

Boligstatistikk 2021





Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelagene. Per 31.12.2021 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har 1 186 000 medlemmer og forvalter om lag 594 000 boliger i 15 300 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 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:	Antall medlemmer:	Antall forvaltede boliger:
OBOS	531 000	262 000
Usbl	114 000	63 000
TOBB	73 000	35 000
BOB	73 000	29 000
Bate	58 000	26 000
Bori	37 000	29 000



“

Det må bygges
flere boliger der
folk vil bo

Bård Folke Fredriksen
Administrerende direktør

Trepartssamarbeid for økt boligbygging

I NBBLs undersøkelse **førstehjemindeksen** fremkommer det at andelen boliger en typisk førstegangskjøper har råd til har blitt mindre og mindre i takt med den kraftige boligprisveksten. De strenge kravene til boliglån preger også utviklingen. Mange peker også på de lave rentene.

Det råder en grunnleggende ubalanse mellom boligbehov og byggetakt. Et større tilbud av boliger vil redusere temperaturen i budrunder og dempe prisnivået for brukte boliger. Man kommer derfor ikke utenom økt boligbygging som løsning. Fra arbeidslivet kjenner vi til trepartssamarbeidet. Kunne boligbyggere, stat og kommune gjort det samme? En ekstraordinær innsats for økt boligbygging. Ingen av aktørene har alt ansvar for et velfungerende boligmarked alene.

For at det skal kunne bygges mer, må kommunene gjøre langt flere tomter byggeklare og planlegge flere nye boligområder raskere. Staten må ta et ekstraordinært

ansvar for å forenkle lover og forskrifter, slik at plan- og byggesaksprosessene i kommunene skal gå fortere. De må standardisere det tekniske regelverket og digitalisere planprosessene. Boligbyggerne må på sin side bygge mer når tillatelsene foreligger, særlig der etterspørselen er størst.

Borettslagsformen med lav andel innskudd er en modell som passer mange. I tillegg har mange boligbyggelag lansert ulike alternative modeller for å hjelpe flere inn på boligmarkedet, f.eks. **leie-til-eie**, **Bostart**, **Deleie** og **Hjølpin**.

Rentene er på vei opp fra et historisk lavt nivå og norsk økonomi er sterk. Usikkerheten i internasjonal økonomi har imidlertid økt. Svekket konjunkturløp, samtidig som renten er på vei opp, kan det smitte over på boligmarkedet. Uansett er en jevn og høy byggetakt som matcher etterspørsel og befolkningsvekst et gode både myndighetene og bransjen burde strebe etter.



2021:

1 186 000
medlemmer

41
boligbyggelag

2011:

843 000
medlemmer

57
boligbyggelag

2001:

652 000
medlemmer

99
boligbyggelag

Ny rekord i medlemsvekst

Boligbyggelagene har opplevd en formidabel medlemsvekst de siste årene. Med totalt 73 000 nyinnmeldte medlemmer i 2021 hadde boligbyggelagene en netto medlemsvekst på i overkant av 50 000. Det er tidenes høyeste medlemsvekst, målt i antall. De 41 boligbyggelagene tilsluttet NBBL har nå en samlet medlemsmasse på 1 186 000. Det gjør boligbyggelagene til Norges tredje største medlemsorganisasjon.

For mange blir medlemskap i et boligbyggelag veien inn i boligmarkedet. Alle kan bli medlem og dermed være medeier. Ingen tar utbytte, og overskuddet går tilbake til

kjernevirksomheten, som bygging av nye boliger, tilbud om brukte boliger og andre tjenester til medlemmene. Om lag hver femte nordmann er medlem i et boligbyggelag. Så sent som i 2017 feiret boligbyggelagene medlem nummer én million, og den sterke tilstrømmingen av medlemmer har altså bare fortsatt.

OBOS er det største boligbyggelaget med sine 531 000 medlemmer og 262 000 forvaltede boliger. Usbl er nest størst, og har 114 000 medlemmer og forvalter 63 000 boliger, mens TOBB er det tredje største boligbyggelaget med 73 000 medlemmer og 35 000 forvaltede boliger.

