

Byggestatistikk 2025 for boligbyggelagene



Forord

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

NBBLs byggestatistikk for 2025 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 35 boligbyggelagene har 1 366 000 medlemmer og forvalter 660 000 boliger i 17 500 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 og samfunnsøkonom Haavard Hagen

Tlf: 984 88 643, E-post: hkm@nbbl.no

Tlf 971 72 070, E-post: hh@nbbl.no

Forsidefoto: Siv Dolmen

NBBL, Møllergata 2B, 0179 Oslo

Tlf: (+47) 22 40 38 50, E-post: nbbl@nbbl.no

Innhold

Innledning.....	4
1 Hovedtall for 2025.....	5
2 Boligbyggelagenes byggeaktivitet.....	6
2.1 Igangsetting fordelt på eieform.....	7
2.2 Eieform.....	8
2.3 Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar.....	8
2.4 Geografisk fordeling.....	8
2.5 Boligbyggelagene bygger nøkternt.....	10
2.6 ... men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris.....	10
2.7 Ferdigstilte boliger.....	11
2.8 Planlagt igangsetting i 2025.....	11
3 Nasjonale byggetall.....	13
4 Finansiering – Husbankens rolle har blitt marginalisert.....	14

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 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.

1 Hovedtall for 2025¹

Boliger igangsatt av boligbyggelagene: 1 190

Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene: 646

Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene: 1 836

Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2025: 960²

I 2025 medvirket boligbyggelagene til å igangsette til sammen 1836 boliger fordelt over 45 prosjekter. Boligbyggelagene igangsatte selv 1 190 boliger fordelt på 29 prosjekter, mens 646 boliger fordelt på 16 prosjekter ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 1 113 boliger i blokk og 63 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentenes statistikk ble det igangsatt 15 542 nye boliger i 2025. Boligbyggelagenes var dermed involvert i 11,8 prosent av alle igangsatte boliger i fjor, ned fra 13,5 prosent i 2024 og 17 prosent i både 2023 og 2022. Nedgangen fra 2024 skyldes i all hovedsak en økning i det totale antallet igangsettelse i boligmarkedet.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 960 boliger i 2025, en betydelig nedgang fra 3 755 boliger i fjor og gjennomsnittet for 2019 til 2023 på 2 838.

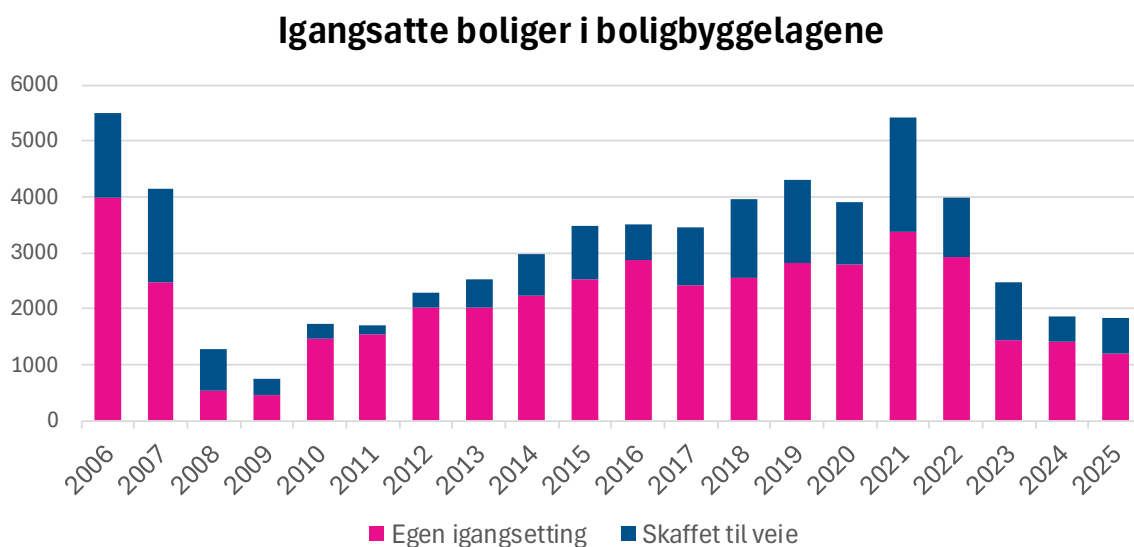
Ved inngangen til 2025 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2 357 boliger fordelt på 54 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 284 boliger fordelt på 14 prosjekter hvor medlemmene har forkjøpsrett. Dette er en nedgang fra inngangen til 2024, hvor boligbyggelagene planla bygging av 2 963 boliger fordelt på 110 prosjekter, og å skaffe til veie 345 boliger fordelt på 15 prosjekter.

