

# Bygdebefolkningens boligpreferanser i tidligere Nesset kommune



Alexander Zahl-Thanem

Ruralis – Institutt for rural- og regionalforskning

Notat 5/2025 – ISSN 2704-0216

# Forord

Neset Vekst AS har gitt Ruralis i oppdrag å gjennomføre en digital spørreundersøkelse i tidligere Neset kommune. Spørreundersøkelsen undersøker innbyggernes behov, preferanser og holdninger til ulike bolig- og boformer, og har blitt gjennomført blant fastboende i tidligere Neset kommune.

Ruralis er ansvarlig for undersøkelsen, mens analyseinstituttet Sentio Research AS i Trondheim har bistått Ruralis med den praktiske gjennomføringen. Undersøkelsen er sendt ut til 1330 tilgjengelige mobilnummer i utvalgsområdet (tidligere Neset kommune), og totalt 299 personer besvarte undersøkelsen.

Resultatene vil bli brukt som grunnlag for planlegging og tilrettelegging av framtidige boligprosjekter i tidligere Neset kommune. Dette vil blant annet gi bedre kunnskap om hva folk ønsker seg i en bolig og hvor de ønsker å bo. Resultatene vil videre også bli brukt i forskning knyttet til bo- og boligpreferanser i distriktene.

*Trondheim 12/9-2025*

*Alexander Zahl-Thanem*

*Forsker, PhD*

*Ruralis – Institutt for rural- og regionalforskning*

## Innhold

Sammendrag .....	3
1. Bakgrunn og gjennomføring.....	5
1.1. Representativitet og aldersfordeling .....	5
1.2. Strukturen i notatet .....	6
2. Nåværende bo- og boligsituasjon .....	7
3. Boligpreferanser ved eventuell flytting .....	10
3.1. Flytteintensjoner og sannsynlighet .....	10
3.2. Foretrukket område.....	13
3.3. Kjøpe eller leie? .....	14
3.4. Ønsket boligtype.....	15
3.5. Beliggenhet og boligegenskaper .....	17
3.6. Antall soverom.....	19
3.7. Oppussing .....	21
3.8. Prisklasse og finansiering .....	22
4. Holdninger til fellesløsninger og prøvebolig.....	25
5. Kommentarer og innspill fra innbyggere.....	28
5.1. Mangel på tomter og boliger.....	28
5.2. Særskilte utfordringer for eldre? .....	28
5.3. Tilflytting til tidligere Nesset – barrierer og muligheter .....	29
6. Tolkninger av resultater og veien videre .....	30

# Sammendrag

Dette notatet bygger på en spørreundersøkelse gjennomført blant innbyggere i tidligere Nasset kommune, med 299 respondenter og en svarprosent på 22,5 %. Undersøkelsen gir et bredt innblikk i innbyggernes nåværende boligsituasjon, fremtidige boligønsker og vurderinger knyttet til flytting, boligtype, beliggenhet og økonomi.

## Nåværende boligsituasjon

- **Eierstruktur:** 9 av 10 respondenter eier sin egen bolig, mens kun 3 prosent leier.
- **Boligtype:** Enebolig er den klart vanligste boformen (71 prosent), etterfulgt av gårdsbruk/småbruk (23 prosent).
- **Byggeår:** 43 prosent av boligene er bygget før 1970, og kun 8 prosent etter 2010.
- **Botid:** Over halvparten har bodd i sin bolig i mer enn 15 år.
- **Tilstand:** 89 prosent vurderer boligens tilstand som god eller svært god.

## Flytteintensjoner og preferanser

- **Flytteønsker:** 66 prosent ønsker ikke å flytte de neste 10 årene. 14 prosent ønsker å flytte innenfor Nasset, og 5 prosent utenfor.
- **Aldersforskjeller:** Yngre respondenter (under 35 år) har høyere flytteintensjon og større sannsynlighet for å flytte innen 5–10 år.
- **Foretrukket område:** Eidsvåg er det mest aktuelle området ved eventuell flytting (38 prosent), særlig blant eldre.

## Kjøpe versus leie

- 62 prosent ønsker å kjøpe ved en eventuell flytting, mens 17 prosent ville vurdert leie.
- Yngre respondenter er mer sikre på kjøp, mens eldre er mer usikre og tilsynelatende mer åpne for å leie.

## Ønsket boligtype

- Enebolig og leilighet i flermannsbolig er de mest populære boligtypene (ca. 30 prosent hver).
- Yngre ønsker i større grad enebolig og småbruk, mens eldre i større grad foretrekker leiligheter.
- Behovet for antall soverom varierer med alder – yngre ønsker flere, eldre færre.

## Beliggenhet og boligegenskaper

- **Viktigste beliggenhetsfaktorer:** nærhet til butikker/kafeer (54 prosent), natur/friluftsområder (44 prosent), venner/familie (41 prosent), og rolig nabolag (39 prosent).

- **Viktigste boligegenskaper:** god planløsning (61 prosent), utsikt (52 prosent), livsløpsstandard (52 prosent), privat uteplass (51 prosent), og enkelt vedlikehold (42 prosent).
- **Store aldersvariasjoner i preferanser:** Yngre vektlegger i større grad uteplass og lagringsplass, eldre vektlegger i større grad tilgjengelighet og vedlikeholdsvennlighet.

### Holdninger til fellesløsninger og prøvebolig

- Over halvparten av respondentene (62 prosent) kunne *ikke* tenke seg å dele fasiliteter med andre.
- 21 prosent kunne tenke seg å dele fasiliteter med andre, og blant disse (i større grad eldre) er det primært selskapslokale, treningsrom og gjesterom som er mest aktuelt.
- Litt over halvparten er positive til prøvebolig, spesielt blant yngre og personer i etableringsfasen, men også blant personer i andre aldersgrupper.

### Økonomi og prisklasse

- 50 prosent ville vurdert boliger under 3 millioner kroner, 25 prosent mellom 3–4 millioner.
- Finansiering skjer hovedsakelig gjennom salg av nåværende bolig (66 prosent) og lån (43 prosent).
- Ved flytting tror 59 prosent at nåværende bolig vil bli solgt på det åpne markedet, mens 27 prosent tror den vil bli overført til familie.

### Kommentarer og innspill fra innbyggere

Respondentene uttrykker bekymring for:

- For få boliger (leiligheter og eneboliger).
- Mangel på tilgjengelige tomter og lang behandlingstid på byggesøknader.
- Økonomiske utfordringer for eldre som ønsker å flytte til mer tilpassede boliger.
- Barrierer for tilflytting, som mangel på boliger til leie og høye oppussingskostnader.

### Avsluttende refleksjoner

Undersøkelsen gir et solid innblikk i boligpreferanser i tidligere Nesset kommune, men det er viktig å være oppmerksom på at yngre er underrepresentert og at intensjoner ikke alltid samsvarer med faktisk handling. Likevel gir resultatene et godt grunnlag for videre planlegging og tiltak.

# 1. Bakgrunn og gjennomføring

Bakgrunnen for dette notatet er at innbyggere i tidligere Nesset kommune opplever boligmangel som en tydelig barriere for vekst og utvikling. Der det tidligere ofte lå titalls boliger ute for salg, fremstår markedet nå som nærmest tømt. Denne situasjonen kan hindre videre utvikling og vekst knyttet til næringslivssatsinger og nye arbeidsplasser i regionen. For å få et bedre kunnskaps- og beslutningsgrunnlag er det derfor gjennomført en spørreundersøkelse blant innbyggere i tidligere Nesset kommune, der målet er å kartlegge deres bo- og boligpreferanser. Ruralis har hatt ansvar for utarbeiding av spørreskjema og analyse, mens analyseinstituttet Sentio Research AS i Trondheim har bistått i den praktiske gjennomføringen<sup>1</sup>. Det er resultatene fra denne undersøkelsen som presenteres i dette notatet.

Spørreundersøkelsen ble sendt ut i midten av august 2025 via SMS til 1 330 telefonnummer i grunnkretsene i tidligere Nesset kommune. Etter hovedutsendelsen og én påminnelse omtrent to uker senere, hadde 299 personer gjennomført undersøkelsen. Dette gir en svarprosent på rundt 22,5 %, noe som generelt anses som en akseptabel svarprosent for denne typen undersøkelser.

## 1.1. Representativitet og aldersfordeling

Undersøkelsen har 299 respondenter (personer som har svart på undersøkelsen), i et område med i overkant av 2 000 innbyggere (2019). For å vurdere hvor godt respondentene gjenspeiler befolkningen og dens sammensetning, er det relevant å undersøke hvordan fordelingen blant respondentene samsvarer med tilgjengelige populasjonstall. Tabell 1 viser en sammenligning av kjønn og aldersfordeling i utvalget med statistikk fra Nesset kommune (2019), før sammenslåingen med Molde og Midsund. Selv om nyere tall mangler, og disse er seks år gamle, gir sammenligningen nyttig innsikt.

*Tabell 1: Sammenligning av kjønn og aldersfordeling mellom respondenter og befolkningen i tidligere Nesset kommune (2019). Personer 18 år og eldre.*

	Populasjonstall fra Statistisk sentralbyrå (2019)		Spørreundersøkelse (2025)	
	n	%	n	%
<b>Kjønn</b>				
Kvinner	1162	48.6	157	54.7
Menn	1230	51.4	127	44.3
<b>Alder</b>				
Under 35 år	575	24.0	29	9.8
35-54 år	707	29.6	108	36.4
55-64 år	432	18.1	77	25.9
65 år eller eldre	678	28.3	83	28.0
<b>Totalt</b>	<b>2392</b>	<b>100</b>	<b>299</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Undersøkelsen består i hovedsak av egenutviklede spørsmål, men bygger også på enkelte spørsmål fra behovsanalysen av boligmarkedet i Lom (2024), tilgjengelig via Lom kommune sine nettsider.

Tabellen viser at kvinner er noe overrepresentert i undersøkelsen sammenlignet med menn. Likevel er disse forskjellene relativt små, og antas å ikke påvirke resultatene nevneverdig. Videre indikerer tabellen at aldersgruppen under 35 år er underrepresentert, mens eldre grupper (35-64 år) er noe overrepresentert. Dette kan påvirke resultatene, ettersom boligpreferanser varierer med alder og livsfase. Slike skjevheter er ikke uvanlige i spørreundersøkelser, men det er likevel viktig å ta høyde for i videre analyser og tolkninger.

Manglende oppdatert og detaljert statistikk for området etter kommunesammenslåingene, kombinert med andre usikkerhetsfaktorer, gjør det vanskelig å korrigere for skjevhetene i utvalget. Disse er derfor håndtert på følgende måter:

1. Analysene i notatet viser gjennomgående variasjoner etter alder på de fleste spørsmål.
2. I tolkningene og avsluttende kommentarer presiseres det at yngre trolig er underrepresentert, og at man bør være oppmerksom på dette.

Utover disse forholdene – og eventuelle ukjente skjevheter – er det god grunn til å tro at undersøkelsen gir et solid innblikk i innbyggernes ønsker og preferanser knyttet til bosted og bolig i tidligere Nesset kommune.

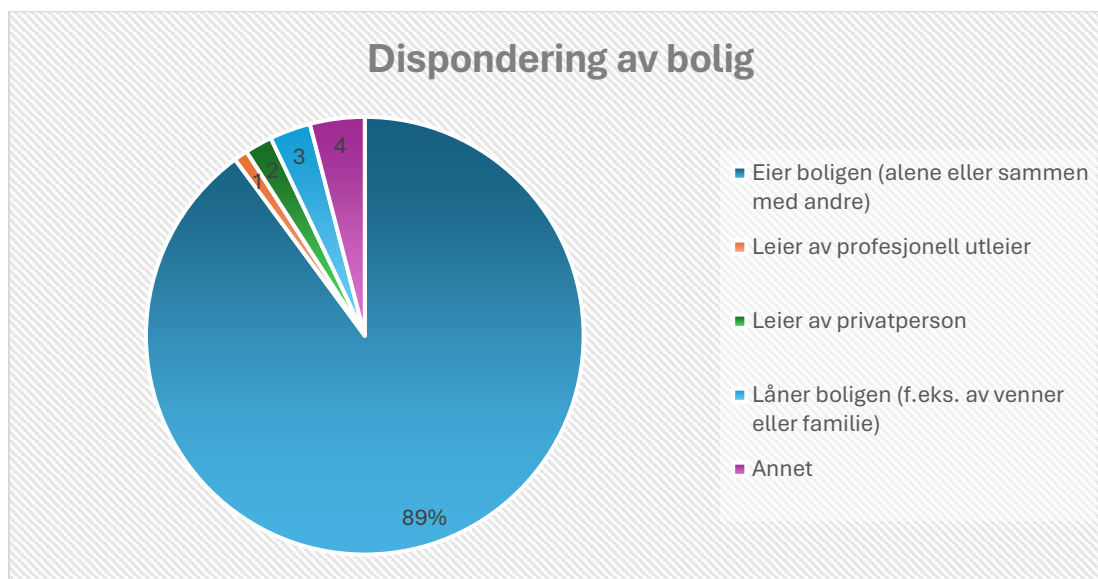
## **1.2. Strukturen i notatet**

I de følgende kapitlene presenteres resultater fra undersøkelsen. Først gis en oversikt over nåværende bo- og boligsituasjon, etterfulgt av preferanser ved eventuell flytting, samt holdninger til fellesløsninger og prøvebolig. Deretter følger kvalitative innspill fra innbyggere i tidligere Nesset kommune. Til slutt pekes det på veien videre, og hva som er viktig å være oppmerksom på ved praktisk bruk av resultatene.

## 2. Nåværende bo- og boligsituasjon

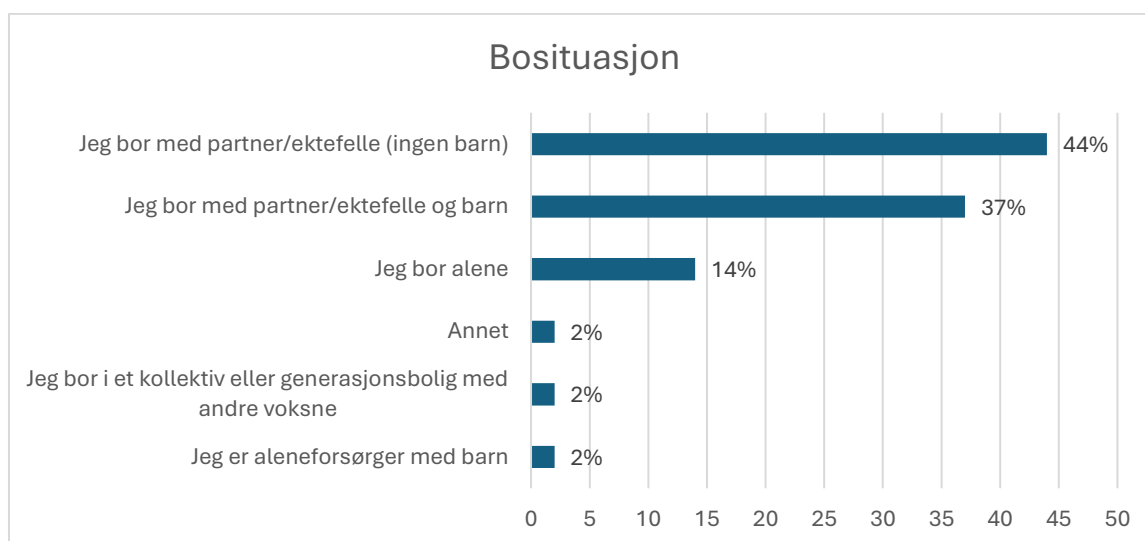
I denne delen presenteres respondentenes nåværende bo- og boligsituasjon.

