

NBBLs BOLIGSTATISTIKK 2018



1 050 000

MEDLEMMER



41

BOLIGBYGGELAG



13 400

BOLIGSELSKAPER



530 000

BOLIGER



Design: Glød | Omslagsfoto: Nadia Frantsen | Trykk: Konsis | Opplag: 400



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



Boligbyggelag er samvirkeforetak og eies av medlemmene. Overskudd i boligbyggelag deles ikke ut som utbytte, men går tilbake til virksomheten for å realisere boligbyggelagets formål - nemlig å bygge og forvalte gode boliger for medlemmene.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelagene. Per 31.12.2018 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har 1 054 000 medlemmer og forvalter 532 000 boliger i 13 400 borettslag og sameier 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	454 000	230 000
2. Usbl	101 000	57 000
3. BOB	68 000	26 000
4. TOBB	65 000	31 000
5. Bate	53 000	24 000
6. Bori	35 000	26 000



“
NBBL forventer at boligprisene stiger 4 prosent i 2019



THOR EEK
Administrerende direktør

2018: Et boligmarked i balanse

Boligmarkedet var preget av bemerkelsesverdig god balanse i 2018. Det ble igangsatt og ferdigstilt mange boliger. Det førte til noe lengre omsetningstider. Norges Bank satte opp styringsrenten for første gang på syv år og boliglånsforskriften ble videreført og skal gjelde frem til 31. desember 2019. Til tross for dette var etterspørselen høy og boligprisene økte 2,8 prosent, på linje med vår prognose på tre prosent.

Det ble gitt igangsettingstillatelse til 31 647 boliger i 2018. Det tar tid å bygge boliger, og planleggingen av prosjektene starter opp flere år før de fullføres. Etter flere år med høy igangsetting vet vi derfor at det vil ferdigstilles mange boliger også i 2019.

Det har i lengre tid vært ventet at boligprisene i 2019 møter motvind fra tre kanter; 1) lavere befolkningsvekst,

2) høy boligbygging og 3) stigende rente. På den annen side er det sterk utvikling i norsk økonomi med lav arbeidsledighet og stigende lønnsvekst. Usikkerheten i internasjonal økonomi har imidlertid økt. Svekket konjunktorene samtidig som renten er på vei opp kan det smitte over på boligmarkedet.

Vårt hovedscenarion er imidlertid fortsatt god utvikling i norsk økonomi. Da tror vi sterk økonomi trumfer økt rente. Dermed tror vi på stigende boligpriser også i 2019, og har en prognose på fire prosent prisvekst.

“ Boligbyggelagene har over én million medlemmer

ANTALL MEDLEMMER OG BOLIGBYGGELAG

2008	2013	2018
789 000 MEDLEMMER	901 000 MEDLEMMER	1 054 000 MEDLEMMER
83 BOLIGBYGGELAG	50 BOLIGBYGGELAG	41 BOLIGBYGGELAG

Fortsatt sterk medlemsvekst

I 2017 kunne boligbyggelagene feire medlem nummer én million. Og den sterke tilstrømningen av nye medlemmer fortsatte inn i 2018.

Med 54 000 nye medlemmer og 22 000 i avgang ble netto medlemsvekst på 32 000 i 2018. Ved årsskiftet hadde boligbyggelagene 1 054 000 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

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

OBOS er det største boligbyggelaget med 454 000 medlemmer og 230 000 forvaltede boliger. Usbl har 101 000 medlemmer og forvalter 57 000 boliger, mens BOB er det tredje største boligbyggelaget med 68 000 medlemmer og 26 000 forvaltede boliger.

