

# Byggestatistikk



Organisasjon, boligforvaltning, boligbygging og boligomsetning i norske boligbyggelag

## **Forord**

NBBLs byggestatistikk gir opplysninger om boligbyggelagenes byggevirkosomhet. Rapporten er utgitt årlig siden 1996.

NBBLs byggestatistikk for 2024 er basert på innhenting av tall fra NBBLs medlemslag.

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 36 boligbyggelagene har 1 330 000 medlemmer og forvalter 650 000 boliger i 17 400 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](mailto:hkm@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 2024	s. 4
Byggeaktivitet	s. 5
Igangsetting fordelt på eieform	s. 6
Samarbeidspartnere	s. 6
Boliger skaffet tilveie 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. 8
Nasjonale byggetall	s. 9
Ferdigstilte boliger	s. 10
Planlagt igangsetting i 2025	s. 11



## Innledning

Å skaffe til veie boliger til medlemmene er et av boligbyggelagenes viktigste formål. 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. Boligbyggelaget skaffer 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 salg-/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 2024<sup>1</sup>

**Boliger igangsatt av boligbyggelagene: 1 401**

**Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:**

**468**

**Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:**

**1 869**

**Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2024:**

**3 755<sup>2</sup>**

I 2024 medvirket boligbyggelagene til å igangsette til sammen 1 869 boliger fordelt over 82 prosjekter. Boligbyggelagene igangsatte selv 1 401 boliger fordelt på 60 prosjekter, mens 468 boliger fordelt på 22 prosjekter ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 1 065 boliger i blokk og 336 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentenes statistikk ble det igangsatt 13 874 nye boliger i 2024. Boligbyggelagene var dermed involvert i 13,5 prosent av alle igangsatte boliger i fjor, ned fra 17 prosent i både 2023 og 2022. Vi må tilbake til 2018 for å finne tilsvarende lav andel av total boligbygging.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 3 755 boliger i 2024, en betydelig oppgang fra gjennomsnittet for 2019 til 2023 på 2 838.

Ved inngangen til 2025 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2 963 boliger fordelt på 110 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 345 boliger fordelt på 15 prosjekter hvor medlemmene har forkjøpsrett.

---

<sup>1</sup> 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».

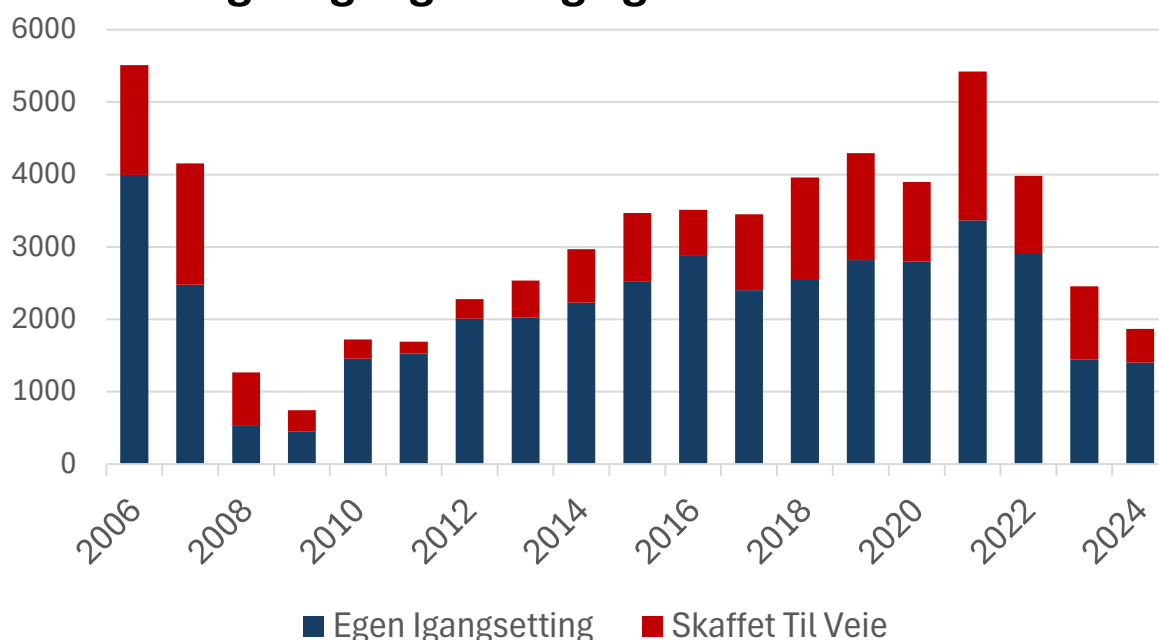
## Byggeaktivitet

I 2024 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt til sammen 1 869 boliger, en nedgang fra 2 457 boliger foregående år. Dette er historisk lave tall, da gjennomsnittet for 2014 til og med 2022 er 3 883 boliger årlig.

