

NBBLs
BOLIGSTATISTIKK
2017





Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for norske boligbyggelag. Per 31.12.2017 var **41** boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har **1 020 000** medlemmer og forvalter **510 000 boliger** i **12 700** 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 i samarbeid med boligbyggelagene.

DE STØRSTE BOLIGBYGGELAGENE:

Boligbyggelag:	Antall medlemmer:	Antall forvaltede boliger:
1. OBOS	435 000	220 000
2. Usbl	97 000	53 000
3. BOB	68 000	26 000
4. TOBB	63 000	30 000
5. Bate	52 000	24 000
6. Bori	35 000	25 000



Boligmarkedet snudde i 2017

De euforiske budrundene, særlig i hovedstaden, forsvant omtrent samtidig som vårsolen tittet frem i 2017. Resten av året var preget av moderat fallende boligpriser. Den kraftige prisveksten foregående år var ikke bærekraftig, og på sett og vis var det bedre at omslaget heller kom før enn siden.

Det tar tid å bygge boliger, og planleggingen av prosjektene starter opp flere år før de fullføres. Som følge av den sterke prisveksten foregående år må vi derfor helt tilbake til tidlig på 80-tallet sist boligbyggingen var like høy som i 2017. Mange

boliger til salgs og et mer utfordrende marked for nyboligsalg, øker sannsynligheten for at boligbyggerne vil tilpasse seg ved å dempe igangsettingen og skyve på enkeltprosjekter.

Utviklingen er imidlertid fortsatt god i norsk økonomi, og vi har tidenes laveste boliglånsrente. Ved inngangen til 2018 forventer NBBL derfor at boligprisene er nær bunnen. Høy boligbygging, dempet befolkningsvekst og utsikter til at rentene kan stige mot slutten av året, tyder likevel på at prisveksten blir moderat. NBBL har en prognose for 2018 på tre prosent prisvekst gjennom året.

FOTO | nyebilder.no



**NBBL FORVENTER AT BOLIGPRISENE
STIGER 3 PROSENT I 2018**

Thor Eek
Administrerende direktør

Boligbyggelagene har over én million medlemmer

I løpet av våren fikk boligbyggelagene anledning til å feire medlem nummer én million. Og den sterke tilstrømningen av nye medlemmer fortsatte gjennom året.

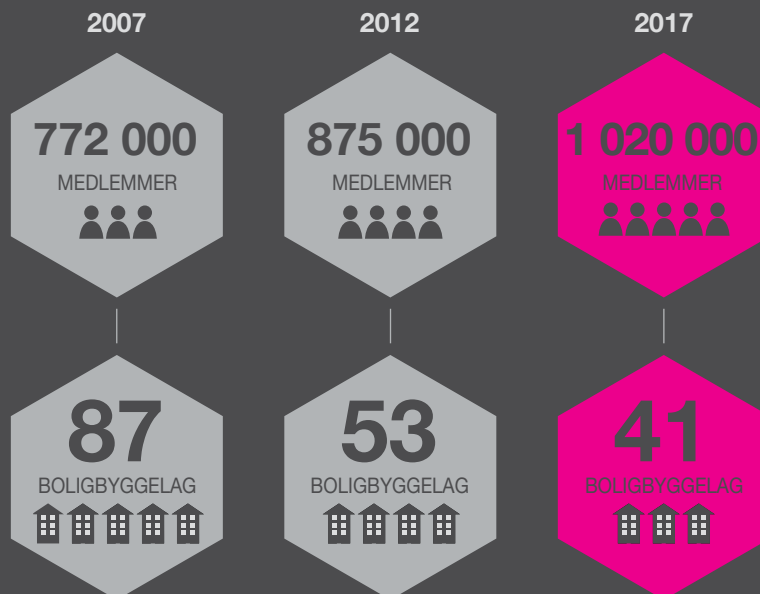
Med totalt 51 000 nyinnmeldte ble netto medlemsvekst på hele 32 000 i 2017. Ved årsskiftet hadde boligbyggelagene 1 020 000 medlemmer, fordelt på 41 boligbyggelag. Samlet gjør det boligbyggelagene til Norges tredje største medlemsorganisasjon.

De siste 10 årene har medlemsmassen i boligbyggelagene økt med en kvart million. Samtidig som antall medlemmer har vokst

kraftig i denne 10-årsperioden, har antall boligbyggelag blitt halvert gjennom fusjoner. Det er en ønsket utvikling som sikrer medlemmene et enda bedre tilbud fra større og finansielt mer robuste boligbyggelag.

OBOS er det største boligbyggelaget med 435 000 medlemmer og 220 000 forvaltede boliger. Usbl har 97 000 medlemmer og forvalter 53 000 boliger, mens BOB er det tredje største boligbyggelaget med 68 000 medlemmer og 26 000 forvaltede boliger.

