

3. april 2013



Højsæsonen for sommerhuskøb står for døren

Højsæsonen for køb af sommerhuse står for døren. Netop i andet kvartal er det en kendsgerning, at handlen med sommerhuse automatisk løftes betydeligt alene som følge af sæsonen. Vi har i den anledning taget pulsen på sommerhusmarkedet. Konklusionerne er:

- Sommerhusmarkedet er fortsat karakteriseret ved et stort udbud af sommerhuse til salg, og udbudstiderne er rekordhøje med en gennemsnitlig udbudstid, der nærmer sig næsten 500 dage. For de handlede sommerhuse er den gennemsnitlige salgstid dog noget kortere på små 300 dage. Det dækker over sommerhuse, der sælges hurtigt og op til flere års salgstid.
- En forklaring på de sløje udbudsindikatorer er blandt andet for høje udbudspriser på sommerhusmarkedet. Gennemsnitligt set er salgsprisen på sommerhuse 18 % lavere end første udbudspris mod 12,5 % for parcelhuse og godt 7 % for ejerlejligheder. Det svarer til, at det gennemsnitlige sommerhus på 85 kvadratmeter har sat første udbudspris cirka 225.000 kroner for højt – selvfølgelig med store udsving omkring gennemsnittet.
- De høje udbudspriser hæmmer i sagens natur også handelsaktiviteten, som befinder sig på nogle lave niveauer i en historisk kontekst. Når det er sagt, er den vigtigste forklaring dog de generelt usikre økonomiske tider. Det er med til at holde potentielle boligkøbere tilbage, og det er i høj grad også noget, der sætter sine spor på sommerhusmarkedet, da sommerhuse har karakter af et luksusgode frem for et nødvendigt boligbehov.
- Priserne på sommerhuse er faldet med i omegnen af 20-25 % siden toppen – det er ikke betydeligt mere end parcelhuse trods karakter af luksusgode og kraftigere prisstigninger i årene før krisen. Det er umiddelbart overraskende, men kombinationen af høje friværdier på sommerhusmarkedet og historisk lave renter har sikret, at hovedparten af sommerhussælgerne ikke har været tvunget til at sælge her og nu. Rent faktisk viser det sig, at sommerhusøkonomien løber bedre rundt end i mange år, og ”udlejningskravet” ved køb af et omkostningsneutralt sommerhus er blevet mere end halveret i forhold til 2007/2008.
- Overordnet set bevæger sommerhuspriserne sig i øjeblikket sidelæns til svag pil ned, og der er under alle omstændigheder tale om en skrøbelig stabiliseringsfase. Det bør dog ikke afskrække potentielle sommerhuskøbere. Som altid bør nytteværdien således være i centrum ved køb af sommerhus, og det store udbud til salg øger sandsynligheden for at finde det ”rette” hus, men det er selvfølgelig klart, at den nuværende markedssituation fordrer, at man kigger kritisk på udbudsprisen.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

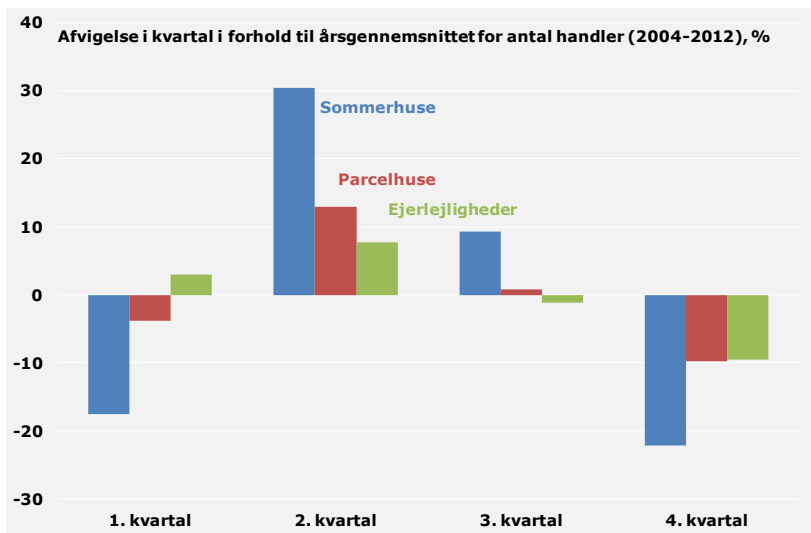
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Den er god nok – højsæsonen for køb af sommerhuse står for døren

