

Byggestatistikk



Organisasjon, boligforvaltning, boligbygging og
boligomsetning i norske boligbyggelag



2021

Innhold

Forord	3
Innledning	4
Hovedtall for 2021	5
Byggeaktivitet	6
Igangsetting fordelt på eieform	7
Samarbeidspartnere	7
Boliger skaffet tilveie uten byggherreansvar	8
Geografisk fordeling	8
Boligbyggelagene bygger nøkternt	9
... men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris	9
Finansiering: Husbankens rolle marginaliseres	10
Nasjonale byggetall	11
Ferdigstilte boliger	12
Planlagt igangsetting i 2022	13

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 tilveie nye boliger for sine medlemmer. Rapporten har blitt utgitt årlig siden 1996.

NBBLs byggestatistikk for 2021 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 41 boligbyggelagene har 1 186 000 medlemmer og forvalter 594 000 boliger i 15 300 boligselskaper over hele landet.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag.

Statistikken er utarbeidet av sjeføkonom i NBBL, Christian Frengstad Bjerknes.
Tlf.: 970 40 963 / E-post: cb@nbbl.no

NBBL, Øvre Vollgt. 11, Pb. 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf.: (+47) 22 40 38 50 / E-post: nbbl@nbbl.no

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 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 prosjektene hvor boligbyggelaget er delaktig i byggeprosessen uansett om de er heleid eller deleid av boligbyggelaget, men vi har også registrert noe informasjon om de prosjektene hvor boligbyggelaget har skaffet til veie 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 2021¹

Boliger igangsatt av boligbyggelagene:	3 364
Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar for boligbyggelagene:	2 059
Boliger totalt igangsatt med medvirkning fra boligbyggelagene:	5 423
Boliger ferdigstilt av boligbyggelagene i 2021:	2 402²

I 2021 medvirket boligbyggelagene til å igangsette til sammen 5 423 boliger. Boligbyggelagene igangsatte selv 3 364 boliger, mens 2 059 boliger ble skaffet til veie gjennom å være salgs-/markedsføringskanal med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Av de igangsatte boligene var 2 646 boliger i blokk og 718 boliger i småhus. Ifølge Boligprodusentene ble det igangsatt 25 425 nye boliger i løpet av 2021. Boligbyggelagene var dermed involvert i igangsetting av 21,3 prosent av alle igangsatte boliger i 2021, en betydelig oppgang fra 16,5 prosent i 2020.

Medlemslagene i NBBL ferdigstilte 2 402 boliger i 2021, en marginal oppgang fra 2 377 i 2019. Økt igangsetting tilsier at antallet vil stige de kommende årene.

Ved inngangen til 2022 har boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 4 353 boliger fordelt på 137 prosjekter, samt skaffe til veie ytterligere 894 boliger fordelt på 37 prosjekter hvor medlemmene har forkjøpsrett.



