

NBBLs  
BYGGESTATISTIKK  
2016

Norske Boligbyggelag  
bygger



## Forord

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

NBBLs byggestatistikk for 2016 er basert på innhenting av tall fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av seniorrådgiver Christian Frengstad Bjerknæs.

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

februar 2017

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 42 boligbyggelagene har omlag 990 000 medlemmer og forvalter 489 000 boliger i nesten 12 000 boligselskaper over hele landet.

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

Statistikken er utarbeidet i februar 2017 av seniorrådgiver Christian Frengstad Bjerknæs  
Tlf: 970 40 963, E-post: [cb@nbbi.no](mailto:cb@nbbi.no)

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

# Innhold

Innledning	s. 3
Hovedtall for 2016	s. 3
Økt boligbygging i 2016	s. 4
Økt andel borettslag, etter flere års nedgang	s. 5
Samarbeidspartnere	s. 5
Boliger skaffet tilveie uten byggherreansvar	s. 6
Geografisk fordeling	s. 6
Boligbyggelagene bygger nøkternt	s. 7
Kvadratmeterprisen er om lag 50 000, i gjennomsnitt	s. 7
Finansiering – Husbankens rolle avtar	s. 7
Nasjonale byggetall	s. 8
Ferdigstilte boliger	s. 9
Planlagt igangsetting i 2017	s. 10

## 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 2016<sup>1</sup>

<b>Boliger igangsatt av boligbyggelagene:</b>	<b>3 568</b>
<b>Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:</b>	<b>639</b>
<b>Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:</b>	<b>4 207</b>

**Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2016:** **3 153**

I 2016 medvirket boligbyggelagene til å igangsette tilsammen 4 207 boliger. Boligbyggelagene igangsatte selv 3 568 boliger, mens 639 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 884 boliger i blokk og 684 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentene ble det igangsatt 31 278 boliger i Norge i løpet av 2016. Boligbyggelagenes andel utgjør dermed 13,5 prosent, noe som innebærer en nedgang på 0,4 prosentpoeng sammenlignet med 2015.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 3 153 boliger i 2016, en oppgang på 25,8 prosent fra 2015.

Ved inngangen til 2017 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 4 268 boliger fordelt på 106 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 1 133 boliger hvor medlemmene har forkjøpsrett. Block Watne inngår ikke i anslaget for planlagt igangsetting, noe som hadde økt dette anslaget ytterligere.

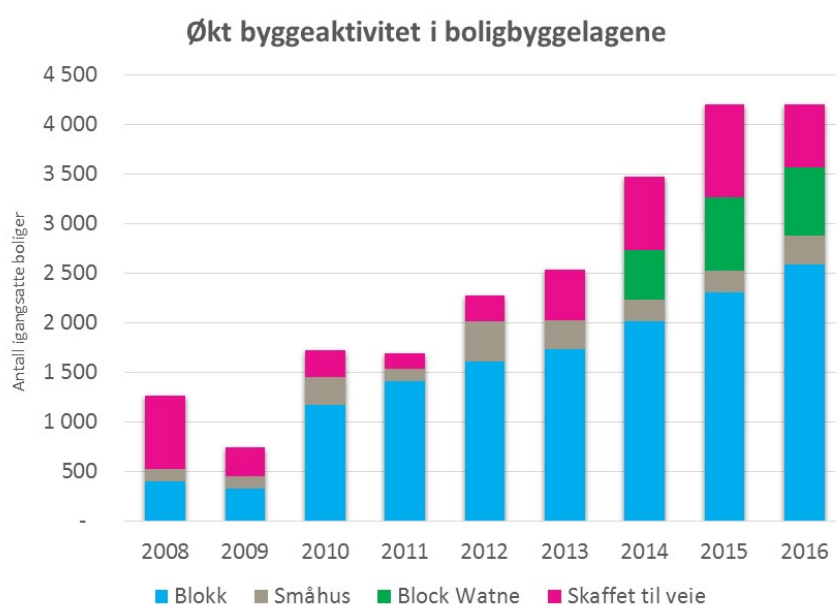
---

<sup>1</sup> Block Watne (heleid av OBOS) inngår i disse tallene, mens OBOS sin etter hvert omfattende virksomhet i Sverige er ikke inkludert i denne statistikkutgivelsen.

