

2011

Byggestatistikk



Norske Boligbyggelags Landsforbund





Innhold

Innhold	
Innledning	4
Hovedtall for 2011	5
Ferdigstilte boliger i 2011	5
Igangsatte boliger i 2011	6
Geografisk fordeling	7
Boligstørrelse	8
Entrepriseform	9
Finansiering – Grunnlån	9
Nasjonale byggetall	10
Planlagt igangsatt i 2011	10

Innledning

Et av hovedformålene for boligbyggelag er å skaffe tilveie boliger til medlemmer. Å skaffe tilveie nye boliger til medlemmene skjer i dag på flere måter. I byggestatistikken er vi primært ute etter å registrere omfanget av den byggevirksomhet som blir generert og gjennomført av boligbyggelaget.

De fleste boligbyggelag utfører sin byggevirksomhet gjennom datterselskap. Bare unntaksvis skjer byggingen i regi av boligbyggelaget selv. Dette har sammenheng med at boligbyggelagene ønsker å skjerme selve boligbyggelaget for den risiko som er knyttet til gjennomføring av byggeprosjekter. I mange prosjekter samarbeider også boligbyggelagene med entreprenører, grunneiere mv og danner da ofte selskaper knyttet til hvert prosjekt (single-purpose selskaper) hvor boligbyggelaget har en begrenset eierandel.

Vi har lagt følgende til grunn ved registreringen av boligbyggelagenes byggetall:

1. Prosjekter som gjennomføres i regi av boligbyggelaget selv eller i heleide datterselskap skal i sin helhet inngå i lagets byggetall.
2. I prosjekter som gjennomføres i regi av selskaper hvor boligbyggelaget er deleier, skal boligbyggelagets byggetall registreres i byggestatistikken med den eierandel boligbyggelaget har i selskapet målt i antall boliger. De øvrige boliger i slike prosjekter vurderes registrert jfr. pkt 4 nedenfor.
3. Enkelte prosjekter utføres av boligbyggelag på oppdrag fra kommune etc, dvs at boligbyggelaget ikke har "regirollen". Disse prosjektene lar vi inngå i lagets byggetall og de registreres i statistikken.
4. Boligbyggelaget kan også skaffe boliger til veie uten å være involvert i selve byggeprosessen. Boligbyggelagets oppgave kan f.eks. være å stå for salget av boligene. Denne typen prosjekter skal ikke inngå i lagets byggetall. Vi har registrert hvor mange boliger boligbyggelagene framskaffer på denne måten til sine medlemmer.

Registrering og omtale av igangsatte boliger er vektlagt i denne byggestatistikken. Vektlegging og fokus på igangsatte boliger i stedet for ferdigstilte boliger gir bedre og mer oppdatert informasjon om det som skjer i byggemarkedet. Det gir grunnlag for en bedre forståelse av byggemarkedet.

Vi har også registrert ferdigstilte boliger, men dette er gitt mindre plass i statistikken.

Hovedtall for 2011

Antall igangsatte boliger:	1 528
Antall ferdigstilte boliger:	834
Antall boliger skaffet til veie (i tillegg til de igangsatte) til medlemmer:	164
NBBL sin prognose for 2012:	ca. 1500 igangsatte boliger

Norske Boligbyggelag ferdigstilte 834 boliger i løpet av 2011. Dette er en fordobling i forhold til 2010 da det ble ferdigstilt 412 boliger. Antall ferdigstilte boliger i 2010 var tidenes laveste i Norske Boligbyggelag.

