

NBBLs
BYGGESTATISTIKK
2015

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 2015 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 2016

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 43 boligbyggelagene har omlag 955 000 medlemmer og forvalter mer enn 465 000 boliger i nesten 11 000 boligselskaper over hele landet.

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

Statistikken er utarbeidet februar 2016 av rådgiver Christian Frengstad Bjerknes
Tlf: 970 40 963, E-post: cb@nbbl.no

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

Innhold

Innledning	3
Hovedtall for 2015	3
Igangsettingen økte for sjetten år på rad	4
Det bygges stadig 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 55 000, i gjennomsnitt	10
Nasjonale byggetall	10
Ferdigstilte boliger	11
Planlagt igangsetting i 2016	11

Innledning

Å skaffe til veie boliger til andelseierne/medlemmene er en av boligbyggelagenes primæroppgaver. 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 2015

Boliger igangsatt av boligbyggelagene:	3 262
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:	938
Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:	4 200
Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2015:	2 507

I 2015 medvirket boligbyggelagene til å igangsette tilsammen 4 200 boliger. Antall igangsatte boliger iverksatt av boligbyggelagene selv var 3 262 boliger, mens 938 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 717 boliger i blokk og 545 boliger i småhus. Totalt ble det igangsatt 30 927 boliger i Norge i løpet av 2015. Boligbyggelagenes andel utgjør dermed 13,6 prosent, noe som innebærer en oppgang på 0,8 prosentpoeng fra 2014.

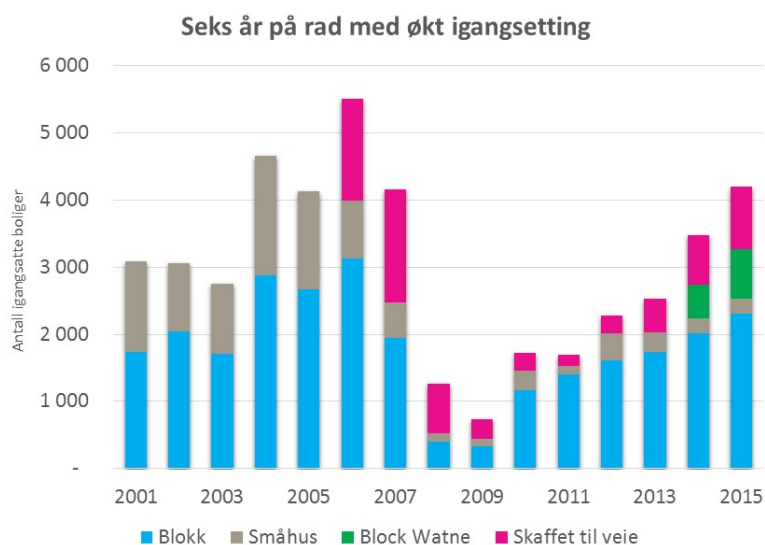
Norske Boligbyggelag ferdigstilte 2 507 boliger i 2015.

Ved inngangen til 2016 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 207 boliger i 82 prosjekter. Av disse er 58 prosent av boligene planlagt organisert som borettslag. 90 prosent av de planlagte boligene skal bli blokkleiligheter, og 10 prosent rekkehus/småhus.

Igangsettingen økte for sjette år på rad

I 2015 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt tilsammen 4 200 boliger. Noe som innebærer en oppgang på hele 21 prosent fra året før. Oppgangen skyldes først og fremst vekst i egen igangsetting, men også boliger skaffet til veie for medlemmene har økt. Boligbyggelagene har økt igangsettingen av nye boliger seks år på rad siden bunnen i 2009.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 13,6 prosent av nasjonal igangsetting på 30 927.¹ Til tross for at også de nasjonale byggetallene økte betydelig i 2015 har boligbyggelagenes andel av nasjonal igangsetting økt med 0,8 prosentpoeng sammenlignet med 2014.



Figur 1: Antall igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag fordelt på hustype. NBBL har ikke historikk på boliger skaffet til veie før 2006. Block Watne ble heleid av OBOS i 2014.

