

Byggestatistikk 2005

Tall for byggevirkomheten i boligsamvirket
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, mars 2006



49 prosent flere fullførte boliger



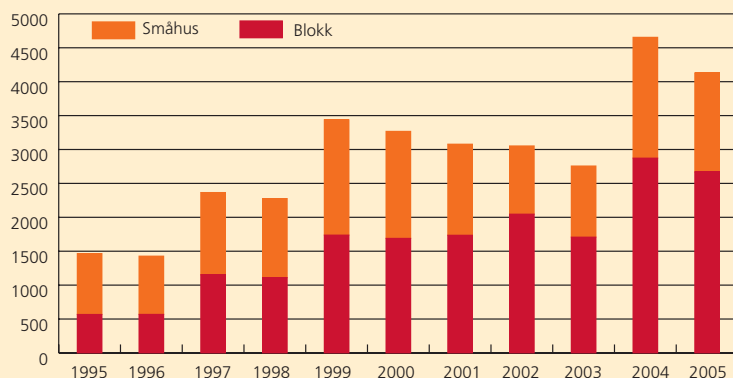
NBBLs medlemslag ferdigstilte 4.304 boliger i 2005. Det var en økning på 49 prosent fra året før, og er det høyeste antallet siden 1984.

4.130 boliger ble igangsatt i 2005. Dette var 11 prosent lavere enn i 2004, men ellers er dette det høyeste antallet siden 1987.

47 av 92 lag satte i gang byggeprosjekter i 2005, og høyest var aktiviteten hos OBOS med 528 boliger.

Ved inngangen til 2006 planlegger boligbyggelagene å sette i gang bygging av 5.826 boliger, fordelt over 217 prosjekter.

Det har tradisjonelt vært langt høyere plantall enn faktatall, og NBBL tror det også blir tilfellet i 2006. Vår prognose er ca 4.000 igangsatte boliger.



Figur 1: Antall igangsatte boliger blant Norske Boligbyggelag, 1995-2005

Hovedtall for 2005

Antall igangsatte boliger: 4.130
Antall ferdigstilte boliger: 4.304
Antall igangsatte blokkboliger: 2.670
Antall igangsatte småhus: 1.460

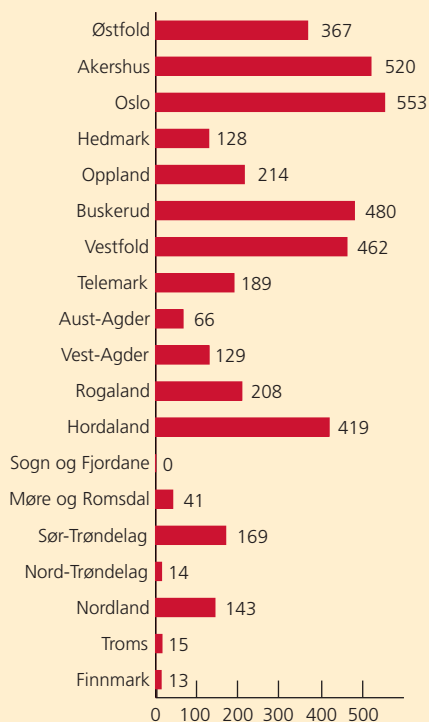
Endring fra 2004:

Nedgang i antall igangsatte boliger: 11 prosent
Økning i antall ferdigstilte boliger: 49 prosent

Prognose for 2006:

Anslag fra NBBL: 4.000 igangsatte boliger

Byggestatistikk 2005



Figur 2: Geografisk fordeling - igangsatte boliger i 2005

Igangsatte boliger

Etter en svært kraftig økning i boligbyggelagenes igangsettingstall fra 2003 til 2004, opplevde vi i 2005 en nedgang på 11 prosent i forhold til året før. Likevel er byggetallet i 2005 det nest høyeste NBBL har registrert siden 1987.

Boligbyggelagene igangsatte bygging av boliger i 17 av landets 19 fylker i 2005. Størst var aktiviteten i Oslo, med 553 boliger. Akershus fulgte like bak med 520 boliger. Også i Buskerud, Vestfold og Hordaland registrerte vi høye byggetall med 400-500 igangsatte boliger.

