

NBBLs
BYGGESTATISTIKK
2014

Norske Boligbyggelag
bygger

Forord

NBBLs byggestatistikk viser detaljert statistikk over boligbyggelagenes byggeaktivitet. Statistikken representerer dermed en verdifull tidsserie med opplysninger om byggevirksomheten i Norske Boligbyggelag og hvordan boligbyggelagene har skaffet tilveie nye boliger for sine medlemmer. Rapporten er utgitt årlig siden 1996.

NBBLs byggestatistikk for 2014 er basert på innhenting av tall fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av rådgiver Christian Frengstad Bjerknes.

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

mars 2015

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 47 boligbyggelagene har over 925 000 medlemmer og forvalter mer enn 450 000 boliger i 10 000 boligselskaper over hele landet.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag.

Statistikken er utarbeidet februar 2015 av rådgiver Christian Frengstad Bjerknes
Tlf: 970 40 963, E-post: cb@nbbi.no

NBBL, Øvre Vollgt. 11, Pb. 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf: (+47) 22 40 38 50, E-post: nbbi@nbbi.no

Innhold

Innledning	3
Hovedtall for 2014	3
Igangsettingen økte for femte år på rad	4
Eierform: Større andel sameier	5
Samarbeidspartnere	5
Boliger skaffet tilveie uten byggherreansvar	6
Geografisk fordeling	6
Boligbyggelagene bygger nøkternt	7
Entrepriseform	8
Finansiering – Husbankens rolle avtar	8
Oppvarmingskilde	9
Kvadratmeterprisen er om lag 50 000, i gjennomsnitt	10
Nasjonale byggetall	10
Ferdigstilte boliger	11
Planlagt igangsetting i 2015	11

Innledning

Å skaffe til veie boliger til andelseierne/medlemmene er en av boligbyggelagenes primær oppgaver. Dette gjøres enten ved at boligbyggelaget brukes som salgskanal eller ved at de selv er delaktig i byggeprosessen. I de fleste byggeprosjektene gis boligbyggelagets medlemmer forkjøpsrett. Forkjøpsretten anses som den viktigste medlemsfordelen i boligbyggelagene. Overordnet kan boligbyggelaget skaffe medlemmene boliger ved at:

1. Boligbyggelaget er delaktig i byggeprosessen og prosjektet er heleid eller deleid av boligbyggelaget
2. Boligbyggelaget er ikke delaktig i byggeprosessen, men skaffer nye boliger til veie for medlemmer gjennom å være salgs-/markedsføringskanal for prosjekter

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 fra 2012. Tidligere la vi mer vekt på boligbyggelagenes eierskap til prosjektene og ba boligbyggelagene bare registrere de igangsatte boligene som de hadde eierskap til. De prosjektene hvor boligbyggelagene bare var deleiere ble registrert forholdsmessig i forhold til eierskapsandel. Dette kan ha noe betydning for sammenligningen med tall fra tidligere år.

Hovedtall for 2014

Boliger igangsatt av boligbyggelaget:	2 732
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelaget:	738
Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelag:	3 470
Boliger ferdigstilt av boligbyggelaget i 2014:	2 503

I 2014 medvirket boligbyggelagene til å igangsette tilsammen 3 470 boliger. Antall igangsatte boliger iverksatt av boligbyggelagene selv var 2 732 boliger, mens 738 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal.

Av de igangsatte boligene var 2 155 boliger i blokk og 577 boliger i småhus. Totalt ble det igangsatt 27 130 boliger i Norge i løpet av 2014, noe som innebærer at boligbyggelagenes andel utgjør 12,8 prosent - en økning fra 8,5 prosent i 2013.