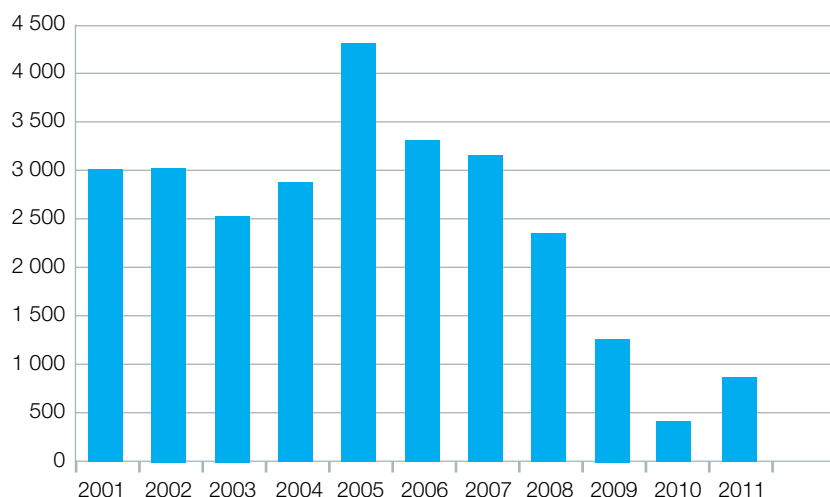
Boligbyggelagene igangsatte 1 528 boliger i 2011. I 2010 ble det igangsatt 1 454 boliger og i 2008 og 2009 ble det igangsatt henholdsvis 526 boliger og 449 boliger. Nivået på igangsetting har aldri vært så lavt som i årene 2008 og 2009. I 2010 tok byggeaktiviteten seg opp og økte betydelig i forhold til disse to årene. I 2011 har en opprettholdt nivået fra 2010. Økonomisk stabilitet med lav arbeidsledighet og lav rente har bidratt til optimisme og påfølgende økt byggeaktivitet igjen. Økonomisk uro og ustabilitet ute i verden og spesielt i Europa i 2011, kan ha bidratt til at byggeaktiviteten i Norske Boligbyggelag har vært noe lavere enn hva en forventet ved inngangen til året.

I tillegg til de igangsatte boligene, ble det i 2010 skaffet til veie 164 boliger. Dette er i prosjekter hvor boligbyggelagene ikke hadde noen form for byggherreansvar.

Ved inngangen av 2012 planlegger boligbyggelagene i 2012 å sette i gang bygging av ca 2100 boliger fordelt på rundt på ca 90 boligprosjekter. Dette indikerer at byggeaktiviteten kan bli omtrent på samme nivå som i 2011. Boligbyggelagenes plantall er alltid noe høyere en de endelige byggetallene. NBBLs anslag er 1500 igangsatte boliger i 2011.

Ferdigstilte boliger i 2011

Det ble i 2011 ferdigstilt 834 boliger. I 2010 ble det ferdigstilt 412 boliger og i 2009 og 2008 henholdsvis 1224 og 2355 boliger. Med unntak av året 2005 hvor det ble ferdigstilt 4304 boliger har boligproduksjonen fram til 2008 i vært på ca 3000 boliger i året. I noen av årene har den vært litt høyere og i noen av årene litt lavere. Etter det har produksjonen sunket hvert år fram til 2010 hvor Norske Boligbyggelag hadde tidenes laveste ferdigstillelse med 412 ferdigstilte boliger. På bakgrunn av den økte igangsettingstakten i 2010 var det forventet en økning i antall ferdigstilte boliger i 2011.



Figur 1: Antall ferdigstilte boliger i Norske Boligbyggelag.

Igangsatte boliger i 2011

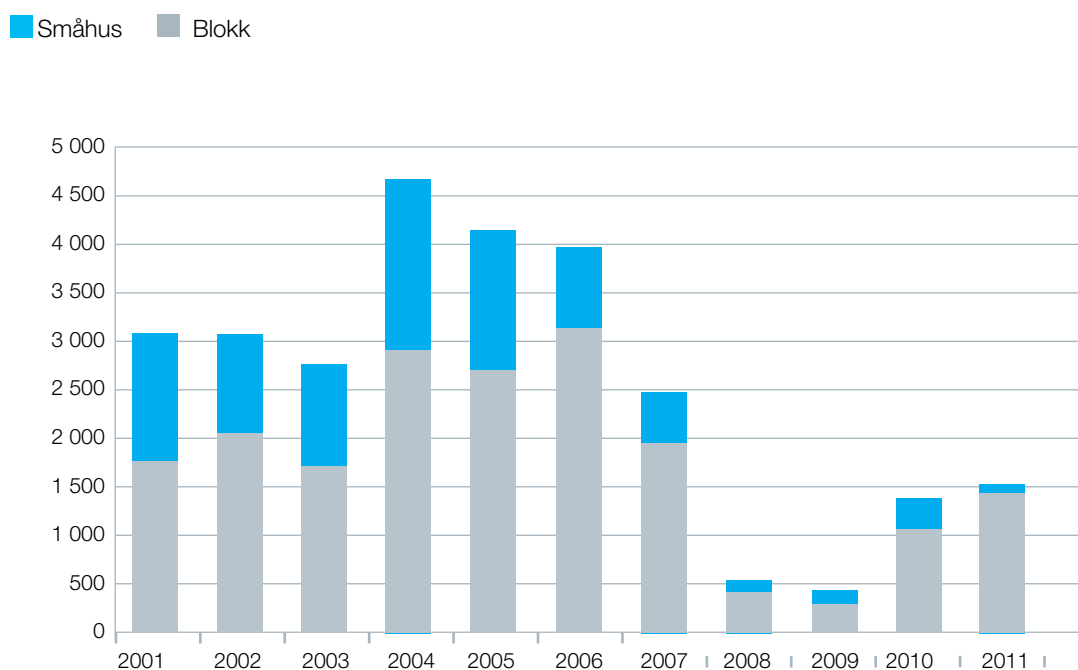
I 2011 ble det igangsatt 1528 boliger gjennom 53 prosjekter i 21 forskjellige boligbyggelag. Av de igangsatte boligene var 1405 (92 %) blokkleiligheter og 123 (8 %) småhusprosjekter. Blokk har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter og tendensen har vært en økende andel blokkleiligheter.

