

Byggestatistikk



Organisasjon, boligforvaltning, boligbygging og
boligomsetning i norske boligbyggelag



2022

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 tilveie nye boliger for sine medlemmer. Rapporten er utgitt årlig siden 1996.

NBBLs byggestatistikk for 2022 er basert på innhenting av tall fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av sjeføkonom Hilde Karoline Midsem.

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

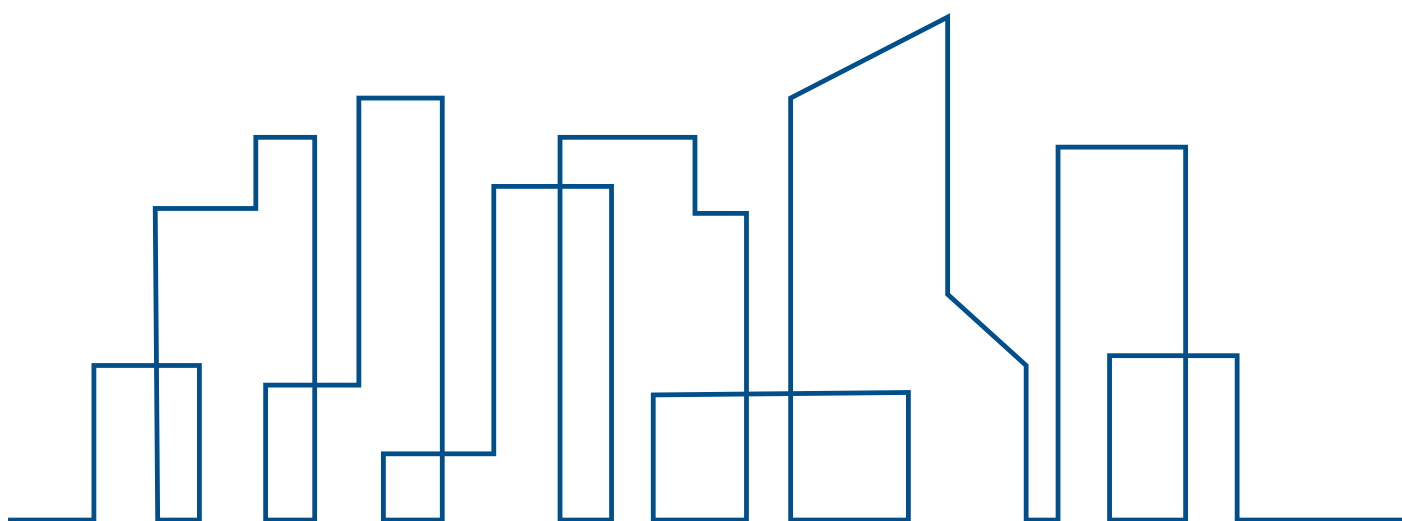
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 41 boligbyggelagene har 1 186 000 medlemmer og forvalter 594 000 boliger i 15 300 boligselskaper over hele landet.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av sjeføkonom Hilde Karoline Midsem
Tlf: 984 88 643, E-post: hkm@nbbl.no

Pb. 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf: (+47) 22 40 38 50, E-post: nbbl@nbbl.no

Innhold

| | |
|---|----|
| Innledning | 4 |
| Hovedtall for 2022 ¹ | 5 |
| Byggeaktivitet | 6 |
| Igangsetting fordelt på eieform | 7 |
| Samarbeidspartnere | 7 |
| Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar | 8 |
| Geografisk fordeling | 8 |
| Boligbyggelagene bygger nøkternt | 9 |
| ...men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris | 9 |
| Finansiering – Husbankens rolle har blitt marginalisert | 10 |
| Nasjonale byggetall | 11 |
| Ferdigstilte boliger | 12 |
| Planlagt igangsetting i 2022 | 13 |