Ser vi på handelsaktiviteten siden 2004, har aktiviteten på sommerhusmarkedet i andet kvartal gennemsnitligt set været 30 % højere end gennemsnittet for året. Til sammenligning har aktiviteten på parcelhusmarkedet ”blot” været små 14 % højere i andet kvartal, mens det tilsvarende tal for ejerlejligheder er godt 8 %, jf. figur 1. Den relativt store sæsoneffekt på sommerhusmarkedet er ikke svær at forklare – køberne vil gerne nå at overtage sommerhuset inden sommeren for alvor sætter ind, så man dermed kan få størst mulig glæde af sommerhuset med det samme.

Figur 1: Store sæsonudsving på sommerhusmarkedet

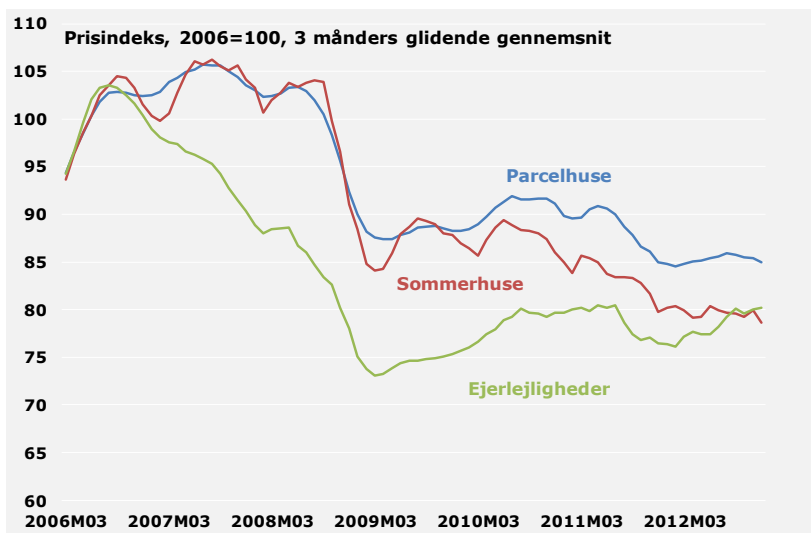


Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Høje udbudspriser trækker udbudstider op – men store forskelle i salgstiderne

Boligmarkedet er som bekendt langt fra topformen, men omvendt har boligmarkedet også været i væsentligt dårligere form end i øjeblikket. De historisk lave renter har været medvirkende til at sikre en skrøbelig stabiliseringsfase på boligmarkedet, hvor markedet for ejerlejligheder klarer sig bedst i øjeblikket, mens sommerhuspriserne synes at være ved at stabilisere sig til stadig svage prisfald, jf. figur 2.

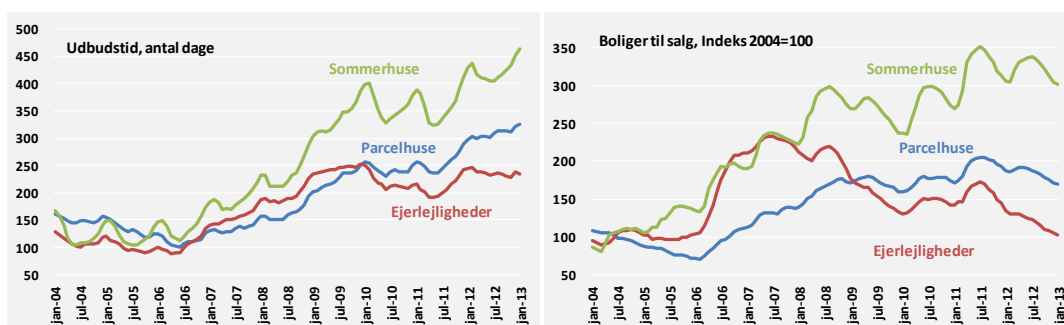
Figur 2: Skrøbelige tegn på prisstabilisering på boligmarkedet