For øvrig var 63% av de igangsatte boligene organisert som borettslag, 34% av boligene var organisert i sameie og 3 % i utleieboliger mm. Det har i de senere år relativt sett blitt bygget flere boliger i sameie. I 2007 og 2008 var andelen i Norske Boligbyggelag av nybygde boliger i borettslag nærmere 90 %. Andelen av boliger i sameie var ca 5 %. I sammenheng med bygging av noen lavinnskuddsboligprosjekter i borettslag forskjellige steder i Norge, har mange kjøpere av slike boliger blitt satt i vanskelige og uønskede økonomiske situasjoner. Disse relativt få spekulasjonsprosjektene har fått mye medieomtale, og borettslagsformen har som en følge av dette generelt fått et dårlig omdømme. Boligbyggelagene og deres samarbeidsparter må tilpasse seg den etterspørsel en møter i markedet. Vi tror at borettslagsformens endring i omdømme kan være noe av forklaringen på hvorfor boligbyggelagene nå i større grad har valgt sameie som eierform i nybyggingsprosjekter. Erfaringsmessig vil borettslagsformens popularitet svinge over tid. De strukturelle forhold som ga grunnlag for å vurdere borettslag som en utrygg boform er nå fjernet. Dette har skjedd gjennom justeringer lov og forskrifter som gjelder for borettslag.

Boligbyggelagenes andel av den totale i gangsetting i Norge var 2011 på ca 5%. I 2010 var andelen 7%. Både i 2008 og 2009 bidro boligbyggelagene med bare 2% av det totale antall igangsatte boliger i Norge. I 2010 var økningen i byggeaktiviteten relativt sett sterkere enn den totale. Ut fra de plantall boligbyggelagene la fram ved innledningen til 2011 var det ventet at økningen skulle fortsette. NBBL hadde en forventning på 2000 igangsatte boliger i 2011. Det faktiske antall igangsatte boliger i boligbyggelagene ble altså bare 1528 boliger, mot 1454 boliger i 2010.

