



Opinion AS

Flytteplaner og boligpreferanser i Sandnes

Gjennomført av Opinion AS for Sandnes kommune, høsten 2020



Innholdsfortegnelse



Del I: Bakgrunnsopplysninger



Del II: Dagens & fremtidig bolig



Del III: Flyttemotiver & områdets attributter

Vedlegg:



1. Tabellsett, excel
2. Datafil (SPSS)
3. Spørreskjema
4. Morgendagens boligkjøper, Opinion-rapport



Innholdsfortegnelse



Del I: Bakgrunnsopplysninger



Del II: Dagens & fremtidig bolig



Del III: Flyttemotiver & områdets attributter

Vedlegg:



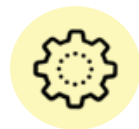
1. Tabellsett, excel
2. Datafil (SPSS)
3. Spørreskjema
4. Morgendagens boligkjøper, Opinion-rapport

Prosjektinformasjon



OPPDRAKSGIVER

Sandnes kommune
v/ Anne Sviland



METODE

Kvantitativ metode, telefonbasert intervju



FORMÅL

Kartlegging av bolig- og lokaliseringspreferanser for befolkningen i Sandnes kommune.



MÅLGRUPPE

Befolkningen i Sandnes kommune, 18 år+



GJENNOMFØRING

Feltarbeidet ble gjennomført av Norstat i uke 25-26.



UTVALG

Utvalgsstørrelse = 1001 personer



Utvalg, trekking og vekting

- Utvalget i undersøkelsen er trukket tilfeldig blant befolkningen i Sandnes kommune som er 18 år eller eldre. Alle individer i populasjonen har hatt samme sannsynlighet for å bli trukket ut, og utvalget er således representativt for befolkningen over 18 år. Feltarbeidet er gjennomført av Norstat AS i perioden dato-dato ved hjelp av telefonisk intervju.
- Utvalgslistene er levert av Folkeregisteret.
- Det er intervjuet i alt 1001 personer. Nettutvalget er vektet på kjønn og alder for å reflektere befolkningens sammensetning. Høyeste vekt som er benyttet er 2,73 (menn 18-29 år), laveste vekt er 0,71 (menn 50-59 år).

Feilmarginer

Enhver undersøkelse vil være beheftet med feilmarginer. Feilmarginene knytter seg i hovedsak til statistisk usikkerhet. Dette er utvalgsskjevheter, som medfører at utvalget ikke er identisk med universet eller målgruppen. Ulikheter kan knytte seg til bestemte kjennetegn eller adferd.

Med en base på 1000 personer (n=1000) kan vi med 95% sannsynlighet si at det riktige resultatet ligger innenfor $\pm 1,4$ og $\pm 3,2$ prosentpoeng, avhengig av prosentresultatets størrelse. Usikkerheten er størst ved et prosentresultat på 50 prosent og minst ved prosentresultater på 5 eller 95 prosent.

Metoden som er benyttet gir oss grunnlag for å beregne statistisk signifikans. Signifikante forskjeller mellom ulike undergrupper er angitt med røde bokstaver i tabellsettet (under). Hver gruppe (kjønn, livsfase, alder) har en unik bokstav pr kolonne. Tabellen viser at det ikke er forskjell mellom menn (A) og kvinners (B) svaravgivelse for spørsmålet. For personer i etableringsfasen (A) derimot er det signifikant flere som oppgir bosituasjonen sin som midlertidig sammenlignet med de tre øvrige livsfasene (B, C og D).

Tilsvarende betrakter samtlige aldersgrupper fra 30 år og høyere sin bosituasjon som permanent i signifikant høyere grad enn gruppen 18-29 år. Gruppene C-F betrakter dessuten situasjonen som permanent i signifikant større grad enn gruppen 30-39 år (B).

Variasjoner i svarfordelinger som ikke er statistisk signifikante må betraktes som tendenser og tolkes med stor varsomhet.

	TOTAL	Kjønn		Livsfase				Alder					
		Mann	Kvinne	Etableringsfase	Barnefamilie	Tomt rede	Senior	18-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70 år +
		A	B	A	B	C	D	A	B	C	D	E	F
BASE	1001	508	493	153	419	219	172	203	210	188	163	127	111
Permanent	84 %	82 %	85 %	66 %	88 %	92 %	94 %	62 %	82 %	90 %	90 %	95 %	95 %
Midlertidig	16 %	18 %	15 %	34 %	12 %	8 %	6 %	38 %	18 %	10 %	10 %	5 %	5 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell: Tabellen visere svarfordeling etter spørsmålet: 'Den husstandssituasjonen du har i øyeblikket, vil du beskrive den som permanent eller mer midlertidig? Med 'midlertidig' mener vi om du tror sammensetningen av husstanden vil bli endret vesentlig i løpet av de neste 12 månedene.'



Livsfaseinndeling

Vi har i rapporten benyttet livsfase som nedbrytningsvariabel fordi livssituasjonen i mange tilfeller har en større prediksjonskraft og forklarer adferd og prioriteringer bedre enn biologisk alder.

Variablene alder, husstandsstørrelse og barn i husstanden danner grunnlag for inndelingen.

Noen individer lar seg ikke kategorisere ved hjelp av disse variablene, det kan for eksempel være hjemmeboende barn over 18 år. Disse i alt 41 personene er utelatt fra livsfasesegmentene.

Sammensetningen for utvalget i Sandnes er vist i tabellen til høyre.

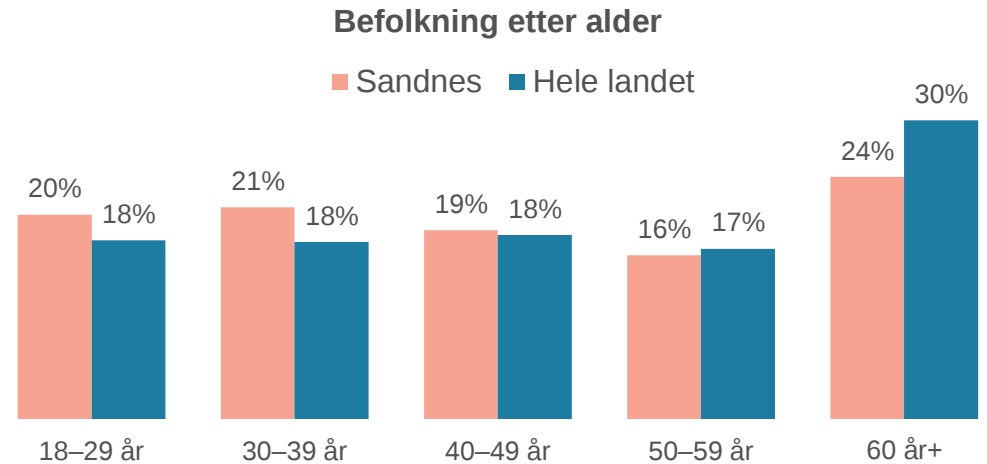
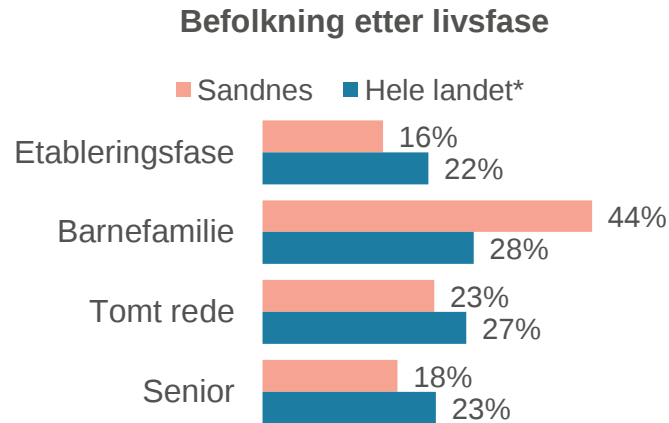
Betegnelse	Beskrivelse	Andel
Etableringsfase	Single og samboende/ par uten barn under 35 år	15 %
Barnefamilie	Husstand med ett eller flere hjemmeboende barn under 18 år	42 %
Tomt rede	Single og samboende/ par uten barn 40-64 år	22%
Senior	Single og par 65 år og eldre	17 %
Ikke kategorisert		4%



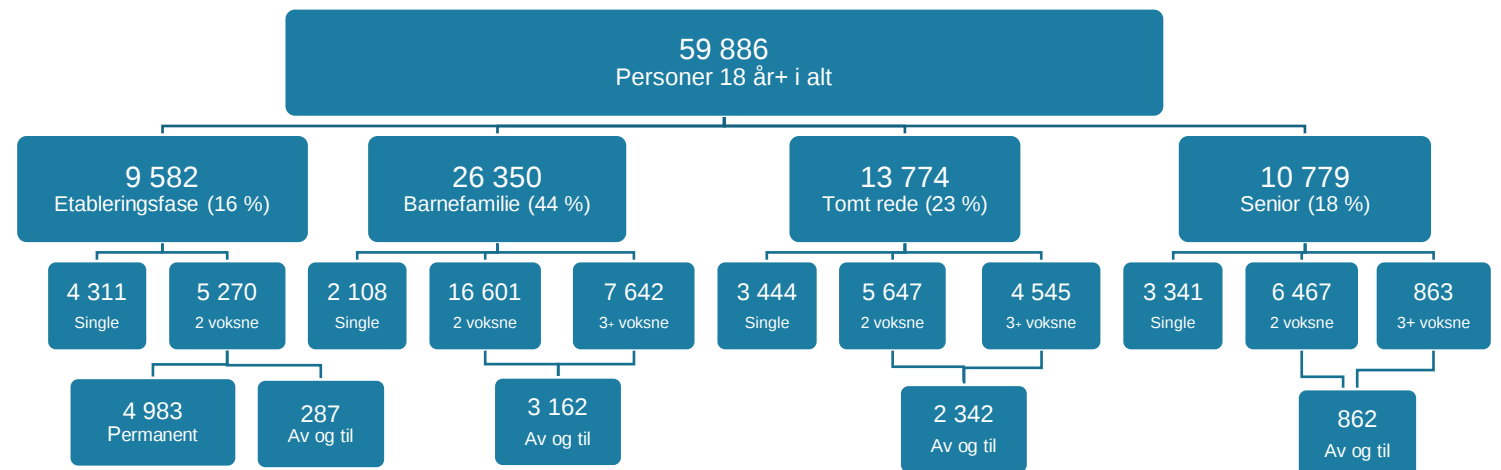
Om utvalget – befolkningen i Sandnes har en vesentlig høyere andel barnefamilier sammenlignet med hele landet



51/49
(Norges befolkning: 50/50)



i Diagrammet til høyre viser antall personer som finnes i de ulike livsfasesituasjonene beregnet for befolkningen i Sandnes 18 år og eldre som pr 1/1/20 er 59.886 personer (SSB). Verdiene må betraktes som anslag, og beregningene er gjort med basis i fordelingen som ble identifisert i prosjektet 'Morgendagens Boligkjøper'. Blant personer i etableringsfasen (i alt ca. 9.600) bor om lag 4.300 alene, mens om lag 5.300 bor sammen med partner/ samboer. Blant disse er det ca. 300 som IKKE bor permanent i en topersonshusstand.

