



BYGGESTATISTIKK

2017

Norske boligbyggelag bygger

Forord

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

NBBLs byggestatistikk for 2017 er basert på innhenting av tall fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av seniorrådgiver Christian Frengstad Bjerknes.

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

Mars 2018

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 41 boligbyggelagene har 1 020 000 medlemmer og forvalter 510 000 boliger i 12 700 boligselskaper over hele landet.

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

Statistikken er utarbeidet av seniorrådgiver 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	s. 3
Hovedtall for 2017	s. 3
Høy boligbygging i 2017	s. 4
Andelen borettslag øker igjen	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 65 000, i gjennomsnitt	s. 7
Finansiering – Husbankens rolle avtar	s. 7
Nasjonale byggetall	s. 8
Ferdigstilte boliger	s. 9
Planlagt igangsetting i 2018	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 2017¹

Boliger igangsatt av boligbyggelagene:	3 088
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:	1 044
Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:	4 132

Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2017: **3 358**

I 2017 medvirket boligbyggelagene til å igangsette tilsammen 4 132 boliger. Boligbyggelagene igangsatte selv 3 088 boliger, mens 1 044 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 453 boliger i blokk og 635 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentene ble det igangsatt 30 719 boliger i Norge i løpet av 2017. Boligbyggelagenes andel utgjør dermed 13,5 prosent. Andelen av den nasjonale igangsettingen er dermed uendret fra 2016.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 3 358 boliger i 2017, en oppgang på syv prosent fra 2016.

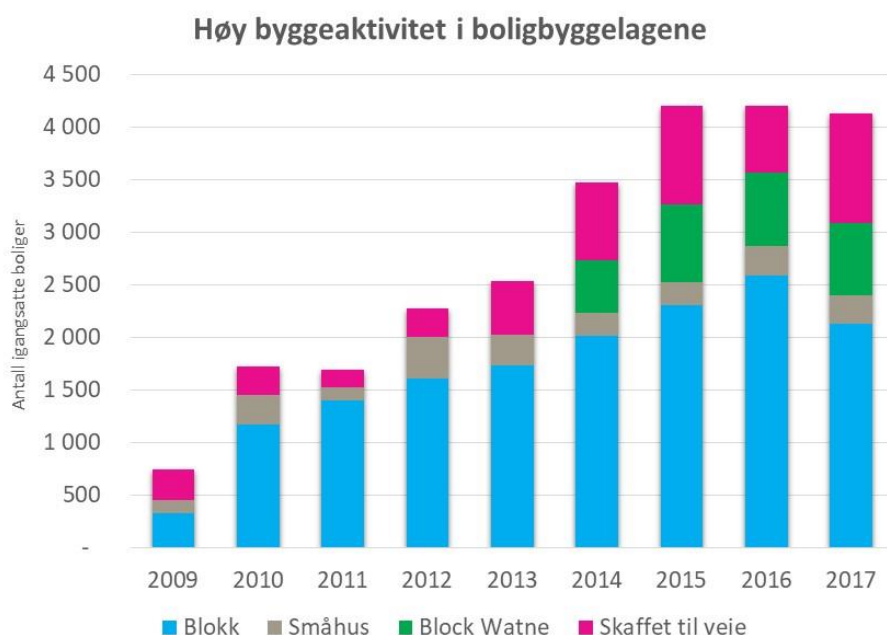
Ved inngangen til 2018 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 125 boliger fordelt på 89 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 800 boliger hvor medlemmene har forkjøpsrett. Block Watne inngår ikke i anslaget for planlagt igangsetting, noe som hadde økt dette anslaget ytterligere.