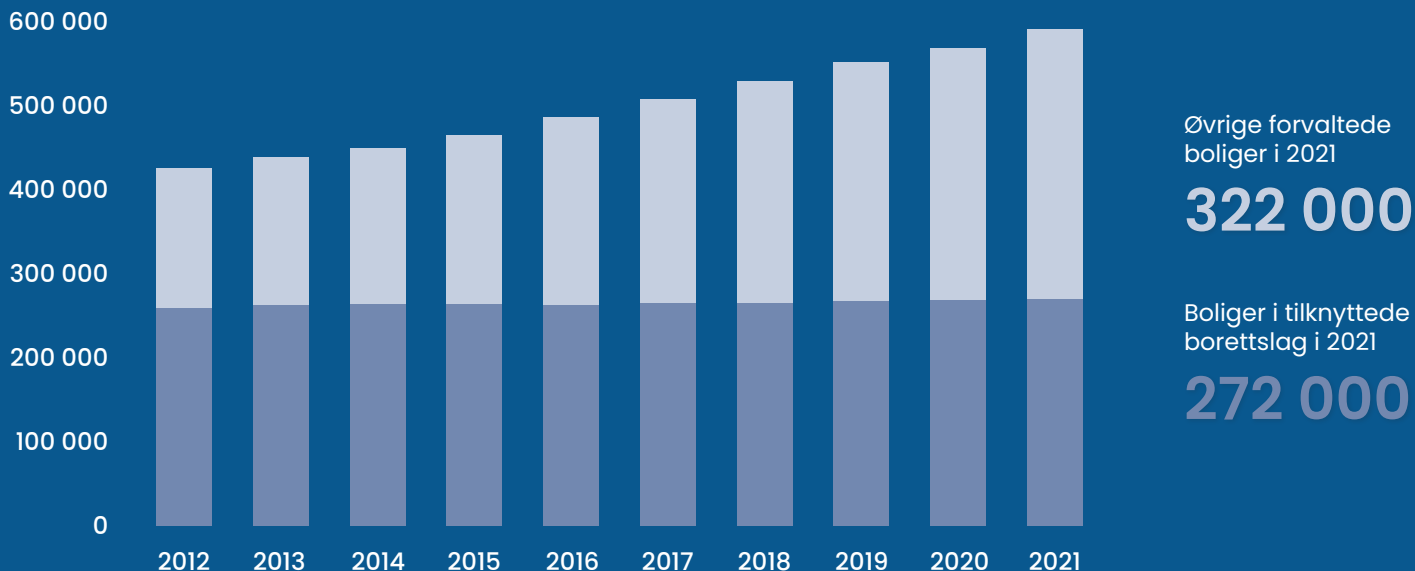
Forvaltningsvirksomhet

Boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet har i de senere årene hatt en sterk vekst. Veksten fortsatte også i 2021. Ved utgangen av 2021 forvaltet boligbyggelagene til sammen 15 300 boligselskaper og 594 000 boliger. Av disse var det 5 900 tilknyttede borettslag med til sammen 272 000 boliger. Tilknyttede borettslag er etablert av boligbyggelagene selv.

Det er imidlertid i boligselskap som ikke er etablert av boligbyggelag – øvrige forvaltede – at andelen forvaltede boliger øker mest. Det omfatter frittstående borettslag, sameier, utleieboliger, og øvrige boliger. Sterk vekst gjennom flere år betyr at forvaltningmassen har doblet seg de siste 20 årene. Det viser at boligbyggelagenes forvaltningseksperise er etterspurt.



Forvaltede boliger i norske boligbyggelag



Høy boligprisvekst under pandemien

Boligprisene har steget kraftig både i Norge og våre naboland under pandemien. Utviklingen er sammensatt, men lave renter og ekspansiv finanspolitikk anses som viktige forklaringsfaktorer. I tillegg så har nok deler av de pengene vi har spart på begrensninger på reiseliv, restauranter og kulturliv funnet veien inn i boligmarkedet. I 2021 økte prisene på borettslagsboliger med 7,0 prosent. Det betyr at borettslagsprisene har økt hele 16,3 prosent de to siste årene.

NBBL ønsker et velfungerende boligmarked for både de som ønsker å eie og å leie bolig. Vi er nå bekymret for at dette for mange ikke lenger er et valg, men at høy boligprisvekst

bidrar til at stadig flere er avhengig av hjelp eller tvinges over i leiemarkedet. En kartlegging fra Samfunnsøkonomisk analyse viser at fire av ti unge har fått hjelp av foreldrene ved kjøp av sin første bolig.