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

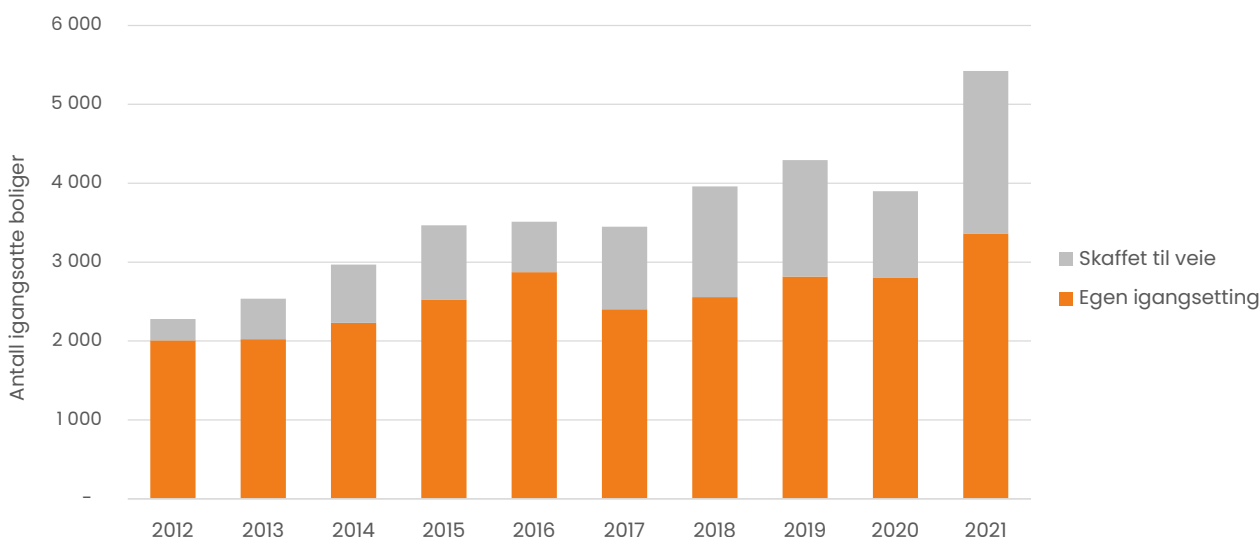
² Boliger ferdigstilt inkluderer ikke «boliger skaffet til veie».

Byggeaktivitet

I 2021 medvirket boligbyggelagene til at det ble igangsatt til sammen 5 423 boliger, en oppgang fra 3 898 boliger foregående år. Den økte byggeaktiviteten fremstår som særlig kraftig sett i lys av at aktiviteten har vært nokså høy og stabil over flere år. Det er imidlertid fornuftig å se årene 2020 og 2021 i sammenheng all den tid utbruddet av koronapandemien kan ha ført til utsettelse og at enkelte prosjekter ble skjøvet over nyttår.

Ved å se nærmere på tallene ser vi at både boligbyggelagenes egen igangsetting (hvor boligbyggelaget er involvert som byggherre) og antall boliger skaffet til veie med forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer tiltar i 2021. Stort etterspørselspress i boligmarkedet gjennom pandemien antas å ha bidratt til at byggeaktiviteten har tiltatt.

Samlet sett medvirket boligbyggelagene til 21,3 prosent av nasjonal igangsetting basert på Boligprodusentenes anslag på 25 425.



Figur 1. Antall igangsatte boliger samt boliger skaffet til veie siste 10 år.

Av de 5 423 igangsatte boligene var boligbyggelagene selv involvert i byggingen av 3 364 boliger, mens 2 059 boliger ble skaffet til veie til medlemmer via avtaler med andre utbyggere. Boligbyggelagets medlemmer hadde forkjøpsrett på så å si alle disse boligene. Kun 9 boliger ble igangsatt uten forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