Egen igangsetting av nye boliger er på omtrent likt nivå i 2024 og 2023, men antall boliger skaffet til veie er halvert. Sterk vekst i byggekostnadene, økt rente og usikkerhet knyttet til utviklingen på etterspørselssiden er trolig medvirkende til nedgangen de siste to årene.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 13,5 prosent av nasjonal igangsetting av boliger basert på Boligprodusentens anslag på 13 874.

### Egen Igangsetting og Skaffet Til Veie



Figur 1: Antall igangsatte boliger samt boliger skaffet til veie siden 2006.

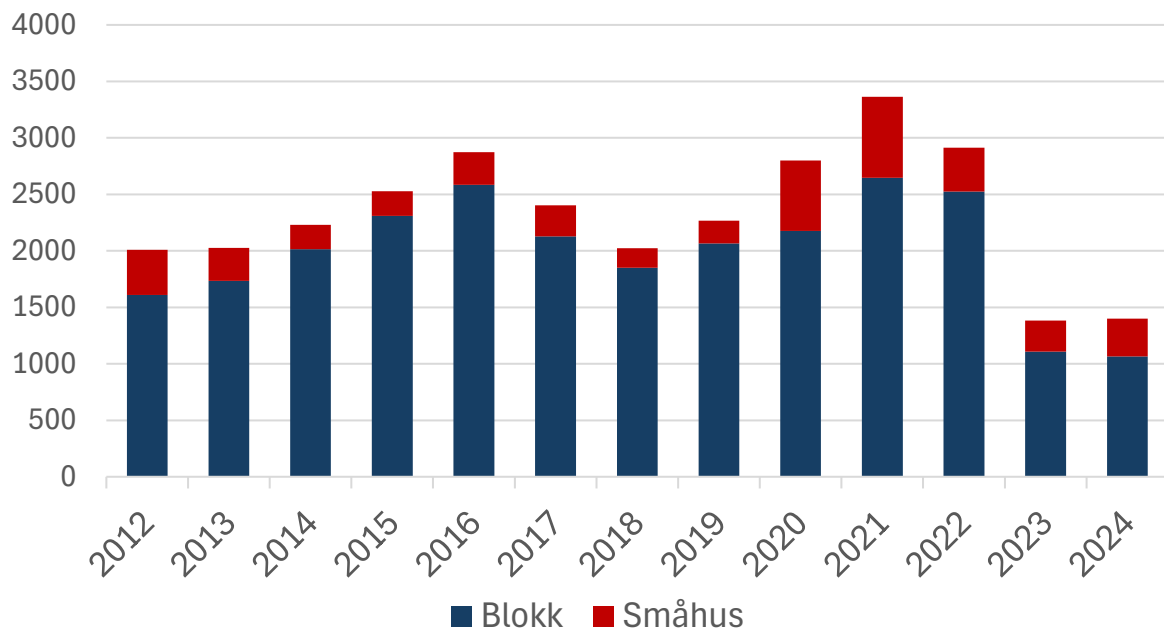
Av de 1 869 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 1 401 boliger, mens 468 boliger ble skaffet til veie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagenes medlemmer har forkjøpsrett på alle boligene skaffet til veie.

I løpet av 2024 igangsatte 14 av 37 boligbyggelag egne byggeprosjekter. OBOS er nok en gang Norges største boligbygger i 2024, og igangsatte hele 782 boliger.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2024 var 76 prosent av igangsetting bolig i

blokk, mens 24 prosent var småhus. Siden 2010 har andelen blokkbygg av alle igangsettinger stor sett vært over 80 prosent, med en topp på 91,4 prosent i 2018.