ANTALL MEDLEMMER OG BOLIGBYGGELAG



BOLIGBYGGELAGENE HAR RUNDET ÉN MILLION MEDLEMMER

Eksperter på forvaltning

Boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet har i de senere årene hatt en sterk vekst. Veksten fortsatte også i 2017.

Ved utgangen av 2017 forvaltet boligbyggelagene til sammen 12 700 boligselskaper og 510 000 boliger. Av disse var det 5 600 tilknyttede borettslag med til sammen 267 000 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. I hovedsak omfatter det frittstående borettslag, sameier og utleieboliger. Boligbyggelagene forvaltet i 2017 godt over 240 000 slike boliger, noe som betyr at øvrige forvaltede boliger har doblet seg de siste 10 årene. Det viser at boligbyggelagenes forvaltnings-ekspertise er etterspurt.

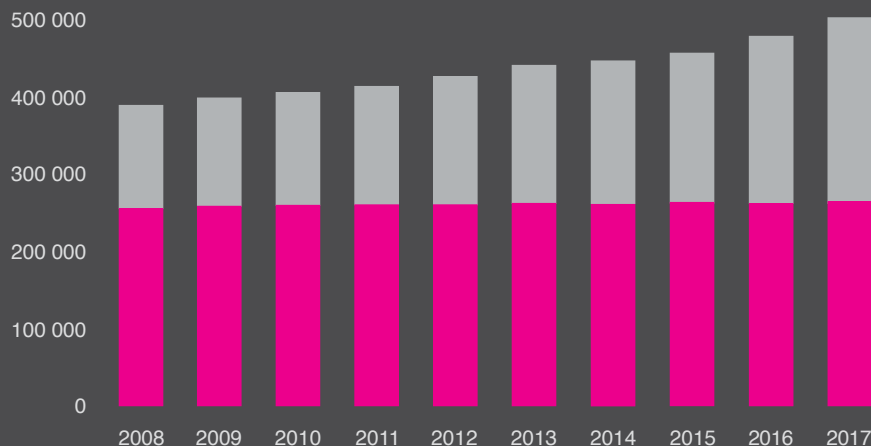
FORVALTEDE BOLIGER I NORSKE BOLIGBYGGELAG FRA 2008 TIL 2017

Boliger i tilknyttede borettslag i 2017

267 000

Øvrige forvaltede boliger i 2017

243 000



BOLIGBYGGELAGENE ER STØRST I LANDET PÅ FORVALTNING

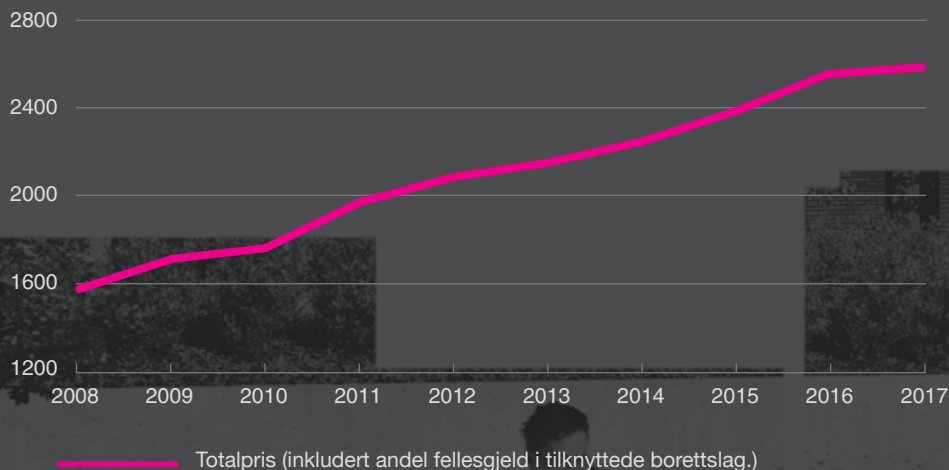
Boligprisene snudde fra sterk vekst til fall

Etter en periode med kruttsterk boligprisvekst snudde stemningen på våren og boligprisene falt siste halvdel av 2017. Nokså sterk prisvekst i første halvår førte likevel til at NBBLs prisstatistikk for borettslagsboliger økte med 1,2 prosent i løpet av 2017.

Statistikken viser at markedet var preget av regionale forskjeller og prisfallet var i stor grad konsentrert til de største byene. Blant mindre sentrumsnære leiligheter i Oslo var nedgangen særlig markant. Dette var de samme boligene som hadde den sterkeste prisoppgangen i 2016.

Ved utgangen av 2017 var gjennomsnittsprisen på en borettslagsbolig om lag 2,7 millioner. Boligprisene varierer imidlertid mye fra region til region. De høyeste prisene finner vi i Oslo der kvadratmeterprisen ligger på om lag 60 000 kroner. I andre storbyer som Tromsø, Trondheim, Bergen og Stavanger ligger kvadratmeterprisen rundt 40 000. Om vi ser bort fra de store byene ligger prisnivået i overkant av 30 000 kroner per kvadratmeter.