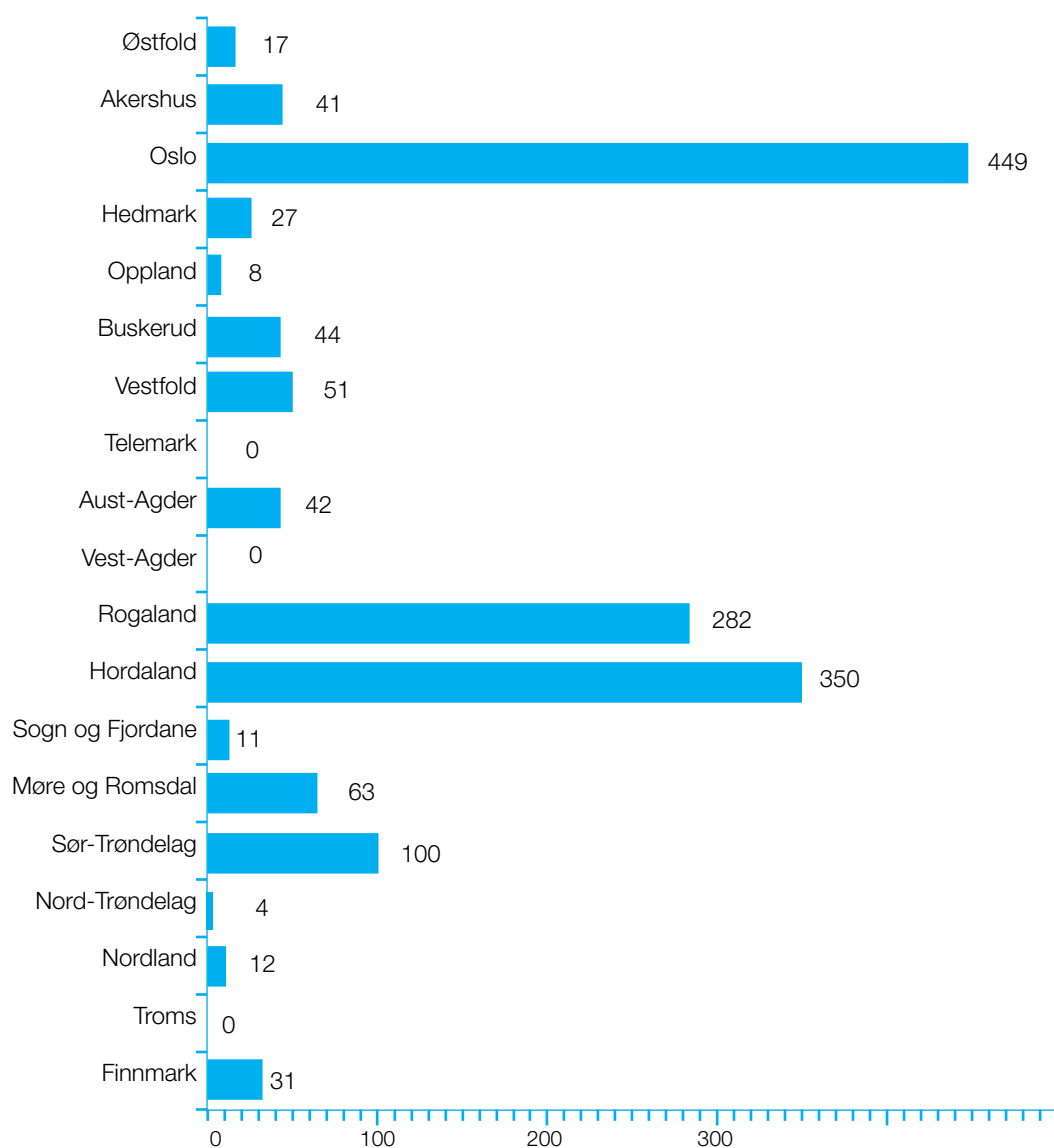
Arbeidsledigheten er fortsatt vært lav, og for boligmarkedet har det i tillegg hatt stor betydning at rentenivået har vært og fortsatt er lavt. En sterk befolkningsvekst bidrar også til høy etterspørsel etter boliger. Totalt sett ser en at igangsatte boliger i Norge har økt med over 31% fra 2010 til 2011.

I tillegg til de 1528 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene 164 boliger til veie til sine medlemmer på annen måte i 2011. 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.



Figur 2: Antall igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag.

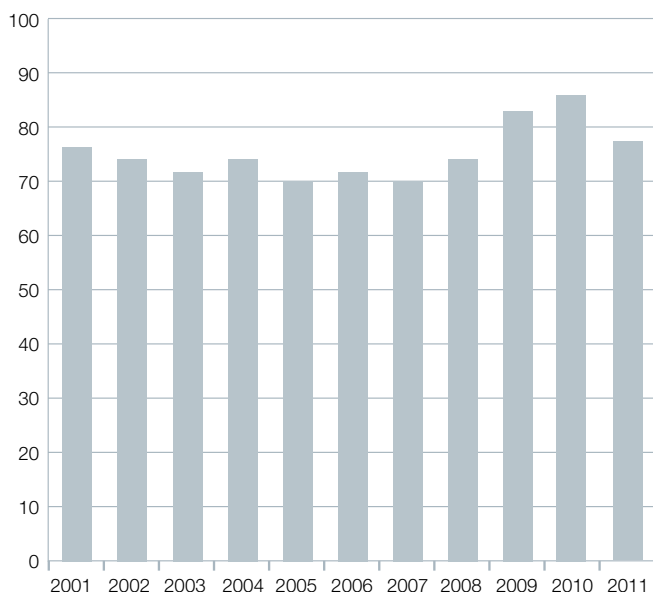
Geografisk fordeling



Figur 3: Geografisk fordeling – igangsatte boliger for Norske Boligbyggelag i 2011.