Ekspertene på forvaltning

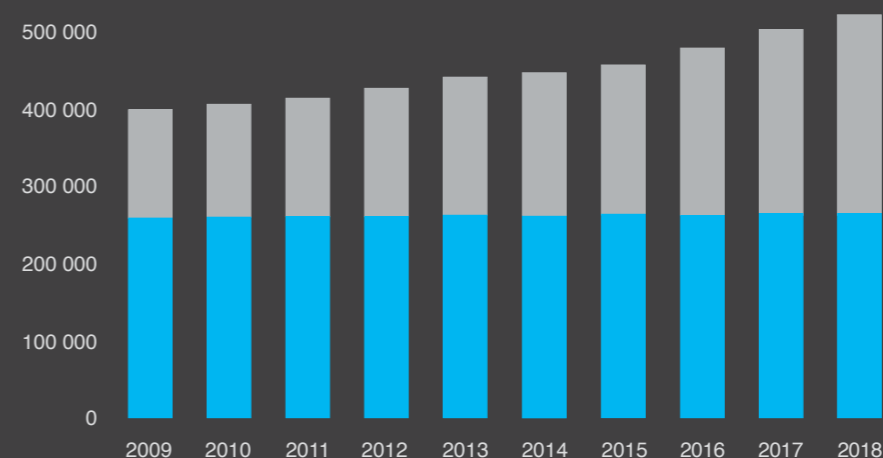
Boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet har de senere årene hatt en sterk vekst. Veksten fortsatte også i 2018. Ved utgangen av året forvaltet boligbyggelagene til sammen 13 400 boligselskaper og 532 000 boliger. Av disse var det 5 700 tilknyttede borettslag med til sammen 268 000 boliger. Tilknyttede borettslag er etablert av boligbyggelagene og medlemmene har forkjøpsrett

Det er imidlertid gruppen øvrige forvaltede boliger som øker mest. Det omfatter fritt-

stående borettslag, sameier, utleieboliger, og øvrige boliger. I 2018 forvaltet boligbyggelagene 264 000 boliger i denne gruppen, 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 2009 TIL 2018



Boliger i tilknyttede borettslag i 2018

268 000

Øvrige forvaltede boliger i 2018

264 000

“ Boligbyggelagene er størst i landet på forvaltning

Boligprisene steg i stort sett alle regioner

Etter prisfallet høsten 2017 var boligmarkedet preget av en avventende holdning ved inngangen til året. Det var mange boliger til salgs, høy boligbygging og dempet befolkningsvekst. God utvikling i norsk økonomi bidro likevel til at NBBLs prisstatistikk for borettslagsboliger økte med 2,8 prosent i løpet av 2018.

Statistikken viser at markedet var preget av regionale forskjeller og prisveksten var sterkest i hovedstaden, men boligprisene var stigende i stort sett alle regioner.

Ved utgangen av 2018 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 prisenivået på ca. 30 000 kroner per kvadratmeter.

