

# Boligstatistikk 2020



Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelagene. Per 31.12.2020 var 41 boligbyggelag tilsluttet NBBL. Disse har 1 135 000 medlemmer og forvalter 570 000 boliger i 14 700 borettslag og sameier 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](http://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	503 000	246 000
Usbl	109 000	62 000
TOBB	70 000	35 000
BOB	70 000	28 000
Bate	57 000	27 000
Bori	36 000	28 000





## Boligbyggelagene er en trygg havn for mange

Bård Folke Fredriksen  
Administrerende direktør



## 2020: Vekst i et vanskelig år

Boligbyggelagene er en trygg havn for mange. På tross av et krevende 2020 preget av usikkerhet, melder boligbyggelagene om betydelig vekst, både i antall medlemmer og forvaltningsoppdrag. Boligbyggelagene har også vært pådrivere for – og utviklet – alternative veier til egen bolig, slik som *Leie-til-eie*, *OBOS Deleie* og *OBOS Bostart*. Det er en del av vår fantastiske egenart.

Korona-lockdown i mars og april førte til bråstopp, men boligbygging, omsetning og rehabilitering kom raskt i gang igjen. Likevel ble boligbyggingen totalt sett noe lavere enn tidligere år. Det som nok bekymrer aller mest er at boligprisene økte i galoppfart i pressområdene der det igangsettes og ferdigstilles altfor få nye boliger. Eierandelen blant de med lavest inntekt

fortsetter å synke. For å bremse boligprisveksten må det bygges mer. Bare slik skaper vi en bedre balanse mellom tilgjengelige boliger og boligkjøpere – mellom tilbud og etterspørsel.

Hvis boligbyggelagene og andre utbyggere skal klare å øke boligbyggingen i pressområdene, må kommunene gjøre flere områder og tomter byggeklare enn i dag, saksbehandlingen må ta kortere tid, og forutsigbarheten i prosessene øke. Staten må på sin side bidra med forenklinger av lov- og regelverk.

I Norge er vi stolte av den norske boligmodellen og samarbeidstradisjonene våre. Nettopp samarbeid og ekstrainsats fra kommune, stat og boligbyggere er avgjørende for at flere skal få oppfylt boligdrømmen.

2020:

1 135 000  
medlemmer

41  
boligbyggelag

2010:

812 000  
medlemmer

64  
boligbyggelag

2000:

633 000  
medlemmer

99  
boligbyggelag



## Tidenes medlemsvekst i 2020

Folk fortsatte å strømme til boligbyggelagene i 2020. De siste 20 årene har boligbyggelagene doblet medlemsmassen. Om lag hver femte nordmann er nå medlem i et boligbyggelag. Med totalt 67 000 nyinnmeldte medlemmer hadde boligbyggelagene en netto medlemsvekst på hele 49 000 i 2020. Det er tidenes høyeste medlemsvekst, målt i antall. Ved årsskiftet hadde boligbyggelagene dermed hele 1 135 000 medlemmer, fordelt på 41 boligbyggelag. Samlet gjør det boligbyggelagene til Norges tredje største medlemsorganisasjon.

I etterkant av finanskrisen feiet en fusjonsbølge over boligsamvirket. Samtidig som antall medlemmer økte kraftig, ble antall boligbyggelag halvert. Det var en ønsket utvikling som

sikret medlemmene et enda bedre tilbud fra større og finansielt mer robuste boligbyggelag. De siste fire årene har imidlertid antall medlemslag i NBBL vært uendret på 41 boligbyggelag.

OBOS er det største boligbyggelaget med 503 000 medlemmer og 246 000 forvaltede boliger. Usbl har 109 000 medlemmer og forvalter 62 000 boliger, mens TOBB og BOB ligger på en delt tredjeplass med 70 000 medlemmer hver, og henholdsvis 35 000 og 28 000 forvaltede boliger.

