

Byggestatistikk



Organisasjon, boligforvaltning, boligbygging og
boligomsetning i norske boligbyggelag

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 har blitt utgitt årlig siden 1996.

NBBLs byggestatistikk for 2020 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 opplysningene som benyttes i statistikken.

Innholdsfortegnelse

Innledning	4
Hovedtall for 2020	4
Byggeaktivitet	5
Igangsetting fordelt på eieform	6
Samarbeidspartnere	7
Geografisk fordeling	7
Boligbyggelagene bygger nøkternt	8
Sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris	8
Finansiering: Husbankens rolle har blitt marginalisert	9
Nasjonale byggetall	10
Ferdigstilte boliger	11
Planlagt igangsetting i 2021	12

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 ikke er 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 tilnærmingsmåten 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 2020¹

Boliger igangsatt av boligbyggelagene:	2 799
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:	1 099
Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:	3 898
Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2020:	2 377 ²

I 2020 medvirket boligbyggelagene til å igangsette tilsammen 3 898 boliger. Boligbyggelagene igangsatte selv 2 799 boliger, mens 1 099 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 176 boliger i blokk og 623 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentene ble det igangsatt 23 695 nye boliger i løpet av 2020. Boligbyggelagenes andel utgjør dermed 16,5 prosent i 2020, en nedgang fra 17,2 prosent i 2019.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 2 377 boliger i 2020, en nedgang på hele 25 prosent sammenlignet med 2019. Nedgangen må sees i sammenheng med koronapandemien, samt høy ferdigstillelse i 2019.

Ved inngangen til 2021 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 4 136 boliger fordelt på 155 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 1 297 boliger fordelt på 52 prosjekter hvor medlemmene har forkjøpsrett.

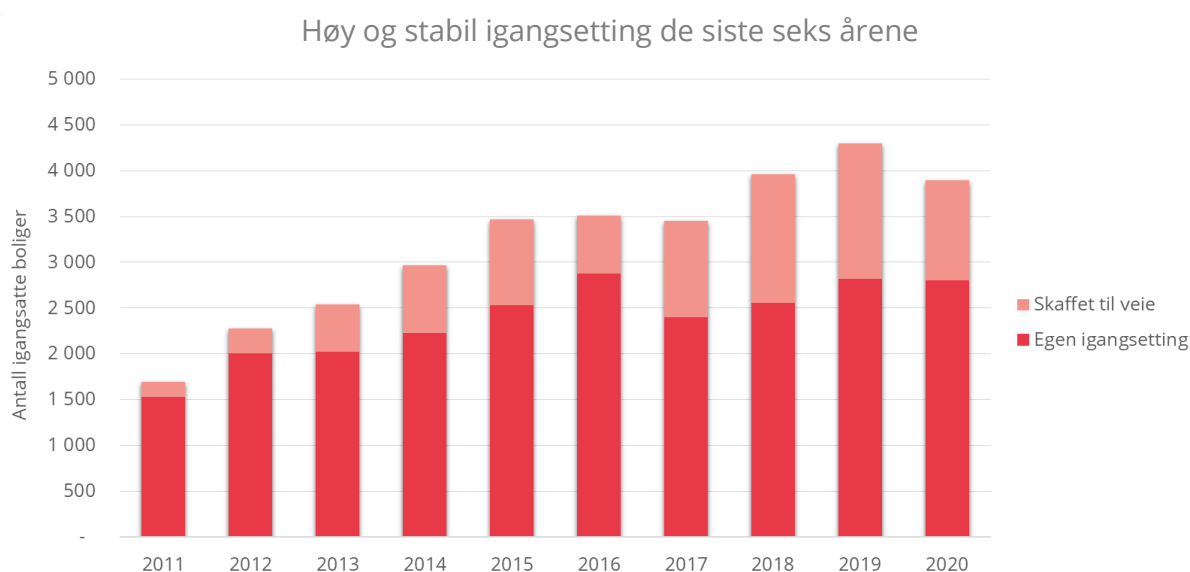
¹ OBOS sin etter hvert omfattende virksomhet i Sverige er ikke inkludert i denne statistikkutgivelsen

² Boliger ferdigstilt inkluderer ikke «boliger skaffet til veie»

