

# Byggestatistikk 2010



# Hovedtall for 2010

Antall igangsatte boliger:	1 454
Antall ferdigstilte boliger:	412
Antall boliger skaffet til veie (i tillegg til de igangsatte) til medlemmer:	268
NBBLs prognose for 2011:	ca. 2 000 igangsatte boliger

Norske Boligbyggelag ferdigstilte 412 boliger i løpet av 2010. Dette er en betydelig nedgang i forhold til 2009 da det ble ferdigstilt 1 224 boliger. Sett i sammenheng med det antall igangsatte boliger som har vært i de senere år, var en slik nedgang forventet.

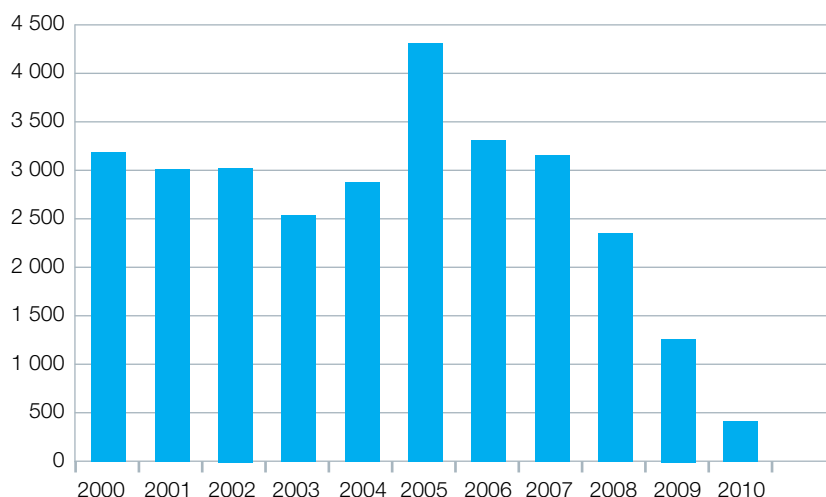
Boligbyggelagene igangsatte 1 454 boliger i 2010. I 2009 ble det igangsatt 449 boliger og i 2008 ble det igangsatt 526 boliger. Nivået på igangsetting har aldri vært så lavt som i årene 2008 og 2009. I 2010 har byggeaktiviteten igjen tatt seg opp og økt betydelig i forhold til disse to årene. Økonomisk stabilitet med lav arbeidsledighet og lav rente har bidratt til ny optimisme og påfølgende økt byggeaktivitet igjen. Det er ventet at denne utviklingen vil fortsette utover i 2011.

I tillegg til de igangsatte boligene, ble det i 2010 skaffet til veie 268 boliger. Dette er i prosjekter hvor boligbyggelagene ikke hadde noen form for byggherreansvar.

Ved inngangen av 2011 planlegger boligbyggelagene i 2011 å sette i gang bygging av ca 2 700 boliger fordelt på ca. 90 boligprosjekter. Dette indikerer at byggeaktiviteten vil øke ytterligere utover i 2011 i forhold til 2010. Boligbyggelagenes plantall er alltid noe høyere en de endelige byggetallene. NBBLs anslag er 2000 igangsatte boliger i 2011.

## Ferdigstilte boliger

Det ble i 2010 ferdigstilt 412 boliger. I 2009 ble det ferdigstilt 1 224 boliger og i 2008 2 355 boliger. Med unntak av året 2005 hvor det ble ferdigstilt 4 304 boliger, har ferdigstillelsen fram til 2008 vært på ca. 3 000 boliger i året. I noen av årene har den vært litt høyere og i noen av årene litt lavere. Etter det har ferdigstillelsen sunket hvert år fram til 2010 hvor Norske Boligbyggelag hadde tidenes laveste ferdigstillelse med 412 ferdigstilte boliger. Lav igangsetting av boliger i 2008 og 2009 har resultert i lav ferdigstillelse i 2010.



Figur 1: Antall ferdigstilte boliger i Norske Boligbyggelag.