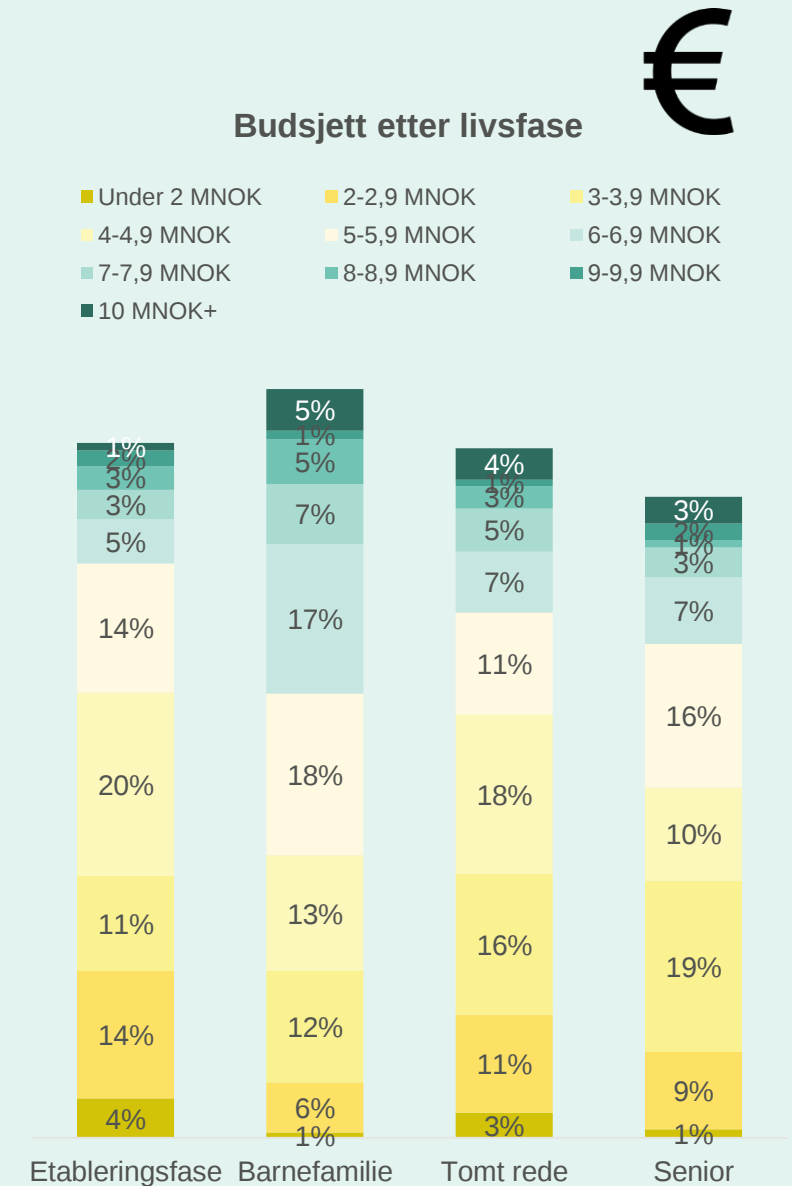
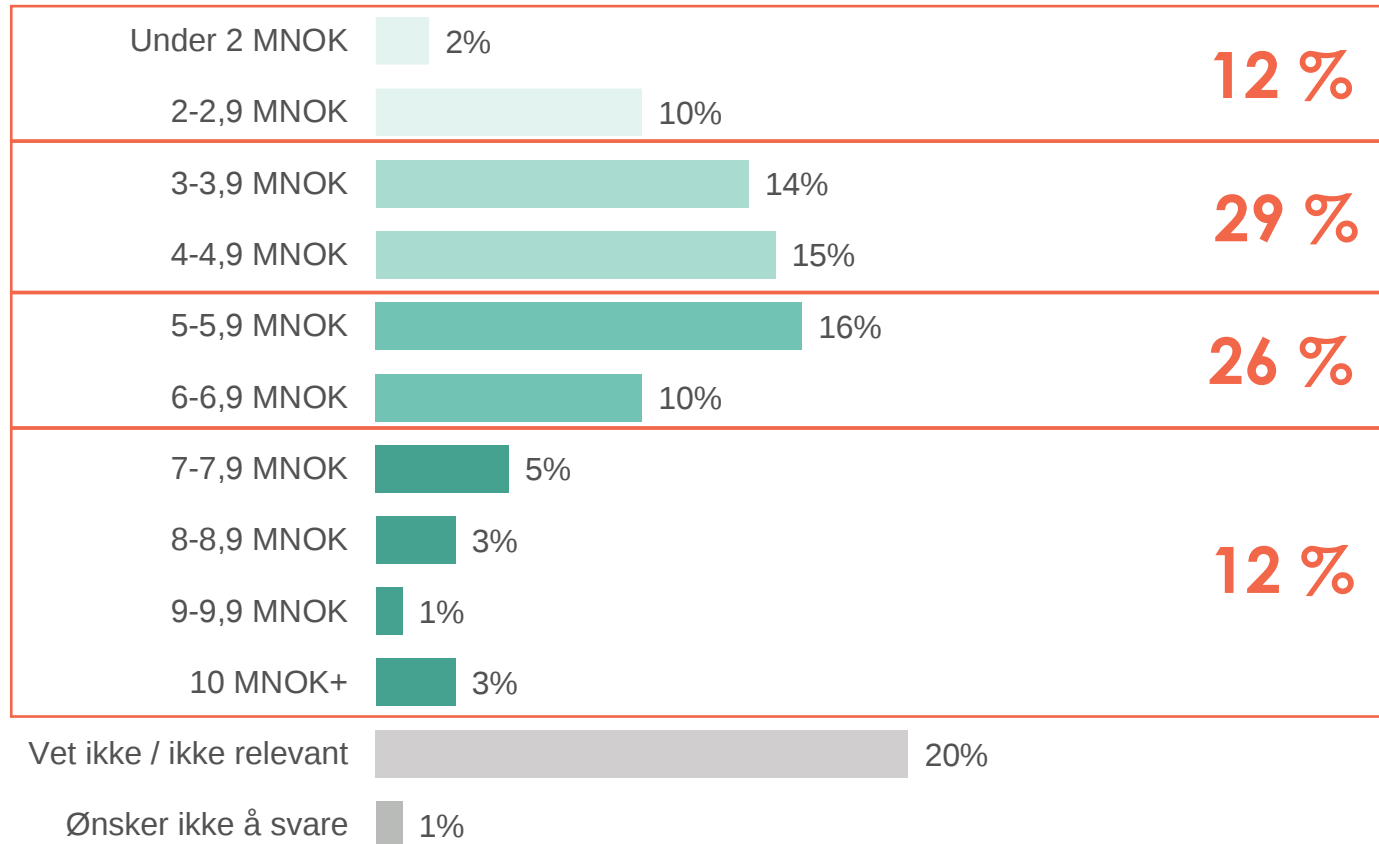


n=1001

*) Der ikke annet er angitt er verdier for 'Hele Landet' hentet fra 'Morgendagens boligkjøper'



Høy kjøpekraft – over halvparten oppgir budsjetttramme mellom 3-7 MNOK



n= 1001

?

Dersom du skulle kjøpe ny bolig i nærmeste fremtid, hva er det maksimale beløpet du ville kunne kjøpe bolig for?



Innholdsfortegnelse



Del I: Bakgrunnsopplysninger



Del II: Dagens & fremtidig bolig



Del III: Flyttemotiver & områdets attributter

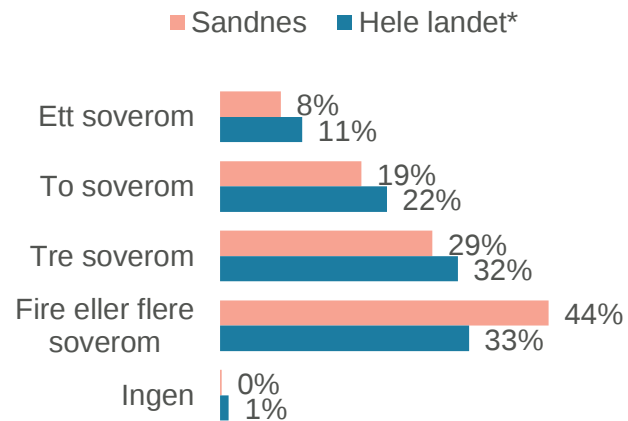
Vedlegg:



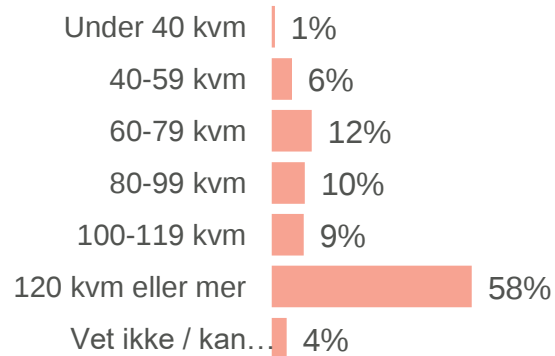
1. Tabellsett, excel
2. Datafil (SPSS)
3. Spørreskjema
4. Morgendagens boligkjøper, Opinion-rapport