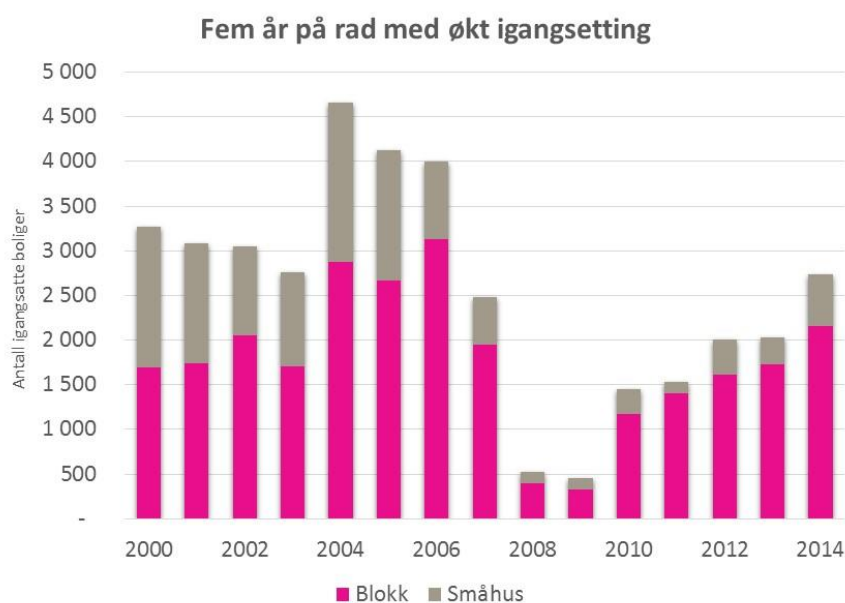
Norske Boligbyggelag ferdigstilte 2 503 boliger i 2014.

Ved inngangen til 2015 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 469 boliger i 106 prosjekter. Av disse er 49 prosent av boligene planlagt organisert som borettslag. 84 prosent av de planlagte boligene skal bli blokkleiligheter, og 16 prosent rekkehus/småhus.

Igangsettingen økte for femte år på rad

I 2014 medvirket boligbyggelaget til å igangsette tilsammen 3 470 igangsatte boliger. Som viste i figuren nedenfor gjør igangsettingen et betydelig hopp, på hele 35 prosent. Økningen kommer delvis som en følge av OBOS sitt oppkjøp av Block Watne (som nå er heleid av OBOS). Boligbyggelagene økte dermed igangsettingen av nye boliger for femte året på rad. Uten oppkjøpet av Block Watne hadde igangsettingen økt med 10 prosent.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 12,8 prosent av nasjonal igangsetting på 27 130.¹ Både absolutt og forholdsmessig har det vært en økning i boligbyggelagenes byggeaktivitet i de senere årene.



Figur 1: Antall igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag fordelt på hustype. Figuren inkluderer ikke boliger skaffet til veie.

Av de 3 470 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 2 732 boliger, mens 738 boliger ble skaffet tilveie til medlemmer via avtaler med andre utbyggerne. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett på 2 999 av enhetene. Denne andelen antas å stige i 2015 ettersom OBOS-medlemmer fra oktober 2014 fikk forkjøpsrett til alle boliger igangsatt av Block Watne.

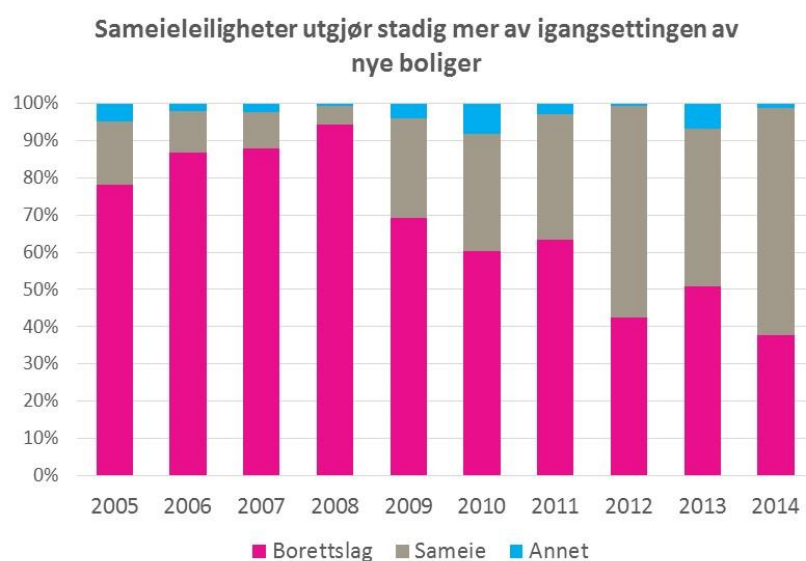
I løpet av 2014 igangsatte 23 av boligbyggelagene byggeprosjekter, noe som innebærer at omtrent halvparten av medlemslagene startet nye byggeprosjekter. OBOS er den klart største utbyggeren og stod for ca. 50 prosent av igangsettingen. Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2014 var 79 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 21 prosent var småhus. Dersom vi holder Block Watne utenfor (som i stor grad bygger eneboliger og rekkehus) produserte boligbyggelagene 90 prosent blokkleiligheter. Dette er en trend som har blitt forsterket siden finanskrisen i 2008-09.