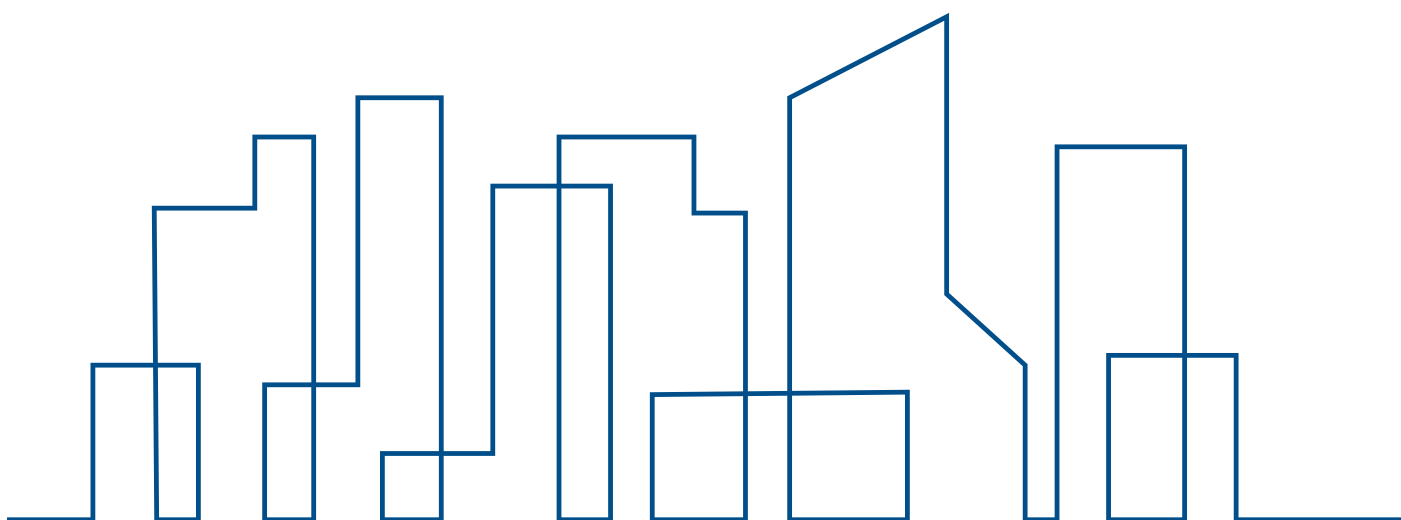


Innledning

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 prosjektet 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 2022¹

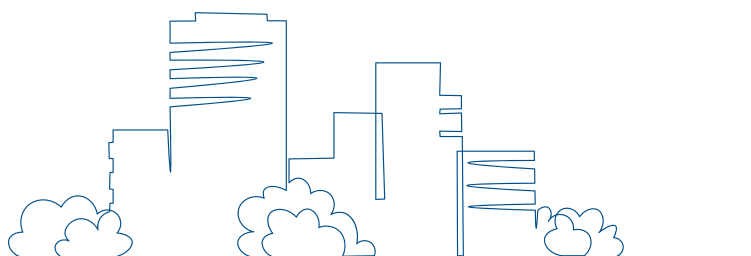
| | |
|--|--------------------------|
| Boliger igangsatt av boligbyggelagene: | 2 914 |
| Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene: | 1 066 |
| Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene: | 3 980 |
| Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2022: | 2 922² |

I 2022 medvirket boligbyggelagene til å igangsette til sammen 3 980 boliger fordelt over 190 prosjekter. Boligbyggelagene igangsatte selv 2 914 boliger, mens 1 066 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 526 boliger i blokk og 388 boliger i småhus.. Ifølge Boligprodusentenes Forening ble det igangsatt 23 179 nye boliger i løpet av 2022. Boligbyggelagene var dermed involvert i igangsettingen av 17,2 prosent av alle igangsatte boliger i 2022, ned fra 21 prosent i 2021.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 2 922 boliger i 2022, en betydelig oppgang fra 2402 i 2021.

Ved inngangen til 2023 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2820 boliger fordelt på 211 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 951 boliger fordelt på 34 prosjekter hvor medlemmene har forkjøpsrett.



¹ OBOS sin etter hvert omfattende virksomhet i Sverige er ikke inkludert i denne statistikkutgivelsen.

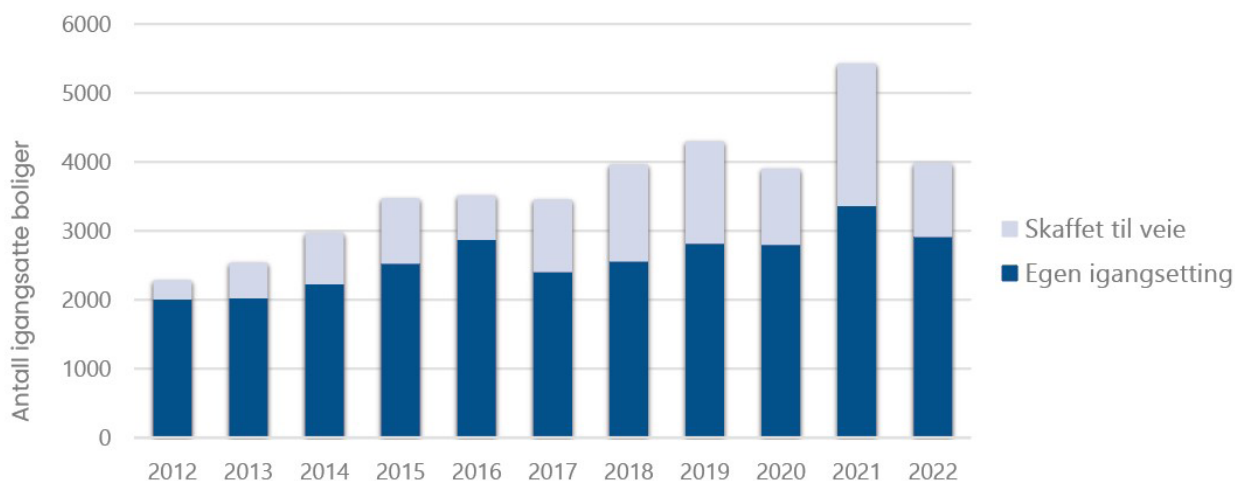
² Boliger ferdigstilt inkluderer ikke «boliger skaffet til veie».