Dagens bolig: Høy andel eneboliger og flere rom enn landsgjennomsnittet

Antall soverom



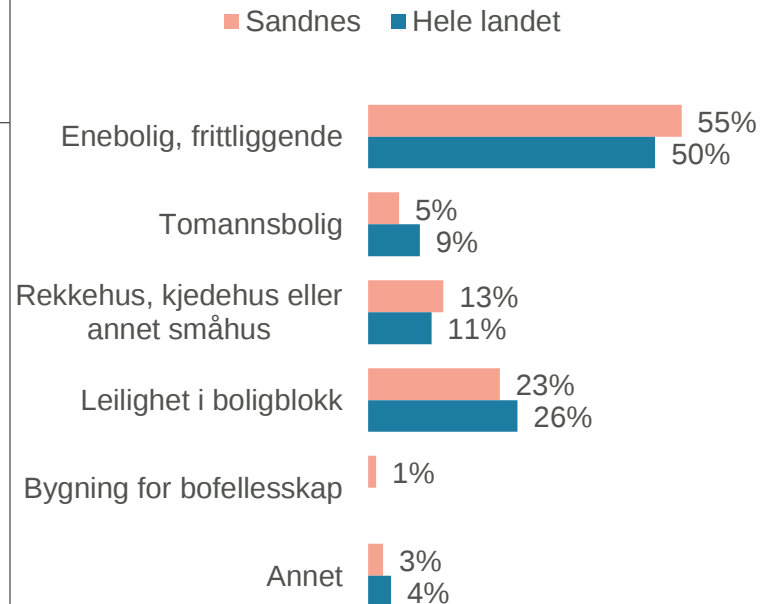
Boligstørrelse



Dagens bolig

	Sandnes	Hele landet
Eier	85 %	82 %
Leier	15 %	18 %

Boligtype



	TOTAL	Etablerings- -fase	Barne- familie	Tomt rede	Senior
Eier	85 %	90 %	89 %	92 %	67 %
Leier	15 %	10 %	11 %	8 %	33 %

	TOTAL	Etablerings- fase	Barne- familie	Tomt rede	Senior
Frittstående enebolig	55 %	16 %	67 %	58 %	51 %
Tomannsbolig	5 %	7 %	6 %	6 %	4 %
Rekkehus/kjedet enebolig	13 %	24 %	14 %	8 %	8 %
Leilighet i boligblokk	23 %	44 %	10 %	25 %	35 %
Bygning for bofellesskap	1 %	2 %	2 %	1 %	1 %
Annet	3 %	6 %	2 %	3 %	2 %

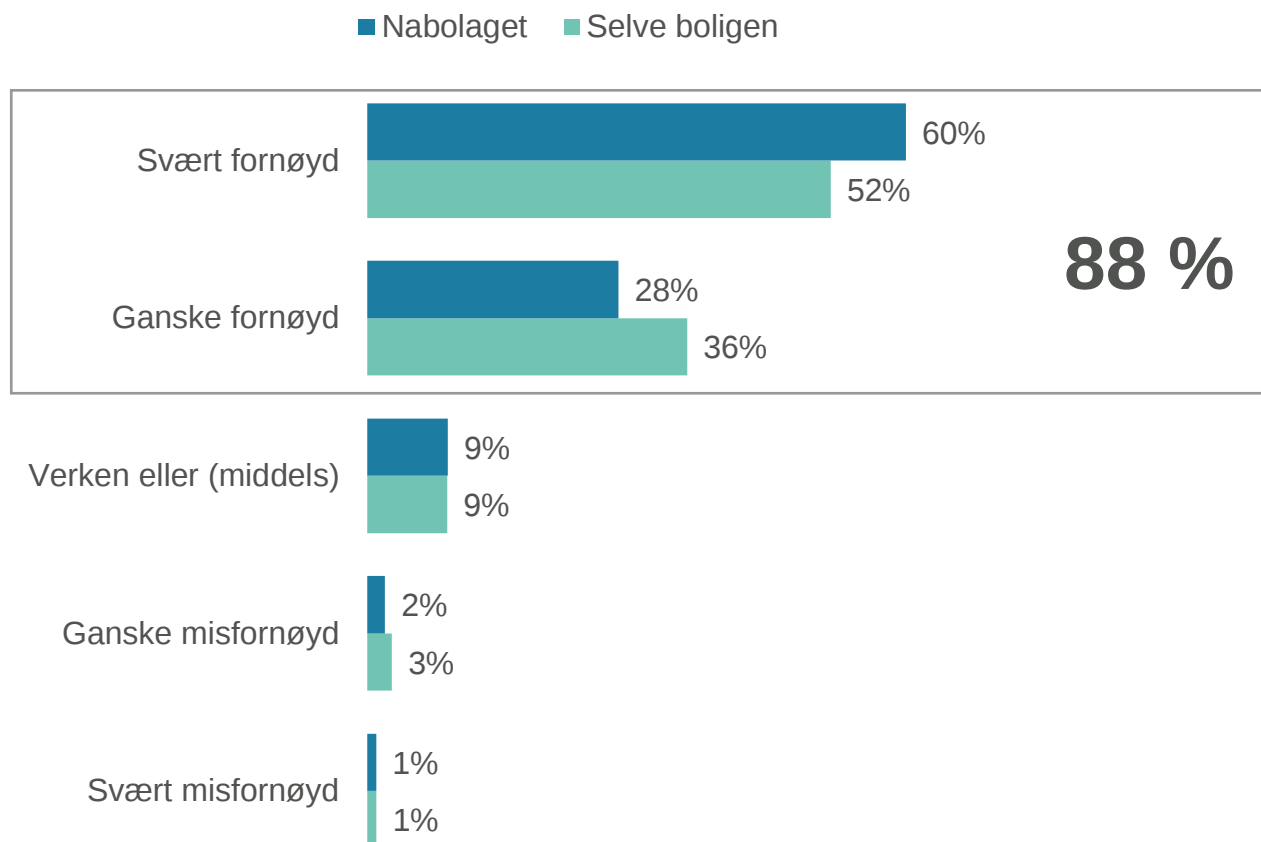
Tabellene over viser fordeling mellom eie/leie og boligtype i befolkningen i Sandnes fordelt etter livsfase. Andelen som eier egen bolig er jevnt høy i alle livsfaser unntatt blant seniorer.

Frittstående enebolig er mest vanlig blant barnefamilier, mens leilighet i boligblokk er mest vanlig for personer i etableringsfasen,

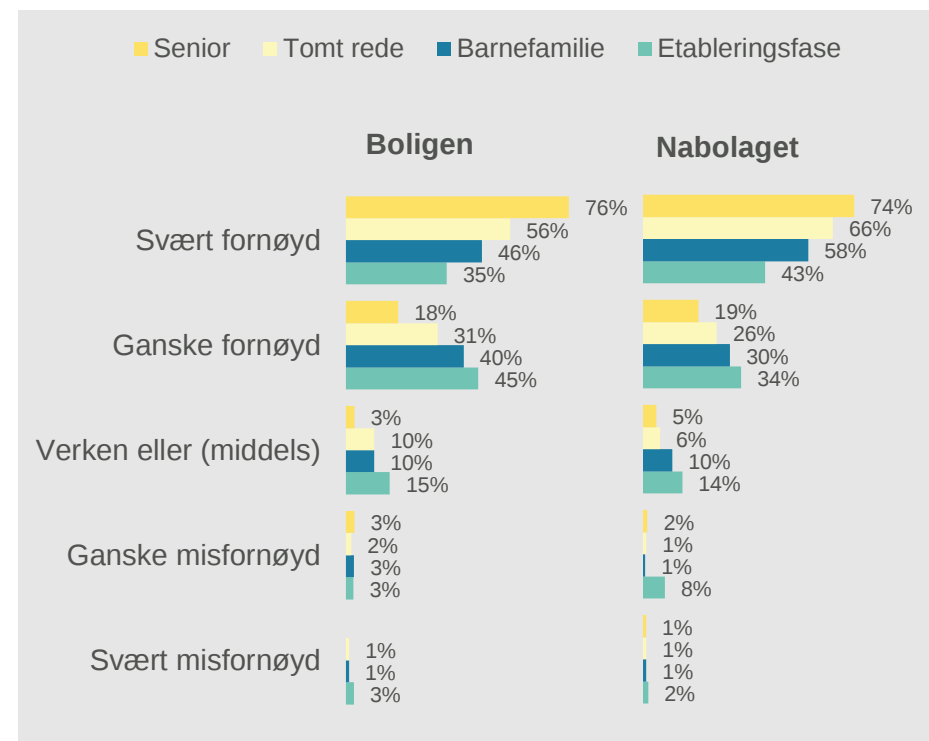
n=1001

*) Der ikke annet er angitt er verdier for 'Hele Landet' hentet fra 'Morgendagens boligkjøper'

9 av 10 av innbyggerne i Sandnes er fornøyd med dagens situasjon, både bolig og nabolag – seniorer mest tilfredse



Innbyggerne i Sandnes er enten svært eller ganske fornøyd med både bolig og nabolaget de bor i. Seniorer i størst grad svært fornøyd.



