

NBBLs
BYGGESTATISTIKK
2013

Norske Boligbyggelag
bygger

Forord

NBBLs byggestatistikk har informasjon boligbyggelagenes virksomhet knyttet til å fremskaffe nye boliger til medlemmene. Denne statistikken er utgitt årlig siden 1996. Statistikken representerer en verdifull tidsserie med opplysninger om byggevirksomheten i Norske Boligbyggelag og hvordan boligbyggelagene har skaffet tilveie nye boliger for sine medlemmer.

NBBLs byggestatistikk for 2013 er basert på innhenting av tall innhentet fra NBBLs medlemslag.

Statistikken er innhentet og utarbeidet av spesialrådgiver Jan Skjerve.

Vi takker boligbyggelagene for arbeidet som er gjort for å hente frem de opplysningene som benyttes i statistikken.

mars 2014

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 48 boligbyggelagene har til sammen over 900 000 medlemmer. De forvalter ca 440 000 boliger i 10 000 boligselskaper.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet mars 2014 av spesialkonsulent Jan Skjerve, NBBL..

NBBL, Øvre Vollgt. 11, Pb. 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf 22 40 38 50, Faks: 22 40 39 20, E-post: js@nbbl.no

Innhold

Innledning	3
Hovedtall for 2013	3
Igangsatte boliger i 2013	4
Eierform	4
Samarbeidspartnere	5
Boliger skaffet tilveie uten byggherreansvar	5
Geografisk fordeling	6
Boligstørrelse	7
Entrepriseform	8
Finansiering - grunnlån	9
Oppvarmingskilde	10
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	10
Nasjonale byggetall	10
Ferdigstilte boliger	11
Planlagt igangsetting i 2014	12

Norske Boligbyggelags byggestatistikk

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. For at medlemmer skal gis prioritet til boligene som bygges, må det være etablert en forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer til prosjektet. Det er det i de fleste av de prosjekter som boligbyggelagene er med på, men ikke i alle. 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.

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 var ny i statistikken for 2012. 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. 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 2013

Boliger igangsatt med medvirkning fra boligbyggelag:	2 536
Boliger igangsatt av boligbyggelaget:	2 025
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelaget:	511
Boliger ferdigstilt av boligbyggelaget i 2013:	2 662

I 2013 medvirket boligbyggelaget til å igangsette tilsammen 2 536 igangsatte boliger.

Antall igangsatte boliger iverksatt av boligbyggelagene selv var 2 025 boliger i 56 prosjekter av 21 boligbyggelag. Av de igangsatte boligene i boligbyggelagene var 1 733

boliger i blokk og 292 boliger i småhus. Boligbyggelagenes andel av den totale igangsetting i Norge var nesten 8,5%.

Det ble innenfor Norske Boligbyggelag ferdigstilt 2662 boliger i 2013. I 2012 ble det ferdigstilt 1 547 boliger.

Ved inngangen til 2014 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 089 boliger i 84 prosjekter. Av disse er 61 prosent av boligene planlagt organisert som borettslag og hele 82% av de planlagte boligene skal bli blokkleiligheter.

