

NBBLs
BOLIGSTATISTIKK
2016





Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for norske boligbyggelag. Per 31.12.2016 var **42** boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har **990 000** medlemmer og forvalter **490 000** boliger i **12 000** boligselskap over hele landet.

OM STATISTIKKEN

NBBLs boligstatistikk gir en generell beskrivelse av virksomheten til våre medlemslag. Siden 1960 har NBBL gitt ut denne type statistikk.

På www.nbbl.no finner du utfyllende statistikk for boligbyggelagene samlet, og tall for hvert enkelt boligbyggelag. Statistikken er innhentet og utarbeidet av NBBL.

DE 5 STØRSTE BOLIGBYGGELAGENE:

Boligbyggelag:

1. OBOS
2. Usbl
3. BOB
4. TOBB
5. Bate

Antall medlemmer:

- 417 000
- 94 000
- 67 000
- 61 000
- 51 000

Antall forvaltede boliger:

- 215 000
- 50 000
- 24 000
- 28 000
- 23 000

bob

BATE
boligbyggelag



ûsbl
For deg og ditt hjem

TOBB

OBOS

2016: Et tredelt boligmarked

Boligmarkedet var hett i 2016, hovedsakelig drevet av lav rente og bedring i norsk økonomi. Oppgangen ble forsterket av flere år med lav boligbygging i pressområder, og da særlig i Oslo-regionen. Tidligere år har prisveksten rundt om i landet variert langt mindre, men i 2016 fikk vi et tredelt boligmarked; svak utvikling i oljetunge Rogaland og andre områder tilknyttet oljenæringen, høy vekst de fleste andre steder og eksplosiv boligprisvekst i Oslo. Prisen på gjennomsnittsboligen i Oslo økte med 2.500 kroner dagen, hver eneste dag i 2016. Da blir det umulig å spare til bolig!

Boligbyggerne har respondert på de gode tidene og boligbyggingen skjøt i været i fjor. Boligbyggelagene økte sin

igangsetting for syvende år på rad. Økt boligbygging vil forhåpentligvis bidra til å dempe det sterke prispresset i boligmarkedet framover.

En positiv effekt av de gode tidene er at interessen for medlemskap i boligbyggelagene er rekordhøy og nærmer seg raskt én million medlemmer. Samtidig som antall forvaltede boliger nærmer seg en halv million.

Det er lite som tyder på at boligmarkedet får noen bråstopp. Økt boligbygging, stabil rente og en moderat vekst i norsk økonomi tyder imidlertid på at prisveksten dempes gjennom året. NBBL forventer at gjennomsnittsprisen på boliger vil stige omlag 10 prosent i 2017.