¹ Block Watne igangsatte i tillegg 875 boligheter i Sverige. I denne rapporten fokuserer vi imidlertid kun på innenlandsk virksomhet.

Eierform: Økende andel sameier

Boligbyggelagene har tidligere i hovedsak bygget borettslagsboliger. Dette har imidlertid endret seg i de senere årene. I 2014 ble 38 prosent av de igangsatte boligene organisert som borettslag, mens 61 prosent av boligene ble organisert som sameier. Som det framgår av figuren nedenfor, har det vært en tiltagende trend de siste seks årene at en stadig større andel av nybyggingen har blitt organisert som boligsameier.

Det er en klar tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. Byggeprosjektene som benyttet sameie som eierform hadde i gjennomsnitt 63 boliger per prosjekt, mens tilsvarende gjennomsnitt for prosjekter organisert som borettslag hadde 21 boliger per prosjekt. Til tross for at det bygges flest sameieboliger, er flertallet av prosjektene organisert som borettslag.



Figur 2: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag i 2005-2014. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.

Samarbeidspartnere²

Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 64 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 29 prosjekter med 1 052 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 35 prosjektene, med til sammen 1 179 boliger. Boligbyggelagenes medlemmer hadde likevel forkjøpsrett til 95 prosent av de boligene der eierskapet var delt.

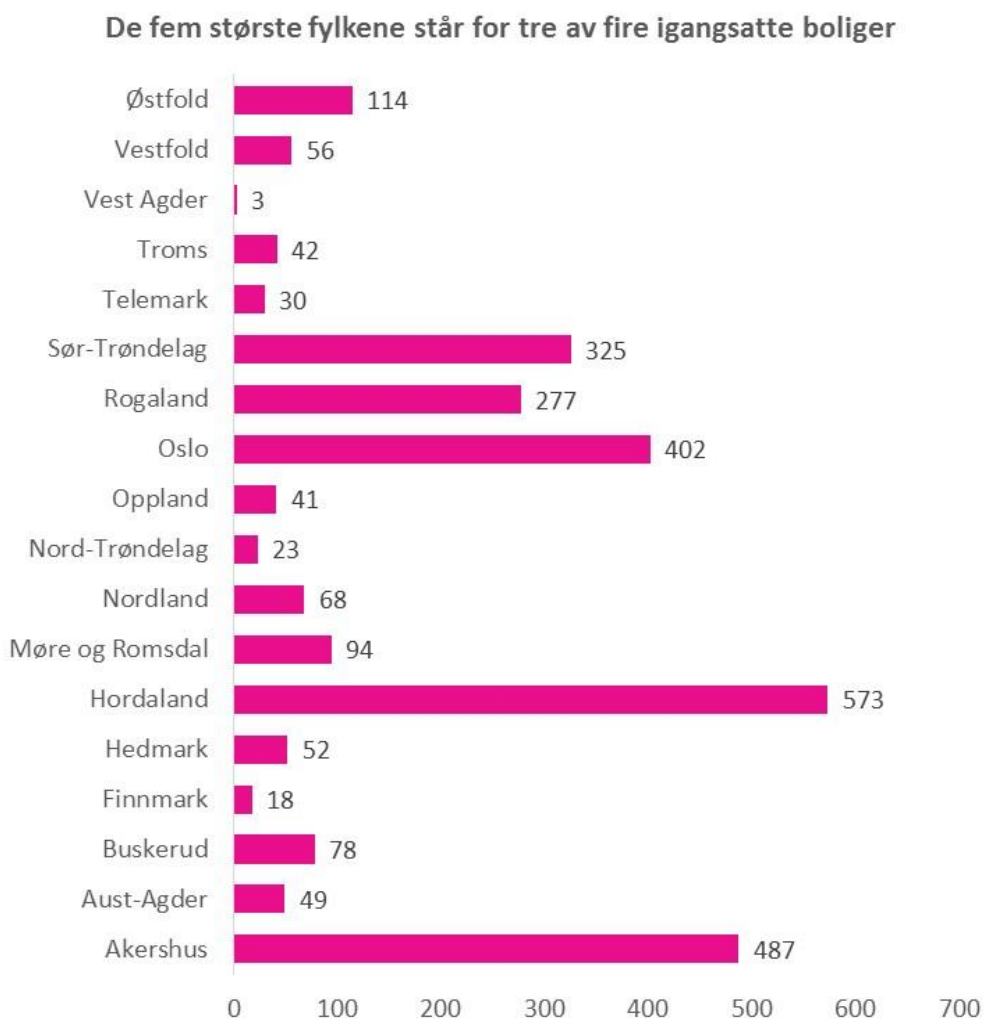
² Ettersom vi ikke har data på enkeltprosjekter i Block Watne inngår ikke deres igangsetting i dette avsnittet.

Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 2 732 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 738 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2014. Boligbyggelagene var med på å fremskaffe disse boligene til medlemmene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde forkjøpsrett.

Geografisk fordeling

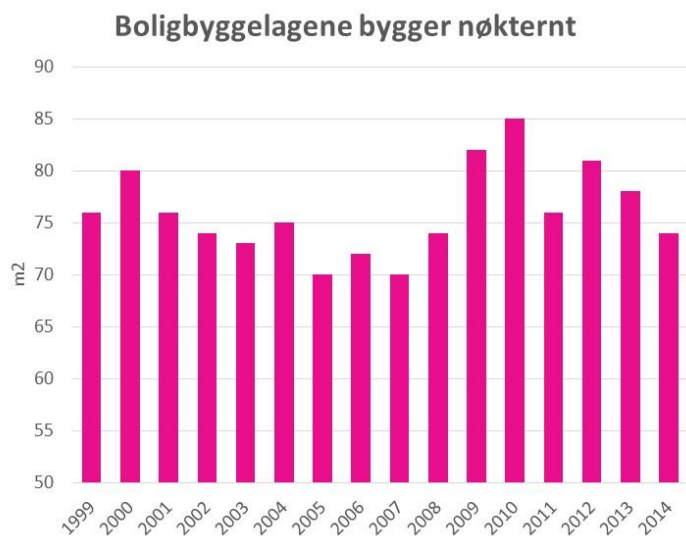
Den fylkesvise fordelingen viser at igangsettingen i 2014 har vært sterkest i og rundt de store byene. Dette var også tilfelle tidligere, men har blitt enda tydeligere i de senere årene. Verdt å merke seg av året er den meget høye aktiviteten i Hordaland (opp 190 prosent sammenlignet med 2013). Disse tallene er naturligvis følsomme for oppstart for store enkeltprosjekter, og kan derfor ha store variasjoner fra år til år. Samlet sett stod Oslo, Akershus, Rogaland, Sør-Trøndelag og Hordaland for ca. 3 av 4 igangsatte boliger i 2014.



Figur 3: Geografisk fordeling – igangsatte boliger for Norske Boligbyggelag i 2014. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

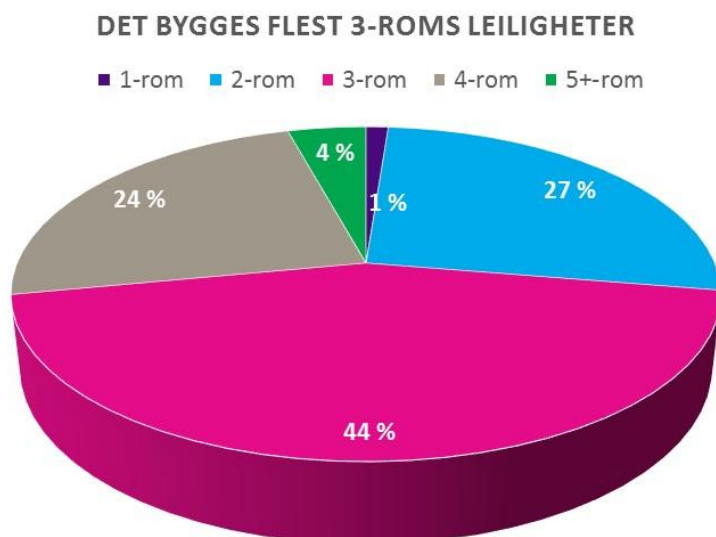
Boligbyggelagene bygger nøkternt

Som figur 4 viser har gjennomsnittlig bruksareal i boligbyggelagens byggeprosjekter ligget relativt stabilt. De siste årene ser vi imidlertid en tendens til at det stadig bygges en større andel blokkleiligheter kontra småhus. Denne trenden bidrar til at gjennomsnittlig bruksareal på igangsatte boliger faller fra 78 kvadratmeter i 2013 til 74 kvadratmeter i 2014.³