BOLIGPRISER I NORSKE BOLIGBYGGELAG, KRONER I TUSEN FRA 2008 TIL 2017



I 2017 VAR GJENNOMSNIITTSPRISEN PÅ EN BORETTSLAGSBOLIG I OVERKANT AV 2,7 MILLIONER

Bruk av forkjøpsrett

I 2017 skiftet i overkant av 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 fordelen for boligbyggelagenes medlemmer. I 2017 ble forkjøpsretten benyttet ved kjøp av 15 prosent av de omsatte boligene. Vi må tilbake til 2008 sist gang bruken av forkjøpsretten var lavere.

Dette henger sannsynligvis sammen med utviklingen i boligprisene. Fallende boligpriser tyder på færre budrunder og behovet for å benytte forkjøpsretten blir mindre. Fra 2006 og fram til 2017 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.

3D ILLUSTRASJON | Sigssoft 3D



I 2017 BLE

**FORKJØPSRETT
BENYTTET VED**

15 PROSENT

AV DE OMSATTE BOLIGENE

Byggevirksomhet

Boligbyggelagene har fortsatt høyt tempo på boligbyggingen og bidro til å igangsette 4 132 nye boliger i 2017. Dette utgjorde 13,5 prosent av den totale igangsettingen av nye boliger i Norge. Medlemmene deres hadde forkjøpsrett til 4 089 av disse boligene. Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 3088, mens 1 044 boliger ble skaffet tilveie for medlemmene via avtaler.

I tillegg til OBOS (inkl. Block Watne) som igangsatte 2 158 boliger, ble det bygget også et betydelig antall boliger av blant annet USBL og TOBB. Blant de mellomstore lagene skiller

Sarpsborg, Gjøvik og Porsgrunn seg ut med høy igangsetting i 2017.

Det er en klar tendens til at det bygges mest i de største byene og deres omegn. Her finnes også de største boligbyggelagene. I 2017 var byggeaktiviteten størst i Oslo, hvor 37 prosent av boligene ble igangsatt. Det er også høy aktivitet i tettstedene rundt hovedstaden. Sammen med Akershus stod Oslo for litt mer enn halvparten av boligbyggelagenes igangsetting i 2017.

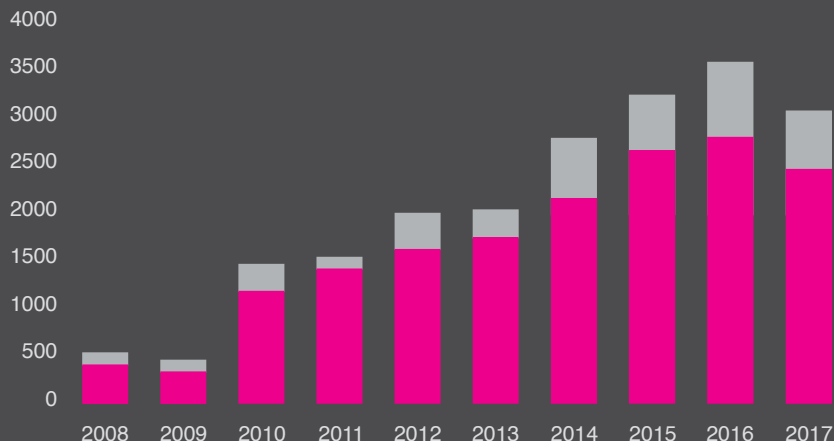
ANTALL IGANGSATTE BOLIGER ETTER TYPE BOLIG FRA 2008 TIL 2017

Igangsatte boliger
i blokk i 2017

2453

Igangsatte boliger
i småhus i 2017

635



Figuren inkluderer ikke boliger skaffet til veie.



SARPSBORG, GJØVIK OG PORSGRUNN SKILLER SEG UT BLANT DE MELLOMSTORE BOLIGBYGGELAGENE MED HØY IGANGSETTING AV NYE BOLIGPROSJEKTER I 2017

Bygging etter boligstørrelse

Boligbyggelagens boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2017 var 39 prosent av de igangsatte boligene treroms. Deretter fulgte fire- og to-roms som utgjorde 32 og 25 prosent av de igangsatte boliger.