Blant boligbyggelagene kunne OBOS, NBBLs største medlemslag, skilte med høyest byggetall med 528 boliger. Høyest utenom OBOS var Stor-Bergen BBL med 391 boliger, mens 292 ble igangsatt i regi av Romerike BBL. I tillegg kunne Drammen BBL og Tønsberg-Nøtterøy BBL "slå i bordet" med over 200 påbegynte boliger.

Statistisk Sentralbyrås tall for den totale byggeaktiviteten i Norge i 2005 viser et igangsettingstall på 31.608 boliger, en økning på 7,3 prosent fra 2004. Boligsamvirkets andel av total igangsetting gikk dermed ned fra 15,5 prosent i 2004 til 13 prosent i 2005.

Ferdigstilte boliger

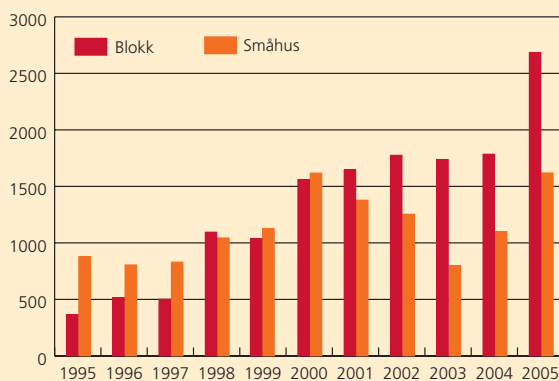
4.304 boliger ble ferdigstilt i 2005. Det var en økning på 49 prosent i forhold til 2004.

Igangsettingstallene i fjor tyder på at lagene også i 2006 vil kunne tilby over 4.000 innflyttingsklare boliger.

De ferdigstilte boligene representerer 175 prosjekter, dvs et snitt på 25 boliger pr prosjekt. Det er 3 boliger flere enn i 2004. De 4.130 påbegynte boligene er knyttet til 153 prosjekter, dvs 27 boliger pr prosjekt, hvilket innebærer en tiltakende økning på prosjektenes størrelse.

Av de fullførte boligene var 2.685 (62 prosent) blokkleiligheter, mens 1.619 var boliger i ulike småhusprosjekter. I de senere år har byggingen av blokkleiligheter hatt en økt dominans i boligbyggelagene. Dette skyldes i hovedsak at byggevirksomheten i storbyene har økt. 1.475 av de ferdigstilte boligene ble gjort i regi av boligbyggelagene i landets tre største byer, og her var blokkandelen på 86 prosent.

Også blant ferdigstilte boliger stod OBOS i en særstilling med til sammen 976 boliger. Romerike BBL og Bodø BBL fulgte deretter med henholdsvis 253 og 240 ferdigstilte boliger.

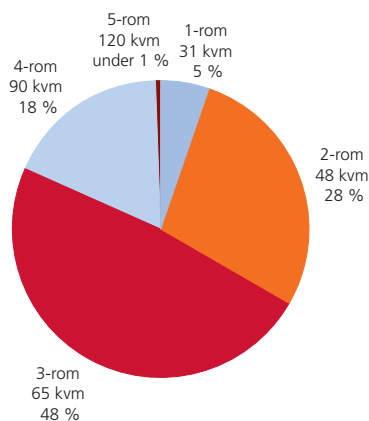


Figur 3: Ferdigstilte boliger fordelt etter boligtype, 1995-2005

Byggestatistikk 2005

Boligstørrelse

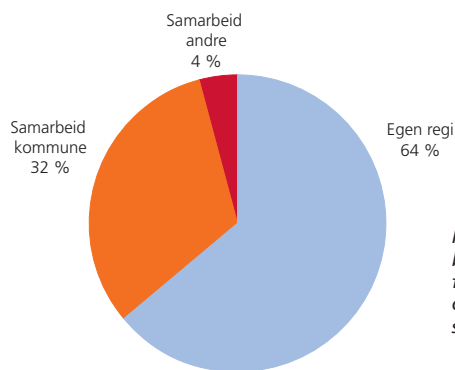
Et kjennetegn ved byggingen i boligsamvirket er at boligstørrelsen er av nøktern karakter. Over 76 prosent av de ferdigstilte boligene i 2005 hadde to eller tre rom - i tillegg til kjøkken og bad. Under én prosent hadde mer enn fire rom. Gjennomsnittlig bruksareal på alle boligene var 63 kvm, og det er noe lavere enn tidligere år. Det høye antallet ferdigstilte boliger i storbyene er med på å forklare denne utviklingen.



