

# Byggestatistikk



Organisasjon, boligforvaltning, boligbygging og  
boligomsetning i norske boligbyggelag



2019

## Forord

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

NBBLs byggestatistikk for 2019 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 1 085 000 medlemmer og forvalter 554 000 boliger i 14 00 boligselskaper over hele landet.

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

Statistikken er utarbeidet av sjeføkonom i NBBL, Christian Frengstad Bjerknes. **Tlf:** 970 40 963, **E-post:** [cb@nbbl.no](mailto:cb@nbbl.no)

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

# Innhold

Innledning	s. 4
Hovedtall for 2019	s. 4
Stabil og høy byggeaktivitet	s. 5
Borettslagsformen er på fremmarsj igjen	s. 6
Samarbeidspartnere	s. 7
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar	s. 7
Geografisk fordeling	s. 7
Boligbyggelagene bygger nøkternt	s. 8
... men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris	s. 8
Finansiering – Husbankens rolle marginaliseres	s. 9
Nasjonale byggetall	s. 10
Ferdigstilte boliger	s. 12
Planlagt igangsetting i 2020	s. 13

# Innledning

Å skaffe til veie boliger til andelseierne/medlemmene er en av boligbyggelagenes primær oppgaver. 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 til veie 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 2019<sup>1</sup>

<b>Boliger igangsatt av boligbyggelagene:</b>	2 818
<b>Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:</b>	1 476
<b>Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:</b>	4 294

**Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2019:** 2 961<sup>2</sup>

I 2019 medvirket boligbyggelagene til å igangsette til sammen 4 294 boliger. Boligbyggelagene igangsatte selv 2 818 boliger, mens 1 476 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 211 boliger i blokk og 607 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentene ble det igangsatt 25 037 boliger i Norge i løpet av 2019. Boligbyggelagenes andel utgjør dermed 17,2 prosent i 2019, en betydelig oppgang fra 13,4 prosent i 2018.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 2 961 boliger i 2019, dette er nesten identisk med en ferdigstillelse på 2 957 boliger i 2018. Ved inngangen til 2020 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 247 boliger fordelt på 78 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 925 boliger hvor medlemmene har forkjøpsrett. Block Watne inngår ikke i anslaget for planlagt igangsetting, noe som hadde økt dette anslaget ytterligere.

---

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

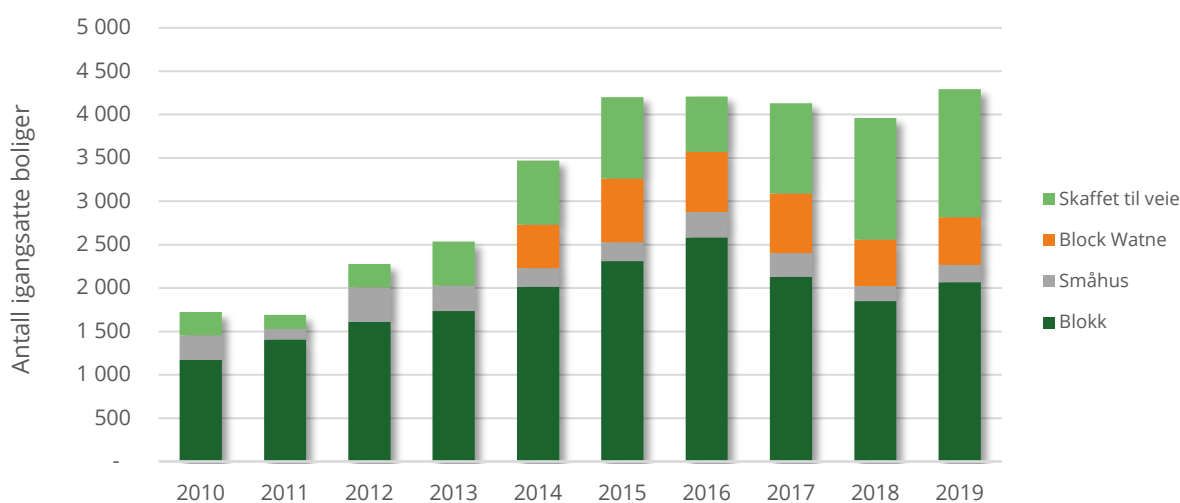
<sup>2</sup> Boliger ferdigstilt inkluderer ikke «bolig skaffet til veie»

