

Marit Ekne Ruud

Unges boligpreferanser

Tittel: **Unge boligpreferanser**

Forfatter: Marit Ekne Ruud

NIBR-notat: 2009:106

ISSN: 0801-1702
ISBN: 978-82-7071-781-1
Prosjektnummer: O-2726
Prosjektnavn: Eldre og unges boligpreferanser

Oppdragsgiver: NBBL

Prosjektleder: Rolf Barlindhaug

Referat: Notatet er skrevet på oppdrag fra NBBL og tar for seg unges boligpreferanser, flyttemotiv og hva som kjennetegner dagens boligmasse i forhold til preferansene.

Sammendrag: Norsk

Dato: Mars 2009

Antall sider: 28

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gaustadalléen 21
0349 OSLO

Vår hjemmeside: Telefon: 22 95 88 00
Telefaks: 22 60 77 74
E-post: nibr@nibr.no
<http://www.nibr.no>

Org. nr. NO 970205284 MVA

© NIBR 2009

Forord

Dette notatet ser på ungdoms boligpreferanser: hvordan de vil bo og hvordan deres flyttemønster ser ut. Notatet ser også på hva som tilbys for unge i markedet i dag og gir en vurdering av egnetheten av boliger rettet mot ungdom i forhold til unges boligpreferanser og den rollen som bolig spiller for unge mennesker.

Notatet er finansiert av Norges Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) i forbindelse med NBBLs Framtidsprosjekt. Notatet er et av flere underlagsarbeider i dette prosjektet, som har som oppgave er å analysere ulike sider ved samfunnsutviklingen og se hvordan den påvirker boligsektoren.

NIBR håper notatet er til nytte for NBBL og for boligbyggelagene rundt om i landet. Vi håper også at det kan være et nyttig underlag for de politiske myndigheter i arbeidet med å legge til rette for at unge skal kunne etablere seg på boligmarkedet.

Oslo, februar 2009

Berit Nordahl
Forskningssjef

Innhold

Forord.....	1
Tabelloversikt	3
Sammendrag	4
1 Innledning.....	6
1.1.1 Hva er boligpreferanser?	6
1.1.2 Ungdom som spesifikk gruppe i boligpolitikken.....	7
2 Perspektiver og funn fra tidligere forskning.....	9
2.1.1 Boligmarkedet: trender på 1990-tallet	9
2.1.2 De unge flytter inn til sentrum	11
2.1.3 Økende andel ungdom blir i byene.....	11
2.1.4 Andre flytte- og bosettingsmønstre	12
2.1.5 Hvordan vil de unge bo?	13
2.1.6 Tradisjonelle preferanser	13
2.1.7 Boligpreferanser blant ungdom i Sverige.....	14
2.1.8 Oppsummering.....	15
3 Boligprosjekter til unge – hva er det markedet tilbyr?.....	17
3.1.1 BoKlok.....	17
3.1.2 You Live	17
3.1.3 Startbo	18
3.1.4 Småboliger for ungdom – Hvidsten Eidendom	19
3.1.5 Markedsføring av en livsstil mer enn bolig?	20
3.1.6 Erfaring fra boligprosjekter.....	21
3.1.7 Lavinnskuddsboliger blir solgt som gode konsepter.....	22
3.1.8 Oppsummering.....	23
4 Avsluttende kommentarer	25
Litteratur.....	27

Tabelloversikt

Tabell 2.1	Disposisjonsform til bolig. Prosent. Norsk Gallup 1992-2001.	10
------------	---	----

Sammendrag

Marit Ekne Ruud

Unge boligpreferanser

NIBR-notat: 2009:106

Notatet setter fokus på unges boligpreferanser og hva som kjennetegner dagens boligmasse for denne gruppen på bakgrunn av foreliggende undersøkelser. Hvilke konklusjoner kan trekkes, og hvilke mulige føringer kan gis om hva som vil etterspørres av boliger i fremtiden på bakgrunn av undersøkelsene?

Det er tre problemstillinger som diskuteres. Det første handler om hvor ungdom ønsker å bo, og hvordan ungdommens flyttemønster ser ut. Den andre problemstillingen ser på hvilke boligpreferanser ungdom har, og hvordan forholdet er mellom preferanser og hva som tilbys. Det tredje som diskuteres er hva slags boliger / boligtyper som finnes i dag, og som er særlig rettet mot ungdom. Det handler både om hva markedet tilbyr, og hva som finnes av offentlige boliger. I løpet av de senere årene er det bygget bl.a. en del små boliger sentralt i byene, rettet særlig mot ungdom. Hvor egnet er disse? Hvilke erfaringer finnes i forhold til egne boligkomplekser og ulike boformer for ungdom?

Ungdom som spesifikk gruppe i boligpolitikken

Det er viktig å nyansere ungdomsgruppen både i forhold til alder og livssituasjon. For det første antas det at de unges ønsker, oppfatninger og muligheter vil variere gjennom livsløpet, for det andre vil de politiske rammevilkårene påvirke de unges handlingsbetingelser, og for det tredje er det mulig at de unges ønsker og oppfatninger omkring egen boligsituasjon er påvirket av mer generell verdiorientering (Sandlie 2008:20). Det er stor forskjell på ungdom i begynnelsen av eller rundt 20-årene og ungdom rundt 30 år. Den første gruppen er i en fase der utflytting fra foreldrehjemmet skjer for første gang. Etablering i egen bolig utenfor hjemmet skjer gjerne over lang tid, med flyttinger inn og ut hjemmefra, og i foreløpige bosituasjoner. Den andre gruppen har etter hvert fått utdanning og jobb, og er i en etableringsfase på mer permanent basis, for eksempel ved første boligkjøp. Disse to gruppene har til dels ulike behov og preferanser.

I Norge skjer de unges boligetablering i et eierdominert samfunn. Dette gjør ungdom i etableringsfasen ekstra sårbare, både i forhold til tilgang på bolig og hvordan man vil bo. For de fleste unge er leiemarkedet det mest aktuelle. Det er altså de strukturelle forholdene kombinert med ungdommens livsstil som ofte gjør denne gruppen ekstra sårbare i forhold til boligsituasjonen.

Hvor og hvordan vil ungdom bo?

Flere unge i etableringsfasen blir boende i sentrum av de store byene *lenger* nå enn tidligere. Årsaken er lengre utdanningsforløp og lengre tid til å skaffe jobbe og etablere familie enn tidligere.

Spørsmål om *hvordan* unge vil bo finnes det lite kunnskap om, men ved å se på ungdommens bosituasjon går det fram at de fleste unge leier bolig, og mange bor i en eller annen form for bofellesskap. Boliger som de unge har tilgang til har ofte for liten plass i forhold til behov. Preferanseundersøkelser viser at unge er kvalitetsbevisste og tradisjonelle i sine preferanser, og på sikt er målet å bo i store, selveide boliger.

Hva kan markedet tilby?

Det kan trekkes ut to retninger innen de siste års boligtilbud rettet mot unge i etableringsfasen: den ene retningen er små og kompakte boliger med beliggenhet i sentrumskjernen, og som egner seg for unge, enslige som etter hvert "er på vei" i sin boligkarriere. Boligene appellerer til en ung og urban livsstil. Disse boligene har lav egenandel, men er "utsatt" i forhold til rentenivå og markedets svingninger. Det er som oftest private utbyggere som står for disse boligene.

Den andre retningen er boliger tilpasset unge som har etablert seg i parforhold og der boligene er av en viss størrelse. Boligene er også egnet for små familier. Disse boligene er plassert utenfor bykjernen eller i byenes omland, og har gunstige finansieringsordninger. Utbyggerne har ofte samarbeid med det offentlige, både med kommunene og med Husbanken som ivaretar gunstige støtte- og låneordninger. Utbyggerne kan både være private utbyggingsfirmaer og boligsselskaper.

Erfaring fra boligprosjekter rettet mot unge

Unge bruker boligen omtrent som andre grupper, og de vektlegger mange av de samme egenskapene som andre. Sett med arkitektfaglig blick preges boligprosjektene som bygges for denne gruppen imidlertid av en del svakheter og mangler, og med lav boligkvalitet. Likevel viser det seg at de unge stort sett er fornøyd med boligene, og de anser den som midlertidig. Mange av de som har mulighet velger å kjøpe noe nytt i nærheten av sentrum enn eldre boliger med kanskje høyere kvalitet lenger unna.

Der er grunn til å tenke seg at fremtidens boliger for unge bør være mer fleksible enn mange er i dag, med vekt på å kunne dele av / innlemme areal i boligen etter behov. Dette er også i tråd med dagens politikk om bærekraftig boligbygging. Mange av de små boligkonsepter som har dukket opp de siste årene mangler denne fleksibiliteten.

1 Innledning

I dette notatet settes fokus på unges boligpreferanser og hva som kjennetegner dagens boligmasse for denne gruppen på bakgrunn av foreliggende undersøkelser. Hvilke konklusjoner kan trekkes, og hvilke mulige føringer kan gis om hva som vil etterspørres av boliger i fremtiden på bakgrunn av undersøkelsene?