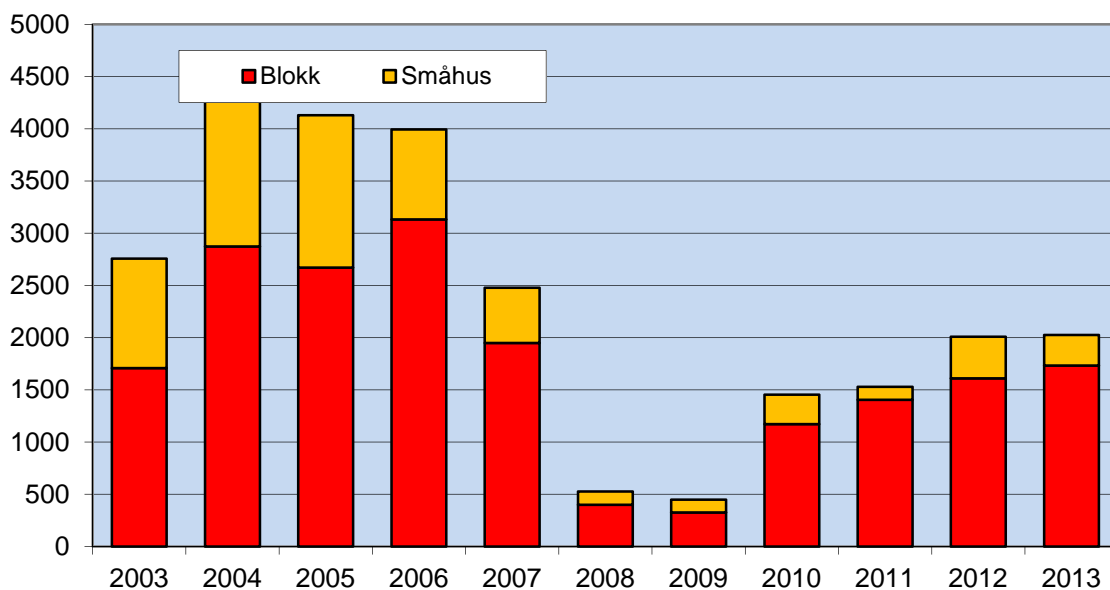
Igangsatte boliger i 2013

I 2013 medvirket boligbyggelaget til å igangsette tilsammen 2 536 igangsatte boliger.

Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett til 2 196 av disse boligene, men for å kjøpe eller leie en av de øvrige 340 boligene ga ikke medlemskap noe fortrinn.

Boligbyggelagene sto selv for byggingen av 2025 av disse boligene, mens 511 boliger ble skaffet tilveie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere.

Antall igangsatte boliger iverksatt av boligbyggelagene selv var 2 025 boliger i 56 prosjekter av 21 forskjellige boligbyggelag. Det betyr at under halvparten av NBBLs medlemslag hadde egen byggeaktivitet. Av de 2025 boligene hadde OBOS ansvar for igangsetting av 1143 boliger. Det var videre 1 733 boliger i blokk (86%) og 292 boliger i småhus(14%). Blokk har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter og tendensen har gått i retning av en økende andel blokkleiligheter.



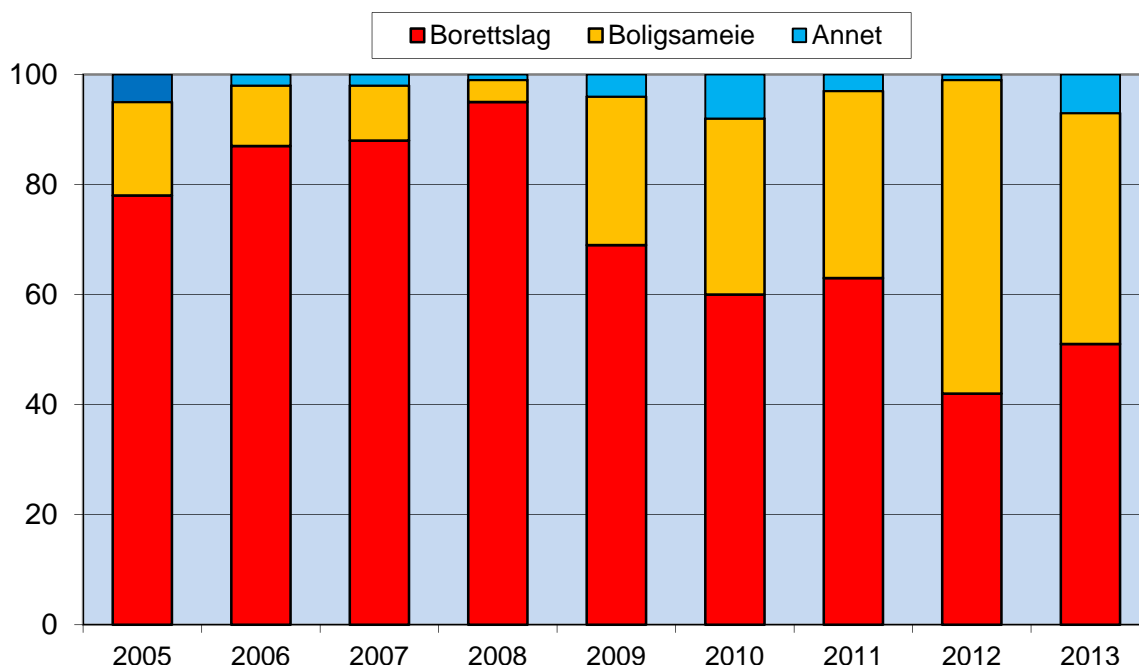
Figur 1 Antall **igangsatte** boliger i Norske boligbyggelag fordelt på hustype.

Boligbyggelagenes andel av den totale igangsetting i Norge var på nesten 8,5%. Både absolutt og forholdsvis 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.

