

# Boligbygging i Øst-Finnmark

Begrensninger og muligheter!



1

## Innslag i Nordnytt den 25. august 2022



2

# Finansiering av boligbygging i distriktene

## Begrensninger og muligheter



### Byggelån

Planlegger du å bygge hus eller totalrenovere? Vi hjelper deg med lån slik at du kan gå fra drømmer til konkrete planer du får gjennomført!



Du har pengene tilgjengelige på en byggelånskonto.



Lånet dekker løpende kostnader i byggeperioden.



Vi gir deg økonomiske råd og har tett dialog med deg under hele byggeprosessen.



### Boliglån

Skal du kjøpe hus eller leilighet, pusse opp eller flytte boliglånet ditt? Søk lån på nett, eller snakk med en av våre dyktige rådgivere.



Raskt svar, som oftest i løpet av samme dag.



Et boliglån tilpasset deg og din økonomi.



Hjelp fra en av våre rådgivere når du trenger det.

- Det er ikke mange vi sier nei til i løpet av året.
- Vi søker å finne gode løsninger sammen med kunden og kan tilby finansiering - enten nå – eller noe senere!

INTERN

SpareBank 1  
NORD-NORGE

3

## Utfordringer med å bygge i distriktene

- **Kundene skjønner** at når byggekostnaden overstiger fremtidig omsetningsverdi så er de ikke villig til å tape egenkapital
- Det er i praksis **kundene som tar risikoen** og kundene ønsker ikke å tape egenkapital ved fremtidig salg / skilsmisse/ andre hendelser
- **Resultat:** Banken mottar svært få byggelånssøknader fra utkantene der salgspris ikke dekke byggekost



SpareBank 1  
NORD-NORGE

4

# Finansiering av boligbygging i distriktene

## Begrensninger: Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)

Den nye utlånsforskriften gjelder fra 1. januar 2021 til og med 31. desember 2024. Forskriften skal evalueres høsten 2022.

Utlånsforskriften fastsetter krav til bankenes utlånspraksis. Forskriften stiller bl.a. krav til:

- Kundens betjeningsevne
- Kundens samlede gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad)
- Lånets størrelse i forhold til boligens verdi (belåningsgrad)
- Avdragsbetaling for boliglån med høy belåningsgrad og alle forbrukslån

INTERN

SpareBank  
NORD-NORGE

5

# Finansiering av boligbygging i distriktene

## Begrensninger: Utlånsforskriften

### Kapittel 3. Utlån med pant i bolig

#### § 7. Belåningsgrad

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.

Første ledd gjelder ikke lån med pant i sekundærbolig i Oslo kommune. Slike nedbetalingslån skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd. Med sekundærbolig menes her annen bolig enn boligen kunden skal benytte som sin folkeregistrerte adresse.

Lån uten avdragsplikt (rammekreditter) skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, herunder fellesgjeld i borettslag og boligsameier.

INTERN

SpareBank  
NORD-NORGE

6

# Finansiering av boligbygging i distriktene

Begrensninger: Utlånsforskriften

Eks. på bygging av ny bolig med dagens forskrift:			
	I distriktet	Sentralt	Differanse
Byggekostnad	4.000.000	4.000.000	
Markedsverdi (forsvarlig verdigrunnlag)	3.000.000	4.000.000	
Maks. lån 85% av forsvarlig verdigrunnlag	2.550.000	3.400.000	
Krav til egenkapital	1.450.000	600.000	850.000
Krav til egenkapital som andel av byggekostnad	36 %	15 %	

INTERN

SpareBank 1  
NORD-NORGE

7

# Finansiering av boligbygging i distriktene

Begrensninger: Stor variasjon i forsvarlig verdigrunnlag i de ulike områdene

Utskrift/Lagre		Enebolig		Leilighet	
Lagt ut for salg		66		49	
Solgt		61		38	
Til salgs nå		13		14	
Gjennomsnittspris		3 220 270		2 095 231	
m <sup>2</sup> pris BOA/P-rom		21 553		33 548	
Avvik pris/prisantydning		-0.3 %		-2.7 %	

  

Dato	Adresse	Type	Eierform	BOA/P-rom	Byggeår	Pris
09.03.2023	9900 KIRKENES	Leilighet	Selveier	64	1953	*1 000 000
09.03.2023	KIRKENES	Leilighet	Borettslag	63	1952	*1 650 000
09.03.2023	9912 HESSENG	Leilighet	Selveier	105	1993	3 300 000
07.03.2023	JARFJORD	Leilighet	Selveier	111	1960	*750 000
07.03.2023	KIRKENES	Leilighet	Borettslag	62	1973	500 000
02.03.2023	1 KIRKENES	Leilighet	Selveier	164	1975	3 450 000
01.03.2023	900 KIRKENES	Leilighet	Selveier	37	1960	*1 550 000
01.03.2023	KIRKENES	Leilighet	Selveier	59	1966	*1 950 000
01.03.2023	KIRKENES	Leilighet	Selveier	82	1966	*2 350 000
24.02.2023	9912 HESSENG	Leilighet	Selveier	275	1987	5 000 000