Byggeaktivitet

I 2020 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt til sammen 3 898 boliger, en nedgang fra 4 294 boliger foregående år. Boligbyggingen har imidlertid ligget på høyt og nokså stabilt nivå de siste seks-syv årene. Ved å se nærmere på tallene ser vi at boligbyggelagenes egen igangsetting (hvor boligbyggelaget er involvert som byggherre) ligger nokså stabilt, mens antall boliger skaffet til veie med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer falt noe i 2020. Noe av nedgangen antas å være påvirket av koronapandemien. Enkeltprosjekter kan ha blitt utsatt, men det er langt ifra noen dramatisk utvikling.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 16,5 prosent av nasjonal igangsetting basert på Boligprodusentenes anslag på 23 695.



Figur 1. Antall igangsatte boliger samt boliger skaffet til veie siste ti år.

Av de 3 898 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 2 799 boliger, mens 1 099 boliger ble skaffet til veie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett på så å si alle disse boligene. Kun 30 utleieboliger ble igangsatt uten forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

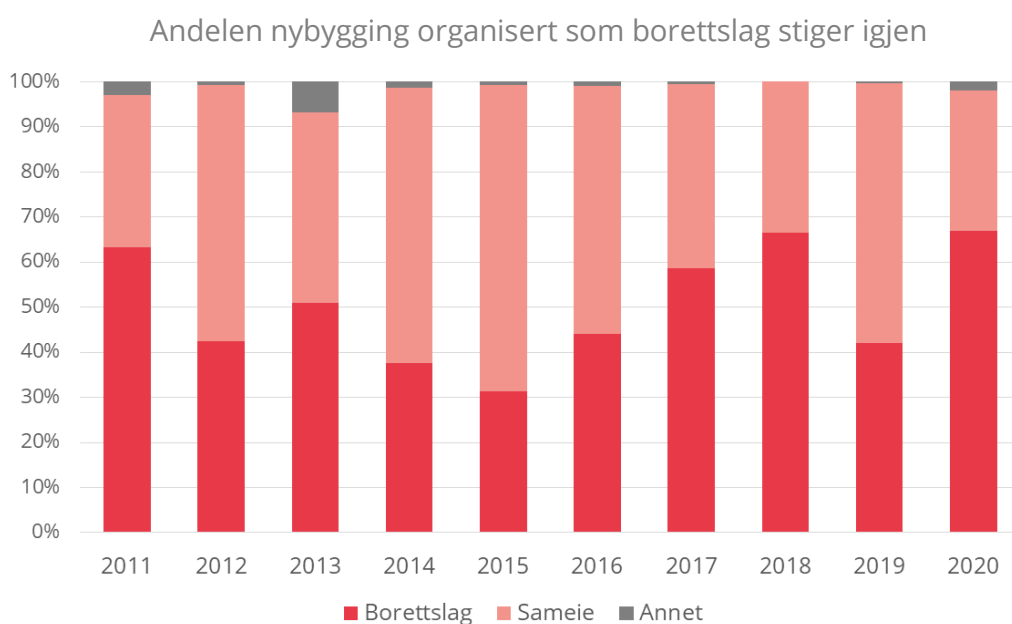
I løpet av 2020 igangsatte 21 av 41 boligbyggelag egne byggeprosjekter. OBOS er nok en gang Norges største boligbygger i 2020, og igangsatte hele 1 694 boliger. Det bygges eller skaffes til veie med forkjøpsrett et betydelig antall boliger fra en rekke boligbyggelag.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2020 var 78 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 22 prosent var småhus. Boligbyggelagene har historisk bygget flest blokkleiligheter, og fordelingen mellom blokk og småhus ligger nokså stabilt fra år til år.

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 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. I 2020 var imidlertid borettslagsformen dominerende. Faktisk må vi tilbake til før finanskrisen for å finne sist andelen borettslagsboliger var like høy som i 2020. Hele 67 prosent av de igangsatte boligene i borettslag, mens 31 prosent av boligene ble organisert som sameier. Figuren nedenfor viser utviklingen de siste ti årene.