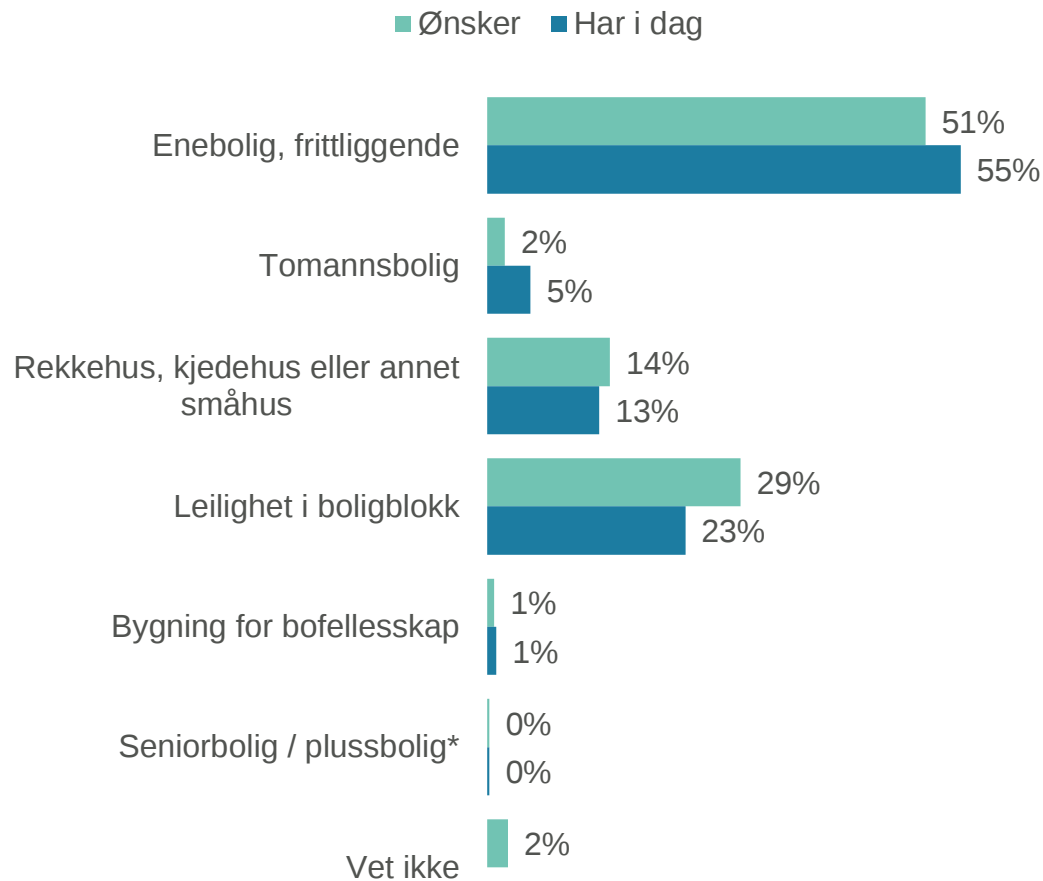
n= 1001

?

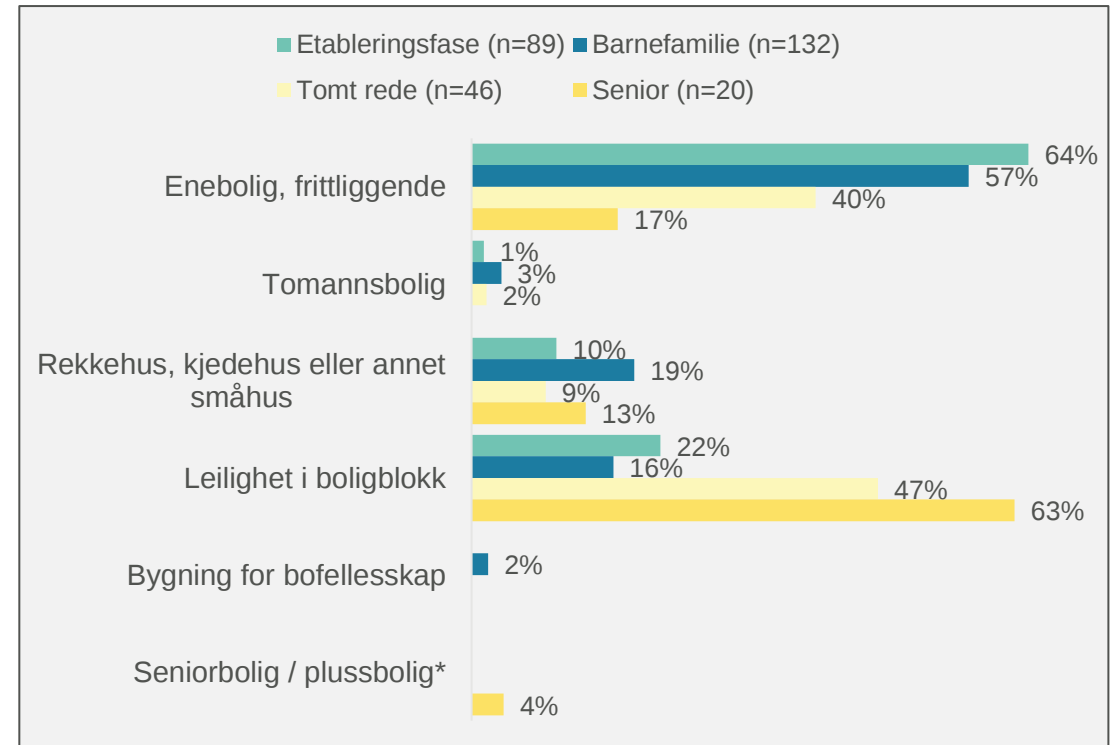
Hvor tilfreds er du med dagens bolig på en skala fra 1-5 der 1=svært misfornøyd og 5=svært fornøyd? Vi tenker her på selve boligen og IKKE området eller nabolaget. / Og hvor tilfreds er du med området du bor i på den samme skalaen? Vi tenker her på nabolaget og stedet boligen ligger på.



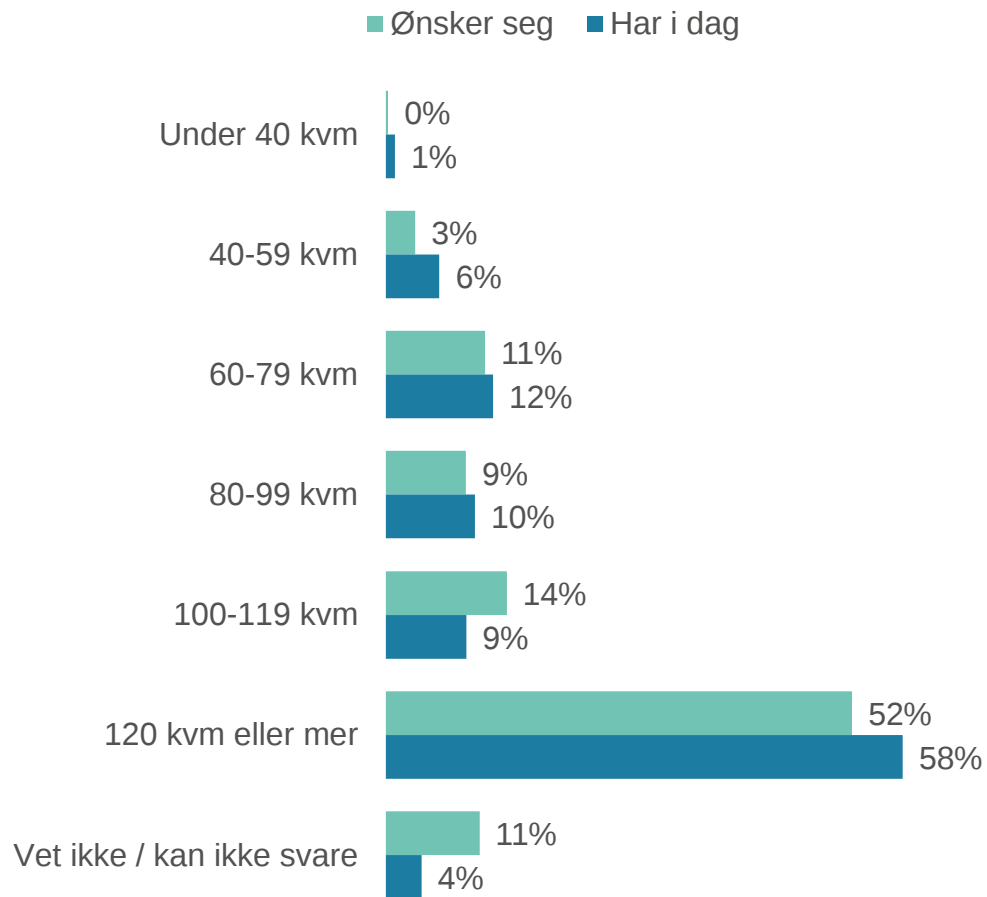
Etablerere og barnefamilier ønsker enebolig - 'tomt rede' og senior foretrekker leilighet



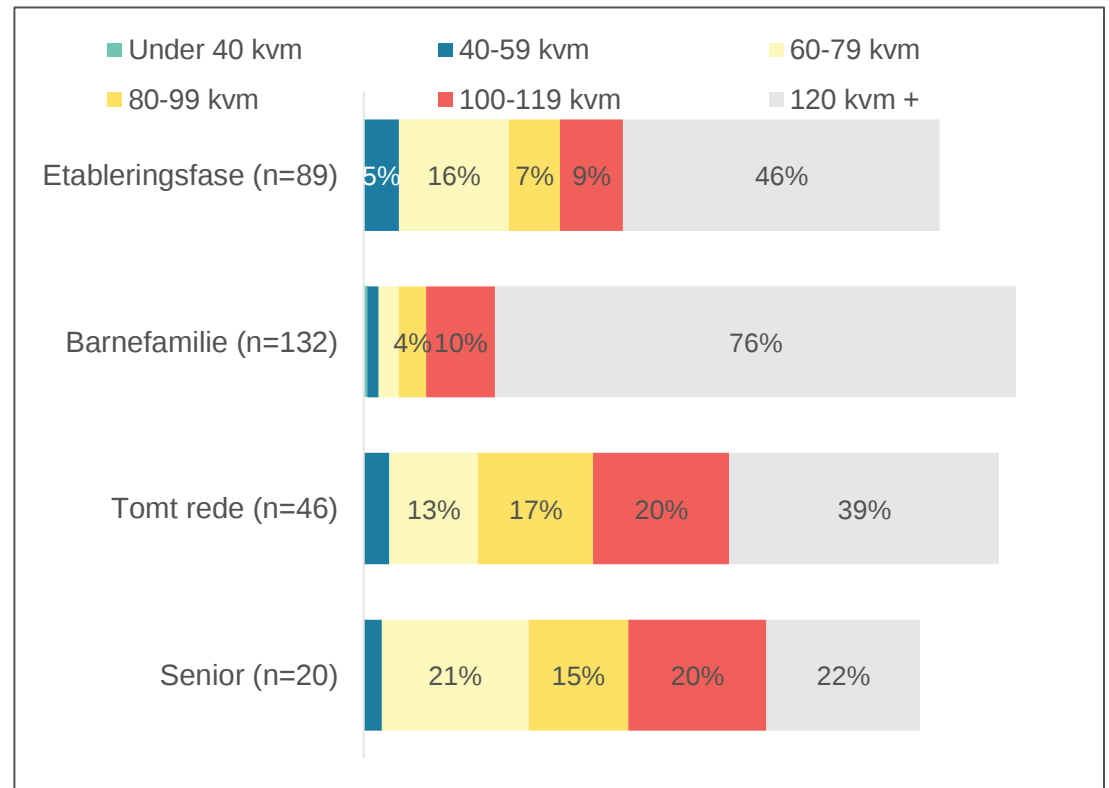
Sammenlignet med boligtypen man har i dag, er det færre som ønsker enebolig og flere ønsker leilighet. Store forskjeller etter livsfase mht. ønske om ulike boligtyper.