Den fylkesvise fordelingen viser at igangsettingen i 2011 har vært markert sterkere i Oslo, Hordaland og Rogaland enn andre steder i landet. I Hordaland sto boligbyggelagene for nesten 14% av den totale igangsettingen av nye boliger, i Oslo ca 10 % og i Rogaland sto boligbyggelagene for ca 7% av totalt antall igangsatte boliger i 2011. Vi kan konkludere med at det er boligbyggelagene i de store byene som har stått for den største byggeaktiviteten i Norske Boligbyggelag i 2011. Denne tendensen var tydelig også i 2010, men har blitt enda tydeligere i 2011

Boligstørrelse



Figur 4: Igangsatte boliger i 2011 fordelt etter antall rom på boligene

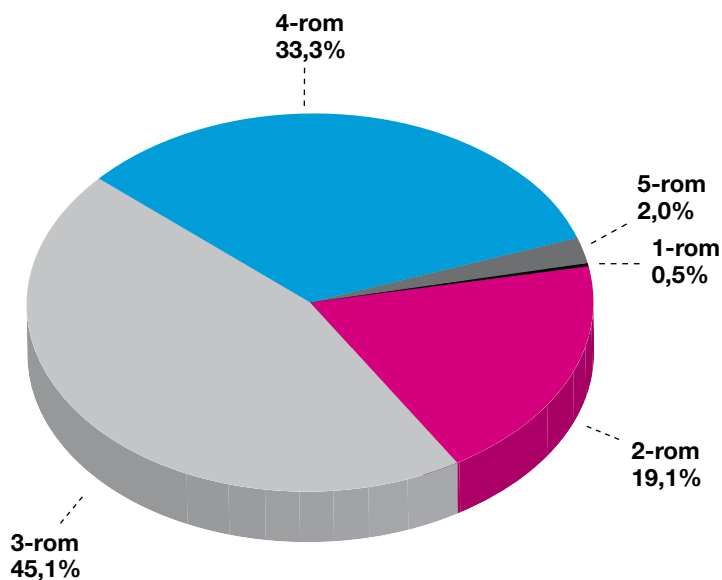
Figur 4 viser at gjennomsnittlig bruksareal pr. bolig i perioden fra 2001 og fram til i dag har vært relativt stabil og for det meste svingt mellom 70 og 76 m². Årene 2009 og 2010 representerte unntakene. I disse årene var gjennomsnittlig bruksareal henholdsvis 82m² og 85m². I disse årene var de totale igangsettingstallene svært lave og dette gir rom for mere tilfeldig variasjon i gjennomsnittstallene.

Gjennomsnittlig bruksareal i 2011 var 76,4 m². Fordeling og bruksareal for hver leilighetstype i 2011 var som følger:

Fordeling	Antall	BRAs i snitt
1 roms	7	36 m ²
2 roms	292	47 m ²
3 roms	689	60 m ²
4 roms	509	85 m ²
5 roms	31	122 m ²

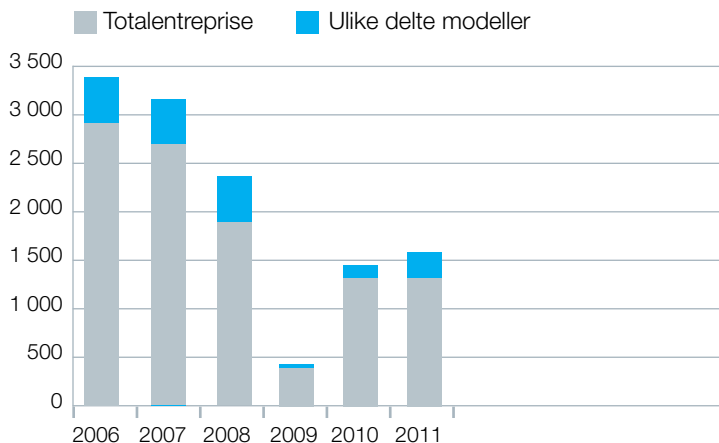
Figuren viser at det var nærmere 65 % av de igangsatte boligene i 2011 som hadde 3 rom eller mindre

Gjennomsnittlig bruksareal i 2010 var 85.0 m². Det lavere gjennomsnittsarealet i 2011, skyldes for det meste at sammensetningen av boligmassen er forskjøvet mot en større andel av 3-og 4-roms leiligheter og mindre andel 5-romsleiligheter i 2011 i forhold til i 2010. Samtidig har gjennomsnittlig leilighetsstørrelse for leiligheter med samme antall rom gått noe ned. Dette henger sammen med at en i 2011 har igangsatt en større andel boliger i blokkbebyggelse.