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

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

2 Boligbyggelagens byggeaktivitet

I 2024 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt til sammen 1 836 boliger, en liten nedgang fra 1 869 boliger foregående år. Dette er historisk lave tall, da gjennomsnittet for 2014 til og med 2022 er 3 883 boliger årlig. Reduksjonene skyldes en nedgang i egen byggeaktivitet i boligbyggelagene, mens antallet boliger skaffet til veie har økt fra i fjor. 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 11,8 prosent av nasjonal igangsetting av boliger basert på Boligprodusentens anslag på 15 542.



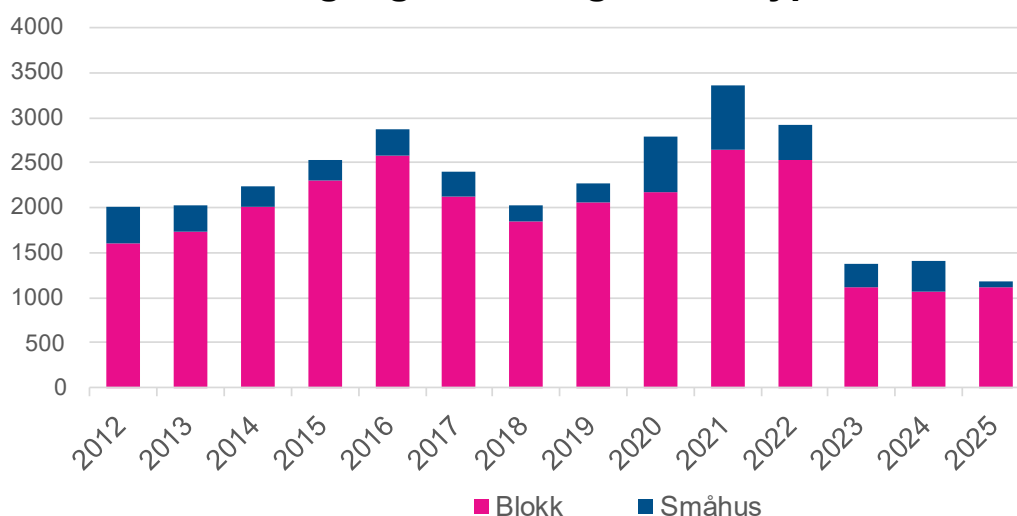
Figur 1: Antall igangsatt boliger samt boliger skaffet til veie siden 2006

Av de 1 836 igangsatt boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 1 190 boliger, mens 646 boliger ble skaffet til veie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagens medlemmer har forkjøpsrett på alle boligene skaffet til veie.

I løpet av 2025 igangsatt 10 av 35 boligbyggelag egne byggeprosjekter. OBOS er nok en gang Norges største boligbygger i 2025, og igangsatt hele 749 boliger.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagens boligprosjekter. I 2025 var 94,6 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens kun 5,4 prosent var småhus. Dette er den høyeste andelen boliger i blokk i våre data tilbake til 2010. Siden 2010 har andelen blokkbygg av alle igangsettinger stor sett vært over 80 prosent.