## Antall igangsatte boliger etter type

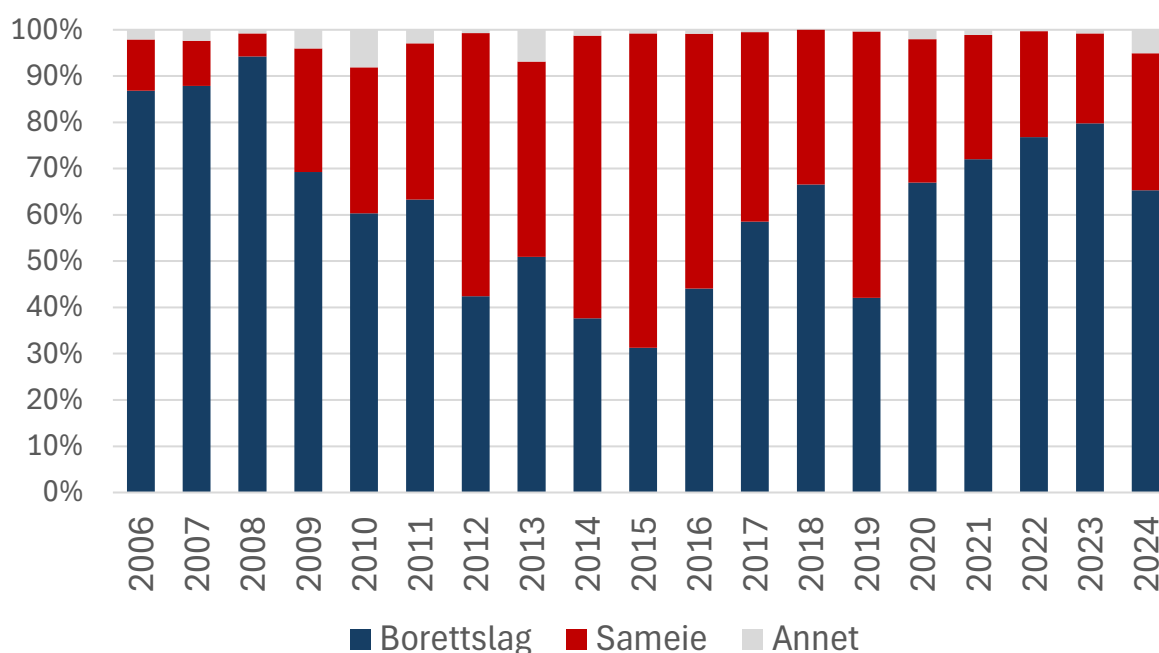


Figur 2: Igangsatte boliger av boligbyggelagene etter boligtype. Noen av de igangsatte prosjektene har ikke gjort rede for boligtype, derfor er summen ikke alltid lik total igangsetting. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

## 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. Årene etter snudde trenden noe, andelen har stort sett ligget mellom 60 og 80 prosent siden.

### Organisasjonsform



Figur 3: Organisasjonsform – Igangsatte boliger i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

## Eieform

Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 60 prosjektene der borettslaget selv igangsatte boliger i 2024, var 40 prosjekter med 641 boliger heleid av boligbyggelaget. Av disse boligene har boligbyggelagets medlemmer forkjøpsrett til 634. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 20 prosjektene, med til sammen 760 boliger, av disse har boligbyggelagenes medlemmer forkjøpsrett på alle.