## Stabil og høy byggeaktivitet

I 2019 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt til sammen 4 294 boliger. Boligbyggingen stiger derfor fra foregående år og har ligget på et høyt, stabilt nivå de siste fem årene. Ved å se nærmere på tallene ser vi at boligbyggelagenes egen igangsetting (hvor boligbyggelaget er involvert som byggherre) igjen har økt, mens antall boliger skaffet til veie med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer ligger nokså stabilt.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 17,2 prosent av nasjonal igangsetting basert på Boligprodusentens anslag på 25 037.

### Høy og stabil boligbygging de siste fem årene



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

Av de 4 294 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 2 818 boliger, mens 1 476 boliger ble skaffet til veie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett på så å si alle disse boligene, kun 29 boliger ble igangsatt uten forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

I løpet av 2019 igangsatte 12 av boligbyggelagene byggeprosjekter, noe som innebærer at kun 3 av 10 boligbyggelag startet nye byggeprosjekter. I tillegg til OBOS (inkl. OBOS Block Watne) som igangsatte 2 030 boliger, bygges det også et betydelig antall boliger av blant annet Usbl og TOBB. Blant de mellomstore lagene skiller Porsgrunn Boligbyggelag (PBBL) seg ut med 137 igangsatte boliger fordelt på syv prosjekter i 2019.

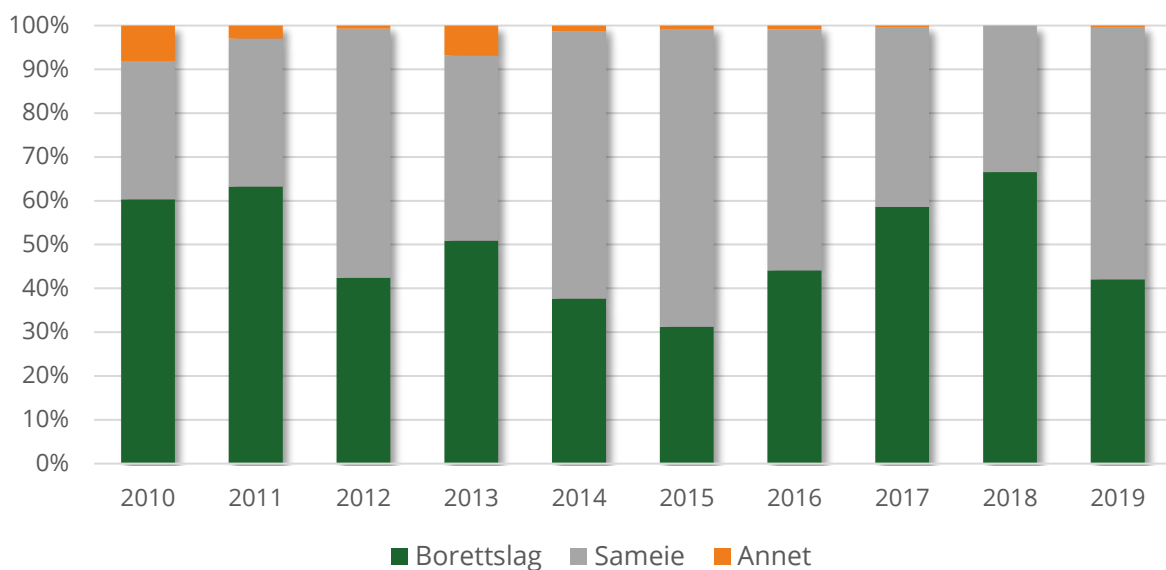
Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2019 var 78 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 22 prosent var småhus. Dersom vi holder Block Watne utenfor (som i større grad bygger eneboliger og rekkehus) produserte boligbyggelagene 88 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. De siste årene har imidlertid trenden svingt rundt 50/50-fordeling. 2019 var 42 prosent av de igangsatte boligene i borettslag, mens 58 prosent av boligene ble organisert som sameier. Figuren nedenfor viser utviklingen de siste 10 årene.