Eierform

Boligbyggelagene har tidligere i hovedsak bygget borettslagsboliger. Dette har imidlertid endret seg i de senere årene. I 2013 var 51 % av de igangsatte boligene organisert som

borettslag, 42 % av boligene organisert i sameie og 7 % som utleieboliger. Som det framgår av figuren nedenfor har det spesielt i de siste fem årene vært en betydelig andel av de igangsatte boligene som har vært organisert som boligsameier. I 2012 var andelen boligsameier høyere enn andelen borettslag. Det var da 57 % av de igangsatte boligene i boligbyggelag som ble organisert som sameie, mens 42 % ble organisert som borettslag.



Figur 2: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag i 2005-2013.

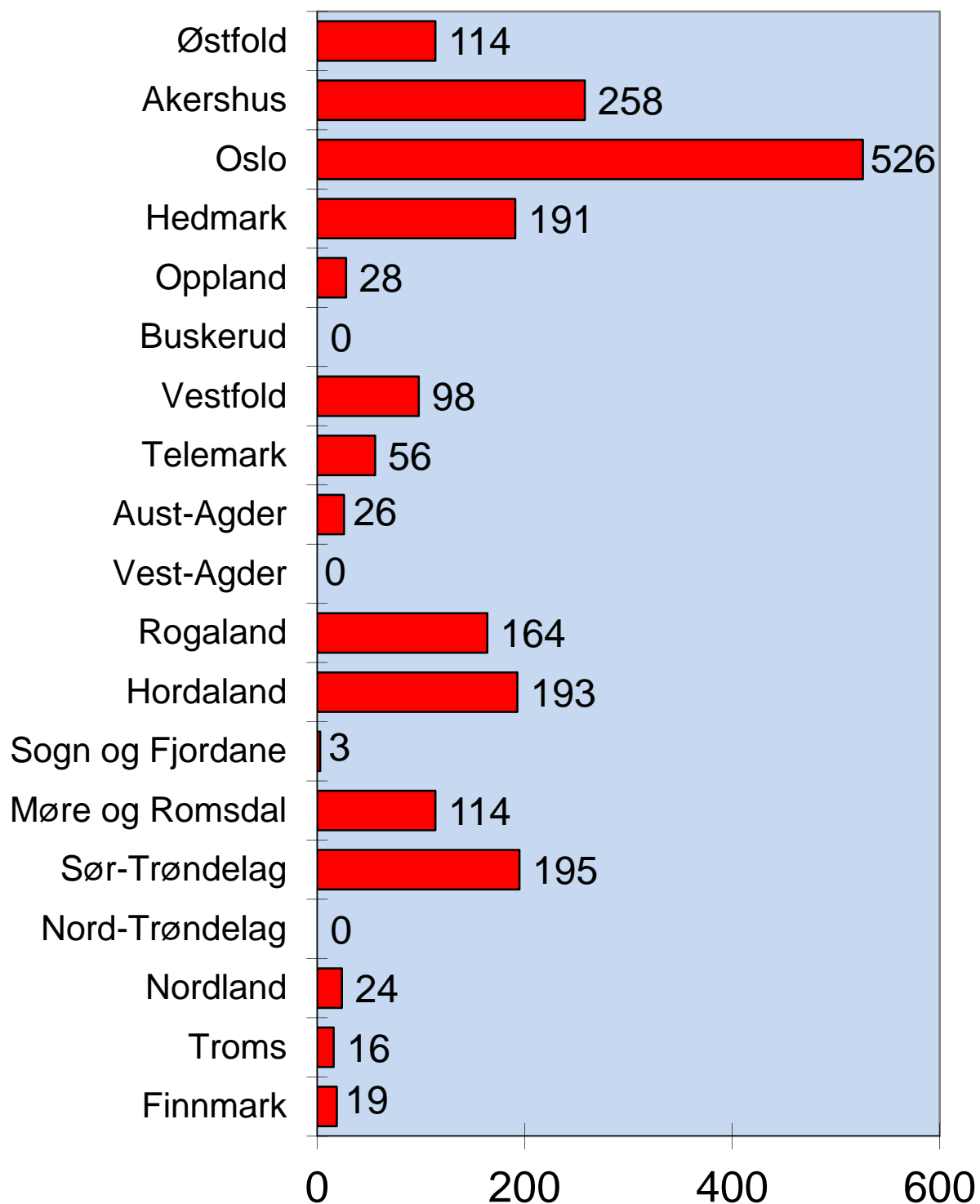
Samarbeidspartnere.

