnskole, vgs., fagskole, universitet- eller høskoleutdanning inntil fire års varighet, universitets- eller høskoleutdanning med mer enn 4 års varighet. Sistnevnte er referansekategori.)
- *Landbakgrunn* (Første/annen generasjon med bakgrunn fra Asia, Afrika, Sør-Amerika; Første/annen generasjon med bakgrunn fra Europa, Nord-Amerika, Oseania; Norsk. Norsk er referansekategori.)
- *Husstandsinnkomst par* (Under 1000.000; 1.000.000 – 1.399.999; 1.400.000 eller mer. Mellomnivået er referansekategori.)
- *Om en tidligere eide eller leide boligen en flyttet fra* (Tidligere leide = 1. Referansekategorien er at en eide boligen selv eller gjennom borettslag.)

I tillegg til at det kan være forskjeller i bakgrunnskjennetegn ved flyttere i ulike retninger, kan det være *preferanser* som er med å forklare hvorfor noen flytter kort og andre langt og hvorfor noen flytter i østover og andre vestover. Våre analyser vil ikke klare å fange opp alle forklaringsvariabler og alle beslutninger som er gjort av hver enkelt familie som har flyttet, men vi kan se om det *i snitt* er noen preferanser som skiller seg mer ut blant øst- enn vestflyttere og vice versa. Logistiske regresjonsanalyser viser nettopp forskjeller i gjennomsnitt mellom ulike kategorier. Innad i hver kategori kan det være et stort spenn av forskjellige holdninger, meninger og preferanser.

Også preferansevariablene er konstruert som dummy-variabler, det vil si at de har verdi 0 eller 1. Preferansevariablene vi har tatt med er:

Reisevei til jobb

Kort reisevei/-tid til nåværende jobb: Hvis respondenten har svart «svært viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Muligheter til å sykle til jobb: Hvis respondenten har svart «svært viktig» eller «ganske viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Muligheter til å gå til jobb: Hvis respondenten har svart «svært viktig» eller «ganske viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Familie og venner

Nærhet til nærmeste familie: Hvis respondenten har svart «svært viktig» eller «ganske viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Nærhet til venner: Hvis respondenten har svart «svært viktig» eller «ganske viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Bomiljø og fritid

Muligheter for å bruke kollektivtransport til ulike aktiviteter: Hvis respondenten har svart «svært viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Gangavstand til ulike aktiviteter/steder

Gangavstand til kollektivtransport: Hvis respondenten har svart «svært viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Forhold ved boligen som familien flyttet til

Pris per kvadratmeter: Hvis respondenten har svart «svært viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Boligen har et eget privat uteareal: Hvis respondenten har svart «svært viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Boligen har et felles uteareal med naboer: Hvis respondenten har svart «svært viktig» eller «ganske viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Boligen har to bad/WC: Hvis respondenten har svart «svært viktig», får variabelen verdi 1, ellers 0.

Figur 10.1: Resultater fra logistiske regresjoner blant flyttere.

Avhengig variabel	Ytre vest/ytre øst		Akershus vest/øst		Ytre by/Akershus	
	B	Sig	B	Sig	B	Sig
Forklaringsvariabler						
Alder 21-29 år	0,509		1,077		0,643	
Alder 30-34 år	-0,058		0,657		0,373	
Alder 40 år eller mer	0,073		0,356		-0,268	
Grunn, videregående skole	-0,858	*	0,376		0,154	
Universitet/høgskole inntil 4 års varighet	-0,130		-0,004		0,139	
Inntekt mindre enn 1000.000 kroner	-0,385		-1,708	***	0,172	
Inntekt 1.400.000 kroner eller mer	0,788	***	0,779	*	-0,113	
Disposisjonsform bolig flyttet fra	0,063		0,213		-0,137	
Landbakgrunn: Afrika, Asia, Sør-Amerika	-1,236	***	0,403		-0,382	
Landbakgrunn: Europa u/Norge, Nord-Amerika, Osea.	-0,570		-0,562		0,503	
Bodde i indre by øst/vest	1,199	***	1,545	***	0,477	**
Kort reisevei til jobb	0,610	**	0,619		-0,021	
Mul. for å sykle til jobb	0,285		0,285		-0,573	***
Mul. for å gå til jobb	0,563	*	-0,968		-0,450	
Nærhet til familie	0,344		0,407		0,693	***
Nærhet til venner	0,161		0,486		-0,289	
Kollektivtransport til ulike aktiviteter	-0,309		-0,474		-0,865	***
Gangavstand til kollektivtransport	-0,222		0,250		-0,070	
Pris per kvadratmeter	-0,686	**	-1,307	***	0,424	*
Eget privat utareal	0,423	*	-0,450		0,607	***
Felles utareal med naboer	-0,546	**	0,314		-0,661	***
To bad/WC	0,181		-0,564		0,298	
Konstantledd	-0,365		-0,878		-0,860	

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

I analysen av flyttere og bofaste har vi måttet begrense oss til forklaringsvariabler som både flyttere og bofaste har tatt stilling til. Både enslige forsørgere og parhusholdninger er inkludert. Variabelen høy og lav inntekt er laget ved å tredele

husholdningsinntekten separat for enslige forsørgere og par, slik den tredjedelen av de enslige forsørgerne med lavest inntekt er plassert i denne kategorien, samtidig sammen med den tredjedelen av parhusholdningene med lavest inntekt. Middels inntekt er referansekategorien.

Variabelen oppvekst i ytre by eller Akershus er laget slik at dersom en eller begge voksne er oppvokst i ytre by eller Akershus får variabelen verdien 1, null ellers.