Barnefamilier ønsker størst bolig - tomt rede og senior heller mot mindre boliger



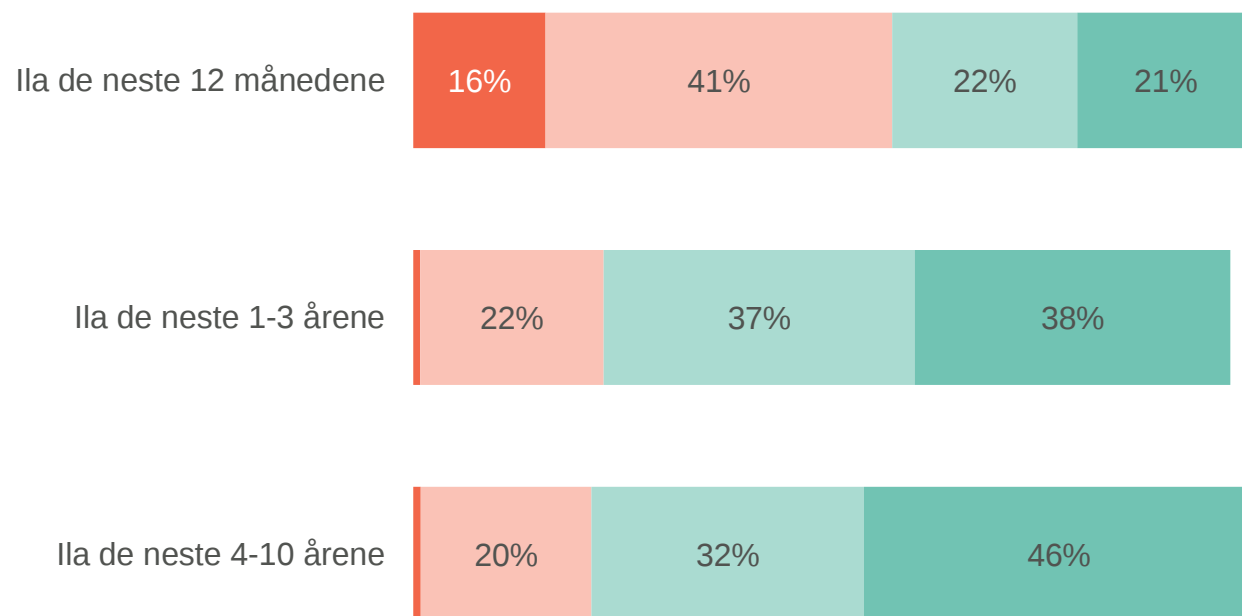
Sammenlignet med antall kvm man har i dag er det færre som ønsker over 120 kvm, men flere ønsker 100-119 kvm. Barnefamilier favoriserer klart større bolig.



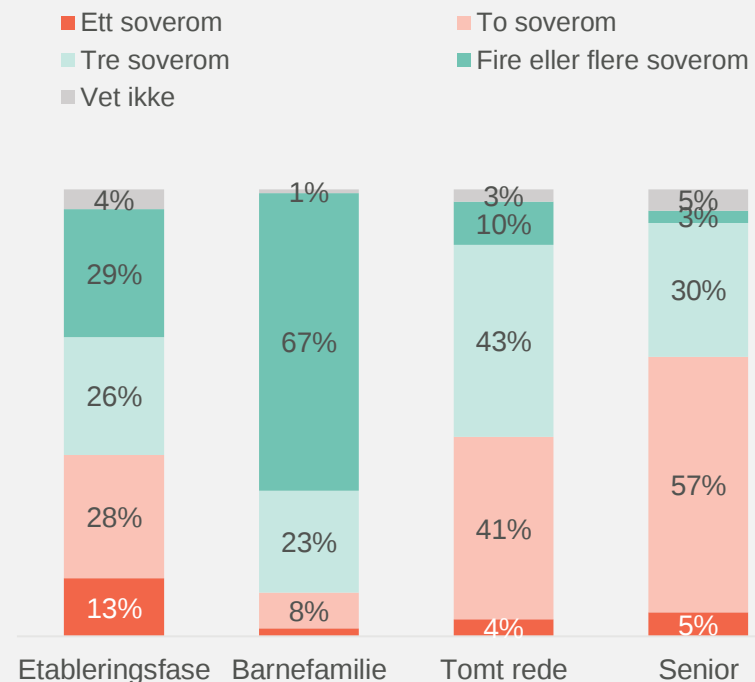
Bare de med umiddelbare flytteplaner ønsker ett soverom - hele 7 av 10 barnefamilier ønsker fire eller flere soverom

Soveromsbehov etter flytteplaner neste 10 år

■ Ett soverom ■ To soverom ■ Tre soverom ■ > fire soverom



Stor forskjell på soveromsønsker etter livsfase – Seniorer ønsker i størst grad to soverom



n= Var.

?

Dersom du skulle kjøpe eller leie ny bolig i nærmeste fremtid, hvor mange soverom inkludert eventuelle gjesterom vil du ha behov for?



Innholdsfortegnelse



Del I: Bakgrunnsopplysninger



Del II: Dagens & fremtidig bolig



Del III: Flyttemotiver & områdets attributter

Vedlegg:

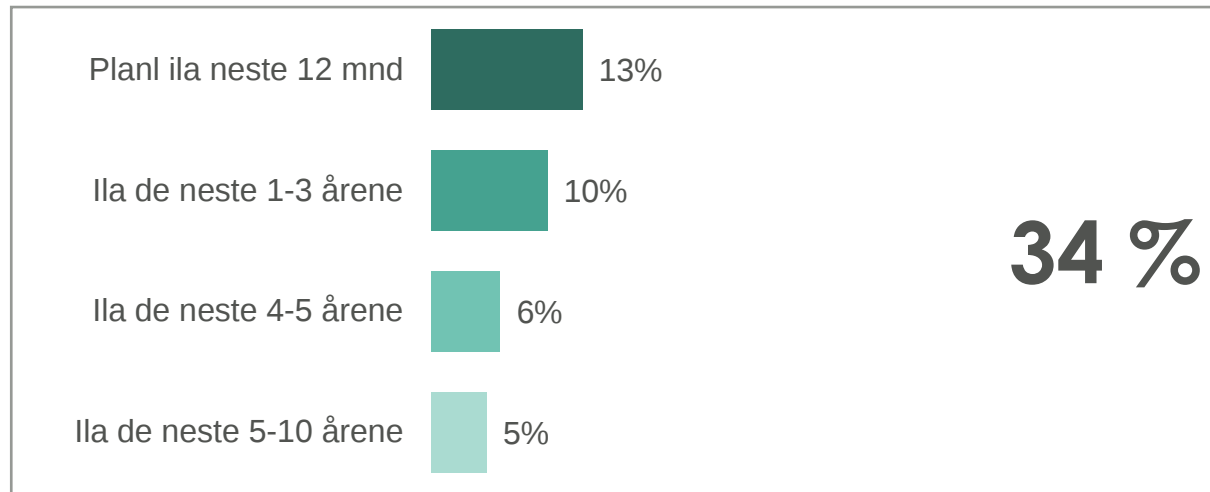


1. Tabellsett, excel
2. Datafil (SPSS)
3. Spørreskjema
4. Morgendagens boligkjøper, Opinion-rapport

En av tre planlegger å flytte de neste 10 årene – synkende tendens med stigende alder

Har flyttet i løpet av de siste 12 månedene:

14 %



Lenger frem i tid enn 10 år 3%

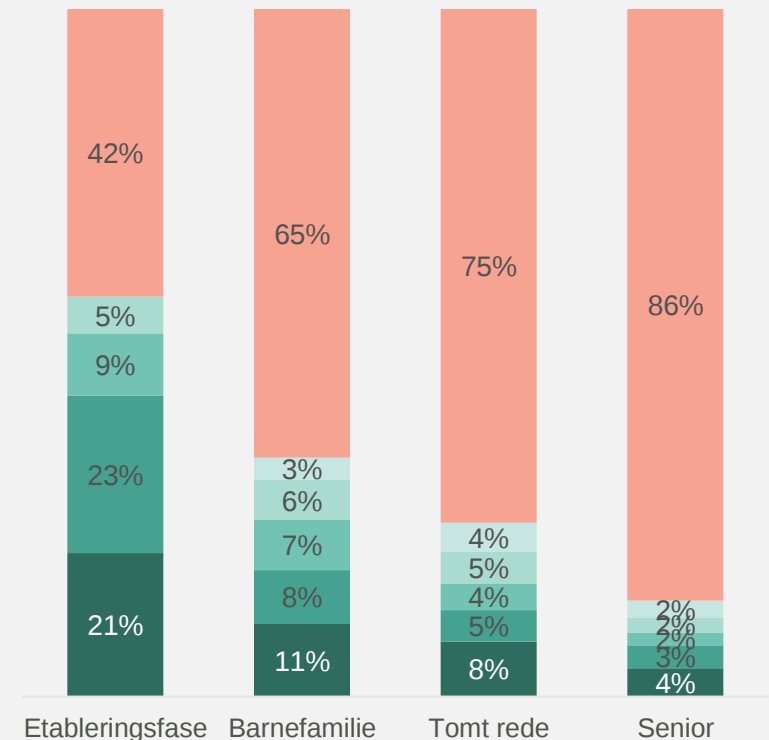
Planlegger ikke å flytte 65%

Befolkningen i Sandnes kan deles i tre grupper:

- 14 % har flyttet i løpet av det siste året
- 65 % planlegger ikke å flytte
- 37 % planlegger å flytte neste 10 årsperiode

Seniorer planlegger i most grad å flytte (graf under)

■ 1la de neste 12 månedene ■ 1la de neste 1-3 årene
■ 1la de neste 4-5 årene ■ 1la de neste 5-10 årene
■ Lenger frem i tid enn 10 år ■ Planlegger ikke å flytte

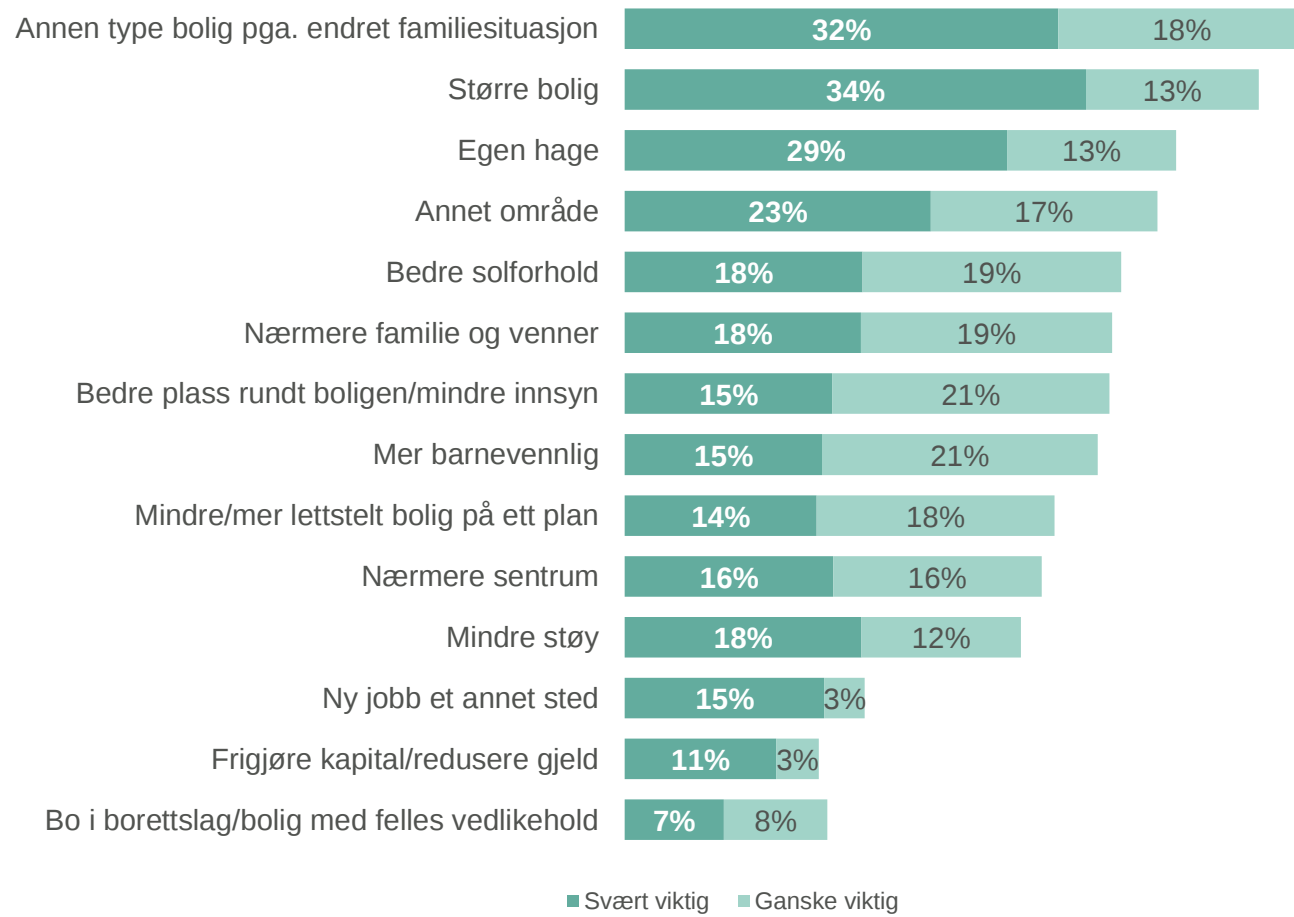


n= 1001

?

Har du skiftet bolig eller flyttet i løpet av de siste 12 månedene? / Planlegger du å skifte bolig/flytte, og i så fall, omtrent hvor langt frem i tid tror du det vil skje?

Større eller annen type bolig samt egen hage viktigste flyttegrunner



- De som har flyttet de seneste 12 månedene oppgir i størst grad at årsaken var endret familiesituasjon, større bolig og (ønske om) egen hage
- Etablerere og barnefamilier oppgir i større grad at det er viktig med større bolig
- Tomt rede og senior oppgir at det er viktigere med en mindre/lettstelt bolig, bo i borettslag eller å bo nærmere sentrum

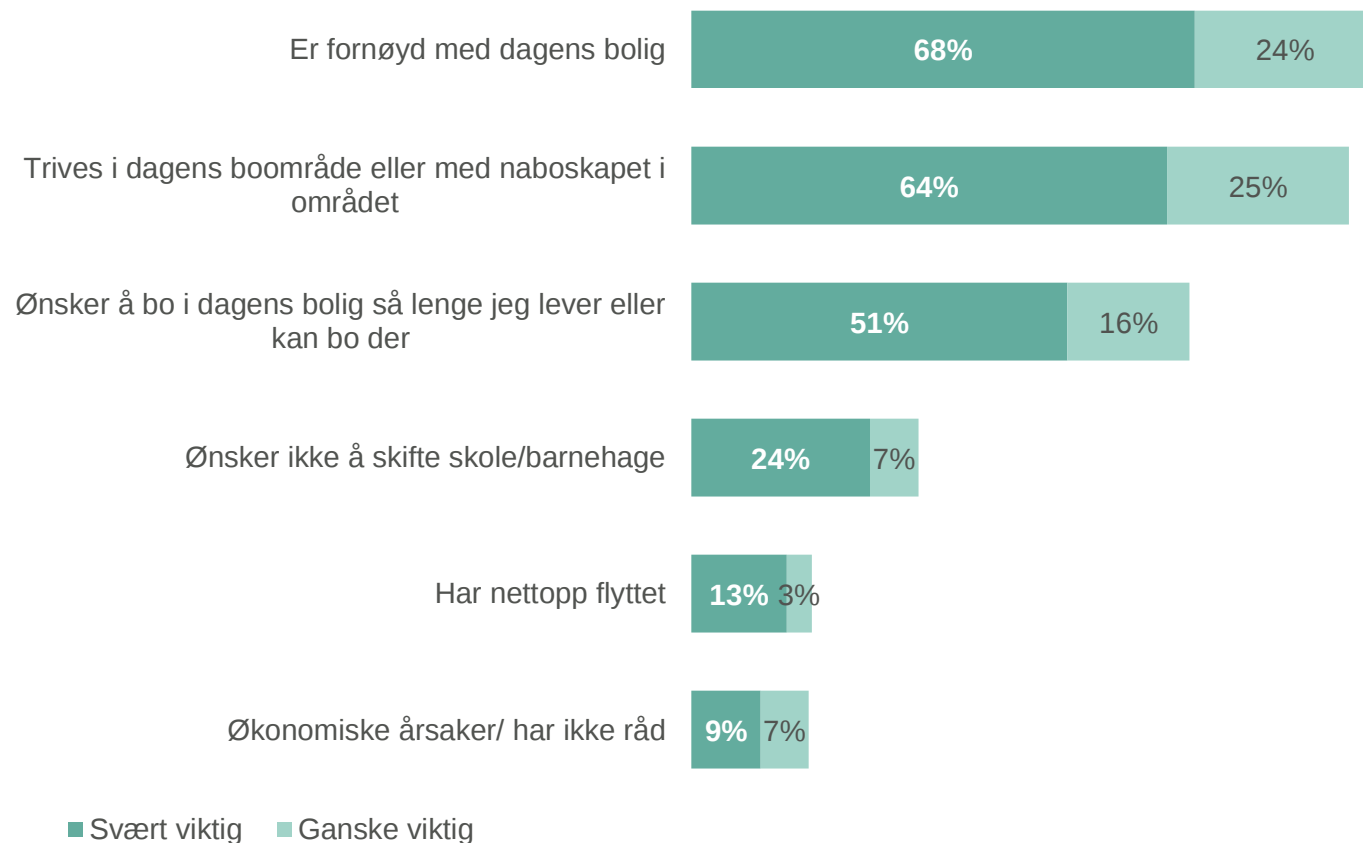
NB! Lave baser pr. livsfase, og tendensene må tolkes med forsiktighet.

n= 136

?

Du har tidligere oppgitt at du **har flyttet i løpet av de seneste 12 månedene**. Hvor viktig var hver av disse punktene for deg på en skala fra 1-5 der 1=svært lite viktig og 5=svært viktig?

