

8. april 2014



Status på sommerhusmarkedet

Sommerhusmarkedet er på vej ud af vinterhiet og i april skydes højsæsonen for køb af sommerhuse i gang. I den anledning har vi taget pulsen på sommerhusmarkedet – både på landsplan og på det lokale sommerhusmarked.

- Højsæsonen på sommerhusmarkedet varer normalt fra april og frem til og med september. Den topes i maj/juni, hvor handelsaktiviteten typisk er i omegnen af 40-45 % højere end den gennemsnitlige aktivitet gennem året. Trods de store sæsonudsving i aktiviteten afspejler det sig ikke i videre grad på de handlede priser.
- De mange indikatorer for sommerhusmarkedet peger på, at sommerhusmarkedet aktuelt er i dårligere form end boligmarkedet generelt. Det viser sig ved et relativt stort udbud af sommerhuse til salg og lange udbuds- og salgstider. Den gennemsnitlige udbudstid for et sommerhus er i øjeblikket 438 dage, mens salgstiden er på 309 dage. En del sommerhuse sælges dog hurtigt – i små 40 % af handlerne i 2013 var salgstiden under 100 dage.
- Handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet har været i svag fremgang i 2012 og 2013 fra et lavt udgangspunkt. Udviklingen har været nogenlunde på linje med resten af boligmarkedet. Det er altså ikke en generelt sløjere handelsaktivitet, der er den primære skurk bag de lange udbuds- og salgstider. I stedet er en mere urealistisk prisfastsættelse blandt mange sælgere på sommerhusmarkedet en oplagt forklaring.
- Priskløften mellem endelig salgpris og første udbudspris er aktuelt på godt 15 % svarende til, at første udbudspris er sat 215.000 kroner for højt på et gennemsnitligt sommerhus. De høje udbudspriser kan formentlig henføres til en fornuftig økonomi blandt sommerhusfolket – godt hjulpet på vej af lave renter, en fornuftig udvikling i udlejningen af sommerhuse, stabilisering af arbejdsmarkedet samt store friværdier på sommerhusmarkedet. Den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus er på 720.000 kroner.
- Prisfaldet på sommerhuse er taget af i styrke, og i første omgang er der spæde tegn på, at en skrøbelig prisstabilisering er ved at sætte ind. Udviklingen på sommerhusmarkedet følger generelt de samme tendenser som boligmarkedet som helhed – dog med større udsving - og med udsigt til gradvis fremgang i dansk økonomi og lave renter i 2014, ser vi ikke nye store prisfald i horisonten.
- Der er store lokale forskelle på sommerhusmarkedet – både i forhold til udbudssituationen og handels- og prisudviklingen. Landets dyreste sommerhuskommune er i øjeblikket Gribskov Kommune.
- Den generelle markedssituation kan være mere end svær at overføre til det enkelte sommerhus. Som altid bør nytteværdien ved at eje et sommerhus være i centrum for potentielle købere, og i den henseende kan disse glæde sig over det store udbud af sommerhuse, der alt andet lige gør det nemmere at finde det ”rette” hus.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

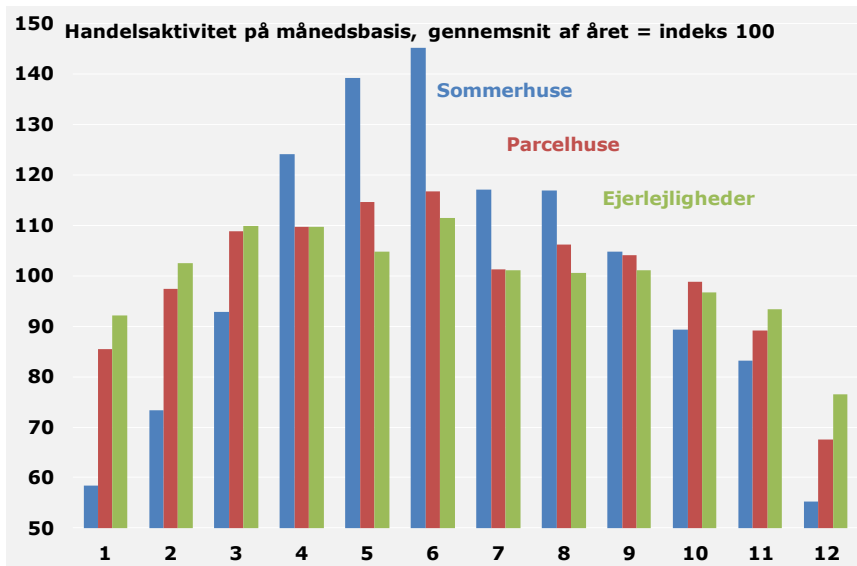
Sommerhuskøberne på vej ud af vinterhiet