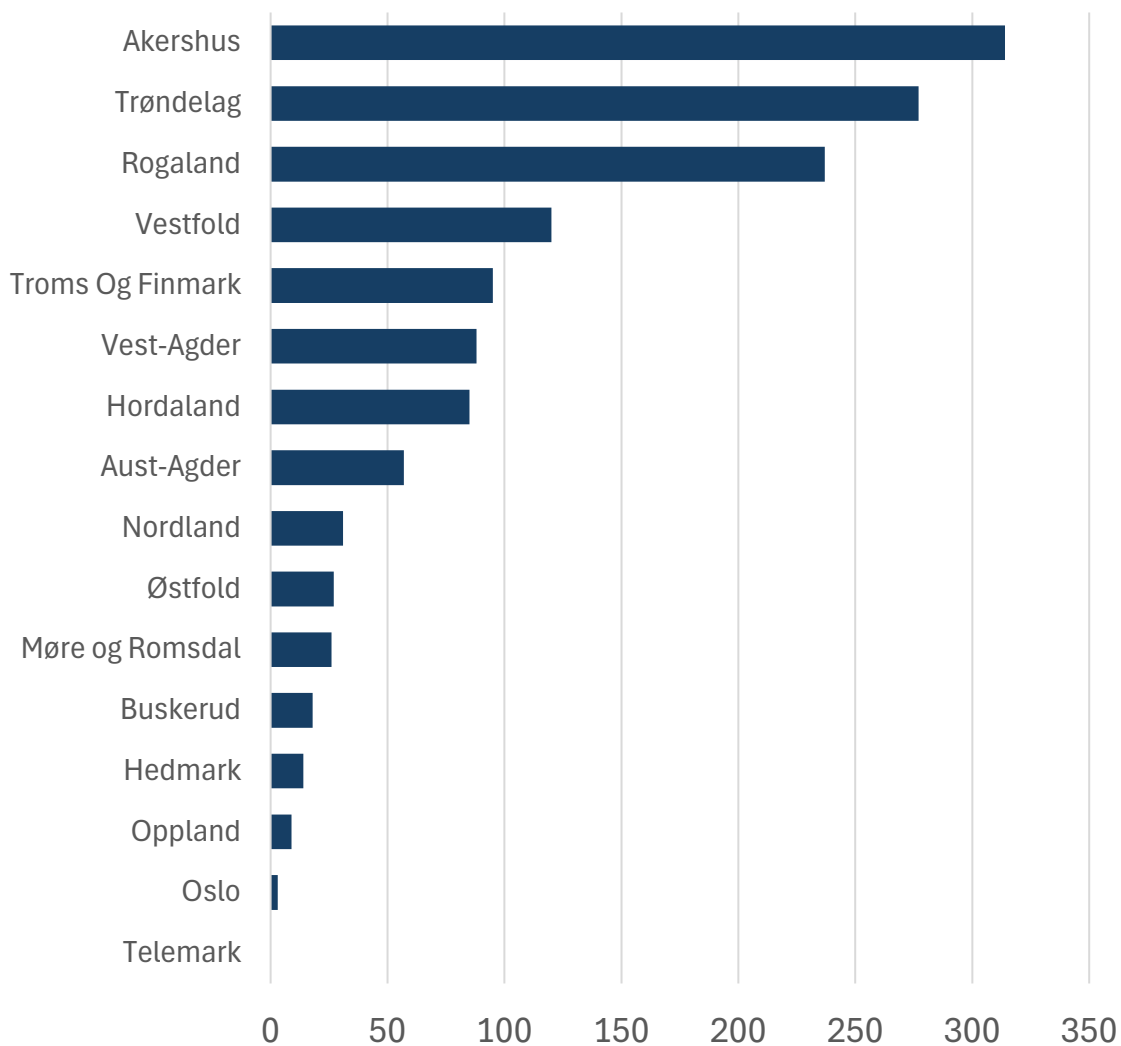
## **Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar**

I tillegg til de 1401 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 468 boliger til veie fordelt på 22 prosjekter for sine medlemmer på annen måte i 2024. Boligbyggelagene var med på å fremskaffe disse boligene til medlemmene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde altså forkjøpsrett.

