

# Boligstatistikk 2019



Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelagene. Per 31.12.2019 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har 1 085 000 medlemmer og forvalter 554 000 boliger i 14 000 borettslag og sameier over hele landet.

#### OM STATISTIKKEN

NBBLs boligstatistikk gir en generell beskrivelse av virksomheten til våre medlemslag. Siden 1960 har NBBL gitt ut denne type statistikk.

På [www.nbbl.no](http://www.nbbl.no) finner du utfyllende statistikk for boligbyggelagene samlet, og tall for hvert enkelt boligbyggelag. Statistikken er innhentet og utarbeidet av NBBL i samarbeid med boligbyggelagene.

## De største boligbyggelagene

### Boligbyggelag:

1. OBOS
2. Usbl
3. BOB
4. TOBB
5. Bate
6. Bori

### Antall medlemmer:

- 473 000  
104 000  
68 000  
67 000  
54 000  
36 000

### Antall forvaltede boliger:

- 242 000  
58 000  
27 000  
33 000  
25 000  
26 000



## Bærekraftige løsninger ligger i boligbyggelagens arvestoff

Bård Folke Fredriksen  
Administrerende direktør



### 2019: Bærekraftige boliger

NBBLs arbeid med å sette bærekraft og miljø på dagsorden ble på ingen måte satt på pause i 2019. En sentral egenskap i det vi ofte omtaler som boligsamvirkets egenart, er viljen og evnen til å levere på løsninger som kan møte både sosiale, økonomiske og miljømessige utfordringer. I Norge forvaltes hver femte bolig av et boligbyggelag. I tillegg til eierlinja har boligbyggelagsmodellen mye av æren for at vi har blant verdens best vedlikeholdte boliger.

Boligbyggelagens bebyggelse er ofte konsentrert og har lang levetid, lavt energiforbruk og klimaavtrykk. Det at mange bor sammen i borettslag og sameier gir også et potensiale for enda

større energi- og klimagevinster. For eksempel har Røverkollen borettslag i Oslo lagt mer enn 250 solcellepaneler på taket som fyller 20 batterimoduler med lokalt produsert ren strøm. På denne måten kan de tilby ladning og tilknytning til ladepunkter til det stadig økende elbilantallet i borettslaget. De er ikke alene om slike løsninger. Det ligger i vårt arvestoff.

Gjennom oppgradering av bygningsmassen, anvendelse av ny energioptimerende teknologi og lokale energisentraler er norske boligselskaper vel rigget for å ta større og bærekraftige grep for klimaet. Dette er en mulighet myndighetene bør se, fremelske og gripe i det nye tiåret vi nå er inne i.

# Antall medlemmer og boligbyggelag

1999:

600 000  
medlemmer

99  
boligbyggelag

2009:

800 000  
medlemmer

75  
boligbyggelag

2019:

1 085 000  
medlemmer

41  
boligbyggelag



## Den sterke medlemsveksten fortsetter

Medlemmene fortsatte å strømme til boligbyggelagene i 2019. De siste 20 årene har boligbyggelagene doblet medlemsmassen, og om lag hver femte nordmann er nå medlem i et boligbyggelag. Med totalt 57 000 nyinnmeldte var netto medlemsvekst på hele 31 000 i 2019. Ved årsskiftet hadde boligbyggelagene dermed hele 1 085 000 medlemmer fordelt på 41 boligbyggelag. Samlet gjør det boligbyggelagene til Norges tredje største medlemsorganisasjon.

Samtidig som antall medlemmer har vokst kraftig, har antall boligbyggelag blitt mer halvert gjennom fusjoner det siste tiåret. Det er en ønsket utvikling som sikrer medlemmene et enda bedre tilbud fra større og finansielt mer robuste boligbyggelag. OBOS er det største boligbyggelaget med 473 000 medlemmer og 242 000 forvaltede boliger. Usbl har 104 000 medlemmer og forvalter 58 000 boliger, mens BOB er det tredje største med 68 000 medlemmer og 27 000 forvaltede boliger.