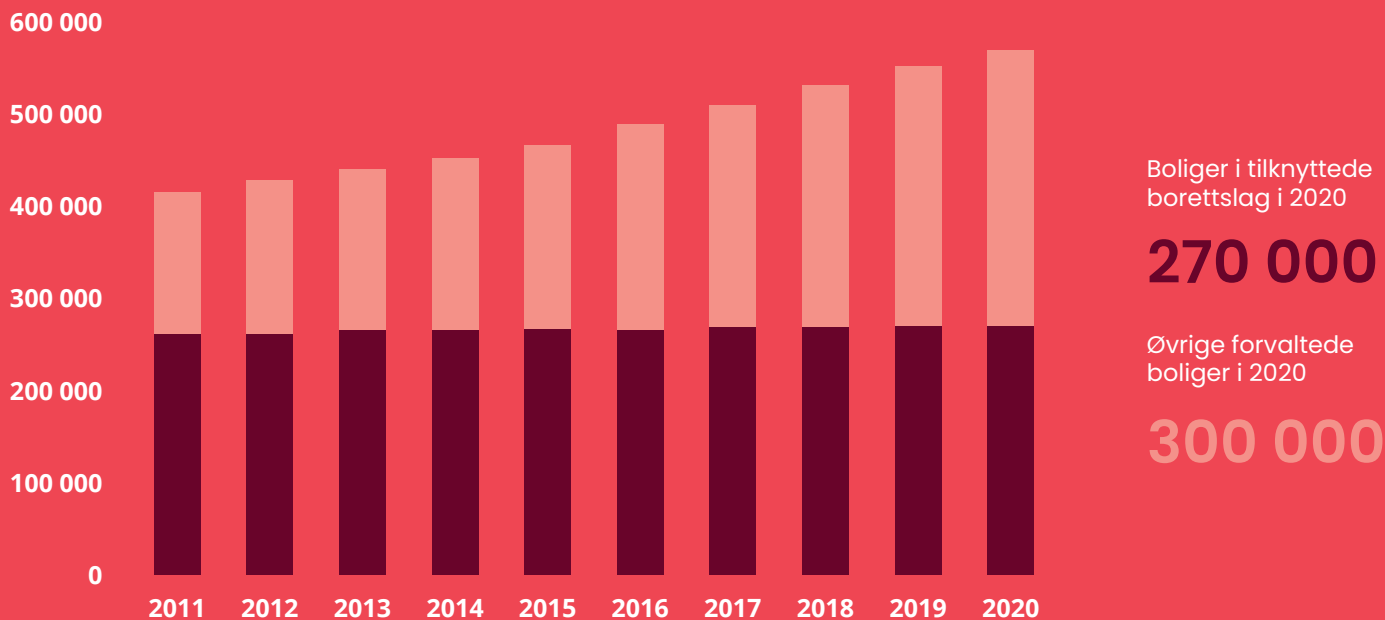
## Forvaltningsekspert

Boligbyggelagens forvaltningsvirksomhet har i de senere årene hatt en sterk vekst. Veksten fortsatte også i 2020. Ved utgangen av 2020 forvaltet boligbyggelagene til sammen 14 700 boligselskaper og 570 000 boliger. Av disse var det 5 800 tilknyttede borettslag med til sammen 270 000 boliger. Tilknyttede borettslag er etablert av boligbyggelagene selv.

Det er imidlertid i boligselskapsom ikke er etablert av boligbyggelag – øvrige forvaltede – at andelen forvaltede boliger øker mest. Det omfatter frittstående borettslag, sameier, utleieboliger, og øvrige boliger. Forvaltningen av slike boliger passerte en milepæl på 300.000 slike boliger i 2020. Sterk vekst gjennom flere år betyr at også forvaltningsmassen har doblet seg de siste 20 årene. Det viser at boligbyggelagens forvaltningsekspertise er etterspurt.



## Forvaltede boliger i norske boligbyggelag



# Overopphøtet boligmarked

Da koronapandemien traff norsk økonomi i mars 2020, fryktet mange en nedtur i boligmarkedet. Det ble riktignok en kortvarig bråstopp og usikkerheten var høy de første ukene etter at myndighetene stengte store deler av norsk økonomi. Tilliten i markedet kom imidlertid tilbake allerede tidlig på forsommeren, og etter det så boligkjøperne seg aldri tilbake. Prisene på borettslagsboliger økte hele 8,7 prosent på landsbasis i 2020 – en bemerkelsesverdig utvikling i et bemerkelsesverdig år.