## **Geografisk fordeling**

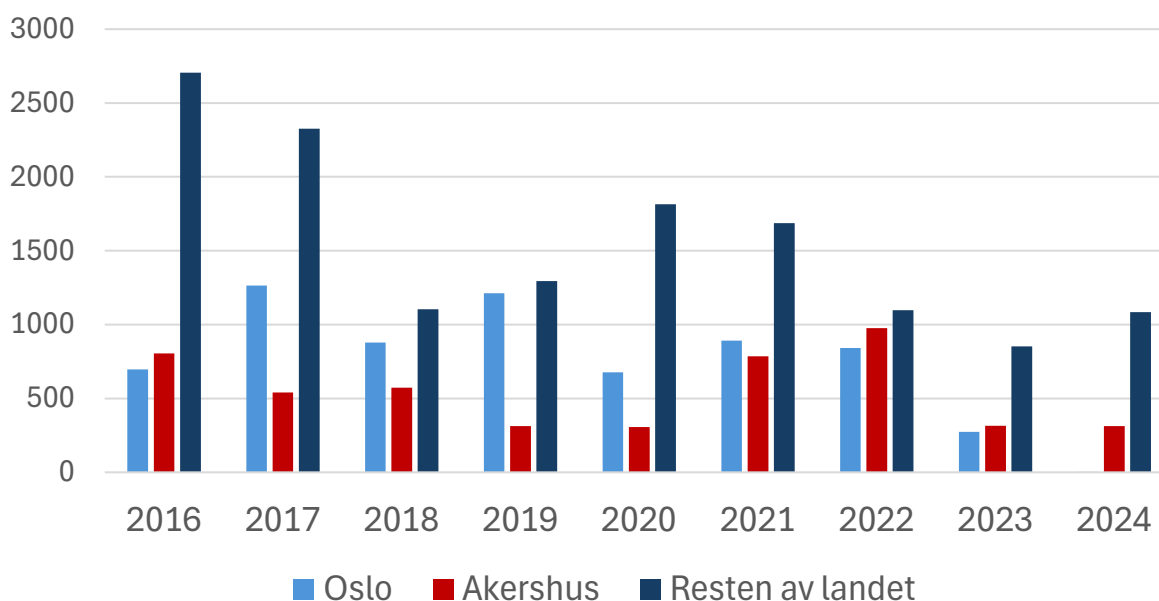
De senere årene har boligbyggelagenes byggeaktivitet vært klart størst på Østlandet og da særlig i Oslo/Akershus. I 2024 var ikke dette tilfellet. Akershus er fortsatt fylket som bygger mest, med 22,4 prosent av igangsettingene. I Oslo ble det derimot kun igangsatt 3 boliger av boligbyggelagene i 2024, 0,2 prosent av alle igangsettelse. Til sammenligning ble det igangsatt 842 boliger i Oslo i 2022, 29 prosent av alle boligbyggelagenes igangsettinger.

## Igangsatte boliger fordelt på geografi



Figur 4: Geografisk fordeling – boliger igangsatt av boligbyggelagene i 2024. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

## Igangsetting i Oslo, Akershus og resten av landet

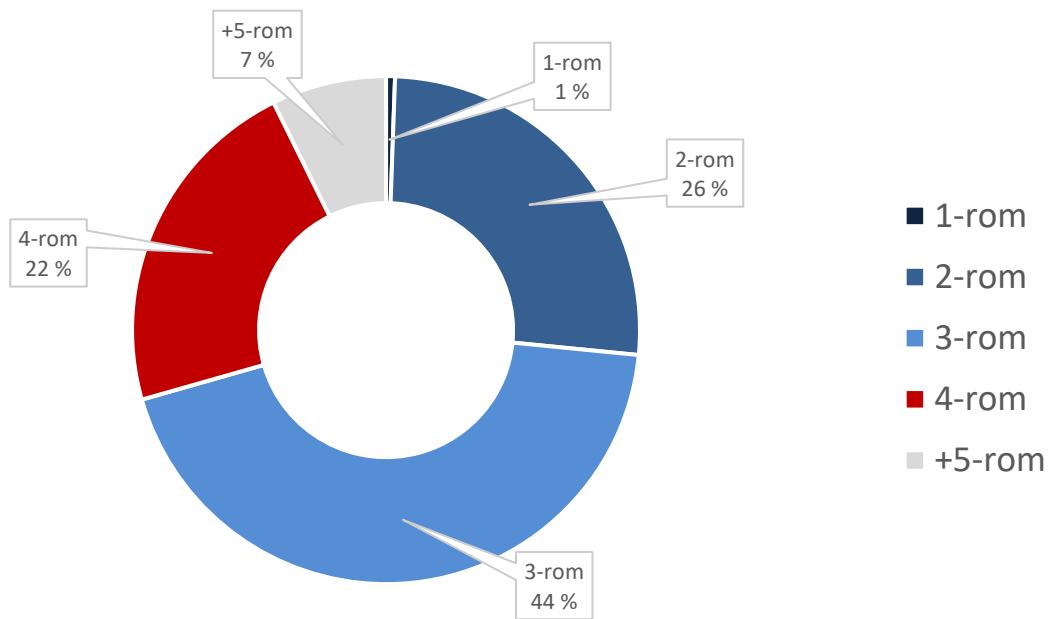


Figur 5: Boliger igangsatt etter geografisk område. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

## Boligbyggelagene bygger nøkternt

Boligbyggelagene bygger gjennomgående relativt små boliger. For de igangsatte boligene i 2024 har vi mottatt opplysninger om antall rom (i tillegg til kjøkken og bad) for 1 054 av de 1 401 boligene igangsatt av boligbyggelagene, avviket kommer primært fra OBOS. Av disse boligene er 92 prosent 2, 3 eller 4-roms.