Figur 4: Gjennomsnittlig bruksareal for alle nye boliger i Norske Boligbyggelag. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

Figur 5 viser også at boligbyggelagene i liten grad bygger store boliger, når kun 1 prosent av igangsettingen i 2014 hadde fem eller flere rom. Hele 95 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.

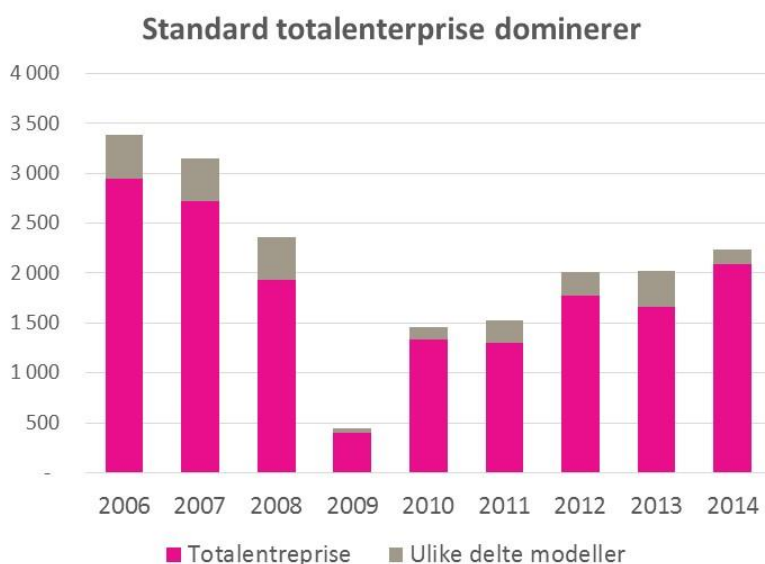


Figur 5: Igangsatte boliger i 2014 fordelt etter antall rom på boligene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene

³ Disse tallene inkluderer ikke Block Watne sin igangsetting, som gjennomgående bygger noe større enheter enn boligbyggelagene.

Entrepriseform

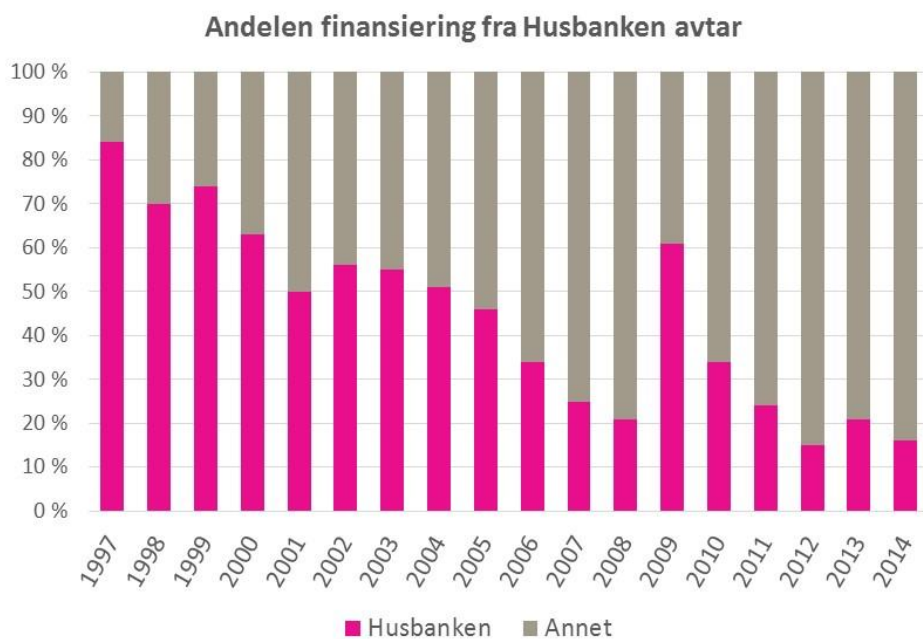
Totalentreprise er den dominerende gjennomføringsmodell i boligbyggelagens byggeprosjekter også i 2014. Av de totalt 64 igangsatte prosjektene, med 2 231 boliger, ble denne entrepriseformen valgt i 54 prosjekter med 2 085 boliger (93 prosent). Totalentreprise velges av mange fordi det er enklere å bare forholde seg til en part i et byggeprosjekt, noe som gjør ansvarsforholdet mer oversiktlig enn i delt entreprise. Delt entreprise krever også mer kapasitet og kompetanse. Mange boligbyggelag har på det tekniske området ofte for liten kapasitet til å administrere delte entrepriser.