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Ser vi på udbudsindikatorerne på boligmarkedet skiller sommerhusmarkedet sig knapt så gunstigt ud. Ser vi først på den gennemsnitlige udbudstid, er der tale om voldsomme 461 dage for sommerhuse sat til salg på Internettet – det er mere end dobbelt så lang tid som ejerlejligheder, mens parcelhuse har en gennemsnitlig udbudstid på 319 dage. For både sommerhuse og parcelhuse er udbudstiden oppe på et rekordhøjt niveau i statistikkens historie siden 2004. Ser vi på udviklingen i boligudbuddet, er udbuddet af sommerhuse til salg steget med godt 200 % siden 2004, mens de tilsvarende tal for parcelhuse og ejerlejligheder er henholdsvis 70 % og 2 %. For begge sidstnævntes vedkommende synes der endvidere at være tale om et generelt fald i boligudbuddet siden udbudstoppen i sommeren 2011, mens denne tendens er knap så tydelig for sommerhuse.

Figur 3: Sommerhusmarkedet i dårligere form end resten af boligmarkedet



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Den oplagte forklaring på de sløje udbudsindikatorer for sommerhusmarkedet er for høje udbudspriser. Priskløften mellem køber og sælger er således større for sommerhuse end for ejerlejligheder og parcelhuse. Gennemsnitligt set er salgsprisen på sommerhuse 18 % lavere end første udbudspris mod 12,5 % for parcelhuse og 7,3 % for ejerlejligheder. Det svarer til, at det gennemsnitlige sommerhus på 85 kvadratmeter er sat cirka 215.000 kroner for højt – og heraf kan 110.000 kroner henføres til det skjulte nedslag i de endelige forhandlinger mellem køber og sælger. Det skal selvfølgelig erindres, at der er stor spredning omkring gennemsnittet, og der er sommerhuse, der sælges tæt på første udbudspris, mens andre kan være tvunget til at skære store lunser af udbudsprisen.

Tabel 1: Udbudspriserne sættes gennemsnitligt set højere på sommerhusmarkedet

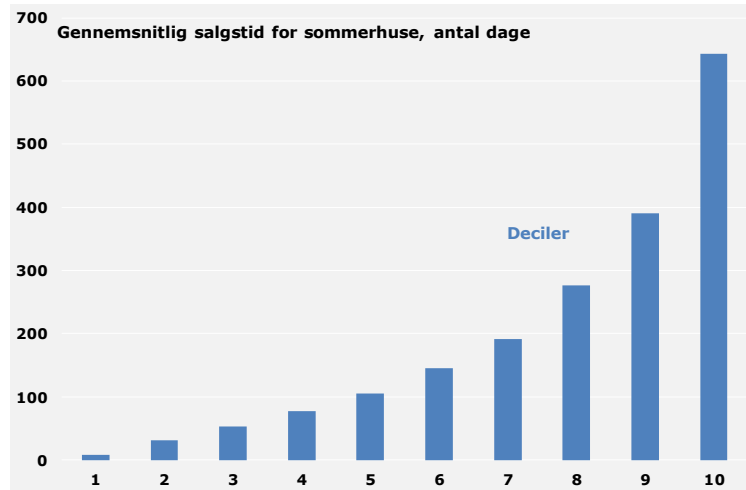
	Parcel-/rækkehus	Ejerlejlighed	Fritidshus	Fritidshus
	Procent		Kroner for 85 kvadratmeter	
Samlet nedslag	-12,5	-7,3	-18,0	-215.475
Forhandlingsnedslag	-7,0	-4,5	-10,6	-109.395

Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Helt overordnet indikerer tallene dog, at udbudspriserne er sat for højt på sommerhusmarkedet, og det kan være med til at afskrække potentielle købere, og samtidig synes der at være en tendens til et for urealistisk syn på den potentielle salgspris blandt sommerhusejerne, hvilket gør det endnu sværere at få enderne til at mødes. Når det er sagt, så er det dog også en kendsgerning, at der er sommerhuse, der sælges relativt hurtigt. I nedenstående har vi på baggrund af homes handler af sommerhuse i 2012 set nærmere på den underliggende spredning i salgstiderne. Tæt ved halvdelen

af de solgte sommerhuse har en salgstid på under eller omkring 100 dage i gennemsnit, mens de ”vørste” 10 % af de handlede sommerhuse har en gennemsnitlig salgstid på næsten 650 dage, jf. figur 4.