NBBL FORVENTER AT **GJENNOMSNIITSPRISEN**
PÅ BOLIGER VIL STIGE OMLAG 10 PROSENT I 2017

Thor Eek

Administrerende direktør

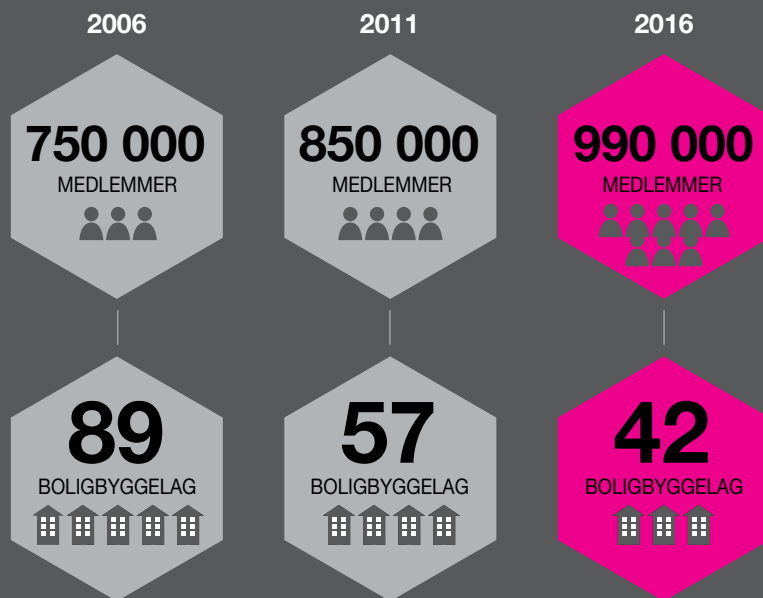
Snart 1 million medlemmer

Gjennom 2016 har en allerede høy medlemsvekst tiltatt i styrke, med 58 000 nyinnmeldte medlemmer. Netto medlems-tilgang var 35 000.

Ved årsskiftet hadde boligbyggelagene hele 990 000 medlemmer, fordelt på 42 boligbyggelag. NBBL forventer at medlem nummer én million melder seg inn i et boligbyggelag i løpet av våren 2017.

OBOS er det største boligbyggelaget med 417 000 medlemmer og 215 000 forvaltede boliger. Usbl har 94 000 medlemmer og forvalter 50 000 boliger, mens BOB er det tredje største boligbyggelaget med 67 000 medlemmer og 24 000 forvaltede boliger.

ANTALL MEDLEMMER OG BOLIGBYGGELAG



BOLIGBYGGELAGENE RUNDER ÉN MILLION MEDLEMMER
ALLEREDE VÅREN 2017

Ekspert på forvaltning

Boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet har i de senere årene hatt en sterk vekst. Veksten fortsatte også i 2016. Ved utgangen av året forvaltet boligbyggelagene til sammen 12 000 boligselskaper og 490 000 boliger. Av disse var det 5 600 tilknyttede borettslag med til sammen 266 000 boliger. Tilknyttede borettslag er etablert av boligbyggelagene selv.

Det er imidlertid i boligselskap som ikke er etablert av boligbyggelag – øvrige forvaltede – at andelen forvaltede boliger øker mest. Det omfatter frittstående borettslag, sameier, utleieboliger, og øvrige boliger. Boligbyggelagene forvaltet i 2016 over 220 000 slike boliger, noe som betyr at øvrige forvaltede boliger har doblet seg de siste 10 årene. Det viser at boligbyggelagenes forvaltningsekspertise er etterspurt.

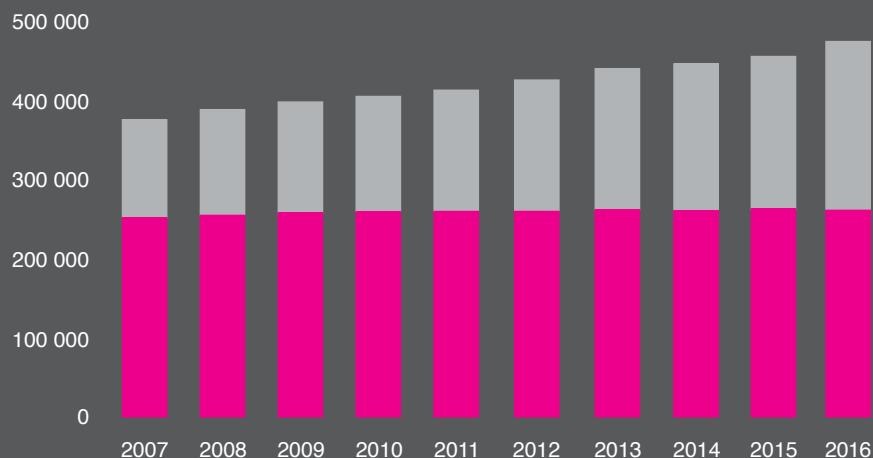
FORVALTEDE BOLIGER I NORSKE BOLIGBYGGELAG FRA 2007 TIL 2016