I det følgende diskuteres unges boligpreferanser med utgangspunkt i tre problemstillinger:

1. Hvor ønsker ungdom å bo, og hvordan ser ungdommens flyttemønster ut? Her vil vi se nærmere på flyttemotivundersøkelser.
2. Hvilke boligpreferanser har ungdom, og hvordan er forholdet mellom preferanser og hva som tilbys?
3. Hva slags boliger / boligtyper finnes i dag, og som er særlig rettet mot ungdom. Det handler både om hva markedet tilbyr, og hva som finnes av offentlige boliger. I løpet av de senere årene er det bygget bl.a. en del små boliger sentralt i byene, rettet særlig mot ungdom. Hvor egnet er disse? Hvilke erfaringer finnes i forhold til egne boligkomplekser og ulike boformer for ungdom?

Notatet bygger på eksisterende kunnskap om ungdom og boligpreferanser i Norden, samt nyere flyttemotivundersøkelser.

1.1.1 Hva er boligpreferanser?

Før unges boligpreferanser diskuteres, er det relevant å se å avklare hva som legges i begrepet boligpreferanser. Det er flere innfallsvinkler til å forstå boligpreferanser. For det første anvendes boligpreferanser som en viktig kunnskap om *boligforsyning og markedets behov* for ulike typer boliger til ulike segmenter i markedet. Preferansene innhentes som oftest gjennom av ulike typer bruker- og markedsundersøkelser der målet er å få kunnskap om hva markedet etterspør. For det andre kan boligpreferanser forstås som *ønsker og drømmer* for hvordan og hvor man ønsker å bo, men uten at disse nødvendigvis blir realisert. For det tredje kan boligpreferanser også omfatte *praksis* i forhold til hvor og hvordan folk faktisk bor, og til beboeres flyttemønstre.

Boligpreferanser eller hva slags bolig man ønsker eller velger, kan knyttes til følgende forhold: til *livsstil*, der valgene bestemmes ut fra hvilke grupper men identifiserer seg med, til *økonomi*, samt til kunnskap om *boligmarked* og eksisterende boligtilbud og hva

som er *realistiske alternativ*. En viktig dimensjon er også *tidsaspektet* som differensierer mellom planer på lengre sikt så vel som på kort sikt (Dahlgren og Siksiö 1987).

1.1.2 Ungdom som spesifikk gruppe i boligpolitikken

Før det settes søkelys på boligpreferanser, boligforhold og motiver for flytting blant unge, er det viktig å avklare hva som legges i begrepet unge eller ungdom satt inn i en kontekst om boligetablering.

Etablering i flere faser

Det er viktig å nyansere ungdomsgruppen både i forhold til alder og livssituasjon. Det er stor forskjell på ungdom i begynnelsen av eller rundt 20-årene og ungdom rundt 30 år. (Begrepet ungdom strekker seg i dag lengre i forhold til alder enn tidligere, blant annet pga senere etablering). Den første gruppen er i en fase der utflytting fra foreldrehjemmet skjer for første gang. Etablering i egen bolig utenfor hjemmet skjer gjerne over lang tid, med flyttinger inn og ut hjemmefra, og i foreløpige bosituasjoner. Den andre gruppen har etter hvert fått utdanning og jobb, og er i en etableringsfase på mer permanent basis, for eksempel ved første boligkjøp. Disse to gruppene har til dels ulike behov og preferanser. Boligetablering er altså en fase som henger sammen med overganger i forhold til frigjøring fra foreldrehjemmet, utdanning, jobb og familieetablering. Tidspunktet for når man flytter hjemmefra henger for eksempel sammen med starten av et utdanningsløp eller yrkeskarriere, og det første boligkjøpet er ofte nært knyttet til etablering av parforhold og familie (Sandlie 2008:23)

Sandlie har problematisert de unges etableringsmønster ut fra tre handlingssituasjoner på boligmarkedet. For det første antas det at de unges ønsker, oppfatninger og muligheter vil variere gjennom livsløpet, for det andre vil de politiske rammevilkårene påvirke de unges handlingsbetingelser, og for det tredje er det mulig at de unges ønsker og oppfatninger omkring egen boligsituasjon er påvirket av mer generell verdiorientering (Sandlie 2008:20).

Boformer – unges preferanser knyttet til livsstil

Ungdommens eksistens preges av en foreløpig tilstand, en overgangsfase, og dette preger gjerne samfunnets ideer om de unges boligbehov og boligpreferanser (SOU 2007:14: 85). Fra Sverige hevdes det at boligforskningen i liten grad har vært rettet spesielt mot ungdom, fordi man har gått ut fra at ungdom har etterspurt spesielle boligtyper som små leiligheter, kollektive løsninger, studenthybler etc. Begrunnelsen har vært at ungdom antas å ha begrensede økonomiske forutsetninger (ibid.:86).

I tillegg til økonomiske forutsetninger er ungdommens livsstil relevant å trekke inn som forklaring på unges boligpreferanser, der vi vet at ungdom gjerne bor på en annen måte enn det man gjør senere i livet. Ungdommens livsstil er nært knyttet til forming av egen identitet:

Gemensamt för alla unga är att de i ”arbetet” med att gå från barndom till vuxenhet är tvingade att utforma och ompröva identitet och att de i detta arbete med att lämna familjen är beroende av varandra. (Sernhede 1996:142, gjengitt i SOU 2007:14, 85).

Ungdom er heller ikke en homogen gruppe som representerer en kultur, men mange:

Unga tillhör en social kategori med vissa gemensamma livsvillkor samtidigt som denna kategori, liksom samhället i övrigt, är differentierad av klass, kön, geografi och etnisk tillhörighet. Samhälleliga motsättningar och konflikter skär in i, skiktar och ställer olika grupper av unga mot varandra, vilket innebär att vi inte kan tala om en ungdomskultur (ibid).

Ungdom som spesifikk gruppe – strukturelle forhold

I Norge skjer de unges boligetablering i et eierdominert samfunn. Dette gjør ungdom i etableringsfasen ekstra sårbare, både i forhold til tilgang på bolig og hvordan man vil bo. For de fleste unge er leiemarkedet det mest aktuelle. Det er altså de strukturelle forholdene kombinert med ungdommens livsstil som ofte gjør denne gruppen ekstra sårbare i forhold til boligsituasjonen.

I norsk boligpolitikk har ungdom hatt en spesiell status, der fokuset har vært rettet mot hva boligmarkedet har kunnet tilby i forhold til gruppens økonomiske evner. De unges boformer bør åpne for en egen politikk for ”en annen måte å bo på”, der det bør legges mer til rette for nettopp denne ustabile fasen.

2 Perspektiver og funn fra tidligere forskning

I tidligere norsk boligforskning har fokus vært rettet mot beboergrupper med utgangspunkt i *makro-strukturelle* perspektiver, der økonomiske endringer, politiske strukturer og kost-nytteperspektivet har vært fremtredende (Gulbrandsen og Hansen 1985, Gulbrandsen m.fl. 1992, Gulbrandsen og Langsether 1999).

De senere årene har det imidlertid vært en større interesse for aldersgrupper og *livsfaser* i forhold til boligetablering og boligpreferanser, der både yngre og eldre har vært tematisert og der det settes fokus på prosessene ved det å flytte. Her kommer også boligpreferanser inn (f.eks. Ruud 2000, 2001, Ytrehus 2005, Sandlie 2008). Det er også gjort studier av flyttemønstre, særlig blant ungdom i ulike tidsepoker (f.eks. Sørli 2003).

Med utgangspunkt i disse perspektivene presenteres i dette avsnittet sentrale funn fra undersøkelser som har hatt fokus på følgende temaer: strukturelle perspektiver på boligmarkedet, ungdom og flytting, bosteds og boligpreferanser, samt livsstil- / livsfaseperspektiv.

2.1.1 Boligmarkedet: trender på 1990-tallet

Flere undersøkelser fra 1990-årene viste at ungdom generelt etablerte seg på boligmarkedet senere i alder i 1990-årene enn tidligere (Andersen 1998:38, Texmon 1995). En kan se to hovedårsaker til at ungdom utsatte boligetablering; delvis kan dette forklares med livsstil, delvis med økonomi. Andelen ungdom under 25 år som eide egen bolig ble redusert fra 52 prosent i 1987 til 40 prosent i 1997 (ibid.). I St. melding 49 fra 1997-98 vises det til at 22 prosent av ungdom mellom 20 og 24 år fortsatt bodde hjemme hos foreldrene lengre enn tidligere år. I en undersøkelse fra 1992 vises bl.a. at store ungdomskull, arbeidsledighet, betalingsproblemer og gjeldskrise påvirket etableringsmønstre for de unge. Halvparten av de hjemmeboende ønsket å flytte for seg selv men ikke hadde råd. Det ble også påvist en økning i sosialhjelp for denne gruppen (Gulbrandsen m.fl. 1992)

Disse funnene underbygges av data fra SSB (Statistisk Sentralbyrå) som viser flere årsaker til at ungdom etablerte seg senere på 1990-tallet: høyere boutgifter, endringer på boligmarkedet med færre boliger for unge i etableringsfasen, høye renter og husleier. På 1990-tallet ble det først og fremst bygget eneboliger. I tillegg påvirket endringer i skatteregler lånemarkedet (Texmon 1995:12). Lang utdanningsfase bidro også til at dette bildet endret seg (ibid.).