## Ekspertene på forvaltning

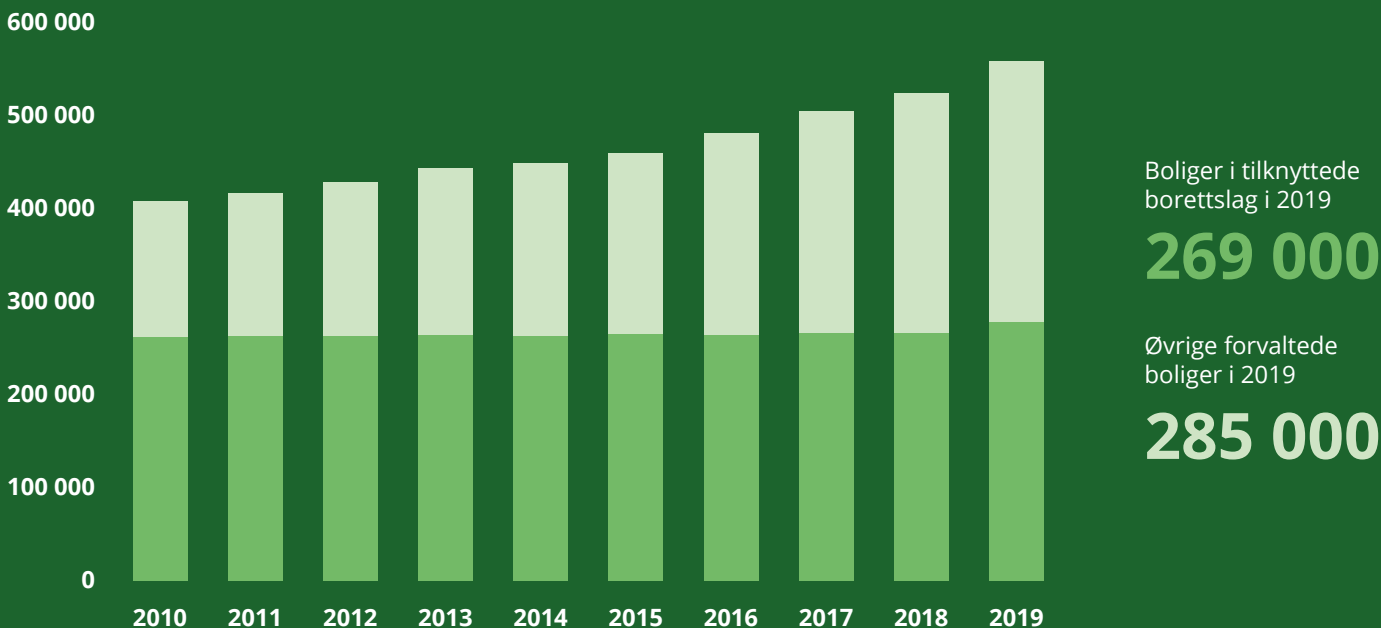
Boligbyggelagens forvaltningsvirksomhet har i de senere årene hatt en sterk vekst. Veksten fortsatte også i 2019. Ved utgangen av 2019 forvaltet boligbyggelagene til sammen 14 000 boligselskaper og 554 000 boliger. Av disse var det 5 700 tilknyttede borettslag med til sammen 269 000 boliger. Tilknyttede borettslag er etablert av boligbyggelagene selv.

Det er imidlertid i boligselskap som ikke er etablert av boligbyggelag selv at andelen forvaltede boliger øker mest. Det omfatter frittstående borettslag, sameier, utleieboliger og øvrige boliger. Boligbyggelagene forvaltet 285 000 slike boliger i 2019. Sterk vekst gjennom flere år betyr at også forvaltningsmassen har doblet seg de siste 20 årene. Det viser at boligbyggelagens forvaltningsekspertise er etterspurt.



Foto: Nadia Frantsen

## Forvaltede boliger i norske boligbyggelag



## To år med god balanse i boligmarkedet

Prisene på borettslagsboliger økte 2,1 prosent i 2019. Etter de store svingningene i 2016 og 2017 har vi dermed lagt bak oss to år med moderat prisvekst og god balanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet. Dette er en ønsket utvikling og skyldes flere faktorer som høy boligbygging, lavere befolkningsvekst, økt rente og boliglånforskriften.

De nevnte faktorene vil fortsatt dempe markedet også inn i 2020. NBBL forventer derfor at boligkjøperne fortsatt vil ha mye å velge i og at prisveksten forblir dempet. Boligmarkedet er samtidig preget av regionale forskjeller med ulike boligpolitiske utfordringer. Lav reguleringstakt og færre igangsettingstillatelser gir utsikter til at boligbyggingen etterhvert dempes i Oslo. Det er bekymringsfullt med tanke på de store utfordringene et allerede høyt prisnivå fører til for førstegangsetablererne i hovedstaden.