Figur 4: Ferdigstilte boliger i 2005 fordelt etter antall rom og gjennomsnittlig bruksareal

Oppdragsgivere/samarbeidspartnere

I 2005 ble 64 prosent av de fullførte boligene oppført i regi av boligbyggelagene alene. 32 prosent ble oppført i samarbeid med andre utbyggere, mens 4 prosent ble oppført i samarbeid med/på oppdrag av kommuner. Størrelsen på den sistnevnte prosentandelen er historisk lav. Så sent som i 2001 ble hver femte ferdigstilte bolig blant boligbyggelag oppført gjennom samarbeid med kommuner. En vesentlig årsak til denne utviklingen er at den offentlige satsingen på bygging av omsorgsboliger er avsluttet. En annen årsak er at det i dag gis svært begrenset med tilskuddsmidler til bygging av utleieboliger. Boligbyggelagene samarbeid med kommuner knyttet til statsstøttet boligbygging har dermed blitt redusert, og lagene har i større grad fått en rolle på linje med andre private utbyggere.

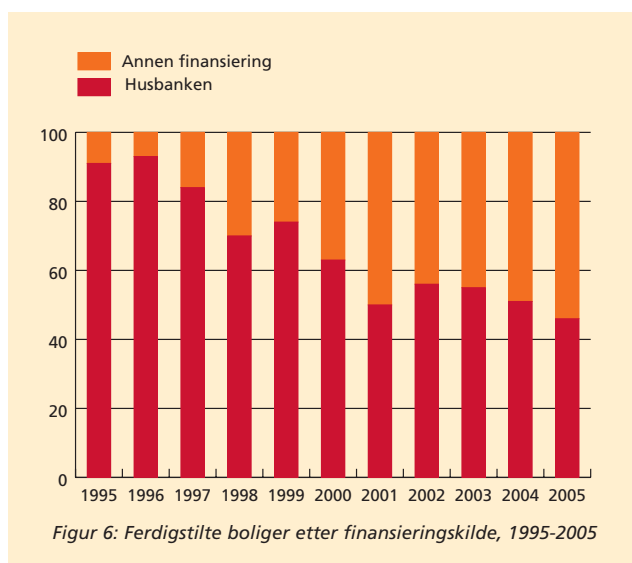


Figur 5: Ferdigstilte boliger i 2005 fordelt etter oppdragsgiver/samarbeidspartnere

Finansiering

Husbankens finansieringsandel innen boligbyggelagens prosjekter har gått kraftig ned i løpet av de siste ti årene. For ti år siden var andelen over 90 prosent, mens den i 2005 for første gang kom under 50 prosent - og endte på 46 prosent.

Utviklingen avspeiler et godt fungerende privat kredittmarked, og at Husbankens rentetilbud i manges øyne ikke er godt nok til å veie opp for merarbeid og kravoppyllelse knyttet til husbankfinansiering.



Figur 6: Ferdigstilte boliger etter finansieringskilde, 1995-2005

Oppvarmingssystem

I alt 56 prosent av de ferdigstilte boligene i 2005 ble oppført med kun elektrisk oppvarmingssystem. 19 prosent av boligene hadde elektrisk oppvarming kombinert med annen varmekilde. 5 prosent av de oppførte boligene i 2005 hadde vannbåren varme basert på olje/el., mens 20 prosent var tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Utleieboliger

I 2005 var 36 av de 4.130 igangsatte boligene organisert som utleieboliger. Ingen av disse var tilskuddsfinansiert. Nedgangen i byggingen av utleieprosjekter har vært betydelig, for 2 år siden ble det igangsatt 236 utleieboliger, mens antallet i 2004 var 99 boliger. Plantallene for 2006 viser at boligbyggelagene ønsker å sette i gang til sammen 64 utleieboliger.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. De 92 medlemslagene har til sammen over 700 000 medlemmer. Boligbyggelagene forvalter nærmere 330 000 boliger i ca. 6.700 boligselskaper, hvorav 4.600 er tilknyttede borettslag.