Figur 5: Ferdigstilte/igangsatte boliger etter entrepriseform. Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger – Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i denne figuren.

Finansiering – Husbankens rolle avtar

Husbankens rolle som finansieringskilde for boligbyggelagens prosjekter 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 prosent, og i 2011 ble Husbankens grunnlån benyttet i 24 prosent av de igangsatte boligene. Mer enn tre fjerdedeler av boligene ble da finansiert med andre finansieringskilder enn Husbanken. I 2014 ble bare 12 av 64 prosjekter finansiert av Husbanken. Dette representerte kun 16 prosent av de igangsatte boligene. Året 2009 skiller seg ut med en høy husbankandel på over 60 prosent. Dette hadde sammenheng med finanskrisen og var et rent unntaksår i en ellers klar nedadgående trend.



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

Oppvarmingskilde

I tabellen nedenfor har vi oppsummert oppvarmingskildene i de igangsatte boligene i 2014. Det er naturligvis mulig å ha flere oppvarmingskilder i de samme boligene, f.eks. er det flere boliger som har både elektrisk oppvarming og pipe for ildsted. I de tilfellene inkluderer vi prosjektet/boligene i summeringene for begge oppvarmingskildene, noe som forklarer hvorfor andelen i prosent summerer seg til over hundre.

Som de foregående årene er vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg den mest brukte oppvarmingskilden, hele 71 prosent av de igangsatte boligene benyttet denne oppvarmingskilden i 2014. Samtidig ble det benyttet elektrisk oppvarming i 29 prosent av de igangsatte boligene.

Ser vi på tallene på prosjektnivå, benyttet «kun» 42 prosent vannbåren varme fra fjernanlegg. Dette viser at fjernvarme i stor grad ble benyttet på de store boligprosjektene, mens elektrisk oppvarming er mer vanlig på de mindre prosjektene.

	Prosjekter		Boliger	
	Antall	Andel i prosent	Antall	Andel i prosent
Elektrisk oppvarming	32	50 %	638	29 %
Det bygges pipe for ildsted	16	25 %	169	8 %
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg	27	42 %	1579	71 %
Vannbåren varme fra egen fyrkjele	1	2 %	42	2 %
Vannbåren varme fra varmepumpe fra jord	11	17 %	268	12 %
Varmepumpe fra luft til luft	7	11 %	103	5 %
Annet	5	8 %	111	5 %

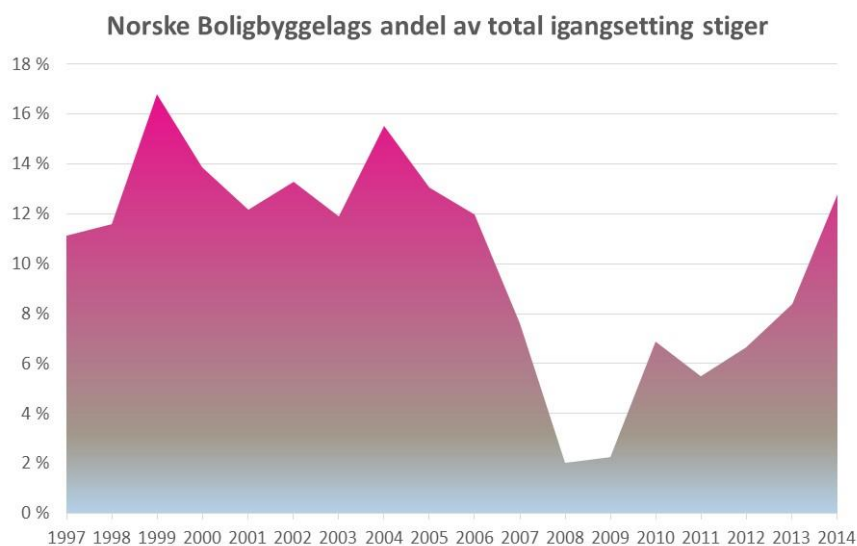
Tabell. Oppvarmingsystemer i prosjekter igangsatt av Norske Boligbyggelag i 2014. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.