Figur 4: Stor underliggende spredning i salgstiderne på sommerhuse

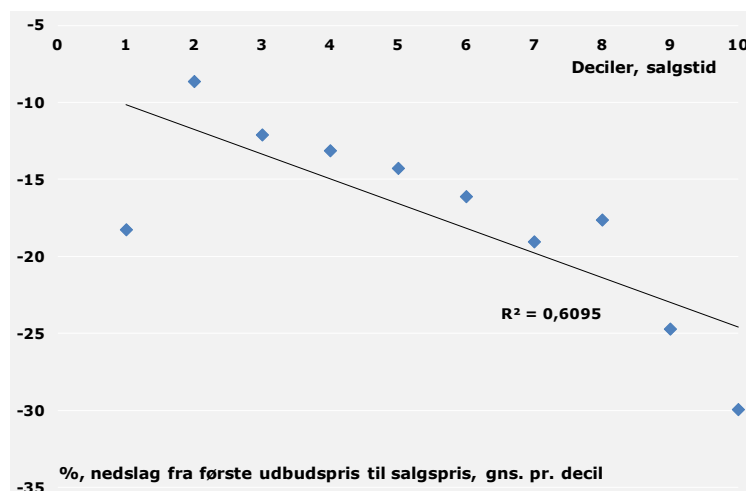


Kilde: home og egne beregninger

Som indikeret i ovenstående og derfor heller ikke overraskende er der generelt en tydelig sammenhæng mellem salgstid og nedslag i udbudsprisen - desto større nedslag desto længere salgstid, jf. figur 5. Det afspejler for nogle sælgeres vedkommende en større grad af urealisme i den oprindelige udbudspris, mens andre sælgere er blevet fanget på det forkerte ben i et faldende marked, og deres udbudspris har løbende halset efter de faktiske markedspriser.

Ellers er en lidt interessant detalje, at de 10 % sommerhuse, der har haft den laveste salgstid i 2012, skiller sig ud med markante nedslag i udbudsprisen i forhold til de efterfølgende deciler. Det er formentlig en konsekvens af, at der er sælgere, der har haft et relativt stort fokus på at få solgt sommerhuset hurtigst muligt – og dermed måske er gået lidt på kompromis med den endelige salgspris.

Figur 5: Pæn sammenhæng mellem lang salgstid og for høj udbudspris til en start



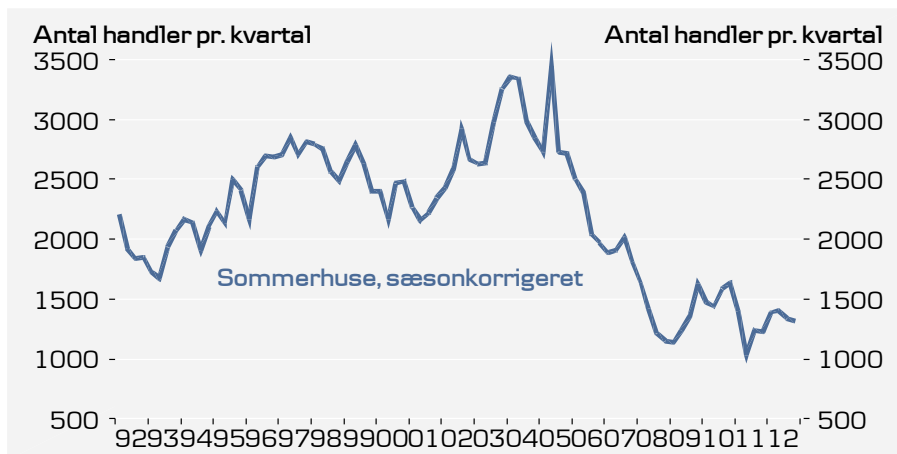
Kilde: home og egne beregninger

Lidt højere aktivitet på sommerhusmarkedet i 2012 – men stadig lav aktivitet

Ser vi på den faktiske handelsaktivitet på sommerhusmarkedet, har der været udsving i begge retninger over de senere år, og handelsaktiviteten var stigende i 2012 efter faldende aktivitet i 2011. Helt overordnet må vi dog konstatere, at der nærmest er tale om en sidelæns bevægelse på et relativt lavt aktivitetsniveau over de senere år, jf. figur 6. Handelsaktiviteten i 2012 lå således 35-40 % under det gennemsnitlige aktivitetsniveau over de seneste tyve år.