Figur 10.2: *Resultater fra logistisk regresjon blant flyttere fra indre by og bofaste i indre by uten flytteplaner.*

Forklaringsvariabler	Bofast/flytter	
	B	Sig
Konstantledd	-7,579	
Bodde i indre by øst/vest	0,241	
Lav inntekt	0,454	**
Høy inntekt	0,266	
Alder	0,174	***
Landbakgrunn: Afrika, Asia, Sør-Amerika	-0,890	***
Landbakgrunn: Europa u/Norge, Nord-Amerika, Osea.	0,002	
Par/ikke par (Par er referansekategori)	0,990	***
Høyeste universitetsutdanning/ andre	-0,037	
Oppvekst i ytre by eller Akershus	-0,060	
Ett soverom til hvert barn	-0,701	***
Trygt bomiljø for barn	-1,172	***
Lekemuligheter for barn	-0,478	***
Trygg skolevei	0,037	
Godt skolemiljø	1,797	***
Lite støy	-0,474	**
Lite forurensning	-0,314	*
Nærhet til familie	-0,411	*
Nærhet til venner	1,441	***
Forhold ved det sosiale miljøet	0,220	
Hvem som bor i nærområdet/naboer	0,428	*
Mulighet for å bruke bil til ulike aktiviteter	-0,233	
Mul. for å bruke kollektivtransport til ulike aktiviteter	-0,022	
Mulighet for å bruke sykkel til ulike aktiviteter	0,037	
Mulighet for å gå til ulike aktiviteter	1,011	***

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

Litteratur

- Barlindhaug, R. og B. Nordahl (2018) Developers' price setting behaviour in urban residential redevelopment projects. *Journal of European Real Estate Research*. Vol 11 nr. 1, s. 71-76
- Barlindhaug, R. (2017) Boligmarked og flytting – betydning for segregasjon. I Ljunggren, Jørn (red.) *Oslo - ulikbetenes by*. Cappelen Damm Akademisk
- Barlindhaug, R. (2013) *Housing motives in migration between municipalities*. Paper til ENHR 2013, Tarragona Spania, 19-22. Juni.
- Barlindhaug, R. (2003) *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, R. og O. Gulbrandsen (2000) *Bolig- og bostedspreferanser i Stavanger-regionen*. Prosjektrapport 269. Norges byggforskningsinstitutt
- Bergström, L., van Ham, M. og D. Manley (2010) *Neighbourhood Choice and Neighbourhood Reproduction*. Arbeidsnotat. Institute for the Study of Labor, IZA DP nr. 5238
- Brattbakk, I, Andersen, B, Hagen, A.L, Ruud, M.E, Ander, H, Breistrand, H, Skajaa, J og Dalseide, A (2017) *På sporet av det nye Grønland. Sosiokulturell stedsanalyse av Grønland i Bydel Gamle Oslo*. AFI-rapport 04:2017
- Brueckner, J. K., J. F. Thisse and Y. Zenou (1999) Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity based theory. *European Economic Review*, Vol 43 nr. 1

- Clark, William A V og Youqin Huang (2003) "The life course and residential mobility in British housing markets". *Environment and Planning A* 2003, s 323 - 339
- Christiansen, P og T. Loftsgarden (2011) *Drivkrefter bak urban sprawl*. TØI rapport 1134/2011
- Flambert, V. (2017) Demand for housing choices in the north of France: a discrete approach. *Journal of European Real Estate Research*, Vol 10 nr. 3, 2017
- Florida, R. (2017) *The new urban crisis: How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class and what we can do about it*. Basic books
- Gabriel, S., J. Shack-Marquez og W. L. Washer (1993) "The effects of regional house price and labour market variability on interregional migration: evidence from the 1980s". In: Kingsley, G. and M. Austin Turner (red.) *Housing Market and Residential Mobility*. The Urban Institute Press, Washington.
- Gkartzios, M. og M. Scott (2010) "Countering counter-urbanisation. Spatial planning challenges in a dispersed city-region, the Greater Dublin Area". *Town Planning Review*. Volume 81, nr. 1 / 2010 Side 23-52
- Hernes Jensen, C. og C. Holseter (2017) *Leiemarkeds-undersøkelsen 2017. Dokumentasjonsrapport*. SSB 2018/19.
- Magnusson Turner, L. og H. C. Sandlie (2016) *Storby – stabilitet og endring i botetthet og flytting*. NOVA notat nr. 2 2016
- Morrison, P. S. and W. A. V. Clark (2011) "Internal migration and employment: macro flows and micro motives". *Environment and Planning A* 2011, vol 43, s 1948-1964.
- Mulalic, I og J. N. von Ommeren (2017) *Den langsiktige effekt av busstandinkomst på pendlingsavstand*. Kraks fond byforskning
- Ruud, M. E. (2003) *Byformyelse og endringer i urbane bomiljøer. En studie av beboeres erfaringer fra området Grønland / Nedre Tøyen i Oslo fra*

1980-2000. Avhandling for dr.art graden. Acta humaniora, HF, Universitetet i Oslo. 330s.

Ruud, M. E og Vestby, G. M (2017) *Lindeberg som bosted – seks år med områdeløft*. NIBR-rapport 2017:19

Strand, P. (2018) Flytteeatferd i endring. Flytting mellom Oslo og resten av landet. *Oslospeilet* nr. 2, 2018, s. 42-51

Sørli, K., M. Aure og B. Langset (2012) *Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende? Bo- og flyttemotiver de første årene på 2000-tallet*. NIBR-rapport 2012:22. Norsk institutt for by- og regionforskning