Byggeaktivitet

I 2022 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt til sammen 3 980 boliger, en nedgang fra 5 423 boliger foregående år. Nedgangen bør sees i sammenheng med at byggeaktiviteten var særlig høy i 2021.

Både boligbyggelagenes egen igangsetting (hvor boligbyggelaget er involvert som byggherre) og antall boliger skaffet til veie med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer falt fra 2021 til 2022. Høy etterspørsel i boligmarkedet gjennom pandemien antas å ha bidratt til at byggeaktiviteten tiltok i 2021. Sterk vekst i byggekostnadene, økt rente og usikkerhet knyttet til utviklingen på etterspørselssiden er trolig medvirkende til nedgangen i 2022.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 17,2 prosent av nasjonal igangsetting basert på Boligprodu-sentens anslag på 23 179.



Figur 1: Antall igangsatte boliger samt boliger skaffet til veie siste 10 år

Av de 3 980 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 2 914 boliger, mens 1 066 boliger ble skaffet til veie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett på alle disse boligene.

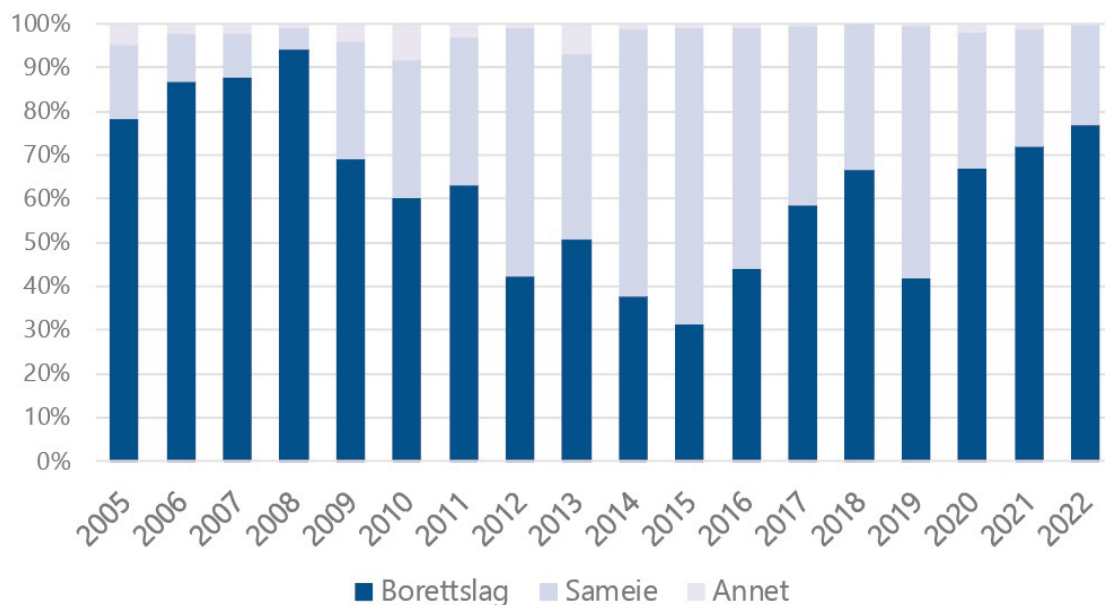
I løpet av 2022 igangsatte 19 av 41 boligbyggelag egne byggeprosjekter. OBOS er nok en gang Norges største boligbygger i 2022, og igangsatte hele 1 886 boliger.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2022 var 87 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 13 prosent var småhus. Boligbyggelagene har historisk bygget flest blokkleiligheter og fordelingen mellom blokk og småhus har holdt seg nokså stabil de siste ti årene.