I tidligere år har det vært en tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. Byggeprosjektene som benyttet sameie som eieform hadde i gjennomsnitt 43 boliger per prosjekt, mens tilsvarende gjennomsnitt for prosjekter organisert som borettslag hadde 29 boliger per prosjekt. Dette skyldes at et par meget store prosjekter ble organisert som borettslag. Totalt igangsatte boligbyggelagene 63 prosjekter der de selv hadde byggherreansvar, hvorav 32 prosjekter ble organisert som borettslag.

### Det bygges om lag like mange borettslags- som sameieboliger



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

## Samarbeidspartnere

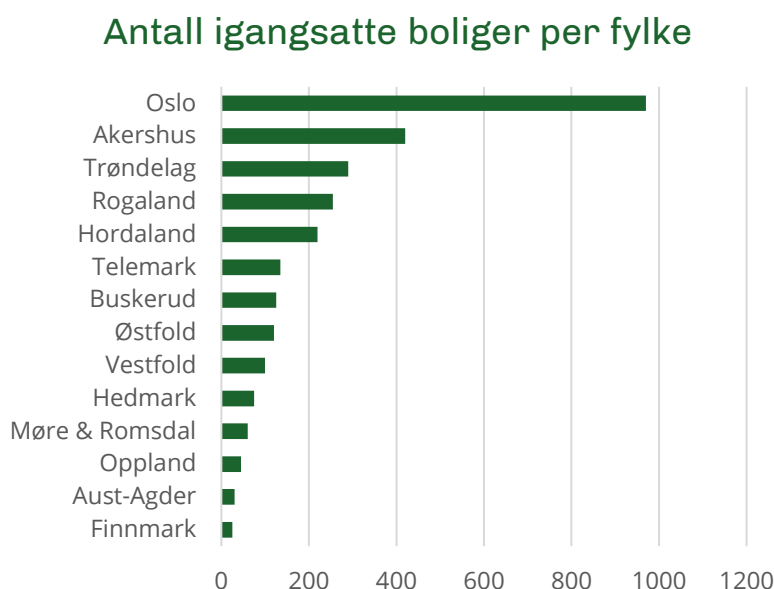
Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 63 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 14 prosjekter med 469 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 49 prosjektene, med til sammen 1 791 boliger. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett til alle – unntatt 29 – boligene der eierskapet var delt, samt de 1 476 boligene som ble skaffet til veie uten at boligbyggelagene hadde byggherreansvar. I tillegg hadde OBOS sine medlemmer forkjøpsrett til alle de 534 boligene som OBOS Block Watne igangsatte i 2019.

## Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 2 818 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 1 476 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2019. 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 2019 viser at det var en overvekt av bolig som ble igangsatt på Østlandet. Hver tredje bolig ble igangsatt i Oslo, mens om lag 15 prosent ble igangsatt i Akershus. 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.