I følgende oversikt vises disposisjonsform til bolig i aldersgruppen 20 til 34 år. Tallene er basert på Norsk Gallup 1992-2001. Oversikten er hentet fra Sandlie 2008: 84.

Tabell 2.1 *Disposisjonsform til bolig. Prosent. Norsk Gallup 1992-2001.*

	20-24 år		25-29 år		30-34 år	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001
Bor hjemme	28	19	5	3	3	2
Leier	46	63	30	44	15	24
Eier	27	18	65	54	83	75
N=	(347)	(131)	(404)	(193)	(314)	(206)

Oversikten vider en klar tendens til endring i de unges etableringsmønster. Det har blitt vanligere å etablere seg i leid enn i eid bolig. Mønsteret er særlig tydelig blant de yngste. Tabellen viser imidlertid at færre unge bodde hjemme i 2001 enn i 1992.

Undersøkelser om ungdom og bolig har også tatt opp hvordan ulike økonomiske støtteordninger virker, hvilken eieform (eie eller leie) som er vanlig for denne gruppen og deres tilgang på boligmarkedet (Gulbrandsen m.fl. 1992:6, Andersen 1998, Øistensen 1998). Resultater fra disse undersøkelsene viser blant annet at flere unge på 1990-tallet leide fremfor å eie sin egen bolig enn tidligere år, og at en relativt stor del av de unge hadde små muligheter til å kunne kjøpe bolig uten økonomisk hjelp fra foreldre eller andre som følge av manglende egenkapital (Øistensen 1998:7).

Den vanskelige boligsituasjonen for ungdom før årtusenskiftet var ikke spesielt for Oslo eller Norge, men må snarere sies å vise en internasjonal trend. I Sverige finner vi også at ungdom ble boende hjemme lenger enn sammenlignet med noen år tidligere (Stockholmsungdomarnas levnadeförhåll 1999, Bergenstråhle 1997, Lieberg 1997). I følge den svenske folke- og boligtellingsen i 1990 var årsaken høy arbeidsledighet, høye boutgifter og en reduksjon av antall små boliger i eldre bebyggelse. Tallene viser at 47 prosent av 20-åringene i byen bodde hjemme, mens 54 prosent av hele landets ungdommer gjorde det. Ved 24 år var tilsvarende tall 11 prosent og 14 prosent. I 1994 viser andre statistikker at 60 prosent av 20-åringene i landet bodde hjemme enda, i 1996 var tilsvarende tall 62 prosent (Stockholmsungdomarnas levnadeförhållanden 1999).

Samtidig gikk det et viktig skille mellom de to landene. Problemene i Sverige var først og fremst relatert til det vanskelige arbeidsmarkedet og den høye andelen av arbeidsledighet blant svensk ungdom. Det viste seg også at Sverige ikke hadde et like stramt boligmarked som i Norge, med mangel på boliger. Tvert i mot hadde de flere ledige boliger mot slutten av 1990-årene enn de hadde hatt på lenge. Boligene var imidlertid ikke oppnåelig for unge på grunn av høye kostnader (Bergenstråhle 1997). I Norge var situasjonen helt annerledes. Vi hadde den laveste arbeidsledigheten på mange år, også blant ungdom. Men, som nevnt ovenfor, høye boligpriser ble ansett som et problem i Norge i tillegg til et dominerende eiemarked.

I England ser vi tendenser til at ungdom i løpet av 1990-årene flyttet hjemmefra noe tidligere i alder enn noen år tidligere (Jones 1995). Det viste seg imidlertid at det å

flytte hjem igjen etter en stund var blitt mer utbredt enn før. Bosituasjonen viste seg med andre ord å være mer ustabil, og ga indikasjoner på at prosessen med å flytte hjemmefra ofte er økonomisk vanskelig for mange (ibid.:145). Disse funnene bidrar til å gi et differensiert bilde av etablering blant ungdom.

2.1.2 De unge flytter inn til sentrum¹

Statistikker og flyttemønstre viser at stadig flere flytter inn til sentrum av storbyene og at befolkningen vokser kraftigere der enn i andre områder av storbyene (Barlindhaug og Gulbrandsen 2000b). For eksempel økte befolkningen i Oslo indre øst med 38 prosent i perioden 1991-98, mens den i tilsvarende periode var 15 prosent for hele Oslo. Særlig gjaldt dette unge og middelaldrende uten små barn. De unge ønsker å bo i sentrum pga det sosiale livet og nærheten til alle tilbud, de middelaldrende også for å få mer lettstelte boliger i nærheten av jobb og sentrum.

Når en observerer store netto strømmer av unge innflyttere til storbyene blir dette ofte forklart med at det har skjedd en endring i individuelle bostedspreferanser i retning av ”urbane verdier”. Argumentene blir underbygget med at de unge flytter til tross for at det er mulig å få jobb på hjemstedet og at kostnadene ved å bo i en storby vil være svært mye høyere enn om en etablerte seg i en mindre kommune. Det må være variasjon i jobbtilbud og storbyens kulturtilbud som trekker.

2.1.3 Økende andel ungdom blir i byene

I en av oppsummeringsarbeidene fra forskningsrådsprogrammet ”Boligutvikling – drivkrefter og planleggingsutfordringer” samholder Barlindhaug Sørliens analyser av flyttedata med utviklingen på boligmarkeder (Barlindhaug 2005:15): Han trekker fram Sørlie avdekking av et stabilt flyttemønster mellom storbyen, omlandet og resten av landet. Utviklingen har ført til en større sentralisering av befolkningen over tid, en trend som synes å fortsette. Det er likevel viktig å understreke at denne sentraliseringen ikke kan ses uavhengig av utviklingen på arbeidsmarkedet og næringslivets lokaliseringsbeslutninger. Sørlie hevder at i bunnen av den demografiske utviklingen ligger tunge, stabile livsfasepregede flyttemønstre. En strøm av unge mennesker har alltid flyttet inn til byene, mens barnefamilier og middelaldrende har flyttet tilbake til distriktene (Sørlie 2003 i Barlindhaug 2005).

En økende andel av hvert ungdomskull flytter inn til storbyene. Årskullene født midt på 1950-tallet gav Oslo en tilvekst på 50 prosent av de som var mellom 15-28 år (i årene mellom 1970 og 1983), mens kullene født på begynnelsen av 1960-tallet ble fordoblet gjennom den samme fasen (i årene mellom 1976 og 1990). Utviklingen har akselerert, slik at kullene født tidlig på 1970-tallet er blitt tredoblet i en alder av 28 år (i slutten av 1990-årene) i Oslo (Sørlie 2003 i Barlindhaug 2005).

Analysen viser videre at det har vært vanlig at omkring 60 prosent av de unge som flytter inn til de største byene flytter ut igjen, nesten halvparten til storbyomlandet, innen de er blitt 35 år. Resultatet er en økende sentralisering mot storbyregionene, med en vekst av ungdom i etableringsfasen både i storbyen og dens omland. Sørlie

¹ Funn som presenteres i dette avsnittet er hentet fra et oppdragsnotat om Fremtidens boliger; Barlindhaug og Ruud 2006

kaller dette for en *demografisk dynamikk*, knyttet til at stadig flere unge i hvert årskull søker seg til eller innom storbyene i en viss livsfase. Mønsteret av innflytting til storbyene og utflytting til omlandet fører til at en større andel av nye ungdomskull vokser opp i storbyenes omland. Dette er med på å forklare at en stadig større andel av nye ungdomskull flytter inn til storbyene for en periode. Dette har ført til svakere tilflytting av ungdom til mange regionale sentre (Sørli 2003 i Barlindhaug 2005).

Nyinnflyttet ungdom til storbyene har økt sin oppholdstid der. Dette har blitt tolket som en hypotese om mer urbane holdninger. Forklaringen er at ungdom nå bruker lenger tid på å etablere seg, i hovedsak fordi flere tar høyere utdanning og knytter seg til arbeidslivet før de stifter familie. Ungdom utsatte videreflyttingen fra storbyene i en periode, men de senere årene ser man samme mønster som tidligere, nemlig at 60 prosent som flytter inn flytter ut igjen. Den utsatte videreflyttingen ble forsterket av nedgangskonjunkturen på begynnelsen av 1990-tallet. Dette forsinket etableringene og utløste et oppdemmet behov for jobb og boligskifter da oppgangskonjunkturen startet (Sørli 2003 i Barlindhaug 2005).

Selv om en stabil andel på 60 prosent av hvert årskull forlater storbyen, fører den høye innflyttingen av ungdom til at også antall unge i familieetableringsfasen øker både i storbyene og i omlandet, og legger et sterkt etterspørselspress på boligmarkedet.