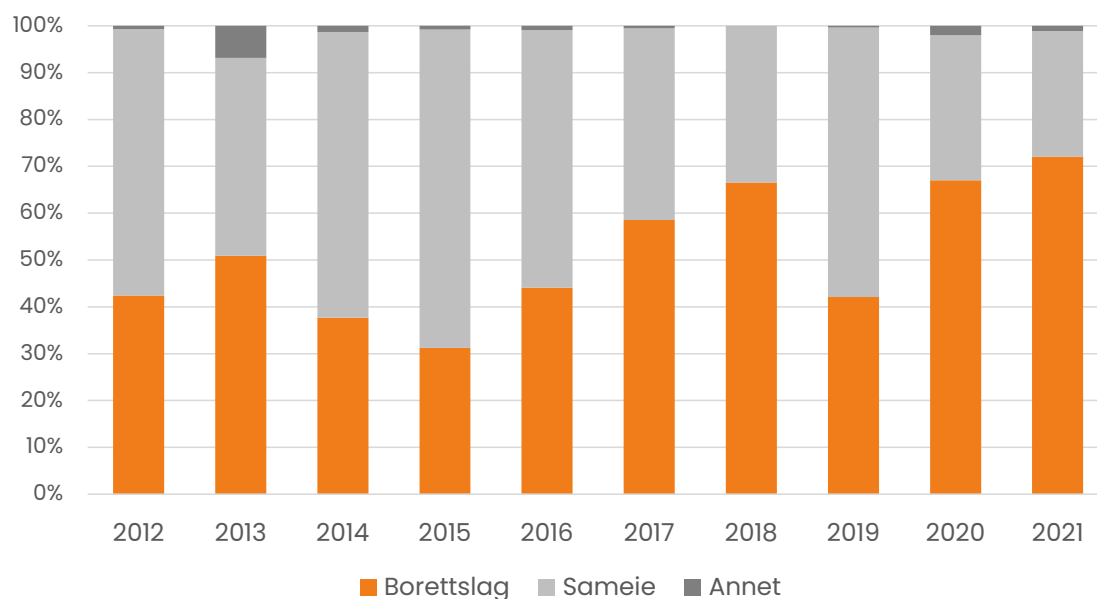
I løpet av 2021 igangsatte 18 av 41 boligbyggelag egne byggeprosjekter. OBOS er nok en gang Norges største boligbygger i 2021, og igangsatte hele 2 154 boliger. I tillegg til egen igangsetting skaffes det til veie et betydelig antall boliger med forkjøpsrett fra en rekke boligbyggelag.

Blokkleiligheter har i de senere år vært den dominerende hustypen i boligbyggelagenes boligprosjekter. I 2021 var 79 prosent av igangsetting bolig i blokk, mens 21 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 snudd, og særlig de to siste årene har borettslagsformen igjen vært dominerende. Faktisk må vi tilbake til før finanskrisen for å finne sist andelen borettslagsboliger var like høy som i 2021. Hele 72 prosent av de igangsatte boligene var borettslag, mens 27 prosent av boligene ble organisert som sameier. Figuren nedenfor viser utviklingen de siste 10 årene.

I tidligere år har det vært en tendens til at større byggeprosjekter organiseres som sameie. De to siste årene har imidlertid utviklingen tatt en ny retning. De byggeprosjektene som benyttet sameie som eieform har gjennomgående vært mindre, mens de større prosjektene nå har blitt gjennomført som borettslag. Dette henger sammen med at borettslagsformen igjen stadig oftere foretrekkes av utbygger. 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 127 prosjekter der de selv hadde byggherreansvar, hvorav 71 prosjekter ble organisert som borettslag.



Figur 2. Organisasjonsform, igangsatte boliger i boligbyggelagene.