Der er ingen tvivl om, at førnævnte høje udbudspriser er med til at hæmme handelsaktiviteten, men når det er sagt, er den vigtigste forklaring af den generelt lave handelsaktivitet på boligmarkedet de generelt usikre økonomiske tider. Det er med til at holde potentielle boligkøbere tilbage, og det er i høj grad også noget, der sætter sine spor på sommerhusmarkedet, da sommerhuse mere har karakter af et luksusgode frem for et nødvendigt boligbehov.

Figur 6: Lav handelsaktivitet på sommerhusmarkedet



Kilde: Danmarks Statistik, home og egne beregninger

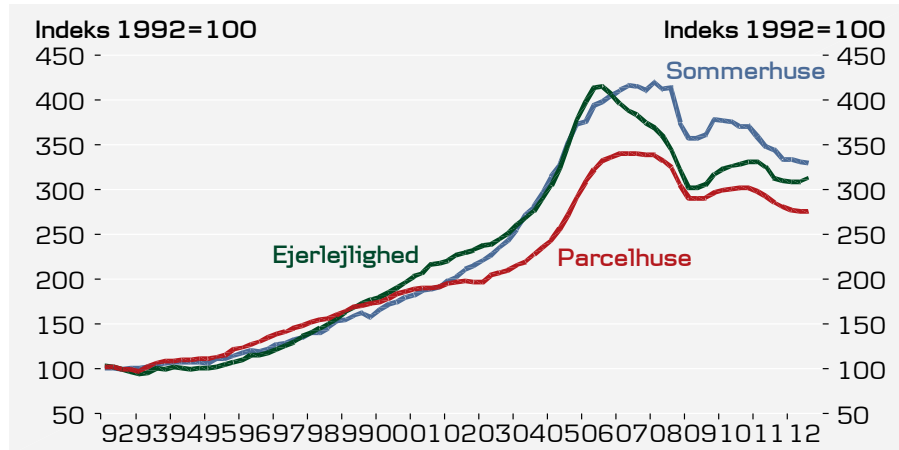
Note: I ovenstående figur er estimeret handelsudviklingen i fjerde kvartal 2012 ved hjælp af data fra homes handler og en regressionsanalyse af den historiske sammenhæng mellem tallene fra Danmarks Statistik og home

Sommerhusmarkedet har holdt overraskende godt stand – trods store prisfald

Selv om sommerhuspriserne er faldet betydeligt siden toppen, så er det egentligt lidt overraskende, at prisfaldet på sommerhuse ikke har været kraftigere end på markedet for parcelhuse. I henhold til Boligmarkedsstatistikken er sommerhuspriserne faldet med cirka 20 % siden toppen – ligesom på parcelhusmarkedet – mens prisstatistikkerne fra Danmarks Statistik peger på et prisfald, der har været større på sommerhusmarkedet – uden det dog ændrer vores grundlæggende konklusion. Det skal ses i lyset af, at sommerhuspriserne steg langt kraftigere i årene før krisen – og dermed umiddelbart et større potentiale for efterfølgende prisfald – samt sommerhuses førnævnte karakteristika i form af et luksusgode.

Der er to oplagte forklaringer på denne udvikling. Den første er, at danske sommerhusejere generelt har været velpolstrede. Friværdierne på sommerhusmarkedet er fortsat store – den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus herhjemme er aktuelt på 750.000 kroner – og selv om ledigheden har været stigende over de senere år, er ledigheden ikke høj i en historisk kontekst. Det har betydet, at mange potentielle sælgere af sommerhuse ikke har været tvunget til et salg her og nu med et efterfølgende større pres ned på prisen.