Igangsetting fordelt på eieform

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslagsboliger, men i årene etter finanskrisen ble nybygde boliger i økende grad organisert som sameier. Andelen borettslagsboliger nådde bunnpunktet i 2015. Da var kun 31 prosent av lagenes igangsatte boliger borettslagsboliger. De siste årene har imidlertid trenden snudd og særlig de tre siste årene har borettslagsformen igjen vært dominerende. I 2022 var 77 prosent av de igangsatte boligene i borettslagsboliger. Dette er høyeste andel registrert siden 2008. 23 prosent av boligene ble organisert som sameier i fjor.

Borettslagsformen dominerer



Figur 2: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i boligbyggelagene

Samarbeidspartnere

Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 147 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 95 prosjekter med 1 378 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 52 prosjektene, med til sammen 1 536 boliger. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett til alle boligene der eierskapet var delt. Dette gjelder også de 1 066 boligene som ble skaffet til veie uten at boligbyggelagene hadde byggherreansvar.

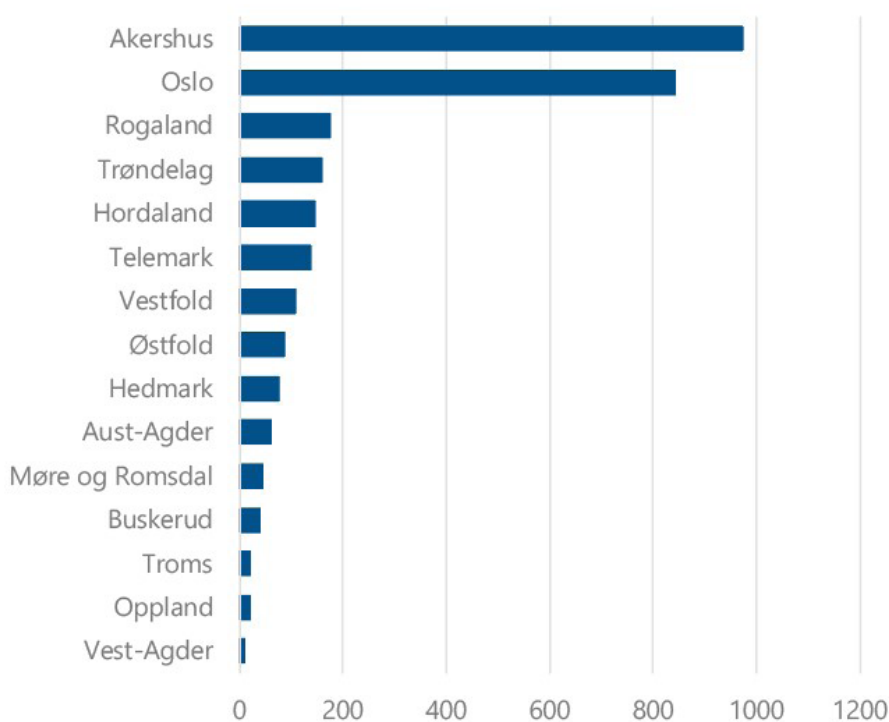
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 2 914 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 1 066 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2022. Boligbyggelagene var med på å frem-skaffe disse boligene til medlemmene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde altså forkjøpsrett.

Geografisk fordeling

De senere årene har boligbyggelagenes byggeaktivitet vært klart størst på Østlandet og da særlig i Oslo/Akershus. Om lag én av tre boliger ble igangsatt i «gamle» Akershus fylke i fjor, mens 29 prosent av boligbyggelagenes samlede igangsetting skjedde i Oslo. Vi minner imidlertid om at disse tallene er følsomme for oppstart av store enkeltprosjekter, det kan derfor være betydelige variasjoner fra år til år.