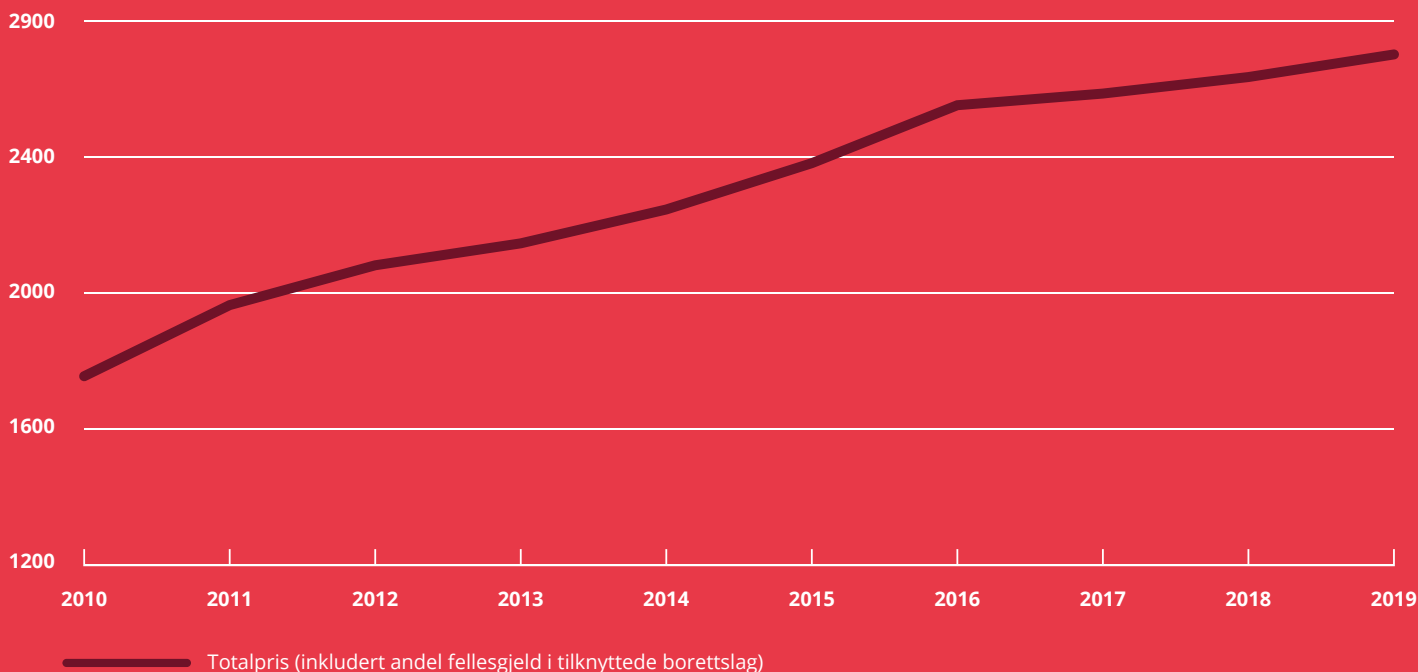
Ved utgangen av 2019 var gjennomsnittsprisen på en borettslagsbolig om lag 2,7 millioner. De høyeste prisene finner vi i Oslo der kvadratmeterprisen ligger på om lag 60 000 kroner. I andre storbyer som Tromsø, Trondheim, Bergen og Stavanger ligger kvadratmeterprisen rundt 40 000. Om vi ser bort fra de store byene ligger prisnivået på rundt av 30 000 kroner per kvadratmeter.

# 2,1%

Prisstigning i 2019

## Boligpriser i norske boligbyggelag

Kroner i tusen



## Bruk av forkjøpsrett

I 2019 skiftet om lag 27 000 av bruktboligene i de tilknyttede borettslagene eier. Det betyr at omtrent hver tiende bolig ble omsatt i løpet av året. Forkjøpsretten er den viktigste fordel for boligbyggelagenes medlemmer. I 2019 ble forkjøpsretten benyttet ved kjøp av 15 prosent av de omsatte boligene. Det indikerer en liten oppgang fra 2018, men er fortsatt en relativt lav andel, historisk sett.