I 2013 ble 46 % av de igangsatte boligene i boligbyggelagene satt i gang av boligbyggelaget alene. Boligbyggelagene gjennomførte altså 28 av totalt 56 prosjekter med til sammen 931 boliger som heleide prosjekter. Det var videre 24 prosjekter med til sammen 944 boliger hvor en samarbeidet med andre om oppføringen. I disse 24 prosjektene hadde boligbyggelagene delt eierskap med andre. Boligbyggelagets medlemmer hadde allikevel forkjøpsrett til 772 av disse boligene. Boligbyggelagene satte i gang 4 prosjekter med tilsammen 150 boliger på oppdrag fra andre.

Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 2025 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene 511 boliger til veie til sine medlemmer på annen måte i 2013. De var med på å fremskaffe disse boligene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde forkjøpsrett.

Geografisk fordeling.

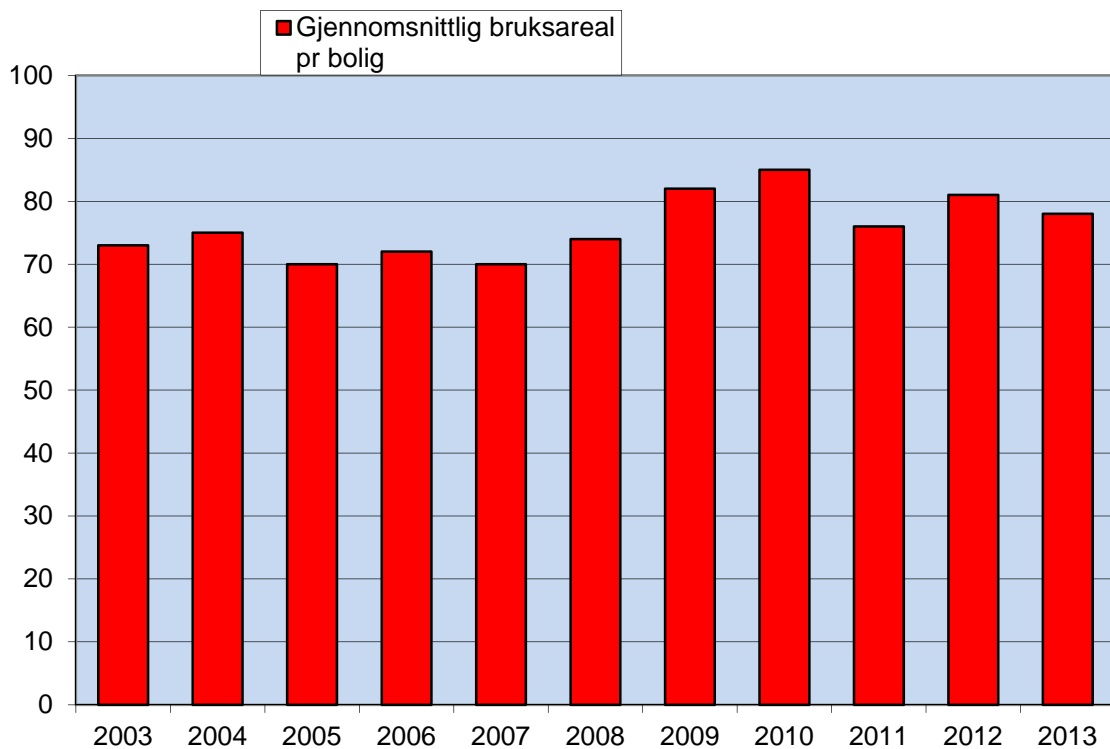


Figur 3: Geografisk fordeling – igangsatte boliger for Norske Boligbyggelag i 2013.

Den fylkesvise fordelingen viser at igangsettingen i 2013 har vært sterkest i og rundt de store byene. Dette var tydelig også tidligere, men har blitt enda tydeligere i de senere årene.

Boligstørrelse

For de igangsatte boligene i 2013 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.