Figur 5: Igangsatte boliger i 2011 fordelt etter antall rom på boligene

Entrepriseform

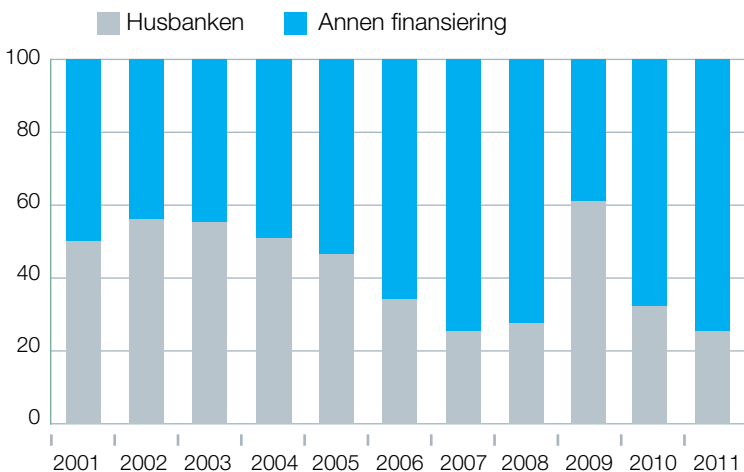


Figur 6: Ferdigstilte/igangsatte boliger etter entrepriseform. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Totalentreprisen har en sterk dominans som gjennomføringsmodell i boligbyggelagenes byggeprosjekter også i 2011. Av de totalt 53 igangsatte prosjektene, med 1 528 boliger, ble denne entrepriseformen valgt på 47 prosjekter med 1 303 boliger (85 %).

Totalentreprise velges av mange fordi de ansvarsmessige forhold er enklere enn i delt entreprisa. Det er bare en part å forholde seg til i et byggeprosjekt. Delt entreprisa er kapasitets- og kompetansemessig mer krevende. Mange boligbyggelag har på teknisk område ofte for liten kapasitet til å administrere delte entrepriser.

Finansiering - grunnlån



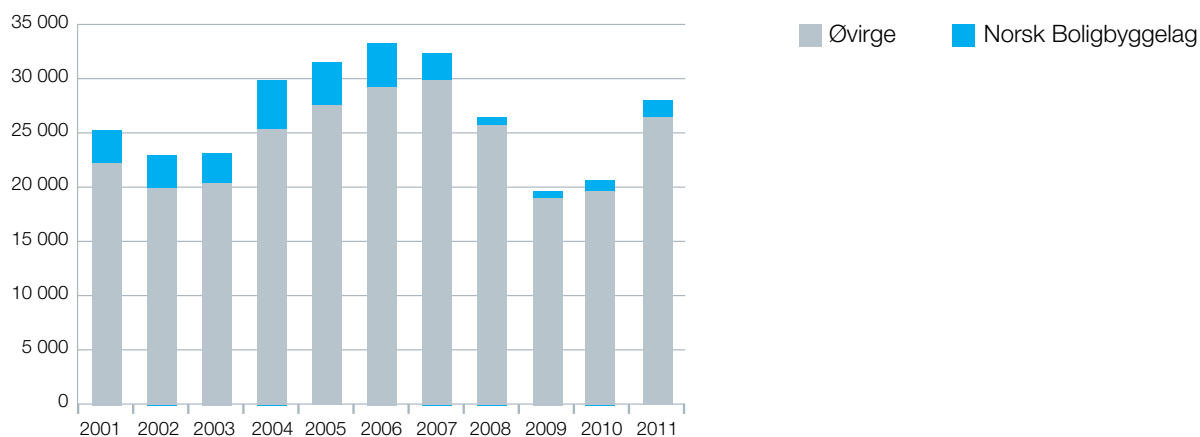
Figur 7: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Husbankens rolle som finansieringskilde for boligbyggelag har blitt svekket i de senere årene. På slutten av 1990-tallet ble mer enn tre fjerdedeler av nybygde boliger grunnfinansiert gjennom Husbanken. Noen år senere i 2001 var andelen sunket til 50%, og i 2011 ble Husbankens grunnlån benyttet på 24% (367) av de 1 528 igangsatte boligene. Mer en tre fjerdedeler av boligene ble nå finansiert med andre finansieringskilder enn Husbanken. Året 2009 skilte seg ut med en høy husbankandel på over 60%. Dette hadde sammenheng med finanskrisen og var et rent unntaksår i en ellers klar nedadgående trend.