Samarbeidspartnere

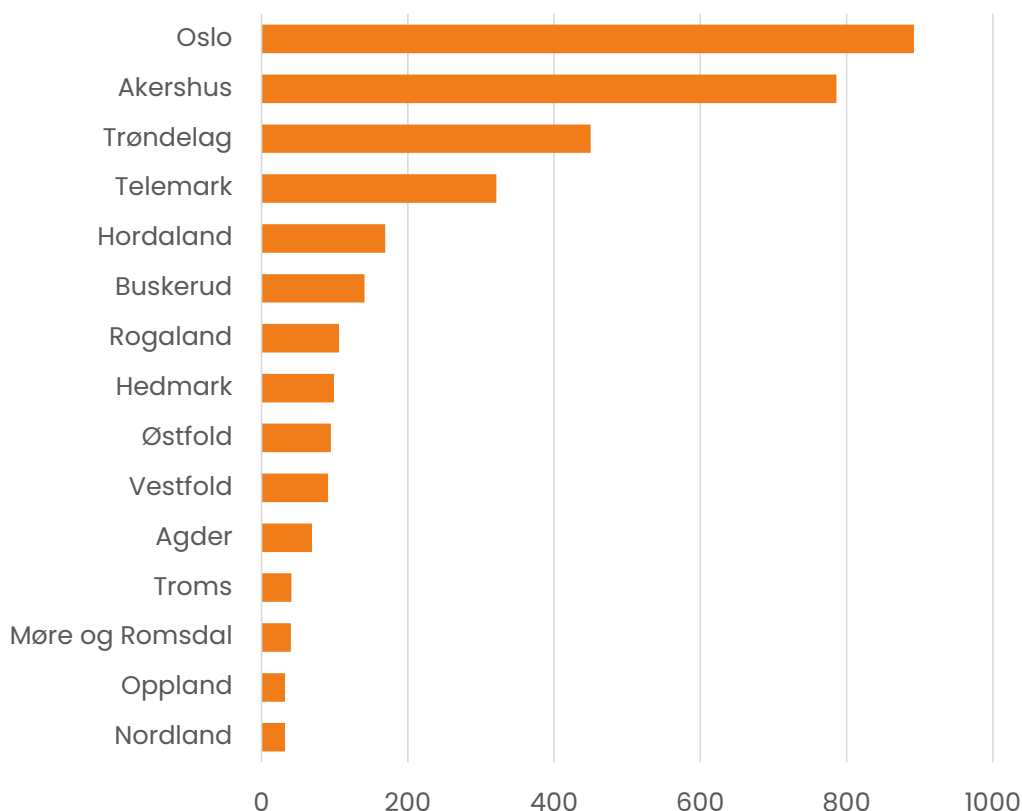
Boligbyggelagene samarbeider med andre utbyggere og deler byggherreansvaret i flere av sine byggeprosjekter. Av de 127 prosjektene som ble igangsatt i fjor, var 75 prosjekter med 1 797 boliger heleid av boligbyggelaget. Boligbyggelagene delte eierskapet i de resterende 52 prosjektene, med til sammen 1 567 boliger. Boligbyggelagenes medlemmer hadde forkjøpsrett til alle boligene der eierskapet var delt (med unntak av 9). Dette gjelder også de 2 059 boligene som ble skaffet til veie uten at boligbyggelagene hadde byggherreansvar.

Boliger skaffet til veie uten byggherreansvar

I tillegg til de 3 364 boligene som boligbyggelagene igangsatte, skaffet boligbyggelagene ytterligere 2 059 boliger til veie for sine medlemmer på annen måte i 2021. Boligbyggelagene var med på å fremskaffe disse boligene til medlemmene uten at de hadde byggherreansvar, men boligbyggelagets medlemmer hadde altså forkjøpsrett.

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. Dette har sin naturlige forklaring i at dette er den mest folkerike regionen. Om lag én av fire boliger ble igangsatt i Oslo. «Gamle» Akershus fylke følger hakk i hæl: 23 prosent av boligbyggelagenes samlede igangsetting skjedde her. Videre har boligbyggelagene over flere år også igangsatt mange boliger i Trøndelag. I 2021 skjedde 13 prosent av boligbyggelagenes igangsetting her. Ellers 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, og det kan derfor være betydelige variasjoner fra år til år.

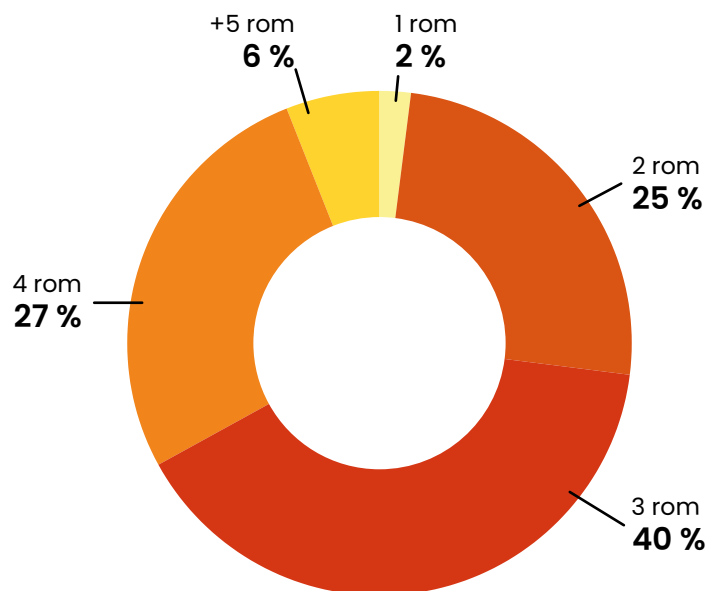


Figur 3. Geografisk fordeling – boliger igangsatt av boligbyggelagene i 2021. Basert på gammel fylkesinndeling. Boliger skaffet til veie inngår ikke i tabellen.



