

2012

# Byggestatistikk



Norske Boligbyggelags Landsforbund









## Innhold

Innledning	4
Hovedtall for 2012	5
Igangsatte boliger i 2012	5
Samarbeidspartnere	6
Eierform	6
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar	6
Geografisk fordeling	7
Boligstørrelse	8
Entrepriseform	9
Finansiering-grunnlån	9
Oppvarmingskilde	10
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	10
Nasjonale byggetall	10
Ferdigstilte boliger	11
Planlagt igangsetting i 2013	11

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 53 boligbyggelagene har til sammen over 875.000 medlemmer. De forvalter ca 430 000 boliger i 9 700 selskaper, hvorav 5 400 er tilknyttede borettslag.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet mars 2013 av spesialkonsulent Jan Skjerve, NBBL.

**Forsidebilde:** Hanne Isdal

**Øvrige foto:** Karen von Zernichow Fladvad og Lars Christensen

**Design/grafisk gjennomføring:** Cathrines cmykeri

**Trykkproduksjon og gjennomføring:**

Datarevisita Norge as, grafisk avdeling

# Innledning

En av boligbyggelagenes primæroppgaver er å skaffe boliger til andelseierne/medlemmene. Å skaffe tilveie boliger til medlemmene kan boligbyggelagene gjøre enten ved å ta over ferdige prosjekter fra andre til fordeling til medlemmer eller ved å være delaktig i byggeprosessen selv. I begge tilfelle vil boligbyggelagene overta forvaltningen av de ferdigstilte boligene. Når boligbyggelaget er delaktig i byggeprosessen selv kan de være alene eller være deleier sammen med andre f.eks. entreprenør, grunneier mm. En kan da dele byggeprosjektene i 3 grupper avhengig av boligbyggelagenes delaktighet.

1. Boligbyggelaget er delaktig i byggeprosessen og prosjektet er heleid av boligbyggelaget.
2. Boligbyggelaget er delaktig i byggeprosessen og prosjektet er deleid av boligbyggelaget.
3. Boligbyggelaget er ikke delaktig i byggeprosessen, men skaffer boligene til veie for medlemmer. Det er vanlig at boligbyggelaget overtar forvaltningen av boligene når byggeprosessen er over.

I statistikken har vi valgt å fokusere mest på de prosjekter hvor boligbyggelaget er delaktig i byggeprosessen uansett om de er heleid eller deleid av boligbyggelaget, men vi har også registrert noe informasjon om de prosjekter hvor boligbyggelaget har skaffet tilveie boliger for medlemmer uten å være delaktig i selve byggeprosessen.

Denne tilnæringsmåten er ny fra dette året. Tidligere la vi mer vekt boligbyggelagenes eierskap til prosjektene og ba boligbyggelagene bare registrere de igangsatte boliger som de hadde eierskap til. De prosjekter hvor boligbyggelagene bare hadde delvis eierskap til ble registrert forholdsmessig i forhold til eierskapsandel. Dette kan ha noe betydning for sammenlikningen med tall fra tidligere år.

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 antall ferdigstilte boliger hvor boligbyggelagene har vært delaktig i byggeprosessen.

# Hovedtall for 2012

Boliger igangsatt eller skaffet tilveie for medlemmer totalt:	2 278
Boliger igangsatt av boligbyggelaget:	2 008
Boliger skaffet tilveie uten byggherreansvar for boligbyggelaget:	270
Boliger ferdigstilt i 2012:	1 547

I 2012 skaffet boligbyggelagene til veie tilsammen 2 278 igangsatte boliger til sine medlemmer. Antall igangsatte boliger iverksatt av boligbyggelagene selv var 2 008 boliger i 55 prosjekter av 20 boligbyggelag. Av de igangsatte boligene i boligbyggelagene var 1 610 boliger i blokk og 398 boliger i småhus. Boligbyggelagenes andel av den totale igangsetting i Norge var på nesten 7 %. Det ble innenfor Norske Boligbyggelag ferdigstilt 1547 boliger i 2012. I 2011 ble det ferdigstilt 834 boliger.