Antall igangsatte boliger etter type



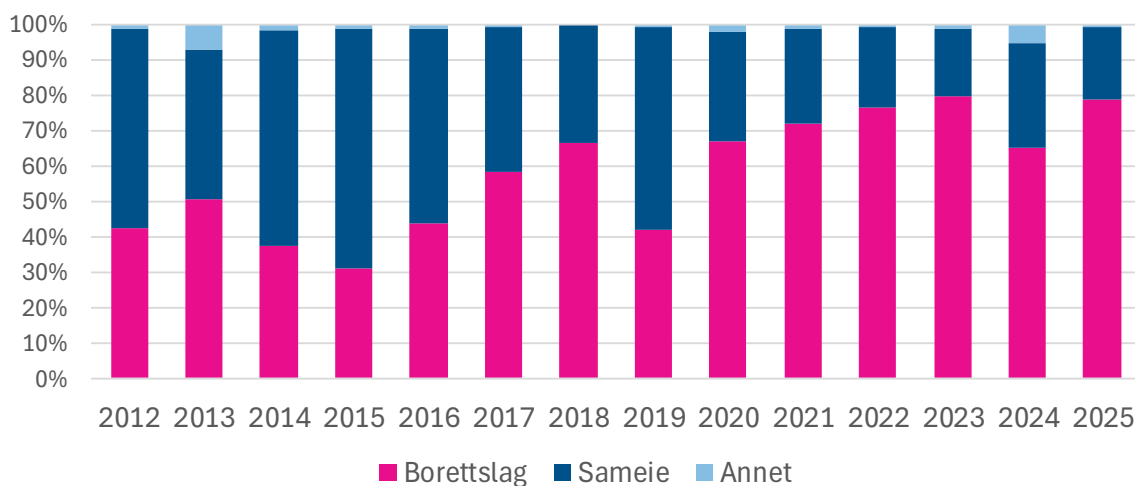
Figur 2: Igangsatte boliger av boligbyggelagene etter boligtype. Noen av de igangsatte prosjektene har ikke gjort rede for boligtype, derfor er summen ikke alltid lik total igangsetting. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

2.1 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.

I 2025 var 79,2 prosent av de igangsatte boligene organisert som borettslag, 20,4 prosent som sameier, mens kun 0,4 prosent av boligene hadde en annen organisasjonsform.

Organisasjonsform



Kilde: NBBLs Byggestatistikk / Medlemslagenes boligbygging etter organisasjonsform

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

2.2 Eieform

Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 29 prosjektene der borettslaget selv igangsatte boliger i 2025, var 12 prosjekter med 531 boliger heleid av boligbyggelaget. Av disse boligene har boligbyggelagets medlemmer forkjøpsrett til 525. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 17 prosjektene, med til sammen 659 boliger. Av disse har boligbyggelagenes medlemmer forkjøpsrett på alle.