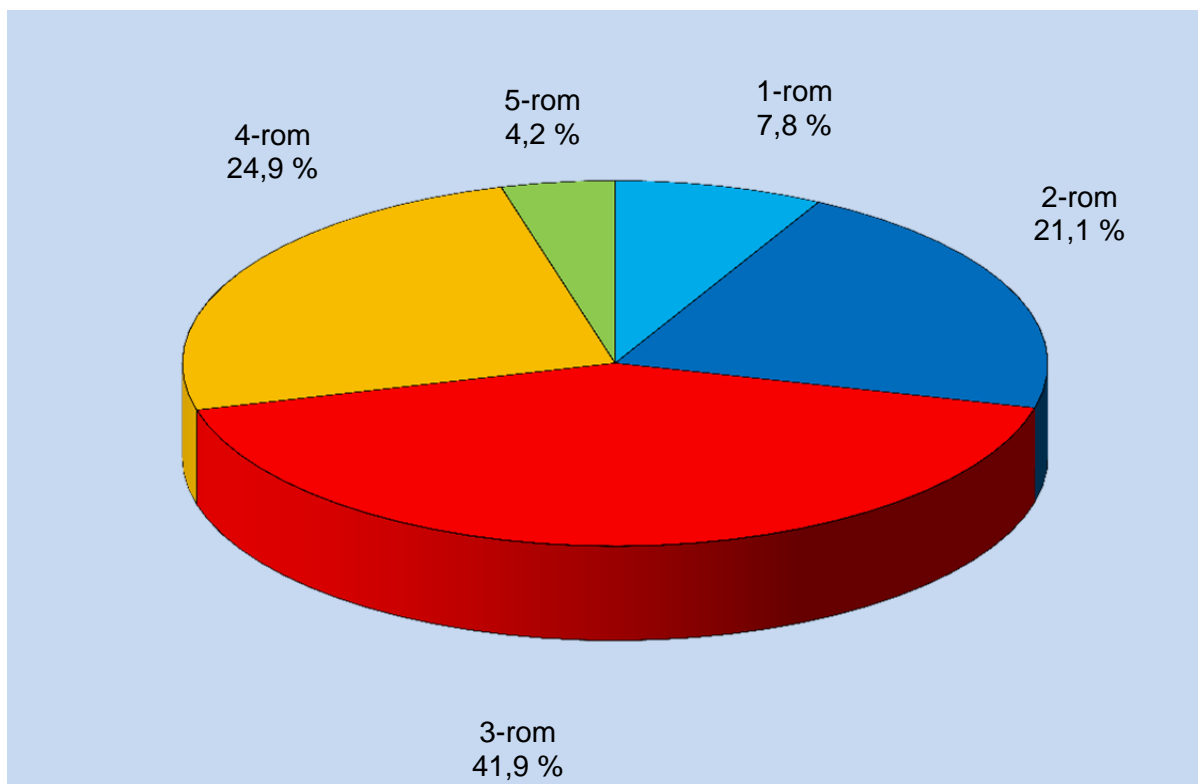


Figur 4: Gjennomsnittlig bruksareal for alle nye boliger i Norske Boligbyggelag.

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 2013 var gjennomsnittlig bruksareal 78 m².

Fordeling og bruksareal for hver leilighetstype i 2013 var som følger:

Fordeling	Antall	BRAs i snitt
1 roms	158	22 m ²
2 roms	428	52 m ²
3 roms	849	79 m ²
4 roms	504	106 m ²
5 roms	86	146 m ²

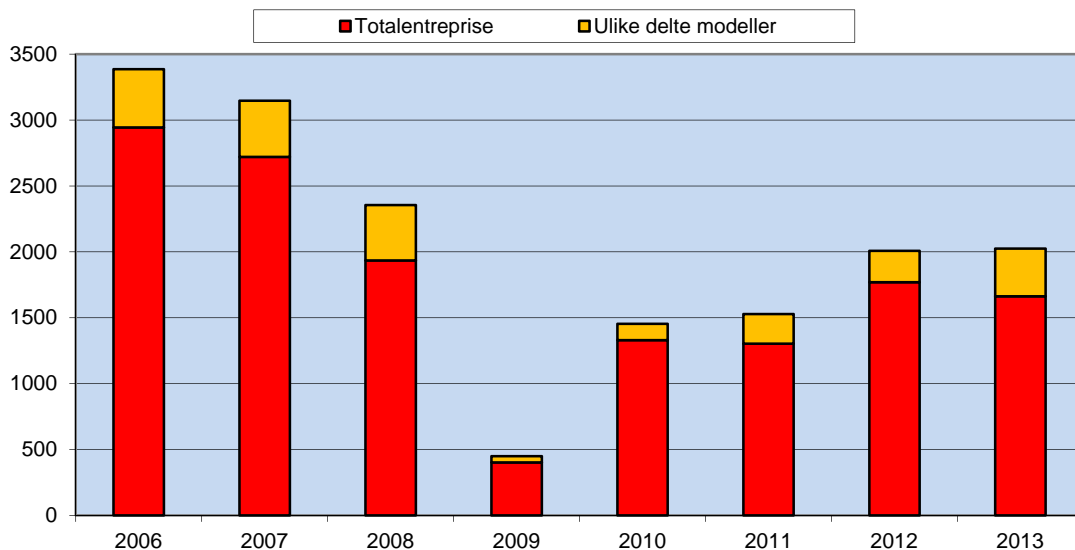


Figur 5: Igangsatte boliger i 2013 fordelt etter antall rom på boligene

Boligbyggelagens boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2013 var 71 % av de igangsatte boligene på 1, 2 eller 3 rom, 25 % var på 4 rom, mens bare 4 % av boligene hadde 5 rom eller flere.