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

Høy boligbygging i 2017

I 2017 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt tilsammen 4 132 boliger. Det innebærer en mindre nedgang fra året før. Ved å se nærmere på tallene ser vi at boligbyggelagenes egen igangsetting (hvor boligbyggelaget er involvert som byggherre) faller noe tilbake, mens antall boliger skaffet til veie med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer økte betydelig.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 13,5 prosent av nasjonal igangsetting basert på Boligprodusentens anslag på 30 719. Igangsettingen har dermed ligget på et stabilt høyt nivå de siste tre årene. Detaljene viser imidlertid at egen igangsetting kommer litt ned fra fjoråret, mens boliger skaffet til veie stiger nesten tilsvarende.



Figur 1: Antall igangsatte boliger i Norske Boligbyggelag fordelt på hustype. Block Watne ble inkludert i grafen fra 2014 etter at de ble heleid av OBOS i 2013.

Av de 4 132 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 3 088 boliger, mens 1 044 boliger ble skaffet tilveie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett på 4 089 av enhetene, som tilsvarer 98 prosent av boligene.

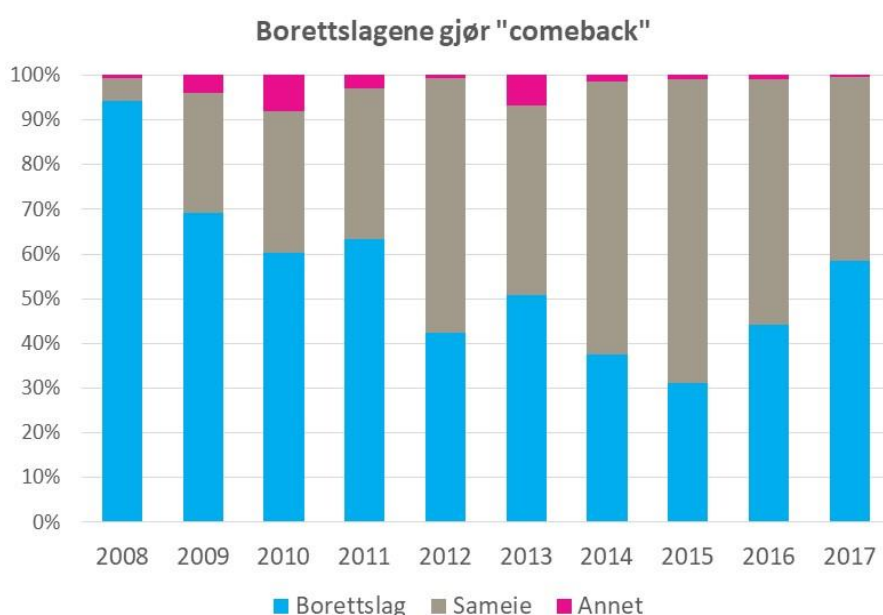
I løpet av 2017 igangsatte 23 av boligbyggelagene byggeprosjekter, noe som innebærer at litt over halvparten av boligbyggelag startet nye byggeprosjekter. OBOS er den klart største utbyggeren, men også Usbl og TOBB igangsatte et betydelig antall boliger. Blant de mellomstore lagene skiller Sarpsborg, Gjøvik og Porsgrunn seg ut med høy igangsetting i 2017.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2017 var 80 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 20 prosent var småhus. Dersom vi holder Block Watne utenfor (som i større grad bygger eneboliger og rekkehus) produserte boligbyggelagene 89 prosent blokkleiligheter. Utviklingen med at det bygges flere boliger i blokk kontra småhus har pågått i mange år.

Andelen borettslag økte i fjor, etter flere års nedgang

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslagsboliger, men fra 2008 til 2015 ble nybygde boliger i økende grad organisert som sameier. Andelen organisert som borettslagsboliger nådde bunnpunktet i 2015 da kun 31 prosent av lagenes igangsatte boliger ble organisert som borettslag. Trenden har imidlertid snudd igjen de to siste årene og i 2017 var 58 prosent av de igangsatte boligene i borettslag, mens 41 prosent av boligene ble organisert som sameier. Figuren nedenfor viser utviklingen siden finanskrisen og frem til og med 2017.