Figur 1 viser hvordan nesten 9 av 10 oppgir at de eier boligen de bor i, enten alene eller sammen med andre. Kun 3 prosent oppgir at de leier boligen, enten fra en profesjonell utleier eller privatperson. Det er også enkelte som låner boligen av f.eks. venner eller familie, selv om også denne andelen er lav (3 prosent). Den høye eierandelen er ikke unik for tidligere Nesset kommune, og lignende mønstre finnes også nasjonalt.



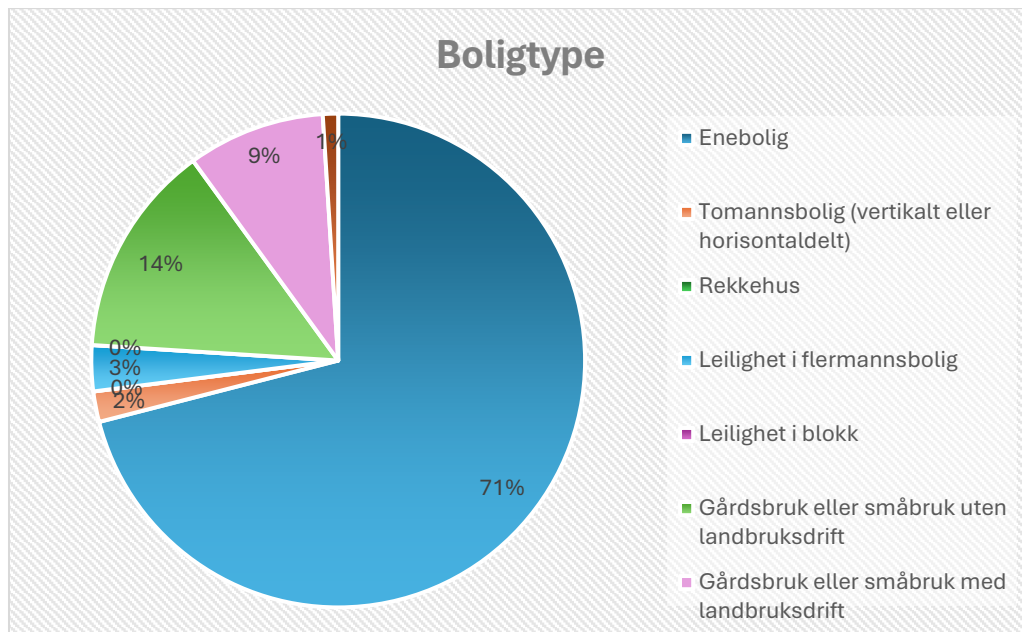
Figur 1: Disponering av nåværende bolig (prosent, n=296).

Figur 2 viser den nåværende bosituasjonen. Her oppgir 8 av 10 at de bor sammen med partner eller ektefelle, enten med eller uten barn. I tillegg oppgir 14 prosent at de bor alene, 2 prosent oppgir at de er aleneforsørger med barn, mens ytterligere 2 prosent oppgir at de bor i et kollektiv eller generasjonsbolig med andre voksne.



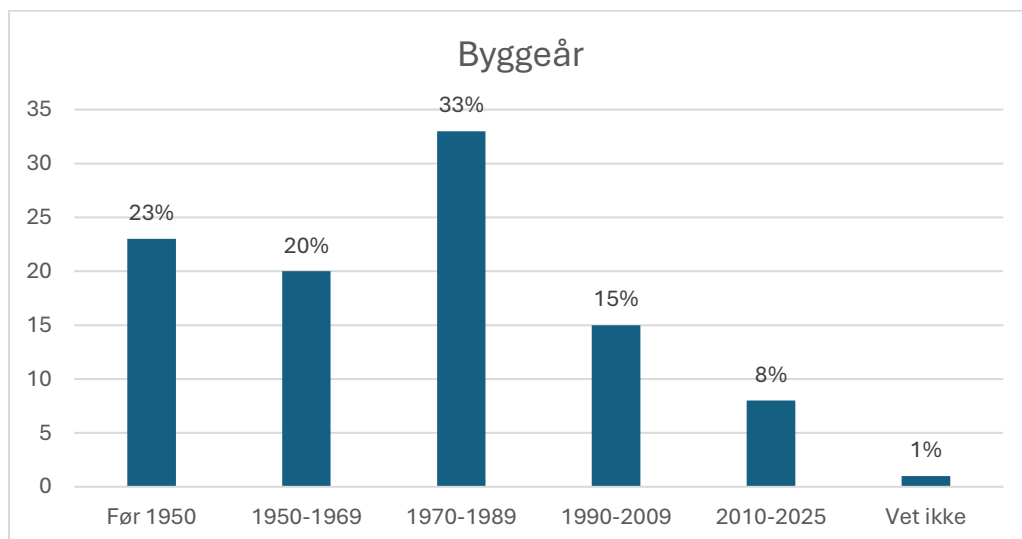
Figur 2: Nåværende bosituasjon (prosent, n=296).

Figur 3 viser respondentens nåværende boligtype. Som vist i figuren er enebolig den klart vanligste boformen (71 prosent). Videre bor en relativt høy andel på gårds- eller småbruk med eller uten landbruksdrift (hhv. 9 og 14 prosent).



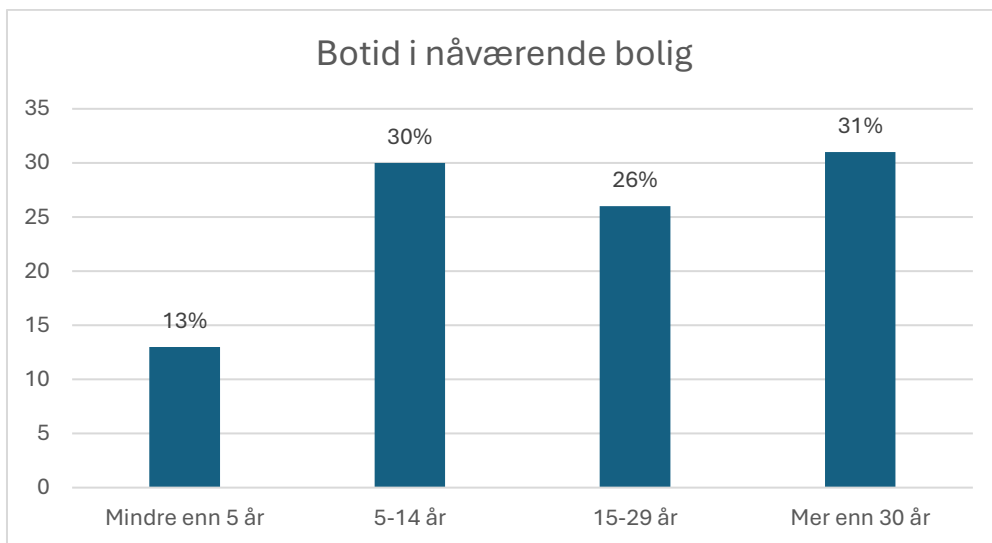
Figur 3: Nåværende boligtype (prosent, n=295).

Respondentene ble også spurt om byggeår for boligen de bor i (Figur 4). Resultatene viser stor spredning: 43 prosent av respondentene oppgir at boligene er bygget før 1970, mens 56 prosent oppgir at byggeår er etter 1970. Kun 8 prosent oppgir at byggeår er etter 2010.



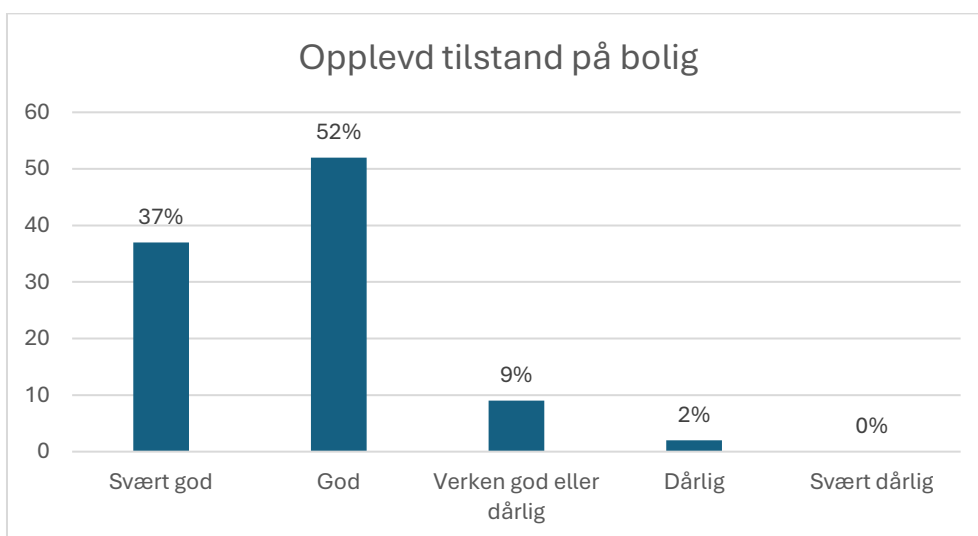
Figur 4: Byggeår for nåværende bolig (prosent, n=295).

Videre ser vi i Figur 5 at mange har bodd lenge i sin nåværende bolig. Totalt oppgir 57 prosent at de har bodd der i 15 år eller mer, mens bare 13 prosent har bodd der i under 5 år.



Figur 5: Botid i nåværende bolig (prosent, n=292).

Til tross for at en relativt høy andel bor i eldre hus, oppgir de fleste (89 prosent) at boligens tilstand er god eller svært god (Figur 6). 9 prosent mener den er verken god eller dårlig, mens bare 2 prosent vurderer den som dårlig.



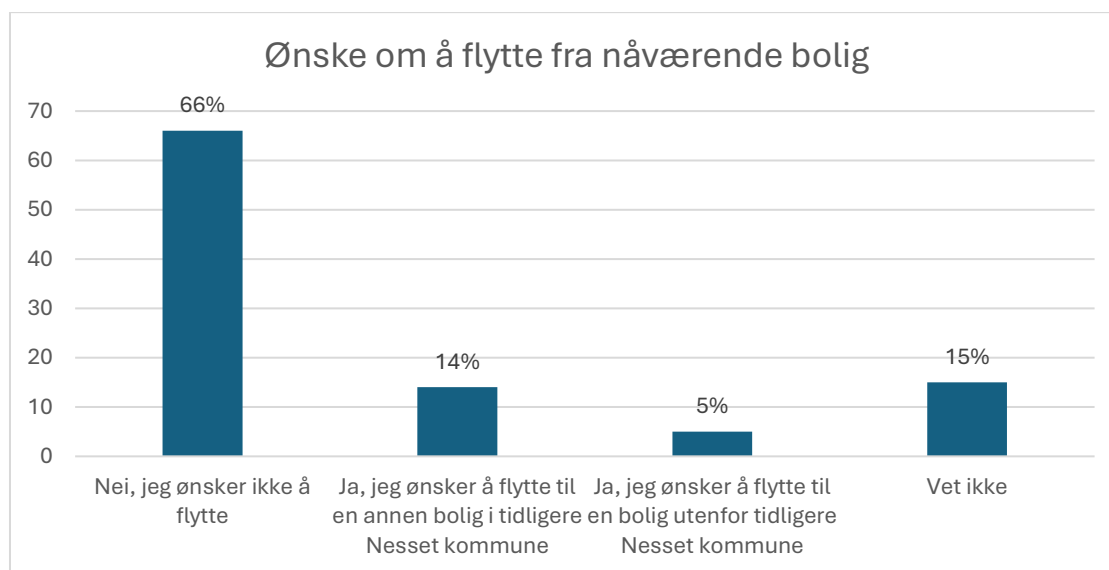
Figur 6: Opplevd tilstand på nåværende bolig (prosent, n=292).

### 3. Boligpreferanser ved eventuell flytting

Kapittel 3 tar for seg ulike sider ved flytteintensjoner og boligpreferanser. Det omfatter blant annet sannsynlighet for flytting, ønsket område, valg mellom kjøp og leie, foretrukket boligtype, beliggenhet og boligegenskaper, antall soverom, holdninger til oppussing, samt aktuelle prisklasser og finansiering.

#### 3.1. Flytteintensjoner og sannsynlighet

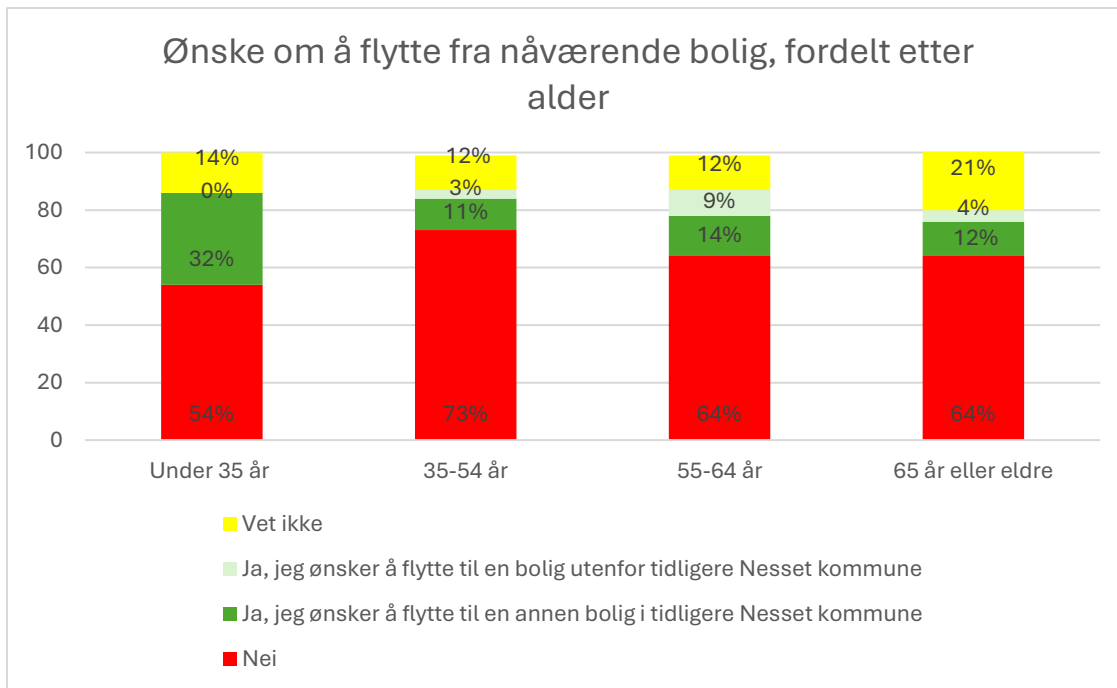
Figur 7 viser hvordan respondentene forholder seg til spørsmål om flytting.