Boligbyggelagene bygger nøkternt

Boligbyggelagene bygger gjennomgående nøkternt. Figur 4 viser også at boligbyggelagene i liten grad bygger store boliger, kun seks prosent av igangsettingen i 2021 hadde fem eller flere rom. Hele 92 prosent av igangsettingen hadde mellom to og fire rom.



Figur 4. Igangsatte boliger i 2021 fordelt etter antall rom på boligene. Boliger skaffet til veie er ikke inkludert i disse tallene.

... men sentral beliggenhet gir høy kvadratmeterpris

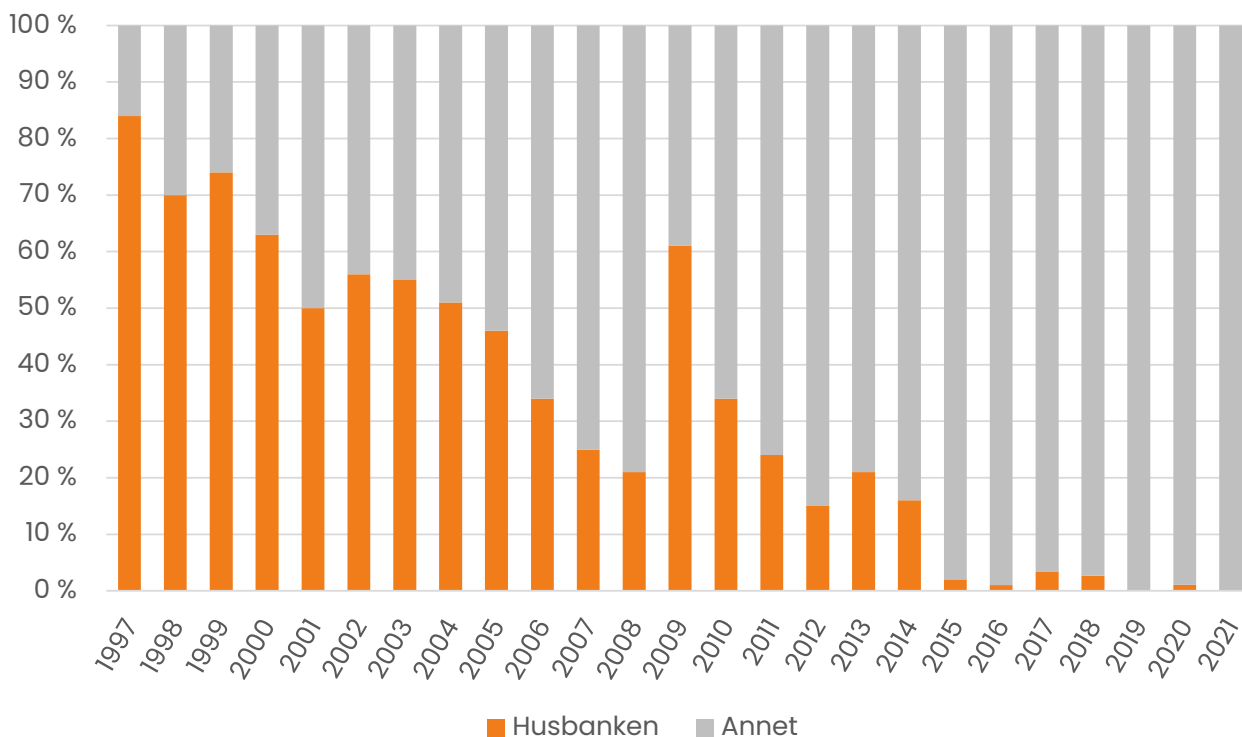
For alle boligene igangsatt i 2021 er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 70 000 kroner. Det er de store prosjektene i sentrale strøk som har høyest kvadratmeterpris. Dersom vi ikke veker prosjektene etter størrelse, finner vi at medianprosjektet har en kvadratmeterpris på 51 000 kroner. Det er med andre ord stor prisspredning. Det rimeligste prosjektet har en kvadratmeterpris 35 000 kroner, mens fjorårets høyeste kvadratmeterpris var 109 000 kroner og prosjektet lå i Fornebu i Bærum kommune. 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. 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. Det samme var tilfelle i 2021. 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.