Boliger i tilknyttede
borettslag i 2016

266 000

Øvrige forvaltede
boliger i 2016

223 000



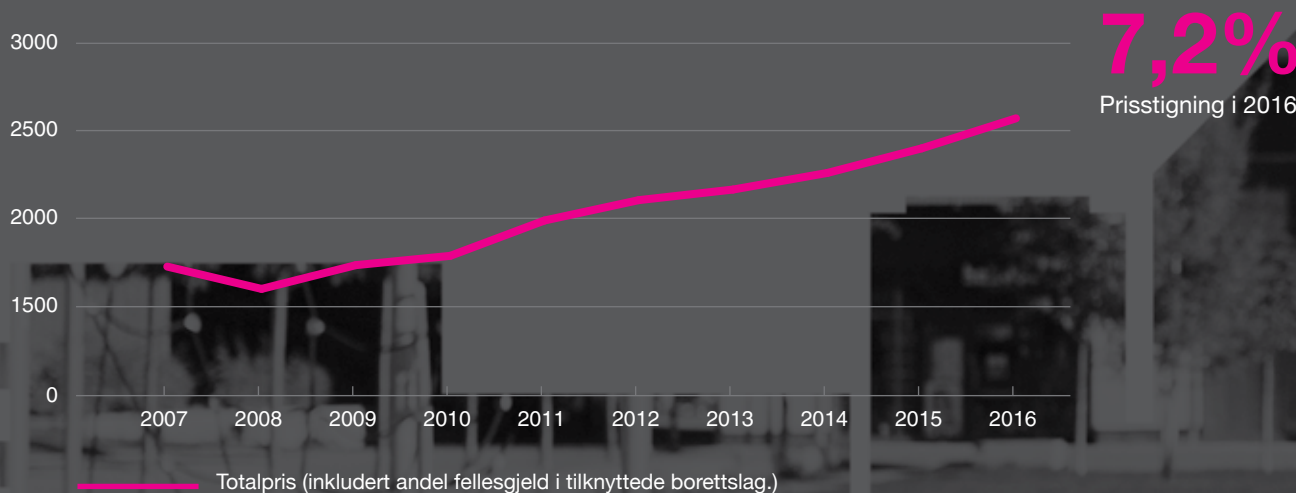
BOLIGBYGGELAGENE ER STØRST I LANDET
PÅ BOLIGFORVALTNING

Stigende boligpriser

På landsbasis var det sterk vekst i boligprisene gjennom 2016. Markedet var imidlertid preget av uvanlig store regionale forskjeller. Prisveksten var eksplosiv i Oslo-regionen, mens boligprisene i Stavanger-regionen fortsatt var preget av utfordringene i oljenæringen. NBBLs prisstatistikk for borettslagsboliger økte med 7,2 prosent i løpet av 2016.

Ved utgangen av 2016 var gjennomsnittsprisen på en borettslagsbolig i overkant av 2,5 millioner. Boligprisene varierer imidlertid mye fra region til region. De høyeste prisene finner vi i Oslo der kvadratmeterprisen har steget over 60 000 kroner. I andre storbyer som Tromsø, Trondheim, Bergen og Stavanger ligger kvadratmeterprisen mellom 35-40 000. Om vi ser bort fra de store byene ligger prisnivået i underkant av 30 000 kroner per kvadratmeter.

BOLIGPRISER I NORSKE BOLIGBYGGELAG, KRONER I TUSEN FRA 2007 TIL 2016



I 2016 VAR **GJENNOMSNIITTSPRISEN PÅ EN BORETTSLAGSBOLIG**
I OVERKANT AV 2,5 MILLIONER

Bruk av forkjøpsrett

I 2016 skiftet i overkant 25 000 av bruktboligene i de tilknyttede borettslagene eier. Det betyr at om lag hver tiende bolig ble omsatt i løpet av året. Forkjøpsretten er den viktigste fordel for boligbyggelagenes medlemmer. I 2016 ble forkjøpsretten benyttet ved kjøp av 21 prosent av de omsatte boligene.