Av de 4 200 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 3 262 boliger, mens 938 boliger ble skaffet tilveie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett på 4 009 av enhetene, som tilsvarer 95 prosent av boligene.

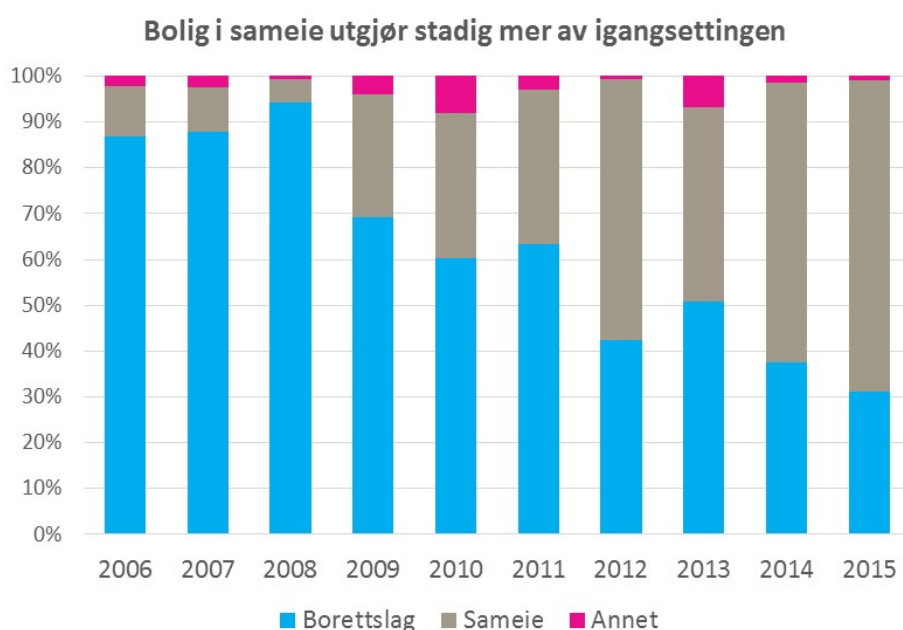
I løpet av 2015 igangsatte 18 av boligbyggelagene byggeprosjekter, noe som innebærer at litt under halvparten av medlemslagene startet nye byggeprosjekter. OBOS er den klart største utbyggeren. Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2015 var 83 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 17 prosent var småhus. Dersom vi holder Block Watne utenfor (som i større grad bygger eneboliger og rekkehus) produserte boligbyggelagene 91 prosent blokkleiligheter. Dette er en trend som har blitt forsterket siden finanskrisen i 2008-09.

¹ OBOS-virksomheten i Sverige – med merkevarer som Myresjöhus, SmålandsVillan og Kärnhemigangsatte – har også opplevd sterk vekst. I fjor ble det satt i gang bygging av 1 532 boliger. I denne rapporten fokuserer vi imidlertid kun på innenlandsk virksomhet.

Det bygges stadig større andel sameier

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslagsboliger, men i de senere år har de i økende grad organisert nybygde boliger i sameier. I 2015 ble 31 prosent av de igangsatte boligene organisert som borettslag, mens 68 prosent av boligene ble organisert som sameier. Figuren nedenfor viser hvordan sameieformen stadig har tatt større andeler av boligbyggelagenes igangsetting de siste syv årene.

Det er en klar tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. Byggeprosjektene som benyttet sameie som eieform hadde i gjennomsnitt 61 boliger per prosjekt, mens tilsvarende gjennomsnitt for prosjekter organisert som borettslag hadde 28 boliger per prosjekt. Til tross for at det bygges flest boliger i sameie, ble det faktisk igangsatte akkurat like mange prosjekter som benyttet borettslagsformen.



Figur 2: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag i 2006-2015. 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 58 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 24 prosjekter med 1 006 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 34 prosjektene, med til sammen 1 522 boliger. Boligbyggelagenes medlemmer hadde likevel forkjøpsrett til 87 prosent av de boligene der eierskapet var delt.