I løpet av høsten var det imidlertid tegn til at temperaturen i boligmarkedet var i ferd med å kjølnes og prisveksten flatet ut. Som en reaksjon på at det går bedre i norsk økonomi hevet Norges Bank renten to ganger i løpet av høsten og det er ventet ytterligere tre til fire renteøkninger i løpet av 2022. Renteoppgang og en nokså god byggetakt nasjonalt ventes å bidra til moderat prisvekst i 2022.

Boligpriser i norske boligbyggelag

7,0%

Prisstigning i 2021



Forkjøpsretten brukes flittig

I 2021 skiftet i overkant av 28 000 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 boligbyggelagens medlemmer. I 2021 ble forkjøpsretten benyttet ved kjøp av hele 21 prosent av de omsatte boligene, en oppgang fra 16 prosent foregående år.

Forkjøpsretten anses av mange som den viktigste medlemsfordelen i boligbyggelagene og bruken henger til en viss grad sammen med utviklingen i markedet. Når boligkjøperne har mye å velge mellom og omsetningstiden øker er det som forventet at forkjøpsretten brukes i noe mindre grad. Fra 2011 og fram til 2021 varierer bruk av forkjøpsrett fra 14 til 21 prosent av totalt omsatte boliger.





Norges største boligbygger

De siste årene har vært preget av høy byggeaktivitet generelt og blant boligbyggelagene spesielt. Boligbyggelagene bidro til å igangsette 5 423 nye boliger i 2021. Dette utgjorde 21 prosent av den totale igangsettingen av nye boliger i Norge. Medlemmene i boligbyggelagene hadde forkjøpsrett på så å si alle disse boligene. Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 3 364 boliger, mens 2 059 boliger ble skaffet til veie med forkjøpsrett for medlemmene via avtaler.

OBOS var igjen landets største boligbygger og igangsatte hele 2 154 boliger. I tillegg bygges det et betydelig antall boliger av blant annet Usbl og TOBB. Blant de mellomstore lagene skiller boligbyggelagene i Grenland, hhv. Porsgrunn og Skien seg ut med høy igangsetting i 2021. Totalt startet 18 av 41 boligbyggelag egne byggeprosjekter spredt over hele landet i 2021.

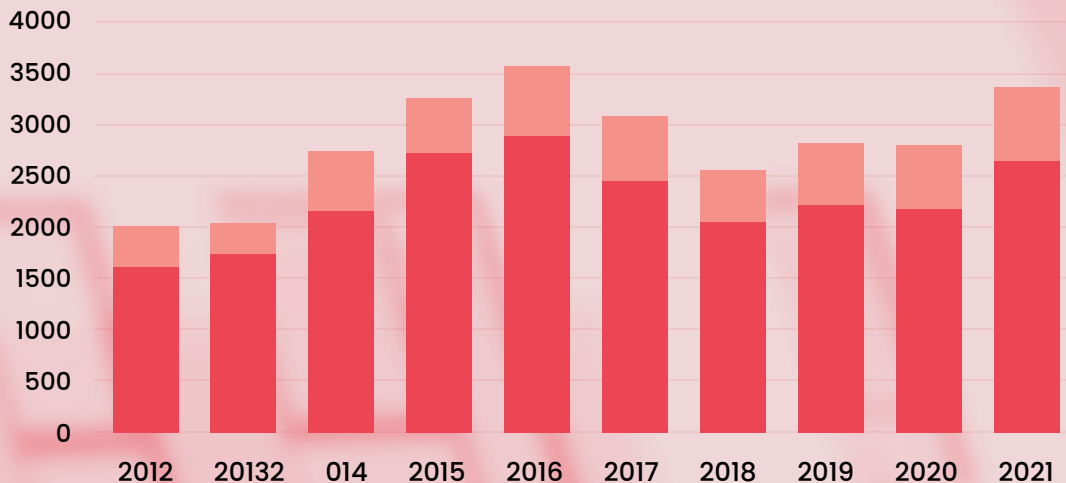
Det bygges mest i de største byene og deres omegn. Her finnes også de største boligbyggelagene. I 2021 var byggeaktiviteten størst på Østlandet. Én av to boliger ble igangsatt i enten Oslo eller gamle Akershus fylke. Deretter fulgte Trøndelag som stod for om lag 13 prosent av boligbyggelagenes samlede igangsetting.