Det er fortsatt en tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. Byggeprosjektene som benyttet sameie som eieform hadde i gjennomsnitt 58 boliger per prosjekt, mens tilsvarende gjennomsnitt for prosjekter organisert som borettslag hadde 33 boliger per prosjekt. Totalt igangsatte boligbyggelagene 64 prosjekter der de selv hadde byggherreansvar, hvorav 43 prosjekter ble organisert som borettslag.



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

Samarbeidspartnere

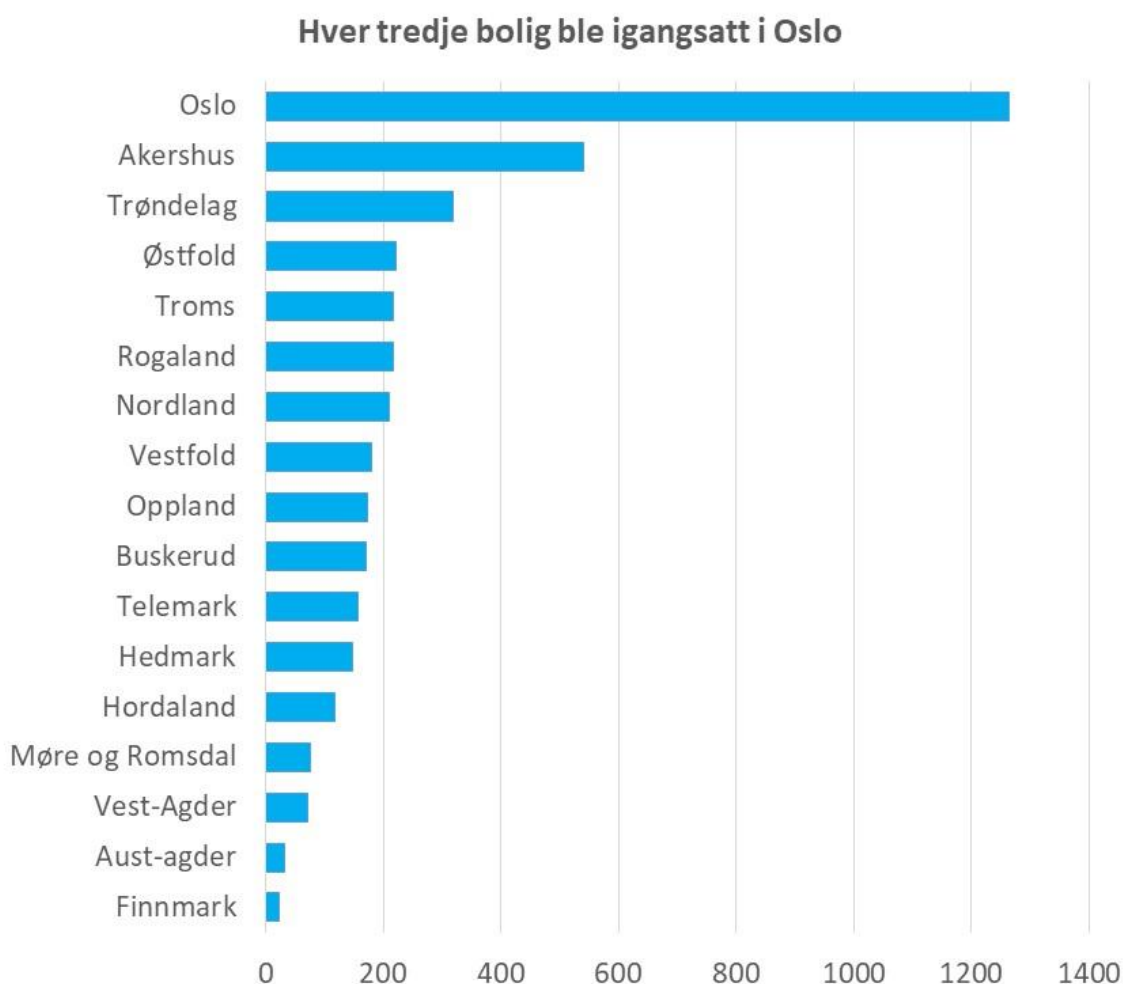
Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 64 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 25 prosjekter med 1 030 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 39 prosjektene, med til sammen 1 374 boliger. Boligbyggelagernes medlemmer hadde likevel forkjøpsrett til 99 prosent av de boligene der eierskapet var delt. I tillegg så hadde OBOS sine medlemmer forkjøpsrett til alle de 684 boligene som Block Watne (heleid av OBOS) igangsatte i 2017, samt de 1 044 boligene som ble skaffet til veie uten av boligbyggelagene hadde byggherreansvar.

Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 3 088 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 1 044 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2017. 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 i 2017 viser meget høy igangsetting i Oslo-området. Hver tredje bolig ble igangsatt i Oslo. Det er verdt å merke seg at det har vært høy aktivitet i de aller fleste fylker. Som før er igangsettingen sterkest i og rundt de store byene. Vi minner imidlertid om at disse tallene er følsomme for oppstart av store enkeltprosjekter, det kan derfor være betydelige variasjoner fra år til år.

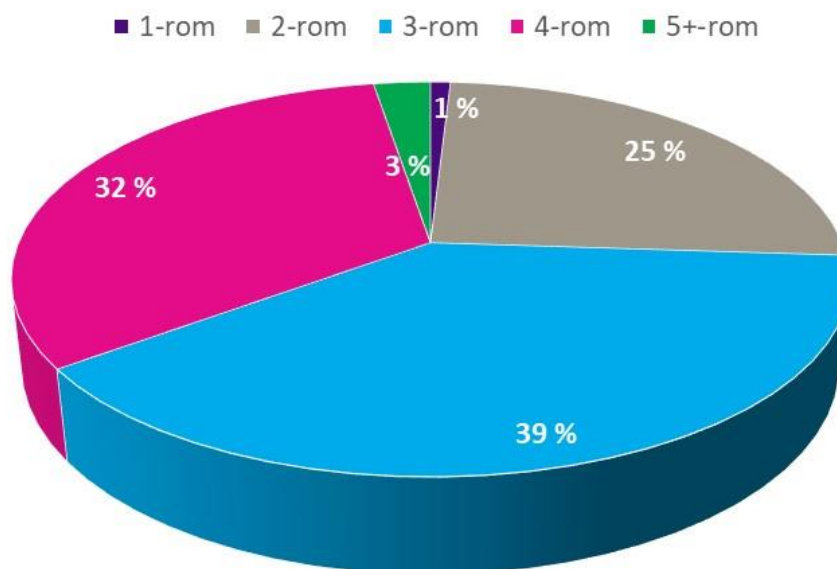


Figur 3: Geografisk fordeling – boliger igangsatt eller skaffet til veie av boligbyggelagene i 2017.

Boligbyggelagene bygger nøkternt

Boligbyggelagene bygger gjennomgående nøkternt. Figur 4 viser også at boligbyggelagene i liten grad bygger store boliger, kun tre prosent av igangsettingen i 2017 hadde fem eller flere rom. Hele 96 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.

DET BYGGES STORT SETT MELLOM TO TIL FIRE ROM



Figur 4: Igangsatte boliger i 2017 fordelt etter antall rom på boligene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene

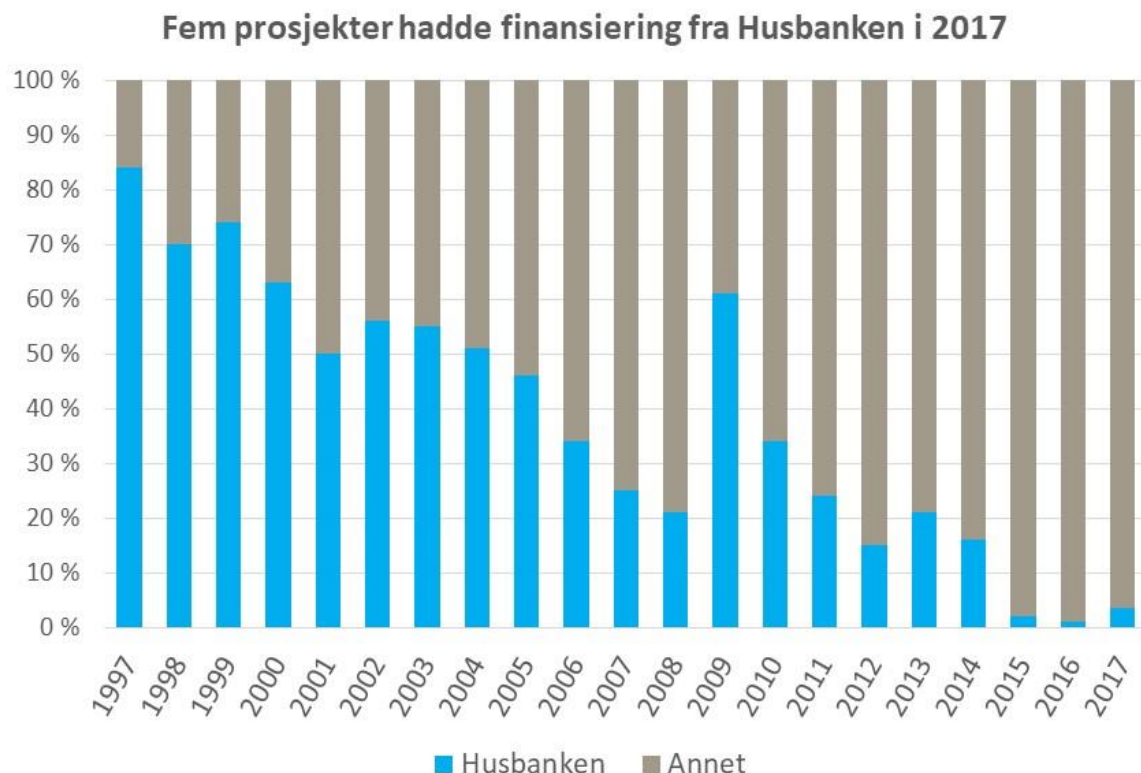
Kvadratmeterprisen er om lag 65 000, i gjennomsnitt

For alle boligene igangsatt i 2017 er den gjennomsnittlig kvadratmeterprisen 64 426 kroner. Det er imidlertid de store prosjektene i sentrale strøk som har høyeste kvadratmeterpris. Dersom vi ikke vektet prosjektene etter størrelse, hadde gjennomsnittsprosjektet en kvadratmeterpris på 49 000 kroner. Det er stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet har en kvadratmeterpris 25 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 96 000 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 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 mer enn tre fjerdedeler av boligene ble da finansiert med andre finansieringskilder enn Husbanken. I 2017 ble bare 5 av 64 prosjekter finansiert av Husbanken. Dette representerte kun 3 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.