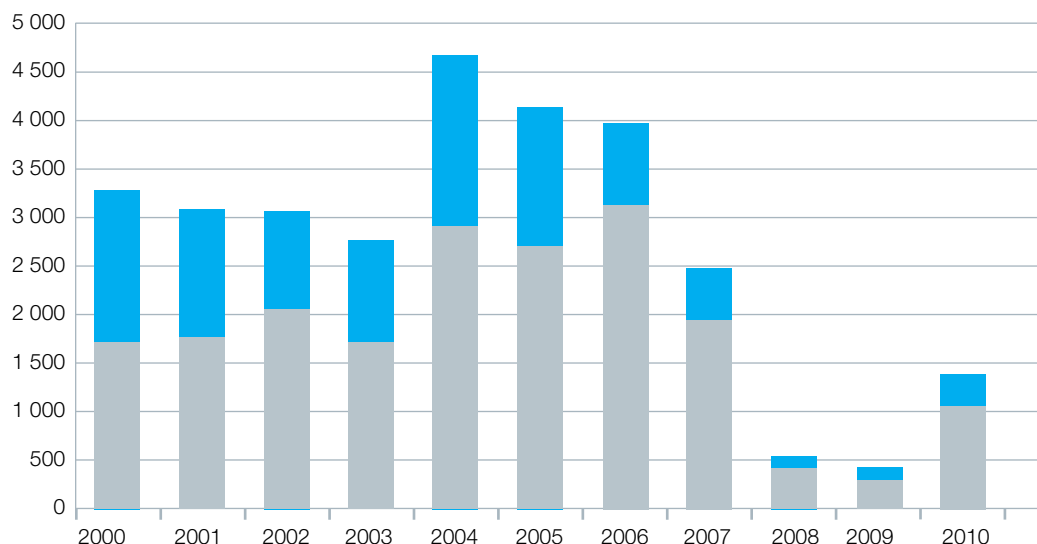
# Igangsatte boliger i 2010

I 2010 ble det igangsatt 1 454 boliger i 58 boligprosjekter av 26 forskjellige boligbyggelag. Av de igangsatte boligene var 1 171 (81 %) blokkleiligheter og 283 (19 %) småhusprosjekter. Blokk har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter og tendensen har vært en økende andel blokkleiligheter.

Boligbyggelagenes andel av den totale igangsetting i Norge var i 2010 på ca. 7%. Dette er den samme andel som en hadde i 2007. Både i 2008 og 2009 bidro boligbyggelagene med bare 2% av det totale antall igangsatte boliger i Norge. Det kan se ut som om boligbyggelagene relativt sett har kommet tidlig i gang med ny byggevirksomhet etter finanskrisen. Dette skiller seg fra situasjonen sist byggemarkedet var nede. Da var boligbyggelagene svært forsiktige med å sette i gang nye byggeprosjekter. De var mer forsiktige enn andre byggherrer. Årsakene til at situasjonen nå er forskjellig fra sist, kan være mange. Selv om etterspørselen etter nye boliger ble sterkt redusert i en periode som følge av finanskrisen, har ikke den grunnleggende økonomiske situasjonen i Norge vært alvorlig rammet over lengre tid. Arbeidsledigheten har vært lav, og for boligmarkedet har det i tillegg hatt stor betydning at rentenivået har vært og fortsatt er lavt. En sterk befolkningsvekst bidrar også til høyere etterspørsel etter boliger. Boligbyggelagene har en egen forsikringsordning for usolgte boliger i nye prosjekter (NBBL Fulltegningsforsikring AS). Denne har også vært med på å bidra til at boligbyggelagene har kunnet sette i gang nye prosjekter relativt raskt etter å ha hatt byggestopp i en periode. En del av disse prosjektene var på det nærmeste klare til igangsetting da etterspørselen i markedet forsvant.