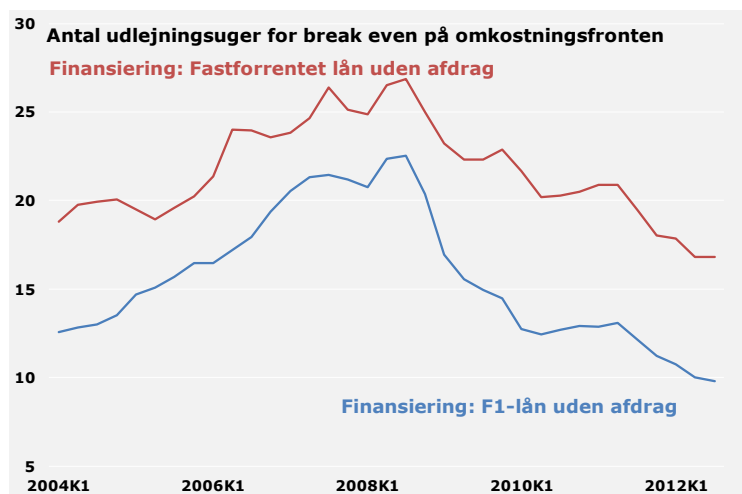
Figur 7: Sommerhuspriserne steg kraftigere i årene før krisen



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

For det andet har de ekstremt lave renter betydet, at udgifterne i forbindelse med sommerhuset er blevet holdt nede, og har man endvidere benyttet sig af udlejning af sit sommerhus, kan en stor del af udgifterne neutraliseres. Rent faktisk viser det sig, at sommerhusøkonomien via udlejning ikke har løbet bedre rundt end i mange år. Således kan en gennemsnitlig sommerhusejer blot ”nøjes” med at udleje sit sommerhus i omegnen af 10 uger om året for at få dækket udgifterne ind, såfremt sommerhuset er finansieret via afdragsfrit F1-lån, og sommerhuset udlejes til 5.000 kroner pr. uge. Det er ikke set lavere i perioden siden 2004, hvor vores beregninger går tilbage til, og ser vi på årene 2007/2008 var det tilsvarende ”udlejningskrav” til omkostningsneutralt sommerhus på mere end 20 uger om året. Konklusionen om, at sommerhusøkonomien løber bedre rundt end i mange år, gælder også, hvad angår fastforrentede lån, jf. figur 8.

Figur 8: Sommerhusøkonomien løber bedre rundt end i mange år



Kilde: Realkreditforeningen, Skat, Danmarks Statistik og egne beregninger

Kombinationen af en generelt fornuftig økonomi blandt hovedparten af sommerhusejerne og gode muligheder for at holde udgifterne ved sommerhuset nede, er formentlig også en væsentlig forklaring på, at en del sommerhusejere har valgt at være optimistiske med udbudsprisen. Det har skabt den relativt store kløft mellem køber og sælger, og er en medvirkende årsag til de generelt lange udbudstider på sommerhusmarkedet.

Det lokale sommerhusmarked

I nedenstående tabel 2 er vist de 15 største sommerhuskommuner i Danmark målt på antallet af beboede og ubeboede sommerhuse. Disse 15 sommerhuskommuner dækker 56 % af samtlige sommerhuse herhjemme. Odsherred Kommune er den største sommerhuskommune, hvor næsten hvert tiende sommerhus befinder sig. Herefter følger Gribskov med 6,2 % af sommerhusene.

I tabellen er også vist, hvor mange sommerhuse, der aktuelt er udbudt til salg medio marts i henhold til boligsiden.dk, og endnu mere relevant, hvor stor en andel de udbudte sommerhuse udgør i forhold til bestanden af sommerhuse i kommunen. Selve antallet af sommerhuse til salg i den enkelte kommune siger ikke nødvendigvis så meget i sig selv om udbudssituationen, da der som set er store forskelle på tværs af kommunerne i sommerhusbestanden. Måler man udbuddet i forhold til bestanden, er det Hjørring Kommune, hvor udbuddet af sommerhuse til salg er størst - her er næsten 9 % af bestanden sat til salg svarende til cirka hvert 11. sommerhus i kommunen. I bunden af listen finder vi Halsnæs og Odsherred hvor det er lidt mere end 3 % af bestanden af sommerhusene, der aktuelt er udbudt til salg.