Utviklingen er som alltid sammensatt, men det antas at den høye prisveksten må sees i sammenheng med enorme finanspolitiske krisepakker til norske husholdninger og næringslivet. Det bidro til å forhindre en større nedtur i norsk økonomi.

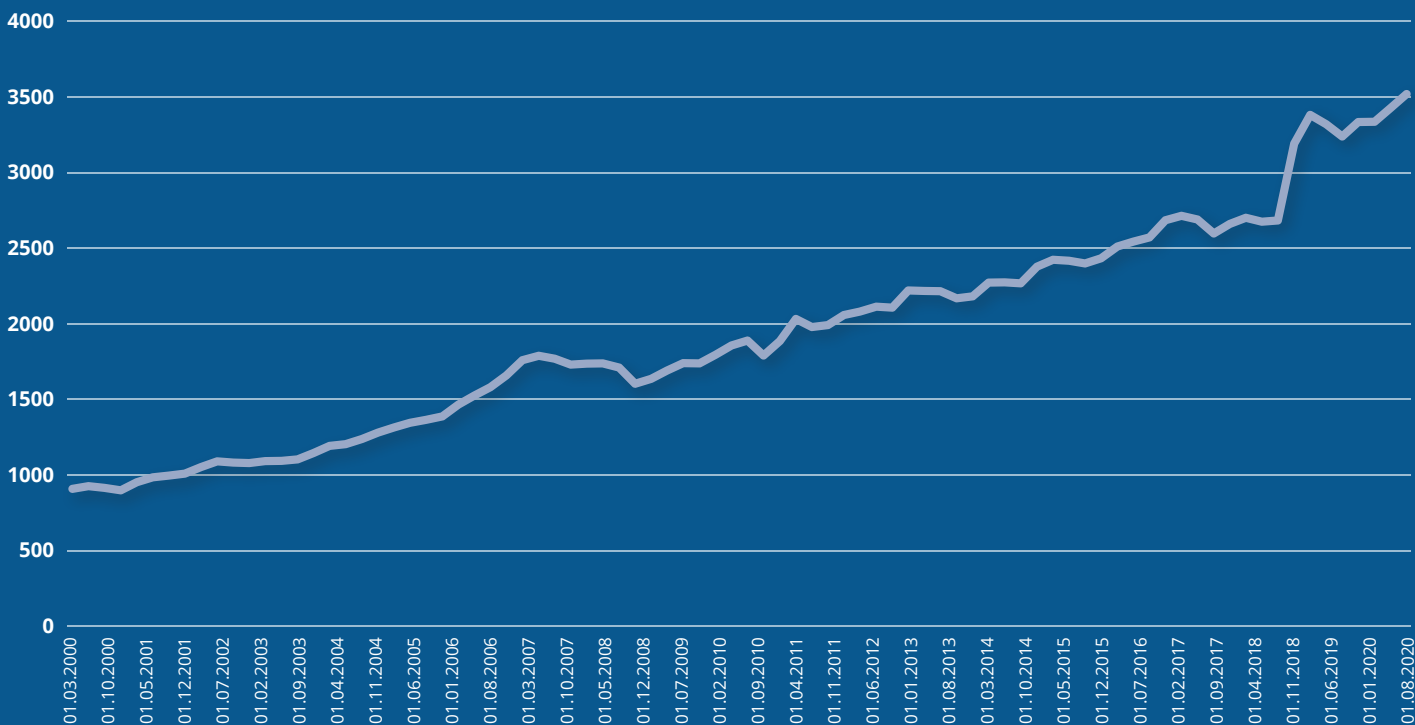
I tillegg kom mer vi ikke utenom pengepolitikken: «atomknappen» i boligmarkedet. Styringsrenten ble kuttet fra 1,5 til 0 prosent og Finansdepartementet økte midlertidig boliglånsforskriftens fleksibilitetskvote fra 10 til 20 prosent i andre og tredje kvartal.