## BYGGING ETTER BOLIGSTØRRELSE



Figur 6: Igangsatte boliger i 2024 fordelt etter antall rom på boligene. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

## ... men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris

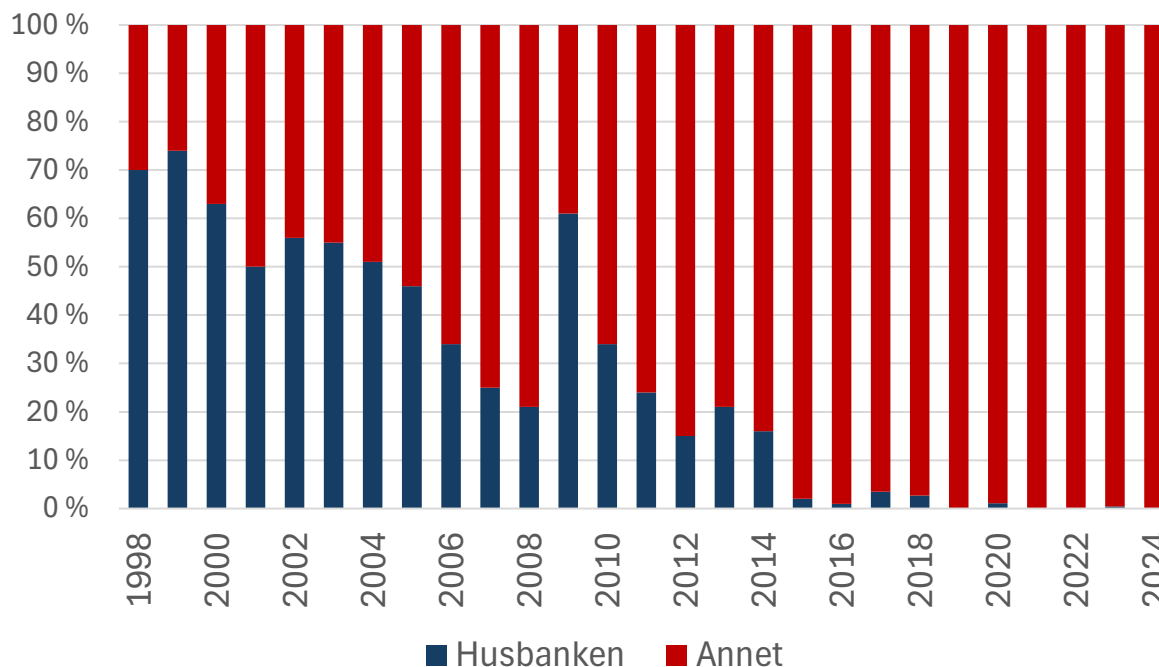
Boligbyggelagenes 60 prosjekter i 2024 hadde en vektet gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 78 105 kroner. Det er de store prosjektene i sentrale strøk som har høyest kvadratmeterpris. Dersom vi ikke vekter prosjektene etter størrelse, finner vi en median kvadratmeterpris på prosjektene på 51 000 kroner. Det er med andre ord stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet hadde en kvadratmeterpris 42 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 122 000 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. I 2024 hadde ingen byggeprosjekter i boligbyggelagene finansiering fra Husbanken.

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. 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 mer marginalisert.

### Igangsettinger med husbankfinansiering



Figur 7: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger). Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