Kvadratmeterprisen er om lag 50 000, i gjennomsnitt

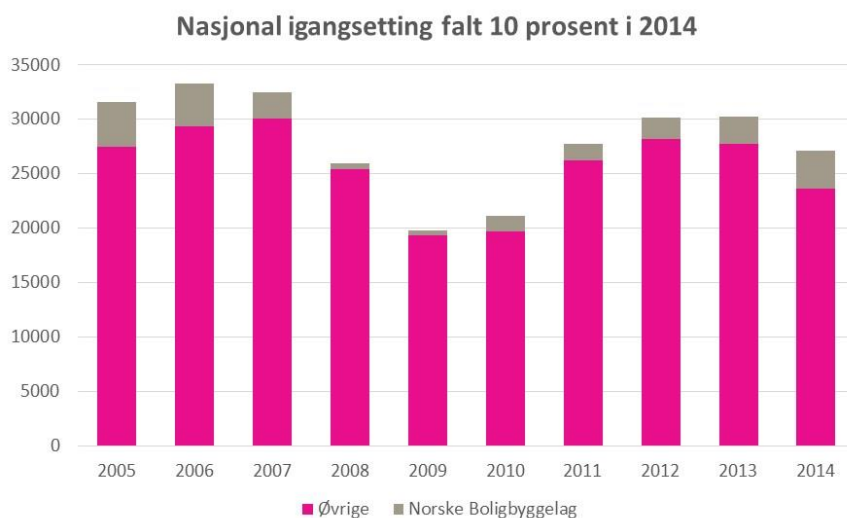
For alle prosjektene igangsatt i 2014 er den gjennomsnittlig kvadratmeterprisen 49 625 kroner. Det er imidlertid stor spredning. De rimeligste prosjektene har en kvadratmeterpris på om lag 25 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 72 000 kroner. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen. Som ventet finner vi de dyreste prosjektene i og rundt de største byene.

Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble igangsatt 27 130 boliger i 2014, noe som innebærer en nedgang på omtrent 10 prosent sammenlignet med 2013 og 2012. Utviklingen i boligbyggelagene er imidlertid stigende. Boligbyggelagens bidrag til den totale igangsettingen økte fra 8,4 prosent i 2013 til 12,8 prosent i 2014 (dersom vi ikke inkluderer Block Watne sitt bidrag økte andelen til 10,9 prosent).



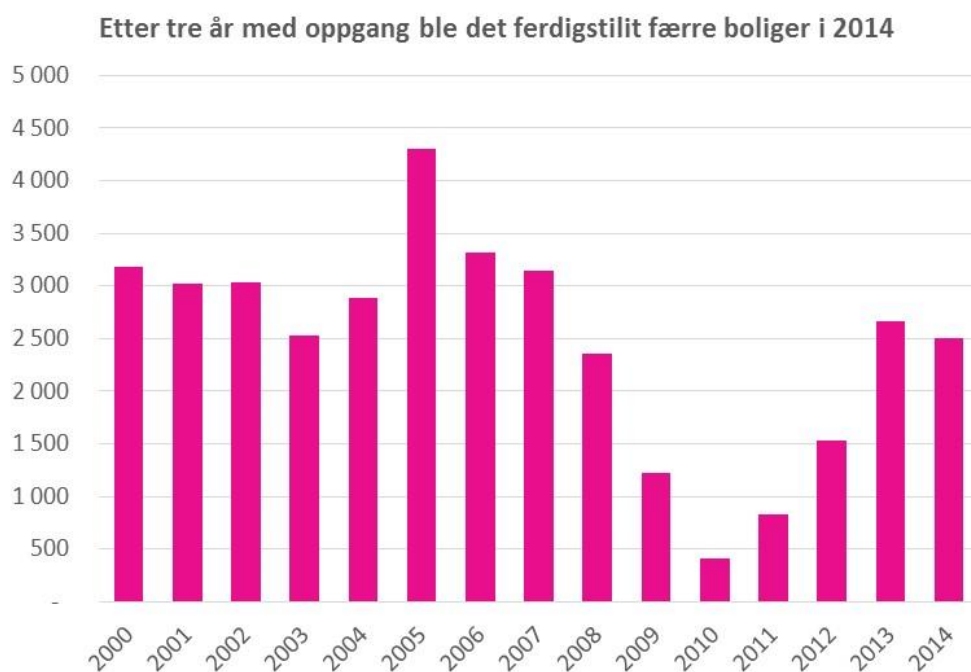
Figur 7: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 1997-2014



