

20. maj 2014



Sommerhuset købes tæt på bopælen

Vi har i denne analyse set nærmere på hvem, der typisk ejer et sommerhus og hvordan de finansiere sommerhuset. Analysen er alene baseret på baggrund af data vedrørende Realkredit Danmarks portefølje.

- Den typiske sommerhusejer er omkring 59 år gammel og låntypen falder oftest på FlexLån[®]. Sommerhuset er beliggende i samme region som bopælen, lånestørrelsen er omkring 716.000 kroner og den samlede belåningsgrad er 54 %.
- Omkring 68 % af alle sommerhusejere har valgt at købe sommerhus i samme region som de bor i. Dermed kan de nemmere pendle frem og tilbage mellem sommerhus og arbejde. Og hele 28 % har købt sommerhus i deres bopælskommune.
- En sommerhusejers gennemsnitsalder er 59,1 år. Det er næsten 5 år ældre end de 54,4 år en typisk låntager af en ejerbolig er. Mange venter med at købe sommerhus til de er godt etableret på arbejdsmarkedet og på familiefrenten. Behovet for et sommerhus står dermed i 2. række frem for en privat bolig.
- Der er under 4 års forskel i gennemsnitsalderen på den typiske sommerhusejer, alt efter hvilken kommune sommerhuset er beliggende i. De ældste sommerhusejere bor i Hjørring, her er gennemsnitsalderen 60,9 år, hvorimod gennemsnitsalderen er 57,2 år i Lolland Kommune, som er den kommune med den laveste gennemsnitsalder.
- Den gennemsnitlige lånestørrelse er mere end dobbelt så høj i den dyreste kommune, set i forhold til den billigste kommune. I både Lolland og Skive Kommune er det gennemsnitlige lånebeløb under 500.000 kroner, mens Gribskov ligger i toppen med et gennemsnitligt lånebeløb i et sommerhus på 924.000 kroner.
- Den gennemsnitlige belåningsgrad er på 54 %. Den varierer fra kommune til kommune, men der er ingen sammenhæng mellem belåningsgraden og det gennemsnitlige lånebeløb. Det vil sige, at sommerhusejere i de billige områder har en lige så høj belåningsgrad som ejerne i de dyre områder.
- FlexLån[®] er mere udbredt blandt sommerhusejere, end låntypen generelt er hos private låntagere. 64,3 % af sommerhusene er belånt med FlexLån[®], hvorimod det er 61,6 % af den samlede private portefølje, som er belånt med dette lån.
- Afdragsfrihed er meget udbredt blandt sommerhusejere, og der er en klar sammenhæng mellem brugen af afdragsfrihed og lånestørrelsen. I de dyre kommuner er det omkring 60 % af lånemassen, der er belånt med afdragsfrie lån, hvorimod det kun er 48 % blandt de 5 billigste kommuner.

Redaktion

Senior økonom

Liselotte Ravn Bærentzen

lbre@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Strødamvej 46

2100 København Ø

Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom

Ude godt, men hjemme bedst

Langt de fleste sommerhusejere vælger at købe sommerhus tæt på, hvor de bor. Nærmere bestemt vælger 68 % af sommerhusejerne at købe sommerhus i samme region, som den region de bor i til dagligt. Og hele 28 % vælger at købe sommerhus i den kommune, de har bopæl i. Tager man i betragtning, at der er flere store kommuner, hvor der stort set ikke eksister et sommerhus, må man sige at 28 % er meget.

At langt de fleste vælger at købe sommerhus i samme region, som de har bopæl i skyldes, at de dermed kan benytte sommerhuset mere, end hvis de købte længere væk. Alt andet lige er det nemmere at tage en weekend i sommerhus, hvis man kun har en halv til en times kørsel, frem for hvis man skal bruge flere timer på vejen, inden man når frem. Når sommerhuset er forholdsvis tæt på ens bopæl, kan man til og med pendle frem og tilbage fra sit arbejde, og dermed også gøre brug af sommerhuset selvom man ikke har ferie.