Figur 7: Spørsmål: «Ønsker du å flytte fra boligen du bor i nå i løpet av de neste 10 årene?» (prosent, n=288)

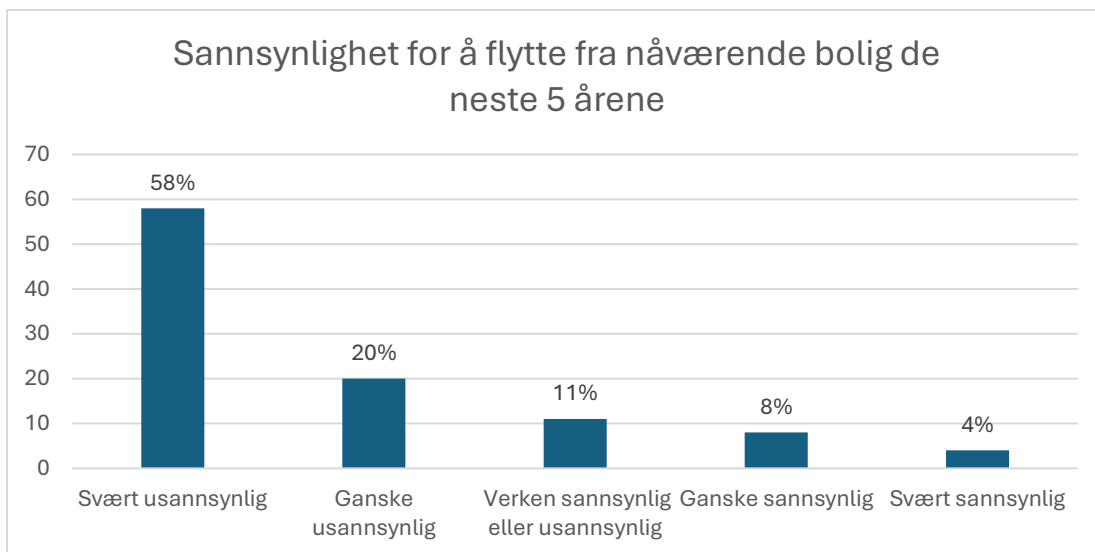
66 prosent oppgir at de ikke ønsker å flytte fra sin nåværende bolig, noe som tyder på at flertallet ikke har flytteplaner. Samtidig er det 19 prosent som uttrykker et ønske om å flytte til en annen bolig. Av disse ønsker 14 prosent å flytte innenfor tidligere Nesset kommune, mens 5 prosent ønsker å flytte utenfor kommunen. I tillegg er det 15 prosent som svarer at de ikke vet, noe som kan indikere usikkerhet eller at beslutningen avhenger av fremtidige forhold.

Figur 8 viser at en større andel av respondentene under 35 år ønsker å flytte, sammenlignet med eldre aldersgrupper. Totalt oppgir 32 prosent i denne gruppen at de vil flytte til en annen bolig i tidligere Nesset kommune, mot 11 prosent blant 35–54-åringene. Dette kan henge sammen med at den yngste gruppen i mindre grad har etablert seg i en egnet eller ønskelig bolig, selv om det også kan være forårsaket av andre forhold.



Figur 8: Ønske om å flytte fra nåværende bolig, fordelt etter alder (prosent, n=288)

Figur 9 viser respondentens vurdering av sannsynligheten for å flytte fra sin nåværende bolig i løpet av de neste fem årene.

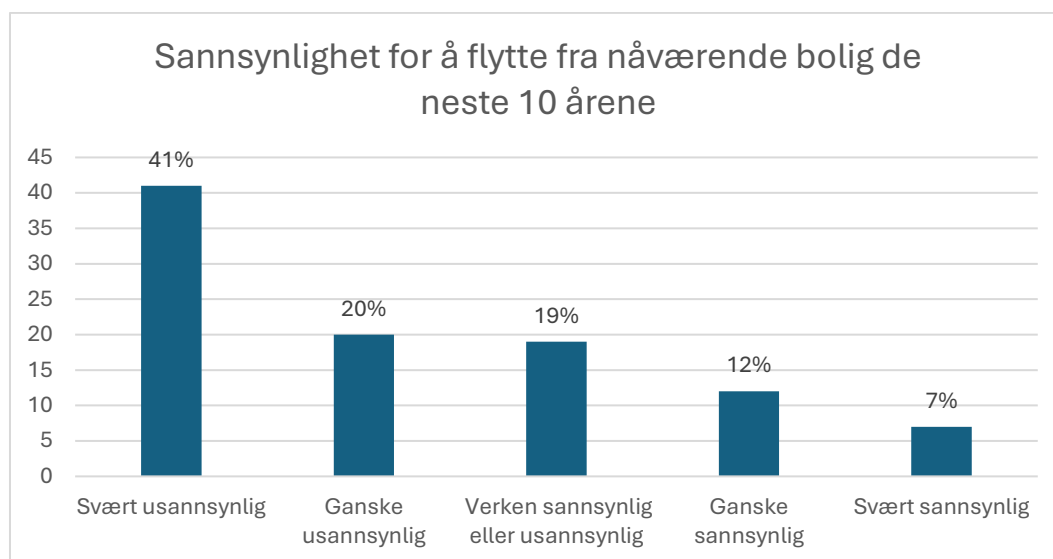


Figur 9: Spørsmål: «Hvor sannsynlig eller usannsynlig er det at du vil flytte fra din nåværende bolig i løpet av de neste 5 årene, enten ved å kjøpe eller leie en ny bolig?» (prosent, n=287)

Totalt oppgir nesten 8 av 10 at de anser det som ganske eller svært usannsynlig at de vil flytte fra sin nåværende bolig i løpet av de neste fem årene. 12 prosent anser det som ganske eller svært sannsynlig, mens 11 prosent svarer at det verken er sannsynlig eller usannsynlig.

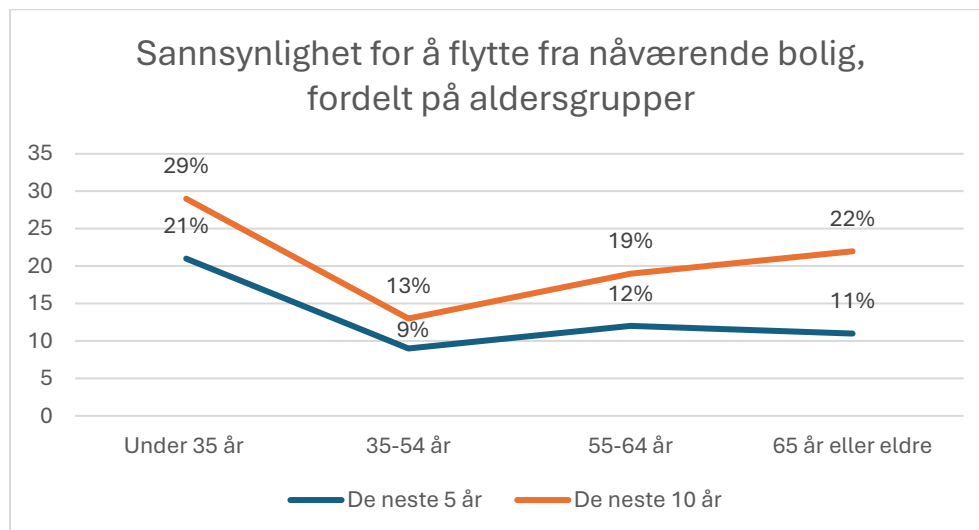
I motsetning til Figur 9, som viser sannsynligheten for å flytte fra nåværende bolig etter fem år, viser Figur 10 sannsynligheten for å flytte etter ti år. Selv om mønstret overordnet er ganske

likt, kan man se at det er en lavere andel som anser det som svært usannsynlig, og en noe større andel som anser det som ganske eller svært sannsynlig.



*Figur 10: Spørsmål: «Hvor sannsynlig eller usannsynlig er det at du vil flytte fra din nåværende bolig i løpet av de neste 10 årene, enten ved å kjøpe eller leie en ny bolig?» (prosent, n=287).*

Det er imidlertid betydelig variasjon mellom aldersgruppene, noe som kommer tydelig frem i Figur 11.

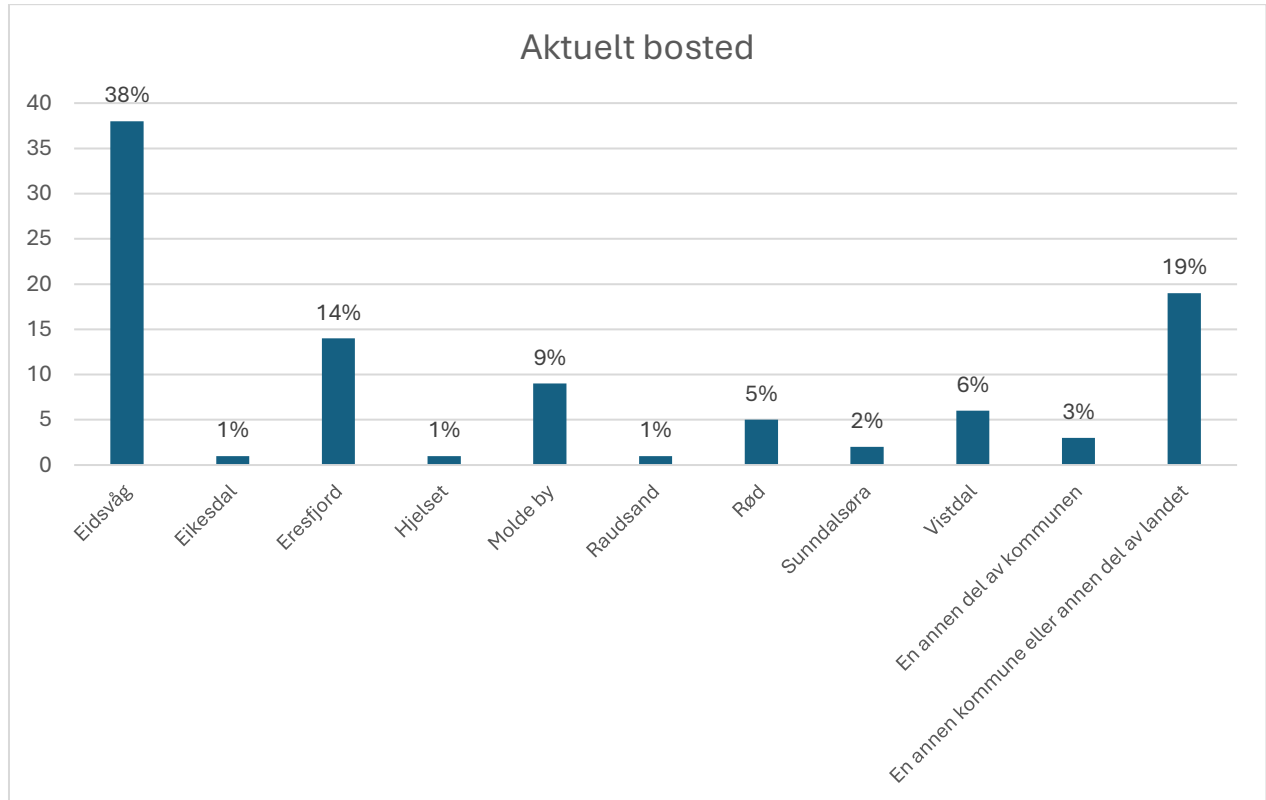


*Figur 11: Andel personer i ulike aldersgrupper som oppgir at det er ganske eller svært sannsynlig at de vil flytte fra nåværende bolig i løpet av de neste fem eller ti årene (prosent, n= 287).*

Figuren viser at andelen som vurderer det som ganske eller svært sannsynlig at de vil flytte fra nåværende bolig i løpet av de neste fem til ti årene, er klart høyest blant personer under 35 år. For personer i aldersgruppen 35–54 år er andelen betydelig lavere, noe som kan henge sammen med at mange i denne gruppen har etablert seg i boligmarkedet og derfor har færre planer om å flytte.

### 3.2. Foretrukket område

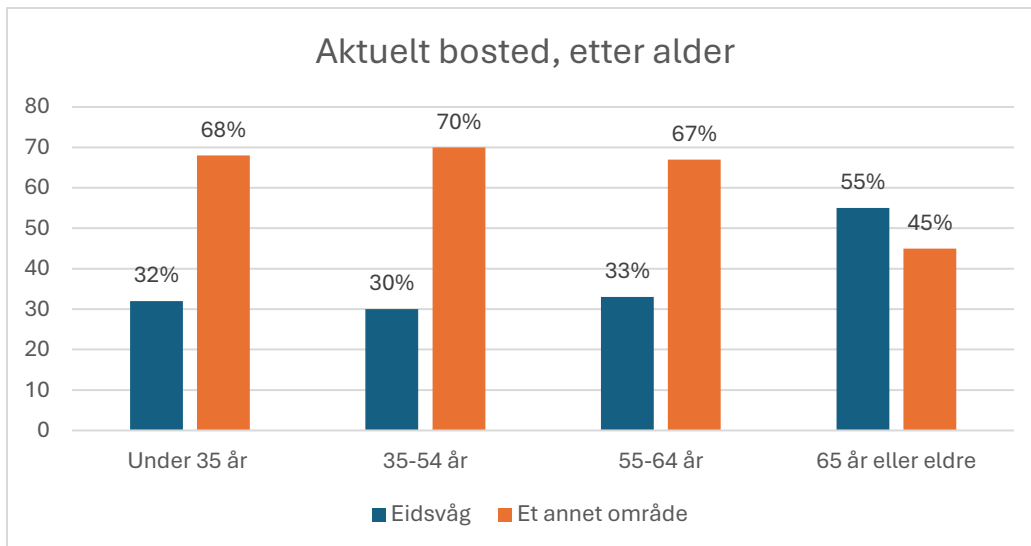
Respondentene som deltok i undersøkelsen, ble videre spurt om hvilket tettsted eller område som ville vært mest aktuelt å bo i dersom de skulle flytte fra sin nåværende bolig. Svaret på dette spørsmålet kommer frem i Figur 12, nedenfor.



