

Boligstatistikk 2022





Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for norske boligbyggelag. Per 31.12.2022 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har 1 231 000 medlemmer og forvalter 608 000 boliger i 16 000 boligselskap 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	554 578	269 560
Usbl	117 849	65 616
TOBB	75 128	36 613
BOB	75 114	29 914
Bate	60 416	27 193
Bori	37 400	23 611



Vi må ta vare på eierlinja

Bård Folke Fredriksen
Administrerende direktør



Krever endring

NBBLs Boligvennlighetskåring viser at det er store forskjeller fra kommune til kommune i hvilken grad de aktivt tilrettelegger for boligbygging. I mange områder har det vært bygget for lite i forhold til befolkningsveksten med økte boligpriser som resultat. Et større tilbud av boliger vil redusere temperaturen i budrunder og dempe prisnivået også for brukte boliger.

I NBBLs førstehjemindeks fremkommer det at andelen boliger en typisk førstegangskjøper har råd til har blitt mindre i takt med den kraftige boligprisveksten. Man kommer ikke utenom økt boligbygging som løsning. Skal det være mulig å bygge mer må myndighetene og boligbyggerne samarbeide mer og bedre. Er det tenkelig at boligbyggere, stat og kommune sammen kunne bidratt til en ekstraordinær innsats for økt boligbygging? Ingen av aktørene sitter med ansvaret alene.

Vi er stolte av den norske boligmodellen der så mange har

mulighet til å eie egen bolig. Eierlinja har gitt oss et samfunn med mindre formuesforskjeller og bedre boligstandard enn i land med mange leietagere. Nå ser vi dessverre en utvikling der flere ufrivillig blir leietagere. Det krever endring. Norsk boligpolitikk kan ikke basere seg på at alle har en foreldrebank som kan hjelpe økonomisk når de håpefulle skal etablere seg. Og ønsker vi egentlig en utvikling slik Skatteutvalget (NOU 20/2022) foreslår der skattesystemet ikke skal oppfordre folk til å eie egen bolig?

Boligbyggelagene og borettslagene har vært helt avgjørende for at de fleste i Norge eier sin egen bolig og at vi sannsynligvis har verdens mest velholdte boliger. Borettslagsformen med lav andel innskudd er en modell som passer mange. I tillegg har mange boligbyggelag lansert alternative boligkjøpsmodeller for å senke terskelen slik at flere kan få sin boligdrøm innfridd. Tiden er inne for å løfte boligdiskusjonen høyere på den politiske dagsorden for at vi alle kan gjøre bevisste valg.



2022:

1 230 623
medlemmer

41
boligbyggelag

2012:

874 914
medlemmer

53
boligbyggelag

2002:

661 345
medlemmer

99
boligbyggelag

Den sterke medlemsveksten fortsetter

Interessen for medlemskap i boligbyggelagene er stor og nye medlemmer fortsetter å strømme til.

Våren 2017 passerte boligbyggelagene én million medlemmer. Ved inngangen til 2023 var det registrert 1 230 623 medlemmer.

I løpet av 2022 har nye medlemmer kommet til ved nyinnmelding og tidligere medlemmer har opphørt å være medlemmer, blant annet som følge av manglende innbetaling av medlemskontingent.