Dette henger sannsynligvis sammen med utviklingen i boligmarkedet. 2019 har vært preget av høy boligbygging og tiden det tar å selge en bolig har økt. Når boligkjøperne har mye å velge mellom og omsetningstiden øker, er det som forventet at forkjøpsretten brukes i noe mindre grad. Fra 2006 og fram til 2019 varierer bruk av forkjøpsrett fra 14 til 25 prosent av totalt omsatte boliger.



# Byggevirksomhet

De siste årene har generelt vært preget av høy byggeaktivitet, spesielt blant boligbyggelagene, som bidro til å igangsette 4 294 nye boliger i 2019. Dette utgjorde 17 prosent av den totale igangsettingen av nye boliger i Norge. Medlemmene deres hadde forkjøpsrett på så å si alle disse. Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 2 818 boliger mens 1 476 boliger ble skaffet til veie med forkjøpsrett for medlemmene via avtaler.

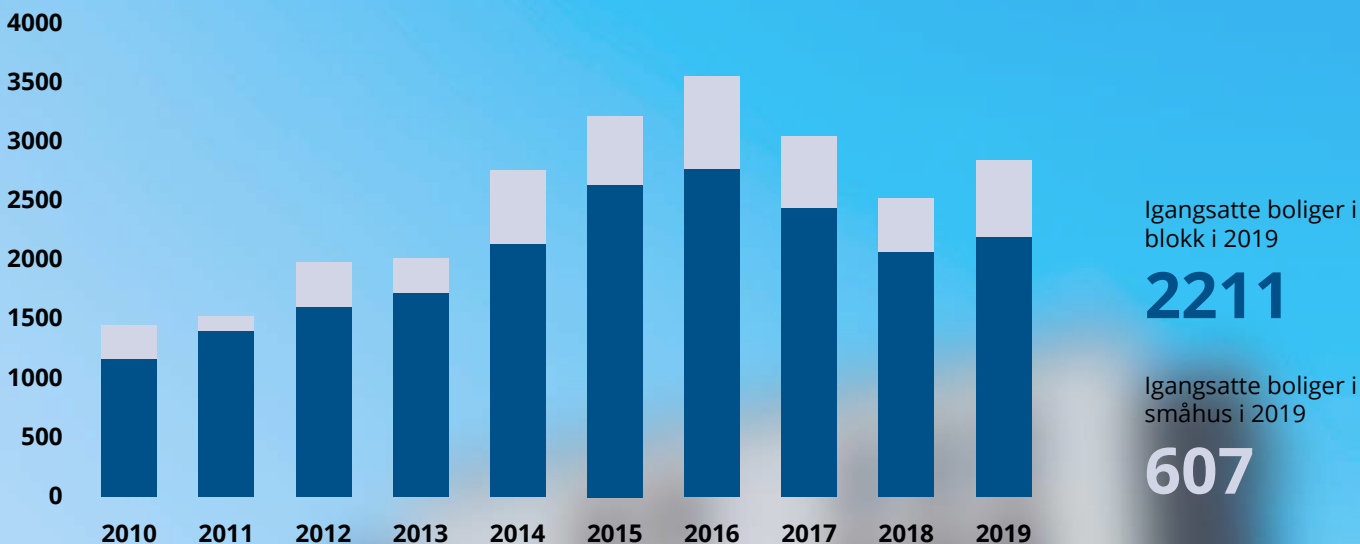
OBOS (inkludert Block Watne) var igjen landets største boligbygger som igangsatte hele 2 030 boliger. I tillegg bygges det et betydelig antall boliger av blant annet USBL og TOBB. Blant de

mellomstore lagene skiller Porsgrunn (PBBL) seg ut med 137 igangsatte boliger fordelt på syv prosjekter i 2019.

Det er en klar tendens til at det bygges mest i de største byene og omkringliggende områder. Her finnes også de største boligbyggelagene. I 2019 var byggeaktiviteten størst i Oslo, som stod for 43 prosent av boligene ble igangsatt. Det er også høy aktivitet i byer nær Oslo, Midt-Norge og Bergen.

