



# NBBL Byggestatistikk 2008



# Hovedtall for 2008

Antall ferdigstilte boliger:	2 355
Antall igangsatte boliger:	526
Antall igangsatte boliger skaffet til veie uten byggherreansvar:	739

## NBBLs prognose for 2009:

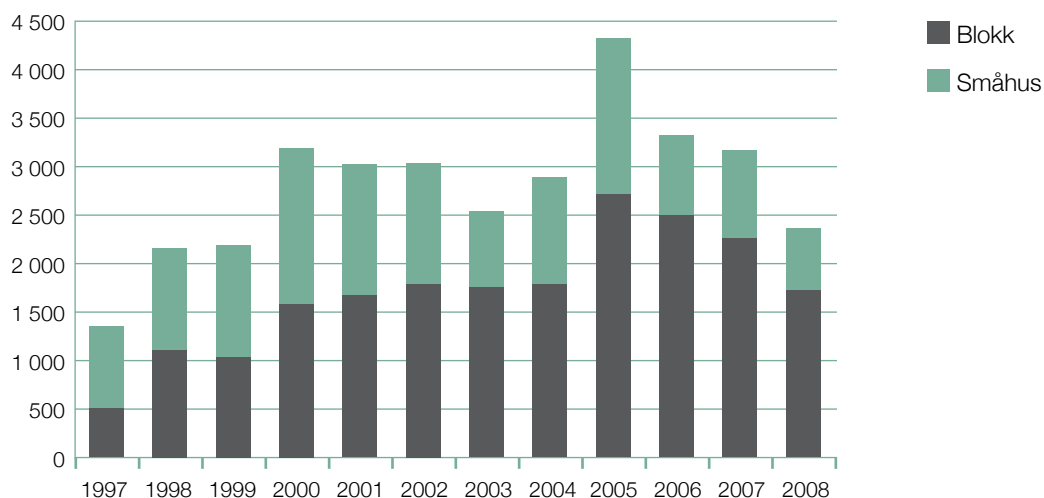
ca. 700 igangsatte boliger

Norske boligbyggelag ferdigstilte 2355 boliger i løpet av 2008. Dette er en nedgang på 25 prosent i forhold til 2007 da det ble ferdigstilt 3147 boliger.

I Norske boligbyggelag ble det igangsatt 526 boliger i løpet av 2008. Dette er det laveste igangsettingstallet som NBBL har registrert etter 1960.

I tillegg til de igangsatte boligene, ble det i 2008 skaffet til veie 739 boliger til boligbyggelagenes medlemmer i prosjekter hvor boligbyggelagene ikke hadde noen form for byggherreansvar. Dette er en nedgang på 56 prosent fra 2007 da Norske Boligbyggelag skaffet til veie 1675 boliger til sine medlemmer i slike prosjekter.

Ved inngangen av 2009 planlegger boligbyggelagene å sette i gang bygging av ca 1.100 boliger fordelt på 50 boligprosjekter. Boligbyggelagenes plantall er historisk sett noe høyere enn de endelige byggetallene. Grunnet den vanskelige situasjonen i bolig- og finansmarkedet i hele 2008 og ved inngangen av 2009, antar vi igangsettingstallene blir betydelig lavere i tiden framover. Vårt anslag for 2009 er at boligbyggelagene igangsetter ca 700 boliger.



Figur 1: Antall ferdigstilte boliger i Norske Boligbyggelag.