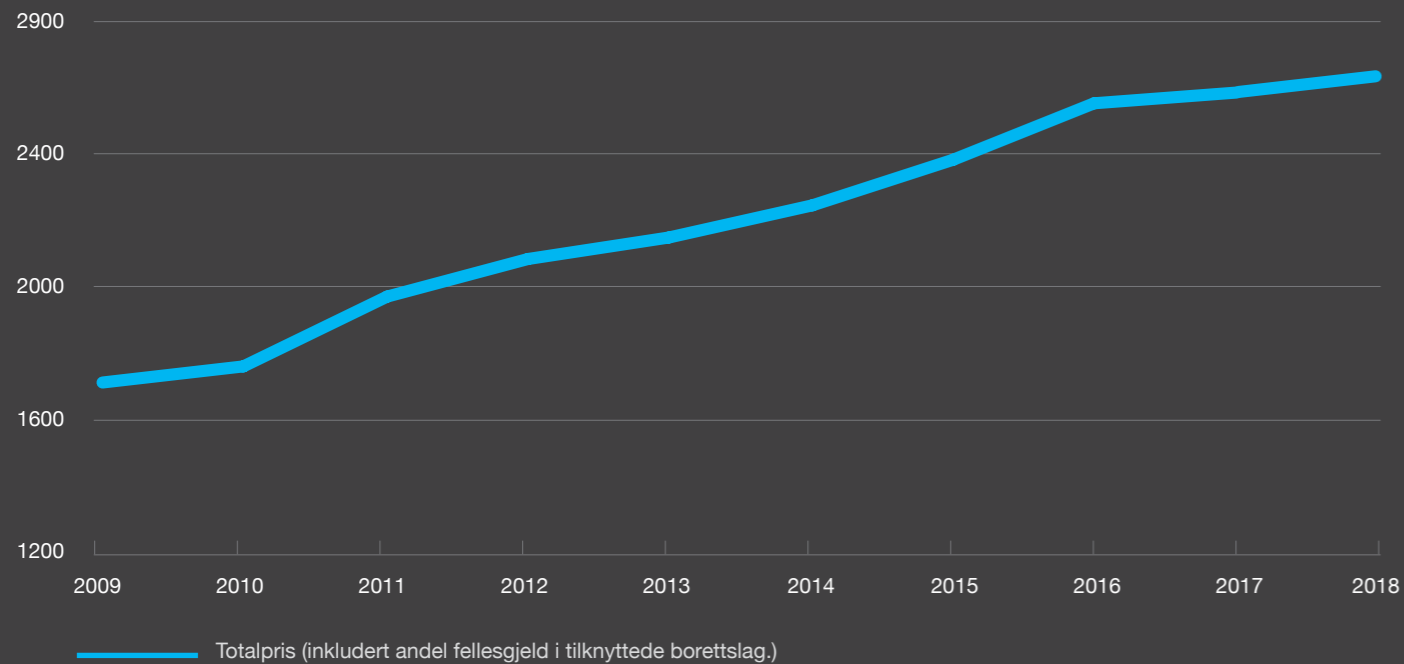
“

I 2018 var gjennomsnittsprisen på en borettslagsbolig om lag 2,7 millioner

2,8%

Prisstigning i 2018

BOLIGPRISER I NORSKE BOLIGBYGGELAG, KRONER I TUSEN FRA 2009 TIL 2018



Bruk av forkjøpsrett

I 2018 skiftet om lag 26 000 av bruktboligene i de tilknyttede borettslagene eier. Det betyr at omtrent hver tiende bolig ble omsatt i løpet av året. Forkjøpsretten er den viktigste fordelen for boligbyggelagens medlemmer. I 2018 ble forkjøpsretten benyttet ved kjøp av 14 prosent av de omsatte boligene. Vi må tilbake til 2008 sist gang bruken av forkjøpsretten var lavere.

Dette henger sannsynligvis sammen med utviklingen i boligmarkedet. 2018 har vært preget av høy boligbygging og tiden det tar å selge en bolig har økt. Når boligkjøperne har mye å velge mellom og omsetningstiden øker, er det som forventet at forkjøpsretten brukes i noe mindre grad. Fra 2006 og fram til 2018 varierer bruk av forkjøpsrett fra 14 til 25 prosent av totalt omsatte boliger.

“

I 2018 ble forkjøpsrett benyttet ved 14 prosent av de omsatte boligene

Byggevirkksomhet

Boligbyggelagene har fortsatt høyt tempo på boligbyggingen og bidro til å igangsette 3 959 nye boliger i 2018, som medlemmene har forkjøpsrett til. Dette utgjorde 13,4 prosent av den totale igangsettingen av nye boliger i Norge. Medlemmene deres hadde forkjøpsrett på så å si alle disse boligene. Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 2 556, mens 1 403 boliger ble skaffet tilveie med forkjøpsrett for medlemmene via avtaler.

I tillegg til OBOS (inkl. Block Watne) som igangsatte 1 934 boliger, bygges det også et betydelig antall boliger av blant annet Usbl, TOBB og Bori. Blant de mellomstore lagene skiller

Porgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag seg ut med 58 igangsatte boliger fordelt på fire prosjekter i 2018.

Det er en klar tendens til at det bygges mest i de største byene og deres omegn. Her finnes også de største boligbyggelagene. I 2018 var byggeaktiviteten størst i Oslo, som stod for 34 prosent av boligene ble igangsatt. Det er også høy aktivitet i andre byer på Østlandet. Tre av fire boliger igangsatt av et boligbyggelag i 2018, ble igangsatt på Østlandet.

Bygging etter boligstørrelse

Boligbyggelagenes boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2018 var 34 prosent av de igangsatte boligene fireroms. Deretter fulgte tre- og toroms som utgjorde hhv. 33 og 27 prosent av de igangsatte boligene.