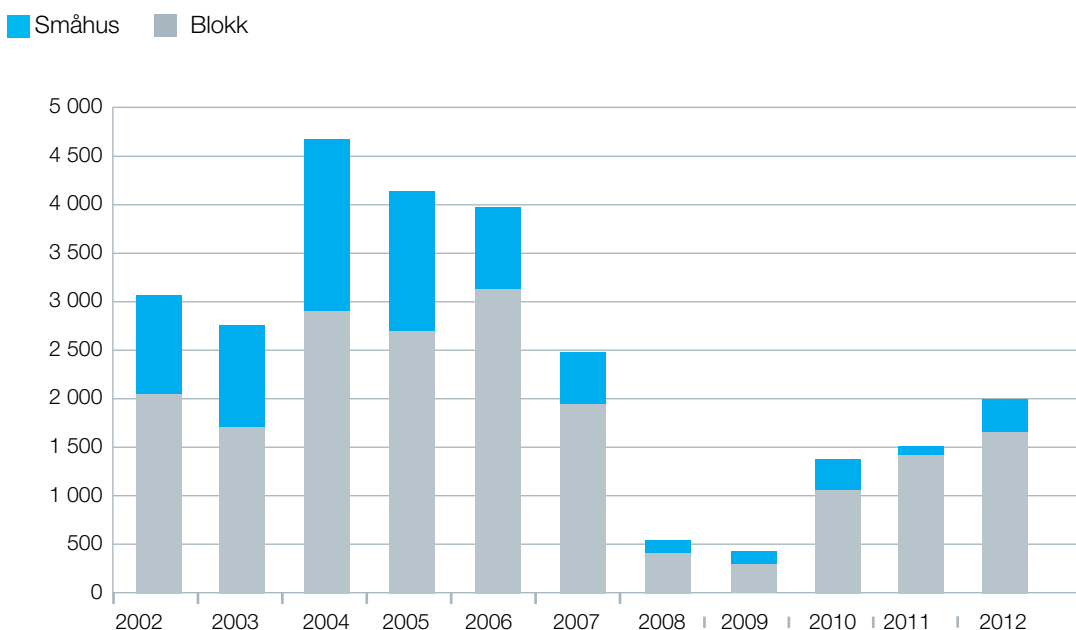
Ved inngangen til 2013 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 436 boliger gjennom 108 ulike prosjekter. Av disse er 56 % av boligene planlagt organisert som borettslag. For 85 % av de planlagte boligene er hustypen blokk.

## Igangsatte boliger i 2012

I 2012 skaffet boligbyggelagene til veie tilsammen 2 278 igangsatte boliger til sine medlemmer.

Antall igangsatte boliger iverksatt av boligbyggelagene selv var 2 008 boliger i 55 prosjekter av 20 forskjellige boligbyggelag. Av disse hadde OBOS ansvar for igangsetting av 1 028 boliger. Av de igangsatte boligene i boligbyggelagene var 1 610 boliger i blokk (80 %) og 398 boliger i småhus(20 %). Blokk har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter og tendensen har gått i retning av en økende andel blokkleiligheter.

Boligbyggelagenes andel av den totale igangsetting i Norge var på nesten 7 %. Både absolutt og forholdsmessig har det vært en økning i boligbyggelagenes byggeaktivitet i de senere årene. Den var på sitt absolutt laveste nivå noen gang i 2008 og 2009 da det ble igangsatt bare 526 og 449 boliger pr. år.



Figur 1 Antall igangsatte boliger i Norske boligbyggelag fordelt på hustype.

## Samarbeidspartnere

I 2012 ble 58 % av de igangsatte boligene i 35 prosjekter satt i gang av boligbyggelaget alene. De øvrige 42 % boligene i 20 prosjekter samarbeidet boligbyggelaget med andre om oppføringen av. I disse 20 prosjektene hadde boligbyggelagene delt eierskap med andre.