Dykker vi ned i tallene, kan vi se, at der er store regionale forskelle på, hvorvidt sommerhusejerne køber sommerhus i samme region som de har bopæl i, eller om de køber i en anden region. Som det fremgår af tabel 1 er tendensen til at købe sommerhus i en anden region væsentlig større, når man bor i Region Hovedstaden, frem for hvis man bor i en anden region.

Af de sommerhusejere, der har bopæl i Region Hovedstaden, er det kun 54 %, der har valgt at købe sommerhus i denne region, hvorimod det er 94 % af de sommerhusejere, der bor i Region Nordjylland, som har købt sommerhus i denne region.

Tabel 1: Sommerhus og bopæl er beliggende i samme region

| Region | Andel |
|--------------------|--------------|
| Nordjylland | 94 % |
| Sjælland | 87 % |
| Syddanmark | 73 % |
| Midtjylland | 69 % |
| Hovedstaden | 54 % |

En af årsagerne til, at sommerhusejere med bopæl i Region Hovedstaden, ikke køber sommerhus i denne region er, at sommerhusmarkedet fylder relativt lidt i denne region jf. tabel 2. Ud af 10 sommerhusejere i regionen er der kun 6, der reelt har mulighed for at købe sommerhus her. Ser man derimod på Region Nordjylland og Region Sjælland, er der her henholdsvis 1,8 og 1,9 sommerhus pr sommerhusejer.

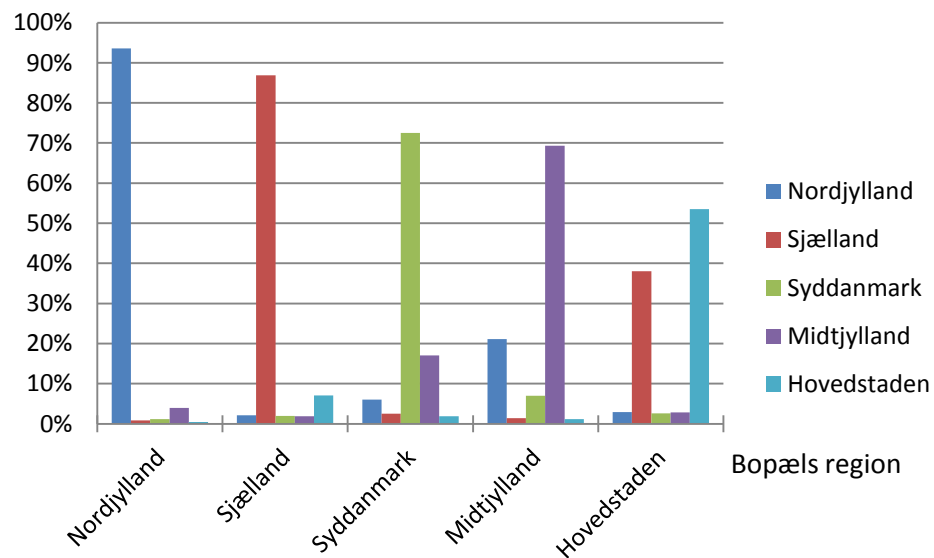
Tabel 2: Udbuddet af sommerhuse i forhold til sommerhusejere i regionen

| Region | |
|--------------------|-------|
| Nordjylland | 180 % |
| Sjælland | 190 % |
| Syddanmark | 87 % |
| Midtjylland | 98 % |
| Hovedstaden | 58 % |

En anden årsag til de store regionale forskelle er, at Region Hovedstaden rent geografisk dækker et mindre område end de øvrige regioner. Dermed har personer, der bor i Region Hovedstaden ikke så lang transport til en anden region målt i forhold til personer, der bor i en af de øvrige regioner. Vores tal viser da også, at 38 % af de sommerhusejere, der er bosat i Region Hovedstaden, har sommerhus i Region Sjælland jf. figur 1. Dermed vælger personer i Region Hovedstaden, på lige fod med øvrige sommerhusejere, at købe sommerhus tæt på deres bopæl.