## Økt boligbygging i 2016

I 2016 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt tilsammen 4 207 boliger. Det innebærer en marginal økning fra året før. Ved å se nærmere på tallene ser vi at boligbyggelagenes egen igangsetting (hvor boligbyggelaget er involvert som byggherre) økte betydelig for syvende år på rad, mens antall boliger skaffet til veie med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer var noe lavere enn de to foregående årene.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 13,5 prosent av nasjonal igangsetting basert på Boligprodusentens anslag på 31 278. Økt boligbygging i 2016 fører til at boligbyggelagenes relative andel av igangsettingen faller med 0,4 prosentpoeng sammenlignet med året før. Et sterkt marked gjør at NBBL forventer at både boligbyggelagene og andre boligbyggere øker igangsettingen ytterligere i 2017.



Figur 1: Antall igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag fordelt på hustype. Block Watne ble heleid av OBOS og derfor inkludert i figuren fra 2014.

Av de 4 207 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 3 568 boliger, mens 639 boliger ble skaffet tilveie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagene medlemmer hadde forkjøpsrett på 4 117 av enhetene, som tilsvarer 98 prosent av boligene.

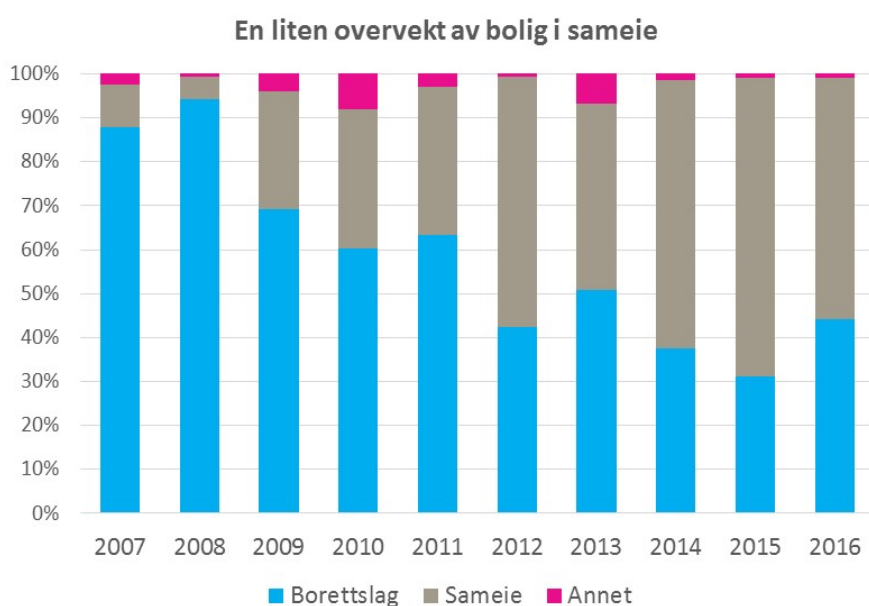
I løpet av 2016 igangsatte 15 av boligbyggelagene byggeprosjekter, noe som innebærer at litt over 1 av 3 boligbyggelag startet nye byggeprosjekter. OBOS er den klart største utbyggeren, men også TOBB igangsatte hele 476 boliger i 2016.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagene boligprosjekter. I 2016 var 81 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 19 prosent var småhus. Dersom vi holder Block Watne utenfor (som i større grad bygger eneboliger og rekkehus) produserte boligbyggelagene 90 prosent blokkleiligheter. Dette er en trend som har blitt forsterket siden finanskrisen i 2008-09.

## Andelen borettslag økte i fjor, etter flere års nedgang

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 2016 gjorde imidlertid borettslagsformen et lite comeback og utgjorde 44 prosent av de igangsatte boligene, en økning på 13 prosentpoeng fra 2015. Det innebærer at 55 prosent av de igangsatte boligene ble organisert som sameier. Figuren nedenfor viser hvordan sameieformen stadig har tatt større andeler av boligbyggelagenes igangsetting i etterkant av finanskrisen.