## Eierform

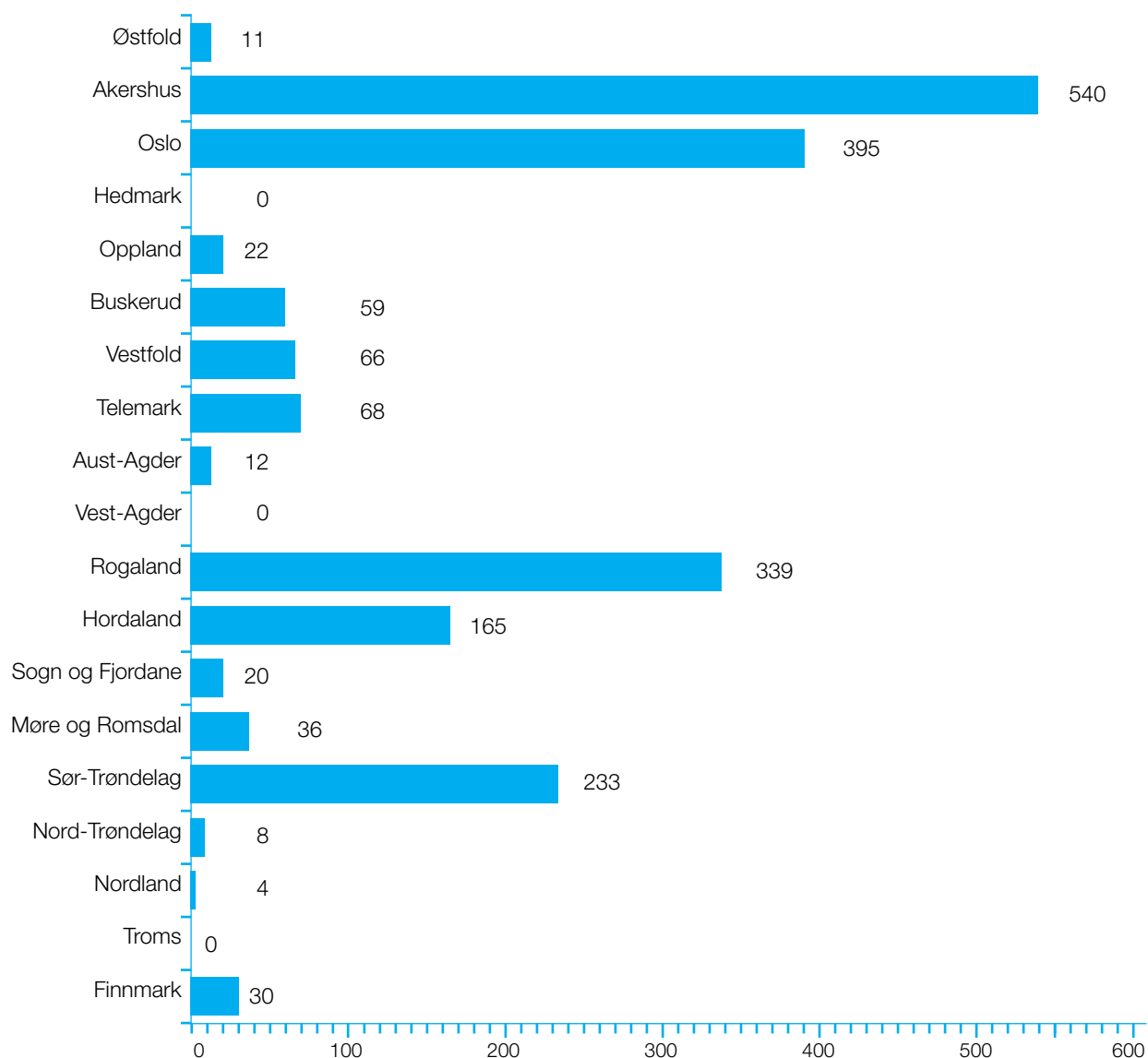
I 2012 var 42 % av de igangsatte boligene organisert som borettslag, 57 % av boligene var organisert i sameie og 1 % i utleieboliger mm. I 2011 var 63 % av boligene organisert i borettslag, 34 % var organisert i sameie og 3 % i utleieboliger mm. Det har i de senere år relativt sett vært en økning i bruk av sameieformen i Norske Boligbyggelag.

I sammenheng med bygging av noen få spekulasjonsbetingede lavinnskuddsboligprosjekter i borettslag, har mange kjøpere av slike boliger blitt satt i vanskelige og uønskede økonomiske situasjoner. Disse få prosjektene har fått mye medieomtale, og borettslagsformen har som en følge av dette generelt fått et svekket omdømme. 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 lovmessige forhold som ga grunnlag for å benytte borettslag til å utvikle spekulasjonsbetingede prosjekter er nå endret.

## Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 2008 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene 270 boliger til veie til sine medlemmer på annen måte i 2012. 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.

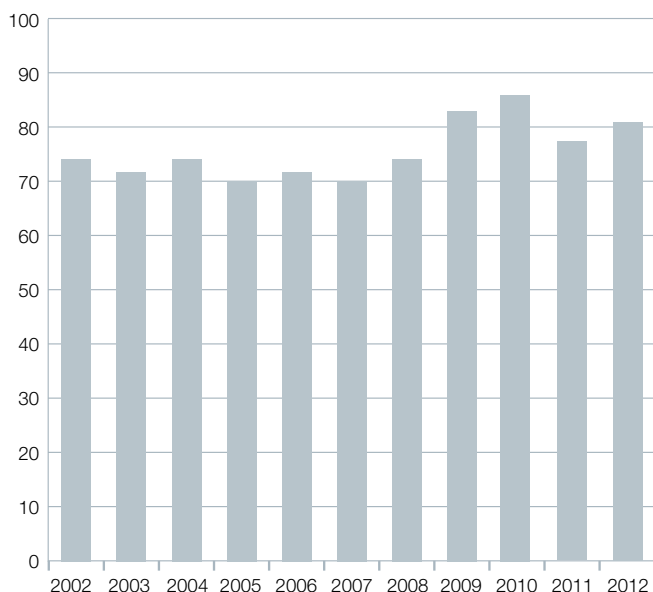
## Geografisk fordeling



**Figur 2: Geografisk fordeling – igangsatte boliger for Norske Boligbyggelag i 2012.**

Den fylkesvise fordelingen viser at igangsettingen i 2012 har vært sterkest i Akershus, Oslo og Rogaland. Her har det blitt igangsatt henholdsvis 540, 395 og 339 boliger. I Sør-Trøndelag og Hordaland ble det igangsatt henholdsvis 233 og 165 boliger. Det er altså i og rundt de store byene en har hatt den største byggeaktiviteten i Norske Boligbyggelag i 2012. Denne tendensen var tydelig også i 2010 og 2011, men har blitt enda tydeligere i 2012. OBOS og USBL har nå betydelig byggeaktivitet også i og rundt flere av de større byene.

# Boligstørrelse



**Figur 3: Gjennomsnittlig bruksareal for alle nye boliger i Norske Boligbyggelag.**

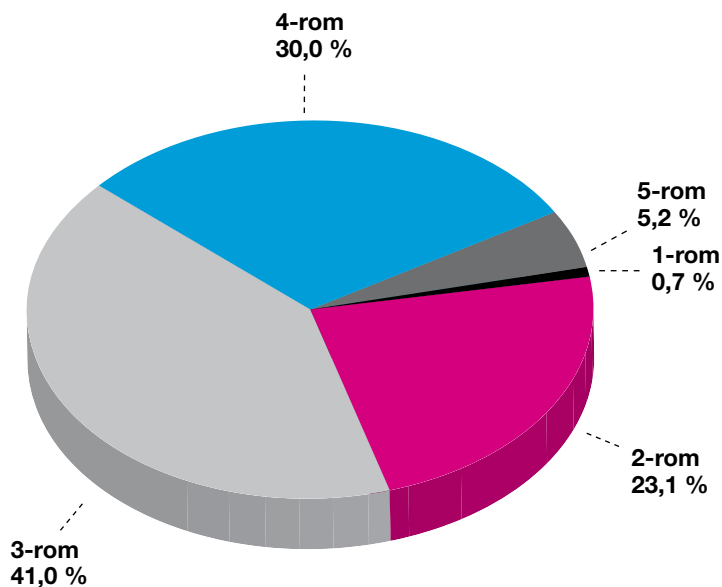
For de igangsatte boligene i 2012 har vi innhentet opplysninger om boligstørrelse i prosjektene. Vi har fått informasjon om boligene i hvert prosjekt fordelt på antall rom (i tillegg til kjøkken og bad), og vi har fått oppgave over gjennomsnittlig bruksareal på de ulike størrelseskategoriene.