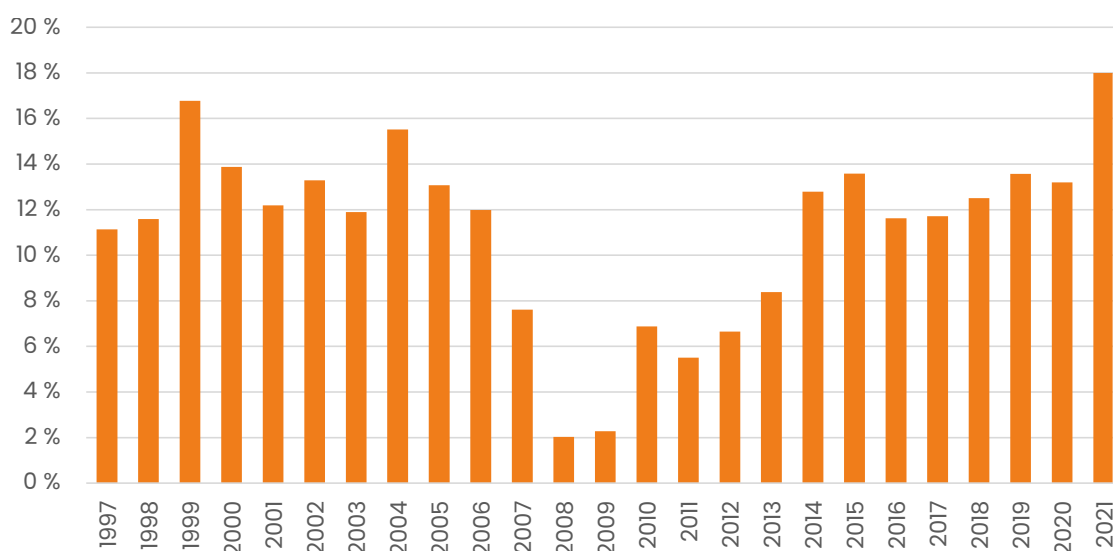
Figur 5. Andel ferdigstilte/igangsatte boliger med Husbankfinansiering. Igangsatte boliger gjelder fra og med 2009, årene før omhandler ferdigstilte boliger.