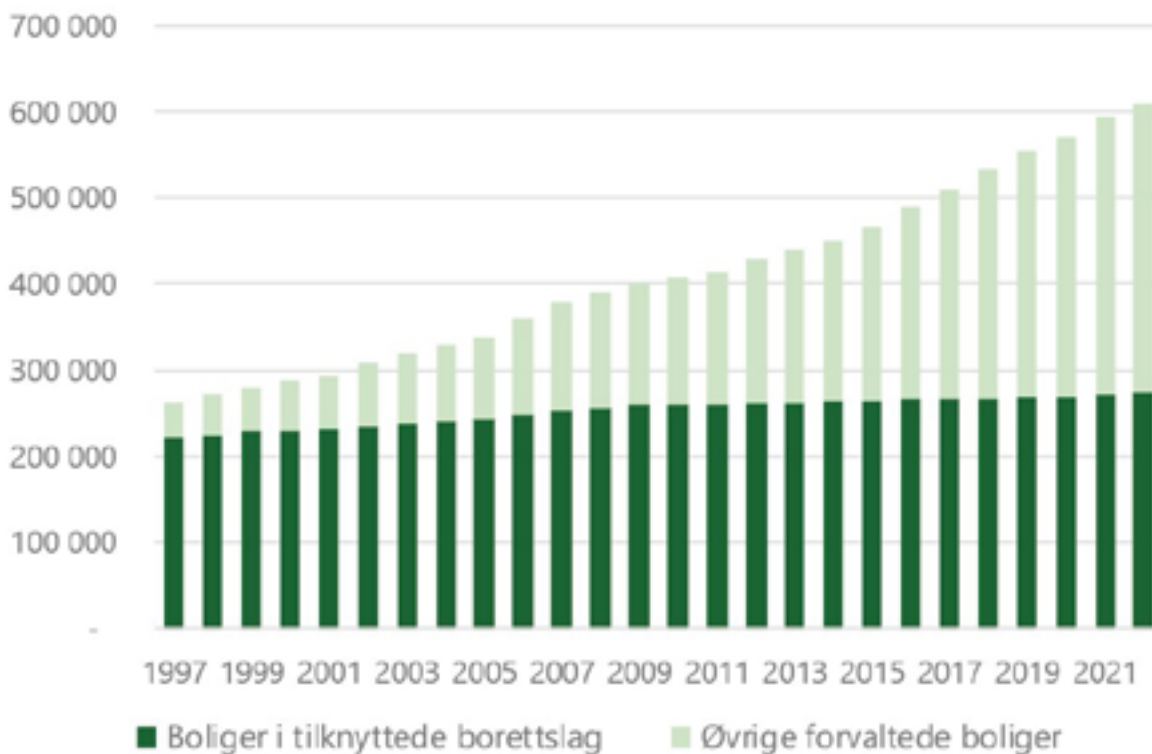
Totalt fikk boligbyggelagene 67 400 nye medlemmer i 2022, mens netto medlemstilgang var 47 417. Dette er en relativt sterk medlemsvekst i 2022.

Etterspurt forvaltningskompetanse

Boligbyggelagenes forvaltningsvirksomhet har i de senere årene hatt en sterk vekst. Veksten fortsatte også i 2022. Ved utgangen av 2022 forvaltet boligbyggelagene til sammen 15 811 boligselskaper og 607 871 boliger. Av disse var det 5 965 tilknyttede borettslag med til sammen 273 671 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 forvaltningsmassen har doblet seg de siste 20 årene. Det viser at boligbyggelagenes forvaltningsekspertise er etterspurt.

Forvaltede boliger i norske boligbyggelag



Boligprisfall høsten 2022

I 2022 økte prisene på borettslagsboliger med 6 prosent. En stor del av denne økningen kom i årets første måneder. Ikrafttredelsen av endringer i avhendingsloven i januar 2022 medvirket trolig til at boligprisene økte mye i første kvartal. Implementeringen av strengere krav til innholdet i tilstandsrapporter bidro til at færre boliger ble lagt ut for salg. Boligprisveksten avtok i andre og tredje kvartal, og i fjerde kvartal falt borettsalgspisene med 5 prosent, lagt mer enn det som er normalt for årstiden. I fjerde kvartal i fjor var prisene 1,9 prosent høyere enn samme periode året før.

Som et svar på den svært høye konsumprisveksten hevet Norges Bank styringsrenten kraftig i løpet av noen måneder i fjor. Fra juni til desember ble styringsrenten økt

fra 0,75 prosent til 2,75 prosent. Nedgangen på slutten av året må sees i sammenheng med høyere renter og svak utvikling i husholdningenes realinntekter gjennom høsten i fjor.

NBBL ønsker et velfungerende boligmarked for både de som ønsker å eie og å leie bolig. Vi er 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. Den kraftige prisveksten gjennom pandemien har bidratt til at færre boliger er tilgjengelig for den typiske førstegangskjøperen.

Boligpriser i norske boligbyggelag (kroner i tusen)



Forkjøpsretten benyttes mye

I 2022 skiftet 26 849 av boligene i de tilknyttede borettslagene eier. I tallet ligger, i tillegg til vanlige markedssalg, også overdragelser ved arv etc.

Ved hele 18 prosent av overdragelsene ble forkjøpsretten benyttet, dvs. at medlemmer av boligbyggelaget enten kjøpte eller gjorde bruk av forkjøpsretten ved kjøp av tilknyttet borettslagsbolig.