I tillegg til å skaffe til veie 2 059 boliger, igangsatte boligbyggelagene selv 3 364 boliger. Boligbyggelagenes boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2021 var 41 prosent av de igangsatte boligene treroms. Deretter fulgte fire- og toroms som utgjorde hhv. 27 og 25 prosent av de igangsatte boligene.

For alle boligene igangsatt i 2021 er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 69 000. Det er imidlertid stor variasjon og prosjektenes beliggenhet har stor betydning for kvadratmeterprisen. 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 prosjekter finner vi på Fornebu i Bærum igangsatt av OBOS, hvor kvadratmeterprisen krøp opp mot 109 000. Både OBOS og de andre boligbyggelagene tilbyr imidlertid et vidt spenn av boliger. I andre enden av skalaen finner vi prosjekter med en kvadratmeterpris helt ned mot 35 000 kroner i deler av landet hvor boligprisene er betydelig lavere.

Antall igangsatte boliger etter type bolig



Igangsatte boliger i blokk i 2021

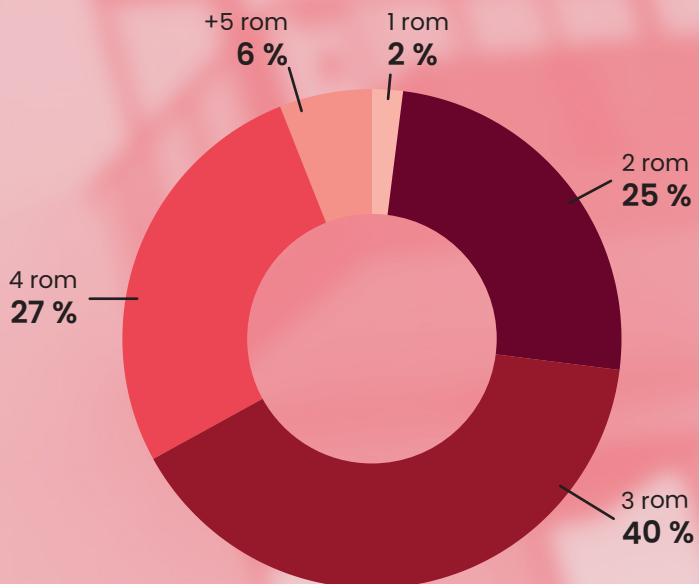
2646

Igangsatte boliger i småhus i 2021

718

Figuren inkluderer ikke boliger skaffet til veie

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 organiserte nybygde boliger som sameier.

De siste årene har imidlertid borettslagsformen vært på fremmarsj igjen. I 2021 utgjorde andelen borettslag 72 prosent av alle igangsatte boliger, mens sameieformen utgjorde 27 prosent. Valget av eieform påvirkes av etterspørselen i markedet, men det har vært en bevisst satsing fra både boligbyggelagene og NBBL å fremheve kvalitetene ved å velge borettslagsformen.

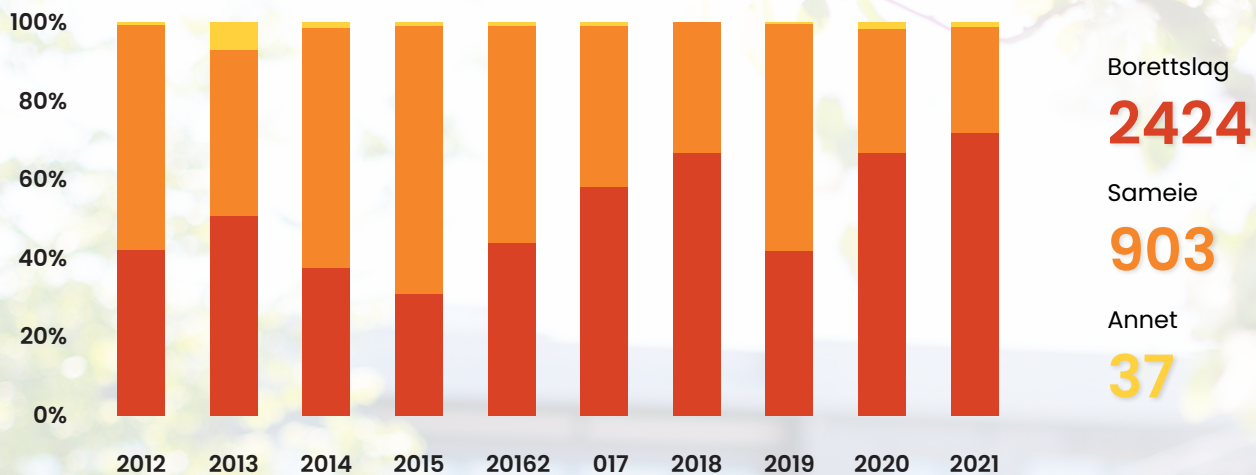
Ifølge statistikk fra Boligprodusentene ble det igangsatt 25 425 boliger i 2021, hvorav 53 prosent var blokkleiligheter. Boligbyggelagenes egen igangsetting er imidlertid i langt større grad rettet mot blokkleiligheter. Av de igangsatte boligene i 2021 var 79 prosent i blokk og 21 prosent i småhus/rekkehus. Denne andelen har vært nokså stabil i flere år.