Fra 2006 og fram til 2016 varierer bruk av forkjøpsrett fra 14 til 25 prosent av totalt omsatte boliger. De laveste prosentandelene for bruk av forkjøpsrett sammenfaller i noen grad med lave omsetningstall.



I 2016 BLE
FORKJØPSRETT
BENYTTET VED
21 PROSENT
AV DE OMSATTE BOLIGENE

Byggevirksomhet

Boligbyggelagene bidro til å igangsette 4207 nye boliger i 2016. Dette utgjorde 13,5 prosent av den totale igangsettingen av nye boliger i Norge. Medlemmene deres hadde forkjøpsrett på 4117 av disse boligene. Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 3568, mens 639 boliger ble skaffet tilveie for medlemmene via avtaler. I tillegg til OBOS (inkl. Block Watne) som igangsatte 2262 boliger, utmerket TOBB seg med å igangsette 476 boliger i 2016.

Det er en klar tendens til at det bygges mest i de største byene og deres omegn. Her finnes også de største boligbyggelagene. I 2016 var byggeaktiviteten størst i Akershus, som sammen med Oslo står for om lag en tredjedel av de igangsatte boligene.

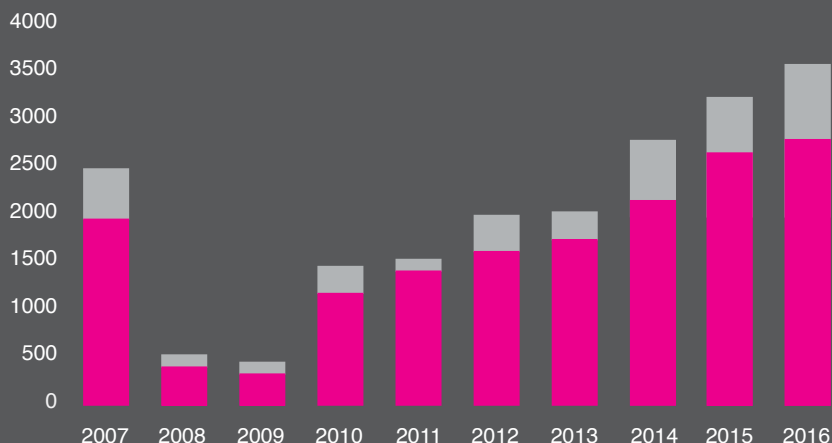
ANTALL IGANGSATTE BOLIGER ETTER TYPE BOLIG FRA 2007 TIL 2016

Igangsatte boliger
i blokk i 2016

2884

Igangsatte boliger
i småhus i 2016

684



Figuren inkluderer ikke
boliger skaffet til veie.



SYV STRAKE ÅR MED VEKST I BOLIGBYGGINGEN

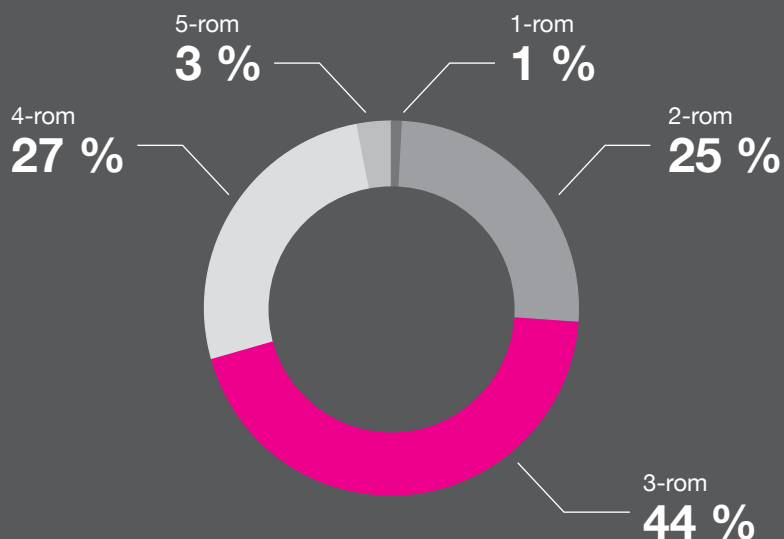
Store forskjeller i kvadratmeterprisen

For alle boligene igangsatt i 2016 er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 48 000. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen. Som ventet finner vi de dyreste prosjektene i og rundt de største byene. Ettersom en overvekt av prosjektene er igangsatt i sentrale strøk bidrar det til å dra opp den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen.