Sommerhusmarkedet er præget af væsentligt større sæsonudsving end resten af boligmarkedet. Højsæsonen på sommerhusmarkedet skydes i gang i april og afsluttes i september, hvor den gennemsnitlige handelsaktivitet i alle disse måneder normalt ligger over den gennemsnitlige handelsaktivitet gennem året.

Især månederne fra april til juni handles der traditionelt mange sommerhuse, og i maj/juni topper aktiviteten typisk i omegnen af 40-45 % over den gennemsnitlige månedlige aktivitet for året. Aktiviteten topper også i juni måned på både parcelhusmarkedet og markedet for ejerlejligheder, men her er det sæsonmæssige løft på ”blot” henholdsvis 17 % og 12 %. Det betyder også, at aktiviteten på sommerhusmarkedet går mere i fryseboksen gennem vinteren end på de andre segmenter af boligmarkedet, jf. figur 1. I december og januar handles der traditionelt i omegnen af 45 % færre sommerhuse end gennemsnittet hen over året. Disse tal er på baggrund af handelsdata fra home, der dækker perioden fra 2004-2013.

En oplagt forklaring på de større sæsonmæssige udsving på sommerhusmarkedet kan være, at mange potentielle købere gerne vil nå at afslutte en handel, så de selv kan nå at få glæde af sommerhuset gennem dele af sommerperioden. Selv om det næppe i sig selv er rationelt, så spiller det måske også en rolle, at sommerhusene og sommerhusområderne tager sig bedre ud i forår- og sommermånederne. Det kan tendere til at løfte aktiviteten.

Figur 1: Højsæson på sommerhusmarkedet fra april til september – og især i maj og juni



Kilde: home og egne beregninger

Trods de store sæsonmæssige udsving i handelsaktiviteten, er der ikke den store forskel i sæsonudsvingene på prisfronten. Handelspriserne får dog et lille skub op i april til juni, hvor sæsoneffekten alt andet lige tenderer til at skubbe de handlede sommerhuspriser op med i omegnen af 0,9 %. Det svarer til en priseffekt på cirka 10.000 kroner for et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter. I langt overvejende grad formår sommerhuskøberne altså ikke at lade sig rive med af de mere indbydende sommerhusområder i højsæsonen, når de afgørende prisforhandlinger om boligen sætter ind.