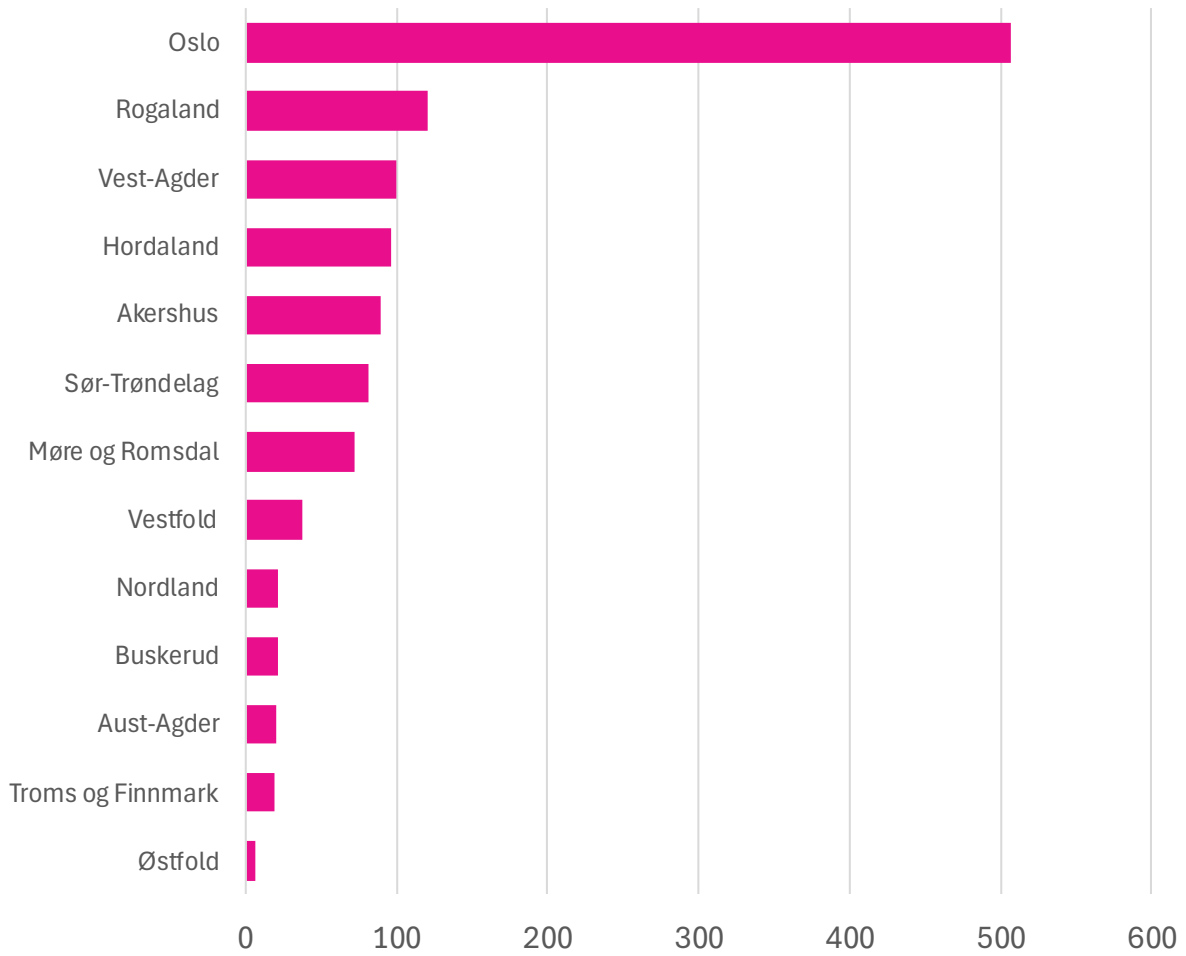
2.3 Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 1 190 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 646 boliger til veie fordelt på 16 prosjekter for sine medlemmer på annen måte i 2025. Boligbyggelagene var med på å fremskaffe disse boligene til medlemmene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde altså forkjøpsrett.