I tidligere år har det vært en tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. I 2020 har imidlertid utviklingen tatt en ny retning. De byggeprosjektene som benyttet sameie som eieform hadde i gjennomsnitt kun 15 boliger per prosjekt, mens tilsvarende gjennomsnitt for prosjekter organisert som borettslag hadde 32 boliger per prosjekt. Et dypdykk i tallene viser at sameieformen i stor grad har blitt brukt på mindre småhusprosjekter, mens de større blokkprosjektene er organisert som borettslagsboliger. Totalt igangsatte boligbyggelagene 121 prosjekter der de selv hadde byggherreansvar, hvorav 58 prosjekter ble organisert som borettslag.



Figur 2. Organisasjonsform – igangsatte boliger i boligbyggelagene.

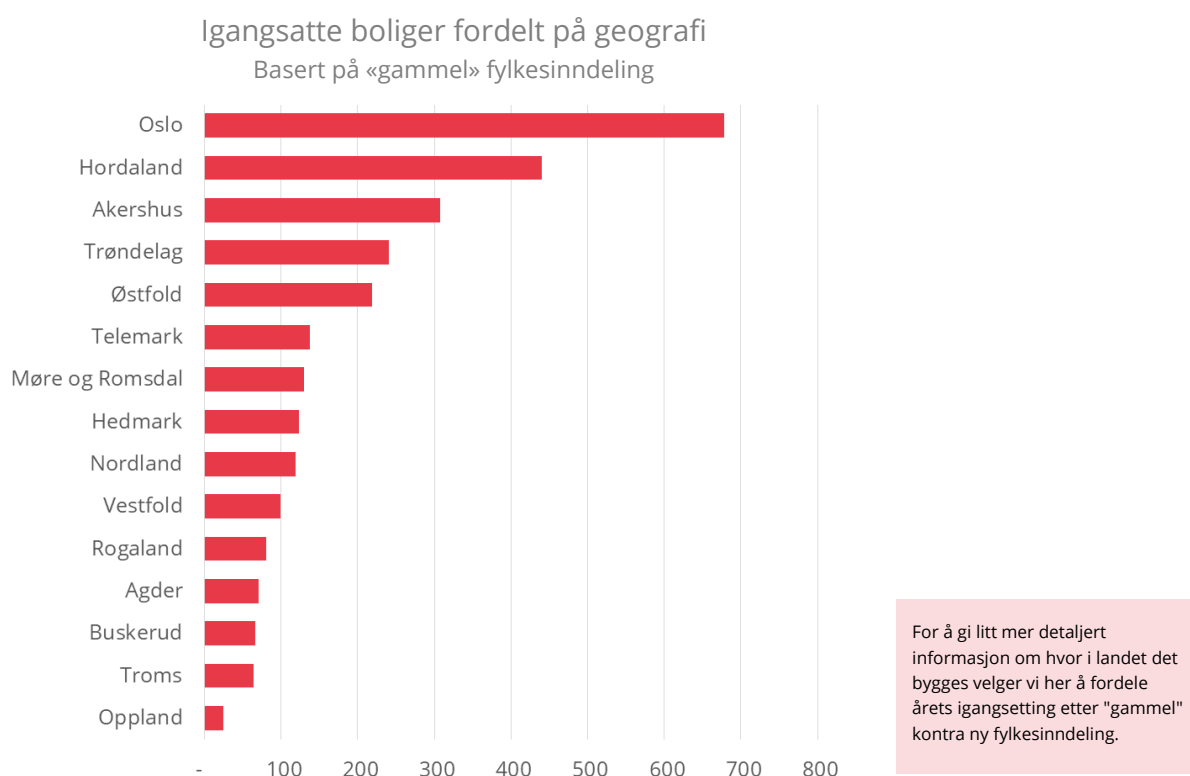
Samarbeidspartnere

Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 121 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 73 prosjekter med 1 484 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 48 prosjektene, med til sammen 1 315 boliger.

Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett til alle (unntatt 30) boligene der eierskapet var delt, samt de 1 099 boligene som ble skaffet til veie uten av boligbyggelagene hadde byggherreansvar.