Figur 12: Spørsmål: «Dersom du skulle flytte fra din nåværende bolig, hvilket tettsted eller område ville da vært mest aktuelt for deg å bo i?» (prosent, n=290).

Den største andelen av respondentene vurderer Eidsvåg som det mest aktuelle området å bo i dersom de skulle flytte fra sin nåværende bolig (38 prosent). Deretter følger alternativet «et område i en annen kommune eller annen del av landet» med 19 prosent. Utover disse to kategoriene er svarene mer spredt på ulike områder og tettsteder. Supplerende analyser (ikke inkludert) tyder på at disse mønstrene delvis henger sammen med respondentens nåværende bosted, men også andre forhold utover nåværende bosted.

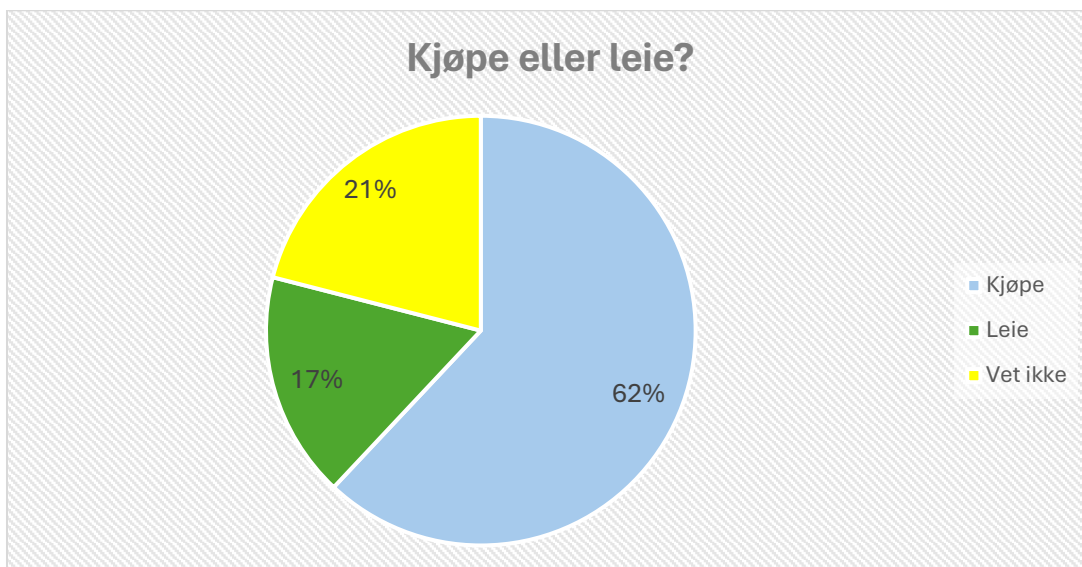
Figur 13 viser at den generelle tendensen er at personer over 65 år i større grad enn yngre aldersgrupper oppgir Eidsvåg som det mest aktuelle bostedet ved eventuell flytting.



Figur 13: Andel personer som oppgir Eidsvåg som det mest aktuelle området, etter alder (prosent, n=288).

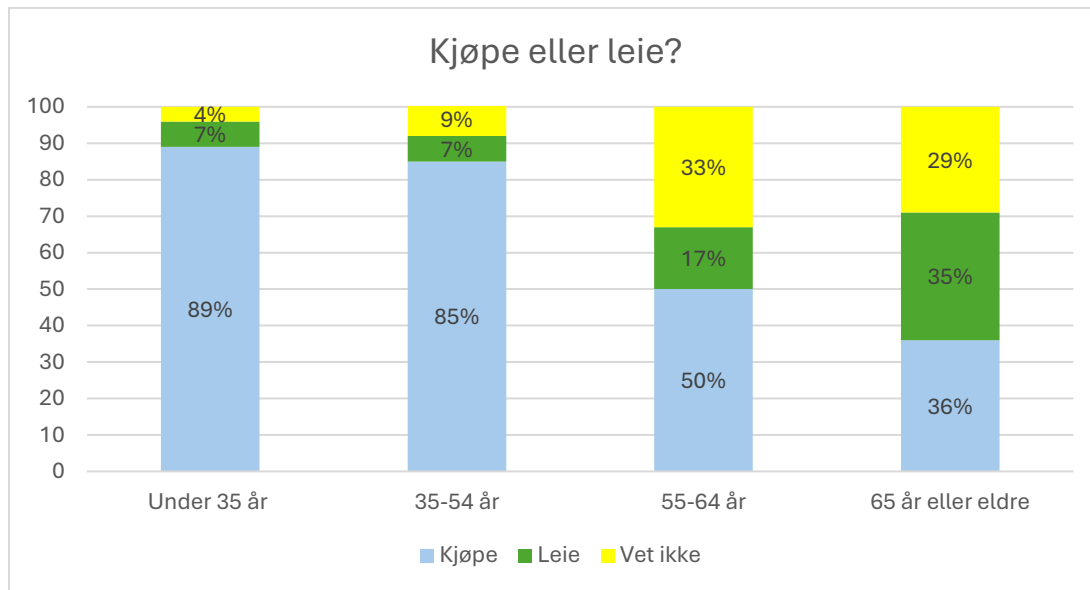
### 3.3. Kjøpe eller leie?

Figur 14 viser hvorvidt respondentene, i en situasjon der de skulle flytte fra sin nåværende bolig, vurderer det som mest sannsynlig at de vil kjøpe eller leie den neste boligen. Et klart flertall (62 prosent) oppgir at de ønsker å kjøpe, mens 17 prosent oppgir at de ønsker å leie. I tillegg svarer en betydelig andel «vet ikke» (21 prosent). Samlet sett kan dette indikere at leie vurderes som et relevant alternativ for en betydelig andel av respondentene.



Figur 14: Spørsmål: «Dersom du skulle flytte fra din nåværende bolig, anser du det som mest sannsynlig at du vil kjøpe eller leie din neste bolig?» (prosent, n=291).

Figur 15 viser en tydelig sammenheng mellom vurderinger av kjøp eller leie og respondentens alder.



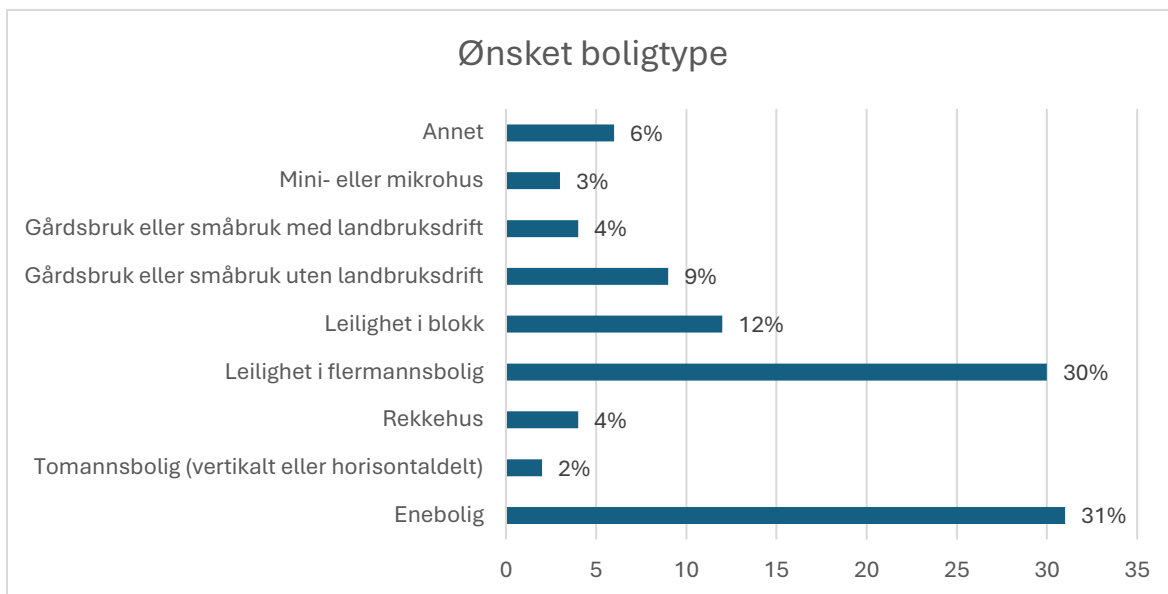
Figur 15: Ander personer som anser det som mest aktuelt å kjøpe eller leie, etter alder. (prosent, n=288).

Figuren indikerer at sannsynligheten for å vurdere leie som et aktuelt alternativ øker med alderen. Blant personer under 55 år oppgir kun 7 prosent at de ønsker å leie, mens andelen stiger til 17 prosent i aldersgruppen 55–64 år, og hele 35 prosent blant personer over 65 år. Det er også en markant økning i andelen som svarer «vet ikke» med økende alder.

Det er imidlertid viktig å merke seg at disse vurderingene er hypotetiske, og særlig blant eldre respondenter er det ikke gitt at en flytting faktisk er aktuelt. Overordnet ser det likevel ut til at kjøp vurderes som mest aktuelt tidligere i livet, mens leie fremstår som et mer attraktivt alternativ senere i livet.

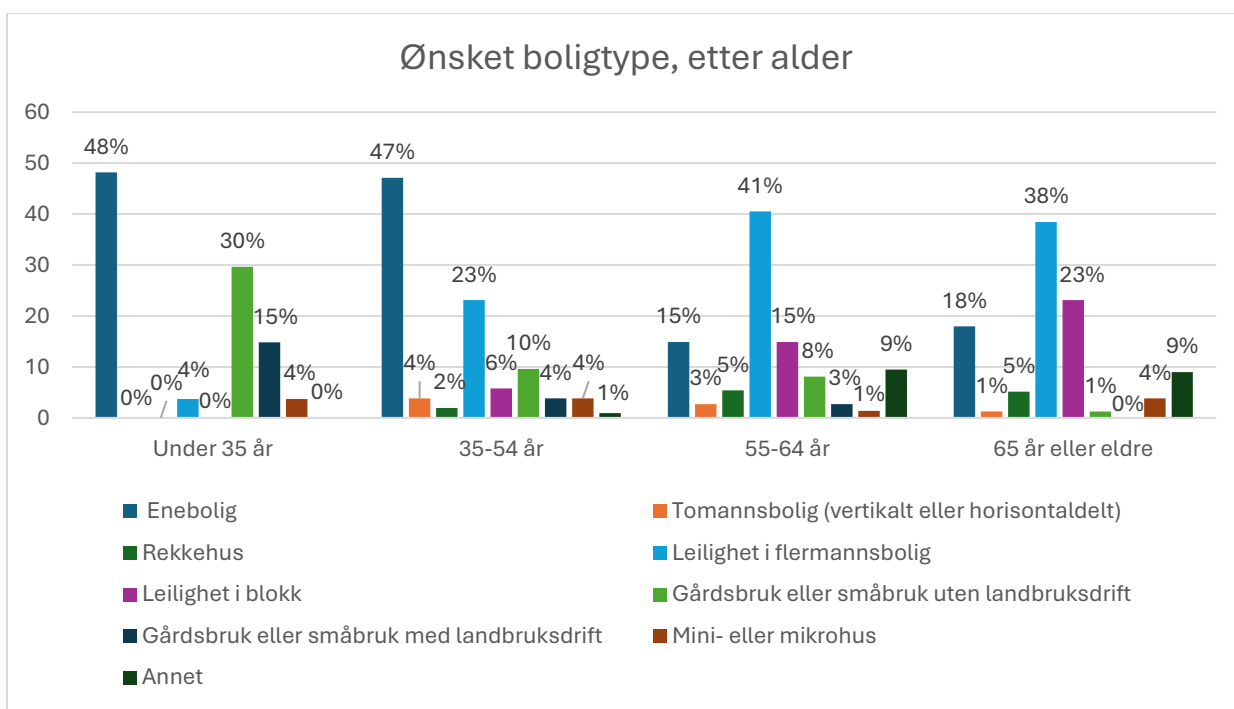
### 3.4. Ønsket boligtype

Figur 16 viser hvilken boligtype som ville vært mest aktuell dersom man skulle flytte fra nåværende bolig. Figuren viser en relativt jevn fordeling mellom andelen som ønsker å flytte til en enebolig (31 prosent) og andelen som foretrekker leilighet i flermannsbolig (30 prosent). Selv om disse to boligtypene skiller seg ut med særlig høy oppslutning, er det også flere som oppgir ønske om andre boligformer – som leilighet i blokk, gårdsbruk eller småbruk uten landbruksdrift, samt rekkehus og andre alternativer.



Figur 16: Spørsmål: «Dersom du skulle flytte fra din nåværende bolig, hvilken boligtype ville da vært mest aktuell for deg?» (prosent, n=285).

Ved ønsket boligtype er det imidlertid stor variasjon etter alder og tilhørende livssituasjon, noe som kommer tydelig frem i Figur 17.



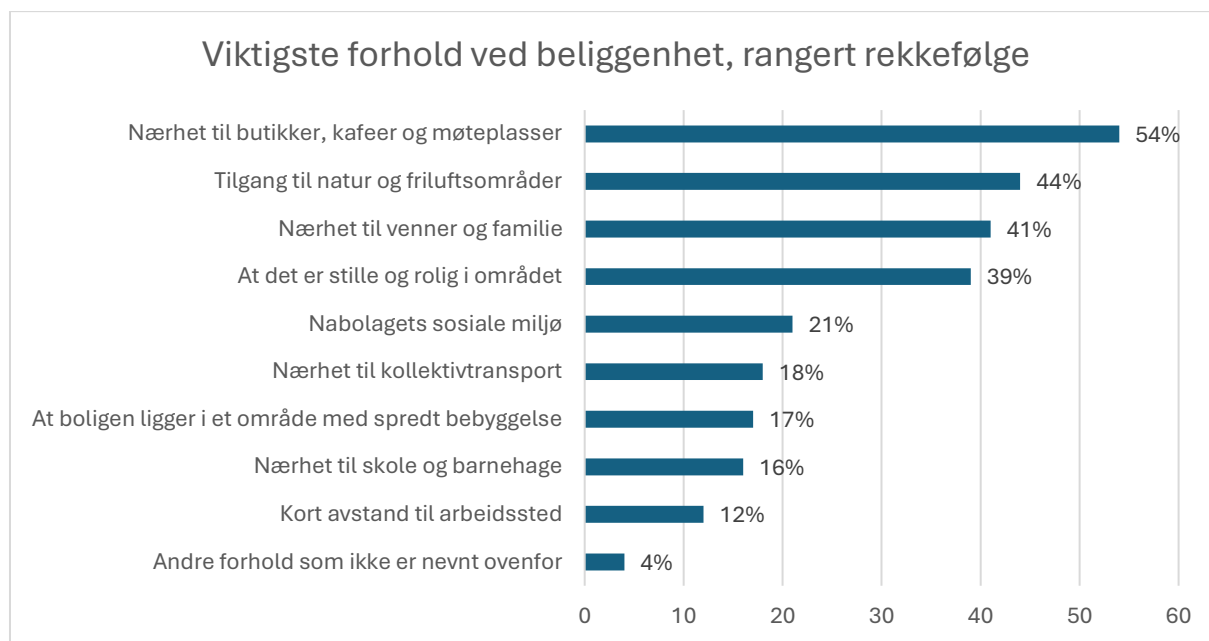
Figur 17: Ønske om boligtype, etter alder (prosent, n=283).