På toppen av dette har tvungen sparing som følge av lockdown og pandemirestriksjoner ført til at spareraten har skutt i været. Mye av disse midlene kan ha funnet veien inn i boligmarkedet. Og ved inngangen til 2021 er boligmarkedet helt tydelig overopphøtet.

# 8,7%

Prisstigning i 2020

## Boligpriser i norske boligbyggelag





## Bruk av forkjøpsrett

I 2020 skiftet om lag 28 000 av bruktboligene i de tilknyttede borettslagene eier. Det betyr at omtrent hver tiende bolig ble omsatt i løpet av året. Forkjøpsretten er den viktigste fordel for boligbyggelagenes medlemmer. I 2020 ble forkjøpsretten benyttet ved kjøp av 16 prosent av de omsatte boligene, en oppgang fra 14 og 15 prosent foregående år.

Forkjøpsretten anses av mange som den viktigste medlemsfordelen i boligbyggelagene og bruken henger til en viss grad sammen med utviklingen i markedet. Når boligkjøperne har mye å velge mellom og omsetningstiden øker er det som forventet at forkjøpsretten brukes i noe mindre grad. Fra 2010 og fram til 2020 varierer bruk av forkjøpsrett fra 14 til 20 prosent av totalt omsatte boliger.



# Byggevirksomhet

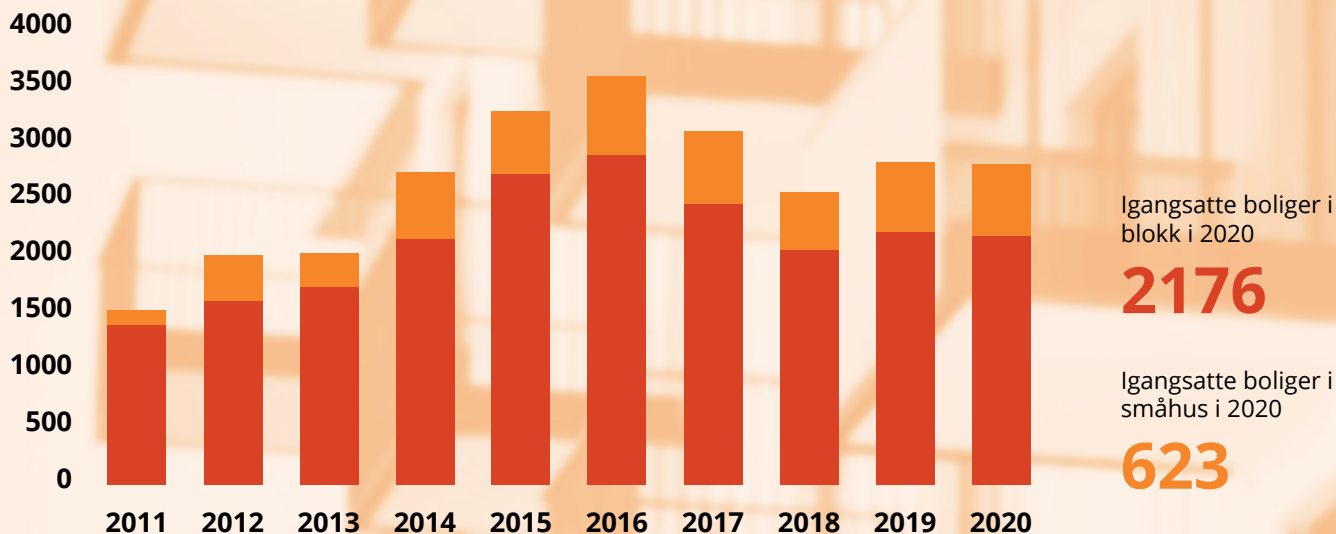
De siste årene har vært preget av høy byggeaktivitet generelt og blant boligbyggelagene spesielt. Boligbyggelagene bidro til å igangsette 3 898 nye boliger i 2020. Dette utgjorde 16,5 prosent av den totale igangsettingen av nye boliger i Norge. Medlemmene deres hadde forkjøpsrett på så å si alle disse boligene. Boligbyggelagene stod selv for byggingen av 2 799, mens 1 099 boliger ble skaffet til veie med forkjøpsrett for medlemmene via avtaler.