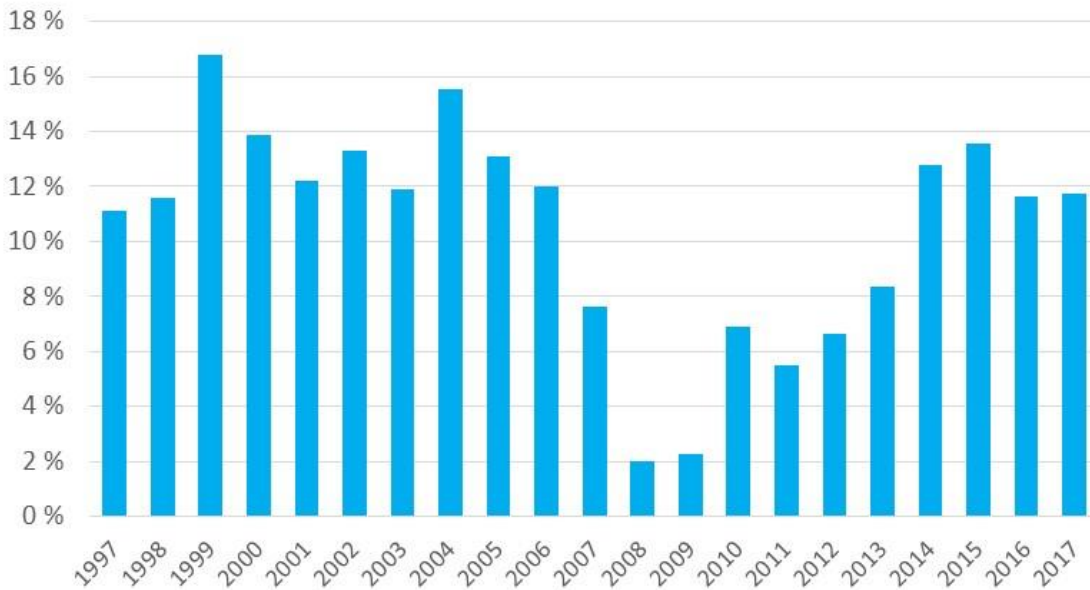
Figur 5: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 35 273 igangsettingstillatelser i 2017, noe som innebærer en mindre nedgang på 2,6 prosent sammenlignet med 2016. Antall igangsettingstillatelser ligger dermed fortsatt på et historisk sett høyt nivå. Siden tidlig på 80-tallet har det historiske gjennomsnittet ligget på om lag 25 000.

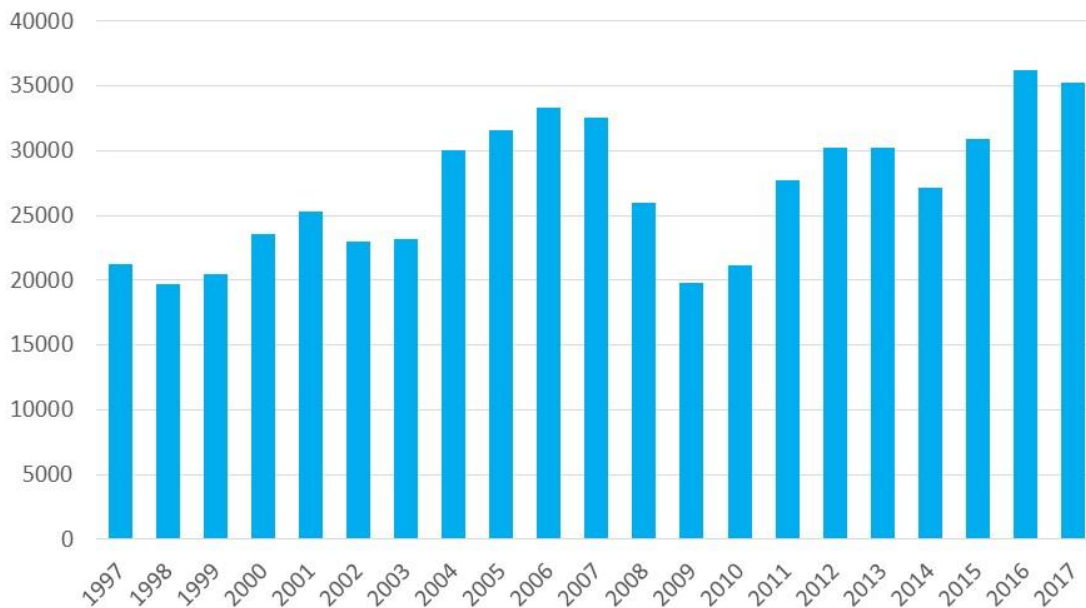
Boligbyggelagenes egen igangsetting har også vokst de siste årene. Det er imidlertid verdt å merke seg at det er et visst tidsetterslep fra igangsettingstillatelsene blir gitt, til det gir full effekt på boligbyggingen. Det skyldes at det tar noe tid fra det blir gitt igangsettingstillatelse til spaden faktisk settes i jorda og NBBL registrer boligen som igangsatt. Boligbyggelagenes boligbygging utgjør 11,5 prosent av de totalt antall igangsettingstillatelser i 2017, og er på linje med tallene fra 2016.