Selv om Figur 17 må tolkes med forsiktighet, ettersom tallene er brutt ned på en måte som gir betydelig usikkerhet (store feilmarginer), fremstår det overordnede bildet likevel som tydelig. Ønsket om enebolig er størst blant personer under 35 år og i aldersgruppen 35–54 år, der nesten halvparten oppgir enebolig som den mest aktuelle boligtypen ved eventuell flytting. I aldersgruppene 55–64 år og 65 år eller eldre har andelen som ønsker enebolig falt til 15–18 prosent.

Det er i hovedsak ønsket om leilighet i flermannsbolig som «tar over» for ønsket om enebolig i de eldre aldersgruppene, selv om det også er en viss økning i ønsket om leilighet i blokk. Det er videre verdt å merke seg at en relativt høy andel personer under 35 år oppgir gårdsbruk med eller uten landbruksdrift som ønsket boligtype (totalt 45 prosent). Selv om dette kan tyde på varierte boligpreferanser blant yngre, er det også mulig at ønsket om gårdsbruk i noen tilfeller er mer idealistisk enn realistisk, og dermed uttrykk for en hypotetisk fremtidsdrøm snarere enn en konkret flytteplan.

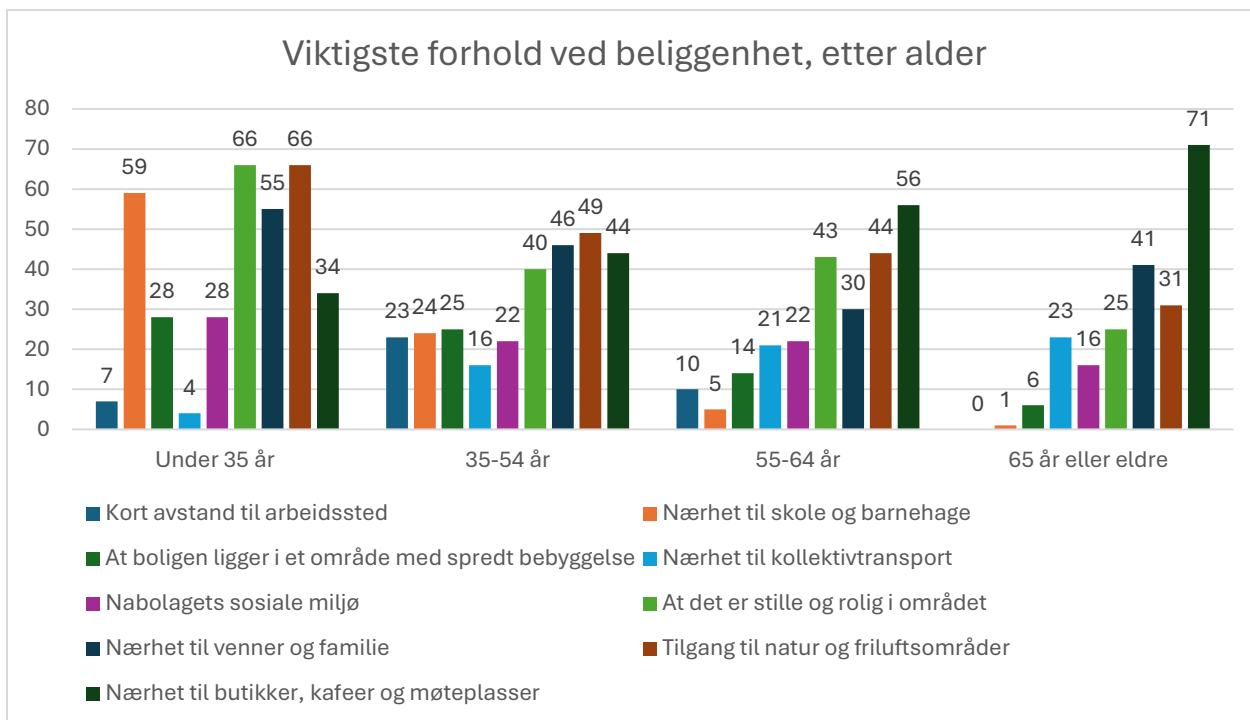
### 3.5. Beliggenhet og boligegenskaper

Figur 18 viser hvilke forhold ved beliggenheten respondentene vurderer som de viktigste ved et eventuelt boligkjøp eller leie av ny bolig, i rangert rekkefølge. Overordnet viser figuren at flest respondenter oppgir nærhet til butikker, kafeer og møteplasser som det viktigste ved beliggenheten til en ny bolig; over halvparten anser dette som et forhold av stor betydning. Deretter følger tilgang til natur og friluftsområder (44 prosent), nærhet til venner og familie (41 prosent), samt at nabolaget oppleves som stille og rolig (39 prosent).



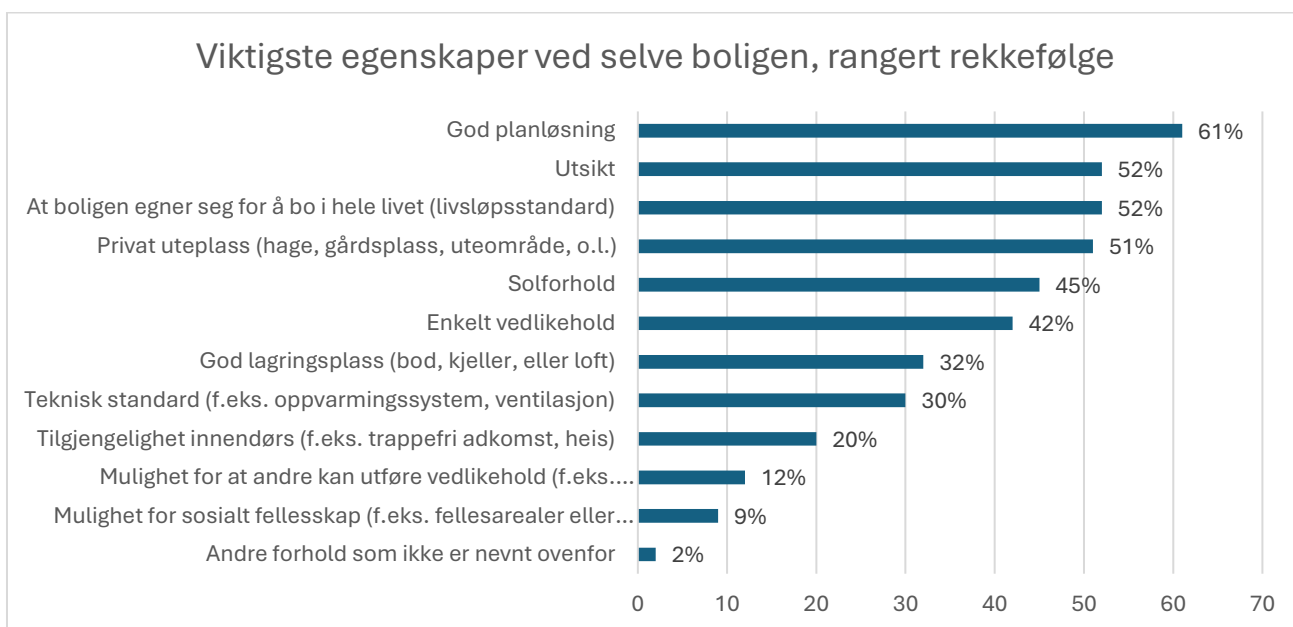
Figur 18: Spørsmål: «Tenk deg at du skal kjøpe eller leie en bolig. Hvilke av følgende forhold ved beliggenhet og omgivelser ville vært viktigst for deg? Velg kun de viktigste punktene – de som virkelig betyr noe for deg» (prosent, n=296).

Det er imidlertid betydelig variasjon i hvilke forhold respondentene anser som de viktigste, avhengig av alder, noe som tydelig fremgår av Figur 19. Blant personer under 35 år vektlegges særlig nærhet til skole og barnehage, et rolig bomiljø, nærhet til venner og familie samt tilgang til natur og friluftsområder. For personer over 65 år har disse forholdene generelt sett mindre betydning, mens nærhet til butikker, kafeer og møteplasser tillegges langt større vekt. For aldersgruppene mellom ytterpunktene fremtrer et mer variert mønster, hvor de i hovedsak plasserer seg mellom de yngste og eldste aldersgruppene.



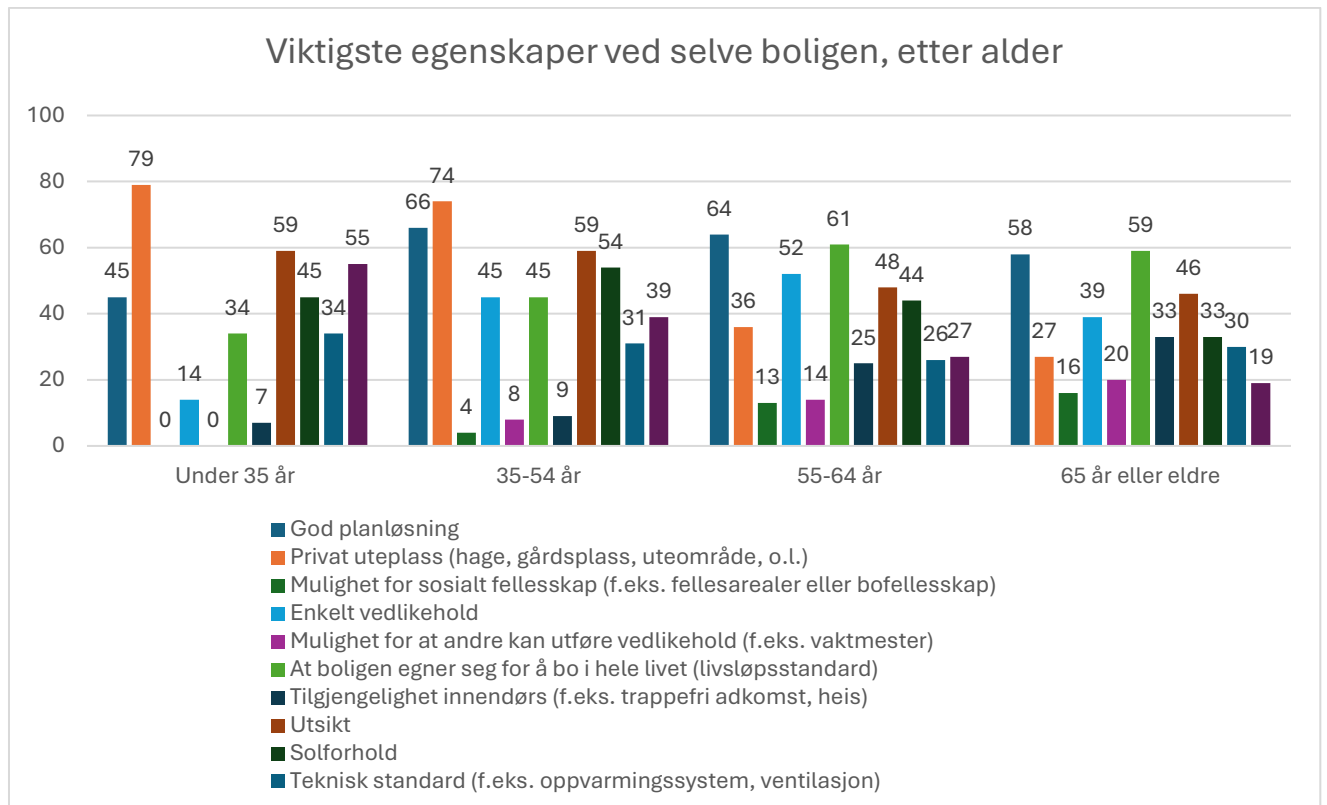
Figur 19: Viktigste forhold ved beliggenhet, etter alder (prosent, n=296).

Figur 20 viser hvilke forhold ved selve boligen respondentene vurderer som de viktigste ved et eventuelt boligkjøp eller leie av ny bolig, i rangert rekkefølge. Figuren viser at flest respondenter anser god planløsning som det viktigste, etterfulgt av utsikt, livsløpsstandard, privat uteplass, solforhold og enkelt vedlikehold.



Figur 20: Spørsmål: «Tenk deg at du skal kjøpe eller leie en bolig. Hvilke av de følgende egenskapene ved selve boligen ville vært viktigst for deg i den sammenhengen? Velg kun de viktigste punktene – de som virkelig betyr noe for de g» (prosent, n=290).

På samme måte som for preferanser knyttet til beliggenhet, er det betydelig variasjon knyttet til preferanse ved selve boligen etter alder – noe som kommer frem i Figur 21.



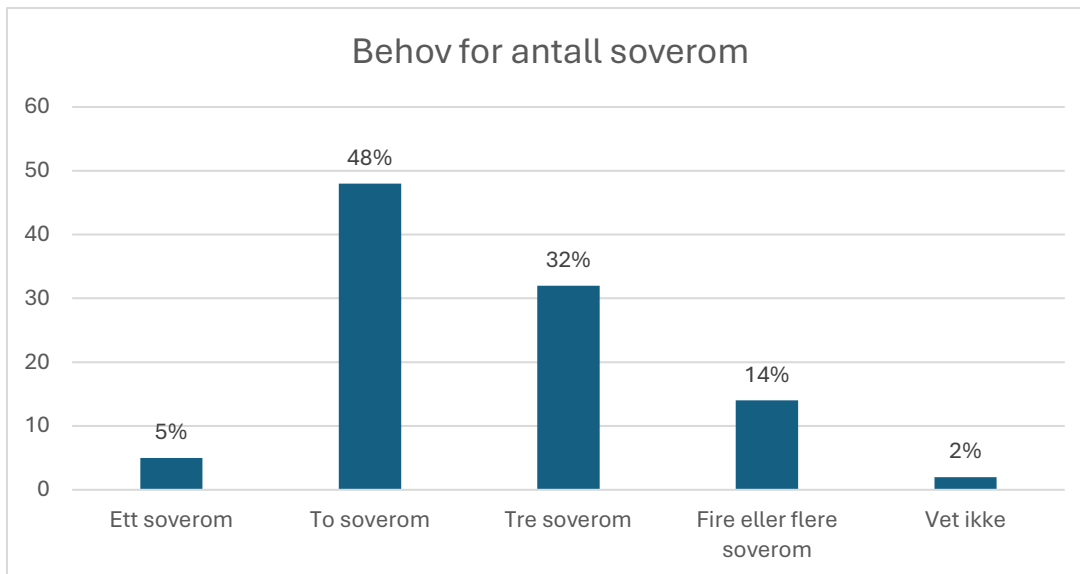
Figur 21: Viktigste egenskaper ved selve boligen, etter alder (prosent, n=290).