Tilfredshet med dagens bolig eller nabolag er største barrierer mot å flytte



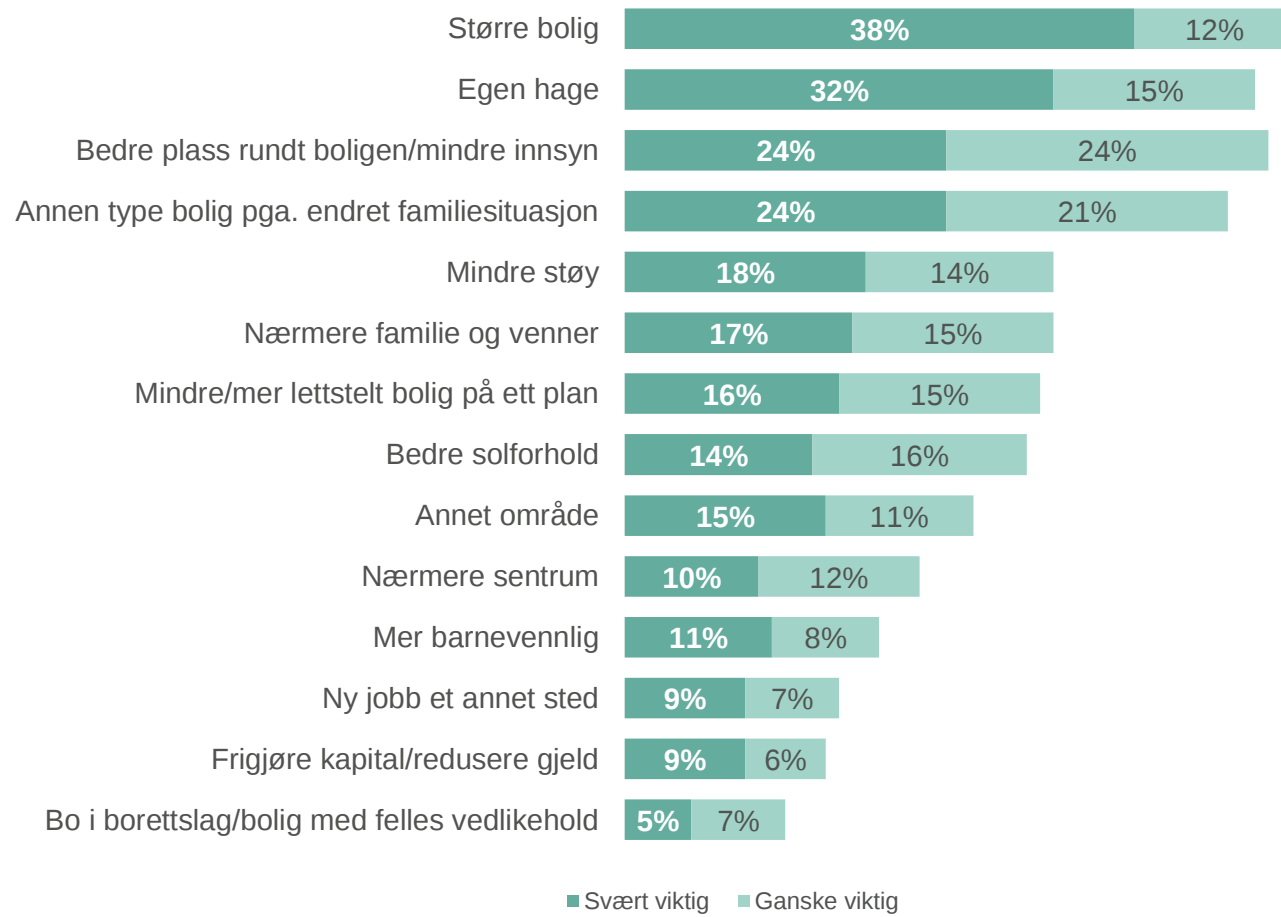
- For **etablerere** er økonomiske årsaker eller å nettopp ha flyttet hovedgrunnen til at det ikke er aktuelt å flytte
 - 1 av 4 i oppgir at økonomiske årsaker er en svært viktig årsak til at de ikke planlegger å flytte
- For **seniorer** er ønsket om å bo i dagens bolig så lenge man lever og at man trives i dagens bolig eller boområde viktigste årsaker
 - 8 av 10 seniorer oppgir ønske å bo i dagens bolig som en svært viktig grunn
- Det å ikke ønske å skifte skole/barnehage er viktigste barriere blant **barnefamilier**

n= 647

?

Du har tidligere oppgitt at det **IKKE er aktuelt for deg å flytte i overskuelig fremtid**. Hvor viktig er hver av disse punktene for deg på en skala fra 1=svært lite viktig og 5=svært viktig?

Mer plass og hage viktigste grunner for å ville flytte i fremtiden



- Blant de som kan tenke seg å flytte er større bolig og egen hage samt bedre plass viktigste årsaker
- Samme tendens til svarfordeling blant livsfasene som blant de som kan tenke seg å flytte:
 - De yngste fasene, **etablering og barnefamilie**, er familiesituasjon, egen hage, bedre plass eller grunnet jobbsituasjon som gjør at det vil være aktuelt å flytte
 - De eldre segmentene, **tomt rede og senior**, mener i større grad at det er viktig med borettslag/bolig med felles vedlikehold

n= 354

?

Du har tidligere oppgitt at det **kan være aktuelt for deg å flytte**. Hvor viktig er hver av disse punktene for deg på en skala fra 1-5 der 1=svært lite viktig og 5=svært viktig?

Trygghet, parkering og hage er de tre viktigste faktorene ved et boområde



- Diagrammet viser oppfattet viktighet av et boområde på generelt grunnlag
- Parkeringsplass og nærhet til lek/tur er viktigere jo eldre man blir
- For **seniorene** er det viktigere enn for de andre livsfasene med nærhet til fjord, friluftsområde, utsikt, miljøvennlig profil, variert servicetilbud, gangavstand til sentrum og god kollektivdekning
- Utendørs fellesområder der beboerne kan møtes for sosialt samvær er også viktigst for **seniorene** – spesielt de over 70 år
- Faktorer som har sammenheng med skoler og/eller barnehager er viktigere for **barnefamilier**

n= 1001

?

Dette spørsmålet handler om forhold ved området rundt boligen. Hvor viktig er hvert av de neste punktene for deg generelt når du tenker på boligområdet?



Vedlegg: Morgendagens boligkjøper

Våren 2019 gjennomførte og publiserte Opinion rapporten 'Morgendagens boligkjøper'. Rapporten er levert som vedlegg til undersøkelsen for Sandnes, og det er i rapporten for Sandnes gjort noen sammenligninger med funn fra 'Morgendagens boligkjøper'.

Basis for 'Morgendagens boligkjøper' er webbaserte intervjuer med 2000 nordmenn over 20 år. Utvalget som er trukket fra Norstats web-panel, er representativt for befolkningen i hele landet og resultatene er vektet på kjønn, alder og bosted. Data fra Statistisk sentralbyrå er benyttet for å kunne foreta eksakte beregninger på nominelt nivå.

Rapporten gir et bilde av situasjonen blant boligkjøpere i Norge anno 2019 og er ment å skulle fungere både som inspirasjonskilde og oppslagsverk. Situasjonen som beskriver landet under ett, stemmer ikke nødvendigvis for ethvert lokalt forhold. I tilfeller der man ønsker å danne seg et bilde av forholdene innenfor et mer begrenset område var det vår ambisjon at den kunne bli benyttet som ramme for områdespesifikke markedsundersøkelser.

Målgrupper for rapporten har i særlig grad vært myndighetsinstanser og planleggere.





'Morgendagens boligkjøper' - segmenter

I arbeidet med å analysere data til rapporten ble det identifisert i alt fire ulike befolkningssegmenter basert på deres prioriteringer av i alt 20 ulike forhold ved valg / kjøp av bolig gitt dagens livssituasjon. Rangering av de 20 forholdene (se rapport) ble gjennomført vha. MaxDiff, et verktøy som benyttes for å rangere en liste med så mange forhold at vår simultankapasitet overskrides.

Segmentene er således ut uttrykk for faktiske prioriteringer sett med dagens øyne, ikke ønsker eller drømmer knyttet til en mulig bolig langt inn i fremtiden.

Segmentene er beregnet med basis i landsdekkende data og er grundig beskrevet i rapporten (vedlegg). Våre analyser har også funnet at befolkningen på Vestlandet i noe mindre grad er representert i segmentet 'rekkehus & hage' (også benevnt 'Gunnvor Grønnfinger'), for øvrig speiler situasjonen i landsdelen godt situasjonen på riksnivå.

	TOTAL	Nord-Norge	Midt-Norge	Vestlandet	Sørlandet + Telemark	Østlandet	Oslo
Miljø	15 %	11 %	13 %	16 %	8 %	10 %	34 %
Enebolig og to biler	40 %	44 %	36 %	43 %	49 %	43 %	19 %
Rekkehus og hage	22 %	28 %	23 %	15 %	28 %	24 %	17 %
Leilighet med ladestasjon	24 %	17 %	28 %	26 %	15 %	23 %	30 %

Prosjektet 'Morgendagens Boligkjøper' identifiserte fire boligkjøpersegmenter på tvers av livsfase



15%
ca. 600'

Marit Miljøvenn



40%
ca. 1.600'

Viggo Villamann



22%
ca. 880'

Gunvor Grønnfinger



24%
ca. 980'