Figur 3 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 m<sup>2</sup>. Årene 2009 og 2010 representerte unntakene. I disse årene var gjennomsnittlig bruksareal henholdsvis 82m<sup>2</sup> og 85m<sup>2</sup>. I 2012 var gjennomsnittlig bruksareal 81,4m<sup>2</sup>.

Fordeling og bruksareal for hver leilighetstype i 2012 var som følger:

Fordeling	Antall	BRAs i snitt
1 roms	15	37 m <sup>2</sup>
2 roms	463	49 m <sup>2</sup>
3 roms	823	76 m <sup>2</sup>
4 roms	603	103 m <sup>2</sup>
5 roms	104	144 m <sup>2</sup>

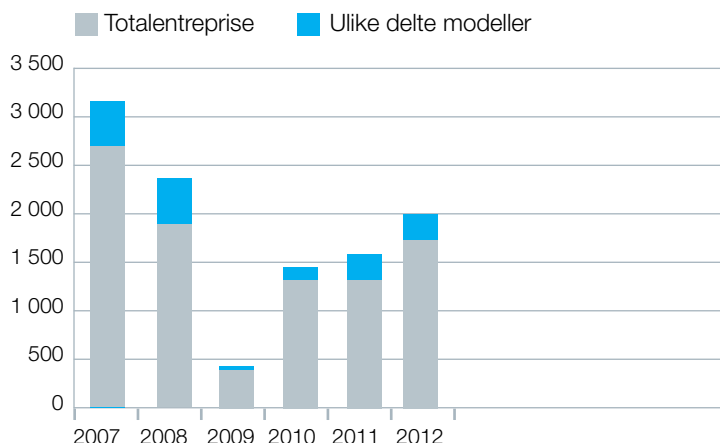
Boligbyggelagenes boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. Ca 64 % av de oppførte boligene var på 2 eller 3 rom, 30 % var på 4 rom, mens bare ca 5 % prosent av boligene hadde 5 rom eller flere.



**Figur 4: Igangsatte boliger i 2012 fordelt etter antall rom på boligene.**



## Entrepriseform

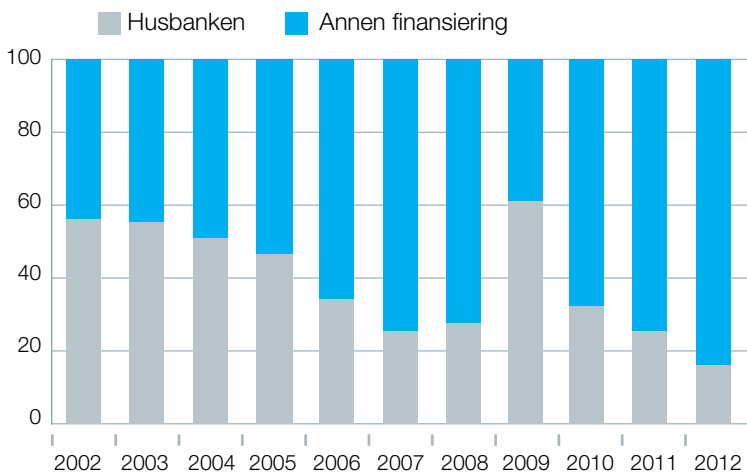


**Figur 5: Ferdigstilte/igangsatte boliger etter entrepriseform. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)**

Totalentreprisen er den dominerende gjennomføringsmodell i boligbyggelagens byggeprosjekter også i 2012. Av de totalt 55 igangsatte prosjektene, med 2008 boliger, ble denne entrepriseformen valgt i 44 prosjekter med 1770 boliger (88 %).

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

## Finansiering - grunnlån



**Figur 6: 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 i 24 % av de igangsatte boligene. Mer enn tre fjerdedeler av boligene ble da finansiert med andre finansieringskilder enn Husbanken. I 2012 ble bare 9 av 55 prosjekter finansiert av Husbanken. Dette representerte 15 % av de igangsatte boligene. For 85 % av boligene er det benyttet 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 i de to siste årene vært svært gunstige i Husbanken. Det har vært mulig å binde renten i 20 år med rente på rundt 3 % p.a.. Dette er svært gunstig sammenliknet med de betingelsene i de øvrige finansieringsinstitusjonene.