Overordnet viser figuren at respondenter under 35 år, samt de i alderen 35–54 år, i særlig grad vektlegger privat uteplass, som hage, gårdsplass eller annet uteområde. Blant personer 55 år og eldre tillegges dette langt mindre betydning, mens livsløpsstandard derimot vurderes som viktigere. Det er også en tendens til at enkelt vedlikehold vurderes som minst viktig blant de under 35 år, men får økt betydning fra 35 år og oppover. Forhold som solforhold, teknisk standard og utsikt fremstår som mer jevnt fordelt på tvers av aldersgrupper, selv om enkelte av disse faktorene ser ut til å tillegges noe mindre vekt blant de eldste respondentene.

Som tidligere nevnt er det viktig å være oppmerksom på at når datamaterialet brytes ned på dette detaljnivået, øker usikkerheten (store feilmarginer), og tallene må derfor tolkes med forsiktighet. Dette gjelder også for Figur 19.

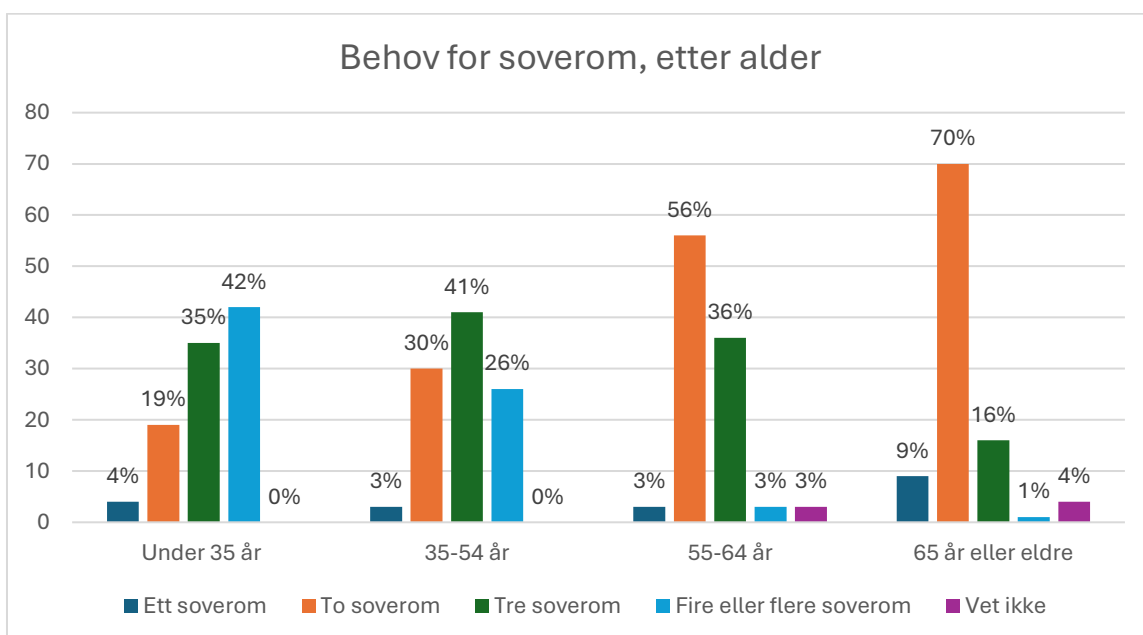
### 3.6. Antall soverom

Forskjeller i boligpreferanser er også synlig når man ser på behovet for antall soverom, der variasjonen er relativt stor (Figur 22). Flest angir behov for to soverom (48 prosent), etterfulgt av tre (32 prosent) og fire eller flere soverom (14 prosent). Svært få oppgir at de kun har behov for ett soverom (5 prosent).



Figur 22: Spørsmål: «Dersom du skulle flytte fra din nåværende bolig, hvor mange soverom har du minimum behov for?» (prosent, n=284).

Som ved øvrige boligpreferanser er det stor variasjon i behovet for antall soverom etter alder, noe som tydelig fremgår av Figur 23. Generelt er behovet for mer enn to soverom størst blant de yngste aldersgruppene, mens det med økende alder er en tydelig tendens til at flere oppgir behov for kun to soverom.

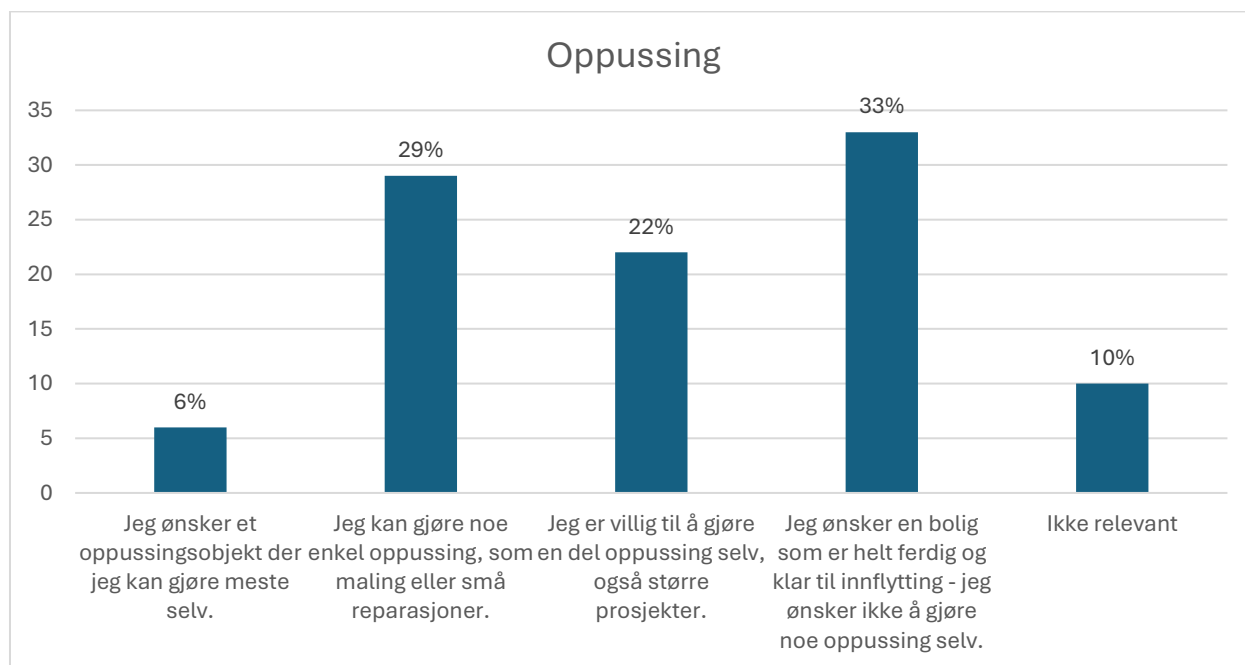


Figur 23: Behov for soverom, etter alder (prosent, n=284).

Det er imidlertid viktig å merke seg at dette gjelder minimumsbehov (se spørsmålsformulering i figurtekst på Figur 22), og at de faktiske ønskene og preferansene kan ligge noe høyere.

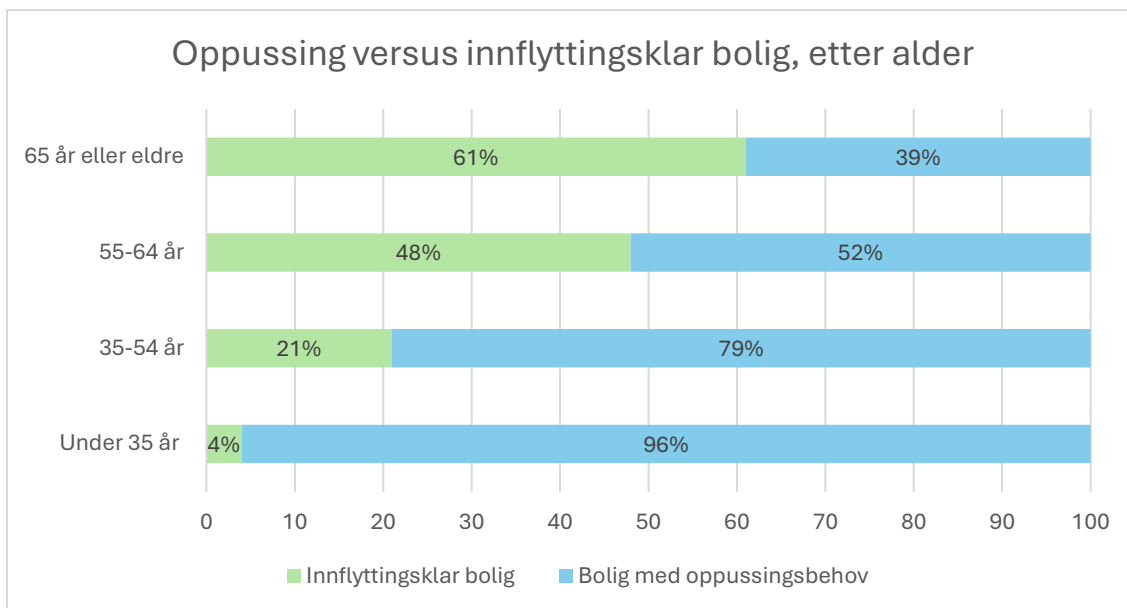
### 3.7. Oppussing

Figur 24 viser hvordan respondentene stiller seg når det gjelder oppussing. Mens kun 6 prosent oppgir at de ønsker et oppussingsobjekt, er det en forholdsvis høy andel som oppgir at de enten kan gjøre noe enkel oppussing selv (29 prosent) eller også større prosjekter (22 prosent). Samtidig oppgir 1 av 3 at de ønsker en bolig som er helt ferdig og klar til innflytting.



Figur 24: Spørsmål: Ved et eventuelt boligkjøp, hvordan stiller du deg til å gjøre oppussing selv?» (prosent, n=290)

Figur 25 viser en klar tendens til at villigheten til å gjøre oppussing selv synker med økende alder. For eksempel oppgir 96 prosent av personer under 35 år at de kan gjøre noe eller mye oppussing selv, til sammenligning med 39 prosent blant personer 65 år eller eldre. Det er imidlertid verdt å merke seg at også i de eldste aldersgruppene er det en relativt høy andel som er villig til å gjøre noe oppussing selv, selv om majoriteten (61 prosent) ønsker seg et helt innflyttingsklart objekt.

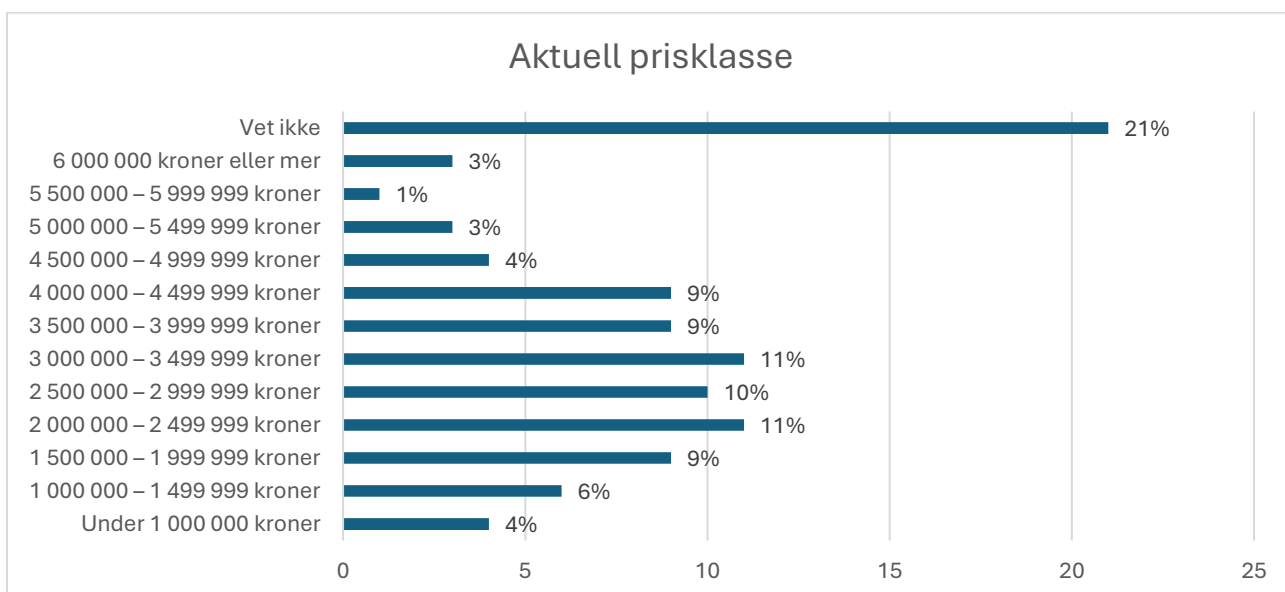


Figur 25: Andel personer som ønsker en innflyttingsklar bolig (blå) og andel som ønsker en bolig med en viss grad av oppussing, fordelt på alder. Kategorien «ikke relevant» er ekskludert (prosent, n=287).

Flere forhold kan bidra til å forklare disse variasjonene, blant annet boligpreferanser (hvilken type bolig man ønsker og dens behov for oppussing), prisnivå (lavere inngangspriser på oppussingsobjekter), samt interesse og kapasitet til å gjennomføre oppussing.