Prosentvis andel av omsatte boliger som omsettes pr. år, sier noe om flyttehyppigheten i denne boligmassen. Tallene viser at den har tiltatt de siste årene. Bruk av forkjøpsrett

varierer fra 14 til 21 prosent av totalt omsatte boliger.

De laveste prosentandelene for bruk av forkjøpsrett sammenfaller i noen grad med svakere boligprisvekst. Det kan være grunn til å anta at medlemmenes behov for å benytte seg av forkjøpsretten dempes i år med svak eller moderat boligprisvekst.

Forkjøpsretten anses av mange som den viktigste medlemsfordelen i boligbyggelagene.



Flere borettslag

De siste årene har generelt vært preget av høy byggeaktivitet blant boligbyggelagene. 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.

Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 2 914 boliger, mens de resterende 1 066 boligene ble skaffet til veie for medlemmene via avtaler. Av de 41 boligbyggelagene var det 19 som igangsatte nye byggeprosjekter i 2022. Som før bygges det mest i de største byene og deres omegn. Her finner vi også de største boligbyggelagene.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagens boligprosjekter. I 2022 var 87 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 13

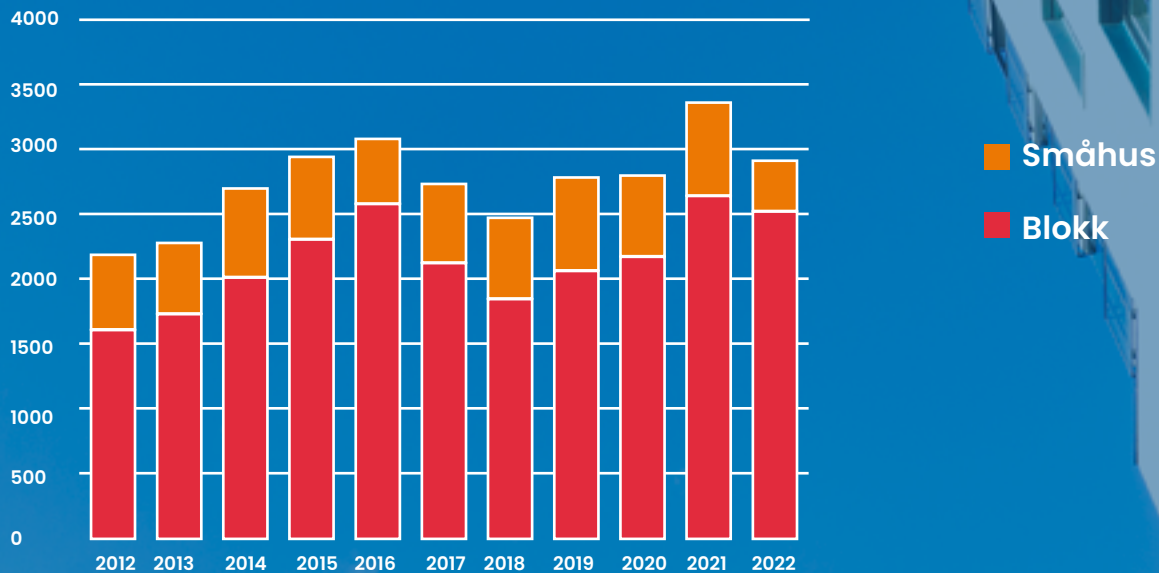
prosent var småhus. Boligbyggelagene har historisk bygget flest blokkleiligheter og fordelingen mellom blokk og småhus har holdt seg nokså stabil de siste ti årene.

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslag, men i en periode etter finanskrisen i 2008 valgte boligbyggelagene i økende grad å organisere nybygde boliger som sameier. De siste årene har imidlertid boligbyggelagene i økende grad valgt å organisere byggeprosjektene som borettslag. I 2022 var 77 prosent av de igangsatte boligene borettslagsboliger, mens 23 prosent av boligene ble organisert som sameier.