OBOS var igjen landets største boligbygger som igangsatte hele 1 694 boliger. I tillegg bygges det et betydelig antall boliger

av bl.a. Usbl, Vestbo og BOB. Blant de mellomstore lagene skiller Porsgrunn, Skien og Halden Boligbyggelag seg ut med stor igangsetting i 2020. Det er også gledelig at hele 24 av 41 boligbyggelag startet byggeprosjekter spredt over hele landet i 2020.

Selv om boligbyggelagene er spredt over hele landet bygges mest i de største byene og deres omegn. Her finnes også de største boligbyggelagene. I 2020 var byggeaktiviteten størst i Oslo, hvor én av fire boliger ble igangsatt. Deretter fulgte Bergen som stod for om lag 15 prosent av igangsettingen.

## Antall igangsatte boliger etter type bolig



Figuren inkluderer ikke boliger skaffet til veie

**“ Boligbyggelagene er Norges største boligbygger**

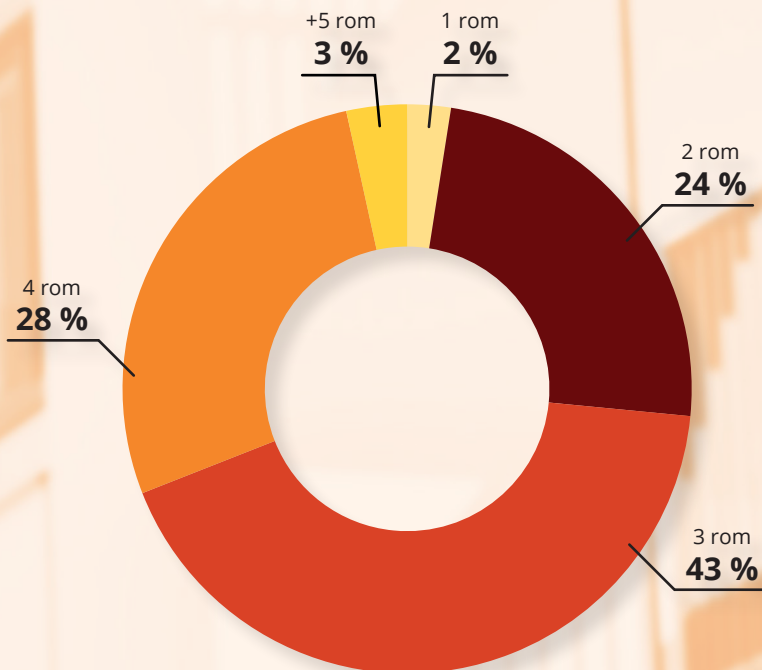


Boligbyggelagenes boligtilbud er gjennomgående av nøktern størrelse. I 2020 var 42 prosent av de igangsatte boligene tre-roms. Deretter fulgte fire- og toroms som utgjorde hhv. 28 og 24 prosent av de igangsatte boligene.

For alle boligene igangsatt i 2020 er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 60 000. Det er imidlertid stor variasjon, og prosjektenes beliggenhet har stor betydning for prisen. Som ventet finner vi de dyreste prosjektene i og rundt de store byene.

Ettersom en overvekt av boligene er igangsatt i sentrale strøk bidrar det til å dra opp den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen. Fjorårets dyreste prosjekt var Frysjaparken i Oslo igangsatt av OBOS, der lå kvadratmeterprisen i størrelsesorden 85 000. Boligbyggelagene tilbyr imidlertid et vidt spenn av boliger. Og i andre enden av skalaen finner vi prosjekter med en kvadratmeterpriser helt ned mot 30.000 kroner i andre deler av landet.