# Igangsatte boliger i 2008

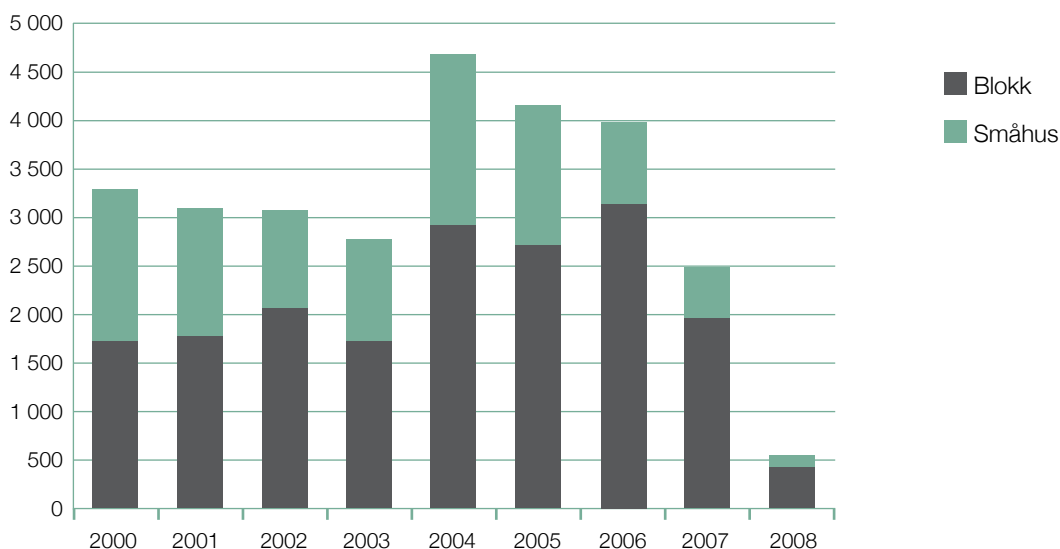
526 boliger ble igangsatt i 2008 gjennom 28 prosjekter. Av de igangsatte boligene var 399 (74 prosent) blokkleiligheter og 127 (26 prosent) småhusprosjekter. Dette er i tråd med de senere år hvor antall blokkleiligheter har vært dominerende blant boligbyggelagenes boligprosjekter.

Statistisk sentralbyrås tall for den totale byggeaktiviteten i Norge for 2008 viser en igangsetting av nye boliger på 25 824. Tilsvarende tall for 2007 var 32 520 nye boliger. Dette er en nedgang på 20,6 prosent.

SSB har i hele 2008 rapportert om økt etterslep i rapporteringen og at enkelte prosjekter som er meldt igangsatt kan ha blitt utsatt på ubestemt tid. Tallet for igangsatte boliger for 2008, er derfor trolig reelt sett lavere enn det som er rapportert.

Tar man likevel utgangspunkt i disse noe usikre tallene har boligbyggelagenes andel av den totale igangsettingen gått ned fra 7,6 prosent i 2007 til 2 prosent i 2008.

Nedgangen kommer trolig som et resultat av finanskrisen, og at boligprisene har gått ned i løpet av 2008. Dette har ført til at nyboligsalget har bremsset kraftig opp. Spesielt er dette tilfellet i markedet for småhus og blokkleiligheter som boligbyggelagene tradisjonelt er mest involvert i. Den lave andelen er trolig også et resultat av at mange boligbyggelag har et mål om mindre risiko og har endret sin rolle i boligprosjekter. I tillegg til de 526 boligene som boligbyggelagene igangsatte i egen regi, ble det skaffet til veie 739 boliger til egne medlemmer hvor boligbyggelagene ikke har vært byggherrer. I disse prosjektene hadde boligbyggelagene ulike typer av involvering som for eksempel salg, markedsføring, byggherreombudsrolle og forvaltning.