Tabel 2: De største sommerhusområder og den lokale udbudssituation

	Antal sommerhuse	Andel af sommerhusbestand	Antal udbudte sommerhuse	Udbudte sommerhuse i forhold til bestanden
Odsherred	23.066	9,9	785	3,4
Gribskov	14.466	6,2	627	4,3
Syddjurs	9.919	4,3	453	4,6
Ringkøbing-Skjern	9.580	4,1	554	5,8
Halsnæs	8.462	3,6	259	3,1
Varde	8.392	3,6	584	7,0
Jammerbugt	8.318	3,6	556	6,7
Kalundborg	7.620	3,3	364	4,8
Guldborgsund	7.405	3,2	443	6,0
Hjørring	6.278	2,7	558	8,9
Frederikssund	6.090	2,6	296	4,9
Aalborg	5.830	2,5	418	7,2
Norddjurs	5.211	2,2	301	5,8
Frederikshavn	4.943	2,1	331	6,7
Bornholm	4.649	2,0	364	7,8

Kilde: Danmarks Statistik, boligsiden.dk og egne beregninger

Vender vi blikket mod prisudviklingen i disse sommerhusområder, er der store lokale forskelle i prisfaldet siden pristoppen, jf. tabel 3. Prisfaldet spænder mellem 16 % i Hjørring og Ringkøbing-Skjern til 41 % i Frederikssund og 44 % på Bornholm. Det skal dog siges, at der kan være relativt få handler hvert kvartal i prisstatistikkerne, og dermed er der også en betydelig usikkerhed tilknyttet disse lokale tal.

Ser vi på prisudviklingen siden slutningen af 2009 - efter den værste orkan fra finanskrisen havde lagt sig - så er det kun Hjørring Kommune, der har registreret en beskedent prisstigning på sommerhuse, mens priserne været nogenlunde uændrede i Varde.

Trods de store prisfald over de senere år på fritidshuse, er der dog stadig tale om, at sommerhuspriserne har været kraftig stigende i dette årtusind. Priserne er steget med mellem godt 50 % og helt op til 130 % siden starten af år 2000. Det er derfor heller ikke så underligt, at der stadig er store friværdier tilbage på et gennemsnitligt plan blandt de danske sommerhusejere. Vores tal indikerer som tidligere nævnt, at den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus er på i omegnen af 750.000 kroner. Noget af friværdien på sommerhusmarkedet er dog "kunstigt" løftet af, at der kan være en tendens til, at en del af låneoptagelsen sker ved brug af friværdien fra enten parcelhuset eller ejerlejligheden til køb af sommerhuset.

Med den seneste prisstatistik for 4. kvartal 2012 er Hjørring og Varde Kommune de dyreste sommerhuskommuner i landet. Det er klart, at der kan være store lokale forskelle inden for kommunegrænserne. Eksempelvis er Skagen blandt de allerdyreste områder i landet at købe sommerhus i, men Frederikshavn Kommune, som Skagen er en del af, er ikke helt i top over de dyreste sommerhuskommuner. Frederikshavn Kommune placerer sig i øjeblikket som landets 6. dyreste sommerhuskommune.

Tabel 3: Det lokale prisniveau på sommerhuse og prisudviklingen

	Pris for 75 kvm Kroner	Prisfald siden top	Prisudvikling siden starten af år 2000 %	Prisudvikling siden slutningen af 2009
Hjørring	1.328.250	-16	123	2
Varde	1.322.475	-17	95	-2
Gribskov	1.265.025	-36	86	-14
Jammerbugt	1.234.500	-20	103	-12
Halsnæs	1.205.925	-28	114	-14
Frederikshavn	1.184.175	-35	82	-19
Syddjurs	1.066.388	-23	80	-11
Ringkøbing-Skjern	1.063.013	-16	66	-6
Odsherred	1.023.750	-28	130	-11
Norddjurs	979.538	-25	109	-8
Bornholm	925.200	-44	53	-20
Guldborgsund	825.338	-32	76	-15
Kalundborg	779.513	-38	102	-20
Frederikssund	778.800	-41	73	-22
Aalborg	719.850	-28	94	-18

Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Note: Der er benyttet to kvartalers glidende gennemsnit for at mindske effekten af "tilfældige" prisudsving

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.