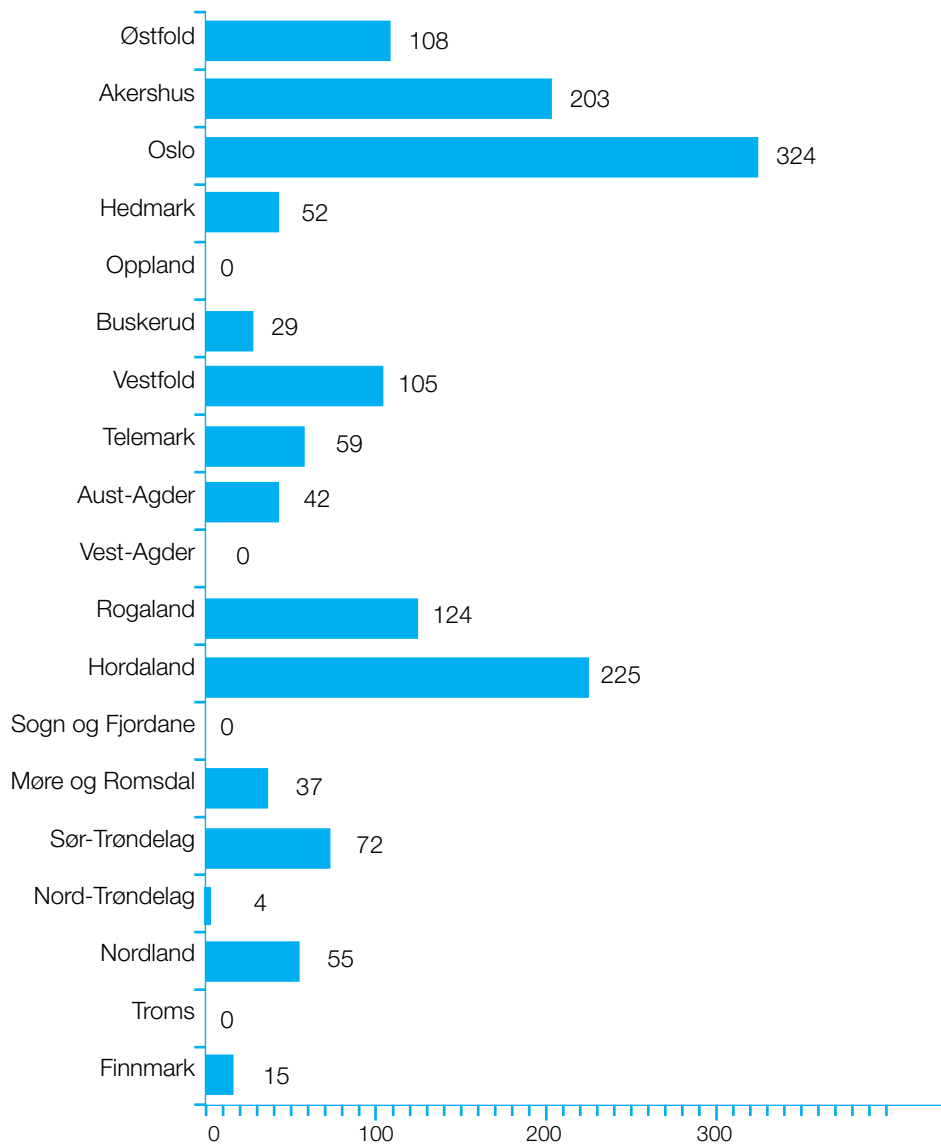
I tillegg til de 1 454 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene 268 boliger til veie til sine medlemmer på annen måte i 2010. De var med på å fremskaffe disse boligene uten at de hadde byggherreansvar. Oppgaven kunne f.eks. være å stå for salget og senere forvaltningen av boligene.

■ Småhus ■ Blokk



Figur 2: Antall igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag.

## Geografisk fordeling



Figur 3: Geografisk fordeling – igangsatte boliger for Norske Boligbyggelag i 2010.

Den fylkesvise fordelingen viser at igangsettingen har vært sterkest i Oslo og Akershus og Hordaland. Vi kan konstatere at det er boligbyggelagene i de store byene som har kommet først i gang etter finanskrisen og som har hatt den største byggeaktiviteten i 2010.