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 forsikringsselskap mot tap som følge av usolgte boliger i nybyggingsprosjekter, **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



Noen av sakene vi jobbet med i 2021

Avhendingsloven

NBBL har hatt flere innvendinger mot endringene i avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022, bl.a. fordi det kan innebære en risiko for flere tvister ved kjøp og salg av bolig, og fordi den nye forskriften bare i begrenset grad regulerer fellesarealer i boligselskaper.

Trygghetsboliger

Forrige regjering la fram en prøveordning der investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger kunne disponeres til trygghetsboliger i distriktskommuner. Spesielt gledelig var det at ordningen også omfattet borettslag. Dette var en etterlengtet seier for NBBL. Dessverre valgte ny regjering å kutte forslaget. Vi forventer at ordningen vil fremmes på nytt, da den er omtalt i Hurdalsplattformen.

Boligetablerermodeller

Mange boligbyggelag har etablert ulike modeller for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. De erfarte at dette var krevende bl.a. fordi modellene var på siden av eksisterende lov- og regelverk. Gjennom 2021 har NBBL hatt en god dialog med KMD for å forsøke å legge bedre til rette for slike løsninger. Det resulterte i at KMD startet et nettverk der NBBL, flere boligbyggelag, andre utbyggere, kommuner, Husbanken og boligorganisasjoner deltar. Det er også igangsatt flere utredninger. Et resultat av arbeidet er at skatteloven ble endret slik at 30 prosent av boligene i et borettslag kan være leie-til-eie-boliger.

Strømstøtte

De ekstreme strømprisene ble et sjokk både for strømkundene og den nye regjeringen. Stortinget behandlet en strømstøttepakke for husholdninger i desember 2021, men der var fellesmålt strøm i borettslag og sameier utelatt. Etter noen uker med intenst arbeid for at også boligselskap skulle få støtte, fikk NBBL etablert en slik ordning.

Støtte til energieffektivisering

Husholdningene betaler 400 mill. kr. i året til Enova. I 2021 var husholdningsstøtten til Enova redusert til under 130 mill. I samarbeid med andre forbruker- og interesseorganisasjoner kjempet NBBL fram økt satsing og økte bevilgninger. I statsbudsjettet for 2022 ble husholdningsstøtten i Enova økt fra 300 til 400 mill. kr., med vektlegging av energieffektiviseringstiltak.

Solceller på tak

Solkraft på bygg er klimavennlig ny kraft uten naturinngrep, og gir husholdningene tilgang på rimelig strøm. Dessverre hindres installering av solceller i borettslag og sameier av høye avgifter. Strøm som produseres under fellesmåler og sendes til boligene i boligselskapet utløser elavgift og nettleie i størrelsesorden 50 øre/kWh. NBBL kjempet for avgiftsfritak i 2021, og vant frem. Det skal iverksettes sommer/høst 2022.

Digitale årsmøter og elektronisk kommunikasjon

Smitteverntiltakene fortsatte i 2021, og NBBL fortsatte sitt engasjement for digitalisering både av boligbyggelagens og boligselskapenes virksomhet. Dette bidro til at man også i 2021 fikk utsatt frist for avholdelse av årsmøte/generalforsamling. NBBL har arbeidet aktivt med å gi god informasjon om reglene, og konkrete råd til boligbyggelag og boligselskaper om de nye reglene som ble vedtatt og trådte i kraft våren 2021.