Sommerhusmarkedet i lidt dårligere form end resten af boligmarkedet

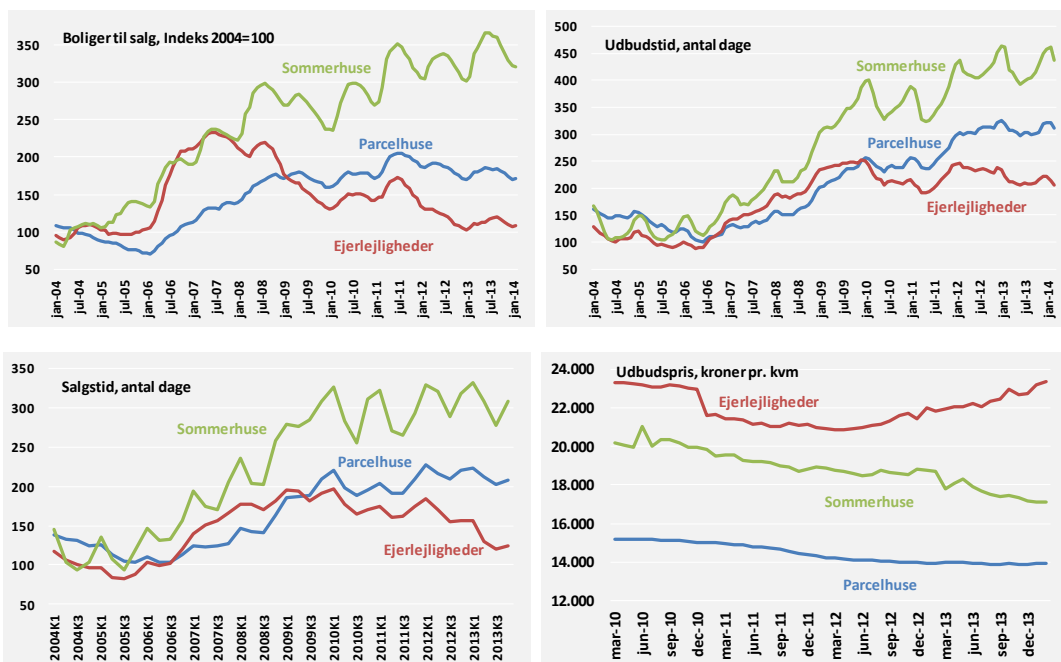
De mange indikatorer for sommerhusmarkedet peger på, at sommerhusmarkedet aktuelt er i dårligere form end boligmarkedet generelt. Det er illustreret i nedenstående figur 2. Her kan vi blandt andet se, at der fortsat er et stort udbud af sommerhuse til salg relativt til resten af markedet, og hvor udbuddet generelt har været faldende på især markedet for ejerlejligheder, men også så småt for parcelhuse, er der endnu ikke nogen klar nedadgående tendens på sommerhusmarkedet.

Udbudstiderne og salgstiderne på sommerhusmarkedet er også ekstremt høje. De seneste tal fra udbudsstatistikken peger på, at det gennemsnitlige sommerhus til salg, nu har været udbudt i hele 438 dage. Det er tæt på at være rekordhøjt i en historisk kontekst – og det er en udbudstid, der er 126 dage længere end på parcelhusmarkedet og 233 dage længere end på markedet for ejerlejligheder.

Ser vi på de faktiske salgstider – altså de boliger der er blevet solgt – lå den gennemsnitlige salgstid på sommerhusmarkedet på 309 dage ultimo 2013 mod 208 dage for parcelhuse og 124 dage for ejerlejligheder.

Det er klart, at der er store forskelle i udbudstider og salgstider omkring gennemsnittet – nogle sommerhuse har korte udbuds- og salgstider, mens andre har været udbudt til salg igennem flere år, og dermed trækker gennemsnittet op. Ser vi på handelsdata for 2013 fra home, så blev små 40 % af sommerhusene rent faktisk solgt i løbet af de første 100 dage, sommerhuset var udbudt. Omvendt havde næsten hver femte solgte sommerhus en salgstid på mere end et år.

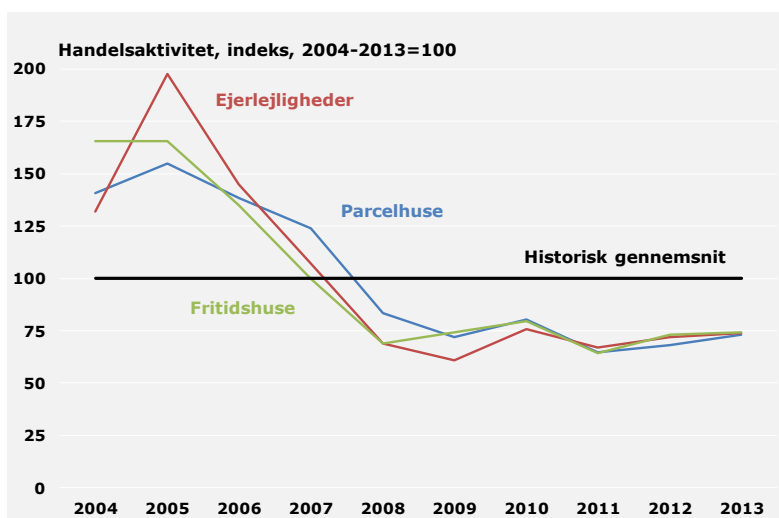
Figur 2: Høje udbudstider og salgstider på sommerhusmarkedet



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

En nærliggende forklaring på de lange udbuds- og salgstider ville umiddelbart være, at den faktiske handelsaktivitet på sommerhusmarkedet er mere underdrejet end på resten af boligmarkedet. En gennemgang af handelstallene fra home i perioden fra 2004-2013 afslører dog, at handelsaktiviteten over de seneste par år har udviklet sig nogenlunde tilsvarende som på resten af boligmarkedet, og der har rent faktisk været stigende handelsaktivitet i både 2012 og 2013. I 2013 lå handelsaktiviteten for alle boligsegmenter i omegnen af 25 % under gennemsnittet for perioden fra 2004-2013, jf. figur 3. Dette er altså ikke umiddelbart forklaringen.