2.1.4 Andre flytte- og bosettingsmønstre

De unge er ofte på flyttefot. I 2003 ble det på oppdrag fra Husbanken gjennomført en undersøkelse om "Holdninger og preferanser ved valg av boliger", utført av Segmenta AS². I denne undersøkelsen vises at over halvparten av de i aldersgruppen 15-29 år hadde planer om å flytte innen de neste 1-2 årene (Segmenta 2003). En annen trend i forhold til bosettingsmønstre, viser at folk er stedbundne. Over halvparten ønsker ikke å flytte langt unna nåværende bolig. Mange bor relativt nær der man vokste opp, og respondentene er veldig lokalt orientert dersom de nå skulle valgt å flytte. 6 av 10 oppgir at de ville ha flyttet innenfor en radius på 10 km fra nåværende bolig. Dette kan tolkes som om mange er *mer bundet til stedet enn til boligen* (ibid:14). (Her er ikke tallene nyansert etter aldersgrupper). Dette er funn som bekreftes i en avhandling om eldres boligpreferanser (Ytrehus 2005). Det er ikke dermed sagt at folk ikke vil flytte, svarene viser at de fleste ønsker noe litt dyrere og flottere (Segmenta 2003:5).

I en analyse basert på markedsundersøkelser for et større utbyggingsfirma på Østlandet, vises det til ulike aldersgruppers flyttepreferanser (Internt notat 2001). Gruppen 25-30 år er preget av mennesker med stor grad av mobilitet både mht. flytteplaner og mht. geografisk tilhørighet. Gruppen er til en viss grad todelt, der de uten barn ønsker å bo sentralt i leilighet, og de med barn ønsker å bo mer landleg i en større bolig. Drømmen om enebolig begrenses av lav betalingsevne (ibid).

² Totalt ble 328 personer intervjuet pr telefon, tilfeldig trukket, i tillegg til gruppesamtaler.

Undersøkelsen ble foretatt blant fire grupper fordelt i Oslo og Trondheim, fordelt på par / single uten barn, normalfamilier med barn, yngre under 30 år og eldre over 50 år, og med middels eller lav inntekt

Disse funnene nyanserer inntrykket som skapes av at vi er mobile, flytter ofte og at ”alle” ønsker å bo i et trendy sentrumsområde. Lignende funn vises bl.a. i en undersøkelse om ungdoms boligdrømmer blant ungdom i slutten av tenårene fra Oslo største videregående skole (Ruud 2001). Både blant de som hadde flyttet hjemmefra og blant de som var i ferd med å forlate barndomshjemmet, var det mange som ønsket å bosette seg i området de hadde vokst opp enten dette var i drabantbyene, sentrum eller villastrøk på vestkanten. Også i denne undersøkelsen ble bildet av at de ”fleste ungdom vil til Grünerløkka” nyansert, og viser at kjente omgivelser betyr noe for preferansene. Fra Danmark viser en undersøkelse fra et par år tilbake at folk flest helst velger en bolig som er mest lik den man vokste opp i (Boligsamvirket.no 02.05.02).

2.1.5 Hvordan vil de unge bo?

Ovenfor er det referert til flyttestatistikker som viser at flere unge de senere årene flytter inn til byene og blir lenger enn tidligere. I andre befolkningsgrupper er det antakelig ikke like viktig å flytte til et nytt sted eller skifte fra et lite sted utenfor byene til sentrum av byen. Flere brukerundersøkelser som fokuserer på holdninger og preferanser på bosted og flytting finner at de spurte ikke nødvendigvis har ønsker om å flytte langt, selv om de kunne ønske seg en annen bolig.

Segmentas undersøkelse viser for det første at mange unge sliter med å komme inn på boligmarkedet, og at 54 prosent i alderen mellom 15 og 29 år leier boligen. Mange antar at de også i fremtiden vil komme til å leie. 24 prosent av unge mellom 15 og 29 år i undersøkelsen bodde i en eller annen form for bofellesskap med delte kostnader. Det ble ikke spurt om hvilke type bofellesskap man bodde i. I følge Segmenta er det grunn til å anta at det blant de yngre dreier seg om ”studie- og etablererfellesskap” (Segmenta 2003:8).

For det andre viser undersøkelsen at boligene til de nyetablerte unge er for små, og at mange har behov for *større areal og flere rom* enn det de har. Dette er omvendt for eldre beboere. Det er stor forskjell mellom ideell bolig og den nåværende boligen, dvs. mellom det antallet kvadratmeter man har tilgjengelig og det som vurderes som ideelt gitt nåværende boligbehov. For unge i alderen 15-29 år oppgis gjennomsnittlig kvm bolig til å være 69 kvm, mens det ideelle oppgis til å være 83 kvm (Segmenta 2003:9). Boligbehovet oppgis i liten grad å være i samsvar med de unges økonomiske betalingsevne (ibid:5).

2.1.6 Tradisjonelle preferanser

I sin avhandling setter Sandlie fokus på hvilke forhold som har betydning for ungdoms boligetablering (Sandlie 2008). Sandlie ser på preferanser i forhold til å eie eller leie og boligstørrelse. Han finner at det er stor grad av stabilitet i etableringsmønsteret blant ungdom over tid. De aller fleste ønsker å eie sin egen bolig, men det har funnet sted en liten økning i antall som leier. Dette skyldes økonomi og ikke preferanser (Sandlie 2008:93). Det første boligkjøpet skjer i stor grad ved etablering av parforhold.

Innslaget av personer som ønsker større bolig er størst blant de yngste og avtar med alder (Sandlie 2008:150). Undersøkelsen viser at preferansemønsteret blant unge ikke

har endret seg sammenlignet med tidligere generasjoner; unge mennesker ønsker store, selveide boliger. Ungdommens boligpreferanser ser ut til å være preget av tradisjonelle oppfatninger av hva som er en god bolig, og preferansemønsteret blant de unge vitner om et klart misforhold mellom ønsket og faktisk boligsituasjon (ibid:169). Mens de fleste husholdene oppnådde en balanse mellom ønsket og faktisk konsum i en alder av 30-40 årene i 1990, var denne balansen mellom 40 og 50 år ved årtusenskiftet (ibid: 162).

I en undersøkelse om ungdoms utflytting fra foreldrehjemmet og deres boligpreferanser viser også disse funnene at ungdom på mange måter er tradisjonelle i sine preferanser (Ruud 2001). De unge ønsket i stor grad å bosette seg i nærheten av der de har vokst opp, og i mindre grad søke noe nytt. Ungdom ønsker også å bo sammen med noen de første årene, både av økonomiske årsaker, men også fordi de ønsker ”å ha noen rundt seg” (ibid.:69). De hadde også ønsker om rekkehus eller enebolig på sikt. Funnene avdekker også hvordan ulike oppvekstforhold og særlig familierelasjoner påvirker både tidspunkt for utflytting og hva de unge ønsker av bolig etter hvert. Mange familiemedlemmer som bor på relativt liten plass (dette gjaldt særlig ungdom med minoritetsbakgrunn) eller skillsmisse var i stor grad årsak til tidlig utflytting hjemmefra (Ruud 2001:44).

2.1.7 Boligpreferanser blant ungdom i Sverige

I dette avsnittet presenteres en nylig gjennomført studie fra Sverige. Selv om boligmarkedet i Sverige og Norge er forskjellige, der Sverige har et stort utleiemarked i forhold til Norge, er de unges preferanser og erfaringer relevante også for norsk boligpolitikk. I 2006 ble det foretatt en større studie av ungdoms boligpreferanser og boligmarked i Sverige (SOU 2007:14). Studien er delt i tre. I første del fokuseres på kommunens og de kommunale boligselskaperens regler for tildeling og utleie av leiligheter. Denne delen er basert på enquêtes til ca 40 kommuner og ca 20 boligselskaper. I andre del analyseres ungdommens erfaringer med boligmarkedet i de større byene basert på 73 intervjuer, og i tredje del ble erfaringene samlet inn kvantitativt, som omfatter enquêtes fra 677 ungdom (ibid.:3)

I følge forfatterne er det en utbredt oppfatning at ungdom ikke har særlig innsikt i boligmarkedet. Funnene i undersøkelsen viser imidlertid at de unge var *godt orientert*, og at de hadde en aktiv rolle i søkerfasen. Samtidig viser undersøkelsen at det ofte var de *utradisjonelle* veiene som ble brukt for å skaffe bolig, og ikke de offisielle boligformidlerne. De kommunale boligkøene ble ansett som nesten umulig å forsere. *God porsjon flaks* ble brukt som begrep for å beskrive hvordan leilighet ble skaffet. Egne kontakter var viktige for boliganskaffelse. Et annet tema som kan trekkes fram er at ungdommen hadde relativt *høye boutgifter* i forhold til inntekt, men at dette blir bedre over tid når inntektene øker. Dette slår hull på myten om at ungdom bor billig de første årene (SOU 2007:14:101).