## Oppvarmingskilde

I 2012 har vi innhentet oppgave over oppvarmingssystem for de boligene som er igangsatt dette året.

	Prosjekter		Boliger	
	Antall prosjekter	Andel i %	Antall boliger	Andel i %
Elektrisk oppvarming (ikke varmepumpe fra luft til luft)	23	42	430	21
Det bygges pipe for ildsted	14	25	181	9
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg	30	55	1 557	78
Vannbåren varme fra varmepumpe fra jord	3	5	138	7
Varmepumpe fra luft til luft	1	2	20	1
Annet	5	9	117	6

### Oppvarmingssystemer i prosjekter igangsatt av Norske Boligbyggelag i 2012.

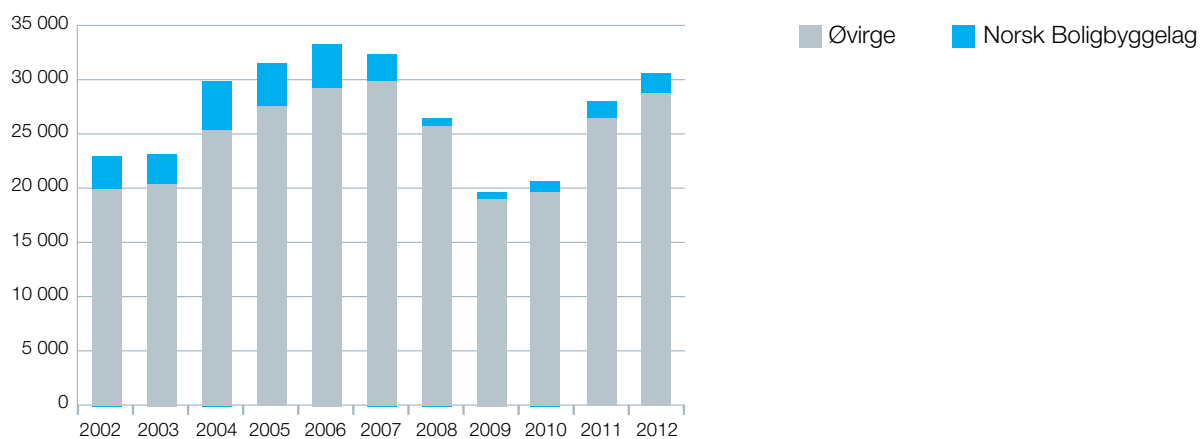
Tabellen viser at det i 78 % av boligene som Norske Boligbyggelag igangsatte i 2012 var vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg som var hovedvarmekilde. I 21 % boligene var det elektrisk oppvarming som var hovedvarmekilde. Mange av disse boligene hadde i tillegg også installert pipe for ildsted. Vannbåren fjernvarme er mest utbredt i de største byene, men er også bygget ut på noen mindre steder.

## Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

Vi har innhentet tall for gjennomsnittlig kvadratmeterpris i prosjektene. For alle prosjekter samlet er den gjennomsnittlige kvadratmeterpris 49 000 kroner. Det er imidlertid stor spredning. Prosjekter med lavest pris har en kvadratmeterpris på i overkant av 20 000 kroner og de med høyest pris har en kvadratmeterpris på i underkant av 70 000 kroner. Det ser ut til å være nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen. De dyreste prosjektene finner en i og rundt de største byene.

## Nasjonale byggetall

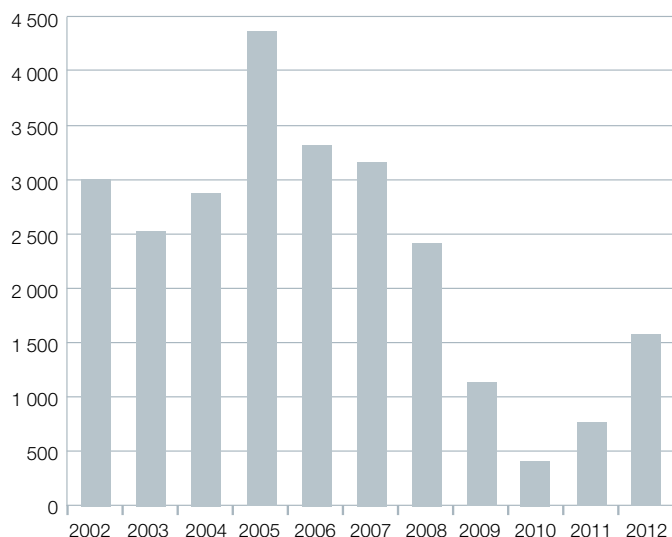
Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble registrert igangsatt 30 189 boliger i 2012. Dette innebærer at boligbyggingen på landsbasis har økt med nesten 9 % fra 2011 til 2012. Boligbyggingen i boligbyggelagene har også økt slik at boligbyggelagenes andel av den totale igangsetting av nye boliger har blitt opprettholdt på nivået 6-7 %.