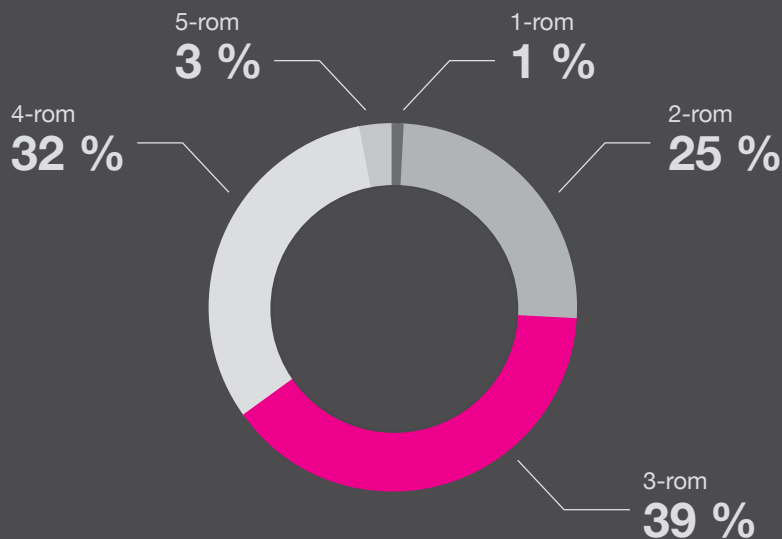
Store forskjeller i kvadratmeterprisen

For alle boligene igangsatt i 2017, var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 64 000. Det er imidlertid nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen.

Som ventet finner vi de dyreste prosjektene i og rundt de store byene.

Ettersom en overvekt av boligene er igangsatt i sentrale strøk bidrar det til å dra opp den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen. Fjorårets dyreste prosjekt lå på Fornebu i Akershus, og hadde en kvadratmeterpris på 96 000. Boligbyggelagene tilbyr imidlertid et vidt spenn av boliger. Og i andre enden av skalaen finner vi prosjekter med en kvadratmeterpris helt ned mot 25 000 både i Halden og Narvik.

BYGGING ETTER BOLIGSTØRRELSE



I 2017 VAR 39 PROSENT AV DE IGANGSATTE BOLIGENE TREROMS

Det ble igangsatt flere boliger i borettslag enn sameier

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslag, men det siste ti-året har de i økende grad organisert nybygde boliger som sameier. I 2015 var kun 31 prosent av lagenes igangsatte boliger organisert som borettslag. Trenden har snudd og i 2017 økte andelen borettslag fra 44 til 58 prosent. Boliger i sameie utgjorde da 41 prosent.

Mest boliger i blokk

Det har vært en sterk vekst i igangsettingen de siste årene. Den generelle trenden er at det bygges flere blokkleiligheter. Dette gjelder også boligbyggelagene. Av de igangsatte boligene i 2017 var 79 prosent i blokk og 21 prosent i småhus/rekkehus.

NYBYGDE BOLIGER ETTER EIEFORM FRA 2008 TIL 2017

Borettslag

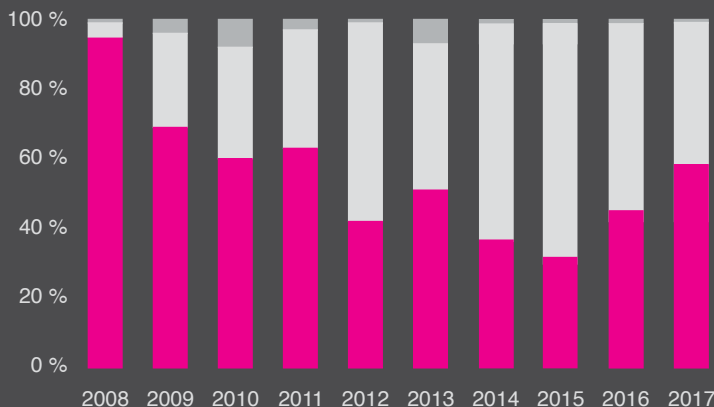
1402

Sameie

980

Annet

22



Figuren og tallene på denne siden inkluderer ikke Block-Watne-boliger eller boliger skaffet til veie.



**BOLIGBYGGELAGENE BYGGER NÅ FLERE BOLIGER
I BORETTSLAG ENN I SAMEIER**

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 etablerte NBBL i 1994 NBBL Fulltegningsforsikring AS som dekker tap som følge av

usolgte boliger ved ferdigstillelse i nye boligprosjekter. Selskapet er det eneste av sitt slag i Norge. De opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter.

For å sikre et effektivt oppgjør kan det også, gjennom FF Boligsalg AS, tilbys fullt oppgjør for alle usolgte boliger ved ferdigstillelse.

3D ILLUSTRASJON | 2MAKE Believe UK

“


I 2017 VAR

8 AV 10

IGANGSATTE BOLIGER
I BLOKK



41
BOLIGBYGGELAG


1 020 000
MEDLEMMER


12 700
BOLIGSELSKAP


Design: Glød | 3D Illustrasjon: Snølysl | Trykk: Konris | Opplag: 400



Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tlf: 22 40 38 50
E-post: nbbl@nbbl.no
www.nbbl.no