Et funn i den kvalitative delen viser at ungdom ofte har klare ideer om hvordan de vil bo. Samtidig ligger det klare begrensninger i hva som faktisk er mulig å få til, og ofte havner ungdom tilfeldig i det området eller i den typen bolig som nettverket kan bidra med å skaffe (SOU 2007:14: 96). Det var ingen sammenheng mellom tilgang på leierett gjennom nettverk og botid i kommunen (ibid: 142). Forøvrig viser funnene at den vanligste måten å skaffe seg bolig på var gjennom *slekt og venner* (26 prosent

svarte dette) (ibid.:146). Å skaffe seg bolig gjennom venner finner vi også i norske undersøkelser (for eksempel Ruud 2001). Forskerne finner heller ingen sammenheng mellom boligpreferanser og boligtypen i oppveksten. Det er interessant at det ikke kan påvises sammenheng mellom boligpreferanser og boligtype i oppveksten. Andre undersøkelser viser at det ofte er en sammenheng mellom disse faktorene (Ruud 2001).

Hvilke egenskaper setter ungdommen mest pris på ved valg av bolig? For de yngste er der først og fremst *trygghet i boligområdet* som scorer høyest. På andre og tredjeplass kommer hhv å ha *egget kjøkken* og *egen kontrakt*. De egenskapene som vurderes lavest er at boligen ligger i et flerkulturelt område, og at boligområdet består av variert bebyggelse.

Svarene fra undersøkelsen under ett viser også at *kvalitet og boligstørrelse er viktigere enn at boligen er billig og ligger sentralt*. Her skiller svarene imidlertid mellom storbyer og mindre kommuner. Ønsker om å bo sentralt har høyest score blant ungdommene i storbyene. Kommunen med høy innvandrertetthet skiller seg også ut med høye score på preferanser på nærhet til barnehager, skoler, arbeidsplasser og nærhet til foreldre og søsken (ibid: 156). Områdenes omdømme betyr mindre for ungdommens valg av boligområdet.

Både i den kvalitative og den kvantitative delen viser funn at ungdom på sikt også ønsker seg *enebolig i utkanten av byen*. Disse preferansene stiger med ungdommens alder. Hele 25 prosent svarte dette i enquete-undersøkelsen, en ønsket bosituasjon innen fem år. *14 prosent ønsket eget hus på landet*. Imidlertid nyanseres dette bildet noe. I Gävle svarer ca 44 prosent at de om fem år ønsker hus i utkanten av byen, mens dette gjelder kun 15 prosent av ungdommene som bor i Stockholm. Der ønsker 20 prosent ”bostadsrett i sentrum” (SOU 2007:14:108, 164).

Studien oppsummerer to hovedtrekk som preger de unges bosituasjon: det ene er usikkerheten og det utsatte boligmarkedet for ungdom, det andre er den fleksible livsstilen. Det er skjæringspunktet mellom disse to som er utfordringen.

En løsning som skisseres i undersøkelsen er å tilrettelegge for større fleksibilitet gjennom et lettere tilgjengelig marked tilpasset ungdoms- og studentboliger, der riktig alderskohort bør være hovedkriteriet for tildeling av bolig (ibid.:109). En annen løsning som foreslås er å bygge billigere boliger og gjerne uten den luksus som mange mener driver prisene opp. Et tredje forslag er å gjøre noe med boligformidlingen slik at den fungerer bedre (ibid.). Samtidig viser funnene ovenfor at ungdom også vil ha kvalitet. Ulike preferanser kan knyttes til de yngre og eldre ungdommene. Preferanser og erfaringer er ikke alltid sammenfallende i disse to gruppene, og det er viktig å nyansere boligbehov og preferanser avhengig av i hvilken ungdomsfase de unge befinner seg i.

2.1.8 Oppsummering

Hvor ønsker ungdom å bo, og hvordan ser ungdommens flyttemønster ut? Materialet som er gjennomgått her viser at flere unge i etableringsfasen blir boende i sentrum av de store byene lenger nå enn tidligere, selv om tallet på antall unge som flytter ut av byen har holdt seg stabilt over tid. Årsaken ligger i at ungdom bruker lenger tid på

utdanning og til å skaffe seg jobb og familie enn tidligere. Boligmarkedet på 1990-tallet påvirket i stor grad også de unges etableringsmønster ved at de unge bodde lenger hjemme og etablerte seg senere enn tidligere, og at flere leide enn eide bolig.

Andre undersøkelser viser at unge oftere er på flyttefot enn eldre aldersgrupper. Dette kan forklares delvis med de unges livsstil og livsfase med utdanningsforløp etc, delvis med strukturelle forhold som økonomi. Samtidig viser funn at de unge også er stedbundet, og som vises i at de ikke ønsker å bosette seg langt unna foreldre eller nåværende bolig.

Spørsmål om *hvordan* unge vil bo finnes det lite kunnskap om, men ved å se på ungdommens bosituasjon går det fram at de fleste unge leier bolig, og mange bor i en eller annen form for bofellesskap. Boliger som de unge har tilgang til har ofte for liten plass i forhold til behov. Unge viser seg å være kvalitetsbevisste og tradisjonelle i sine preferanser, og på sikt er målet å bo i store, selveide boliger.

3 Boligprosjekter til unge – hva er det markedet tilbyr?

Hva slags boliger spesielt rettet mot ungdom har vært på markedet de siste årene? I dette kapitlet presenteres eksempler på de nyeste og mest rendyrkede boligtyper som dukket opp for få år siden, der boligtypene er tilpasset både plassbehov, livsstil og ikke minst økonomi. Konseptene kjennetegnes ved at det er et sterkt fokus på målgruppen, og at det legges vekt på å tilby mer en kun en bolig. Flere er lokalisert i sentrale områder i de største byene, men flere prosjekter etableres også utenfor sentrumsområdene i randsonene. Flere av konseptene kjennetegnes også av en helhetlig involvering av ulike samarbeidspartnere når det gjelder finansiering, forvaltning av boligene, interiører og salg, og at det etableres borettslag til førstegangsetablerere:

3.1.1 BoKlok

BoKlok er et boligkonsept som er utviklet av Skanska og IKEA i fellesskap, et flerfamiliekonsept der boligkostnadene skal være lave. Konseptet ble lansert i Norge i 1996, og hatt stor etterspørsel. Det første prosjektet sto ferdig i Rygge i Østfold i 2002. BoKlok-boligen er basert på markedsundersøkelser som viser hvordan målgruppene ønsker sin fremtidige bolig. Byggekostnadene holdes lave gjennom prefabrikkerte løsninger, der 80 prosent av produksjonen foregår på fabrikk. Alle boligene har livsløpsstandard. BoKlok-boligene har til nå vært populære og solgt bra, og særlig unge boligkjøpere har vist stor interesse for konseptet.

Alle boligene har åpne og arealeffektive planløsninger, høye vinduer og takhøyde på 2.60 – noe som gir mye lys og god romfølelse.

3.1.2 You Live

”You live” er et annet boligkonsept spesielt rettet mot ungdom. Det er Skanska bolig som står bak prosjektet. I motsetning til Bo-Klok-konseptet er You Live-boligene lokalisert i sentrumsområdet. You Live boliger er bygget i Stavanger og Trondheim. Leilighetene er fra 26 til 54 kvm, og har lagt vekt på miljøvennlige kvaliteter med bl.a. vannbåren varme. I tillegg følger det med møbelpakke fra Bolia.com til en verdi av ti tusen kroner. De første boligene sto ferdig 2004. Boligene ble fort solgt ut. Slik presenteres boligkonseptet på nettstedet:

You live er et helt nytt boligkonsept for deg som er mellom 18 og 34 år. Målet har vært å finne en finansieringsform som gir deg penger igjen å leve for. Gjennom You live har vi klart nettopp dette. You live er et

borettslagskonsept der du betaler så lite som 10 prosent i innskudd. I tillegg får du rentefradrag på husleia. Selv uten noe egenkapital gjør dette at du slipper unna med lite lån og i tillegg får lave månedsutgifter. I de fleste You live prosjekter som skal bygges i Norge vil du finne fire leilighetskonsepter. Solo, Duo, Duo pluss og Trio. Vår forpliktelse gjennom You live er at vi skal tilstrebe at disse leilighetskonseptene skal finnes med samme faste lave innskudd. Uansett by, og alltid med en sentral beliggenhet. Vi har både lyst og råd til å satse på unge huskjøpere. You live modellen er vår måte å gjøre det på. Vi tar oss av alle detaljene rundt det å kjøpe bolig. Ingen glemte detaljer, ingen uforutsette konsekvenser og ingen ubehagelige overraskelser. Rett og slett ikke noe stress. (Hentet fra nettsiden)

Som det går fram, legges det vekt på å komme til dekket bord, i tillegg til gunstig finansiering. Det legges også stor vekt på pris og finansieringsmodell. Særlig har kravet om lavt innskudd vært en viktig faktor i boligprosjektet.

Målet med å lansere You live er å gi unge mennesker, gjerne uten stor egenandel, en mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Derfor er innskuddet satt så lavt slik at de fleste skal ha muligheten til å finansiere dette på egen hånd.