Boligbyggelagene igangsatte 2 818 boliger i 2019. Deres boligitilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2019 var 39

## Antall igangsatte boliger etter type bolig



Figuren inkluderer ikke boliger skaffet til veie

“ Boligbyggelagene er Norges største boligbygger

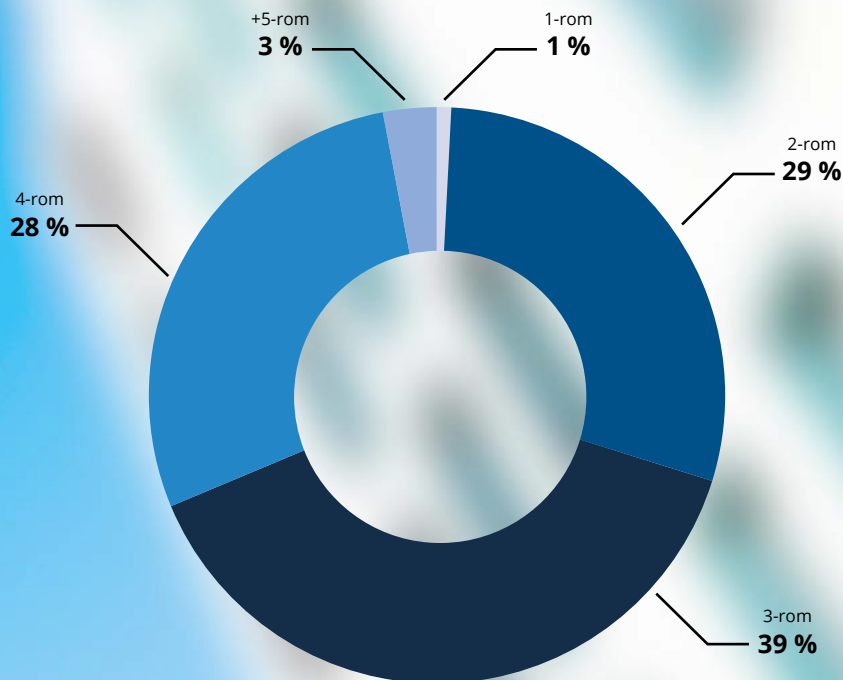


prosent av de igangsatte boligene treroms. Deretter fulgte to- og fireroms som utgjorde henholdsvis 29 og 28 prosent av de igangsatte boligene. For alle boligene igangsatt i 2019 er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 76 000. Det er imidlertid stor variasjon og prosjektenes beliggenhet har stor betydning for prisen. Som ventet finner vi de dyreste prosjektene i og rundt de store byene.

Ettersom en overvekt av boligene er igangsatt i sentrale strøk bidrar det til å dra opp den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen. Fjorårets dyreste prosjekt lå på Majorstuen i Oslo, hvor

kvadratmeterprisen lå i størrelsesorden 100-150 000. Boligbyg- gelagene tilbyr imidlertid et vidt spenn av boliger. I andre enden av skalaen finner vi prosjekter med en kvadratmeterpriser un- der 30 000 kroner i andre deler av landet.

## Bygging etter boligstørrelse



## Igangsetting og eieform

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslag, men i etterkant av finanskrisen var det en periode der boligbyggelagene i økende grad organisert nybygde boliger som sameier. De tre foregående årene har imidlertid andelen borettslag økt igjen og i både 2017 og 2018 bygde boligbyggelagene flest borettslag. Den trenden ble brutt i 2019 hvor andelen borettslag falt fra 67 til 42 prosent. Boliger i sameie utgjorde da 58 prosent.

Det har vært en sterk vekst i igangsettingen de siste årene. Den generelle trenden er at det bygges flere blokkleiligheter. Dette gjelder også boligbyggelagene. Av de igangsatte boligene i 2019 var 78 prosent i blokk og 22 prosent i småhus/rekkehus.

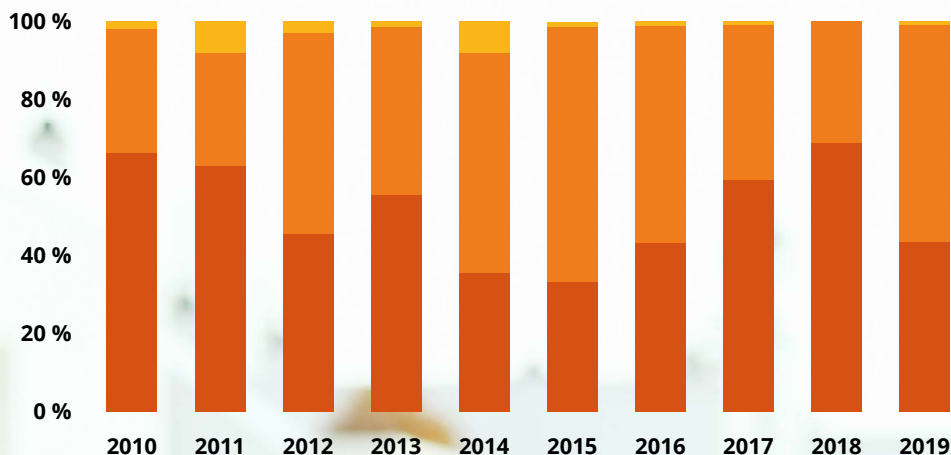
Byggevirksomhet er krevende. Det krever god og bred kompetanse, og ikke minst innebærer det krav til kapital. For å drive