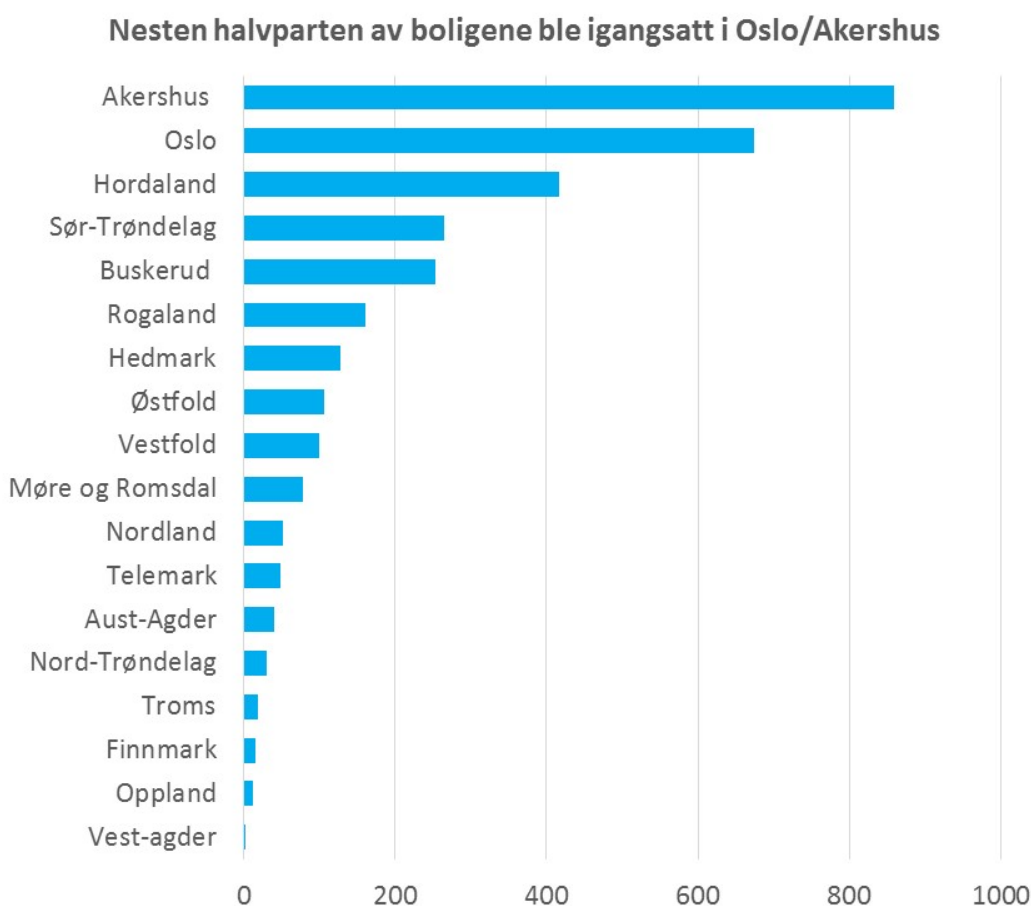
² Block Watne sin igangsetting inngår ikke i dette avsnittet.

Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 3 262 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 938 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2015. Boligbyggelagene var med på å fremskaffe disse boligene til medlemmene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde forkjøpsrett.