# Boligstørrelse

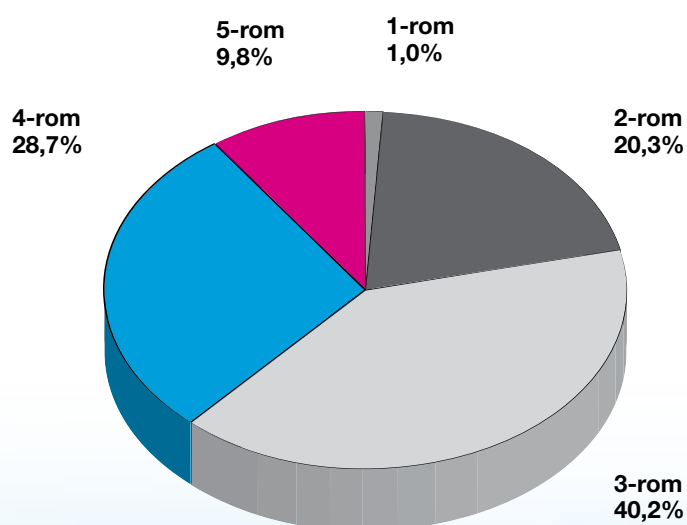
Det var 61 % av de igangsatte boligene i 2010 som hadde 3 rom eller mindre.

Gjennomsnittlig bruksareal i 2010 var 84,0 m<sup>2</sup>.

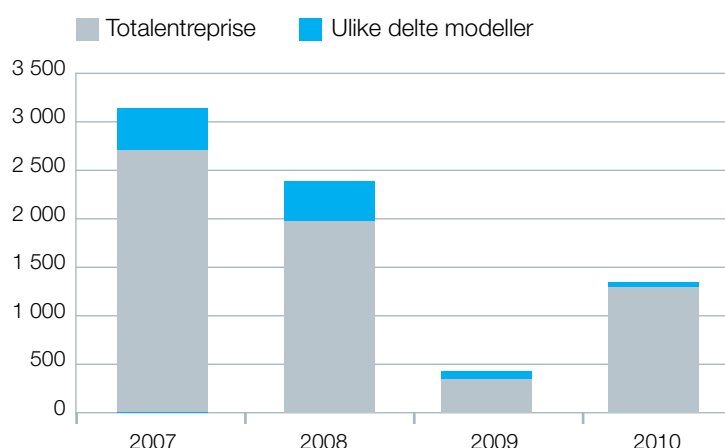
Fordeling og bruksareal for hver leilighetstype i 2010 var som følger:

Fordeling	Antall	BRAs i snitt
1 roms	14	40 m <sup>2</sup>
2 roms	295	56 m <sup>2</sup>
3 roms	585	79 m <sup>2</sup>
4 roms	417	103 m <sup>2</sup>
5 roms	143	136 m <sup>2</sup>

Figur 4: Igangsatte boliger i 2010 fordelt etter antall rom på boligene



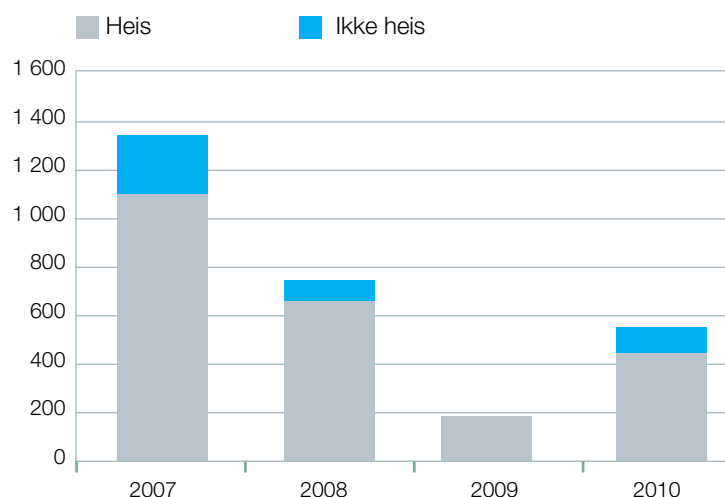
## Entrepriseform



Totalentreprisen har en sterk dominans som gjennomføringsmodell i boligbyggelagens byggeprosjekter. Av de totalt 58 igangsatte prosjektene, med 1 454 boliger, ble denne entrepriseformen valgt på 52 prosjekter med 1 330 boliger (91 %).