Boligbyggelagens faktiske igangsetting som andel av totalt antall igangsettingstillatelser



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

Rekordmange igangsettingstillatelser også i 2017

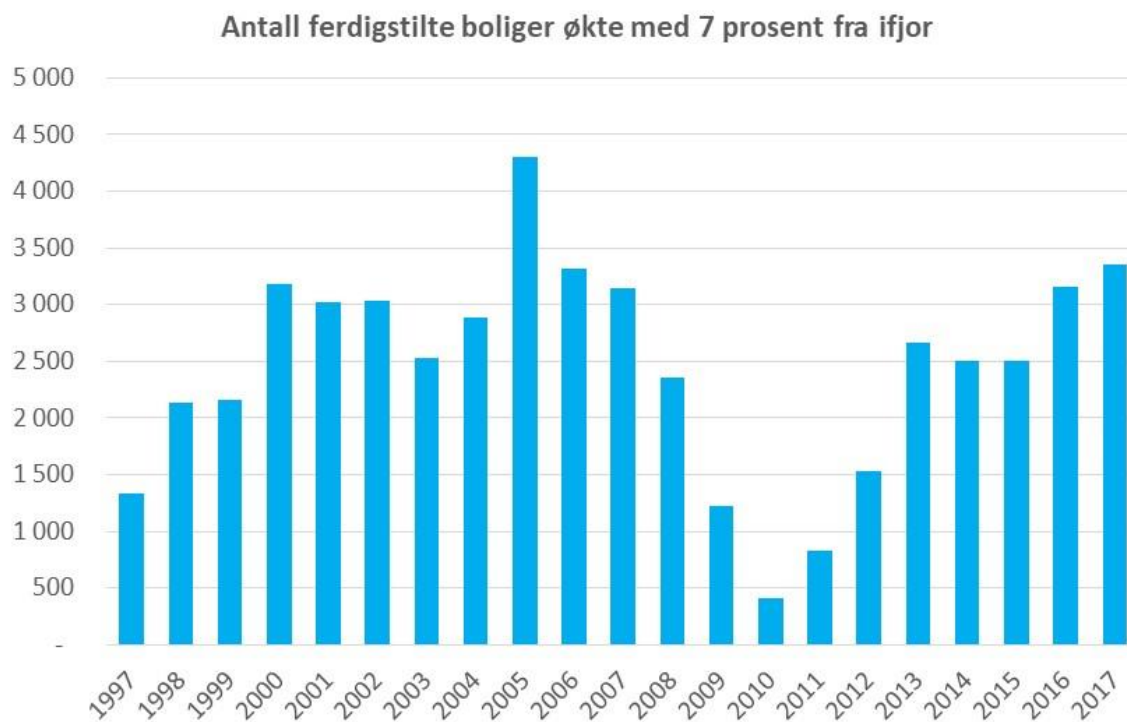


Figur 7: Igangsettingstillatelser. Kilde: SSB og NBBL

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2017 ferdigstilt 3 358 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen. Det innebærer en oppgang på 7 prosent sammenlignet med de 2016. I etterkant av finanskrisen ble det ferdigstilt veldig få boliger og bunnen ble nådd i 2010 med kun 412 boliger. De to siste årene har imidlertid

boligbyggingen tatt seg opp og det ferdigstilles nå om lag like mange boliger som i årene før finanskrisen. Vårt datamateriell som strekker seg tilbake til 1997 viser at boligbyggelagene i gjennomsnitt har ferdigstilt 2 456 boliger per år. Veksten i antall igangsettingstillatelser og igangsatte prosjekter i boligbyggelagene de siste årene tyder på at det også i 2018 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.