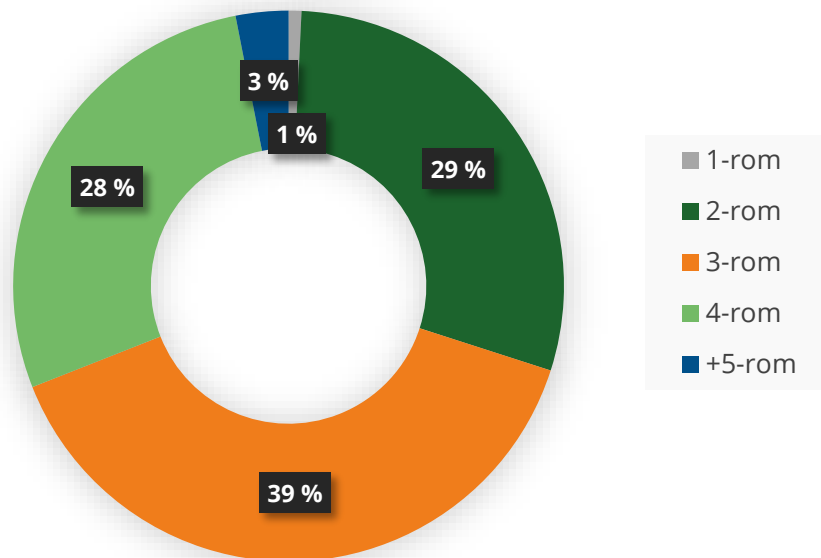


Figur 3. Geografisk fordeling – boliger igangsatt av boligbyggelagene i 2019. (Boliger skaffet til veie inngår ikke i tabellen). Basert på «gammel» fylkesinndeling.

## 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 2019 hadde fem eller flere rom. Hele 96 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.

### Boligbygging etter størrelse



Figur 4. Igangsatte boliger i 2019 fordelt etter antall rom på boligene. Block Watne sin igangsetting og boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

## ... men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris

For alle boligene igangsatt i 2019 er den gjennomsnittlig kvadratmeterprisen 76 000 kroner. Det er imidlertid de store prosjektene i sentrale strøk som har høyeste kvadratmeterpris. Dersom vi ikke vektet prosjektene etter størrelse, finner vi at medianprosjektet har en kvadratmeterpris på 59 000 kroner. Det er med andre ord stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet har en kvadratmeterpris 25 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 148 000 kroner. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen.

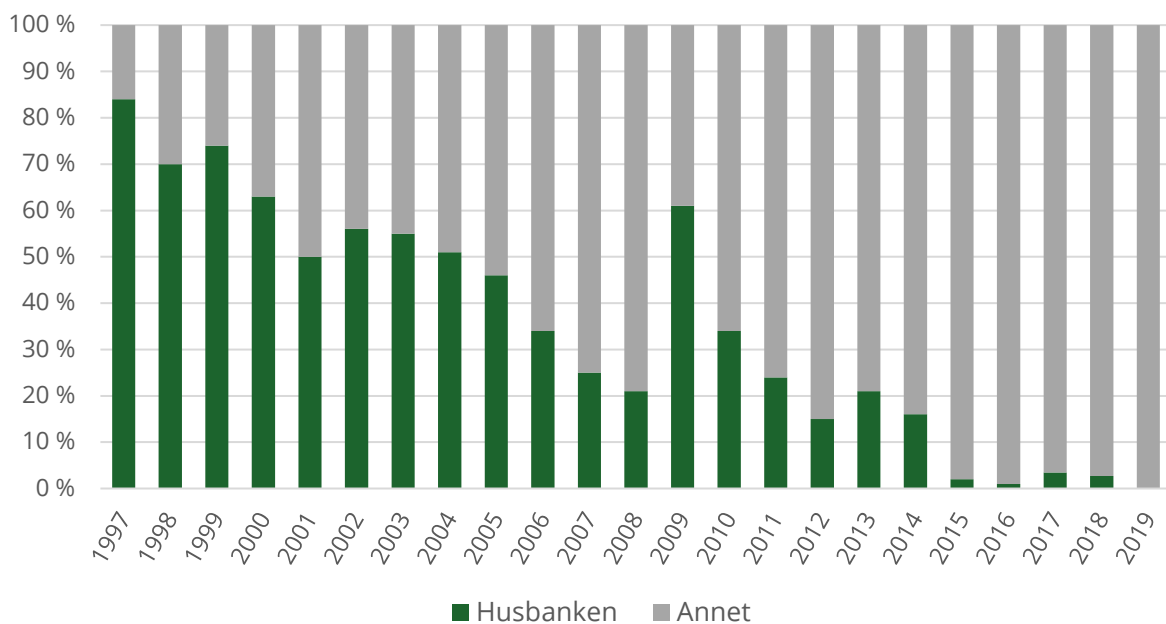


## Finansiering – Husbankens rolle har blitt marginalisert

Husbankens rolle som finansieringskilde for boligbyggelagenes prosjekter har blitt kraftig svekket i de senere årene. Tilbakemeldinger fra boligbyggelagene indikerer at det er et stort ønske om å i større grad benytte Husbanken, men det oppleves som byråkratisk og tungrodd å få denne finansieringen.