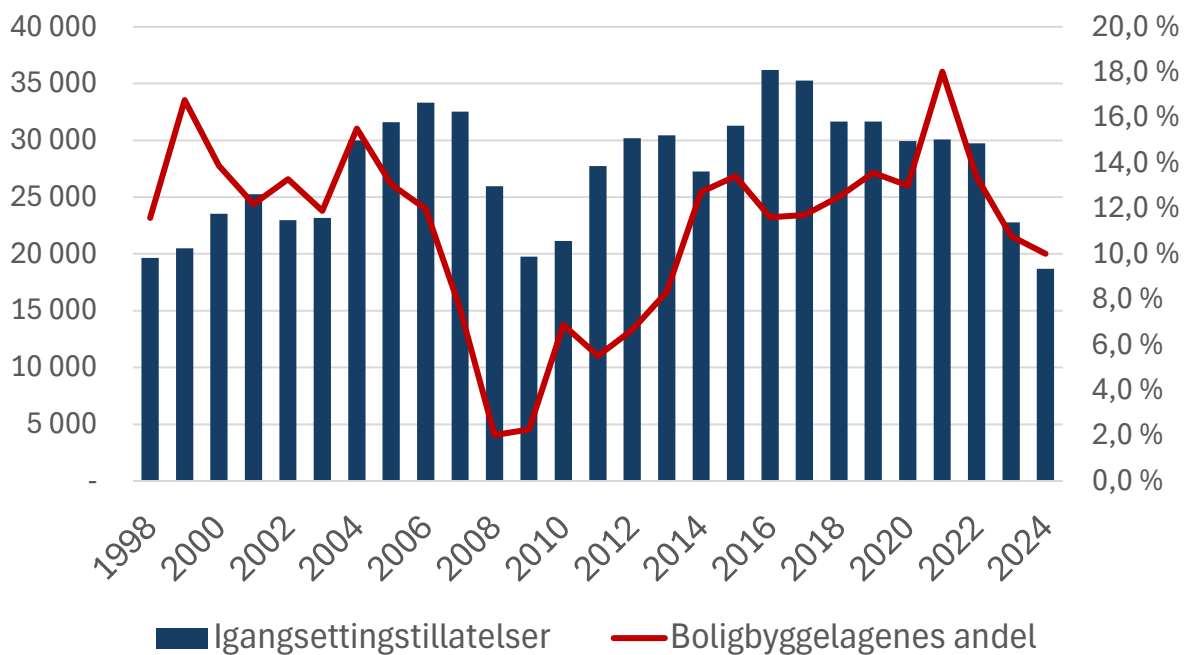


## Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 18 679 igangsettingstillatelser i 2024, dette er 38 prosent lavere enn i 2021 da det ble registrert 30 126 tillatelser. Mellom 2015 og 2019 ble det i gjennomsnitt gitt 33 000 igangsettingstillatelser årlig. SSB har ikke registrert lavere igangsettningsnivå nasjonalt enn for 2024 siden tidlig 90-tallet.

Boligbyggelagens boligbygging utgjorde 10 prosent av totalt antall igangsettingstillatelser i 2024. Dette er betydelig lavere enn toppen 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 registrerer boligen som igangsatt først når spaden er satt i jorda. Våre byggetall er dermed ikke helt sammenlignbare med SSBs igangsettingstall.

