

BYGGESTATISTIKK

2018

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 2018 er basert på innhenting av tall fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av sjeføkonom Christian Frengstad Bjerknes.

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

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 41 boligbyggelagene har 1 054 000 medlemmer og forvalter 532 000 boliger i 13 400 boligselskaper over hele landet.

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

Statistikken er utarbeidet av sjeføkonom 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	s. 4
Hovedtall for 2018	s. 4
Fortsatt høy byggeaktivitet	s. 5
Borettslagsformen er på fremmarsj igjen	s. 6
Samarbeidspartnere	s. 6
Boliger skaffet tilveie uten byggherreansvar	s. 7
Geografisk fordeling	s. 7
Boligbyggelagene bygger nøkternt	s. 8
Kvadratmeterprisen er om lag 65 000, i gjennomsnitt	s. 8
Finansiering – Husbankens rolle marginaliseres	s. 8
Nasjonale byggetall	s. 9
Ferdigstilte boliger	s. 10
Planlagt igangsetting i 2019	s. 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 2018¹

Boliger igangsatt av boligbyggelagene:	2 556
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:	1 403
Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:	3 959

Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2018: **2 957²**

I 2018 medvirket boligbyggelagene til å igangsette tilsammen 3 959 boliger. Boligbyggelagene igangsatte selv 2 556 boliger, mens 1 403 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 057 boliger i blokk og 499 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentene ble det igangsatt 29 496 boliger i Norge i løpet av 2018. Boligbyggelagenes andel utgjør dermed 13,4 prosent i 2018, omtrent uendret fra foregående år.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 2 957 boliger i 2018, en oppgang på tolv prosent fra 2017.

Ved inngangen til 2019 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 586 boliger fordelt på 68 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 919 boliger hvor medlemmene har forkjøpsrett. Block Watne inngår ikke i anslaget for planlagt igangsetting, noe som hadde økt dette anslaget ytterligere.

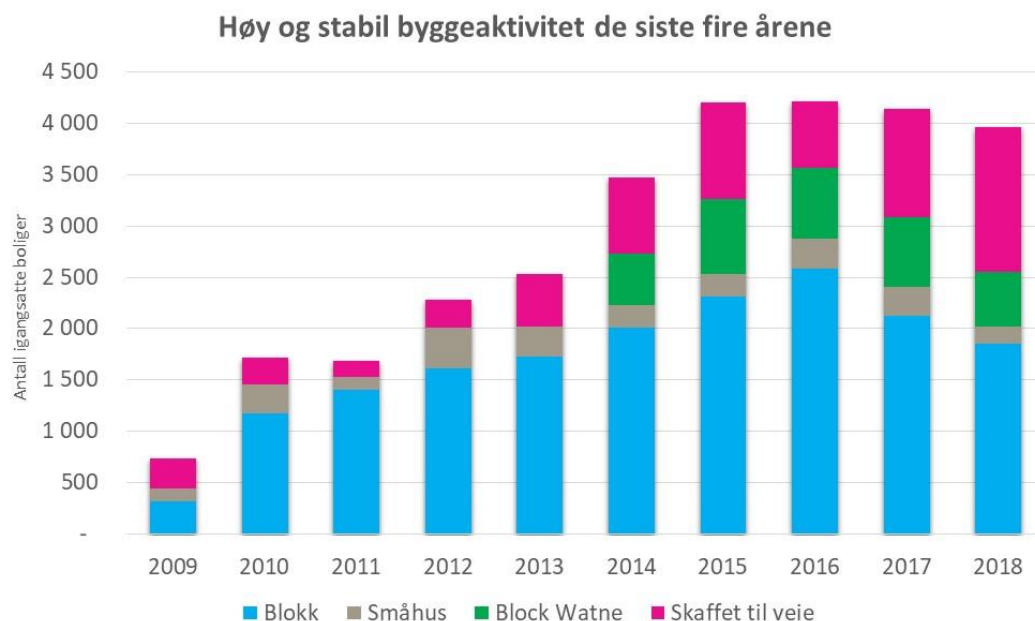
¹ Block Watne (heleid av OBOS) inngår i disse tallene, mens OBOS sin etter hvert omfattende virksomhet i Sverige er ikke inkludert i denne statistikkutgivelsen.