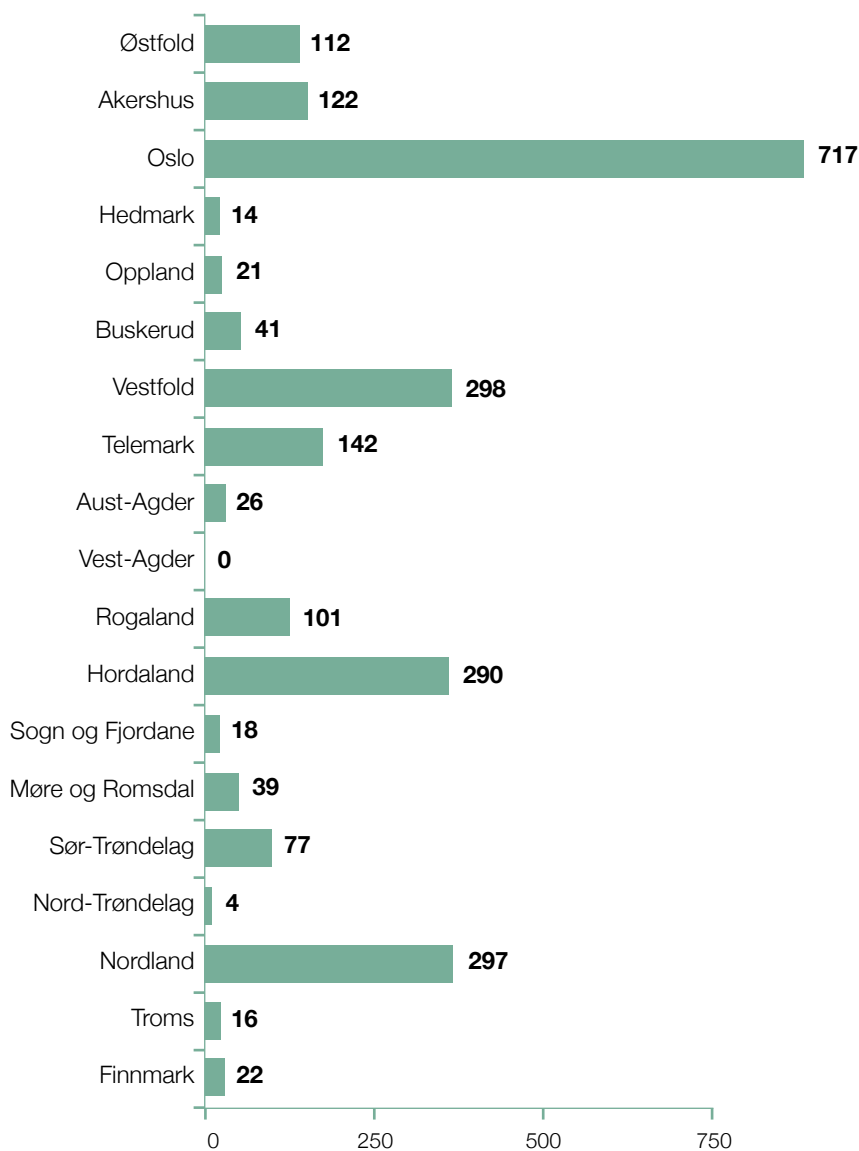
Figur 2: Antall igangsatte boliger i Norske boligbyggelag.

# Ferdigstilte boliger

2.355 boliger ble ferdigstilt i 2008, gjennom 85 prosjekter. Det innebar en nedgang i antall ferdigstilte boliger på 25 prosent i forhold til 2007. Antallet utgjør 8,4 prosent av totalt antall ferdigstilte boliger i Norge.

82 prosent av de fullførte boligene var organisert som tilknyttede borettslag for boligbyggelagene. De øvrige boligene var i hovedsak organisert som frittstående borettslag eller eierseksjonssameier. Av de fullførte boligene var 1.712 (73 prosent) blokkleiligheter, mens 643 (27 prosent) boliger var småhusprosjekter.

Som for igangsatte boliger, var aktiviteten størst i Oslo. Her ble 717 boliger ferdigstilt. Nordland, Vestfold og Hordaland fulgte deretter med henholdsvis 297, 296 og 290 boliger.



Figur 3: Geografisk fordeling – ferdigstilte boliger for Norske Boligbyggelag i 2008.

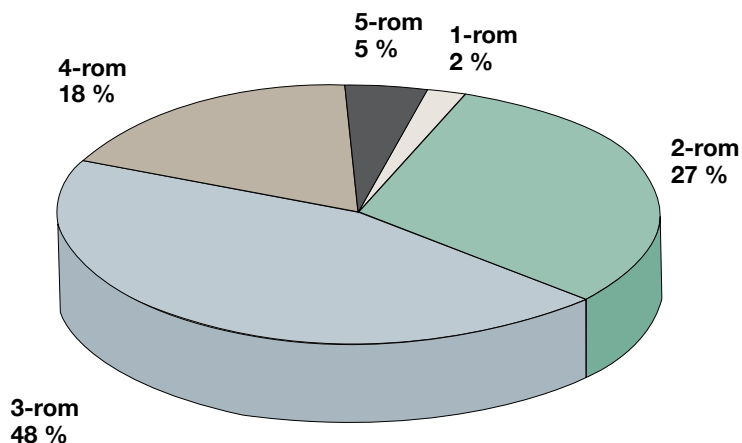
# Boligstørrelse

77 prosent av de ferdigstilte boligene i 2008 hadde 3 rom eller mindre, mens 23 prosent hadde mer enn 4 rom eller mer.

Gjennomsnittlig bruksareal i 2008 var 73,7 m<sup>2</sup> noe som var 3,7 m<sup>2</sup> større enn i 2007.