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 2019 ble for første gang ingen av de igangsatte boligene finansiert via Husbanken. 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.

### Ingen prosjekter hadde finansiering fra Husbanken i 2019

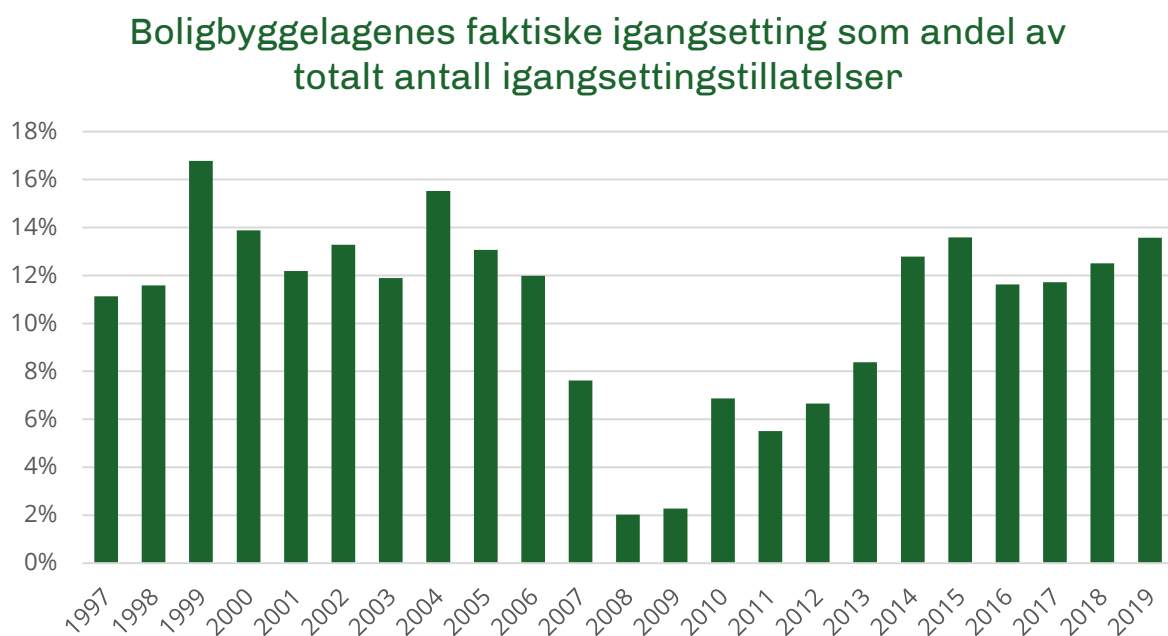


Figur 5. Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

## Nasjonale byggetall

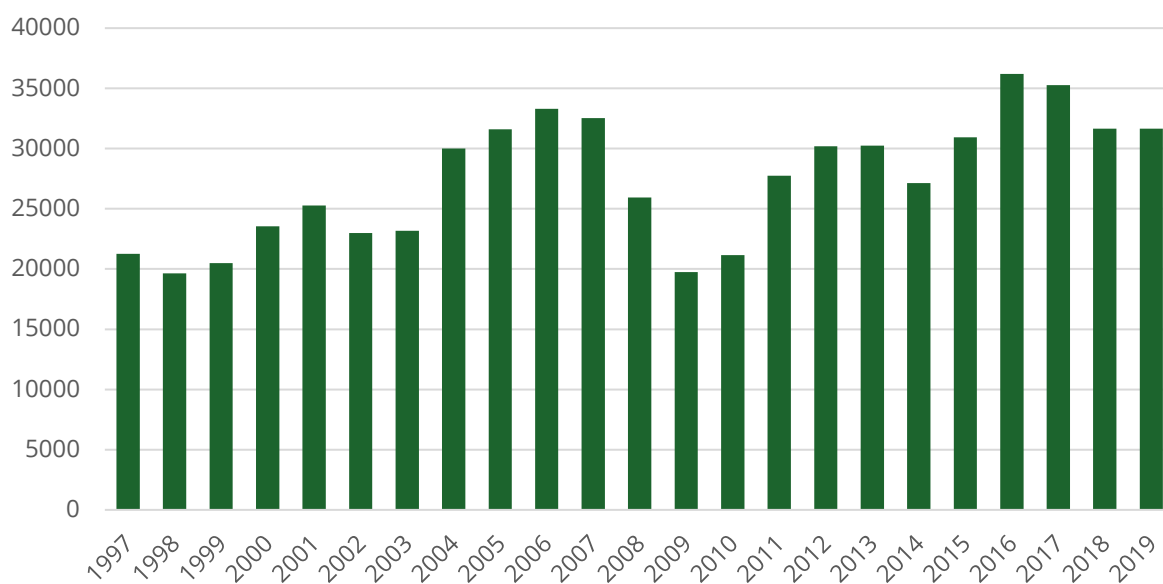
Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 31 643 igangsettingstillatelser i 2019, noe som er nær sagt identisk med de 31 647 igangsettingstillatelser i 2018. Antall igangsettingstillatelser ligger dermed fortsatt på et historisk sett nokså høyt nivå. Siden 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 registrerer først boligen som igangsatt når byggingen er i gang. Boligbyggelagens boligbygging utgjør 13,6 prosent av de totalt antall igangsettingstillatelser i 2019.