boligbygging over tid må utbyggeren ha nok kapital til å kunne sitte med tomtereserver. Etterspørselen etter nye boliger kan svinge mye og raskt, og dette innebærer også at utbyggeren må ha kapital til å drifte prosjekter hvor det i en periode kan være usolgte boliger.

For å redusere denne risikoen har NBBL siden 1994 hatt et eget forsikringselskap mot tap som følge av usolgte boliger i nybyggingssprosjekter, NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapet er det eneste av sitt slag i Norge. De opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter.

I tillegg kan boligbygger gjennom FF Boligsalg AS tegne tilleggsdekning, som gir en opsjon på salg til en forhåndsbestemt pris, med fullt oppgjør for alle usolgte boliger ved ferdigstillelse.

## Nybygde boliger etter eieform



Borettslag

**954**

Sameie

**1304**

Annet

**8**



I 2019 var 8 av 10 igangsatte boliger i blokk

# Noen av sakene vi jobbet med i 2019



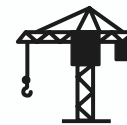
## Aktiv boligpolitikk

Gjennom året var NBBL særlig opptatt av å løfte boligsituasjonen til unge førstegangskjøpere og eldre med behov for tilrettelegging i egen bolig. Den norske eiermodellen har ført til mindre ulikhet og jevnere formuesfordeling enn i de fleste andre land, og må underbygges og videreføres i norsk boligpolitikk fremover.



## Klima og miljø

Nye nettleiepriser kan true lønnsomheten til energieffektivisering og lokal solenergi. NBBL bidro til at NVE reverserte forskriftsforslaget. Vi kom også med innspill til ny energimerkeordning hvor hele flerboligbygg energimerkes, ikke bare den enkelte leilighet. Slik får energimerket verdi også for borettslag og sameier.



## Økt boligbygging

Effektive plan- og byggesaksprosesser er viktig for målet om høy og stabil boligbygging, og NBBL har uttalt seg i flere av disse sakene. Høsten 2019 foreslo regjeringen at hensynet til tilstrekkelig boligbygging skal inn i plan- og bygningslovens formålsparagraf. I 2020 vil NBBL foreslå en pakke for forenkling.



## Avhendingsloven

NBBL mener at bolighandelen skal være trygg for alle parter. I ny forskrift til avhendingslova anmoder KMD om innspill på produktutvikling innenfor bl.a. forsikring og garanti. NBBL mener at KMD bør bygge videre på dette samt vurdere hvordan forskriften kan utformes slik at markedet selv bidrar til å utvikle kostnadseffektive løsninger.



## Førstegangskjøpere

Høye boligpriser og strenge lånekriterier fører til at mange sliter med å etablere seg på boligmarkedet. Stadig flere boligbyggelag har satsset på alternative eiemodeller som f.eks. leie-til-eie og deleie, og trenden fortsetter inn i 2020. NBBL oppfordrer politikerne til å følge etter med økonomiske virkemidler slik at ikke flere havner utenfor.

Les mer om våre interessepolitiske saker på [nubl.no/politikk](https://nubl.no/politikk)