Fordeling og bruksareal for hver leilighetstype i 2008 var som følger:

Fordeling	Antall	Gjennomsnittlig bruksareal
1 roms	52	36,5 m <sup>2</sup>
2 roms	646	53 m <sup>2</sup>
3 roms	1093	74,2 m <sup>2</sup>
4 roms	438	95,2 m <sup>2</sup>
5 roms	116	127,6 m <sup>2</sup>

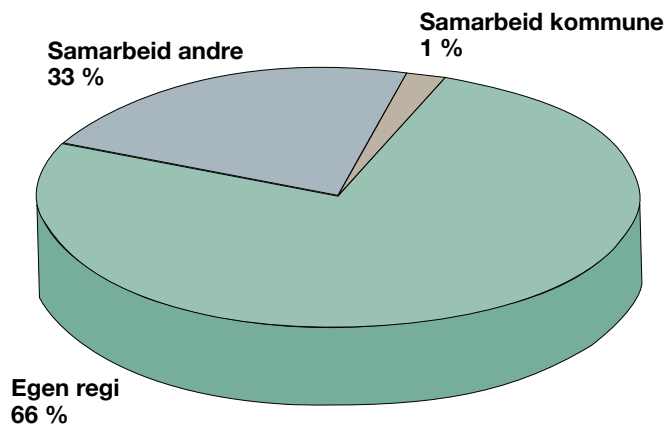


Figur 4: Ferdigstilte boliger i 2008 fordelt etter antall rom på boligene

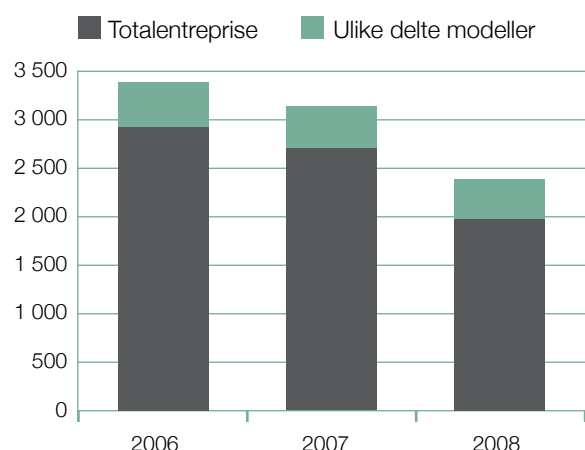
# Samarbeidspartnere

I 2008 ble 66 prosent av de fullførte boligene oppført i regi av boligbyggelagene alene. 33 prosent ble oppført med delt byggherreansvar med andre utbyggere, mens kun 1 prosent ble oppført i samarbeid med/på oppdrag fra kommuner. Samarbeidsløsninger med andre utbyggere finner vi særlig hos de mest byggeaktive lagene.

Figur 5: Ferdigstilte boliger i 2008 fordelt etter oppdragsgivere/samarbeidspartnere



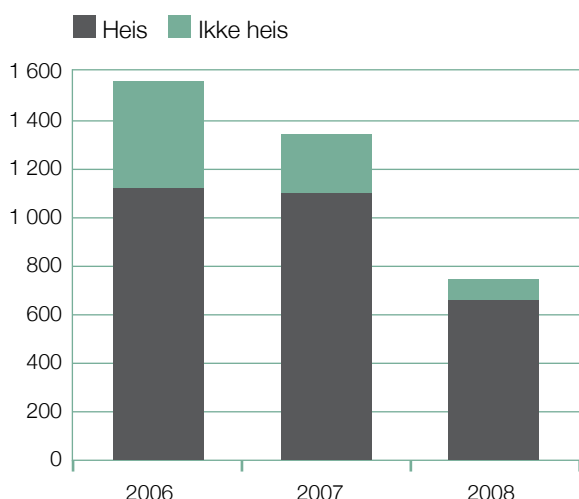
# Entreprisereform



Figur 6: Ferdigstilte boliger etter entreprisereform

Totalentreprisen har en sterk dominans som gjennomføringsmodell i boligbyggelagens byggeprosjekter. Av de totalt 85 ferdigstilte prosjektene, med 2.355 boliger, ble denne entreprisereformen valgt på 78 prosjekter med 1935 boliger (82 prosent). I 2006 var andelen 89 prosent og i 2007 var andelen 86 prosent.