## Bygging etter boligstørrelse





## Igangsetting og eieform

Historisk har boligbyggelagene stort sett valgt å bygge borettslag, men i etterkant av finanskrisen var det en periode der boligbyggelagene i økende grad organisert nybygde boliger som sameier. De siste årene har imidlertid borettslagsformen vært på fremmarsj igjen og i 2020 utgjorde andelen borettslag 67 prosent av alle igangsatte boliger, mens sameieformen utgjorde 31 prosent. Valget av eieform påvirkes av etterspørselen i markedet, men det har vært en bevisst satsing fra både boligbyggelagene og NBBL å fremheve kvalitetene ved å velge borettslagsformen.

Det har vært en sterk vekst i igangsettingen de siste årene. Den generelle trenden er at det bygges flere blokkleiligheter. Dette gjelder også boligbyggelagene. Av de igangsatte boligene i 2020 var 78 prosent i blokk og 22 prosent i småhus/rekkehus.

Byggevirksomhet er krevende. Det krever god og bred kompetanse, og ikke minst innebærer det krav til kapital. For å drive boligbygging over tid må utbyggeren ha nok kapital til å kunne sitte med tomtereserver. Etterspørselen etter nye boliger kan svinge mye og raskt, og dette innebærer også at utbyggeren må ha kapital til å drifte prosjekter hvor det i en periode kan være usolgte boliger.

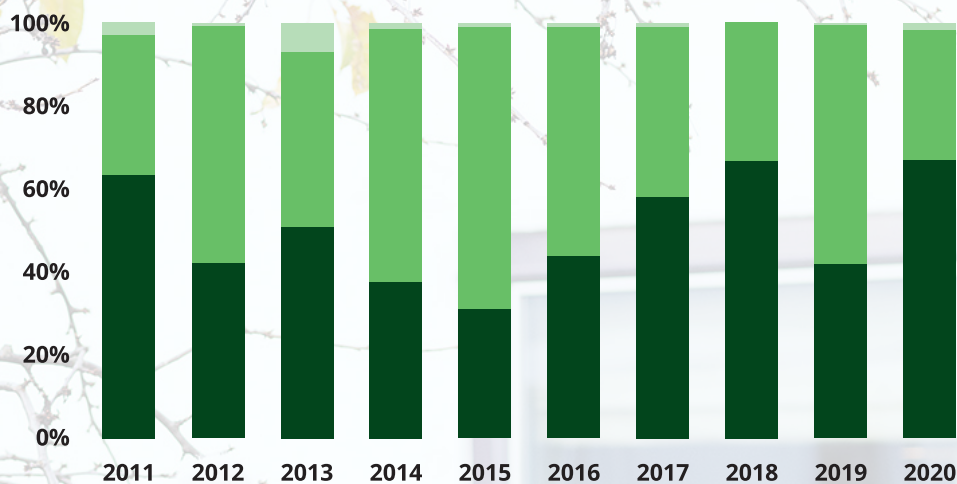
For å redusere denne risikoen har NBBL siden 1994 hatt et eget forsikringselskap mot tap som følge av usolgte boliger i nybyggingsprosjekter, NBBL Fulltegningsforsikring AS. Selskapet er det eneste av sitt slag i Norge. De opererer i samarbeid med boligbyggelag, utbyggere, entreprenører og boligutviklere over hele landet, og kan forsikre alle typer boligprosjekter.

I tillegg kan boligbygger gjennom FF Boligsalg AS tegne tilleggsdekning, som gir en opsjon på salg til en forhåndsbestemt pris, med fullt oppgjør for alle usolgte boliger ved ferdigstillelse.





## Nybygde boliger etter eieform



Borettslag

**1882**

Sameie

**873**

Annet

**44**



I 2020 var 8 av 10 igangsatte boliger i blokk



# Noen av sakene vi jobbet med i 2020



## Aktiv boligpolitikk

Gjennom året var NBBL særlig opptatt av å løfte boligsituasjonen til unge førstegangskjøpere og eldre med behov for tilrettelegging i egen bolig. Den norske eiermodellen har ført til mindre ulikhet og jevnere formuesfordeling enn i de fleste andre land, og må underbygges og videreføres i norsk boligpolitikk fremover.