² Boliger ferdigstilt inkluderer ikke «bolig skaffet til veie»

Fortsatt høy byggeaktivitet

I 2018 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt tilsammen 3 959 boliger. Det innebærer en mindre nedgang fra foregående år. Ved å se nærmere på tallene ser vi at boligbyggelagenes egen igangsetting (hvor boligbyggelaget er involvert som byggherre) har falt de siste to årene, mens antall boliger skaffet til veie med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer øker.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 13,4 prosent av nasjonal igangsetting basert på Boligprodusentens anslag på 29 496. Igangsettingen har dermed ligget på et stabilt høyt nivå de siste fire årene.



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 3 959 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 2 556 boliger, mens 1 403 boliger ble skaffet tilveie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett på så å si alle disse boligene, kun åtte boliger ble igangsatt uten forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

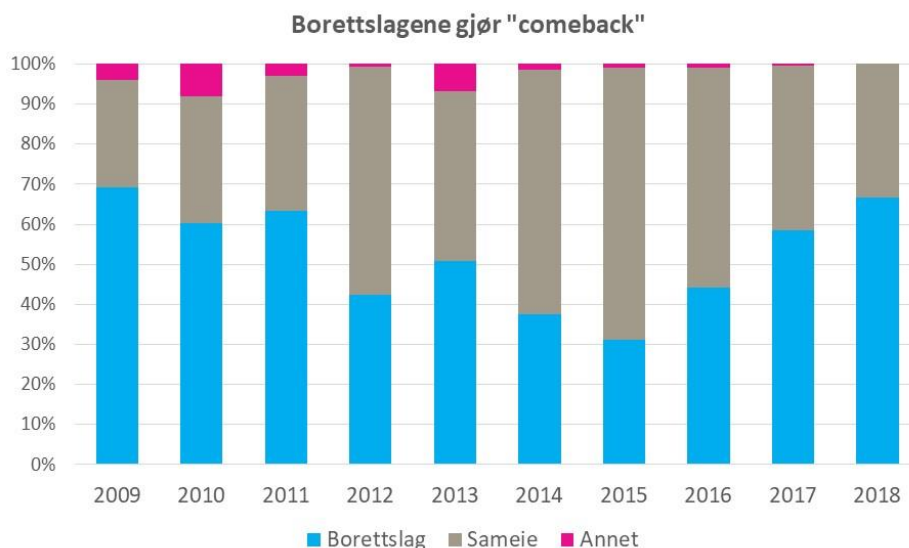
I løpet av 2018 igangsatte 17 av boligbyggelagene byggeprosjekter, noe som innebærer at litt under halvparten av boligbyggelag startet nye byggeprosjekter. I tillegg til OBOS (inkl. Block Watne) som igangsatte 1 934 boliger, bygges det også et betydelig antall boliger av blant annet Usbl, TOBB og Bori. Blant de mellomstore lagene skiller Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag seg ut med 58 igangsatte boliger fordelt på fire prosjekter i 2018.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2018 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 91 prosent blokkleiligheter. Utviklingen med at det bygges flere boliger i blokk kontra småhus har pågått i mange år.

Borettslagsformen er på fremmarsj igjen

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslagsboliger, men i årene etter finanskrisen 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 tre siste årene og i 2018 var 67 prosent av de igangsatte boligene i borettslag, mens 33 prosent av boligene ble organisert som sameier. Figuren nedenfor viser utviklingen siden finanskrisen og frem til og med 2018.

I tidligere år har det vært en tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. Bildet er litt annerledes i 2018. Byggeprosjektene som benyttet sameie som eieform hadde i gjennomsnitt 42 boliger per prosjekt, mens tilsvarende gjennomsnitt for prosjekter organisert som borettslag hadde 44 boliger per prosjekt. Dette skyldes at et par meget store prosjekter ble organisert som borettslag. Totalt igangsatte boligbyggelagene 47 prosjekter der de selv hadde byggherreansvar, hvorav 31 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