Figur 1 viser, at hvis ikke man køber sommerhus i sin egen region, er der en generel tendens til, at man køber i naboregionen.

Figur 1: Sommerhusejere køber sommerhus tæt på deres bopæl



Kilde: Egne tal og beregninger

Alderen afspejler at sommerhuse er et luksusgode

Den gennemsnitlige alder for den typiske sommerhusejer er 59,1 år. Det er næsten 5 år ældre end de 54,4 år som en typisk låntager af en ejerbolig er. Det afspejler, at mange først køber sommerhus, når de er godt etableret på arbejdsmarkedet og på familiefrenten. Den højere alder er dermed et udtryk for, at et sommerhus er et luksusgode. Mange ejer et sommerhus fordi det giver dem nytte og værdi i hverdagen.

Der er en lille aldersspredning på, hvor gammel den gennemsnitlige sommerhusejer er i de forskellige kommuner. Gennemsnitsalderen er mellem 57,2 og 60,9 år jf. tabel 3. Der er dermed under 4 års forskel i alderen for den typiske sommerhusejer alt efter, hvor i landet sommerhuset er beliggende.

Tabel 3: Den typiske sommerhusejers gennemsnitsalder

| Top 5 | Gennemsnitalder | Bund 5 | Gennemsnitsalder |
|------------|-----------------|---------------|------------------|
| Hjørring | 60,9 | Lolland | 57,2 |
| Jammerbugt | 60,5 | Frederikssund | 57,6 |
| Slagelse | 60,5 | Halsnæs | 57,7 |
| Varde | 60,1 | Gribskov | 58,1 |
| Skive | 60,0 | Guldborgsund | 58,8 |

I ovenstående sammenligning er der kun set på de 20 største sommerhuskommuner.

Sommerhuse er mest populære i aldersgruppen fra 60 – 69 år jf. tabel 4. Af de sommerhusejere, der har lån i Realkredit Danmark, er en tredjedel af låntagerne mellem 60 og 69 år. Med små 27 % af låntagerne, kommer gruppen mellem 50 og 59 år ind som den 2. mest hyppige låntageralder.

Tabel 4 aldersfordeling

| Alder | Andel med sommerhus | Andel af befolkningen |
|------------------|---------------------|-----------------------|
| 18-30 år | 0,4% | 17,6 % |
| 30-39 år | 4,7% | 14,4 % |
| 40-49 år | 16,8% | 18,1 % |
| 50-59 år | 26,6% | 17 % |
| 60-69 år | 33,1% | 16,6 % |
| 70 eller derover | 18,4% | 16,3 % |

Set i forhold til den generelle befolkningssammensætning, er sommerhusejere under 40 år kraftigt underrepræsenteret mens sommerhusejere over 50 år er overrepræsenteret.

Stor forskel i den gennemsnitlige lånestørrelse i kommunerne

Den gennemsnitlige lånestørrelse i et sommerhus er på 716.000. Der er dog store forskelle på, hvor stort et lån man har, alt efter hvilken kommune sommerhuset ligger i. I toppen over de gennemsnitlige højeste lånestørrelser er det primært de nordjyske kommuner, der præger billedet. Både Frederikshavn, Hjørring og Jammerbugt Kommune har en gennemsnitlig lånestørrelse der ligger over 800.000 kroner. Den højeste gennemsnitlige lånestørrelse er dog i Gribskov Kommune. Her er det gennemsnitlige lånebeløb på 924.000, og dermed mere end dobbelt så stort som den gennemsnitlige lånestørrelse i Lolland Kommune.