Igangsatte boliger fordelt på geografi Basert på "gammel" fylkesinndeling

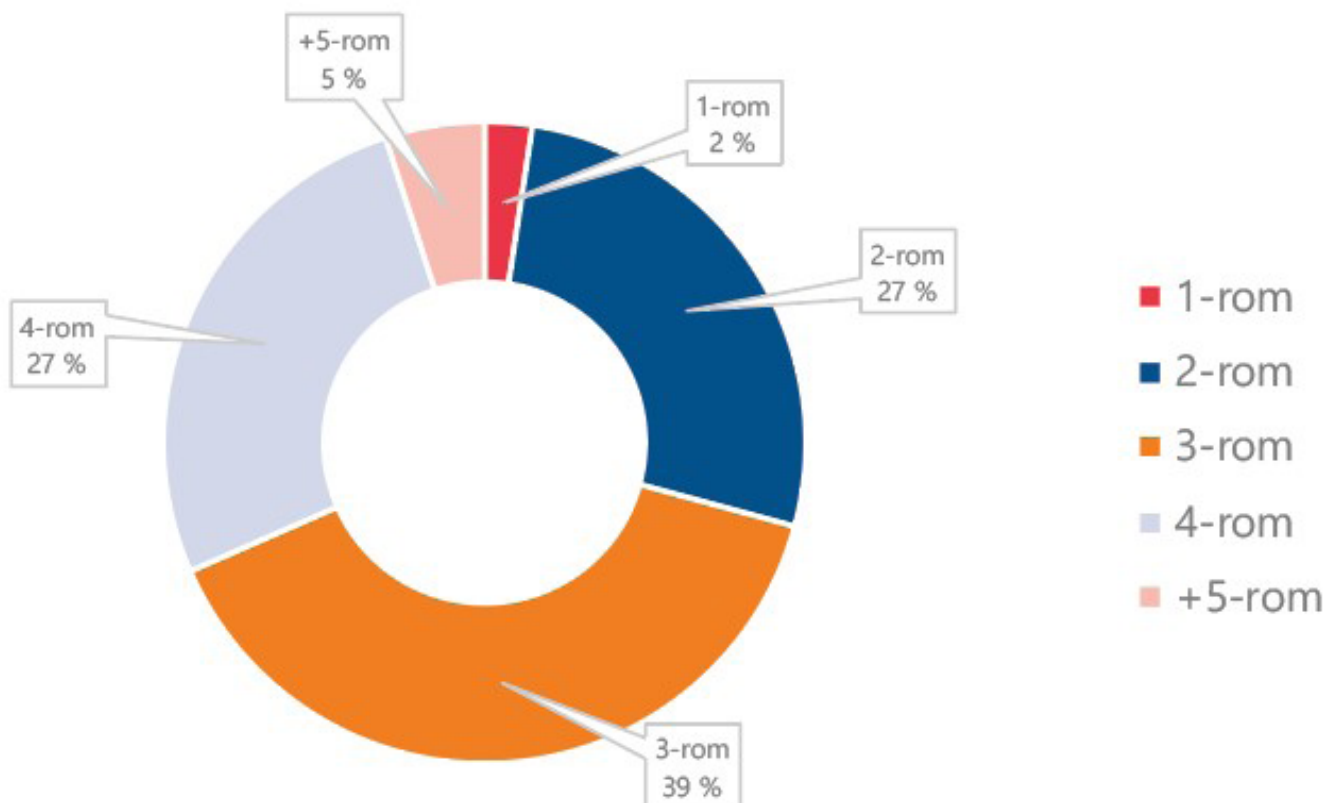


Figur 3: Geografisk fordeling – boliger igangsatt av boligbyggelagene i 2022. (Boliger skaffet til veie inngår ikke i tabellen)

Boligbyggelagene bygger nøkternt

Boligbyggelagene bygger gjennomgående relativt små boliger. Figur 4 viser at kun 5 prosent av de igangsatte boligene i 2022 hadde fem eller flere rom. 93 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.

Bygging etter boligstørrelse



Figur 4: Igangsatte boliger i 2022 fordelt etter antall rom på boligene. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene

...men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris

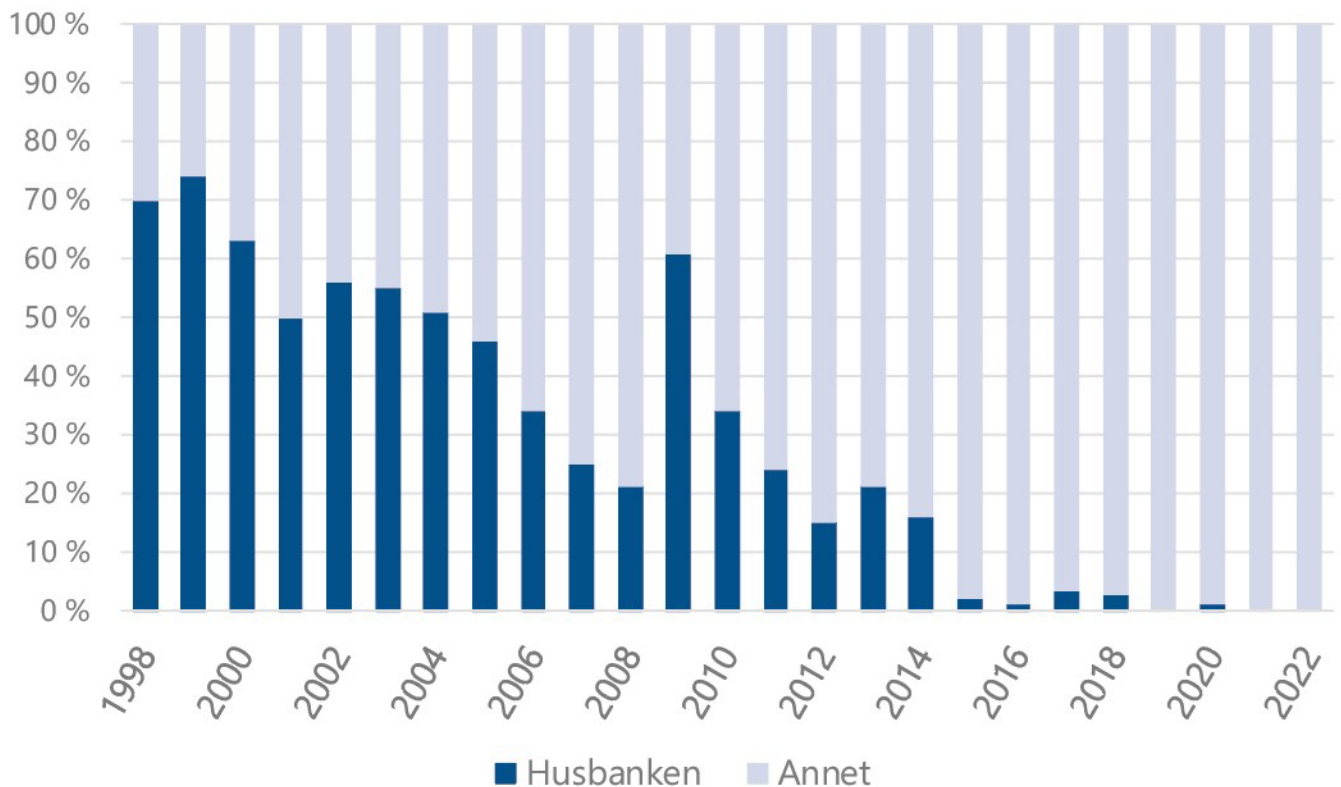
Boligbyggelagenes 147 prosjekter i 2022 hadde en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 77 800 kroner. Det er de store prosjektene i sentrale strøk som har høyest kvadratmeterpris. Dersom vi ikke veker prosjektene etter størrelse, finner vi en median kvadratmeterpris på prosjektene på 55 000 kroner. Det er med andre ord stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet hadde en kvadratmeterpris 33 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 138 000 kroner og prosjektet lå i Fornebu i Bærum kommune. 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 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 finansiert med andre finansieringskilder enn Husbanken. I 2019 ble for første gang ingen av de igangsatte boligene finansiert via Husbanken. Det samme var tilfellet i 2021 og 2022. 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 marginalisert.

Ingen nybygg hadde finansiering fra Husbanken i 2022



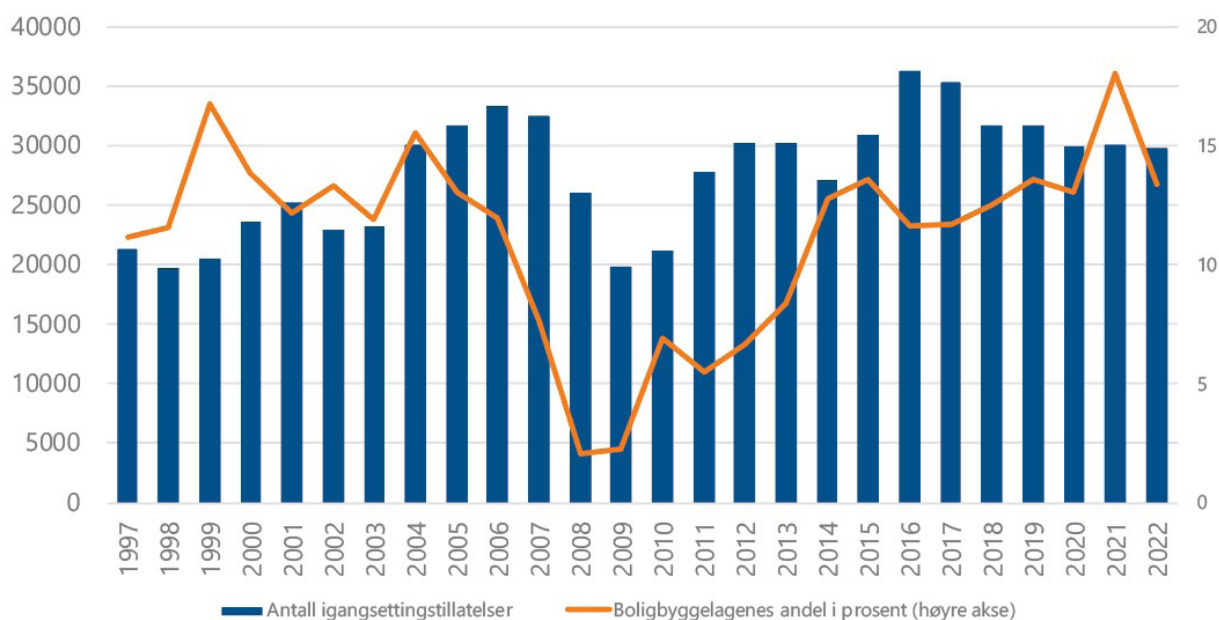
Figur 5: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger)

Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 29 864 igangsettingstillatelser i 2022, dette er 0,9 prosent lavere enn i 2021, og om lag på nivå med 2020, da det ble gitt henholdsvis 30 126 og 29 931 tillatelser. De tre siste årene har byggingen vært noe lavere enn de foregående år. Mellom 2015 og 2019 ble det i gjennomsnitt gitt 33 000 igangsettingstillatelser årlig.

Boligbyggelagens egen igangsetting var særlig høy i 2021, og skiller seg dermed fra utviklingen i de nasjonale igangsettingstallene. Boligbyggelagens boligbygging utgjorde 13 prosent av totalt antall igangsettingstillatelser i 2022. Dette er noe lavere enn i 2021. 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. NBBL registrer boligen som igangsatt først når spaden er satt i jorda. Våre byggetall er dermed ikke helt sammenlignbare med SSBs igangsettingstall.

Antall igangsettingstillatelser



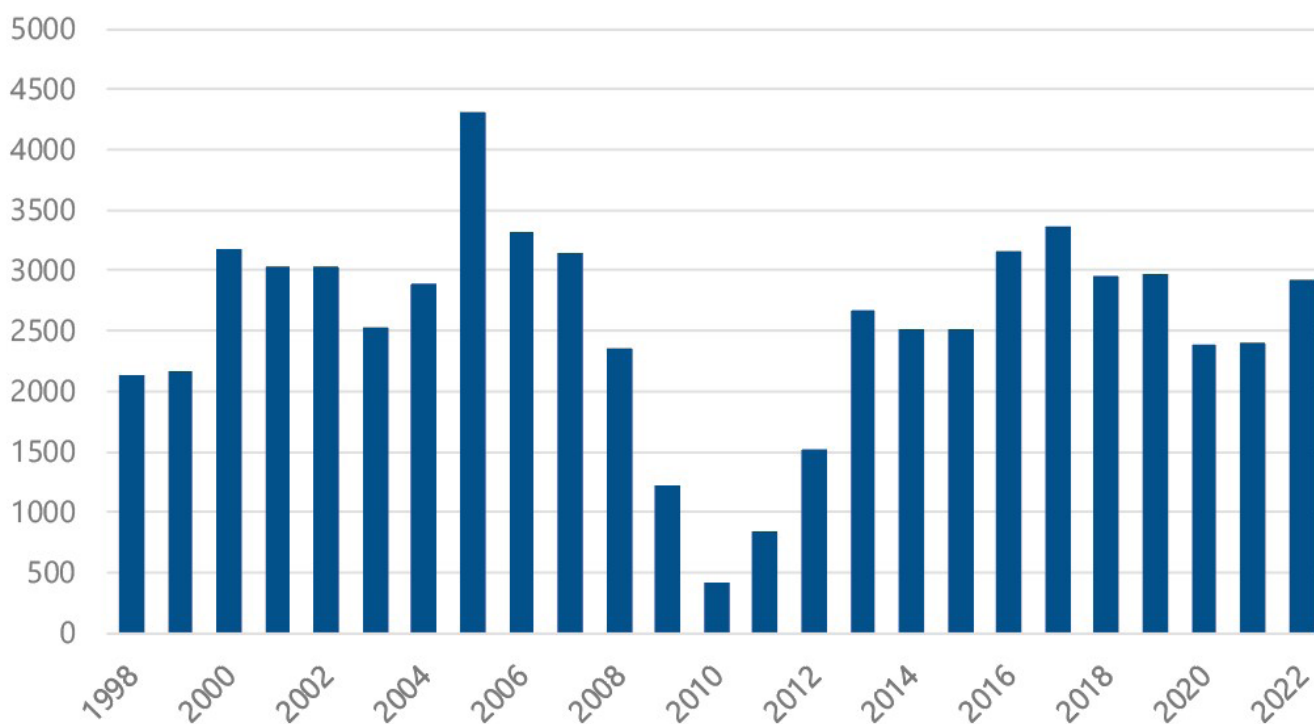
Figur 6: Antall igangsettingstillatelser gitt i 2022 i hele landet, og igangsatte boliger boligbyggelagene som andel av antall igangsettingstillatelser i hele landet. Kilde: SSB og NBBL

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2022 ferdigstilt 2 922 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen, det er høyere enn de to foregående årene og på linje med 2018 og 2019. (Boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene).