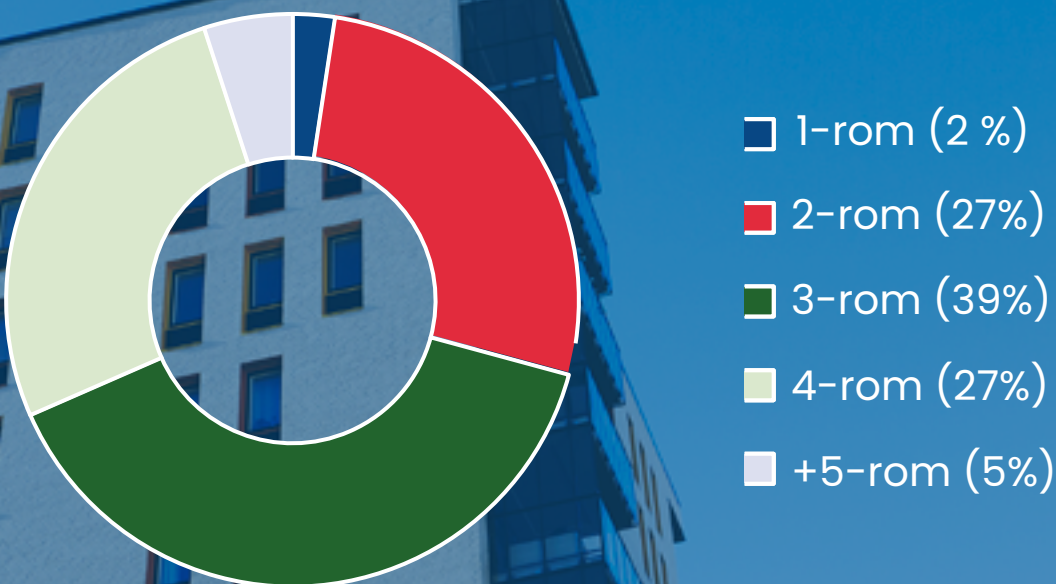
Boligbyggelagene ferdigstilte 2 922 boliger i løpet av 2022. Det er noen flere enn i 2021.