Byggestatistikken er en årlig utgivelse på bakgrunn av besvarte spørreskjemaer fra NBBLs medlemslag. Statistikken er utarbeidet av seniorrådgiver Dag Rune Arntsen ved Avdeling for organisasjon og næringspolitikk. Mars 2006.

NBBL, Øvre Vollgt. 11, Pb. 452 Sentrum, 0104 Oslo
Tlf: 22 40 38 50, Faks: 22 40 39 20, E-post: nbbl@nbbl.no

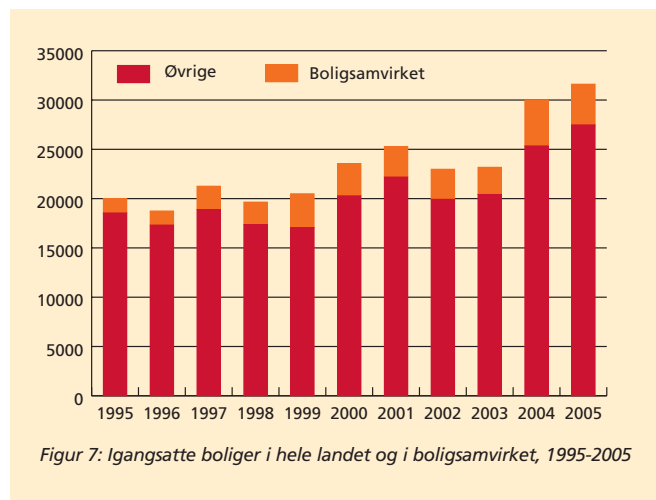
Nasjonale byggetall

Etter flere år med relativt stabile byggetall i Norge, kom det et kraftig løft i 2004. Ifølge byggearealstatistikken fra Statistisk Sentralbyrå ble det dette året igangsatt 29.999 boliger. Veksten har fortsatt i 2005, med en registrert igangsetting på 31.608 boliger. 2005-tallet er det høyeste siden 1982. Byggetallet i 2005 harmonerer ganske bra med NBBLs prognose ved inngangen til året. Vi anslo da et byggetall i 2005 på nivå med tallet for 2004.

Fra 2004 til 2005 har det vært økning i 13 av landets 19 fylker. Sterkest økning hva gjelder antall boliger har det vært i Akershus og Hordaland – her ble det i fjor igangsatt ca 1.000 flere boliger enn i 2004. I Oslo har det vært sterkest nedgang, fra rekordhøye 5.900 i 2004 til 3.700 i fjor.

Prognosene for i år er usikre. I statsbudsjettet for 2006 anslo regjeringen årets igangsettingstall til 27.500 boliger. Andre prognosemakere er mer optimistiske og anslår igangsetting av over 30.000 boliger nok en gang.

Det generelle bildet er at etterspørselen etter nye boliger er høy, begrensningen ligger i byggeklare tomter og tilgang på arbeidskraft i byggebransjen.



Planlagt igangsetting i 2006

I 2006 planlegger boligbyggelagene å sette i gang bygging av 5.826 boliger. Av disse er 3.950 blokkleiligheter, mens 1.876 er småhus. Boligene skal oppføres gjennom 217 prosjekter, dvs i gjennomsnitt 27 boliger pr prosjekt. 87 prosent av boligene er planlagt organisert som borettslag.

Det er byggeplaner i alle fylkene, og det er i Oslo vi finner de mest optimistiske prognosene. OBOS og USBL planlegger å igangsette 1.123 boliger innen årets utgang. Også boligbyggelagene i Vestfold og Akershus kan vise til svært høye plantall med henholdsvis 723 og 680 boliger.

I figur 8 har vi satt opp boligbyggelagenes plantall ved inngangen til de enkelte år, og det som lagene faktisk har satt i gang. Det har tradisjonelt vært langt høyere plantall enn faktatall, og i NBBL tror vi dette også blir tilfellet i 2006. Vi tror imidlertid på fortsatt høy aktivitet. Lav arbeidsløshet og lavt rentenivå er grunnmuren for fortsatt prisoppgang i boligmarkedet, og dette vil også

gjøre seg gjeldende i år. NBBLs anslag er 4.000 igangsatte boliger.