Figur 8: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 2003-2014

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2014 ferdigstilt 2 503 boliger hvor Norske Boligbyggelag var delaktige i prosessen. Det innebærer en liten nedgang fra 2 662 boliger i 2013, til tross for at 2014-tallene inkluderer et bidrag fra Block Watne på 679 boliger. I etterkant av finanskrisen ble det ferdigstilt veldig få boliger og bunnen ble nådd i 2010 med kun 412 boliger. De siste årene har imidlertid boligbyggingen igjen ligget nært et historisk «normalnivå». Vårt datamateriell som strekker seg tilbake til 1997 viser at boligbyggelagene i gjennomsnitt har ferdigstilt 2 365 boliger per år.



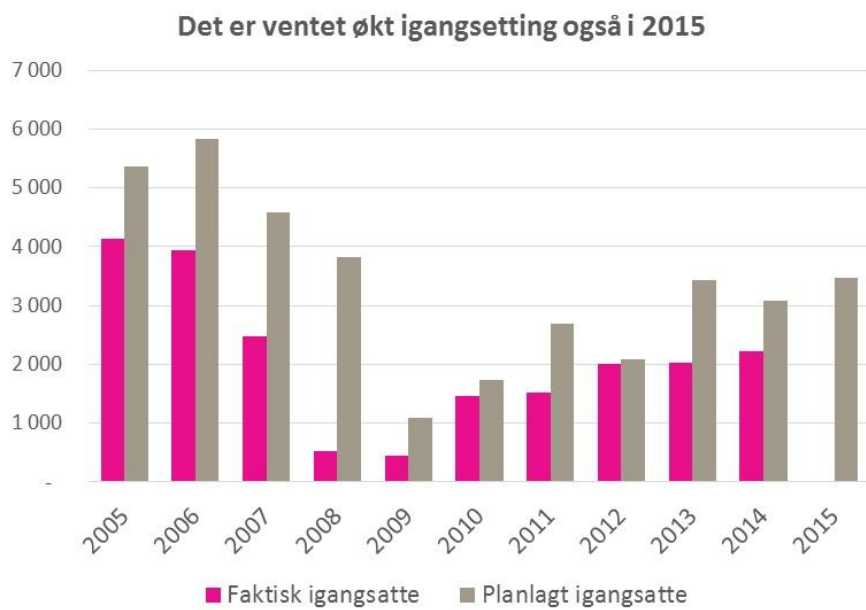
Figur 9: Antall ferdigstilte boliger i Norske Boligbyggelag. 2014-tall inkluderer bidrag fra Block Watne. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

Planlagt igangsetting i 2015

Ved inngangen til året 2015 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 469 boliger i 106 prosjekter. Etersom Block Watne ikke inngår i disse tallene, innebærer det en klar oppgang fra 2014, både i antall boliger og prosjekter.

I figur 10 har vi satt opp boligbyggelagenes plantall ved inngangen til de enkelte år, og sammenstilt det med det som lagene faktisk igangsatte. Tradisjonelt har boligbyggelagene i varierende grad vært for optimistiske og den realiserte igangsettingen har blitt mindre enn den planlagte. Av de planlagte prosjektene i 2015 er 49 prosent av boligene planlagt organisert som borettslag. For 84 prosent av de planlagte boligene er av hustypen blokk.

I tillegg til dette forventer boligbyggelagene å fremskaffe 400 boliger til medlemmene, uten å ha byggherreansvar.



Figur 10: Planlagt og faktisk igangsetting i Norske Boligbyggelag, 2004-2015. OBS! Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.



Norske Boligbyggelag

47

BOLIGBYGGELAG



925 000

MEDLEMMER



10 000

BOLIGSELSKAP



Norske Boligbyggelag

Norske Boligbyggelags Landsforbund
Tlf: 22 40 38 50

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