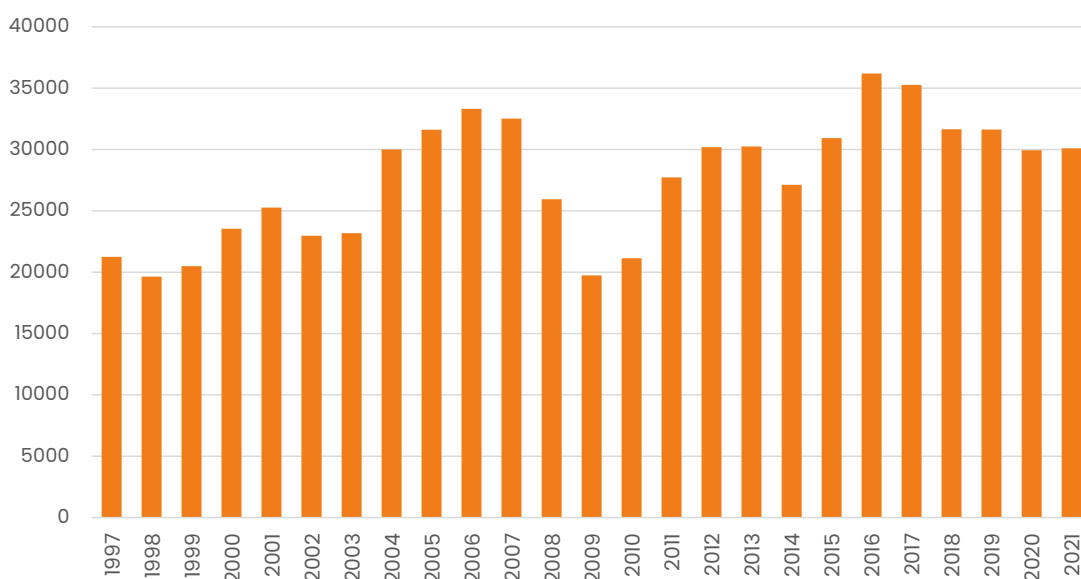
Nasjonale byggetall

Tall fra Statistisk Sentralbyrås byggearealstatistikk viser at det på landsbasis ble gitt 30 091 igangsettingstillatelser i 2021, om lag uendret fra 29 948 igangsettingstillatelser i 2020. Til tross for pandemien ser vi dermed at byggeaktiviteten har holdt seg 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. NBBL registrer boligen som igangsatt først når spaden er satt i jorda. Boligbyggelagenes boligbygging utgjør 18 prosent av totalt antall igangsettingstillatelser i 2021, noe som er en meget høy andel historisk sett. De to siste årene bør nok imidlertid sees i sammenheng pga. mulige utsettelse i igangsettingen i forbindelse med pandemien.