Utgangspunktet for regnestykkene som viser månedskostnadene har følgende forutsetninger:

- Husbankens flytende rente, pr. 1. kvartal 2005 (2,4%)
- Felleslånet har 30 års nedbetaling fra dag 1
- Månedskostnader inkluderer ikke eventuelle lånekostnader på innskudd

Et av boligprosjektene ble bygget på Nedre Elvehavn i Trondheim ble evaluert av Sintef etter et års tid, med fokus på boligkvaliteten. Funnene viser en del svakheter ved boligene, bl.a. med mangel på oppbevaringsplass og kvalitet på rommene (Støa m.fl. 2006). (Erfaringer fra denne og andre prosjekter presenteres også senere i notatet).

3.1.3 Startbo

Veidekkes Startbo er også boliger særlig rettet mot ungdom. Startbo dreier seg om leiligheter organisert som borettslag og som det vil være aldersavhengige vilkår for å kjøpe en andel. I dette konseptet hører det med en utleieseksjon som vil være med å bidra til finansiering av boligen i en innledende fase. Fra hjemmesidene heter det:

Startbo er Norges første store boligkonsept spesielt utviklet med tanke på unge førstegangskjøpere. Startbo ble skapt for å hjelpe ungdom mellom 18 og 35 år å realisere sin boligdrøm. I dagens boligmarked er det ingen selvfølge at ungdom kan skaffe seg egen leilighet, spesielt ikke i byene. Startbo er et konsept som tilbyr høykvalitets leiligheter til en meget lav netto månedlig boutgift, helt ned til Kr 3500,- pr. måned. Dette gir flere unge muligheten til å skaffe seg en inngangsbillett til det ordinære boligmarkedet. Fleksible leiligheter med egen utleie-enhet.

Leilighetene er meget gunstig å eie takket være mulighet for leieinntekter fra en egen hybelenhet. Startboleiligheten kan endres etter behov, alt etter hvilken fase i livet du er i: Du kan kjøpe deg en leilighet på 60 eller 80 kvm og ha muligheten til å leie ut deler av den, eller du kan velge å bruke hele leiligheten selv.

De første Startbo-boligene var ferdig for innlytting våren 2003, bygget i Bergheim i Trondheim. I Oslo er Baglerbyen nedenfor Ekeberg blant de nyeste prosjektene. I Baglerbyen var byggestart i september 2004 og de ble overlevert i februar 2006. De tre blokkene i trinn 3 er på 4 -5 etasjer og inneholder 62 leiligheter. Arealet er fra 47 til 77 kvm, og er en blanding av to- og treroms leiligheter. I presentasjonen av prosjektet kan det leses følgende:

De har en grei standard, med avtrekksventilasjon, parkett, og kjøkken fra Sigdal. Arkitekt Bente Nygård var svært bevisst i valget av materialer med tanke på vedlikehold. Derfor er tegl, glass og sibirsk lerk hovedelementene i fasadene. Selv om byggene ikke er påfallende høye har arkitekt hun likevel valgt å motvirke høydeoppfatningen ved å legge inn andre materialer i toppetasjen”. ”Jeg synes løsningene med glass på enkelte hjørner ble spesielt vellykket. Det er 90-graders hjørner uten søyler eller bærevegger. Små grep som bidrar til å gjøre leilighetene lyse og lette fra innsiden, forteller Nygård.

Trinn 4 ble igangsatt i oktober 2005 og sto ferdig 1. mai i 2007. Alle tidligere Startboprosjekter i Trondheim, Bergen, Stavanger og på Carl Berner i Oslo er tegnet av Voll Arkitekter. Til sammen har Veidekke levert 560 leiligheter under dette navnet, noe markedet har tatt svært godt i mot.

3.1.4 Småboliger for ungdom – Hvidsten Eiendom

Boligene under **“Living in a box”** ble raskt solgt unna da det ble lagt ut for salg i 2004.

”Living in a box” er et boligkonsept bygget av Hvidsten Eiendom, og ble i 2004 siden lansert som *”Små trendy leiligheter midt i ”smørøyet” på Majorstua! Innskudd fra kr 199 000,-”*. Prosjektet henvendte seg til førstegangsetablerere mellom 18 og 35 år, og besto av 37 leiligheter organisert som et borettslag. Leilighetene skulle selges som ”kompakte studioer”, og komplett utstyrt med flislagte bad, kjøkken med kjøleskap, mikrobølgeovn, sovehems og oppholdsrom. I øverste etasje var det innredete 3 loftsleiligheter. Boligene har felles vaskerom i kjeller, samt en sportsbod til hver leilighet (www.livinginabox.no).

Gjennomsnittstørrelse på boligene var 14 kvm BOA. Boligene var finansiert med 71 % fellesgjeld, og gjennomsnittlig kvm pris var kr 77.400,-. Boligene varierte i pris fra kr 925.912,- til kr 1.630.521,-. Nedbetaling på fellesgjeld starter etter fem år.

Dette var det første prosjektet i sitt slag i Oslo, og det viste seg at en suksess der boligene ble solgt raskt.

Boligprosjektet ”**Gründer Garden**” ble utført av firma ”Inside Oslo”, som eies av Stormselskapet DA (del av Hvidsten Eiendom AS). Leilighetene ble bygget 2005-2007. De to første trinnene ble spesielt tilrettelagt for at unge mennesker skulle kunne etablere seg i boligmarkedet, med lav inngangsbillett og lang nedbetalingstid av fellesgjeld. Filosofien bak konseptet var følgende:

Inside Oslo står bak en ny måte å utvikle og bygge leiligheter på. Leilighetene skal ligge i byen, midt i byen. De skal være kompakte og effektive – og fullt ferdige. Fordelaktig finansiering skal høre med.”
 ”Det vanlige er å tenke gulvflate og kvadratmeter. Vi utnytter rommet! En leilighet består tross alt av mer enn gulv. Og det er disse muligheten vi har erobret gjennom vårt ”romforskningsprogram”. Derfor kan vi skape kompakte leiligheter med romfølelse. Og derfor er leilighetene fullt ferdige til bruk. (nettsiden fra Ininside Oslo)

Grüner Garden består av 59 leiligheter som ble bygget nederst i Trondheimsveien i Oslo. Kjøperne kunne velge mellom fire forskjellige interiører samt flere størrelser. Interiørene var både ulike i farge- og materialvalg, og lagt opp i ulike prisklasser. Den rimeligste var lagt opp til at man kunne gjøre en del selv (Cheap Charlie). I dette konseptet var det tenkt inn familier med barn, og de bygget også barnehage i tilknytning til komplekset som beboerne har førsterett til. 28 av de 59 leilighetene har utleiehybler som gjør boligene fleksible. Det ble tilbudt både små og store leiligheter.

Boligkonseptet ”**Icon City Residence**” er oppfølgeren til Grüner Garden. Boligene ble bygget i løpet av 2006-2007, og består av 143 leiligheter. Også i dette prosjektet ble det lagt vekt på lave innskudd og lang nedbetalingstid. Innskuddene er lave, men kjøperne forplikter seg til en høy fellesgjeld. For eksempel har en kjøper av en leilighet på 65 kvadratmeter betalt et innskudd på 400.000, mens andelen av fellesgjelden er på 2,2 millioner kroner. Som en del av kjøpet tilbys avdragsfrihet i fem år, og et lån med en løpetid på 35 år.

For er par år siden var det flere mediaoppslag om boligprosjektet. Kjøpere klaget på overtakelsesprosessen og ferdigstilling. Leilighetene hadde store feil og mangler, blant annet hadde flere av leilighetene skjeve vegger, feil fall i sluk og flere mangler på baderommet (dn.no 06.12.2006).

3.1.5 Markedsføring av en livsstil mer enn bolig?

I boligprosjektene som er presentert ovenfor legges det stor vekt på markedsføring mot en ungdommelig livsstil. Det er ikke minst viktig med *imagebygging* i prosjektene. Merkevarerbygging av boliger kommer for fullt i Norge. Vi ser tendenser til det på nye boligprosjekter i alle byene. Det kan sees av hvordan boligene selges, der det legges vekt på drømmen om det gode liv (livsstil), funksjon og kvalitet og det skal helst være nyskapende. I tillegg selges økonomisk trygghet gjennom gunstige finansieringsordninger.

Slik presenterer BoKlok sitt konsept:

Bak ideen ligger ønsker og drømmer – slik folk beskriver det gode liv i egen bolig. Et trygt bomiljø med grønt-områder, gangveier, lekeplass, et gjerde og en port og ingen biltrafikk. Samtidig ønsker vi at pengene skal

kunne brukes til mer enn bare det å bo. Kort sagt; bo bra til overkommelige kostnader! Slik er drømmen. BoKlok er virkeligheten.... (Skanska BoKlok)

«Icon city residence» i Gamlebyen i Oslo er blitt kraftig markedsført som en merkevare som fremhever verdier som går hjem hos unge, urbane mennesker med en urban livsstil. «Be a part of the legend» og «ready to be yours» brukes i reklamen for prosjektet gjennom brosjyrer og kino. Icon er blant de som går lengst i å selge bolig som en identitet. I følge Arne Hvidsten i Hvidsten Eiendom er ICON et forbilde, et symbol på noe tøft. I en kommentar i en nettavis fra Universitetet, Samfunnsviteren, skriver en av kjøperne av Icon at ”Slike prosjekter har gjort fortolkningsjobben for deg og kommuniserer derfor bedre med kjøperne”. Det er imidlertid et spørsmål om prosjektets ”klare uttrykk”, nemlig bolig til unge, urbane er viktig, forsvinner når boligene er solgt. Vil da imaget om ”noe nytt og trendy” være borte? Det er et åpent spørsmål om *imaget* vil være tilstede ved andre hånds salg. Sannsynligheten er stor for at en står igjen med en bolig som må vurderes på samme kriterier som alle andre boliger. Da må hvor kvalitet, areal og lokalisering veies mot prissettingen, på lik måte som, og i konkurranse med, andre boliger.