Det er fortsatt en klar tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. Byggeprosjektene som benyttet sameie som eieform hadde i gjennomsnitt 51 boliger per prosjekt, mens tilsvarende gjennomsnitt for prosjekter organisert som borettslag hadde 34 boliger per prosjekt. Til tross for at det bygges flest boliger i sameie, ble det faktisk igangsatte flere (men altså mindre) prosjekter som benyttet borettslagsformen.



Figur 2: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i boligbyggelagene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.

## Samarbeidspartnere

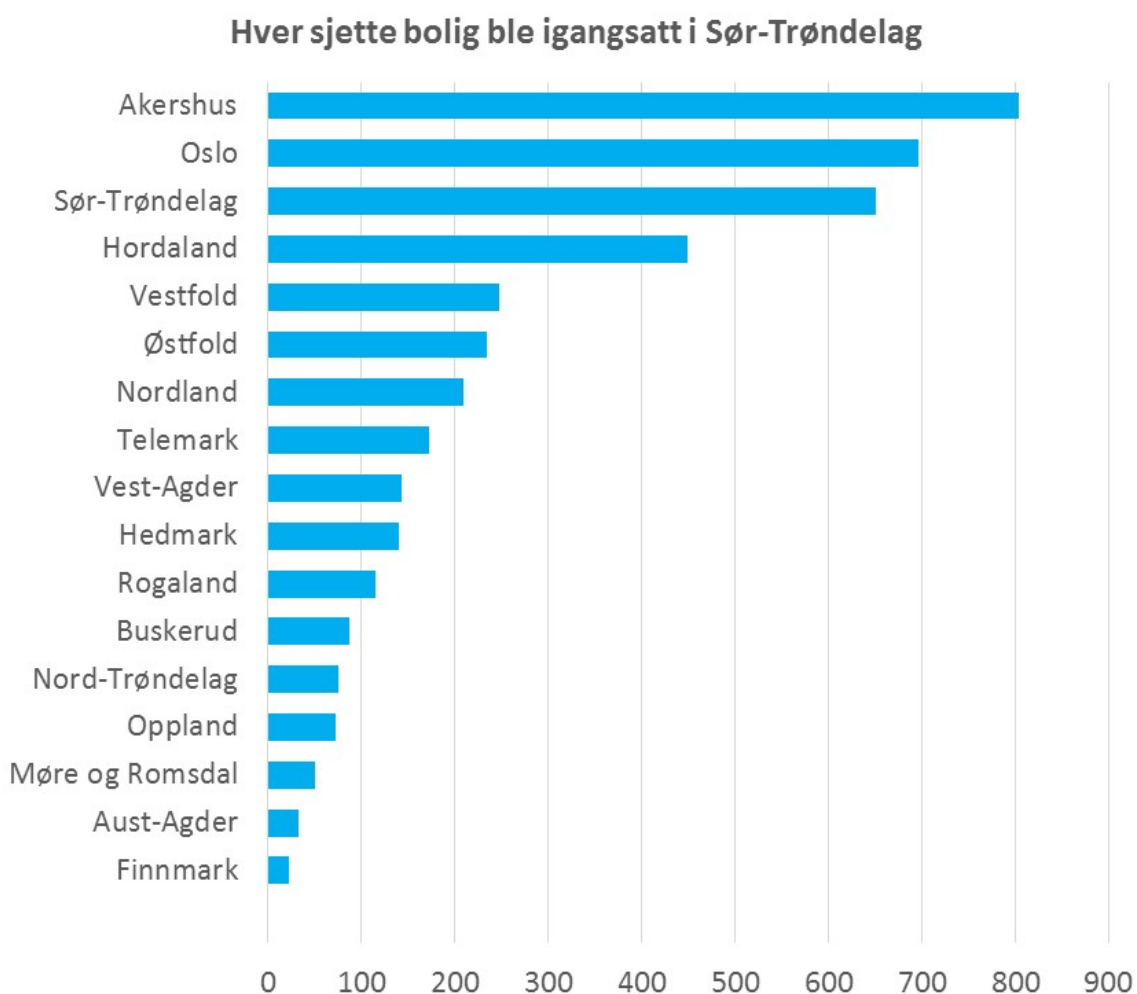
Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 71 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 26 prosjekter med 1 235 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 45 prosjektene, med til sammen 1 639 boliger. Boligbyggelagenes medlemmer hadde likevel forkjøpsrett til 95 prosent av de boligene der eierskapet var delt. I tillegg så hadde OBOS sine medlemmer forkjøpsrett til alle de 694 boligene som Block Watne (heleid av OBOS) igangsatte i 2016.

## Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 3 568 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 639 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2016. Boligbyggelagene var med på å fremskaffe disse boligene til medlemmene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde forkjøpsrett.

## Geografisk fordeling

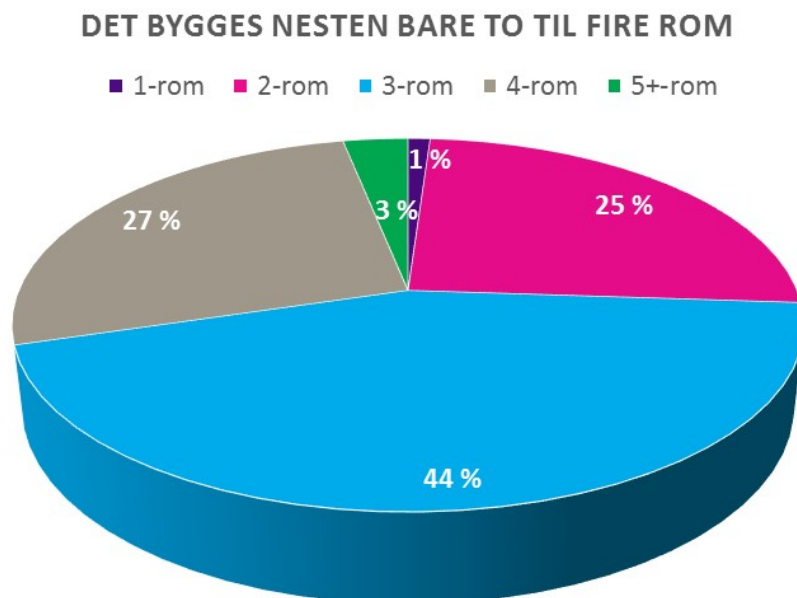
Den fylkesvise fordelingen viser at igangsettingen i 2016 har vært sterkest i og rundt de store byene. Dette var også tilfelle tidligere, men har blitt enda tydeligere i de senere årene. Verdt å merke seg av året er den høye aktiviteten i Trondheims-regionen. 15,5 prosent av boligbyggelagenes igangsetting var i Sør-Trøndelag. NBBL noterer seg også at det har vært høy aktivitet på Østlandet, mens igangsetting fortsatt er svak i Rogaland. Den lave aktiviteten i Rogaland skyldes i stor grad 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 – boliger igangsatt eller skaffet til veie av boligbyggelagene i 2016.

## Boligbyggelagene bygger nøkternt

Boligbyggelagene bygger gjennomgående nøkternt. Figur 4 viser også at boligbyggelagene i liten grad bygger store boliger, når kun 3 prosent av igangsettingen i 2016 hadde fem eller flere rom. Hele 96 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.



Figur 4: Igangsatte boliger i 2016 fordelt etter antall rom på boligene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene

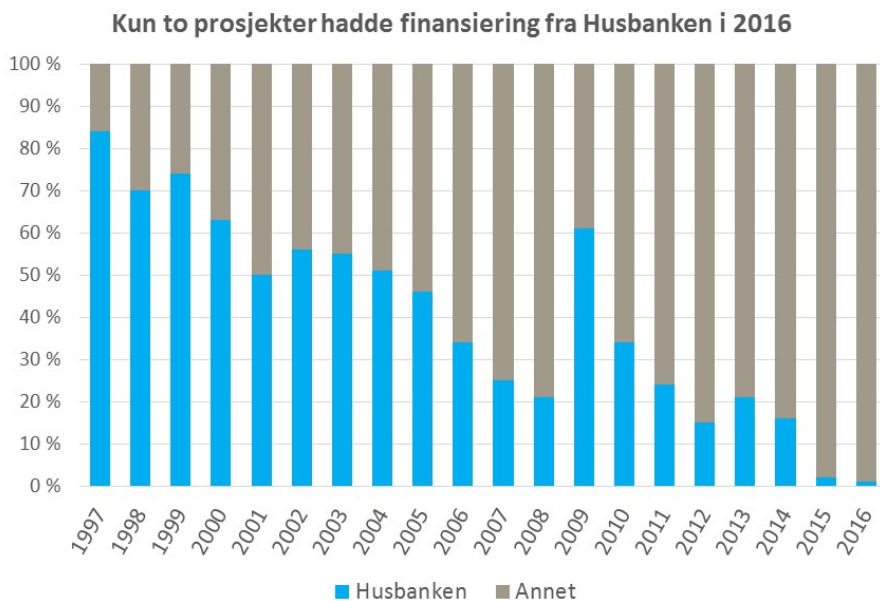
## Kvadratmeterprisen er om lag 50 000, i gjennomsnitt