Entrepriseform

Totalentreprisen er den dominerende gjennomføringsmodell i boligbyggelagens byggeprosjekter også i 2013. Av de totalt 56 igangsatte prosjektene, med 2025 boliger, ble denne entrepriseformen valgt i 47 prosjekter med 1663 boliger (82 %). Totalentreprise velges av mange fordi de ansvarsmessige forhold er enklere enn i delt entreprise. Det er bare en part å forholde seg til i et byggeprosjekt. Delt entreprise er kapasitets- og kompetansemessig mer krevende. Mange boligbyggelag har på teknisk område ofte for liten kapasitet til å administrere delte entrepriser.

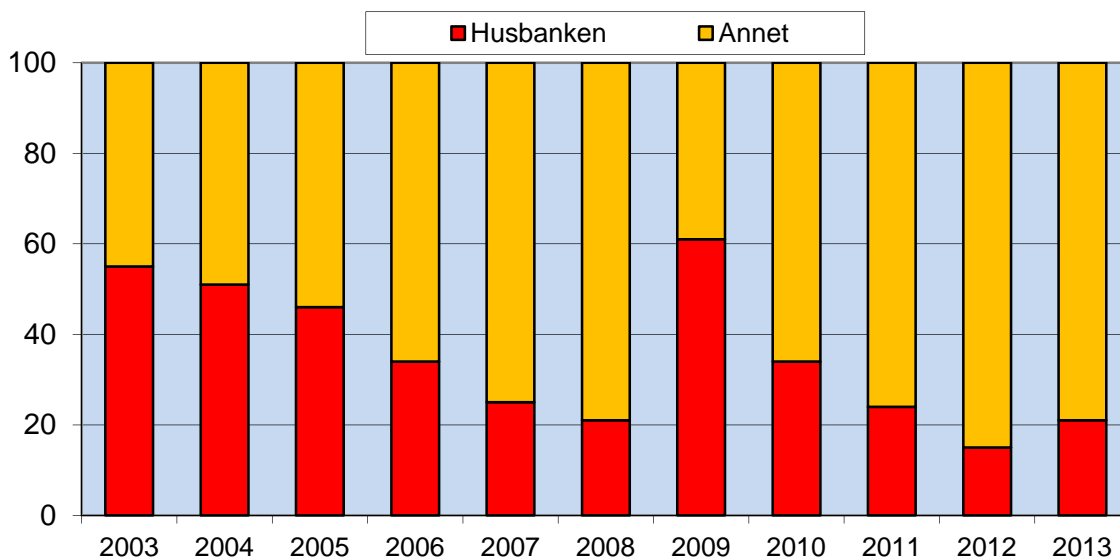


Figur 5: Ferdigstilte/igangsatte boliger etter entreprisereform. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Finansiering - grunnlån

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 2013 ble bare 16 av 56 prosjekter finansiert av Husbanken. Dette representerte 21 % av de igangsatte boligene. For 79 % 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 siste årene vært svært gunstige i Husbanken.



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

Oppvarmingskilde.

I 2013 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	41	531	26
Det bygges pipe for ildsted	11	20	182	9
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg	25	45	1182	58
Vannbåren varme fra egen fyrkjele	2	4	43	2
Vannbåren varme fra varmepumpe fra jord	13	23	443	22
Varmepumpe fra luft til luft	2	4	22	1
Annet	2	4	43	2

Oppvarmingssystemer i prosjekter igangsatt av Norske Boligbyggelag i 2013.