### 3.8. Prisklasse og finansiering

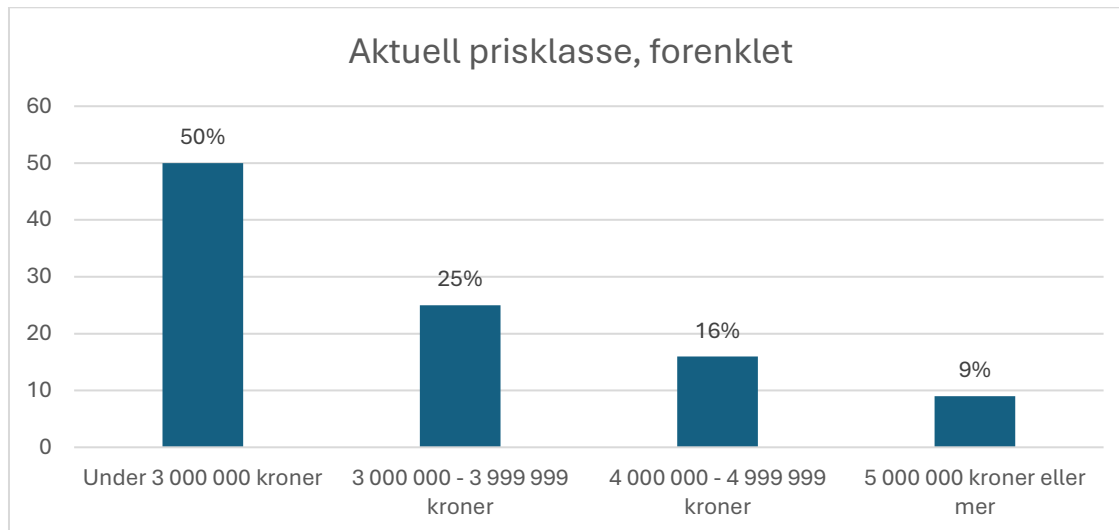
Figur 26 viser hvilken prisklasse respondentene ville vurdert ved et eventuelt boligkjøp, med utgangspunkt i husstandens nåværende inntekt og egenkapital.



Figur 26: Spørsmål: «Dersom du (eller dere) skulle kjøpe en bolig i løpet av det nærmeste året – hvilken prisklasse ville dere da realistisk vurdert, med tanke på husstandens nåværende inntekt og egenkapital?» (prosent, n=290).

Figuren viser en veldig stor spredning i hvilke prisklasser ulike personer ville sett på med utgangspunkt i husstandens nåværende inntekt og egenkapital. Utover en nokså stor «vet ikke» kategori, er de høyeste andelen mellom 2 000 000 og 3 500 000 millioner kroner, selv om også 29 prosent oppgir at de ville sett på boliger over 3 500 000 kroner.

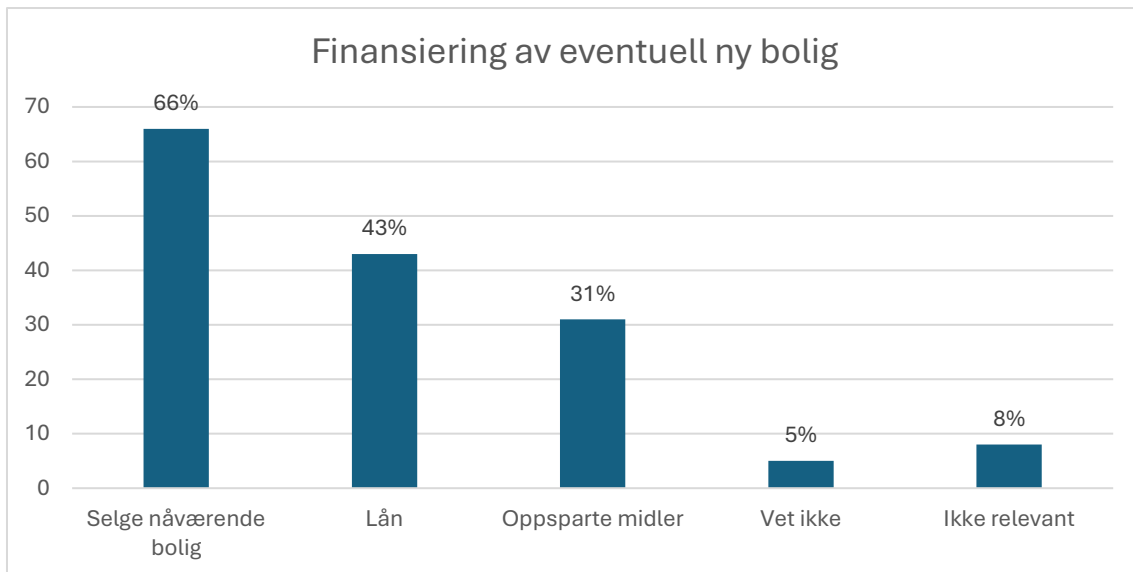
Figur 27 viser en noe forenklet figur der flere av priskategoriene er slått sammen og personer som har oppgitt «vet ikke» er blitt ekskludert.



Figur 27: Aktuell prisklasse, forenklet (prosent, n=290).

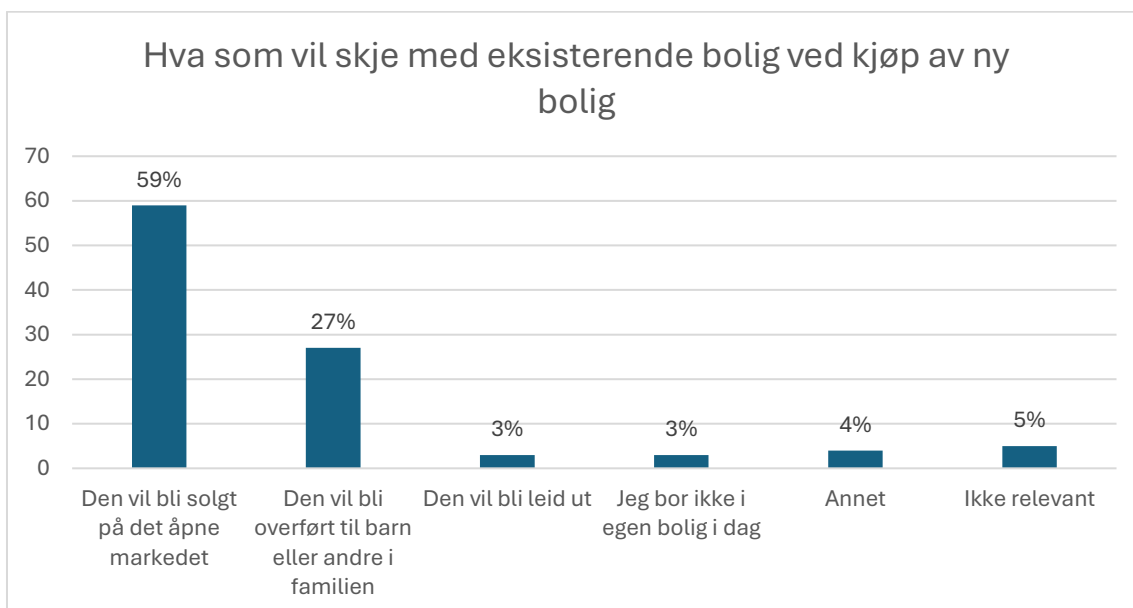
Den største andelen (50 prosent) ville sett på boliger under 3 000 000 kroner, etterfulgt av boliger mellom 3 000 000 og 3 999 999 kroner (25 prosent). Videre oppgir 16 prosent interesse for boliger i prissjiktet 4 000 000–4 999 999 kroner, mens 9 prosent ville sett på boliger til 5 000 000 kroner eller mer. Tilleggsanalyser (ikke vist i figuren) indikerer ingen klar sammenheng mellom alder og valgt prissjikt.

Figur 28 viser hvordan de fleste ville finansiert en eventuell ny bolig ved hjelp av å selge nåværende bolig (66 prosent), lån (43 prosent) og/eller oppstarte midler (31 prosent).



Figur 28: Spørsmål «Hvordan ville du (eller dere) i tilfelle finansiert et boligkjøp i løpet av det nærmeste året? (Flere kryss mulig)» (prosent, n=287).

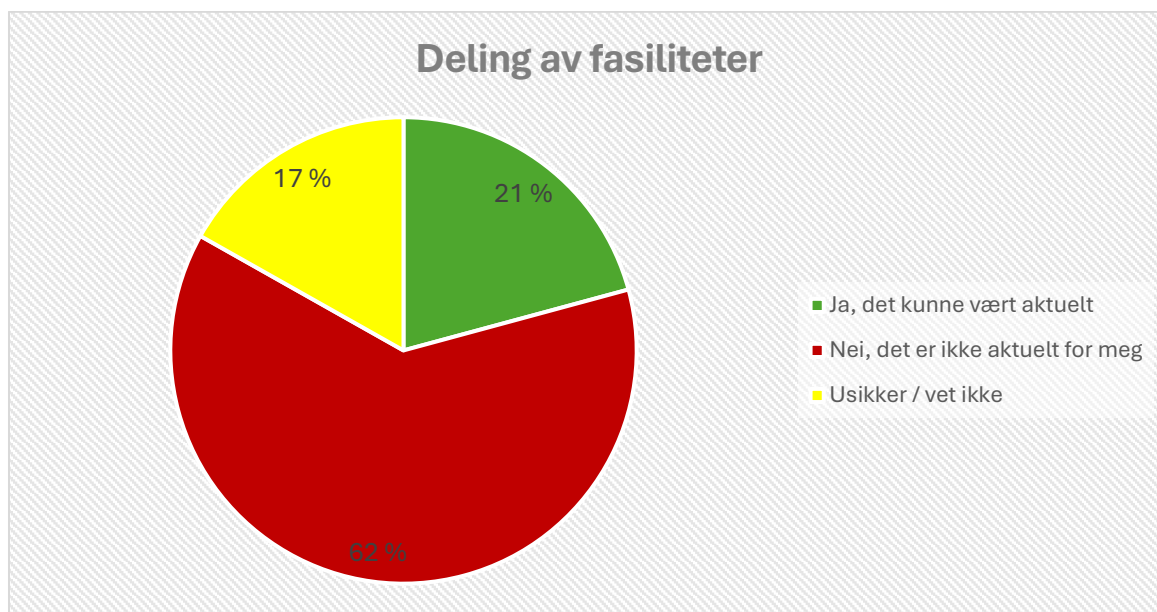
Videre viser Figur 29 at nesten 6 av 10 oppgir at de tror eksisterende bolig vil bli solgt på det åpne markedet ved et eventuelt boligkjøp, mens i overkant av 1 av 4 tror den vil bli overført til barn eller andre i familien. Enkelte oppgir også at den vil bli leid ut, selv om andelen som oppgir dette er lav (3 prosent).



Figur 29: Spørsmål: «Hva tror du vil skje med boligen du bor i, dersom du kjøper ny bolig?» (prosent, n= 287).

## 4. Holdninger til fellesløsninger og prøvebolig

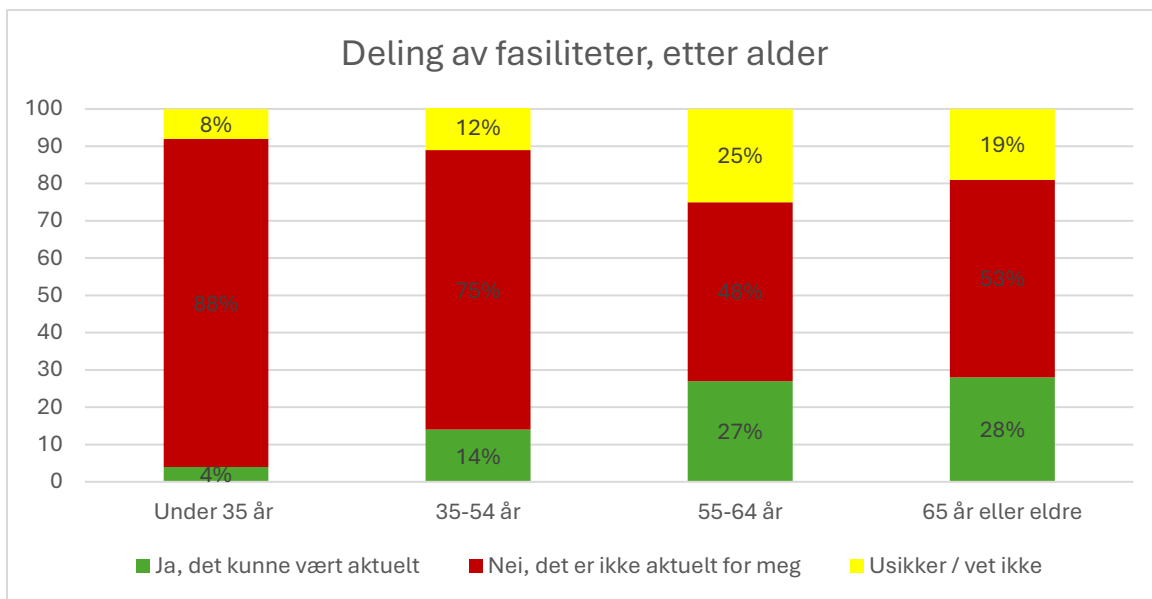
I undersøkelsen ble respondentene også stilt spørsmål om deres holdninger til fellesløsninger i boligprosjekter. Mer spesifikt ble de stilt følgende spørsmål: «*Dersom du skulle kjøpe eller leie en bolig, kunne det være aktuelt for deg å dele enkelte fasiliteter med andre beboere? (for eksempel fellesrom, gjesterom, treningsrom, drivhus eller lignende)?*». Fordelingen av svarene på dette spørsmålet kommer frem i Figur 30.



Figur 30: Deling av fasiliteter (prosent, n=283).

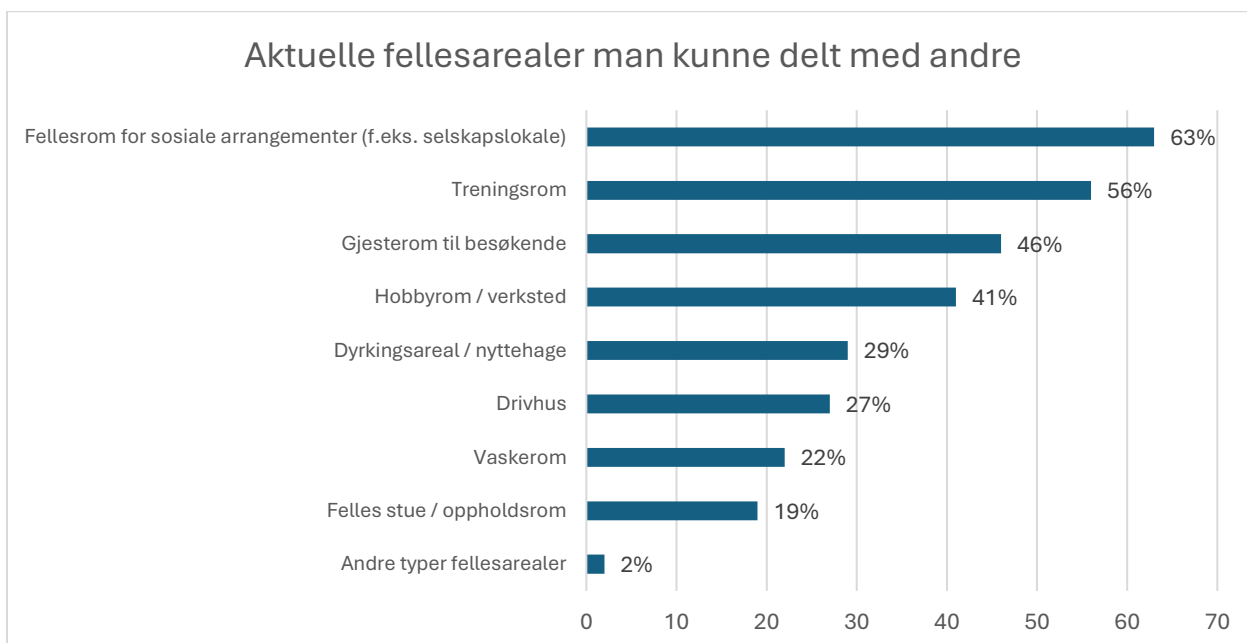
Majoriteten av respondentene (62 prosent) oppgir at det *ikke* er aktuelt å dele fasiliteter med andre beboere. Samtidig svarer 21 prosent at det kunne vært aktuelt, mens 17 prosent er usikre.