Den lave bruk av Husbanken har antakelig sammenheng med at boligbyggelagene i stor grad oppfatter det som enklere å benytte den private lokale bankforbindelsen også til boligfinansiering. Rentebetingelsene har ikke vært oppfattet som vesentlig forskjellige. I slutten av 2011 har imidlertid husbankrenten vært svært gunstig både i forhold til løpende og til fast rente bundet over svært lang tid.

Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble registrert igangsatt 27 735 boliger i 2011. Dette innebærer at boligbyggingen på landsbasis har økt med hele 31% fra 2010 til 2011. Boligbyggelagene har en beskjeden økning på bare 5% i samme periode. Boligbyggelagenes andel har med dette blitt redusert fra ca 7% i 2010 til ca 6% i 2011.

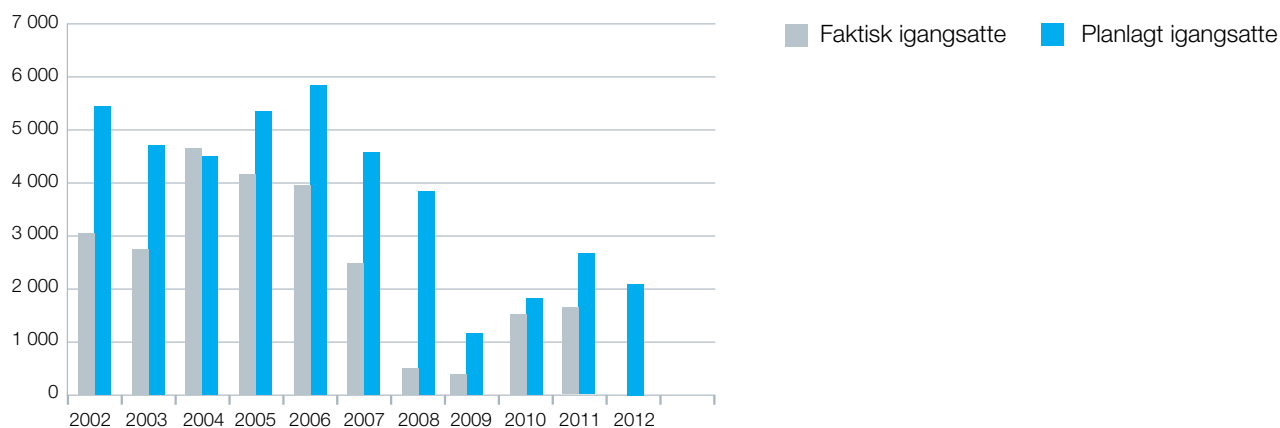


Figur 8: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 2001-2011

Planlagt igangsetting i 2011

Ved inngangen til 2012 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2 093 boliger gjennom 92 ulike prosjekter. 78 prosent av boligene er planlagt organisert som borettslag, 19 % som boligsameier og 3% i utleieboliger og 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 tall blant lagene, og NBBL tror det også blir tilfellet i 2012. NBBLs anslag er 1 500 igangsatte boliger i 2012. I tillegg vil lagene fortsatt fremskaffe et antall boliger uten å ha byggherreansvar.



Figur 9: Planlagt og faktisk igangsetting i Norske Boligbyggelag, 2002-2012



AL Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 57 boligbyggelagene har til sammen over 840.000 medlemmer. De forvalter ca 415 000 boliger i 9 300 selskaper. Av disse er 5 350 tilknyttede borettslag med 261 000 boliger.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet februar 2012 av spesialkonsulent Jan Skjerve, NBBL.

Forsidebilde: Aina Johnsen

Øvrige foto: Aina Johnsen og Anne Elisabeth Næss

Design/grafisk gjennomføring: Cathrines cmykeri

Trykkproduksjon og gjennomføring: Datarekvisita Norge as, grafisk avdeling