2.4 Geografisk fordeling

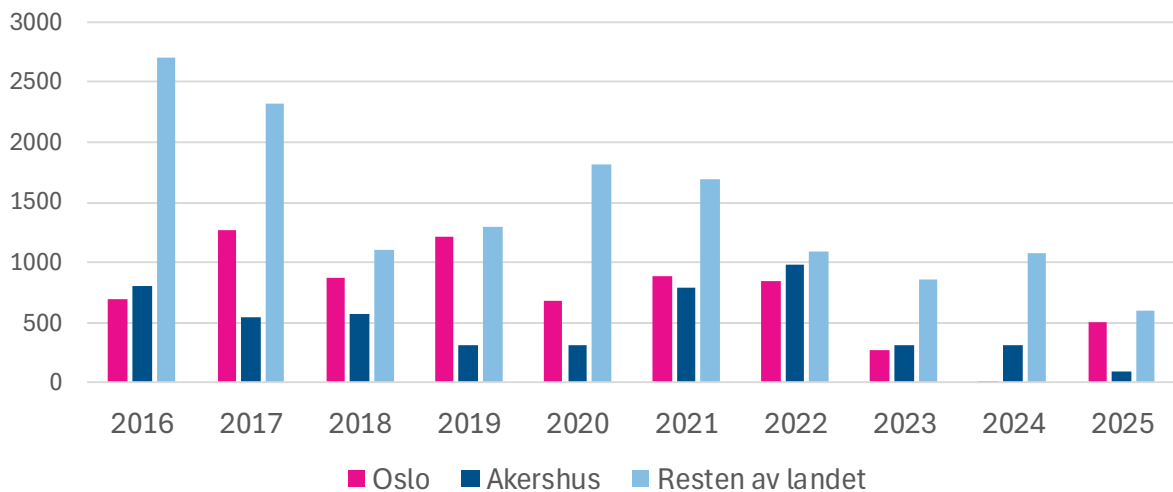
De senere årene har boligbyggelagenes byggeaktivitet vært klart størst på Østlandet og da særlig i Oslo/Akershus. Dette var ikke tilfelle i 2024, men i 2025 har denne trenden returnert. Oslo har tatt over som fylket med klart flest igangsettelse i 2025 med 507 igangsettelse i 2025, tilsvarende 42,6 prosent av de totale igangsettingene, opp fra kun 3 boliger i fjor. I Akershus bygges det 89 boliger, tilsvarende 7,5 prosent av de totale igangsettingene. Fylket med nest flest igangsettinger er Rogaland, med 10,2 prosent av igangsettingene.

Igangsatte boliger fordelt på geografi



Figur 4: Geografisk fordeling – boliger igangsatt av boligbyggelagene i 2025. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

Igangsetting i Oslo, Akershus og resten av landet

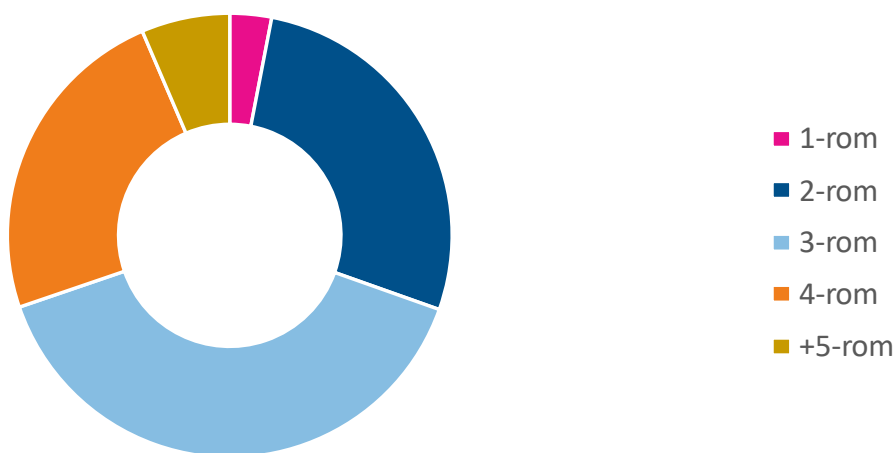


Figur 5: Boliger igangsatt etter geografisk område. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

2.5 Boligbyggelagene bygger nøkternt

Boligbyggelagene bygger gjennomgående relativt små boliger. For de igangsatte boligene i 2025 har vi mottatt opplysninger om antall rom (i tillegg til kjøkken og bad) for 1 088 av de 1 190 boligene igangsatt av boligbyggelagene. Av disse boligene er 92,1 prosent 2, 3 eller 4-roms.