## Klima og miljø

Nye nettleiepriser kan true lønnsomheten til energieffektivisering og lokal solenergi. Vi kom også med innspill til ny energimerkeordning hvor hele flerboligbygg energimerkes, ikke bare den enkelte leilighet. Slik får energimerket verdi også for borettslag og sameier.



## Økt boligbygging

Effektive plan- og byggesaksprosesser er viktig for målet om høy og stabil boligbygging. NBBL lyktes i 2020 med at hensynet til tilstrekkelig boligbygging skal inn i plan- og bygningslovens formålsparagraf. NBBL har foreslått en rekke endringer i loven, og påpekt at reguleringstiden har økt dramatisk de siste årene.



## Digitale årsmøter

Smitteverntiltak pga. koronapandemien drev frem omfattende digitale endringer. NBBL engasjerte seg sterkt og vant frem, slik at borettslag og sameier kan gjennomføre digitale årsmøter og generalforsamlinger i tråd med boliglovene, først ved midlertidig adgang og tilslutt med permanent lovendringer. NBBL var særlig opptatt av at også mindretall skal ivaretas i digitale møter.



## Førstegangskjøpere

Høye boligpriser og strenge lånekriterier fører til at mange sliter med å etablere seg på boligmarkedet. Stadig flere boligbyggelag har satset på alternative eiermodeller som f.eks. *Leie-til-eie* og *OBOS Deleie*, og trenden fortsetter inn i 2021. NBBL oppfordrer politikerne til å følge etter med økonomiske virkemidler slik at ikke flere havner utenfor.

Les mer om våre interessepolitiske saker på [nbbl.no/politikk](https://nbbl.no/politikk)

# Boligmarkedsbarometeret

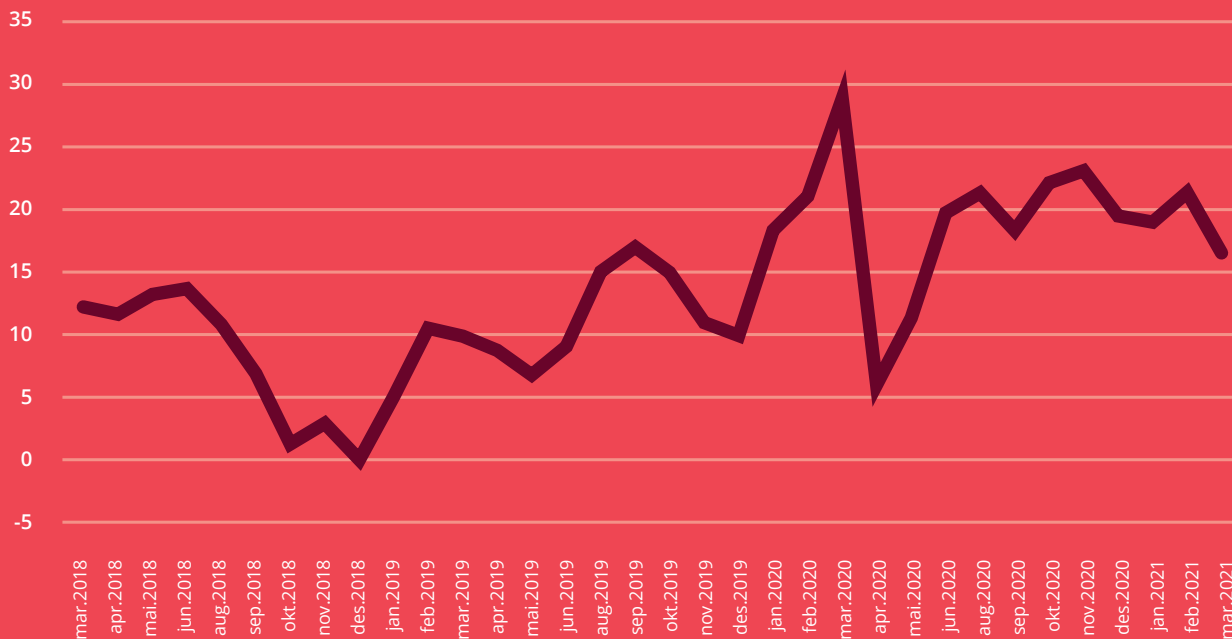
Boligmarkedsbarometeret er en månedlig måling av det norske folks forventninger til utviklingen i boligmarkedet med utgangspunkt i spørsmål om boligpriser, boliglånsrente og jobbsikkerhet.