Geografisk fordeling

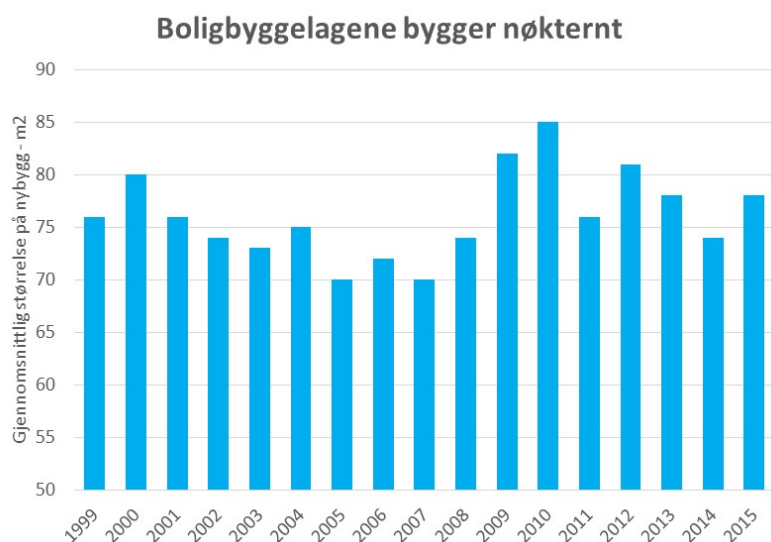
Den fylkesvise fordelingen viser at igangsettingen i 2015 har vært sterkest i og rundt de store byene. Dette var også tilfelle tidligere, men har blitt enda tydeligere i de senere årene. Verdt å merke seg av året er den høye aktiviteten i Akershus og Oslo. Til sammen så stod de for nesten halvparten av all igangsetting i boligbyggelagene. NBBL noterer seg også at det har vært høy aktivitet i Buskerud, mens igangsetting har falt i Rogaland. Sistnevntes fall antas i stor grad og skyldes utfordringene i oljenæringen. Vi minner imidlertid om at disse tallene er følsomme for oppstart av store enkeltprosjekter, og kan derfor ha store variasjoner fra år til år.



Figur 3: Geografisk fordeling – igangsatte boliger av boligbyggelagene i 2015. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

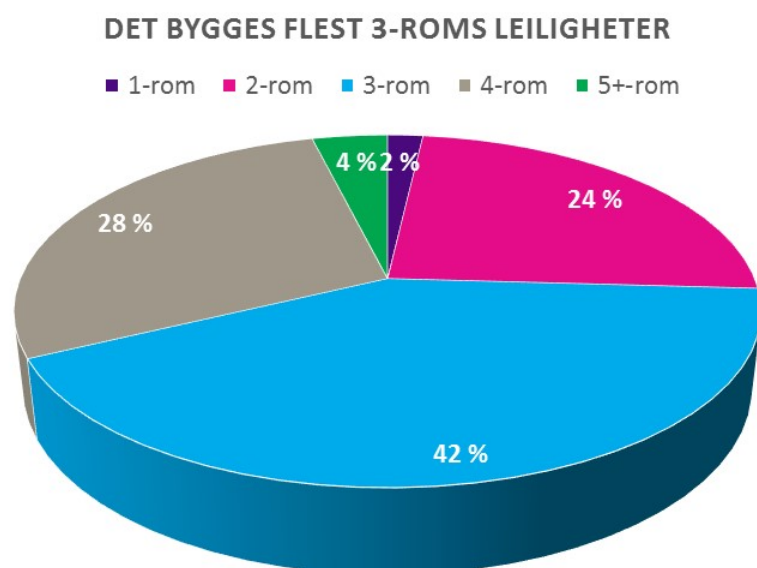
Boligbyggelagene bygger nøkternt

Som figur 4 viser har gjennomsnittlig bruksareal i boligbyggelagens byggeprosjekter økt fra 74 kvadratmeter i 2014 til 78 kvadratmeter i 2015. Til tross for at vi ser en tendens til at det stadig bygges en større andel blokkleiligheter kontra småhus, har gjennomsnittlig bruksareal ligget relativt stabilt de siste årene.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 4 prosent av igangsettingen i 2015 hadde fem eller flere rom. Hele 94 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.