BYGGING ETTER BOLIGSTØRRELSE



Figur 6: Igangsatte boliger i 2025 fordelt etter antall rom på boligene. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

2.6 ... men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris

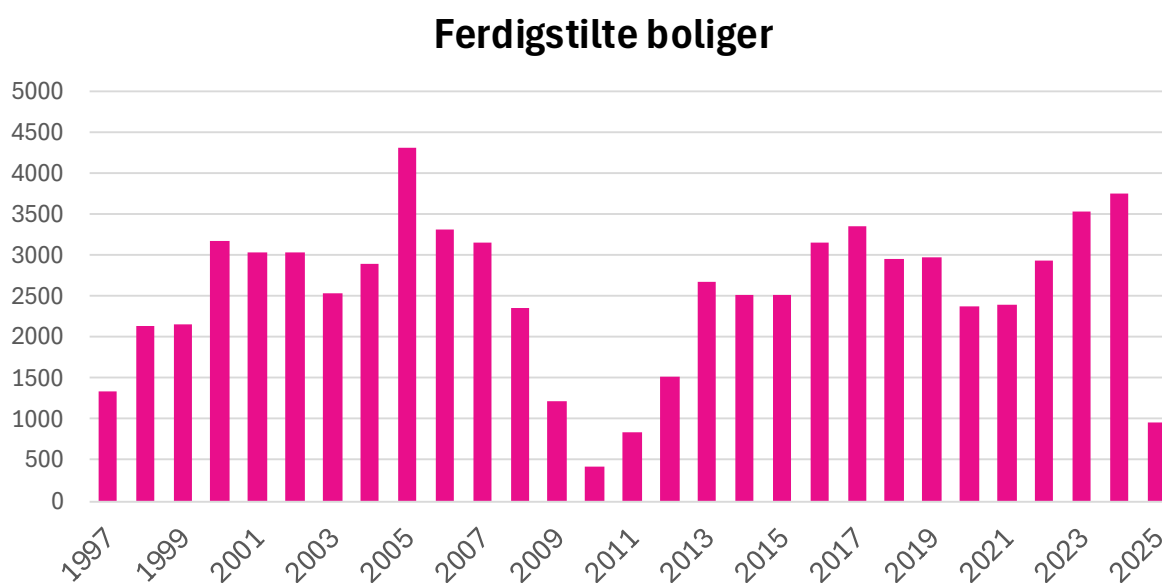
Boligbyggelagenes 29 prosjekter i 2025 hadde en vektet gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 99 822 kroner. Det er de store prosjektene i sentrale strøk som har høyest kvadratmeterpris. Dersom vi ikke vekter prosjektene etter størrelse, finner vi en median kvadratmeterpris på prosjektene på 80 342 kroner. Det er med andre ord stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet hadde en kvadratmeterpris 47 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 155 000 kroner, med sentral beliggenhet i Oslo.

Årets priser vider en betydelig oppgang fra fjoråret, hvor den vektete gjennomsnittsprisen lå på 78 105 kroner og medianprisen lå på 51 000 kroner. Det er nær sammenheng mellom beliggenhet av prosjektene og kvadratmeterprisen. En høyere andel boliger i Oslo og andre sentrale områder forklarer derfor mesteparten av denne utviklingen.

2.7 Ferdigstilte boliger

Det ble i 2025 ferdigstilt 960 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen. Dette er det laveste antallet ferdigstilte boliger siden 2011, hvor boligbyggingen fortsatt hentet seg inn etter finanskrisen. Etter mange år med forholdsvis god fart i ferdigstillelser av boliger, vitner tallene for 2025 en nedgang på 74,4 prosent fra i fjor, og vitner om en bransje som sliter med høye kostnader og lavt aktivtetsnivå.

Våre data som strekker seg tilbake til 1997 viser at boligbyggelagene i gjennomsnitt har ferdigstilt omtrent 2 530 boliger per år.