3.1.6 Erfaring fra boligprosjekter

I en evaluering av fem nye småleilighetsprosjekter i Trondheim utført av Sintef, reises det spørsmål om hvorvidt de nye boligprosjektene for ungdom tilfredsstiller nødvendige kvalitetskrav, både sett fra beboeres side og sett fra et samfunnsmessig perspektiv (Støa m.fl. 2006). Fem småboligprosjekter i Trondheimsområde ble valgt ut som case. Ett av prosjektene var et Startbo-konsept, med leiligheter på mellom 60 og 80 kvm, organisert i borettslag. De andre boligprosjektene besto av små leiligheter på mellom 24 til 50 kvm, fordelt på selveie og utleieboliger. 80 prosent av beboerne var under 30 år, og flertallet hadde en inntekt på under 300 000 kr.

I undersøkelsen konkluderes det med at småboligprosjektene har flere mangler og funksjonelle svakheter vurdert ut fra faglige kriterier. Det omfatter bl.a. mangel på lagerplass, og dårlig kvalitet på entré, kjøkken og soverom. Kun få av boligene er tilrettelagt for bevegelseshemmede (Støa m.fl. 2006:17). En annen svakhet er at det er få muligheter for endring over tid i forhold til endrede behov og evt. nye beboergrupper (ibid.). Det pekes også på at flere av prosjektene har dårlige solforhold. I undersøkelsen konkluderes det med at det kan ligge en smertegrense på 30-35 kvm for å kunne ivareta grunnleggende kvaliteter. De anbefales også å begrense antall små boliger.

Samtidig viser undersøkelsen at de unge stort sett er fornøyde, og at det er viktig med egen bolig innenfor mulige økonomiske rammer (Støa m.fl. 2006:113). De er villige til å redusere kvalitet for å komme inn på boligmarkedet. De ser på boligen som et midlertidig sted der de skal bo maks i 5 år. Til tross for at de kunne fått mer areal for samme pris i eldre boliger mer usentralt, velger altså ungdommen i disse casene redusert arealstandard. Ønske om sentral lokalisering varierer noe, men nærhet til service og kollektiv transport skåres høyt hos de fleste. De betrakter også boligen som et investeringsobjekt og en måte å spare til en mer varig bolig på (ibid.). I en nylig utkommet rapport fra Sintef om forholdet mellom boligkvalitet og boligpris, går det fram at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom pris og kvalitet. I flere av

boligprosjektene som ble undersøkt viser det seg at boliger med lave kostnader hadde svært god kvalitet (Arge m.fl. 2008: 10). Årsakene som trekkes fram er bl.a. at kjøperne kun kan påvirke arbeidet inne i boligen som de pålagt å utføre, liten og effektiv byggherreorganisasjon samt dyktige og erfarne prosjekt- og byggeledelse, gjennomføringssystemet fravikes ikke, god arkitektur, og delte entrepriser og en produkttype (ibid.).

Et interessant aspekt som tas opp i evalueringen er hvordan denne brukergruppen faktisk bruker boligen i forhold til ”ungdommens livsstil” slik det fremstår i prospektene. Bruker ungdommen boligen annerledes enn andre? For det første viser funnene at ungdom stort sett har samme boligvaner som andre grupper. De vektlegger mange av de samme kvalitetene som andre grupper. For det andre lager ungdom mat hjemme og spiser mat hjemme, noe som innebærer behov for fullverdige kjøkkenløsninger også i disse boligene. For det tredje aksepterer unge mennesker mer fleksible løsninger, og aksepterer kompromisser lettere enn andre. For det fjerde ønsker ungdom også å eie, og drømmer om eneboliger i framtiden (ibid.).

I Sintefs undersøkelse påpekes det at det viktig å legge til rette for fleksibilitet, med en boligmasse som er tilpasningsdyktig og robust (Støa m.fl. 2006:115). Funnene indikerer at felles utearealer i liten grad ble brukt, og at de unge i større grad bruker offentlige uterom enn egne private balkonger eller fellesarealer. Det antydes derfor at balkonger eller utearealer ikke er nødvendige kvaliteter for at ungdom skal trives. Det går fram av undersøkelsen at:

- det bør ikke bygges boliger mindre enn 30-35 kvm, samtidig som følgende forhold må være best mulig ivaretatt:
- lure løsninger for lagring (ikke bare klesskap)
- tilpasningsdyktighet: boligene bør ha generelt brukbare rom som kan møbleres og brukes på forskjellige måter, flyttbare elementer og skap, skyvedører etc.
- mulighet for ekstra soveplass
- skjerming av innsyn, særlig viktig når folk bor tett (Støa m.fl. 2006:115-116).

Flere av boligene som ble tilbudt i Oslo sentrum for tre-fire år siden var på rundt 20 kvm, fordelt på hovedetasje og hems med soveplass. Som første, midlertidige bolig kan en slik bolig kanskje fungere for en kort periode, med det kan stilles spørsmål om hvorvidt slike boliger er egnet på sikt. De er ikke fleksible, og ikke bruksvennlige når de gjelder tilgjengelighet. Det betyr at de kun er egnet som bosted i en midlertidig fase.

3.1.7 Lavinnskuddsboliger blir solgt som gode konsepter

I tillegg til å være målgruppe for bestemte boligkonsepter har ungdomsgruppen også vært målgruppe for bestemte *finansieringsformer*. Lavinnskuddsboliger er ett eksempel på dette. Lavinnskuddsboliger er, som navnet antyder, borettslagsboliger hvor innskuddet er lavere enn ”vanlig”. Hva som er ”vanlig” varierer, men innskudd under 25 % av de totale kostnadene ved boligprosjektet (dvs. når boligene er nye) kan regnes som lavt.

Lavinnskuddsboliger ble opprinnelig sett på som et alternativ mellom eie og leie, hvor man på den ene siden får med seg fordelene i systemet med skattefradrag for renteutgifter, mens man på den andre siden ikke kan selge boligen fritt i et marked (Arntsen m.fl.2006:5). Innskuddsboliger var den normale formen for borettslag på 1950-60 tallet. Lavinnskuddsboliger ble revitalisert rundt millenniumsskiftet, men nå på en markedsøkonomisk arena. Kraftig prisstigning førte til markedsmessige grep for å gjøre boligene lettere å selge til boligsøkere med liten egenkapital. For mange i etableringsfasen kan en bolig med lavt innskudd framstå som særlig attraktivt:

I perioder med prisstigning i boligmarkedet vil innskuddsandelen øke etter hvert som boligene stiger i verdi. I perioder med prisoppgang utgjør lavinnskuddsboliger et alternativt til selveiermarkedet som er spesielt interessant for boligsøkere med liten egenkapital og modellen er mye brukt.

Det er med andre ord noen farer som truer for kjøpere av denne typen boliger. Borettslagboliger med fellesgjeld har alle en latent fare i at kjøpere kan forregne seg og ikke innkalkulere hele gjeldsbyrden som hviler på boligen: dersom det er avdragsfri periode kan en "glemme" å innkalkulere hva boutgiftene vil bli når avdragene begynner å løpe, og en kan "glemme" å kalkulere med eventuell renteoppgang på felleslånet. Urutinerte boligkjøpere kombinert med uklare boligprospekter og en vektlegging av "rimelige boliger, tilpasset en ung livsstil etc" har bidratt til at denne type finansieringsordning har kommet i uheldig lys.

I perioder med prisnedgang på boliger har vi imidlertid sett at kan modellen med spesielt lavt innskudd kan by på utfordringer. Dette gjelder særlig der innskuddsandelen settes så lav at den samlede verdien av boligen raskt kan falle til under fellesgjelden. Dersom en andelshaver i en lavinnskuddsbolig får betalingsproblemer, vil dette påvirke hele borettslaget: ved et eventuelt tvangssalg vil borettslaget stå i fare for ikke å få dekket inn fellesgjelden.