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

## Antall igangsettingstillatelser i et historisk perspektiv

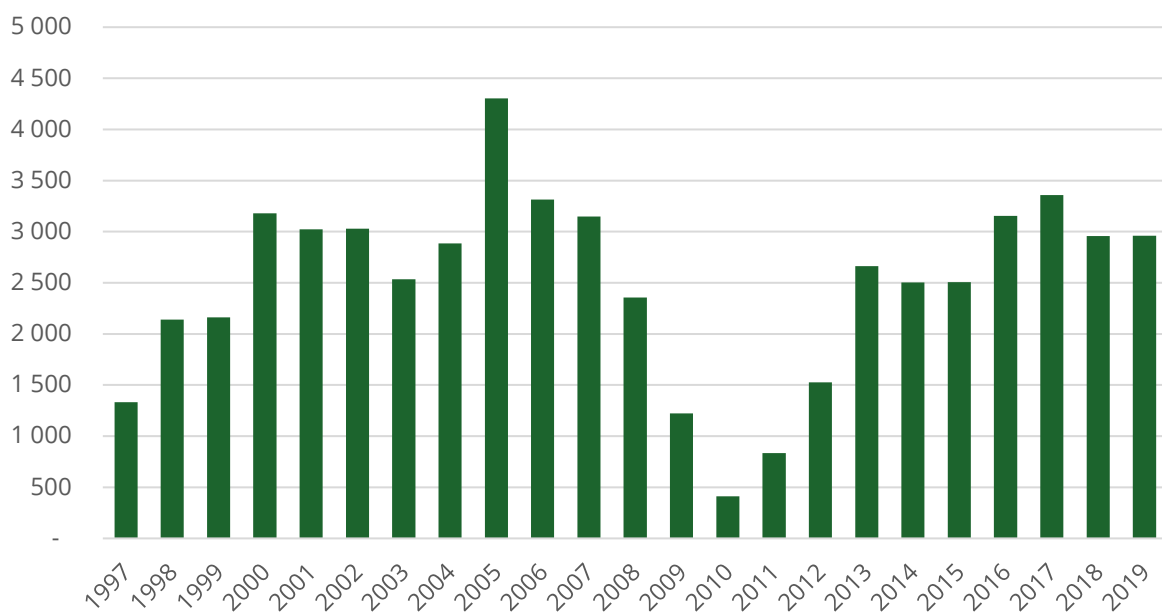


Figur 7. Igangsettingstillatelser. Kilde: SSB og NBBL

## Ferdigstilte boliger

Det ble i 2019 ferdigstilt 2 961 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen, om lag uendret fra 2018. 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 nøyaktig 2 500 boliger per år. På nasjonalt nivå har antall igangsettingstillatelser har falt noe de to siste årene, riktignok fra høye nivåer. Det betyr imidlertid at vi må forvente at også antall ferdigstilte boliger blir noe lavere de kommende årene.

### Boligbyggelagene ferdigstilte 2.961 boliger i 2019



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