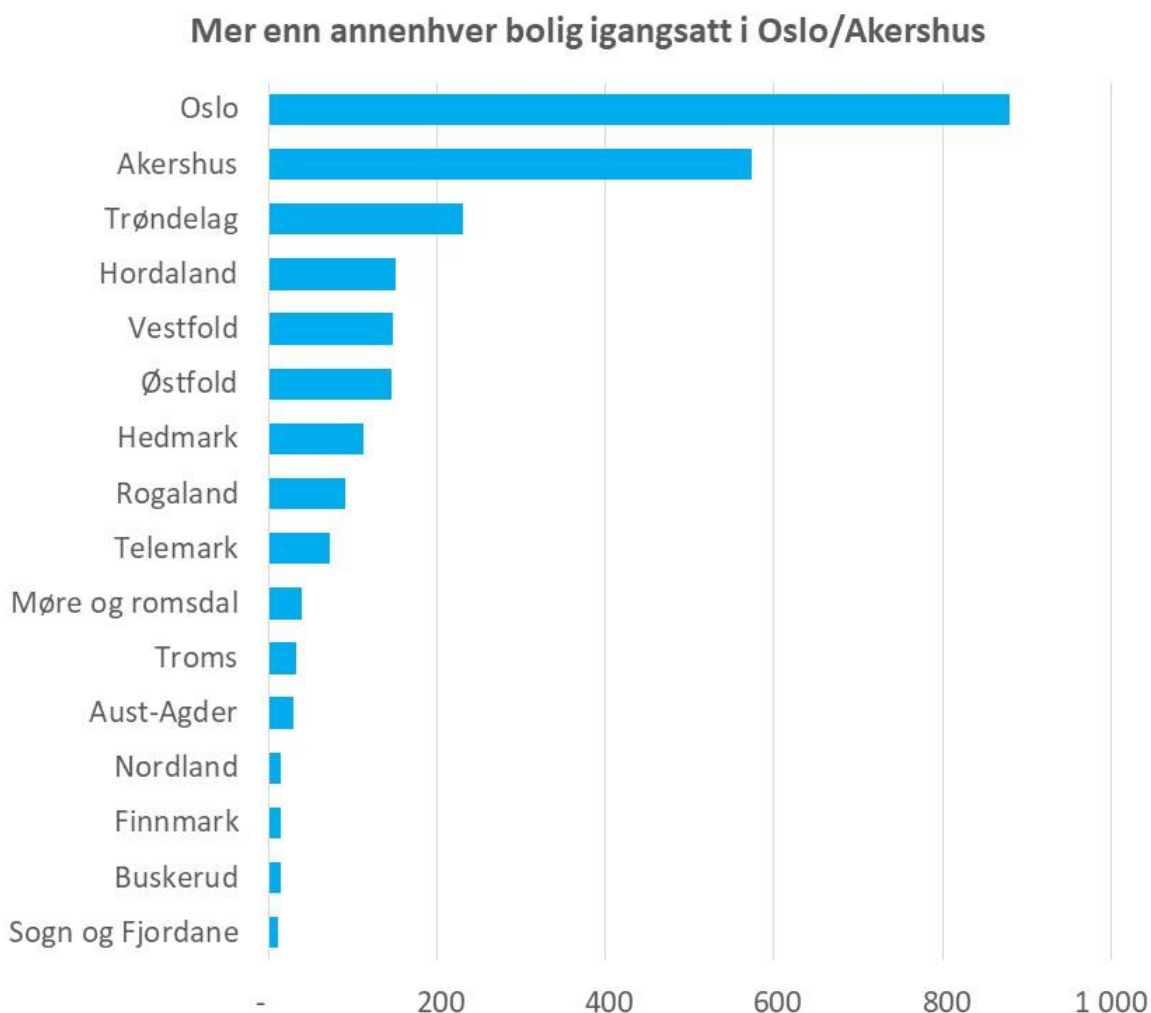
Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 47 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 25 prosjekter med 1 237 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 22 prosjektene, med til sammen 785 boliger. Boligbyggelagene sine medlemmer hadde likevel forkjøpsrett til alle - unntatt åtte - boligene der eierskapet var delt. Samt de 1 403 boligene som ble skaffet til veie uten av boligbyggelagene hadde byggherreansvar. I tillegg så hadde OBOS sine medlemmer forkjøpsrett til alle de 534 boligene som Block Watne (heleid av OBOS) igangsatte i 2018.

Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 2 556 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 1 403 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2018. 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 2018 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.

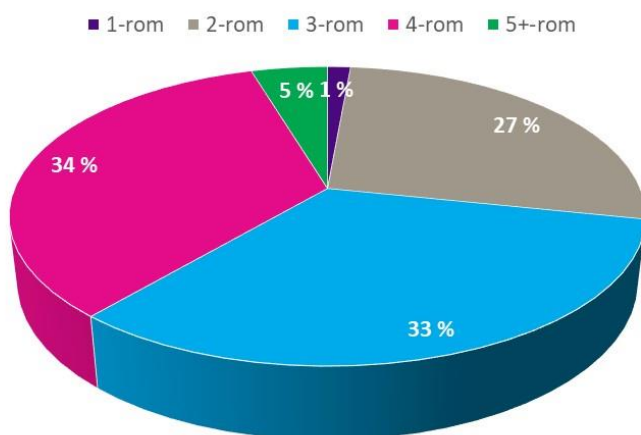


Figur 3: Geografisk fordeling – boliger igangsatt eller skaffet til veie av boligbyggelagene i 2018.

Boligbyggelagene bygger nøkternt

Boligbyggelagene bygger gjennomgående nøkternt. Figur 4 viser også at boligbyggelagene i liten grad bygger store boliger, kun fem prosent av igangsettingen i 2018 hadde fem eller flere rom. Hele 94 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.

DET BYGGES STORT SETT MELLOM TO TIL FIRE ROM



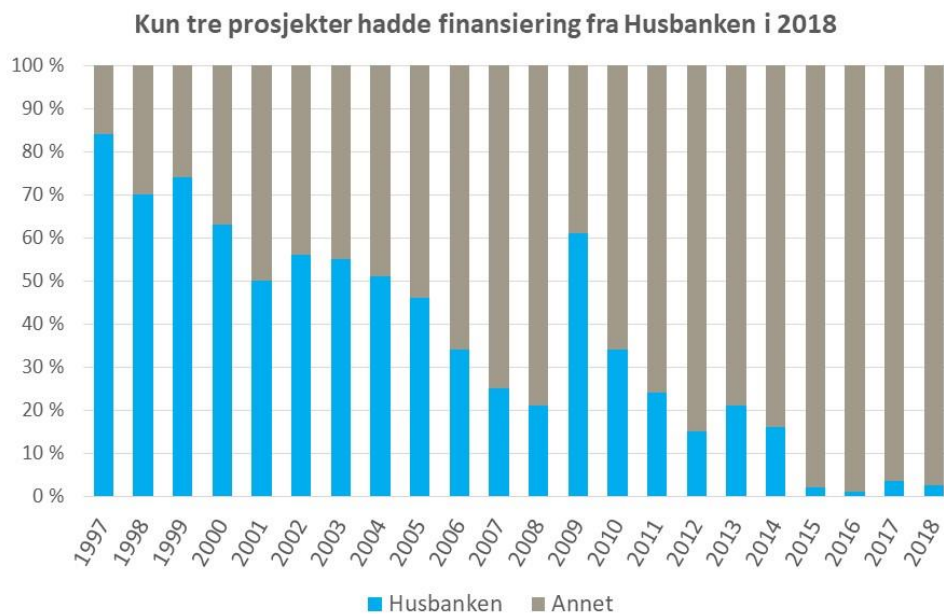
Figur 4: Igangsatte boliger i 2018 fordelt etter antall rom på boligene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene

Kvadratmeterprisen er om lag 65 000, i gjennomsnitt

For alle boligene igangsatt i 2018 er den gjennomsnittlig kvadratmeterprisen 64 884 kroner. Det er imidlertid de store prosjektene i sentrale strøk som har høyeste kvadratmeterpris. Dersom vi ikke vekter prosjektene etter størrelse, finner vi at medianprosjektet har en kvadratmeterpris på 50 000 kroner. Det er med andre ord stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet har en kvadratmeterpris 29 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 114 000 kroner. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen.