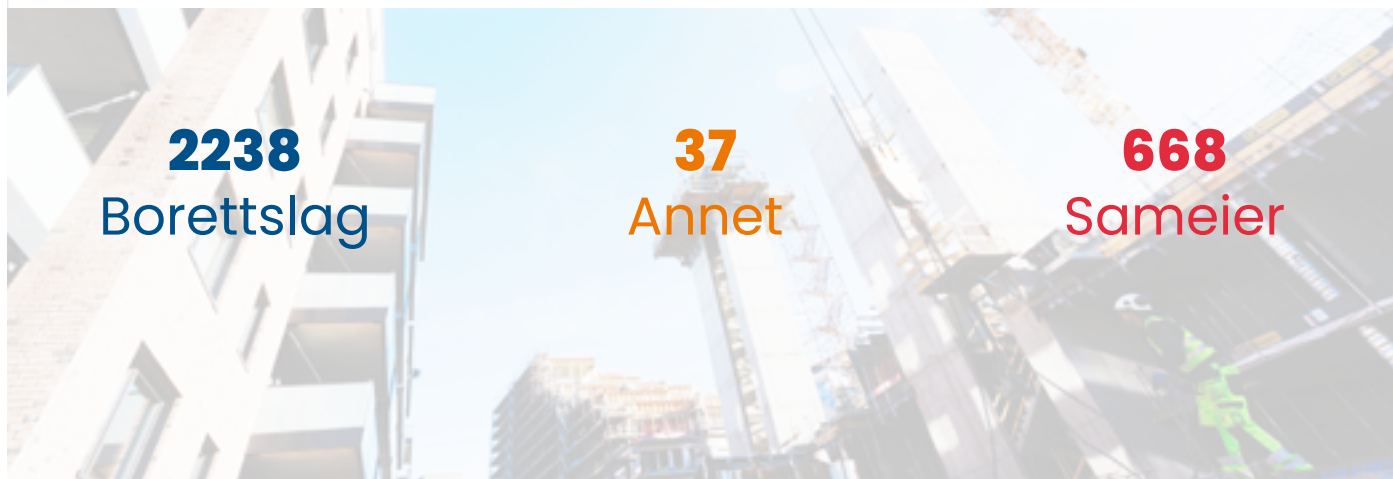
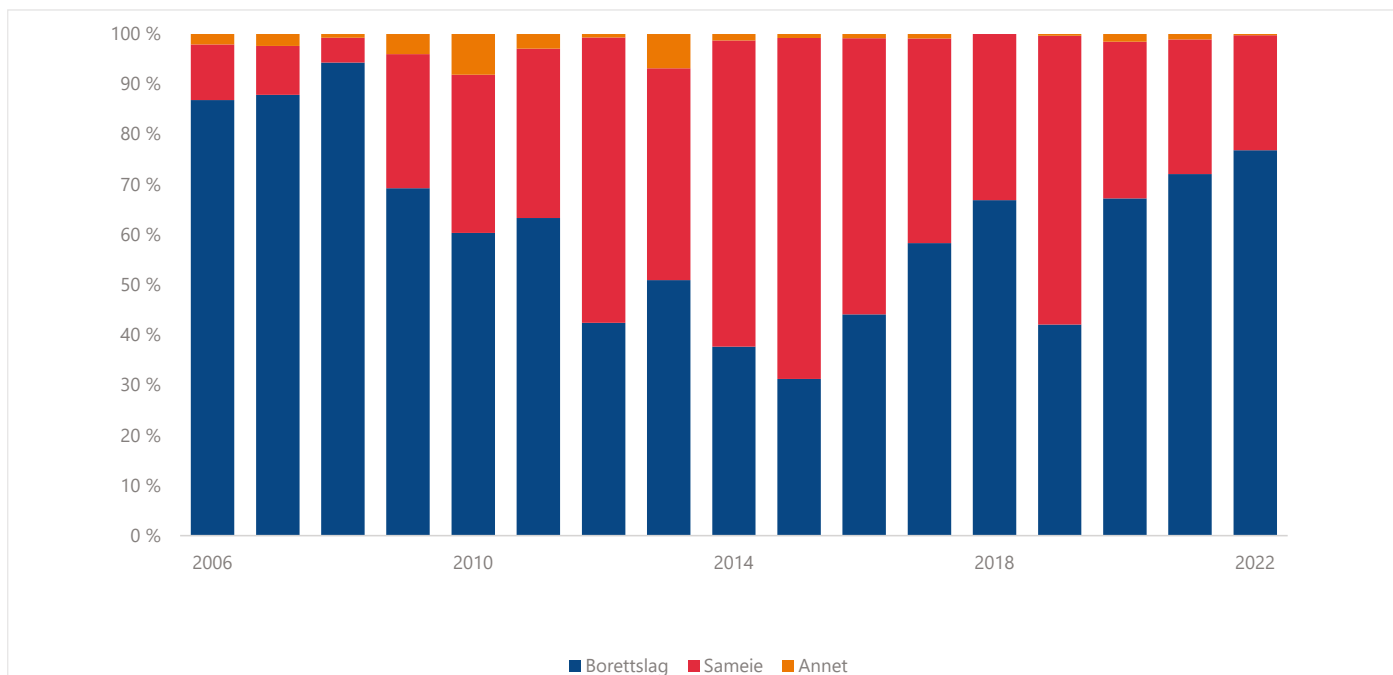
Antall igangsatte bolig etter type bolig



Bygging etter boligstørrelse



Nybygde boliger etter eieform



Boligmarkedsbarometeret

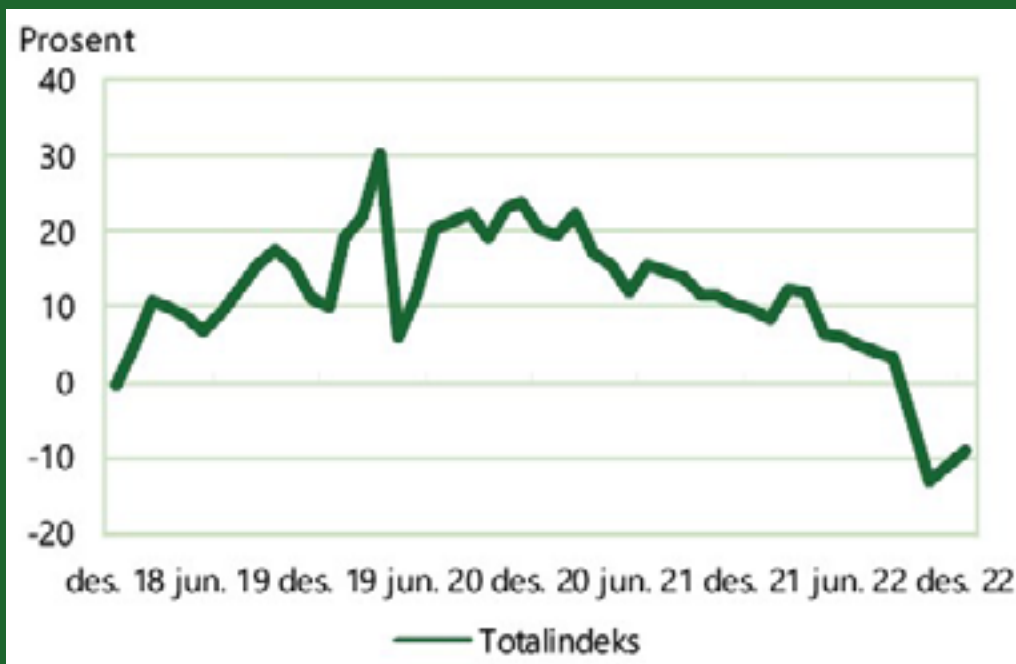
Boligmarkedsbarometeret er en månedlig undersøkelse som måler folks forventning til utviklingen av boligmarkedet med utgangspunkt i spørsmål om boligpriser, boliglånsrente og jobbsikkerhet.