Figur 7: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 2002-2012

## Ferdigstilte boliger

Det ble i 2012 ferdigstilt 1 547 boliger. Dette er nesten fordobling i forhold til 2011, da det ble ferdigstilt 834 boliger. I 2010 ble det bare ferdigstilt 412 boliger. Med unntak av året 2005 hvor det ble ferdigstilt 4 304 boliger har antall ferdigstilte boliger fram til 2008 i vært 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 det sunket hvert år fram til 2010 hvor Norske Boligbyggelag hadde tidenes laveste ferdigstillelse med 412 ferdigstilte boliger. Dette er ferdigstilte boliger hvor boligbyggelaget har vært delaktig i byggeprosessen

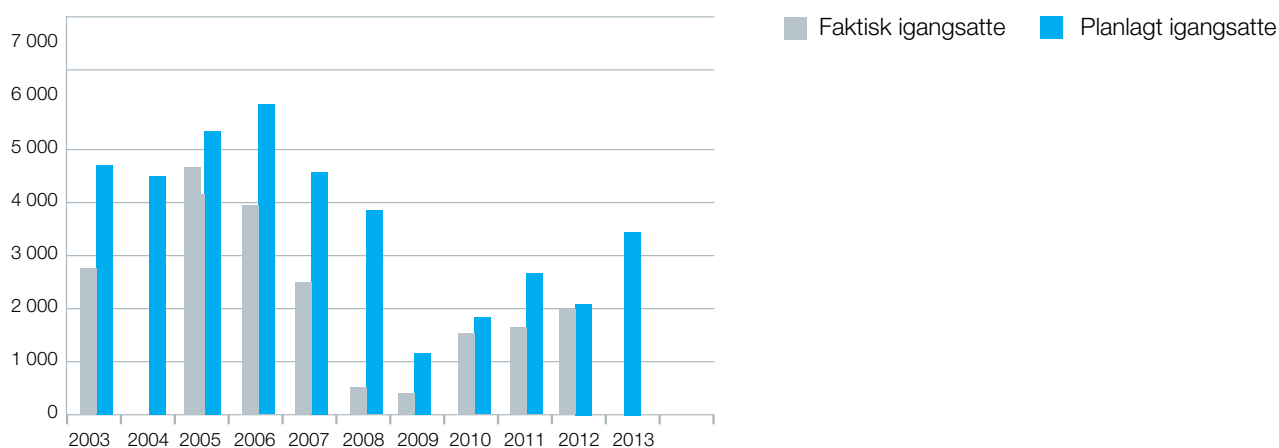


Figur 8: Antall ferdigstilte boliger i Norske Boligbyggelag.

## Planlagt igangsetting i 2013

Ved inngangen til året 2013 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av så mye som 3 436 boliger gjennom 108 ulike prosjekter. Dette er et vesentlig høyere plantall enn det som har vært i de siste årene, og indikerer en optimisme i forhold til boligmarkedet ute i boligbyggelagene. I figur 5 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 faktatall blant lagene, og NBBL tror det også blir tilfellet i 2013. Av de planlagte igangsatte prosjektene i 2013 er 56 % av boligene planlagt organisert som borettslag. For 85 % av de planlagte boligene er hustypen blokk.

I tillegg til dette har boligbyggelagene planlagt å fremskaffe 550 boliger som skal igangsettes i 2013 til medlemmene uten å ha byggherreansvar.



Figur 9: Planlagt og faktisk igangsetting i Norske Boligbyggelag, 2003 - 2013