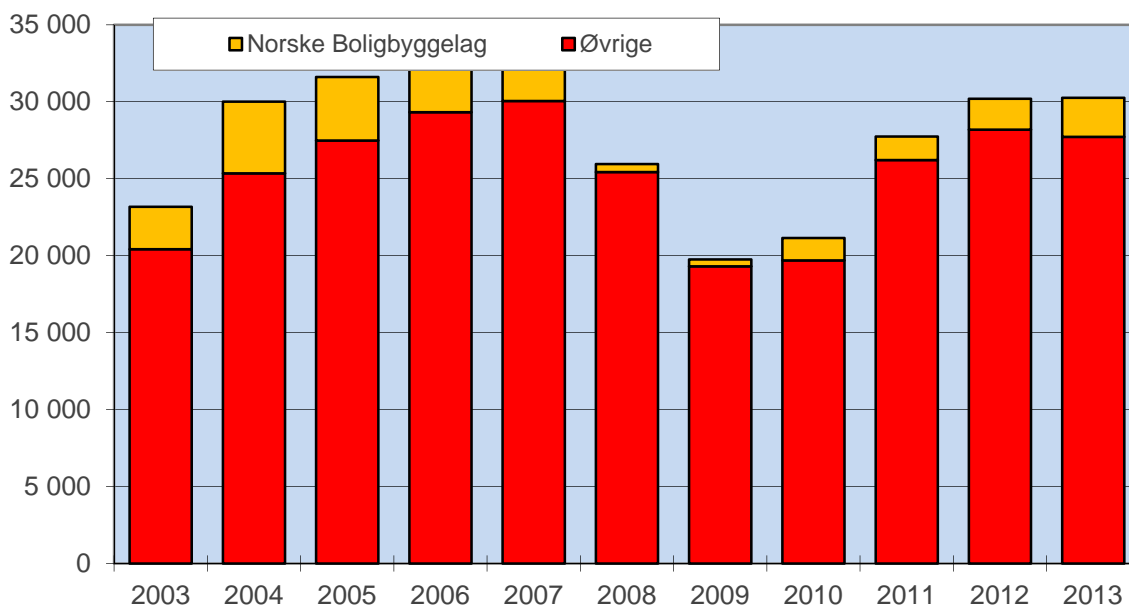
Tabellen viser at det i 58% av boligene som Norske Boligbyggelag igangsatte i 2013 var vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg som var hovedvarmekilde. I 26 % boligene var det elektrisk oppvarming som var hovedvarmekilde. Mange av disse boligene hadde i tillegg også installert pipe for ildsted. Vannbåren fjernvarme er mest utbredt i de største byene, men er også bygget ut på noen mindre steder. Nytt i 2013 er at det har blitt mange prosjekter med vannbåren varme fra varmepumpe fra jord. Det var 13 prosjekter med 338 boliger som ble igangsatt i 2013 som skulle ha slikt oppvarmingssystem.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris.

Vi har innhentet gjennomsnittlig kvadratmeterpris. For alle prosjekter samlet er den gjennomsnittlige kvadratmeterpris 51 000 kroner. Det er imidlertid stor spredning. Prosjekter med lavest pris har en kvadratmeterpris på i overkant av 25 000 kroner og de med høyest pris har en kvadratmeterpris på nesten 85 000 kroner. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen. De dyreste prosjektene finner en i og rundt de største byene.

Nasjonale byggetall.

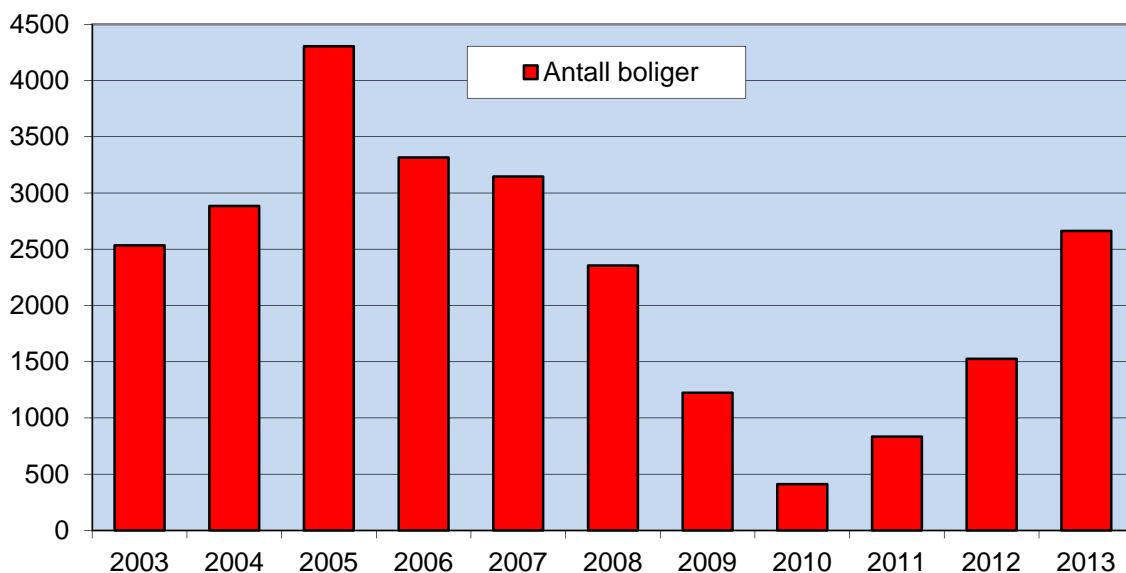
Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble registrert igangsatt 30 252 boliger i 2013. Dette innebærer at igangsettingen av boliger på landsbasis i 2013 var omtrent på samme nivå som i 2012. Boligbyggingen som er kommet i gang med medvirkning fra boligbyggelagene i 2013 har økt noe, slik at boligbyggelagenes andel av den totale igangsetting av nye boliger var på nesten 8,5 %.