# Boligmarkedsbarometeret

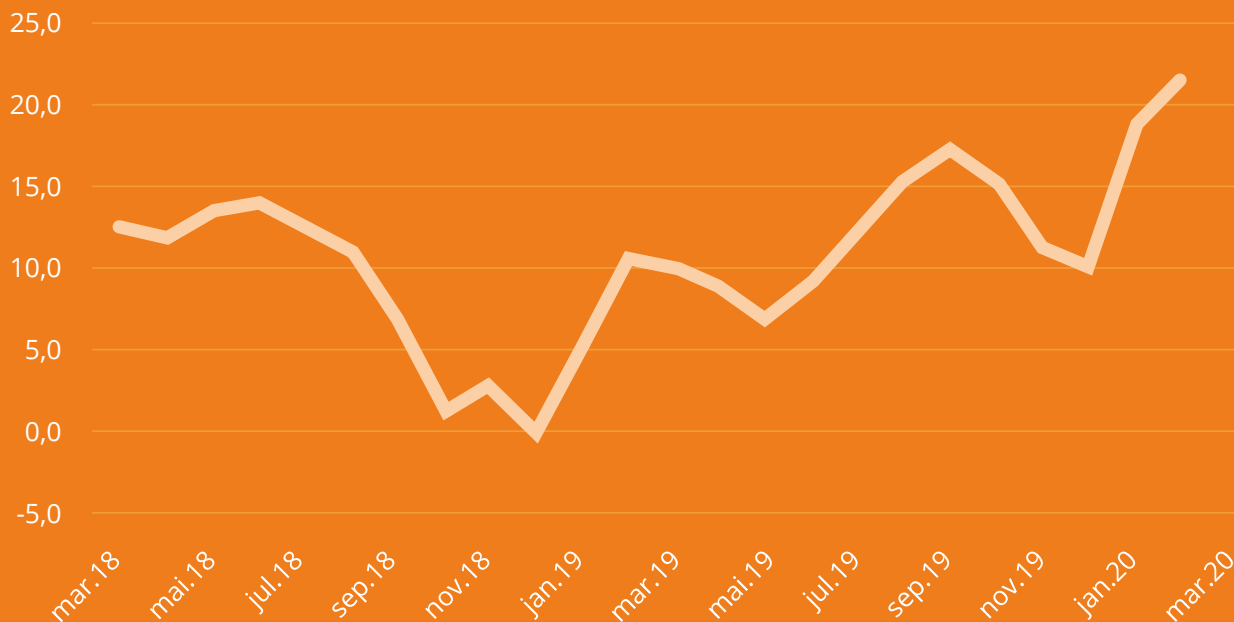
Boligmarkedsbarometeret er en månedlig måling av det norske folks forventninger til utviklingen i boligmarkedet med utgangspunkt i spørsmål om boligpriser, boliglånsrente og jobbsikkerhet.

Undersøkelsen er den eneste av sitt slag i Norge. Den gjennomføres i samarbeid med Opinion AS på et landsrepresentativt utvalg 18 år+, med 1000 respondenter. Data er vektet på kjønn, alder og geografi for å gjenspeile sammensetningen i befolkningen. Samme spørsmålsbatteri stilles hver måned.

NBBL gir også ut en boligmarkedsrapport og en kvartalsvis prisstatistikk for borettslagsboliger. Finn ut mer om barometeret og annet på [nbbbl.no/statistikk](https://nbbbl.no/statistikk)



*Christian Fregstad Bjerknes er sjeføkonom i NBBL  
Foto: Nadia Frantsen*

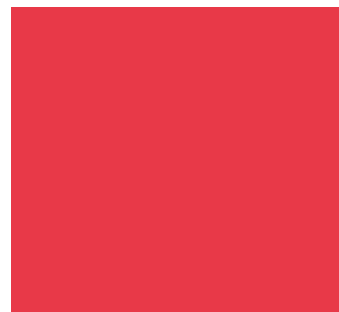


# I 2019...



...  
arrangerte  
NBBL tre  
frokostmøter

...  
deltok vi på fem  
arrangementer  
på Arendalsuka



...  
holdt vi  
boligpolitisk  
konferanse for  
8. gang

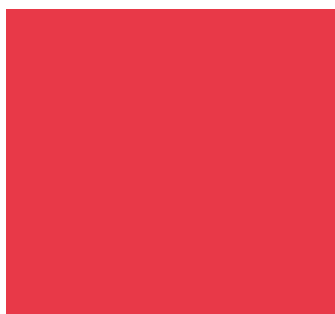




Foto:  
Arash Nejad  
NBBL





...  
arrangerte  
vi 12 kurs og  
konferanser



-  NBBL / @NBBLno
-  @NBBLno
-  NBBL
-  boligbyggelag



**1 085 000**  
medlemmer

**41**  
boligbyggelag

**14 000**  
boligselskaper

**554 000**  
boliger

Norske Boligbyggelags Landsforbund  
Tlf.: 22 40 38 50  
E-post: [nbbbl@nbbbl.no](mailto:nbbbl@nbbbl.no)  
[www.nbbbl.no](http://www.nbbbl.no)