Det har også vært en del usikkerhet i forhold til hvilke priser som oppnås på resalg av denne typen bolig og en bekymring for at kombinasjonen av lavinnskuddsboliger og prisnedgang "(..)setter hele borettslagsformen i vanry" (Arvid Sveen i Obos, forbruker.no, 10.02.05)

En studie av lavinnskuddsboliger, betalingsproblemer og prisutvikling viser imidlertid omfanget av problemer er beskjedne. Det er få andelshavere i slike boliger som har betalingsproblemer, prisstigningen på boligene avvek lite fra tilsvarende boliger med annen finansieringsform. En gjennomgang av prospektene viser også at det er også få av prospektene for denne typen boliger som har vært eksplisitt rettet mot ungdom (Barlindhaug, Astrup og Nordahl 2009). Forfatterne understreker imidlertid at finansieringsformen bør suppleres med vektlegging av kredittvurderinger av kjøperne, med obligatorisk medlemskap i sikringsordninger i forhold til manglende innbetaling av felleskostnader samt at det bør stilles særlig strenge krav i forhold til informasjonen i markedsførings- og salgsmateriellet.

3.1.8 Oppsummering

I denne delen er det presentert eksempler på ulike typer boliger som er spesielt rettet mot unge i etableringsfasen. Hvilke boligtyper er det markedet tilbyr? Det kan

trekkes ut to retninger innen de siste års boligtilbud: den ene retningen er små og kompakte boliger med beliggenhet i sentrums kjernen, og som egner seg for unge, enslige som etter hvert "er på vei" i sin boligkarriere. Boligene appellerer til en ung og urban livsstil. Disse boligene har lav egenandel, men er "utsatt" i forhold til rentenivå og markedets svingninger. Det er som oftest private utbyggere som står for disse boligene.

Den andre retningen er boliger tilpasset unge som har etablert seg i parforhold og der boligene er av en viss størrelse. Boligene er også egnet for små familier. Disse boligene er plassert utenfor bykjernen eller i byenes omland, og har gunstige finansieringsordninger. Utbyggerne har ofte samarbeid med det offentlige, både med kommunene og med Husbanken som ivaretar gunstige støtte- og låneordninger. Utbyggerne kan både være private utbyggingsfirmaer og boligsselskaper.

Unge bruker boligen omtrent som andre grupper, og de vektlegger mange av de samme egenskapene som andre. Sett med arkitektfaglig blick preges boligprosjektene som bygges for denne gruppen imidlertid av en del svakheter og mangler, og med lav boligkvalitet. Likevel viser det seg at de unge stort sett er fornøyd med boligene, og de anser den som midlertidig. Mange av de som har mulighet velger å kjøpe noe nytt i nærheten av sentrum enn eldre boliger med kanskje høyere kvalitet lenger unna.

4 Avsluttende kommentarer

Innledningsvis ble det stilt spørsmål om hvilke boligpreferanser ungdom har, hva slags boliger som finnes på markedet spesielt for ungdom og egnetheten for disse, samt hvordan ungdommens flyttemønster ser ut. Det ble også stilt spørsmål om forholdet mellom hva ungdommen etterspør og hva som finnes.

Dette ble formulert i følgende tre problemstillinger som er gjennomgått i kapittel 2 og 3:

1. Hvor ønsker ungdom å bo, og hvordan ser ungdommens flyttemønster ut?
2. Hvilke boligpreferanser har ungdom, og hvordan er forholdet mellom preferanser og hva som tilbys?
3. Hva slags boliger / boligtyper finnes i dag, og som er særlig rettet mot ungdom. Hvor egnet er disse? Hvilke erfaringer finnes i forhold til egne boligkomplekser og ulike boformer for ungdom?

Gjennomgangen viser at innflyttet ungdom til storbyene har økt sin oppholdstid sammenlignet med tidligere. Dette forklares med at ungdommen bruker lengre tid på å etablere seg enn tidligere, i hovedsak fordi flere tar høyere utdanning. Disse tendensene viser at det stadig vil være behov for (flere) boliger i de store byene som er rettet mot ungdom og ungdommens betalingsevne.

Videre ser vi at unge etablerer seg over lenge tid enn før, at de har kortere botid i boligen og flytter oftere enn andre beboergrupper. Unges livsfase og livssituasjon preger følgelig også boligetableringen. Samtidig vises det at ungdom i stor grad ønsker å eie sin egen bolig.

De preferansestudiene som er gjennomgått viser også at unge er kvalitetsbevisste og at de er relativt tradisjonelle i sine preferanser for hva de ønsker på sikt. Samtidig er det mange som bor i bofellesskap med andre, og som både kan være begrunnet i ønske om å ikke bo alene, og økonomisk motivert.

Vi vet imidlertid mindre om det vil være behov for å tilrettelegge for flere alternative boformer for unge i etableringsfasen, da både i utforming av boligene og finansieringsmodeller. Her er det behov for mer systematisert kunnskap, innhentet både fra ungdom som bor i de boligene som i dag er rettet mot unge (som for eksempel de små boligene i sentrumsområdene), og der vi vet det finnes bofellesskap (eldre studenthjem etc).

Funn fra undersøkelser indikerer videre at ungdom er relativt stedbundet og at de ønsker å bosette seg i nærheten av oppvekststedet, selv om de i faser av livet bor

andre steder enn der de vokste opp. Dette er imidlertid ikke godt nok dokumentert, og her er det også behov for mer kunnskap.

Der er grunn til å tenke seg at fremtidens boliger for unge bør være mer fleksible enn mange er i dag, med vekt på å kunne dele av / innlemme areal i boligen etter behov. Dette er også i tråd med dagens politikk om bærekraftig boligbygging. Små boligkonsepter som har dukket opp de siste årene mangler denne fleksibiliteten.

Litteratur

- Andersen, Arne Støttrup (1998) Unge på boligmarkedet: Etablerer seg senere, men ikke dårligere. *Samfunnsspeilet* 4/1998, s. 36-40.
- Arge, Kirsten m.fl. (2008) *Valuta for pengene*. Prosjektrapport 18. SINTEF Byggforsk.
- Arntsen, D. R, Bugge og Johannesen (2006) *Høyt og lavt. En undersøkelse om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld*. NBBL.
- Barlindhaug, Rolf og Gulbrandsen, Ole (2000) *Boforhold, flytting og befolkningsutvikling i storbyene*. Prosjektrapport 278. Oslo: Byggforsk
- Barlindhaug, Rolf (red) *Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Scandinavian Academic Press, Spartacus , Oslo
- Barlindhaug, Rolf og Marit Ekne Ruud (2006) *Fremtiden boliger og boligmarked*. Berge Sag Intern oppdragsrapport.
- Bergenstråhle, Sven (1997) *Ungas boende. En studie av boendeforholdanden för unga i åldrarna 20-27 år*. Boinstitutets skriftserie 4.
- Dahlgren, Stefan m.fl. (1987) *Forskning om boendepreferenser – två kunskapsöversikter*. SB:4. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning
- Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (1999) *Parents' Financial Responsibilities towards Young Adult Children*. Paper presented at the 4th Conference of Sociology. Amsterdam. Upublisert.
- Gulbrandsen, Ole og Thorbjørn Hansen (1985) *Nye husholdninger og boligbehovet*. Byforskningsprogrammet. Oslo: Universitetsforlaget.
- Gulbrandsen, Ole m.fl. (1992) *Ungdom og bolig*. Prosjektrapport 112. Oslo: Byggforsk.
- Holdninger og preferanser ved valg av bolig*. Segmenta AS. Oslo 2003.
- Jones, Gill (1995) *Leaving Home*. Buckingham: Open University Press.
- Lieberg, Mats (1997) *On Probation from Home*. Young peoples housing and housing preferences in Sweden. Report 2. European Survey on Youth Housing and Exclusion.

- Ruud, Marit Ekne (2000) *Ungbo – mellom omsorg og forebygging*. Prosjektrapport 275. Oslo: Byggforsk.
- Ruud, Marit Ekne (2001) *Eget hjem for første gang. Å flytte hjemmefra blant et utvalg ungdom i Oslo*. Prosjektrapport 311. Oslo: Byggforsk
- Sandlie, Hans Christian (2008) *To må man være*. Om ungdoms boligetablerng på 1990-tallet. Rapport 9/08. Oslo: NOVA
- Statens Offentliga Utredningar (2007) *Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer*. Rapport nr 23 från Boutredningen. SOU 2007:14.
- Stockholmsungdomernas levnadsförhållanden – en sammanställning av Utrednings- och statistikkontoret. Utredningsrapport 1991:1.
- Støa, Eli m.fl. (2006) *Bokvalitet i små boliger*. Rapport. SINTEF Teknolog og Samfunn.
- Sørli, Kjetil (2003) *Njinnflytting, videreflytting og annen storbydemografi*. NIBR notat.
- Texmon, Inger (1995) *Ut av redet. En demografisk analyse av flytting fra foreldrehjemmet*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Ytrehus, Siri (2005) Eldre og bolig – bare et spørsmål om boligkapital? Om bolig, flytting og stedsidentitet blant yngre eldre. I *Sosiologisk tidsskrift Vol 13*, 363-378.
- Øistensen, Bård (1998) *Boligetablering*. Prosjektrapport 232. Oslo: Byggforsk.

Nettsteder:

www.BoKlok.no / Skanska

www.forbruker.no

www.Skanska.no / YouLive

www.startbo.no /Veidekke

www.livinginbox.no

www.INSIDEOSLO.NO (Grüner Garden)

www.dn.no