Geografisk fordeling

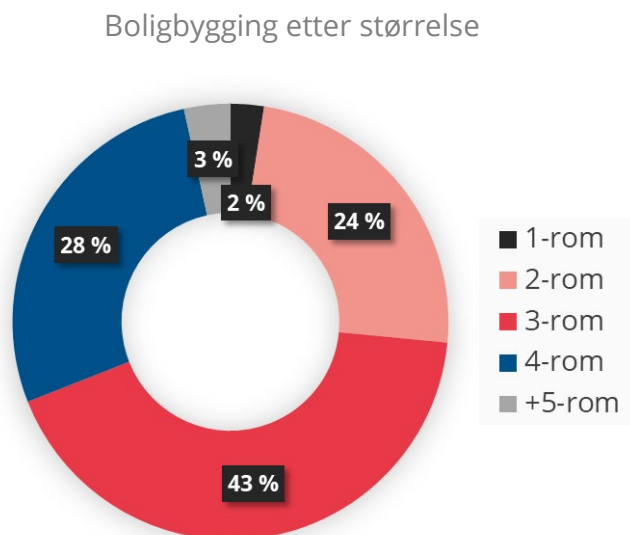
Den fylkesvise fordelingen har i de seneste årene vist en klar overvekt av boliger igangsatt på Østlandet og da særlig i Oslo/Akershus. I 2020 var imidlertid boligbyggelagenes igangsetting jevnere fordelt utover landet. Det igangsettes fortsatt mest i hovedstaden, men andelen av total igangsetting reduseres fra 34 til 24 prosent. Totalt ble seks av ti boliger igangsatt på Østlandet. Hordaland har nest størst igangsetting i 2020 og andelen av total igangsetting har økt fra åtte til 16 prosent. Ellers så er igangsettingen som før 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 2020 (boliger skaffet til veie inngår ikke i tabellen).

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 2020 hadde fem eller flere rom. Hele 94 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.



Figur 4. Igangsatte boliger i 2020 fordelt etter antall rom på boligene. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

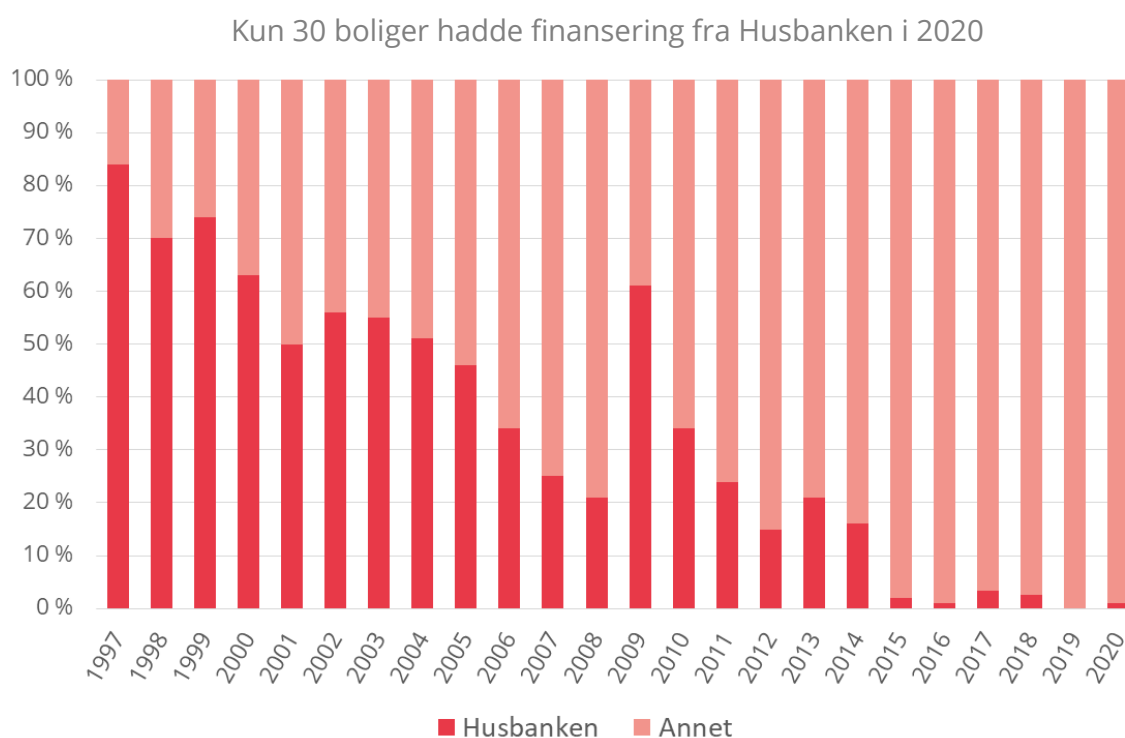
Sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris

For alle boligene igangsatt i 2020 er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 60 000 kroner. Det er imidlertid de store prosjektene i sentrale strøk som har høyeste kvadratmeterpris. Dersom vi ikke vekter prosjektene etter størrelse, finner vi at medianprosjektet har en kvadratmeterpris på 46 000 kroner. Det er med andre ord stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet har en kvadratmeterpris 31 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 86 000 kroner og prosjektet lå i Oslo. Det er nær sammenheng mellom prosjektenes beliggenhet 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. I 2020 ble det igangsatt kun ett prosjekt med 30 boliger med finansiert med lån fra 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.