Figur 3: Handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet følger de generelle tendenser



Kilde: home og egne beregninger

En vigtig forklaring på de lange udbuds- og salgstider er i stedet en for optimistisk tilgang til udbudspriserne blandt mange sommerhussælgere. Dette er også baggrunden for, at udbudspriserne på sommerhusmarkedet stadig falder i betydeligt omfang – de er alene faldet med 8,4 % over det seneste år – mens de er stabile til stigende på parcelhuse og ejerlejligheder, jf. figur 2 nederst til højre. Dette billede bekræftes endvidere, når man ser på kløften mellem første udbudspris og endelig salgspris. I gennemsnit ender salgsprisen 15,4 % under første udbudspris – det svarer til et prisnedslag på godt 215.000 kroner for et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter. På markedet for ejerlejligheder er salgsprisen ”kun” 6,2 % under første udbudspris, mens tallet er 10,9 % på parcelhusmarkedet, jf. tabel 1.

Der er også større prisnedslag i det ”skjulte” på sommerhusmarkedet via de endelige forhandlinger mellem køber og sælger. Dette - sammen med en for høj første udbudspris - kan være med til at afskrække potentielle sommerhuskøbere, der ved første øjekast finder markedet for dyrt prisfastsat. Under alle omstændigheder betyder for høje udbudspriser, at udbuds- og salgstider bliver længere qua typisk længere forhandlinger mellem køber og sælger, og at køber måske også først skal igennem en modningsproces, før man indser, at udbudsprisen er sat for højt.

Tabel 1: Størst priskløft mellem udbuds- og salgspriser på sommerhusmarkedet

	Parcel-/rækkehus	Ejerlejlighed	Fritidshus	Fritidshus
	Procent			Kroner for 85 kvadratmeter
Samlet nedslag	-10,9	-6,2	-15,4	-216.410
Forhandlingsnedslag	-6,3	-3,8	-9,8	-128.945

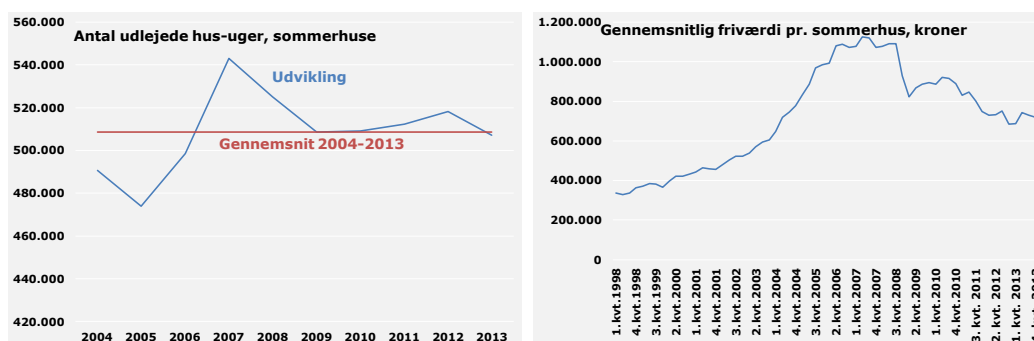
Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Optimistiske udbudspriser en konsekvens af fornuftig økonomi blandt sommerhusfolket

De for høje udbudspriser kan henføres til, at sommerhusejerne generelt har en fornuftig økonomi, og dermed ikke er tvunget til at sælge for at ”redde” privatøkonomien i land. For det første holdes ejerudgifterne nede af de historisk lave renter – ofte i kombination med variabel rente og afdragsfrihed, mens en del af udgifterne ved at eje sommerhus måske kan dækkes ind via udlejning.