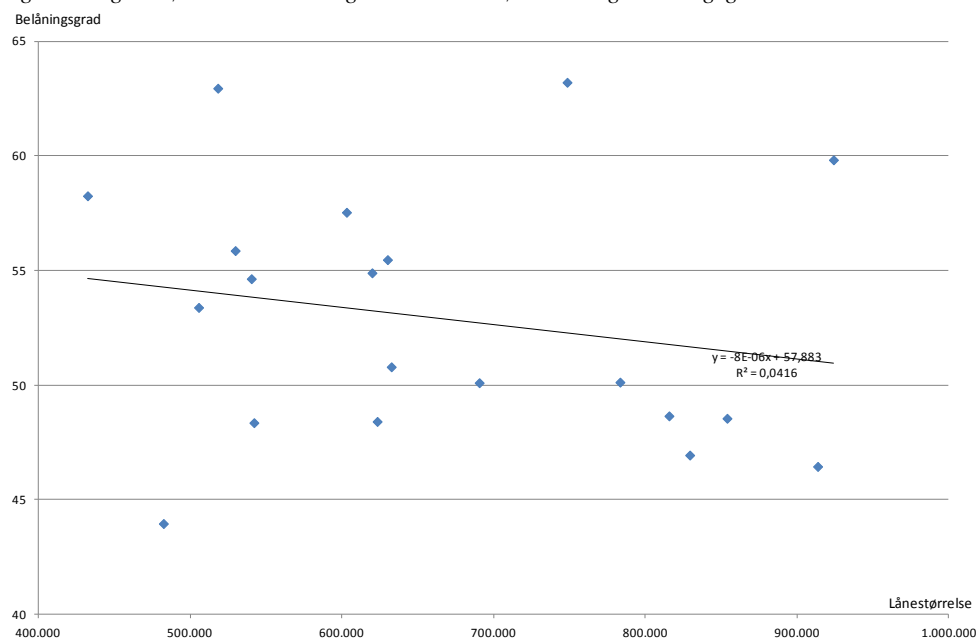
Tabel 5: Gennemsnitlig lånestørrelse.

| Top 5 | Belåning | Bund 5 | Belåning |
|---------------|----------|---------------|----------|
| Gribskov | 924.000 | Lolland | 432.000 |
| Varde | 913.000 | Skive | 482.000 |
| Frederikshavn | 854.000 | Aalborg | 505.000 |
| Hjørring | 829.000 | Frederikssund | 518.000 |
| Jammerbugt | 815.000 | Vordingborg | 530.000 |

I ovenstående sammenligning er der kun set på de 20 største sommerhuskommuner.

Selvom der er forskel på hvor store lån, der gennemsnitligt er i et sommerhus, alt efter beliggenheden, er der ingen større sammenhæng mellem lånestørrelsen og belåningsgraden jf. figur 2. Dermed er belåningsgraden uafhængig af hvor stor et lån der er i det enkelte sommerhus, hvilket også betyder, at der hvor lånestørrelserne er lave også er der, hvor prisen på sommerhusene er lave.

Figur 2: Ingen større sammenhæng mellem lånestørrelsen og belåningsgraden



Den gennemsnitlige belåningsgrad er på 54 %. Sommerhuse kan maksimalt belånes med 60 % i realkredit, så generelt er den gennemsnitlige belåning tæt på den maksimale. I figur 2 kan man se at den gennemsnitlige belåningsgrad nogle steder er højere end 60 %. Det skyldes, at priserne for sommerhuse gennemsnitligt er faldet med i omegnen af 25 % siden priserne toppede.

FlexLån® er den oftest valgte låntype

FlexLån® er som helhed populært, det gælder også blandt sommerhusejere. 64,3 % af belåningen til sommerhuse er i FlexLån®. For alle privatkunder, herunder også dem, der har parcelhus, rækkehus eller lejlighed, udgør FlexLån® 61,6 % af lånemassen. Udbredelsen af FlexLån® er dermed højere for sommerhuse end andre boligformer. Det kan måske skyldes, at et sommerhus, som tidligere nævnt, oftest anskaffes som et luksusgode, og man ønsker derfor at gøre det så billigt som muligt at eje her og nu. Derudover kan en del af forklaringen være, at den gennemsnitlige lånestørrelse for et sommerhus er på 716.000 kroner, hvorimod den er på ca. 1,2 millioner kroner for privatmarkedet som helhed. Selvom man har FlexLån®, hvor renten kan variere, er risikoen ikke så stor, da lånestørrelsen alt andet lige er af en mere beskeden størrelse. Når man vælger låntype bør man dog tage højde for, hvilken låntype man har i forvejen og hvor disponeret man er overfor eventuelle rentestigninger. Hvis man har FlexLån® i sin bolig, kan man derfor overveje at tage et fastforrentet lån i sommerhuset, og dermed mindske, hvor følsom ens økonomi er over for rentestigninger.