Finansiering – Husbankens rolle marginaliseres

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 2018 ble bare 3 av 47 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.

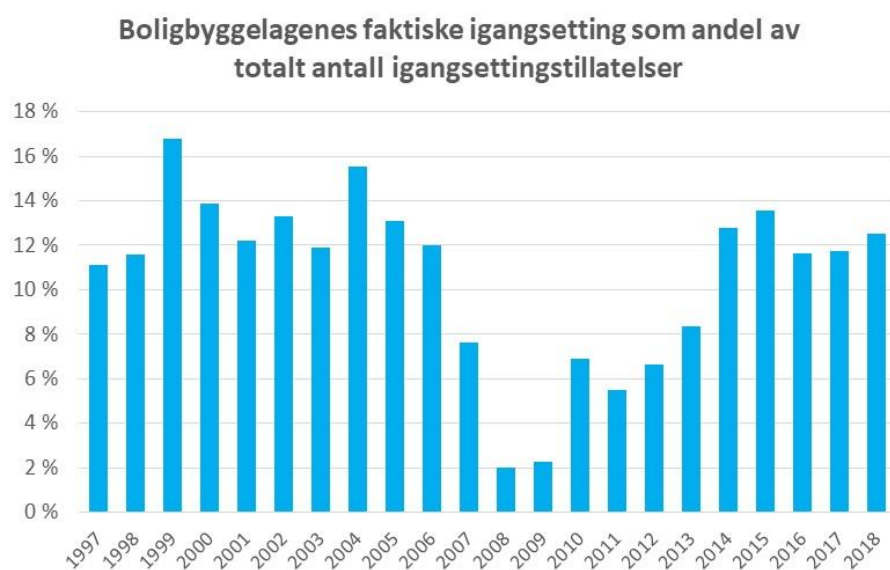


Figur 5: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

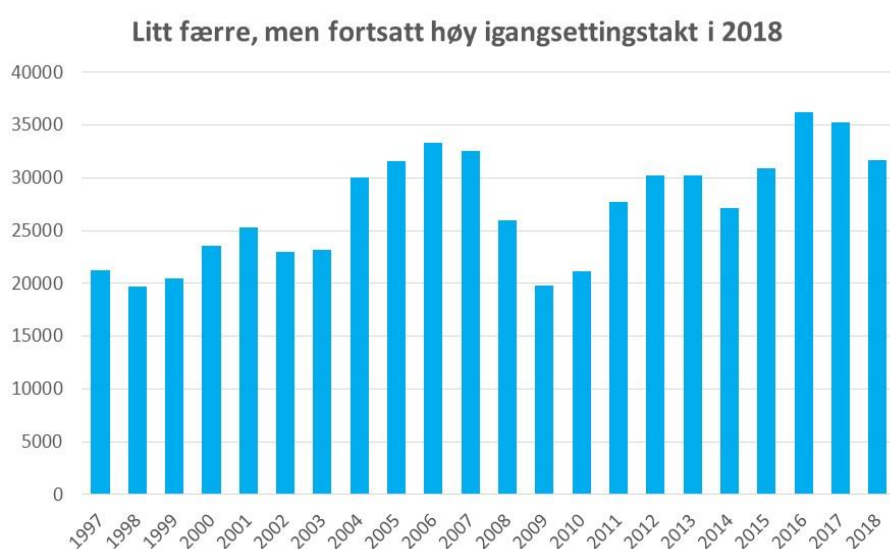
Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 31 647 igangsettingstillatelser i 2018, noe som innebærer en mindre nedgang på 10 prosent sammenlignet med 2017. Antall igangsettingstillatelser ligger imidlertid fortsatt på et historisk sett nokså høyt nivå. Siden tidlig på 80-tallet har det historiske gjennomsnittet ligget på om lag 25 000.

Boligbyggelagens 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. Boligbyggelagens boligbygging utgjør 12,5 prosent av de totalt antall igangsettingstillatelser i 2018.