Byggingen etter boligstørrelse

Boligbyggelagens boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2016 var om lag 44 prosent av de igangsatte boligene treroms. Deretter fulgte fire- og toroms som utgjorde hhv. 27 og 25 prosent av igangsatte boliger.

BYGGINGEN ETTER BOLIGSTØRRELSE



I 2016 VAR **44 PROSENT AV DE IGANGSATTE BOLIGENE TREROMS**

Det ble igangsatt flere sameier enn borettslag

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslag, men i de senere år har de i økende grad organisert nybygde boliger som sameier. I 2016 økte imidlertid andelen borettslag igjen fra 31 til 44 prosent. Boliger i sameie utgjorde 55 prosent.

Mest boliger i blokk

Den generelle trenden er at det bygges flere blokkleiligheter. Dette gjelder også boligbyggelagene. Av de igangsatte boligene i 2016 var 81 prosent i blokk og 19 prosent i småhus/rekkehus.

NYBYGDE BOLIGER ETTER EIEFORM FRA 2007 TIL 2016

Borettslag

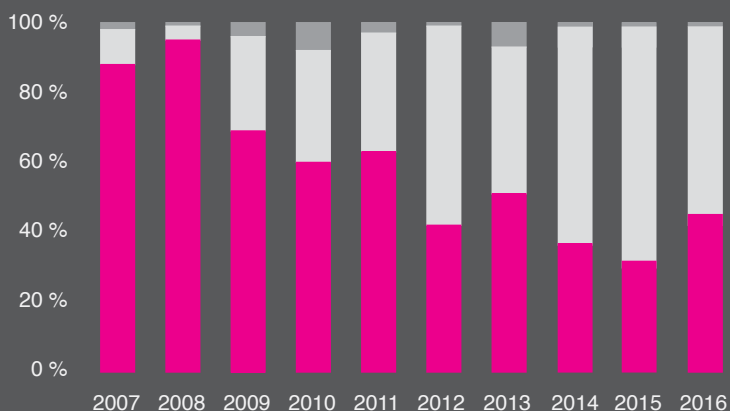
1267

Sameie

1582

Annet

25



Figurene på denne siden inkluderer ikke Block Watne-boliger og boliger skaffet til veie.



I 2016 ØKTE ANDELEN NYBYGG ORGANISERT
SOM BORETTSLAG FRA 31 TIL 44 PROSENT

Nybygging er krevende

Byggevirksomhet er krevende. Det krever god og bred kompetanse, og ikke minst innebærer det krav til kapital. For å drive boligbygging over tid må utbyggeren ha nok kapital til å kunne sitte med tomtereserver. Etterspørselen etter nye boliger kan svinge mye og raskt, og dette innebærer også at utbyggeren må ha kapital til å drifte prosjekter hvor det i en periode kan være usolgte boliger. For å redusere denne

risikoen har NBBL etablert et forsikringsselskap mot tap som følge av usolgte boliger i nybyggingsprosjekter, NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapet er det eneste i sitt slag i Norge.

“

I 2016 VAR

8 AV 10

**IGANGSATTE BOLIGER
I BLOKK**



42

BOLIGBYGGELAG



990 000

MEDLEMMER



12 000

BOLIGSELSKAP



Norske Boligbyggelags Landsforbund

Tlf: 22 40 38 50

E-post: nbbl@nbbl.no

www.nbbl.no