Store forskjeller i kvadratmeterprisen

For alle boligene igangsatt i 2018, er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 65 000. 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, hvor boligene kostet i underkant av 100.000 kroner per kvadratmeter. Boligbyggelagene tilbyr imidlertid et vidt spenn av boliger. I andre enden av skalaen finner vi prosjekter med kvadratmeterpriser rundt 30.000 kroner i andre deler av landet.

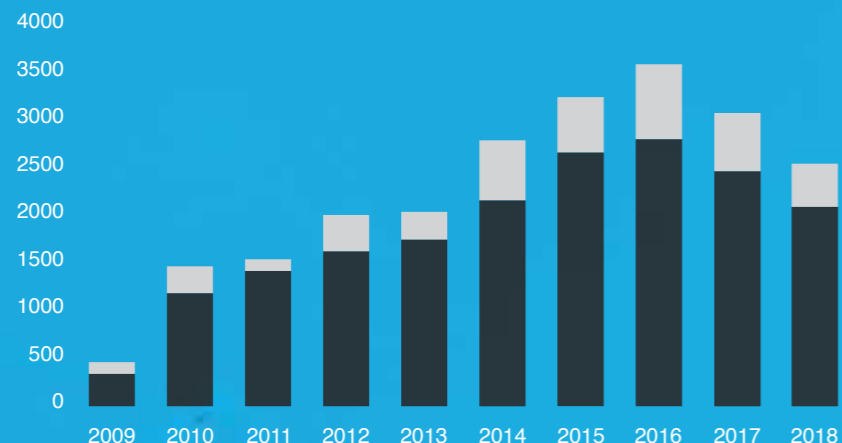
ANTALL IGANGSATTE BOLIGER ETTER TYPE BOLIG FRA 2009 TIL 2018

Igangsatte boliger i blokk i 2018

2057

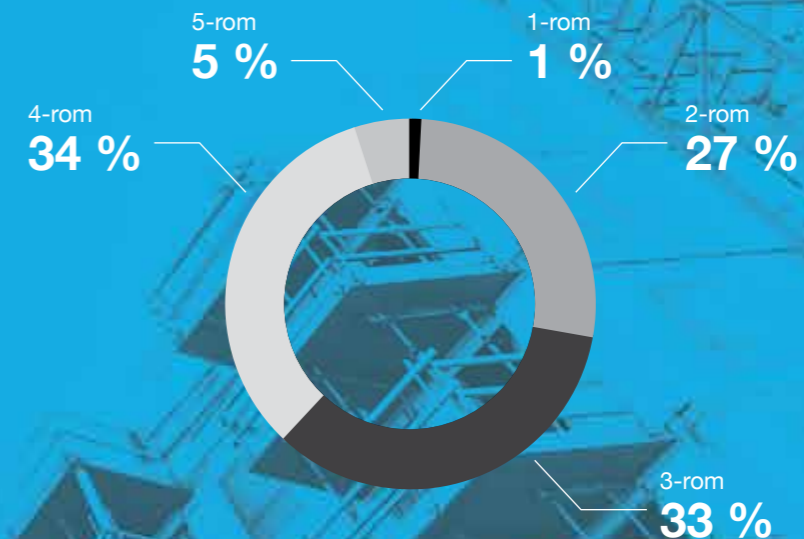
Igangsatte boliger i småhus i 2018

499



Figuren inkluderer ikke boliger skaffet til veie.

BYGGING ETTER BOLIGSTØRRELSE



“ Tre av fire boliger igangsatt på Østlandet

“ Boligbyggelagene bygger hovedsaklig 2, 3 og 4- roms boliger

Det ble igangsatt flere boliger i borettslag enn sameier

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslag, men i etterkant av finanskrisen var det en periode der boligbyggelagene i økende grad organiserte nybygde boliger som sameier. Trenden snudde i 2015. Da var kun 31 prosent av lagenes igangsatte boliger organisert som borettslag. De tre siste årene har andelen borettslagsboliger steget og i 2018 økte den fra 58 til 67 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 2018 var 80 prosent i blokk og 20 prosent i småhus/rekkehus.