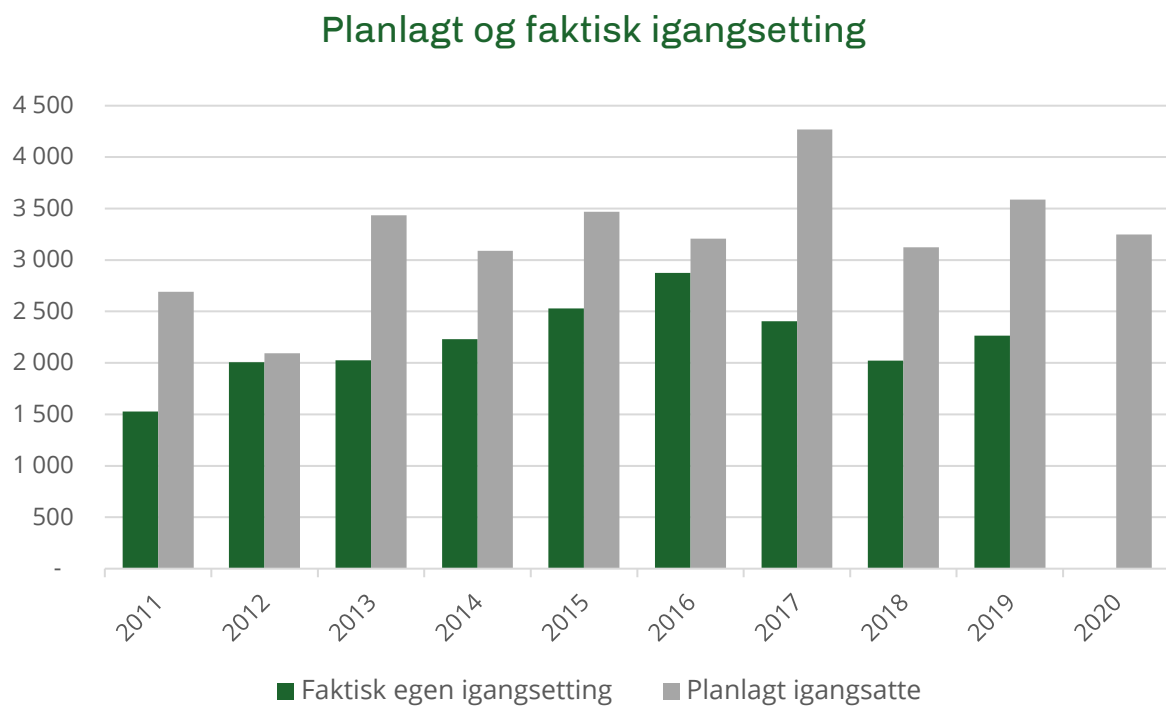
## Planlagt igangsetting i 2020

Ved inngangen til 2020 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 3 247 boliger fordelt på 78 prosjekter. Ettersom verken Block Watne og eller boliger skaffet til veie inngår i disse tallene, innebærer det at boligbyggelagene forventer fortsatt høy byggeaktivitet i 2020.

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 2020 med planlagt igangsetting foregående år, ser vi at den forventede boligbyggingen i 2020 er ti prosent lavere enn forventningene til 2019.

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 925 boliger til medlemmene fordelt på 36 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.