Fastforrentede lån udgør 28,3 % af sommerhusbelåningen mod 30,8 % i den samlede private porteføljen. Dermed er denne låntype underrepræsenteret set i forhold til den samlede lånemasse.

Tabel 6 Udbredelsen af forskellige låntyper

| Låntype | Sommerhuse | Privat portefølje |
|---------------|------------|-------------------|
| FlexLån® | 64,3 % | 61,6 % |
| Fastforrentet | 28,3 % | 30,8 % |
| FlexGaranti® | 5,7 % | 6,4 % |
| Andre | 1,7 % | 1,1 % |

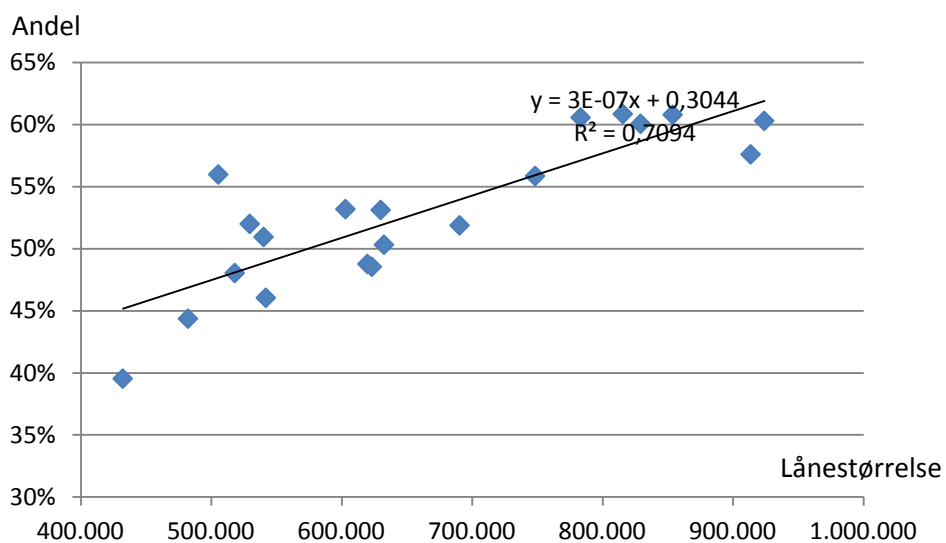
Afdragsfrihed er som altid populært

Afdragsfrihed er udbredt blandt sommerhusejerne. Næsten 56 % af belåningen i sommerhuse er med afdragsfrihed. Ser vi på Realkredit Danmark's samlede portefølje er det 53,4 % af porteføljen, der er med afdragsfrihed. Valget af afdragsfrihed kan skyldes, lige som valget af FlexLån®, at sommerhusejere ønsker at gøre deres luksusgode så billigt som muligt eller fordi de ikke ser et yderligt behov for opsparing i andet end deres primære bolig.

Ser vi på de 20 største sommerhuskommuner, er der her en klar sammenhæng mellem valg af afdragsfrihed og lånestørrelse jf. figur 3. Jo større lån man skal have i sit sommerhus, jo større er sandsynligheden for, at man vælger et lån med afdragsfrihed.

Ud af de 5 kommuner med den laveste gennemsnitlige lånestørrelse, er der afdragsfrihed i 48 % af lånemassen, mens gennemsnitlig 60 % af lånemassen er med afdragsfrihed i de 5 dyreste kommuner. Dette giver sig også udslag i, at det gennemsnitlige afdragsfrie lån er på 827.000 kroner, mens et lån med afdrag gennemsnitlig kun er på 498.000 kroner.

Figur 3: Sammenhæng mellem lånestørrelsen og andel med afdragsfrihed



Kilde: Egne tal og beregninger

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.