Nybygging er krevende

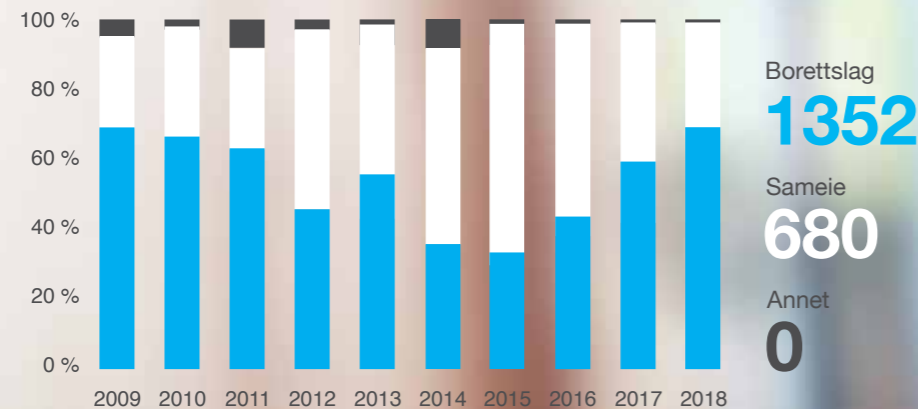
Byggevirksomhet er krevende. Det krever god og bred kompetanse, og ikke minst innebærer det krav til kapital. For å drive boligbygging over tid må utbyggeren ha nok kapital til å kunne sitte med tomtereserver. Etterspørselen etter nye boliger kan svinge mye og raskt, og dette innebærer også at utbyggeren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

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.

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

NYBYGDE BOLIGER ETTER EIEFORM FRA 2009 TIL 2018



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

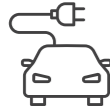


I 2018 var 8 av 10 igangsatte boliger i blokk



Boligbyggelagene bygger flere borettslag enn sameier

NBBL-POLITIKK



Enklere å lade elbil i borettslag og sameier

I regjeringsplattformen har NBBL fått gjennomslag for kravet om en nasjonal støtteordning til utbygging av ladeinfrastruktur i borettslag, sameier og garasjelag.

- Dette er en seier for miljøet og vil gi mange flere muligheten til å skaffe seg elbil, mener Henning Lauridsen, direktør interessepolitikk og jus i NBBL.



Airbnb: Bomiljø er viktigere enn hoteldrift

I sitt forslag til endringer i eierseksjonsloven la regjeringen fram forslag om en klar grense for korttidsutleie à la Airbnb. NBBL er fornøyd med forslaget, men mener taket for Airbnb bør være 60 dager i stedet for 90.

- Da kan folk leie ut boligen når de har ferie, mens den mest omfattende utleien i regi av investorer ikke vil være tillatt i bomiljøer, sier Lauridsen



Digitalisering og samling av boliglover effektiviserer

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for den praktiske boligpolitikken.

- Det er naturlig er at de også har ansvaret for lovene på samme området. Dessuten må lovverket moderniseres. Det må være mulig at meldinger, varsler, innkallinger og generalforsamlinger kan skje digitalt, mener Thor Eek, adm. direktør i NBBL.



Trygg bolighandel

NBBL ønsker at bolighandelen skal være trygg for alle parter. Regjeringen har foreslått en endring i lovverket som gjør at privatpersoner som selger bolig ikke lenger beskyttes som forbrukere.

- Vi mener regjeringen må ta innover seg at både selger og kjøper er forbrukere. Å forby muligheten til å ta et «selge som den er» forbehold er det bare takstbransjen som har grunn til å feire, mener Henning Lauridsen.



Felles nordiske byggeregler

De nordiske boligministrene ønsker å få like byggeregler i de nordiske landene. Ønsket kommer på bakgrunn av et initiativ fra NBBL.

- Resultatet kan bli lavere kostnader og bedre kvalitet, mener adm. direktør i NBBL Thor Eek, som også er nestleder i styret for NBO, den nordiske samarbeidsorganisasjonen for kooperative og allmenne boligselskaper i Norden.