Figur 7: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 2003-2013

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2013 ferdigstilt 2662 boliger. Dette er en økning fra 2012, da det ble ferdigstilt til sammen 1547 boliger. I 2011 ble det ferdigstilt bare 834 boliger. Med unntak av året 2005 hvor det ble ferdigstilt 4304 boliger har antall ferdigstilte boliger fram til 2008 i vært ca 3000 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

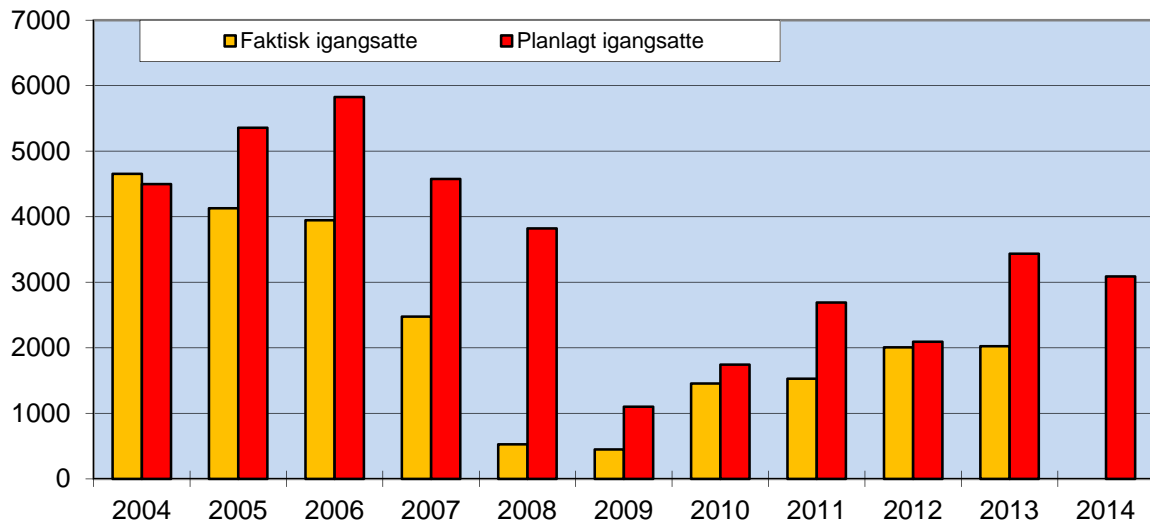


Figur 8: Antall **ferdigstilte** boliger i Norske Boligbyggelag.

Planlagt igangsetting i 2014

Ved inngangen til året 2014 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3089 boliger i 84 prosjekter. Dett er et noe lavere plantall enn det som ble planlagt igangsatt i 2013 for et år siden. I figur 9 har vi satt opp boligbyggelagenes plantall ved inngangen til de enkelte år, og sammenstilt det med det som lagene faktisk igangsatte. Det har tradisjonelt vært langt høyere plantall enn faktatall blant lagene, og vi tror det også blir tilfellet i 2014. Av de planlagte igangsatte prosjektene i 2014 er 61 prosent av boligene planlagt organisert som borettslag. For 82% av de planlagte boligene er hustypen blokk.

I tillegg til dette har boligbyggelagene planlagt uten å ha byggherreansvar å fremskaffe 371 boliger til medlemmene. Disse skal etter planene igangsettes i 2014.



Figur 9: Planlagt og faktisk igangsetting i Norske Boligbyggelag, 2004-2014



50
BOLIGBYGGELAG


900 808
MEDLEMMER


9 962
BOLIGSELSKAP




Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tlf: 22 40 38 50

E-post: nbbi@nbbi.no
www.nbbi.no