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

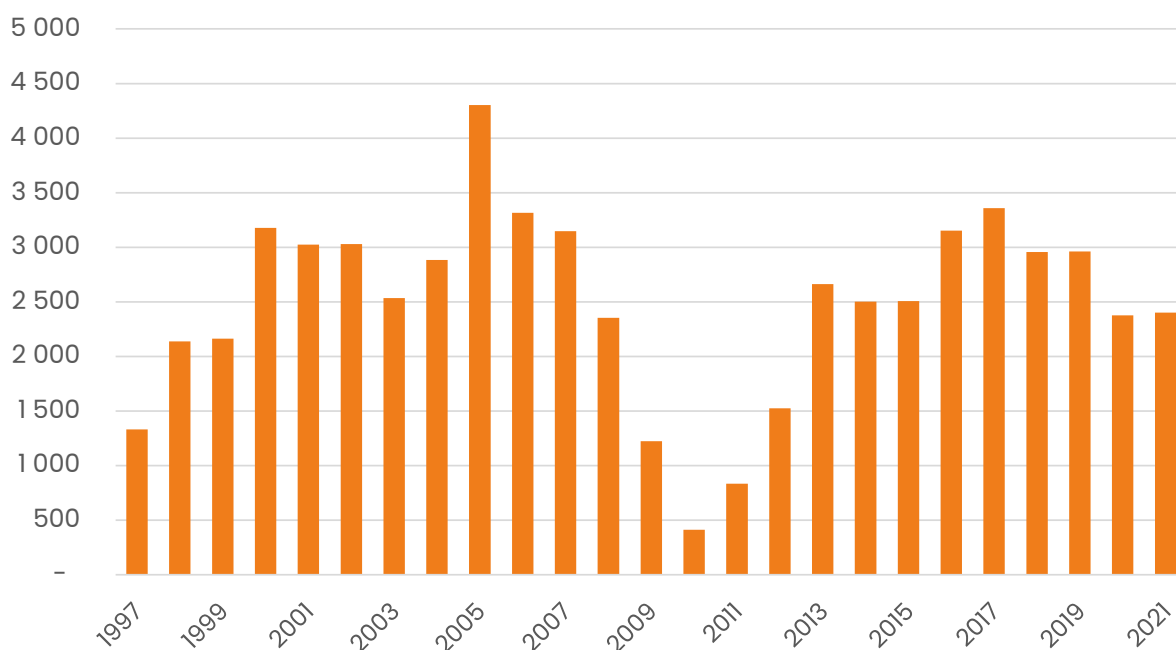


Figur 7. Igangsettingstillatelser. Kilde: SSB og NBBL

Ferdigstilte boliger

Det ble i 2021 ferdigstilt 2 402 boliger hvor boligbyggelagene var delaktige i prosessen. Det er på linje med 2020 hvor det ble ferdigstilt 2 377 boliger. Boliger skaffet til veie inngår ikke i disse tallene. Med høy igangsetting de to siste årene forventes det at antallet stiger igjen til neste år.

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 2 491 boliger per år. På nasjonalt nivå har antall igangsettingstillatelser ligget nokså stabilt de siste årene, og på et historisk sett relativt høyt nivå.



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



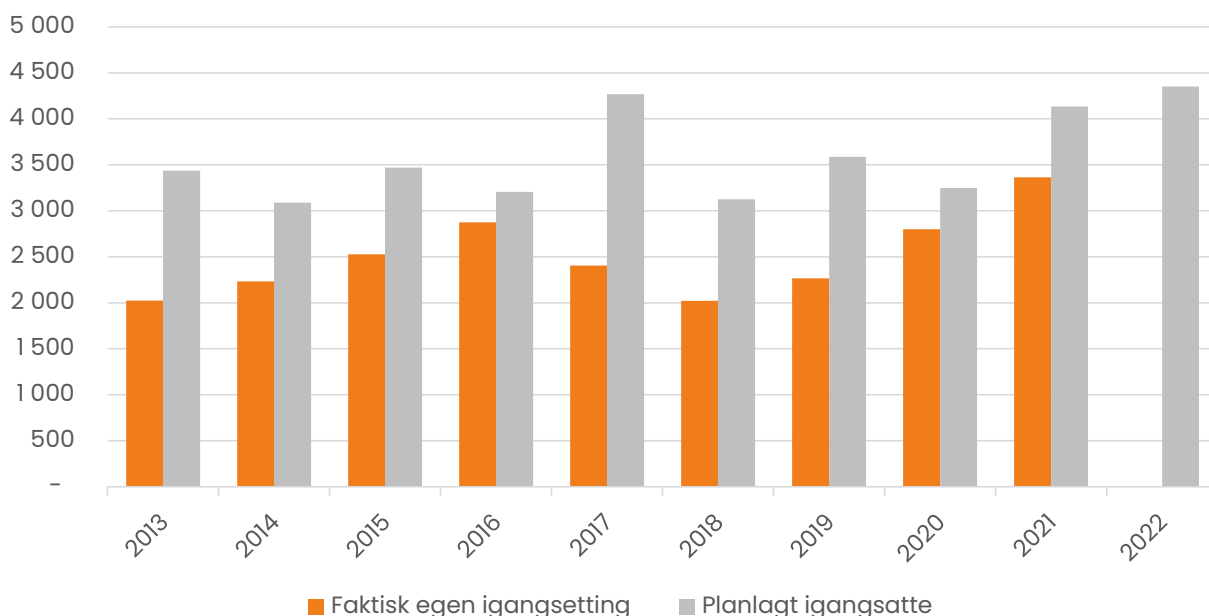
Planlagt igangsetting i 2022

Ved inngangen til 2022 hadde boligbyggelagene planer om å igangsette bygging av 4 353 boliger fordelt på 137 prosjekter. Ettersom boliger skaffet til veie ikke inngår i disse tallene, innebærer det at boligbyggelagene forventer økt byggeaktivitet i 2022.

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 2022 med planlagt igangsetting foregående år, ser vi allikevel at boligbyggelagene aldri før i vår historikk (fra 1999) har planlagt like høy byggeaktivitet.

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 894 boliger til medlemmene fordelt på 37 prosjekter, uten å ha byggherreansvar.



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