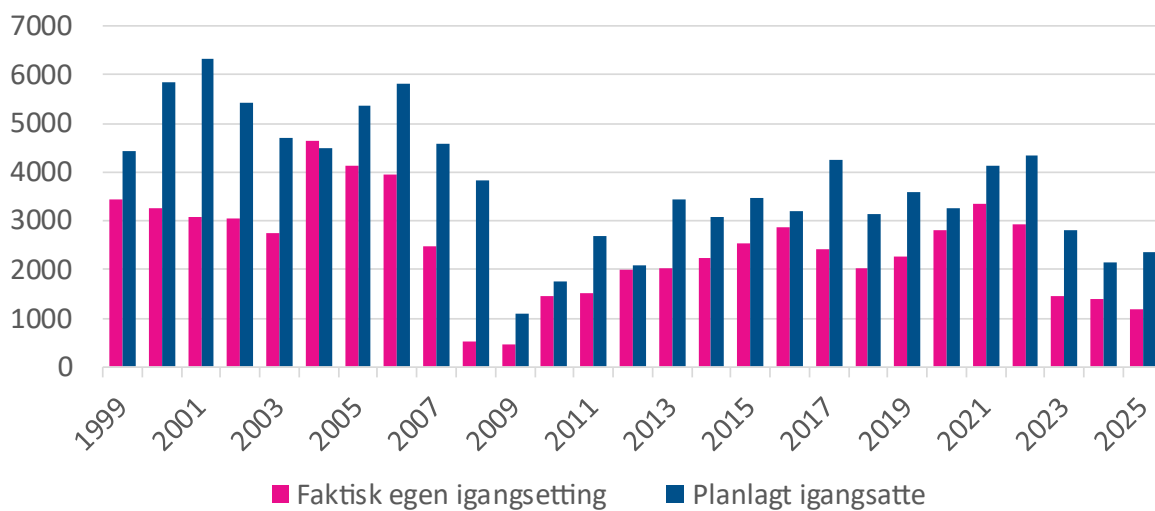


Figur 9: Antall ferdigstilte boliger i boligbyggelagene. Boliger skaffet til veie inngår ikke i figuren.

2.8 Planlagt igangsetting i 2026

Ved inngangen til 2026 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 2 357 boliger fordelt på 68 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 284 boliger fordelt på 14 prosjekter hvor medlemmene har forkjøpsrett. Historisk har imidlertid boligbyggelagenes planlagte igangsetting vært lavere enn den faktiske igangsettingen. Figur 10 viser planlagte igangsettinger ved inngangen til hvert enkelt år, sammenstilt med faktisk igangsetting i boligbyggelagene.