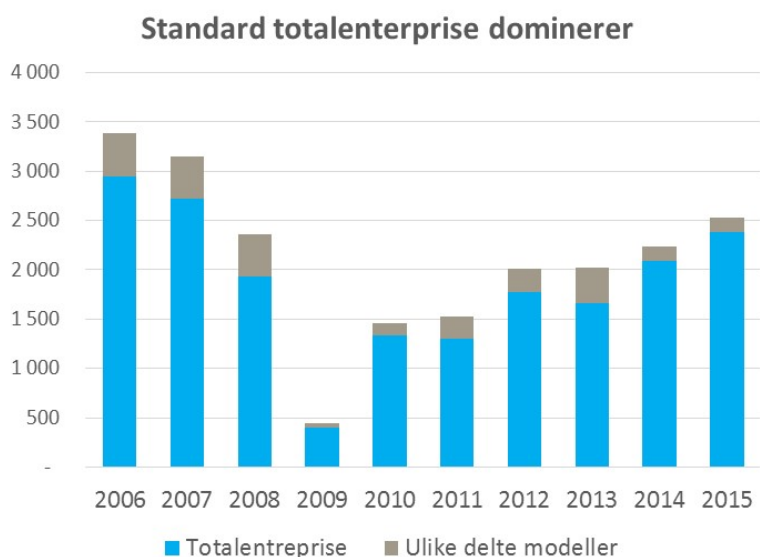


Figur 5: Igangsatte boliger i 2015 fordelt etter antall rom på boligene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene

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

Entrepriseform

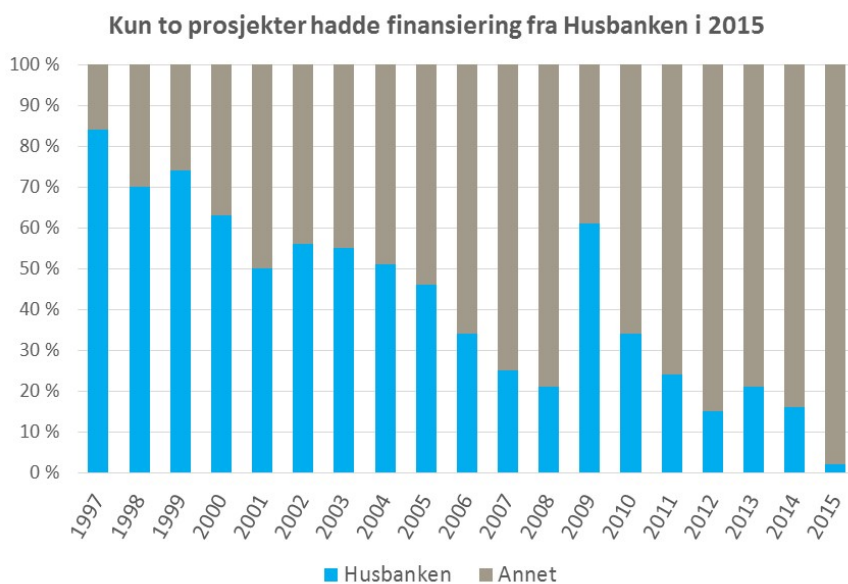
Totalentreprisen er den dominerende gjennomføringsmodell i boligbyggelagenes byggeprosjekter også i 2016. Av de totalt 58 igangsatte prosjektene, med 2 528 boliger, ble denne entrepriseformen valgt i 52 prosjekter med 2 383 boliger (94 prosent). Totalentreprise velges av mange fordi det er enklere å 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. Enkelte boligbyggelag kan på det tekniske området ha 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 boligbyggelagenes 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 2015 ble bare 2 av 58 prosjekter finansiert av Husbanken. Dette representerte kun 2 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 der Husbankens rolle stadig har blitt mer marginalisert.



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 2015. 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 77 prosent av de igangsatte boligene benyttet denne oppvarmingskilden i 2015. Samtidig ble det benyttet elektrisk oppvarming i 44 prosent av de igangsatte boligene.

Ser vi på tallene på prosjektnivå, benyttet «kun» 43 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	29	50 %	1110	44 %
Det bygges pipe for ildsted	12	21 %	145	6 %
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg	25	43 %	1942	77 %
Vannbåren varme fra egen fyrkjele	2	3 %	20	1 %
Vannbåren varme fra varmpumpe fra jord	5	9 %	155	6 %
Varmpumpe fra luft til luft	4	7 %	54	2 %
Annet	6	10 %	149	6 %