Hadde droppet bensinbilen hvis han kunne lade elbilen hjemme

Folk flest i borettslag eller sameier kjøper elbil fordi de ikke har mulighet til å lade der de bor. Dette er en seier for miljøet og vil gi mange flere muligheten til å skaffe seg elbil

Henning Lauridsen, direktør interessepolitikk og jus, NBBL.



Felles nordiske byggeregler vil gi lavere kostnader og bedre kvalitet

Thor Eek adm. direktør i NBBL

Lena Gundersen
Journalist
Christopher Is
Journalist
Kaja Staude N
Journalist

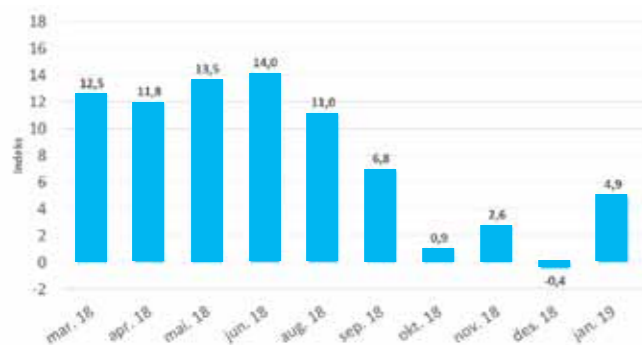
NORDISK SAMARBEID

- Vi vil gjøre det lettere for nordiske bedrifter å bygge billig

NBBLs BOLIGMARKEDSBAROMETER

For å måle tempen på folks forventninger om boligpriser lanserte NBBL Boligmarkedsbarometeret i mars 2018.

I tillegg gir NBBL ut en boligmarkedsrapport med analyser av boligmarkedet og prisstatistikk for borettslagsboliger kvartalsvis.



“

Det norske markedet har manglet en månedlig temperaturmåling på folks forventninger til boligpriser, renta og jobbsikkerhet. Jeg er glad for at vi har fått dette på plass i samarbeid med Opinion

NBBLs sjeføkonom Christian Frengstad Bjerknes

NBBL-ARRANGEMENTER

Debatt om den norske boligmodellen på Arendalsuka

For å bevare den norske boligmodellen der åtte av ti eier sin egen bolig, er det viktig at unge i etableringsfasen har mulighet til å komme seg inn i boligmarkedet.

– En bedre startlansordning kan hjelpe unge med betalings- evne, men uten egenkapital og foreldrebank, inn på boligmarkedet. En styrket BSU-ordning er også et godt virkemiddel for sparing, mente NBBLs adm direktør Thor Eek i debatt med statsråd Monica Mæland, stortingsrepresentantene Karin Andersen (SV) og Siri Gåsemyr Staalesen. Debatten ble holdt i samarbeid med Huseierens Landsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund.



#boligfrokost

NBBLs frokostmøte 25. januar
Hvordan når vi 10 TWh-målet?
Sentralen, Øvre Slottsgate 3

FROKOSTMØTE
Slik utvikler boligmarkedet seg
Tirsdag 28. august kl. 08.00-09.30

FROKOSTMØTE
Boligskapt ulikhet?
Onsdag 28. november kl. 08.00-10.00

FROKOSTMØTE
Borettslag og sameier må bli ladeklare
Onsdag 31. oktober kl. 07.30-09.00



Boligpolitisk konferanse #bopo18

Framtidens bolig- og byutvikling var tema på årets konferanse. Der deltok blant andre statsråd Ketil Solvik-Olsen, forsker og prosjektleder for EVAPLAN, Gro Sandkjær Hanssen fra NIBR og Prognosesenterets sjeføkonom Nejra Macic. Macic la frem en rapport om framtidens boligbehov og NBBLs sjeføkonom Christian Frengstad Bjerknes lanserte NBBLs Boligmarkedsbarometer.

Her er statsråd Ketil Solvik Olsen i debatt med Siri Gåsemyr Staalesen (Ap) og Kari Elisabeth Kaski (SV) om hvordan vi kan få til en by og tettstedsutvikling som møter framtidens behov.