For alle prosjektene igangsatt i 2016 er den gjennomsnittlig kvadratmeterprisen 48 214 kroner. Det er imidlertid stor spredning. Det rimeligste prosjektet har en kvadratmeterpris 24 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 84 000 kroner. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen. Som ventet finner vi de dyreste prosjektene i og rundt de største byene.

## 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 mer enn tre fjerdedeler av boligene ble da finansiert med andre finansieringskilder enn Husbanken. I 2016 ble bare 2 av 71 prosjekter finansiert av Husbanken. Dette representerte kun 1 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.

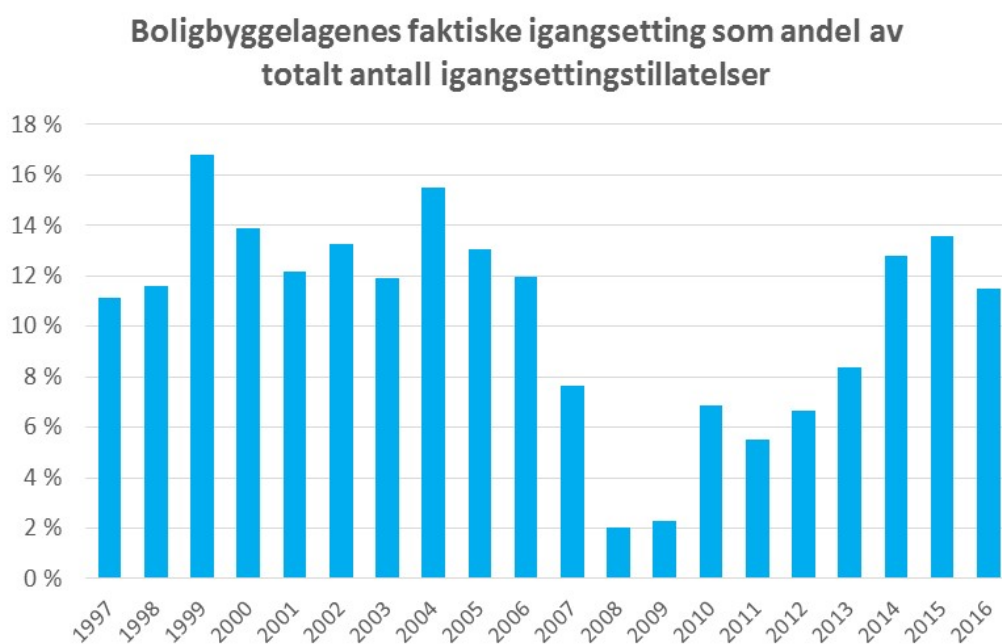




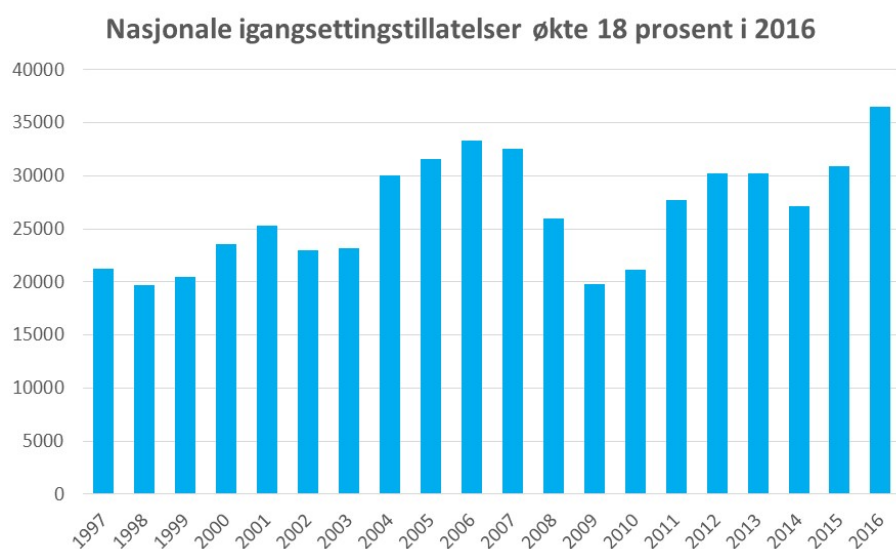
Figur 5: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

## Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 36 530 igangsettingstillatelser i 2016, noe som innebærer en kraftig oppgang på 18,1 prosent sammenlignet med 2015. Den sterke veksten er ikke så synlig i boligbyggelagenes igangsetting. Det skyldes antageligvis at det tar noe tid fra det blir gitt igangsettingstillatelse til spaden faktisk settes i jorda og vi registrer boligen som igangsatt. Boligbyggelagenes boligbygging utgjorde 11,5 prosent av de totalt antall igangsettingstillatelser i 2016, ned 2,1 prosentpoeng sammenlignet med året før. Det meste tyder imidlertid på at denne andelen vil stige igjen i 2017.



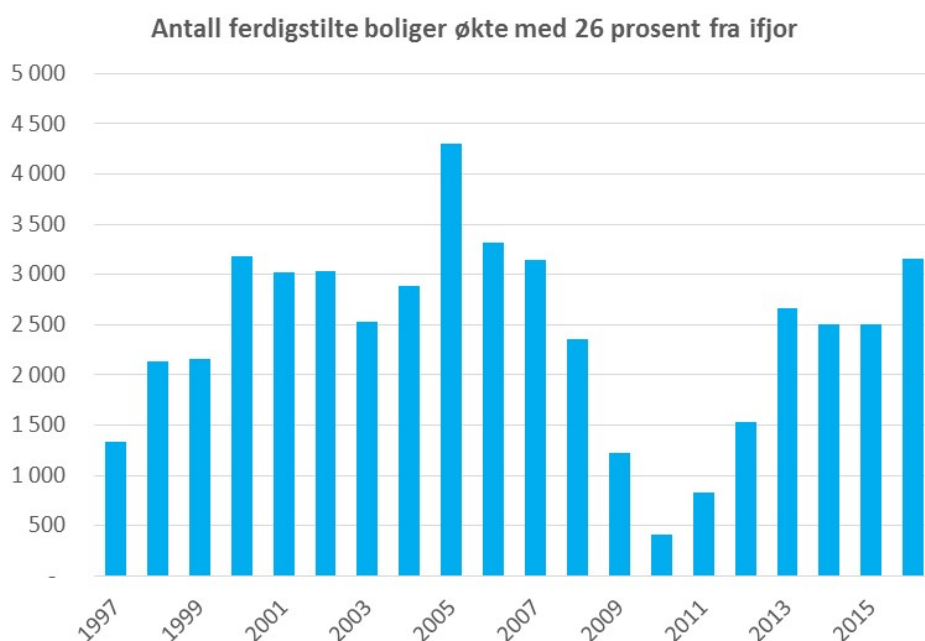
Figur 6: Igangsatte boliger boligbyggelagene som andel av antall igangsettingstillatelser i hele landet. Kilde: SSB og NBBL



Figur 7: Igangsetningstillatelser. Kilde: SSB og NBBL

## Ferdigstilte boliger

Det ble i 2016 ferdigstilt 3 153 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen. Det innebærer en kraftig oppgang på 26 prosent sammenlignet med de to foregående årene. I etterkant av finanskrisen ble det ferdigstilt veldig få boliger og bunnen ble nådd i 2010 med kun 412 boliger. De siste fire 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. Veksten i antall igangsetningstillatelser og igangsatte prosjekter i boligbyggelagene de siste årene tyder på at det i 2017 vil bli ferdigstilt et høyt antall boliger.