Les mer om våre interessepolitiske saker på nbbi.no/boligpolitikk

Boligmarkedsbarometeret

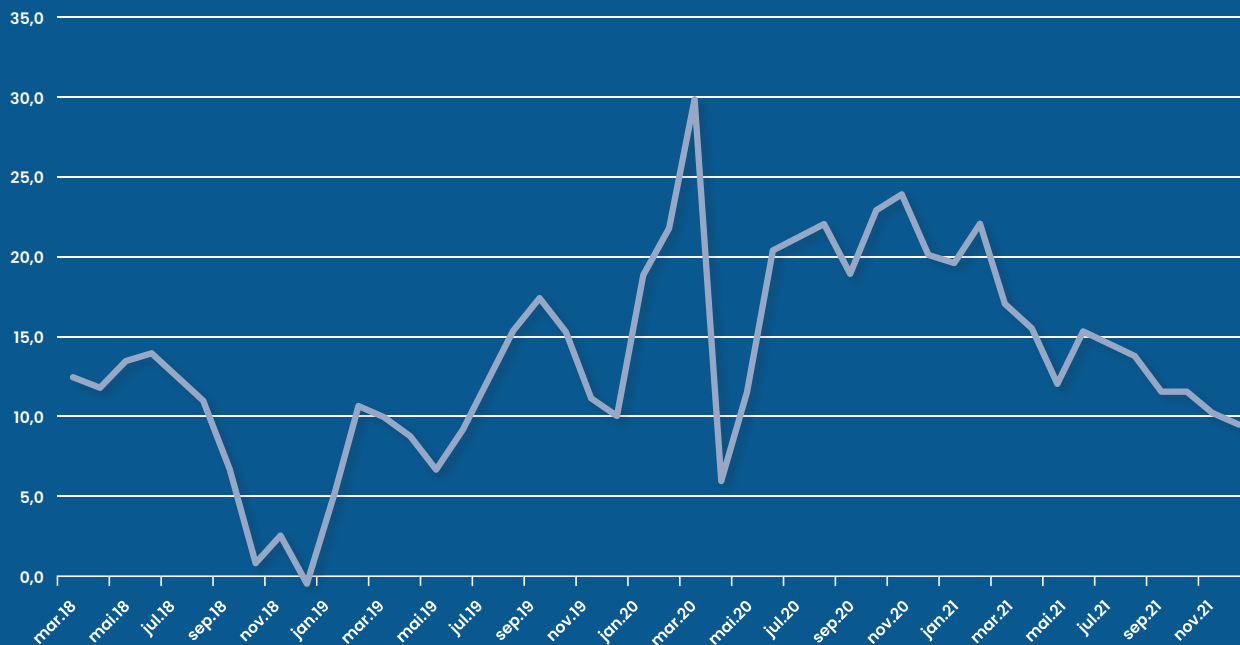
Boligmarkedsbarometeret er en månedlig måling av det norske folks forventninger til utviklingen i boligmarkedet med utgangspunkt i spørsmål om boligpriser, boliglånsrente og jobbsikkerhet.

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.

Mer om barometeret og annen statistikk finner du på nbbl.no/statistikk



Christian Frenstad Bjerknes er sjeføkonom i NBBL.



I 2021...



... hadde vi over 68 000 deltakere på våre kurs, arrangementer og e-læringstilbud.



... holdt vi fire frokostmøter, hvorav to var heldigitale og to var hybridmøter.



... feiret NBBL 75-årsjubileum. Kronprinsen, boligministeren og artisten Musti var blant gjestene.

... ga vi ut 19 episoder av webserien *Jusprat med boligeksperten*, ledet av NBBLs advokater.

... leverte vi omkring 50 høringer og brev til myndighetene.



... var det ved utgangen av året 22 boligbyggelag som brukte Styreskolen.

... lanserte vi bærekraftstandarden med tilhørende verktøy.



NBBL / @NBBLno



@NBBLno



NBBL



boligbyggelag



1 186 000
medlemmer

41
boligbyggelag

15 300
boligselskaper

594 000
boliger

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA
Tlf.: 22 40 38 50
E-post: nbbl@nbbl.no
www.nbbl.no