Det er imidlertid en tendens til at det er noe mer aktuelt i eldre aldersgrupper enn i de yngre aldersgruppene, noe som kommer frem i Figur 31. For eksempel oppgir kun 4 prosent av respondentene under 35 år at det kunne vært aktuelt å dele fasiliteter med andre, til sammenligning med 28 prosent blant personer 65 år eller eldre.



Figur 31: Deling av fasiliteter, etter alder (prosent, n=282).

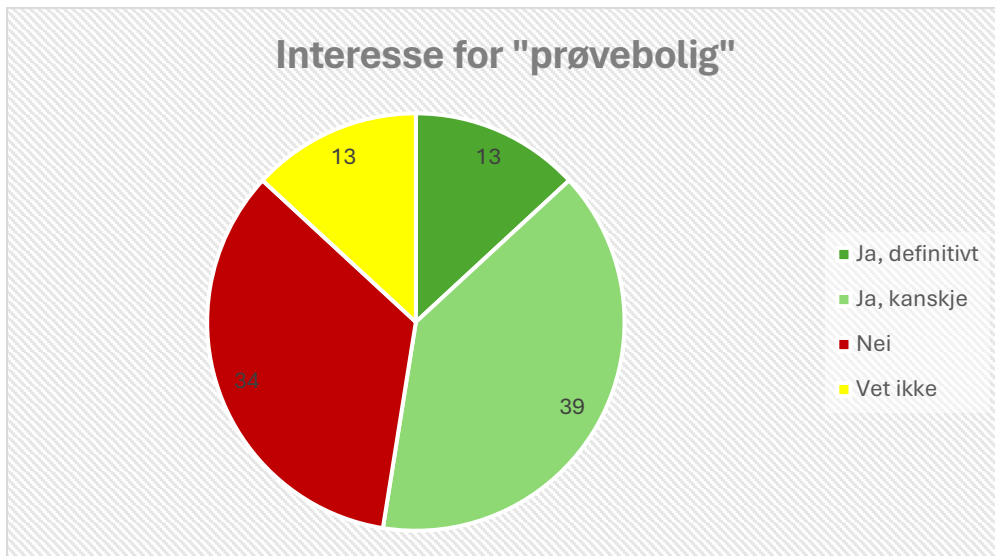
Figur 32 viser hvilke fellesarealer respondentene kunne se for seg å dele med andre. I figuren er svarene rangert etter andel, slik at de arealene flest oppgir står øverst. Blant dem som oppgir at det kunne være aktuelt å dele fasiliteter med andre, er det størst oppslutning om fellesrom for sosiale arrangementer (63 prosent), etterfulgt av treningsrom (56 prosent) og gjesterom til besøkende (46 prosent). En relativt høy andel nevner også hobbyrom eller verksted (41 prosent). I motsatt ende av skalaen finner man fasiliteter som vaskerom (22 prosent) og felles stue/oppholdsrom (19 prosent), som relativt få vurderer som aktuelle å dele.



Figur 32: Aktuelle fellesarealer man kunne delt med andre (prosent, n=59).

Respondentene som deltok i undersøkelsen, fikk også spørsmål om såkalt «prøvebolig». Mer spesifikt ble de spurt: «Dersom du skulle flytte i løpet av de neste årene, kunne du vært interessert i å leie en bolig midlertidig for å prøve ut om den passer for deg – med mulighet for

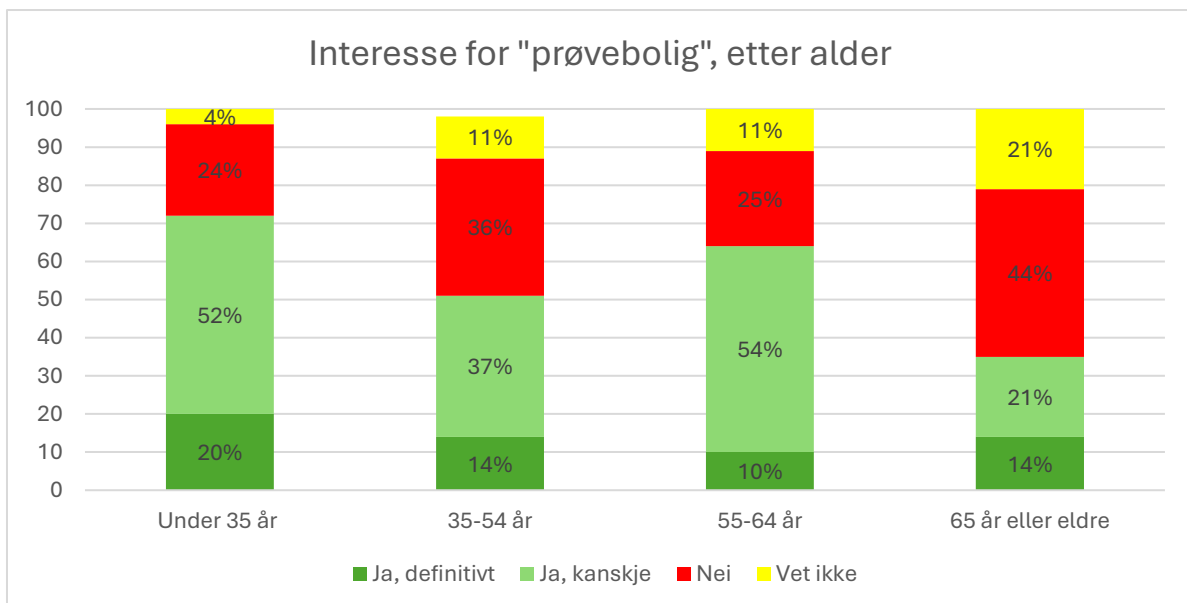
å kjøpe den dersom du bestemmer deg for å flytte dit permanent? (Såkalt «prøvebolig»)). Fordelingene på svarene på dette spørsmålet fremgår i Figur 33.



Figur 33: Interesse for «prøvebolig» (prosent, n=280).

Overordnet fremstår interessen for prøvebolig som relativt stor. Totalt 13 prosent oppgir at dette definitivt kunne vært aktuelt, mens 39 prosent svarer at det kanskje kunne vært aktuelt. Samlet sett stiller dermed litt over halvparten (52 prosent) av respondentene seg positive til konseptet.

Det er likevel noe variasjon etter alder, noe som kommer frem i Figur 34. Interessen for prøvebolig er størst blant personer under 35 år og lavest blant dem som er 65 år eller eldre. Samtidig oppgir en betydelig andel i aldersgruppene 35–54 år og 55–64 år at dette kanskje kunne vært aktuelt.



Figur 34: Interesse for prøvebolig, etter alder (prosent, n=279).

## 5. Kommentarer og innspill fra innbyggere

Avslutningsvis i spørreundersøkelsen ble respondentene invitert til å dele sine tanker og refleksjoner knyttet til bo- og boligsituasjonen i tidligere Nesset kommune. Dette var et åpent spørsmål der deltakerne kunne skrive fritt, og over 150 personer benyttet seg av denne muligheten. Kommentarene gir nyttige innblikk i hvordan innbyggerne opplever boligsituasjonen, og hvilke ønsker og bekymringer som kommer til uttrykk.

Nedenfor presenteres et utvalg av de rundt 150 kommentarene som kom inn. Utvalget gir ikke et fullstendig bilde, men er valgt ut for å illustrere noe av bredden i innspillene.

### 5.1. Mangel på tomter og boliger

Mange av respondentene opplever boligsituasjonen i tidligere Nesset kommune som utfordrende. Et høyt antall tomme hus og ferieboliger som verken blir solgt eller leid ut, bidrar til stagnasjon i boligmarkedet.

*«Antall tomme hus og ferieboliger som ikke blir solgt/leid ut i indre Nesset (Eresfjord) er problematisk høyt».*

(anonym respondent, A)

Samtidig er det stor mangel på tilgjengelige tomter, og flere respondenter oppgir at de møter krevende prosesser for å få skilt ut nye tomter. Enkelte opplever dette som en barriere for utvikling, særlig når man sammenligner med utbygging i andre deler av landet. Lang behandlingstid på byggesøknader, både for nybygg og utbedringer, forsterker problemet.

*«Alt for få ledige tomter. Lang behandlingstid på byggesøknader, det være seg nybygg og utbedringer på eksisterende bolig»*

(anonym respondent, B)

*«Det er svært få muligheter til å sette seg opp hus selv (f.eks. "ferdighus") pga mangel på tomter. For mange leiligheter, og for få eneboliger».*

(anonym respondent, C)

Enkelte peker også på et behov for flere eneboliger av god standard og størrelse, spesielt rettet mot barnefamilier.

*«Det er boligmangel for barnefamilier. Behov for eneboliger av god standard og størrelse. Helst nybygde boliger eller gode og attraktive tomter».*

(anonym respondent, D)

### 5.2. Særskilte utfordringer for eldre?

Flere eldre ønsker å flytte fra store hus til mer tilpassede boliger, men mangelen på egnede leiligheter eller omsorgsboliger gjør dette vanskelig. Prisforskjellen mellom salg av eldre hus og kjøp av moderne leiligheter skaper økonomiske utfordringer, særlig for pensjonister.

*«En pensjonist som bor i Eidsvåg har ingen midler til å selge privathus og kjøpe leilighet med bra standard. Prisene av solgte hus er mye lavere en å kjøpe leilighet med god standard. Du vil dø fra prosjektet med gjeld langt opp over ørene».*

(anonym respondent, E)

*«Det er et stort antall eldre som er for frisk til å flytte på sykehjem og for dårlig til å ta var på husene sine. Det skulle vært flere leiligheter som er egnet for eldre. Det er en stor eldrebølge, der eldre ikke klarer seg uten nær familie».*

(anonym respondent, F)

Enkelte foreslår å bygge omsorgsboliger for å frigjøre eksisterende boliger, samt å etablere leiligheter for både eldre og unge.

*«Bygge flere omsorgsboliger som gjør at eldre kan selge husene sine. Ergo muligheter for de yngste å komme inn på boligmarkedet. Vet om mange som står i kø, både eldre og yngre».*

(anonym respondent, G)

### **5.3. Tilflytting til tidligere Nesset – barrierer og muligheter**

Respondentene i undersøkelsen fikk også et åpent spørsmål om de kjenner noen som er interessert i å flytte til tidligere Nesset kommune, og hvilke eventuelle barrierer som hindrer dem fra å gjøre det.

*«Kjenner flere som kunne tenke seg å flytte hit, men det er ikke nok boliger på markedet. De som man potensielt kan kjøpe trenger totalrenovering, og det er vanskelig å sitte på et hus samtidig som du totalrenoverer et annet. De som ikke trenger så mye oppussing er gjerne feriehus og ikke til salgs.*

(anonym respondent, H)

*«Jeg har [familie] som ønsker å flytte til Eidsvåg. Men de ønsker å leie leilighet, men [det] er ingen å oppdrive på langtidsleie for dem».*

(anonym respondent, I)

Lignende utfordringer bli også påpekt når det gjelder tilbakeflyttere, som skal inn på boligmarkedet.

*«Leiligheter til leie/salg for førstegangs kjøpere/leiere, mange studenter kommer hjem for å bosette seg, men må ty til å bo hjemme hos foreldre pga ingen muligheter for å leie/kjøpe noe».*

(anonym respondent, J)

Utover behov for boliger, leiligheter og byggeklare tomter med enkel prosess, er det flere som påpeker viktigheten av å ha lokale arbeidsplasser og jobbmuligheter, inkludert mulighet for fjernarbeid. Flere understreker også hvordan det er viktig å opprettholde stabile og tilgjengelige tilbud for skole og barnehage – for at tidligere Nesset kommune skal kunne fremstå attraktivt for yngre og barnefamilier.

## 6. Tolkninger av resultater og veien videre

I dette notatet har vi sett på bygdebefolkningens boligpreferanser i tidligere Nesset kommune, basert på svar fra nær 300 innbyggere. Undersøkelsen gir innsikt i nåværende boligsituasjon, fremtidige flytteplaner, ønsket boligtype og beliggenhet, samt holdninger til fellesløsninger, prøvebolig og oppussing. Resultatene viser tydelige forskjeller mellom aldersgrupper og livsfaser, og peker på både behov og barrierer knyttet til boligtilbudet i området.

Funnene gir samlet sett et godt grunnlag for videre vurderinger og tiltak. Det er imidlertid viktig å ta hensyn til særlig tre forhold ved tolkningen av resultatene:

**For det første** kan det være forskjeller mellom hva folk oppgir i en spørreundersøkelse og hva de faktisk gjør i praksis. Dette betyr ikke at resultatene er uten verdi, men at det kan vise seg å være noe avvik mellom intensjon og handling.

**For det andre** kan det finnes skjevheter i hvem som har deltatt i undersøkelsen. Tidligere analyser tyder på at yngre er noe underrepresentert, og det er derfor nyttig å se nærmere på aldersfordelingen i svarene. Ulike alders- og livsfaser gir ulike boligpreferanser, og dette bør tas i betraktning. Det kan også foreligge andre skjevheter som er vanskeligere å kontrollere for, eksempelvis at de som deltar er mer aktivt på boligjakt enn de som ikke deltar – selv om resultatene ikke gir tydelige indikasjoner på dette.

**For det tredje** vil enkelte figurer ha store feilmarginer når materialet brytes ned på alder. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til de prosenttallene som presenteres.

I praksis innebærer dette at notatet bør forstås som et oppdatert kunnskapsgrunnlag og et utgangspunkt for videre arbeid, snarere enn en fasit for hva innbyggerne i tidligere Nesset ønsker. Det er derfor mer hensiktsmessig å se på de overordnede mønstrene enn på eksakte prosenter i enkeltspørsmål. Resultatene peker for eksempel på en interesse for både leie og prøvebolig. En naturlig tilnærming vil være å teste ut slike konsepter i en noe mindre skala før eventuelle større satsinger vurderes.