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 nær like mange boliger som i årene før finanskrisen. Våre data som strekker seg tilbake til 1997 viser at boligbyggelagene i gjennomsnitt har ferdigstilt 2 500 boliger per år.

Boligbyggelagenes ferdigstilte boliger i 2022



Figur 7: Antall ferdigstilte boliger i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

Planlagt igangsetting i 2022

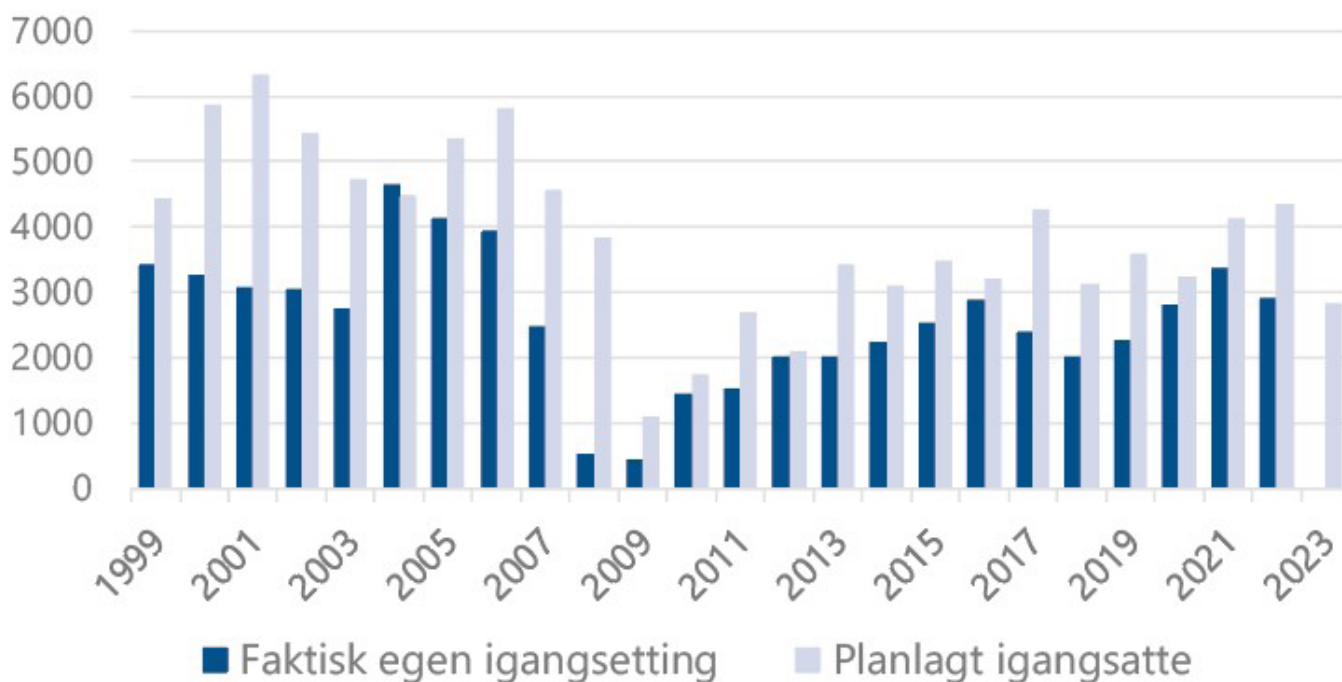
Ved inngangen til 2023 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2820 boliger fordelt på 211 prosjekter. Dette er klar færre enn de to foregående årene, da det har blitt planlagt bygging av over 4000 boliger.

Historisk har imidlertid boligbyggelagens planlagte igangsetting vært lavere enn faktisk igangsettingen.

Figur 8 viser planlagte igangsettinger ved inngangen til hvert enkelt år, sammenstilt med faktisk igangsetting i boligbyggelagene.

I tillegg til planlagt bygging, forventer boligbyggelagene å fremskaffe 951 boliger til medlemmene fordelt på 34 prosjekter, uten å ha byggherreansvar.

Planlagt og faktisk igangsetting



Figur 8: Planlagt og faktisk igangsetting i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.



Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf.: 22 40 38 50
nbbi.no