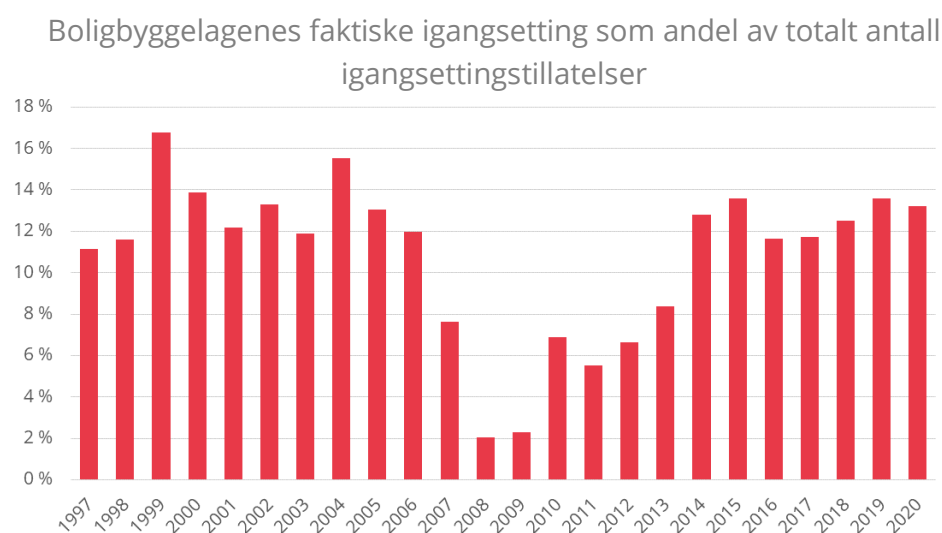


Figur 5: Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. (Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger).

Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 29 948 igangsettingstillatelser i 2020, en nedgang fra 31 643 igangsettingstillatelser i 2019. Til tross for nedgangen ligger antall igangsettingstillatelser fortsatt på et historisk sett nokså høyt nivå. Siden tidlig på 80-tallet har det historiske gjennomsnittet ligget på om lag 25 000.

Boligbyggelagenes 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 – først da registrerer NBBL boligen som igangsatt. Boligbyggelagenes boligbygging utgjør 13 prosent av de totalt antall igangsettingstillatelser i 2020.