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.

Finne ut mer om barometeret med mer på [nbbi.no/statistikk](https://nbbi.no/statistikk)

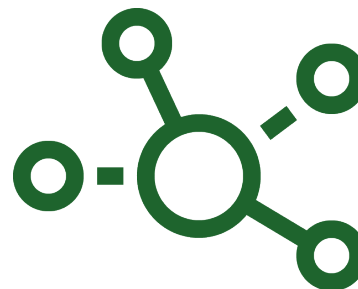


Christian Fregstad Bjerknes er sjeføkonom i NBBL  
Foto: Nadia Frantsen



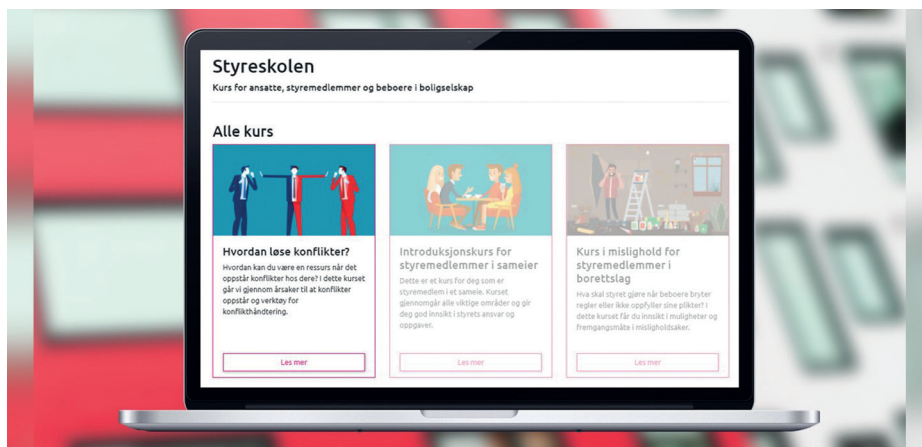
# Et digitalt år

2020 var et helt spesielt år. NBBL klarte heldigvis å opprettholde normal drift under pandemien, men måtte – som de fleste andre – ta i bruk nye, digitale løsninger. Både kurs, konferanser, frokostmøter, nye prosjekter og interne møter måtte finne veien til nye plattformer. Sjelden har teknologien vært viktigere. Det kommer det fortsatt til å være, også når vi kommer tilbake til normalen. Å være såpass fleksibel at man tilbyr både fysiske og digitale møteplasser for kompetanseutvikling, har blitt essensielt.



... arrangerte vi ni kurs og konferanser, hvorav de fleste var heldigitale

... holdt vi fem frokostmøter, hvorav fire var heldigitale



... lanserte vi Styreskolen, som allerede er tatt i bruk av 14 boligbyggelag



... lanserte vi *Jusprat med boligeksperten*, en webserie fra NBBLs advokater

## Jusprat med boligeksperten

### Episode 21:

Nye permanente regler om digitale årsmøter og generalforsamlinger, samt elektronisk kommunikasjon



... hadde vi totalt 15 660 deltakere på våre arrangementer og e-læringstilbud

... lanserte vi en egen bærekraftstrategi

... presenterte vi for første gang kjøpekraftindeksen for førstegangskjøpere



NBBL / @NBBLno



@NBBLno



NBBL



boligbyggelag



**1 135 000**  
medlemmer

**41**  
boligbyggelag

**14 700**  
boligselskaper

**570 000**  
boliger

Norske Boligbyggelags Landsforbund  
Tlf.: 22 40 38 50  
E-post: [nbbbl@nbbbl.no](mailto:nbbbl@nbbbl.no)  
[www.nbbbl.no](http://www.nbbbl.no)