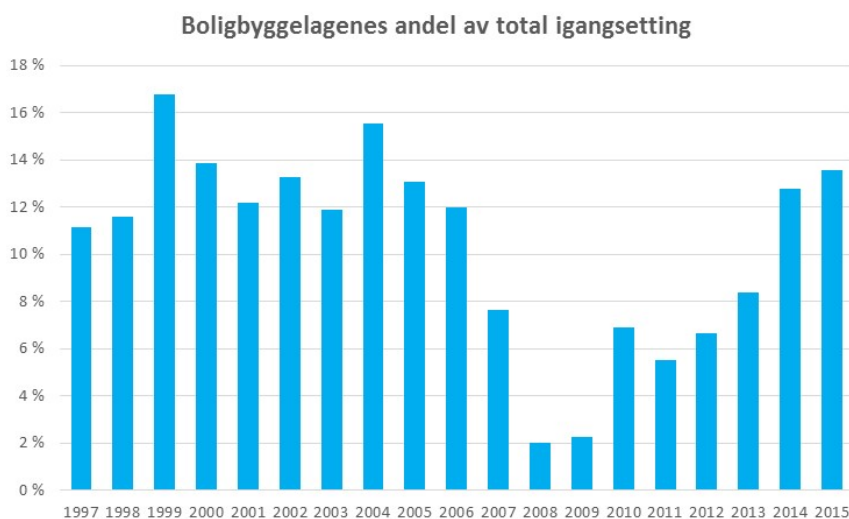
Tabell. Oppvarmingssystemer i prosjekter igangsatt av Norske Boligbyggelag i 2015. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.

Kvadratmeterprisen er om lag 55 000, i gjennomsnitt

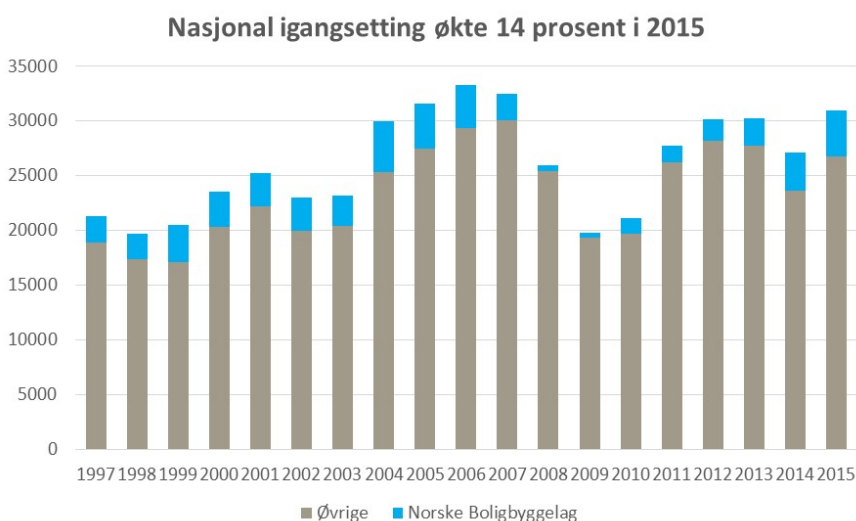
For alle prosjektene igangsatt i 2015 er den gjennomsnittlig kvadratmeterprisen 55 954 kroner. Det er imidlertid stor spredning. De rimeligste prosjektene har en kvadratmeterpris helt ned mot 25 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 106 350 kroner. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet 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 30 927 boliger i 2015, noe som innebærer en oppgang på omtrent 14 prosent sammenlignet med 2014. Denne positive utviklingen gjør seg gjeldende i enda sterkere grad i boligbyggelagene. Boligbyggelagenes bidrag til den totale igangsettingen økte dermed fra 12,8 prosent i 2014 til 13,6 prosent i 2015.