# Heis i lavblokker

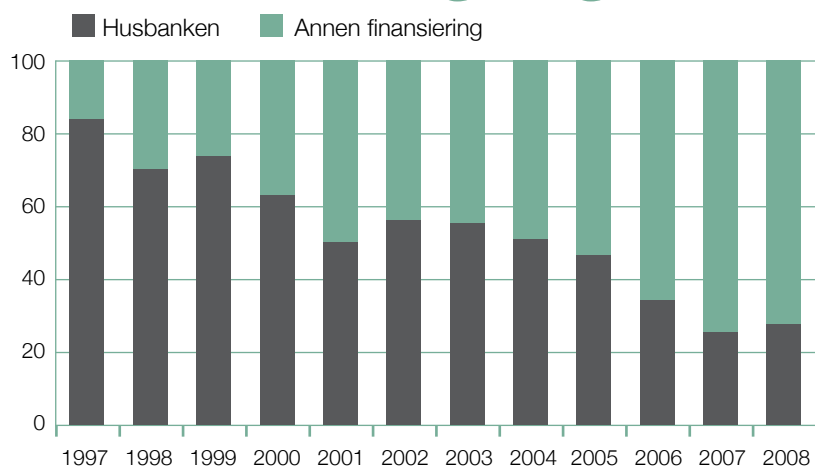


Figur 7: Ferdigstilte boliger - heisandel i blokkprosjekter på under 5 etasjer

Blant blokkleilighetene var 964 boliger i bygninger på fem etasjer eller mer, mens 748 var i blokker med mindre enn fem etasjer. Innenfor sistnevnte gruppe stiller ikke Plan- og bygningsloven pr i dag krav om heis.

Likevel ble det i 2008 installert heis knyttet til 664 boliger i denne typen boliger. (89 prosent). I 2006 og 2007 var andelen med heis i blokker mindre enn 5 etasjer henholdsvis 72 og 82 prosent. Dette viser at markedet etterspør heiser i de fleste blokkprosjekter, og at krav i Plan- og bygningsloven ikke behøver å være avgjørende for at heis blir installert.

# Finansiering – grunnlån



Figur 8: Andel ferdigstilte boliger med Husbankfinansiering.

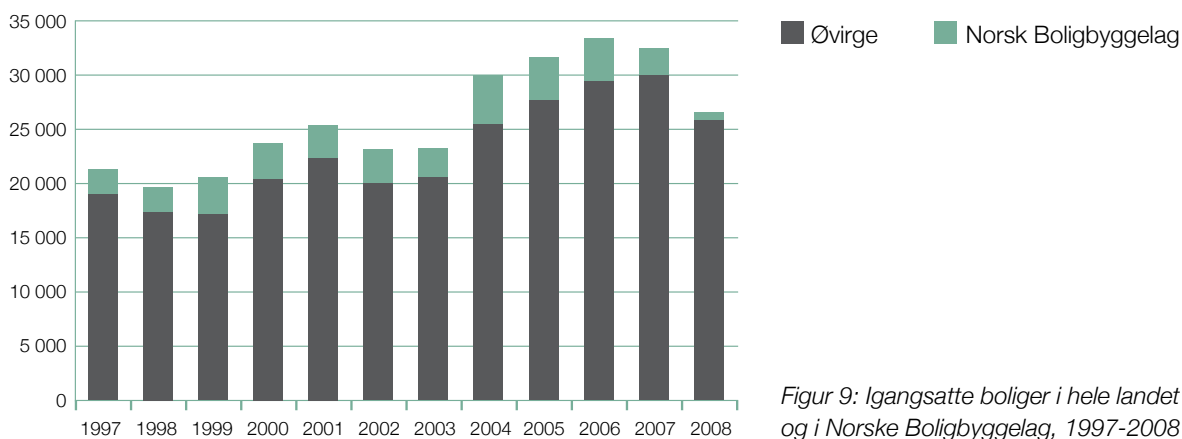
Husbankens rolle som finansieringskilde for boligbyggelag, har blitt svekket i de senere årene. For ti år siden ble mer enn åtte av ti nybygde boliger grunnfinansiert gjennom Husbanken. I 2008 ble Husbankens grunnlån benyttet på 505 (21 prosent) av de 2.394 ferdigstilte boligene, mens de øvrige boligene ble finansiert i privatmarkedet. Det er grunn til å tro at Husbankens rolle blir styrket i årene fremover grunnet det svært vanskelige finansmarkedet ved inngangen av 2009.