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

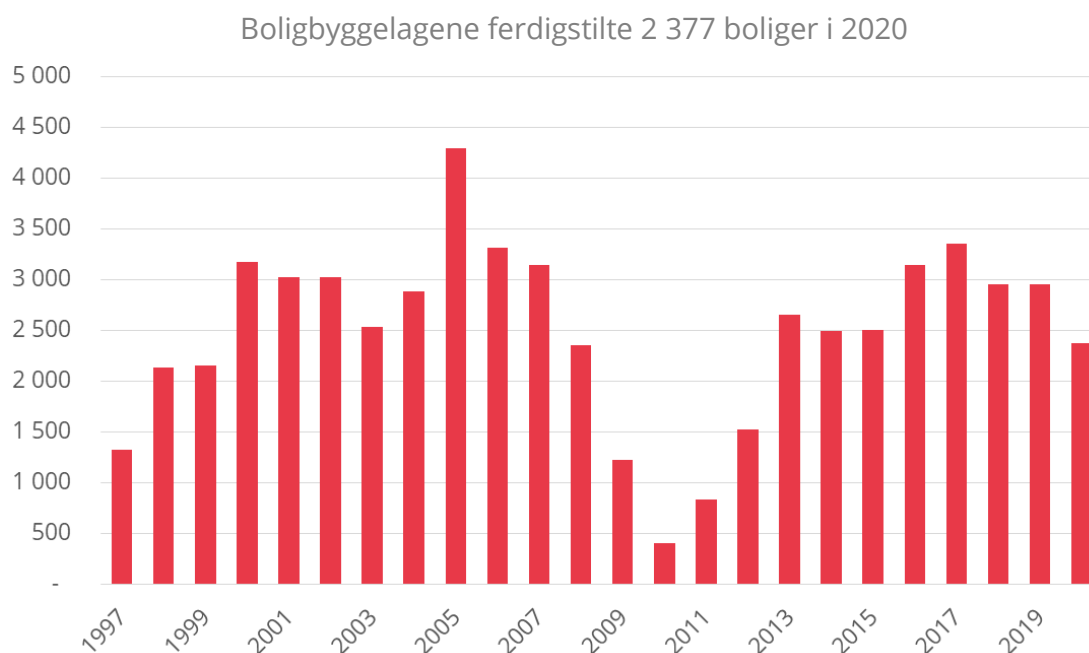


Figur 7: Igangsettingstillatelser. Kilde: SSB og NBBL

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2020 ferdigstilt 2 377 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen, en nedgang fra 3 161 boliger og hele 25 prosent fra 2019. Nedgangen må sees i sammenheng med koronapandemien, samt at det i 2019 ble ferdigstilt mange boliger.

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 2 509 boliger per år. På nasjonalt nivå har antall igangsettingstillatelser falt noe de to siste årene, riktignok fra høye nivåer. Det betyr imidlertid at vi må forvente at også antall ferdigstilte boliger kan bli noe lavere de kommende årene.



Figur 8: Antall ferdigstilte boliger i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

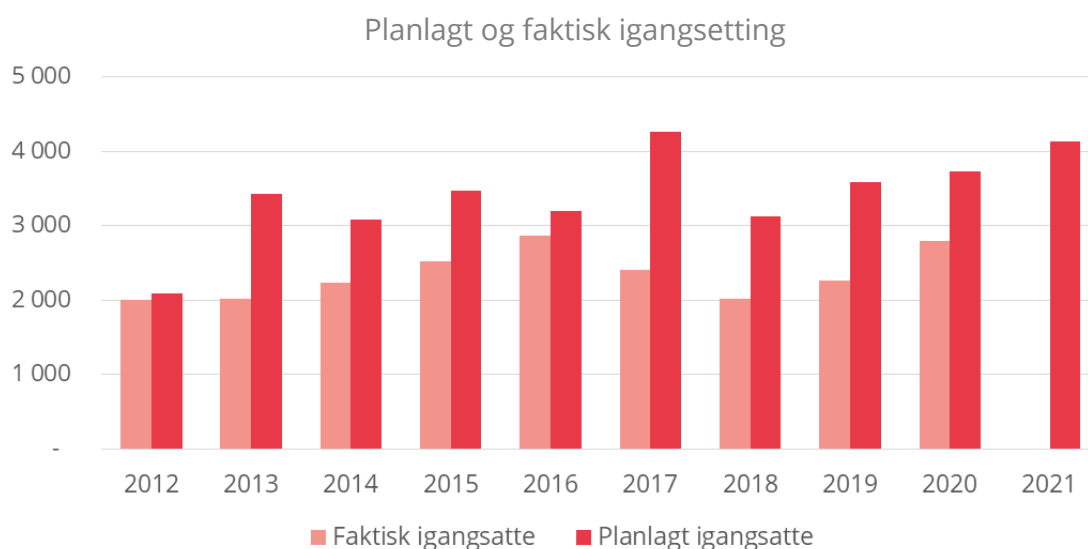
Planlagt igangsetting i 2021

Ved inngangen til 2021 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 4 136 boliger fordelt på 155 prosjekter. Ettersom boliger skaffet til veie ikke inngår i disse tallene, innebærer det at boligbyggelagene forventer økt byggeaktivitet i 2021.

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 2021 med planlagt igangsetting foregående år, er det kun i 2017 at det har blitt forventet en så høy igangsetting.

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 1 297 boliger til medlemmene fordelt på 52 prosjekter, uten å ha byggherreansvar.



Figur 9: Planlagt og faktisk igangsetting i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene.



Øvre Vollgate 11, 0158 Oslo
Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf.: 22 40 38 50
nbbl.no