8  
INTERNSpareBank 1  
NORD-NORGE

8

# Finansiering av boligbygging i distriktene

Begrensninger: Stor variasjon i forsvarlig verdigrunnlag i de ulike områdene

**Utskrift/Lagre**

	Enebolig
Lagt ut for salg	13
Solgt	13
Til salgs nå	0
Gjennomsnittspris	1 863 462
m <sup>2</sup> pris BOA/P-rom	7 443
Avvik pris/prisantydning	

Antall treff: 13

**Omsetningsrapport**  
**Områdesrapport**  
**Prisrapport**

**KART**

Dato	Adresse	Type	Eierform	BOA/P-rom	Byggeår	Pris	Magler
01.03.2022	BERLEVÅG		Selveier		2006	2 800 000	
13.01.2022	BERLEVÅG		Selveier			800 000	
04.01.2023	9990 BERLEVÅG		Selveier			1 900 000	
19.12.2022	9980 BERLEVÅG		Selveier		1996	2 500 000	
06.12.2022	9980 BERLEVÅG		Selveier			2 000 000	
30.11.2022	9990 BERLEVÅG		Selveier		2017	4 100 000	
09.11.2022	0 BERLEVÅG		Selveier			400 000	
03.11.2022	9980 BERLEVÅG		Selveier			900 000	
22.09.2022	9980 BERLEVÅG		Selveier		1994	3 300 000	
27.03.2022	9980 BERLEVÅG		Selveier			1 000 000	



# Finansiering av boligbygging i distriktene

Begrensninger: Stor variasjon i forsvarlig verdigrunnlag i de ulike områdene

**Utskrift/Lagre**

	Enebolig	Leilighet
Lagt ut for salg	27	1
Solgt	26	0
Til salgs nå	3	1
Gjennomsnittspris	2 278 966	1 700 000
m <sup>2</sup> pris BOA/P-rom	16 159	24 638
Avvik pris/prisantydning	1,5 %	

Antall treff: 30

**Omsetningsrapport**  
**Områdesrapport**  
**Prisrapport**

Dato	Adresse	Type	Eierform	BOA/P-rom	Byggeår	Pris
20.02.2023	9845 TANA		Selveier	84	1993	*2 000 000
14.02.2023	9845 TANA		Selveier	69	2012	*1 700 000
18.01.2023	9826 SIRMA		Selveier			1 600 000
13.01.2023	9841 TANA		Selveier	49	1986	*950 000
05.01.2023	9842 TANA		Selveier	236	1985	*3 400 000
02.12.2022	9842 TANA		Selveier	101	1997	1 300 000
28.11.2022	9841 TANA		Selveier			600 000
23.11.2022	9845 TANA		Selveier			2 150 000
07.11.2022	9841 TANA		Selveier	154	1949	1 600 000
25.10.2022	9845 TANA		Selveier			2 500 000



# Finansiering av boligbygging i distriktene

Begrensninger: Stor variasjon i forsvarlig verdigrunnlag i de ulike områdene

Utskrift/Lagre		Enebolig		Leilighet	
Lagt ut for salg		46		11	
Solgt		47		15	
Til salgs nå		8		7	
Gjennomsnittspris		2 161 909		1 249 673	
m <sup>2</sup> pris BOA/P-rom		15 240		17 166	
Avvik pris/prisantydning		-6.3 %		-11.1 %	

  

Dato	Adresse	Type	Eierform	BOA/P-rom	Byggeår	Pris
09.03.2023	9803 VADSØ	☑	Selveier	179	1978	3 100 000
08.03.2023		☑	Borettslag	64	1954	570 000
07.03.2023	9803 VADSØ	☑	Selveier		1966	2 200 000
01.03.2023	VE JAKOBSELV	☑	Selveier	126	1967	1 600 000
28.02.2023		☑	Selveier			1 400 000
27.02.2023		☑	Selveier	161	1977	1 450 000
21.02.2023		☑	Selveier	155	1952	1 700 000
17.02.2023		☑	Selveier	95	1953	1 300 000
14.02.2023	9800 VADSØ	☑	Selveier	130	1963	1 090 000
08.02.2023		☑	Borettslag	87	1957	1 070 000



11  
INTERN

SpareBank 1  
NORD-NORGE

11

## Vi kan peke på flere muligheter.....

Aktører som kan bidra:

- Bankene
- Kommunen
- Husbanken
- Næringslivet
- Boligprodusentene
- Arbeidsgiverne



INTERN

12

## Vi kan peke på flere muligheter.....

### Kommunene

- Målrettet bruk av Startlån (geografi)
- Forenkle byggesaksbehandlingen
- Samfinansiering med bankene slik at startlånskvota kan fordeles på flere

### Boligprodusentene

- Kan boligprodusentene levere enklere og rimeligere hus?
- Ønsker kundene dette .....?