Undersøkelsen er den eneste av sitt slag i Norge. 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 nbbi.no/statistikk.



Hilde Karoline Midsem er sjeføkonom i NBBL.



Kilde: Boligmarkedsbarometeret/Opinion/NBBL

Noen av sakene vi jobbet med i 2022

Bedre for boligetablerermodeller

Mange boligbyggelag har etablert alternative modeller for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Bedre skatteregler for boligetableringsmodeller ble gjennomført i 2022. Andelen boliger med «leie til eie» økte fra 15 prosent til inntil 30 prosent. Samtidig lykkes NBBL med at boligbygging ble innført som viktig hensyn i plan – og bygningsloven.

NBBLs boligvennlighetskåring lansert i april

Hvor dyktig er din kommune til å legge til rette for boligbygging? Svaret finnes i NBBLs boligvennlighetskåring, som er viktig redskap i arbeidet for stabil og tilstrekkelig boligbygging. NBBL rangerer 119 kommuner. NBBL skaper konkurranse mellom kommuner om forbedringer og regler som gir mer effektive plan og reguleringer.

NBBLs boligvennlighetskåring ny digital løsning lansert i april

Hvor dyktig er din kommune til å legge til rette for boligbygging? Svaret finnes i NBBLs boligvennlighetskåring, som Umble utviklet en svært brukervennlig nettløsning til.

Husbanken ble svekket

NBBL lykkes ikke å stoppe flere tilbakeslag for Husbanken i statsbudsjett 2023. Det ble kutt og avviklinger av tilskuddsordninger i Husbanken, inkludert til etterinnstallering av heis.

Strømstøtte også til nærvarme

NBBL sikret at fellesmålt strøm i borettslag og sameier ble inkludert i regjeringens strømstøttepakke for husholdninger. NBBL lykkes også da husholdningskunder som kjøper varme fra nærvarmeanlegg fikk strømstøtte på lik linje med fjernvarmekunder.

Gjennombrudd for Energieffektivisering

Mer ENØK og lokal energiproduksjon i bygg fikk gjennombrudd i tverrpolitiske vedtak i Stortinget høsten 2022, etter samarbeid med andre forbruker- og interesseorganisasjoner. Mer penger til Enova ble det ikke, men grunnlaget for mer ENØK i statsbudsjett '24 ble etablert.

Gjennomslag i Energikommisjonen

NBBL var medlem av energikommisjonen som skulle svare på energikrisen og underskuddet i kraftbalansen fra 2026. NBBL fikk gjennomslag for at energieffektivisering og lokal energiproduksjon i bolig og bygg er raskeste tiltak for en betryggende kraftbalanse frem til 2030. Regjeringen følger opp med handlingsplaner og tiltak i bygg i statsbudsjettet for 2024.

Prisen på fjernvarme skal ned

Prisen på fjernvarme har steget kraftig pga. strømkrisen selv om det ikke koster mer produsere fjernvarme. NBBL jobber for lavere pris på fjernvarme, og fikk en viktig delseier da Vista Analyse – på oppdrag fra NVE – foreslo at prisen på fjernvarme skal knyttes til varmepumper, ikke prisen på strøm.



1 230 600
medlemmer

41
boligbyggelag

15 800
boligselskap

608 000
boliger