# Nasjonale byggetall

Tall fra byggearealstatistikken til Statistisk Sentralbyrå viser at det i Norge ble registrert igangsatt 25.824 boliger i 2008. En nedgang på 20,6 prosent i forhold til 2007. I 2007 ble det registrert igangsatt 32.520 boliger, som var 1,1 prosent lavere enn i 2006, som var det høyeste igangsettingstallet siden 1982. Før 2004 lå de årlige byggetallene på 20-25.000 boliger, mens det i årene 2004 - 2007 ble igangsatt bygget mellom 30.000 og 33.000 boliger pr år.

I 2008 har Akershus, Rogaland, Hordaland og Oslo vært fylkene med flest igangsatte boliger. Her ble det henholdsvis registrert igangsatt 4.411, 3.283, 2.765 og 2.708 boliger. Færrest ble det registrert i Finnmark, Oppland, Troms og Telemark med henholdsvis 267, 438, 470 og 470 boliger.

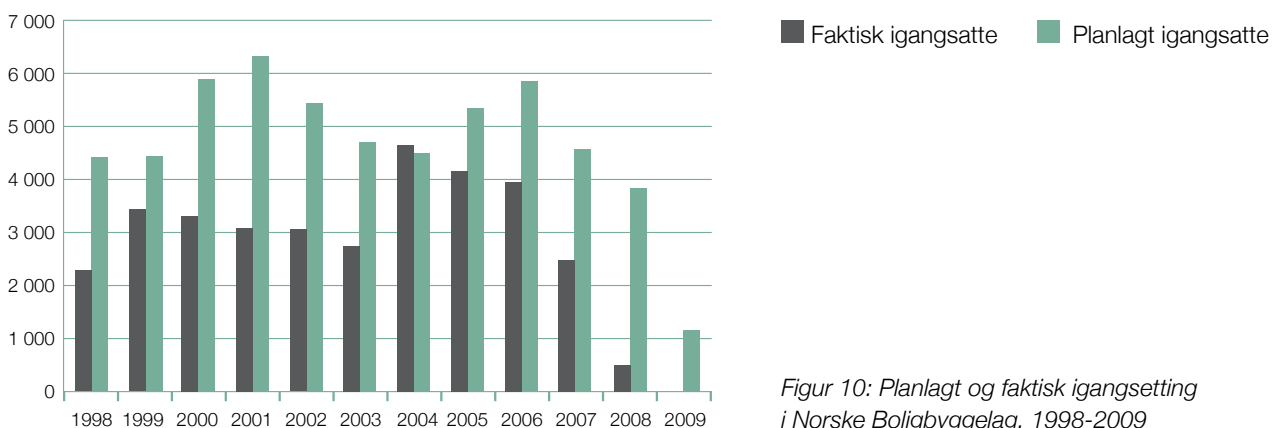
Boligbyggelagens andel av total igangsetting ble 2 prosent i 2008.



## Planlagt igangsetting i 2008

I 2008 planlegger boligbyggelagene å sette i gang bygging av 1.100 boliger fordelt på ca. 50 boligprosjekter. Av disse er 700 blokkleiligheter, mens 400 boliger er i småhus. 82 prosent av boligene er planlagt organisert som borettslag.

I figur 10 har vi satt opp boligbyggelagenes plantall ved inngangen til de enkelte år, og det som lagene faktisk har satt i gang. Med unntak av 2004 har regelen vært at plantallene i betydelig grad har overgått faktiske byggetall. Dette tror NBBL blir tilfellet også i 2009. NBBLs anslag er 700 igangsatte boliger i år. I tillegg antas det at lagene vil fremskaffe et ikke ubetydelig antall boliger til medlemmer uten å ha byggherreansvaret.



### **AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND - NBBL**

NBBL er fellesorganisasjonen for 82 boligbyggelag. Disse boligbyggelagene og NBBL utgjør til sammen Norske Boligbyggelag.

NBBL samler boligbyggelagene og arbeider for deres felles interesser ved å

- være pådriver og rådgiver overfor sentrale myndigheter
- bistå boligbyggelagene med opplæring, rådgiving og utvikling
- tilby konkurransedyktige produkter og tjenester

NBBL skal være landets fremste kompetansesenter på bolig og boligrelaterte spørsmål.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av prosjektdirektør Atle Gulpinar ved NBBL. Mars 2009.



Øvre Vollgate 11  
Pb. 452 Sentrum, 0104 Oslo  
Tlf: 22 40 38 50  
Faks: 22 33 36 40  
e-post: partner@nbbl.no  
Org. nr: 946 649 669  
www.nbbl.no