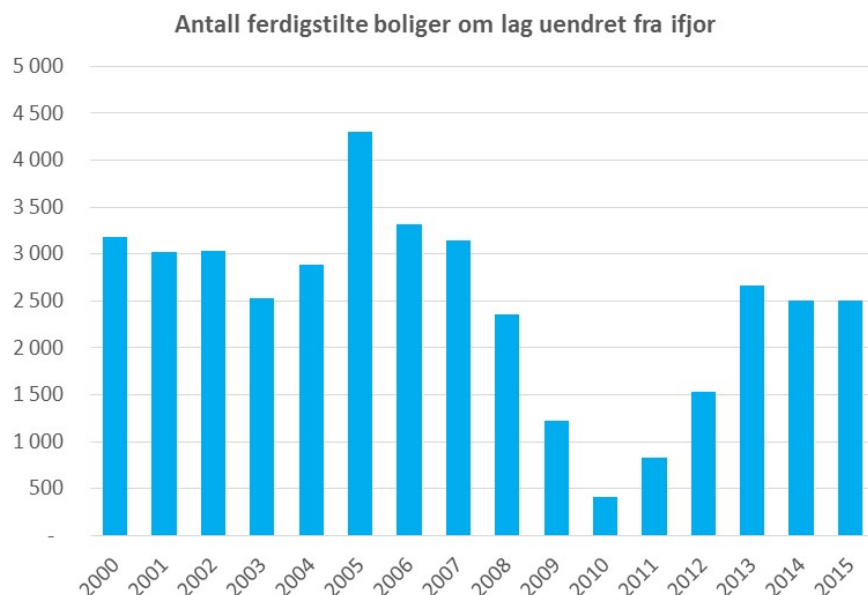
Figur 7: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 1997-2014



Figur 8: Igangsatte boliger i hele landet og i Norske Boligbyggelag, 1997-2014

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2015 ferdigstilt 2 507 boliger hvor Norske Boligbyggelag var delaktige i prosessen. Det er nesten identisk med 2 503 boliger i 2014. 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 2 372 boliger per år.



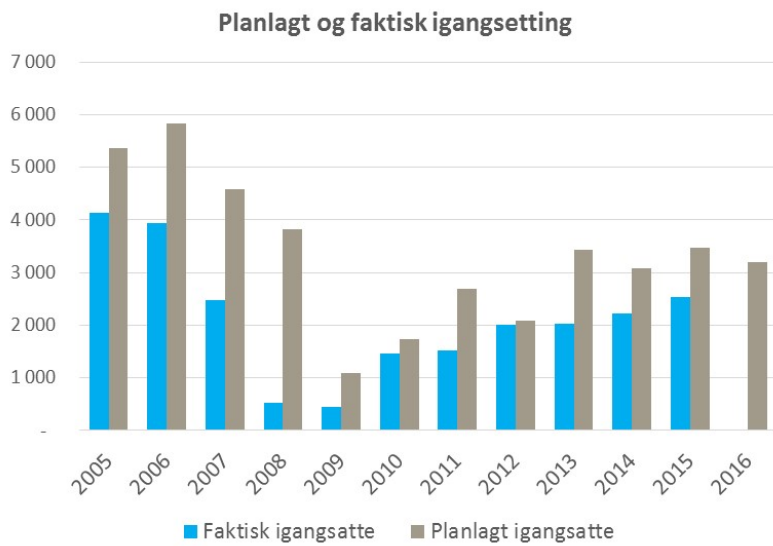
Figur 9: Antall ferdigstilte boliger i Norske Boligbyggelag. 2014- og 2015-tall inkluderer bidrag fra Block Watne. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

Planlagt igangsetting i 2016

Ved inngangen til året 2016 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 207 boliger fordelt på 82 prosjekter. Ettersom verken Block Watne og eller boliger skaffet til veie inngår i disse tallene, innebærer det en oppgang fra den faktiske igangsettingen i 2015. Tradisjonelt har imidlertid boligbyggelagene planlagte igangsetting vært for optimistisk og den realiserte igangsettingen har blitt lavere enn den planlagte. Dersom vi sammenligner planlagt igangsetting i 2016 med planlagt igangsetting i 2015, ser vi at antall planlagte boliger har falt 7,5 prosent.

I figur 10 har vi satt opp boligbyggelagene plantall ved inngangen til de enkelte år, og sammenstilt det med det som lagene faktisk igangsatte. Av de planlagte prosjektene i 2016 er 58 prosent av boligene planlagt organisert som borettslag, mens 40 prosent er planlagt som bolig i sameie. Hele 90 prosent av de planlagte boligene er av hustypen blokk.

I tillegg til dette forventer boligbyggelagene å fremskaffe 544 boliger til medlemmene, uten å ha byggherreansvar.



Figur 10: Planlagt og faktisk igangsetting i Norske Boligbyggelag, 2004-2016. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.