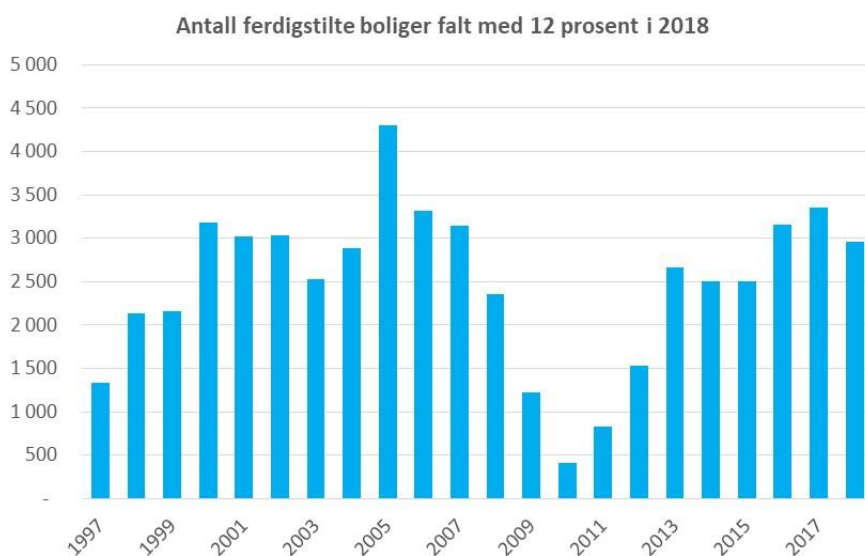
Figur 6: Igangsatte boliger boligbyggelagene som andel av antall igangsettingstillatelser i hele landet. Kilde: SSB og NBBL



Figur 7: Igangsettingstillatelser. Kilde: SSB og NBBL

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2018 ferdigstilt 2 957 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen. Det innebærer en nedgang på 12 prosent sammenlignet med fjoråret. 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 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 2 479 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.

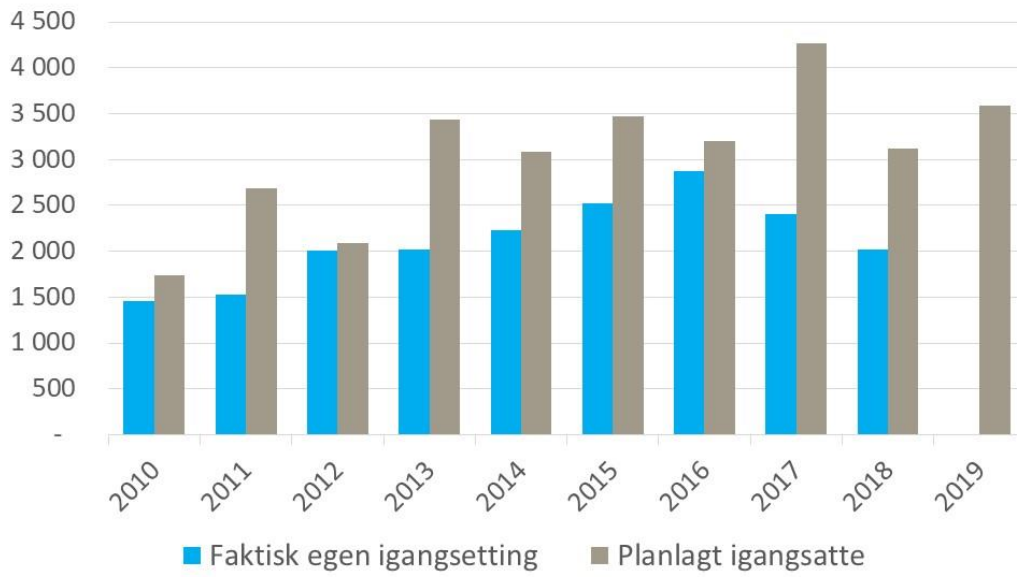
Planlagt igangsetting i 2019

Ved inngangen til 2019 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 586 boliger fordelt på 68 prosjekter. Ettersom verken Block Watne og eller boliger skaffet til veie inngår i disse tallene, innebærer det at boligbyggelagene forventer at den høye byggeaktiviteten tiltar i 2019.

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 2019 med planlagt igangsetting foregående år, ser vi at den forventede boligbyggingen i 2019 er på linje med utviklingen med gjennomsnittet de siste årene.

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 919 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.