Figur 5: Igangsatte/ferdigstilte boliger etter entrepriseform. (Igangsatte boliger gjelder 2009 og 2010; årene før omhandler ferdigstilte boliger)

## Heis i lavblokker

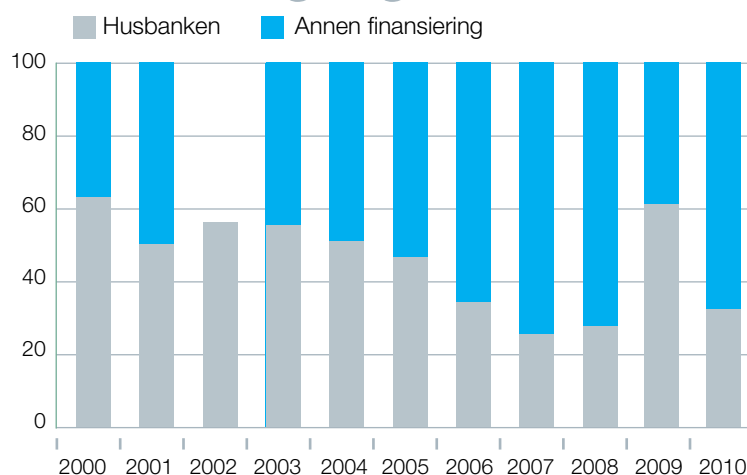


Figur 6: Igangsatte/ferdigstilte boliger - heisandel i blokkprosjekter på under 5 etasjer. (Igangsatte boliger gjelder 2009 og 2010, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Det ble igangsatt 1 171 boliger i blokk i 2010. Av disse var 625 boliger i bygninger på 5 etasjer eller mer, mens 546 boliger var i blokker med mindre enn fem etasjer. Innenfor sistnevnte gruppe har ikke Plan- og bygningsloven stilt krav om heis. Dette kravet er nå endret slik at det med iverksettelse fra 1. juli 2010 vil være krav om heis i blokker med 3 etasjer eller mer. Dette har ikke hatt betydning for de boliger som ble igangsatt i 2010.

Selv om det ikke har vært offentlig krav til å installere heis, har allikevel boligbyggelagene i de fleste blokker lavere enn 5 etasjer valgt å installere heis. I de igangsatte boligene i blokk i 2010 med under 5 etasjer, ble det installert heis slik at det ble tilgjengelighet for 79% av disse boligene. I alle de senere år har andelen som har valgt å bygge med heis uten at det har vært krav om det i Plan- og bygningsloven vært betydelig. Dette viser at markedet i større og større grad etterspør heis i de fleste blokkprosjekter, og at krav i Plan- og bygningsloven ikke behøver å være avgjørende for at heis blir installert.

## Finansiering - grunnlån

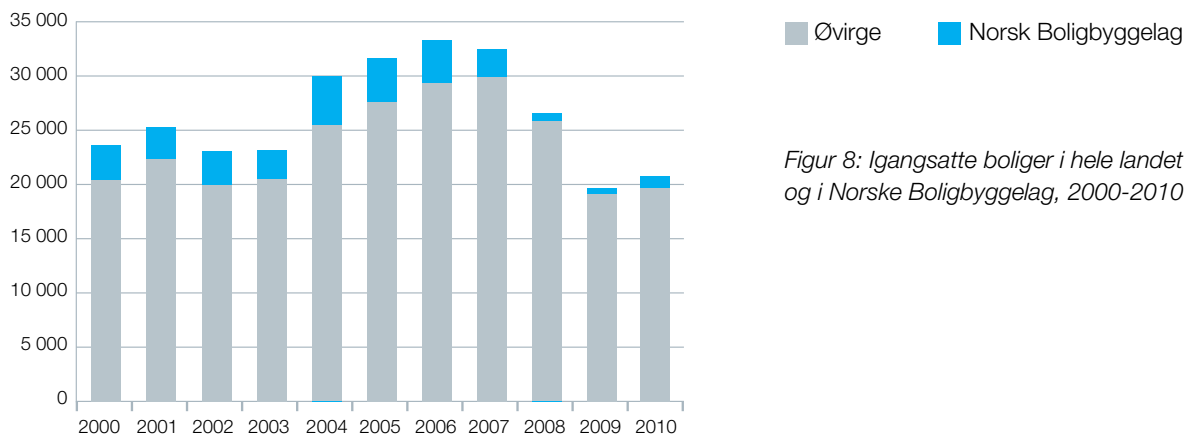


Figur 7: Andel igangsatte/ferdigstilte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder 2009 og 2010; årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Husbankens rolle som finansieringskilde for boligbyggelag har blitt svekket i de senere årene. For ti år siden ble mer enn tre fjerdedeler av nybygde boliger grunnfinansiert gjennom Husbanken. I 2009 ble Husbankens grunnlån benyttet på 274 (61 %) av de 449 igangsatte boligene, mens de øvrige boligene ble helt og fullt finansiert i privatmarkedet. I 2010 ble Husbankens grunnlån benyttet på 492 (34%) av de 1 456 igangsatte boligene. Hele 66 % av boligene ble finansiert med andre finansieringskilder.