Figur 8: Antall ferdigstilte boliger i boligbyggelagene. Bidrag fra Block Watne er inkludert fra 2014. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

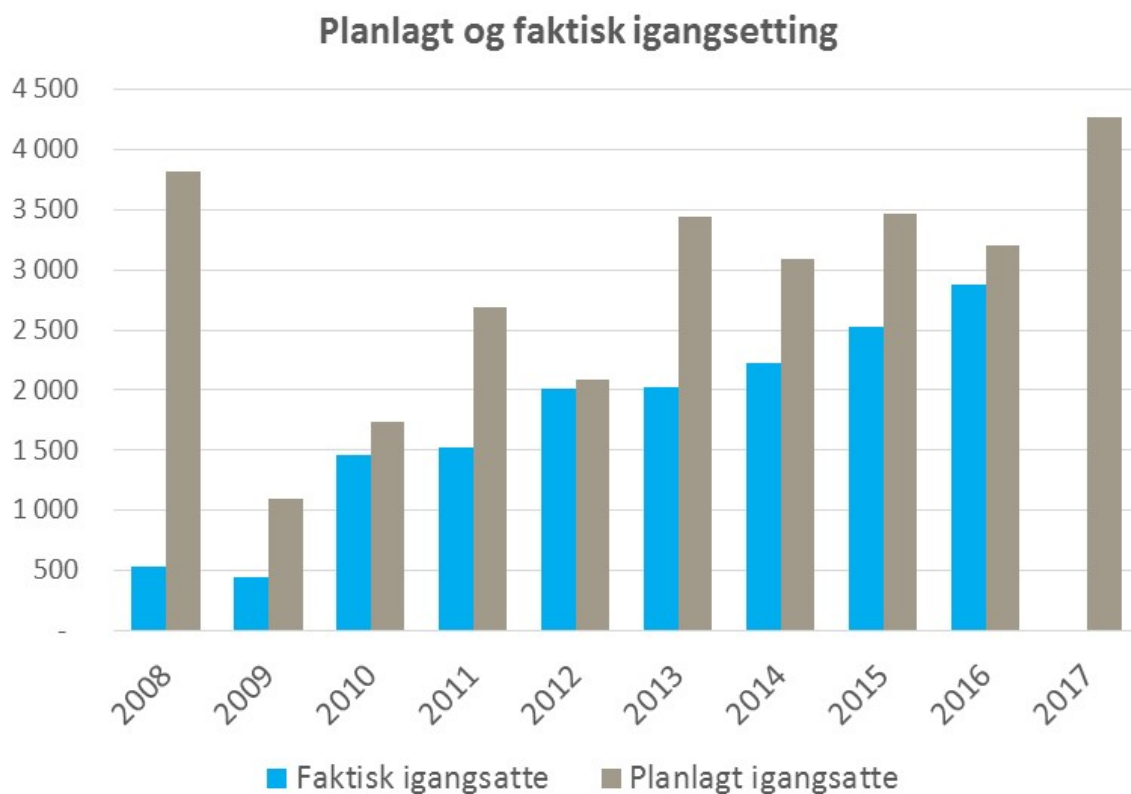
## Planlagt igangsetting i 2017

Ved inngangen til 2017 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 4 268 boliger fordelt på 106 prosjekter. Ettersom verken Block Watne og eller boliger skaffet til veie inngår i disse tallene, innebærer det en kraftig oppgang fra den faktiske igangsettingen i 2016.

Tradisjonelt har boligbyggelagenes planlagte igangsetting vært for optimistisk og den realiserte igangsettingen har blitt noe lavere enn den planlagte. Dersom vi sammenligner planlagt igangsetting i 2017 med planlagt igangsetting i 2016, ser vi imidlertid at antall planlagte boliger øker med hele 33 prosent.

I figur 9 har vi satt opp boligbyggelagenes plantall ved inngangen til de enkelte år, og sammenstilt det med det som lagene faktisk igangsatte. De høye forventningene for 2017 samsvarer bra med veksten i antall igangsettingstillatelser og er en reaksjon på den store etterspørselen i boligmarkedet i 2016.

I tillegg til dette forventer boligbyggelagene å fremskaffe 1 133 boliger til medlemmene fordelt på 31 prosjekter, uten å ha byggherreansvar. Det tilsvarer nesten en dobling sammenlignet forventningene før fjoråret.



Figur 9: Planlagt og faktisk igangsetting i boligbyggelagene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.