### Antall igangsettingstillatelser

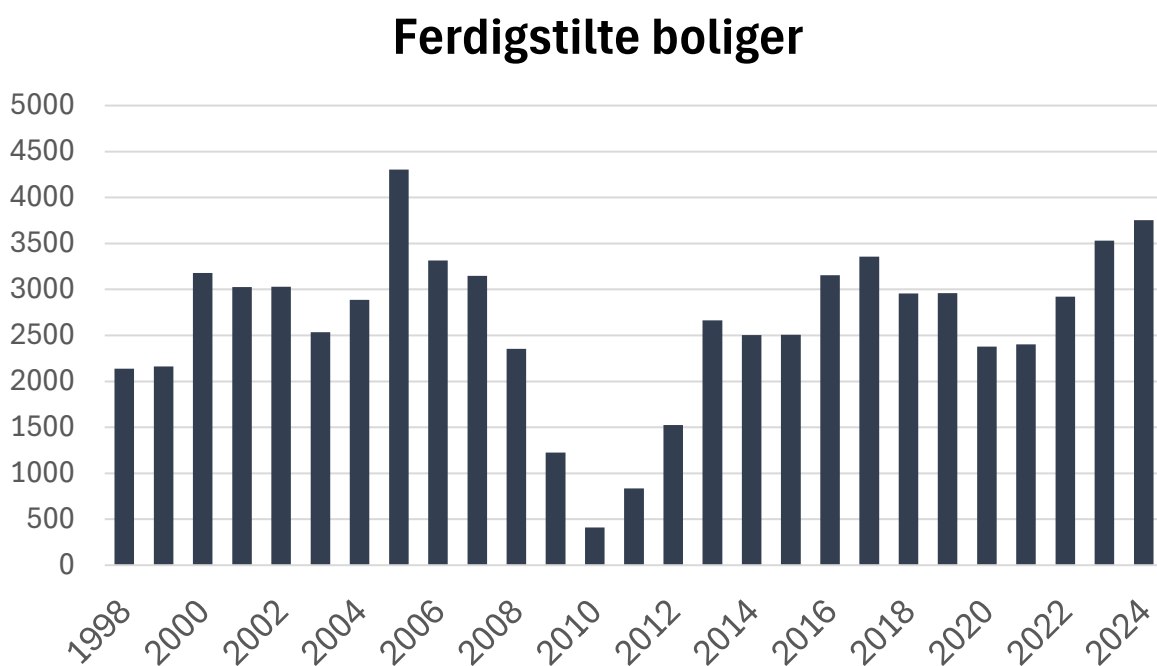


Figur 8: Antall igangsettingstillatelser gitt i 2024 i hele landet, og igangsatte boliger boligbyggelagene som andel av antall igangsettingstillatelser i hele landet. Her er boliger skaffet til veie inkludert. Kilde: SSB og NBBL

## Ferdigstilte boliger

Det ble i 2024 ferdigstilt 3 755 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen, det er nivå siden før finanskrisen. (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. Tiåret etter har imidlertid boligbyggingen tatt seg opp og det ferdigstilles nå flere boliger enn i årene før finanskrisen. Våre data som strekker seg tilbake til 1997 viser at boligbyggelagene i gjennomsnitt har ferdigstilt 2 600 boliger per år.



Figur 9: Antall ferdigstilte boliger i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

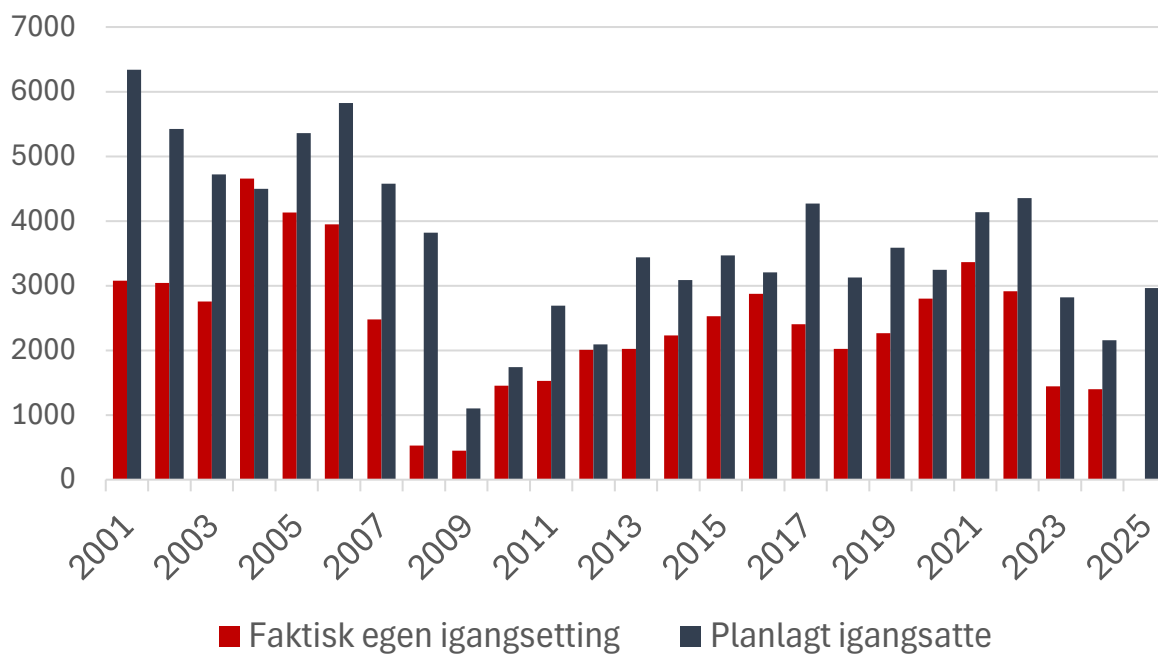
## Planlagt igangsetting i 2025

Ved inngangen til 2025 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2 963 boliger fordelt på 110 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 345 boliger fordelt på 15 prosjekter hvor medlemmene har forkjøpsrett.

Historisk har imidlertid boligbyggelagenes planlagte igangsetting vært lavere enn den faktiske igangsettingen.

Figur 9 viser planlagte igangsettinger ved inngangen til hvert enkelt år, sammenstilt med faktisk igangsetting i boligbyggelagene.

## Planlagt og faktisk igangsetting



Figur 10: Planlagt og faktisk igangsetting i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.