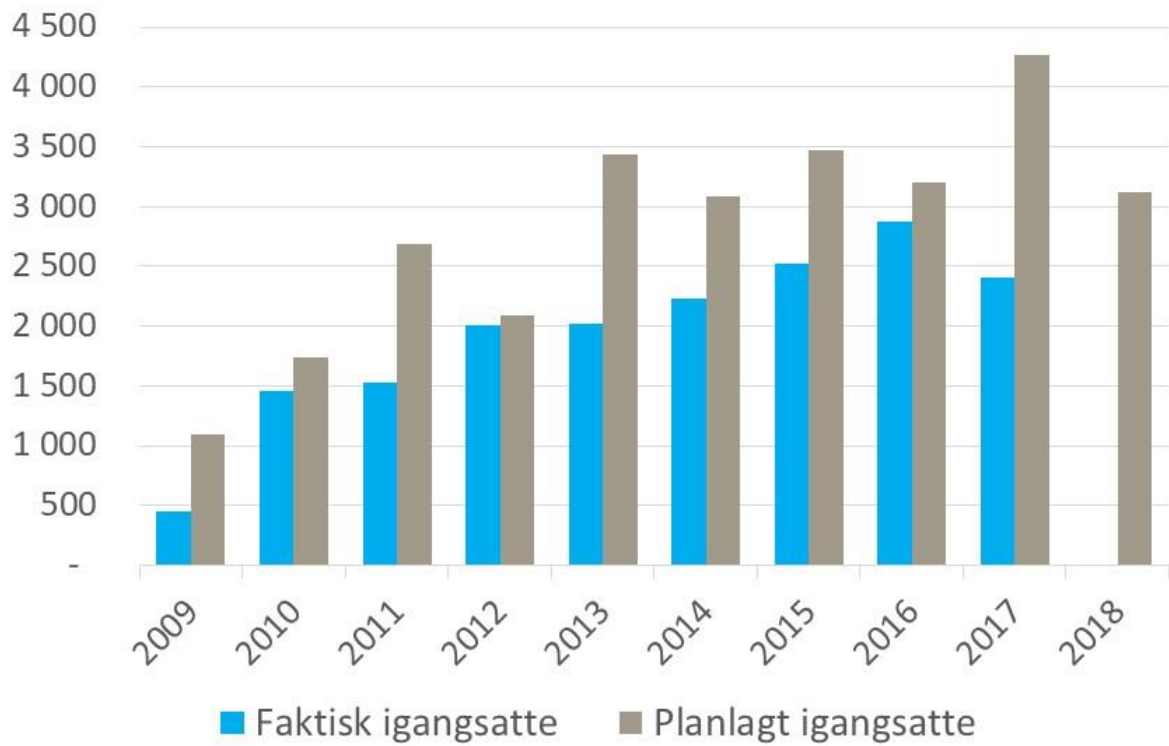
Planlagt igangsetting i 2018

Ved inngangen til 2018 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 125 boliger fordelt på 89 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 2017.

Tradisjonelt har imidlertid boligbyggelagenes planlagte igangsetting vært for optimistisk og den realiserte igangsettingen har blitt noe lavere enn den planlagte. Dersom vi sammenligner planlagt igangsetting i 2018 med planlagt igangsetting i 2017, ser vi at forventningene har blitt nedjustert sammenlignet med forventningene på samme tid i fjor. Det antas at det skyldes svakere boligprisutvikling i 2017.

I figur 9 har vi satt opp boligbyggelagenes plantall ved inngangen til de enkelte år, og sammenstilt det med det som lagene faktisk igangsatte.

I tillegg til dette forventer boligbyggelagene å fremskaffe 800 boliger til medlemmene fordelt på 35 prosjekter, uten å ha byggherreansvar.



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