### Investorer

- Utleieobjekter
- Leie til eie der næringslivet har behov for boliger for ansatte

13

13

## Vi kan peke på flere muligheter.....

### Bedriftene (arbeidsgivere)

- Mer aktiv holdning og bidrag til at flere får leie evt. kjøpe egen bolig;
- Investere i utleieboliger
- Leie til eie
- Usikret topplån
- Rentestøtte

### Byggherrene

- Myndighetskrav til nybygg bidrar til økte kostnader
- Tomtepriser/kommunal regulering koster
- Den enkelte byggherre bør i noen tilfeller vurdere å bygge rimeligere hus uten krav til «høy» standard.
- Leie til eie der – leie i en periode før kjøp av samme bolig etter en tid
- Spare egenkapital før bygging av hus

14

14

## Finansiering av boligbygging i distriktene

### Mulighet 1: Tilleggssikkerhet

- Pant i annen bolig/fritidsbolig innenfor 85% av godkjent verdigrunnlag
- Mange får hjelp av foreldre som tilbyr tilleggssikkerhet i en periode
- Når eget lån er nedbetalt og kommet innenfor 85% av (ny) markedsverdi frigis tilleggssikkerheten

15

15

## Finansiering av boligbygging i distriktene

### Mulighet 2: Tilskudd/gratis tomter

- Dette vil ha direkte innvirkning på lånebehovet og -mulighetene
- Reduserte kommunale avgifter/eiendomsskatt vil ikke ha noen innvirkning

Eks. på bygging av ny bolig med dagens forskrift - med evt. kommunale virkemidler:

	I distriktet	EK i % av byggekostnad
Byggekostnad	4.000.000	
Markedsverdi (forsvarlig verdigrunnlag)	3.000.000	
Maks. lån 85% av forsvarlig verdigrunnlag	2.550.000	
Krav til egenkapital	1.450.000	36 %
Evt. tilskudd/gratis tomt	200.000	5 %
Krav til egenkapital	1.250.000	31 %

16

16



# Finansiering av boligbygging i distriktene

## Mulighet 3: Bankenes fleksibilitetskvote

- Unge med gjennomført utdanning og fast jobb som kjøper sin første bolig prioriteres
- Begrenset til 10% av innvilgede lån i kvartalet
- Vi bruker denne kvota aktivt for å bidra med boligfinansiering.
- Økning av kvota kan ha begrenset effekt

17

SpareBank   
NORD-NORGE

17

# Finansiering av boligbygging i distriktene

## Mulighet 4: Endring i Utlånsforskriften

- **Startlån i kommunen:**
- Hvis startlån kunne vært gitt uten at de skal være med i beregning av belåningsgrad. Kommunene vil da kunne bruke startlånsordningen til å stimulere til boligbygging i distriktene.

### § 5. Belåningsgrad

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.

Første ledd gjelder ikke lån med pant i sekundær bolig i Oslo kommune. Slike nedbetalingslån skal på innvilgestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Lån uten avdragsplikt (rammekreditter) skal på innvilgestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, herunder fellesgjeld i borettslag og boligsameier.

18

SpareBank   
NORD-NORGE

18

# Finansiering av boligbygging i distriktene

## Mulighet 5: Justering av myndighetskrav

- Kan tek-kravene til « enkle» boliger lempes, jfr. diskusjonen rundt mikrohus?
- Forenkle byggesaksbehandlingen (lovverket)
- Mva.fradrag for nybygg og reoveringer i deler av kommunene
- Endre utlånsforskriften slik at startlån kan finansiere topplånet uten at bankene må bruke av fleksibilitetskvoten for hovedlånet



19

SpareBank 1  
NORD-NORGE

19

# Boligbygging i Nord-Norge

Aktører som må snakke sammen:

- Bankene
- Kommunen
- Husbanken
- Næringslivet
- Boligprodusentene
- Arbeidsgiverne



SpareBank 1  
NORD-NORGE

INTERN

20