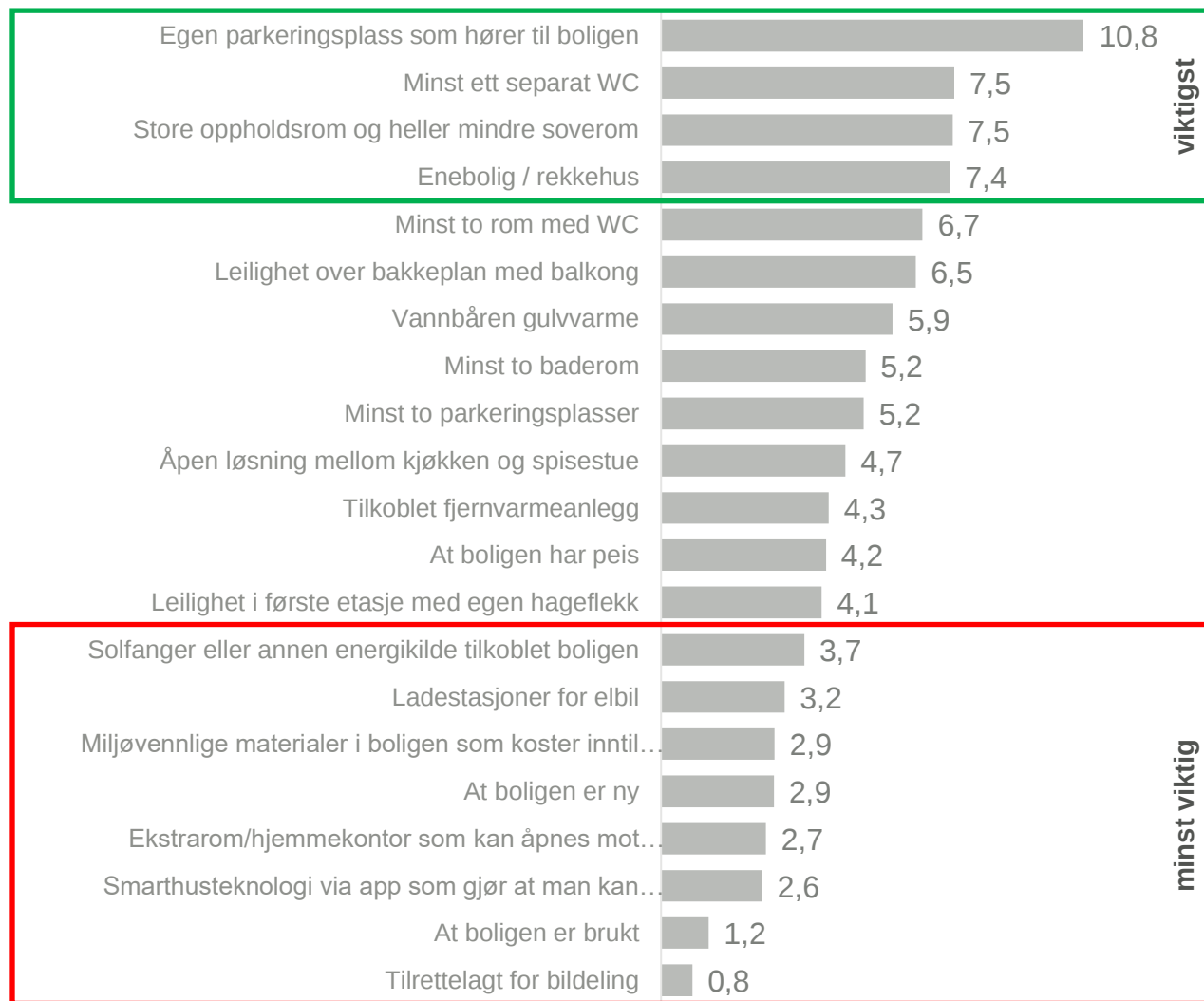
Tore Teslafan

Illustrasjonene viser hvert av de fire segmentene, deres relative andel i landets befolkning samt beregnet antall individer i hvert segment.

Segmentene er lett karikert og er såkalte 'arketyper', altså tenke, men typiske representanter for hvert av segmentene.

På neste side vises de 21 ulike attributtene som samtlige respondenter fikk i oppgave å rangere etter MaxDiff-metodikk, og som igjen har gjort det mulig å identifisere de fire segmentene.

Rangert viktighet for 21 attributter ved kjøp av bolig i nær fremtid



Grafikken viser de 21 attributtene som samtlige respondenter fikk i oppgave å rangere.

Verdiene er relative, slik at en verdi på 10 kan leses om at attributten er dobbelt så viktig som en attributt med verdien 5. resultatene gjelder for hele befolkningen over 18 år, men det er variasjoner i prioriteringen i ulike grupper i befolkningen som har lagt grunnlag for identifisering av de fire segmentene. Attributter der vi finner store variasjoner er for eksempel 'leilighet med hageflekk', 'egen parkeringsplass' og 'miljøvennlige materialer'.

På de neste sidene er typiske representanter for hvert av de fire segmentene presentert.

Kilde: Morgendagens boligkjøper, Opinion 2019, landsrep utvalg, 18 år+



Marit Miljøvenn

Alder: 27 år
Bosted: Torshov, Oslo
Sivilstatus: Singel
Bolig: Selveierleilighet på 42 kvm

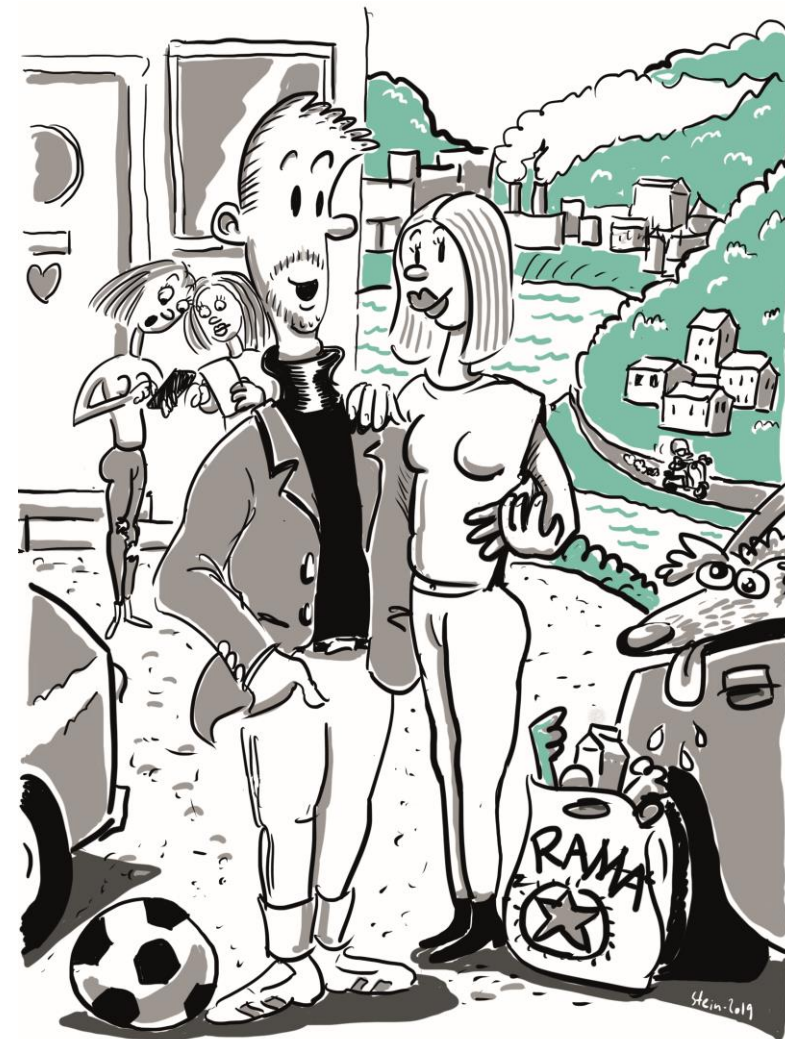
- planlegger å kjøpe en større bolig, 50-60 kvm?
- budsjettet 3,5 MNOK -litt mer enn de fleste på hennes alder.
- vil fortsette å bo i samme område som nå
 - kollektivtilbudet bra, bra utbygd sykkelveinett, og
 - godt utvalg av hyggelige cafeer og serveringssteder i nærheten trekker opp
- tenker mye på hva som skjer med klimaet
- villig til å betale litt ekstra for miljøvennlig materialer og miljøvennlige boforhold.
- ikke så godt opplest på energiklassifisering, men
- opptatt av alternative oppvarmingsløsninger.
- synes myndighetene er for slappe når det gjelder krav til energieffektive nybygde boliger



Viggo Villamann

Alder: 42 år
Bosted: Sauda i Ryfylke
Sivilstatus: Gift for annen gang
Familiesituasjon: To døtre med nåværende kone, en bonussønn
Bolig: Frittstående enebolig, 185 kvm

- eneboligen med familien som består av kone, tre barn og to biler og en hund - bodd i snart 15 år - ingen planer om å flytte.
- god plass både inne og ute - en folkerett å ha armslag.
- to bad og et ekstra WC, noe som er et must siden begge jentene er blitt tenåringer og bruker tre ganger så lang tid som vanlig på badet.
- teknisk interessert og kjenner til både energiklassifisering, TEK10 og teknisk tilstandsrapport
- ikke spesielt opptatt av nærhet til service og butikker, hva er det ellers man har bilen til? (dessuten helt umulig å klare seg uten bil til både seg selv og kona)
- plass til å parkere begge bilene på egen tomt er helt selvsagt
- nærhet til natur og friluftsområder er viktig



Gunvor Grønnfinger

Alder: 54 år
Bosted: Møvik utenfor Kristiansand
Sivilstatus: Fraskilt og singel, to utflyttede barn som kommer hjemom av og til
Bolig: Atriumhus, 110 kvm

- vurderer å flytte til leilighet nærmere byen - egentlig ikke behov for så stor bolig, men stortrives med hagearbeid!
- tyngre oppgaver som snømåking satt ut på anbud
- naboene har kjent hverandre i mange år
- hvis flyttet til leilighet, er det i alle fall et minimumskrav at den ligger i første etasje, med tilgang til liten egen hageflekk, men det er egentlig ikke realistisk - blir nok boende i mange år til.
- jobber som sykepleier på sykehuset - hjemmekontor har hun ikke bruk for, men det ene barnerommet innredet til systue og hobbyrom
- det andre ekstrarommet fungerer som gjesterom når en av de voksne barna av og til er hjemme
- betegnelsene som har med miljøsertifisering og teknisk stand å gjøre er ikke Gunvor så veldig sikker på, men det spiller jo heller ikke så stor rolle



Tore Teslafan

Alder: 67 år
Bosted: Moholt i Trondheim
Sivilstatus: Gift (med den samme hele livet)
Familie: Tre barn som er etablert på hver sin kant, fire barnebarn (foreløbig)
Bolig: Leilighet på 120 kvm i lavblokk

- solgte eneboligen for noen år siden - takk og farvel til plenklipping, snømåking og konstant flikking på huset.
- rikelig med tid til turer i skog og mark og aktiviteter sammen med kona. Vaktmesterselskapet tar seg av det utvendige, både snørydding om vinteren og stell av grøntområder om sommeren. 'Her skal jeg bo til de bærer meg ut'
- et krav når han og kona kjøpte leiligheten at det var P-plass med ladepunkt i sameiet
- vannbåren gulvvarme i alle rom var ingen ulempe
- vel bevandret i tekniske forhold, og kjenner utmerket godt til både teknisk tilstandsrapport og TEK 10
- boligbygging bør skje nær knutepunkter





Opinion:

www.opinion.no

hei@opinion.no

[@opinionoslo](https://www.instagram.com/opinionoslo)