# Nasjonale byggetall

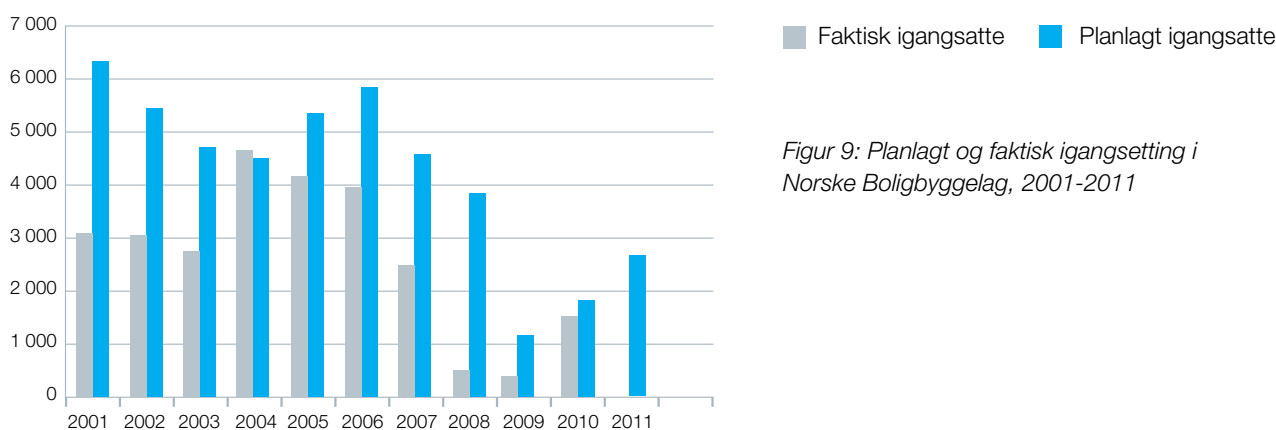
Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble registrert igangsatt 21 145 boliger i 2010. Dette representerer en liten vekst fra 2009 (7%). Boligbyggelagenes andel har økt fra ca 2% i 2008 og 2009 til ca 7 % i 2010.



Figur 8: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 2000-2010

## Planlagt igangsetting i 2010

Ved inngangen til 2011 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2 691 boliger gjennom 92 ulike prosjekter. 70 % av boligene er planlagt organisert som borettslag, 28 % som boligsameier og 2 % i andre eierformer. I figur 9 har vi satt opp boligbyggelagenes plantall ved inngangen til de enkelte år, og det som lagene faktisk igangsatte. Det har tradisjonelt vært langt høyere plantall enn faktisk blant lagene, og NBBL tror det også blir tilfellet i 2011. NBBLs anslag er 2 000 igangsatte boliger i 2011. I tillegg vil lagene fortsatt fremskaffe et antall boliger uten å ha byggherreansvar.



Figur 9: Planlagt og faktisk igangsetting i Norske Boligbyggelag, 2001-2011

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. Boligbyggelagene har til sammen over 812 000 medlemmer. De forvalter ca 407 000 boliger i 9 100 selskaper, hvorav 5 300 er i tilknyttede borettslag.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet mars 2011 av spesialkonsulent Jan Skjerv, NBBL.

**Forsidebilde:** Anne ELisabeth Næss

**Øvrige foto:** Usbl

**Design/grafisk gjennomføring:** Cathrines cmykeri

**Trykkproduksjon og gjennomføring:** Datarekvisita Norge as, grafisk avdeling

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund  
Besøksadresse: Øvre Vollgt. 11  
Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo  
Tlf: 22 40 38 50 Telefaks: 22 40 39 20  
E-post: nbbl@nbbl.no  
Nettside: www.nbbl.no  
Foretaksnummer: 950850493