Planlagt og faktisk igangsetting



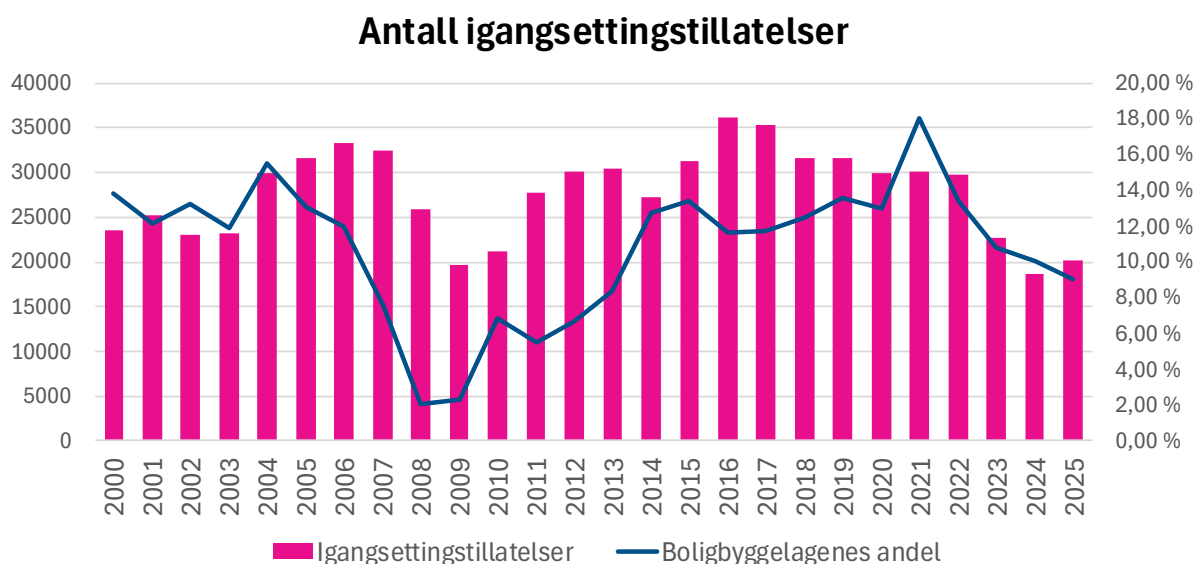
Kilde: NBBLs årsstatistikk

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

3 Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 20 184 igangsettingstillatelser i 2025. Dette utgjør en oppgang på 1 505 fra i fjor, men er 33 prosent lavere enn i 2021 da det ble registrert 30 126 tillatelser. SSB har til sammenligning ikke registrert lavere igangsettningsnivå nasjonalt enn for 2024 siden tidlig 90-tallet. Mellom 2015 og 2019 ble det i gjennomsnitt gitt 33 000 igangsettingstillatelser årlig.

Boligbyggelagenes boligbygging utgjorde 9,1 prosent av totalt antall igangsettingstillatelser i 2025. 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.

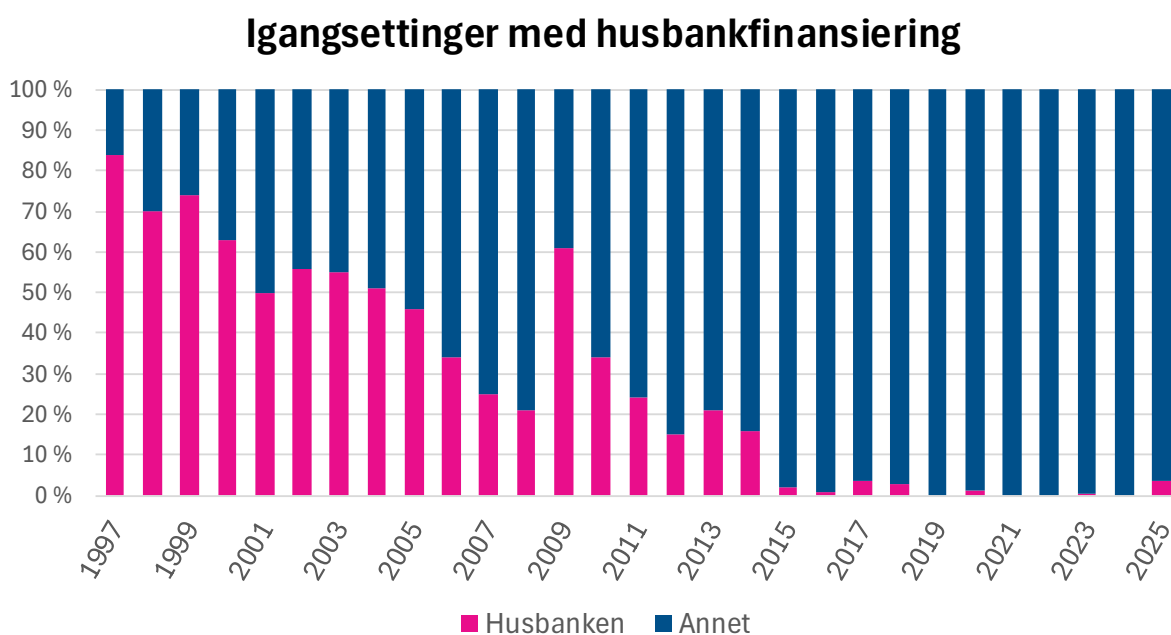


Figur 8: Antall igangsettingstillatelser gitt i 2025 i hele landet, og igangsatte boliger boligbyggelagene som andel av antall igangsettingstillatelser i hele landet. Her er boliger skaffet til veie inkludert. Kilde: SSB og NBBL

4 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 2025 var det kun et byggeprosjekt i boligbyggelagene som fikk finansiering fra Husbanken. Dette var et OBOS-prosjekt i Oslo ved navn Oen.

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.



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.