Selv om der til tider har kørt historier om, at udlejningen af de danske sommerhuse har svigtet på det seneste, er der snarere tale om, at udlejningen har været svagt faldende de seneste par år, og nu befinder sig tæt på et nogenlunde ”normalt” leje. Tyskerne har rigtig nok i stigende grad været mindre flittigt besøgende i danske sommerhuse, men det er i vid udstrækning modgået af flere danskere i sommerhusene, og antallet af udlejede hus-uger lå i 2013 blot 0,3 % lavere end gennemsnittet for perioden 2004-2013, jf. figur 4. Med andre ord ser vi ikke i øjeblikket et truende nedadgående prispres til sommerhusmarkedet fra denne kant.

Figur 4: Høje friværdier og fornuftigt udlejningsniveau på sommerhusmarkedet



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditforeningen, Nationalbanken og egne beregninger

Endeligt har arbejdsmarkedet stabiliseret sig og friværdierne på sommerhusmarkedet er stadig ganske pæne – gennemsnitligt set er friværdien pr. sommerhus på i omegnen af 720.000 kroner, jf. figur 4 til højre. Det er på niveau med, hvad vi så tilbage i sommeren 2004, men lidt mere end 400.000 kroner fra friværditoppen tilbage i sommeren 2007. Der er selvfølgelig store variationer omkring dette tal, hvor nogle sommerhusejere er teknisk insolvente, mens andre sommerhusejere har endnu større friværdier. Ligeledes er tallet ”kunstigt” løftet af, at en del danskere kan have optaget hele eller dele af sit realkreditlån til køb af sommerhus i egen primær bolig i form af enten parcelhus eller ejerlejlighed.

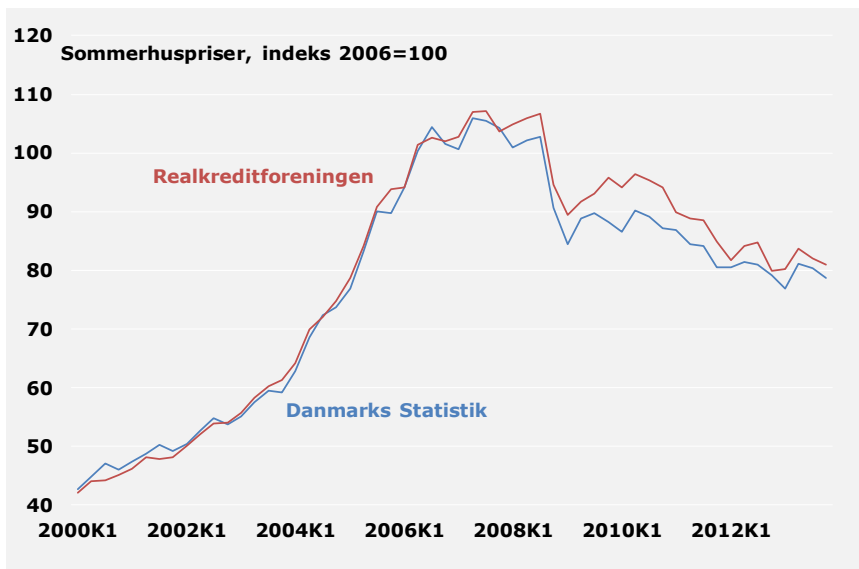
Sommerhusmarkedet kører næppe solo i større stil på prisfronten

De potentielle sommerhuskøbere står i øjeblikket foran et marked, hvor prisfaldet er taget af i styrke gennem de senere år. Pristallene fra Danmarks Statistik peger på, at sommerhuspriserne er faldet med 0,5 % over det seneste år, mens Boligmarkedsstatistikken fra Realkreditforeningen peger på, at priserne på sommerhuse lå i omegnen af 1,4 % højere ved udgangen af 2013 i forhold til udgangen af 2012, jf. figur 5. Sommerhuspriserne er dog stadig nede med cirka 25 % siden toppen tilbage i sommeren 2007, hvilket svarer til et prisfald på næsten 385.000 kroner for et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter. Sommerhuse er dermed også det boligsegment,

der har oplevet de kraftigste prisfald i denne periode. Til sammenligning er priser på ejerlejligheder og parcelhuse nede med i omegnen af 20 %.

Det er dog endnu for tidligt at erklære, at sommerhuspriserne nu er på vej op – i første omgang er der spæde tegn på en skrøbelig stabilisering af sommerhuspriserne.

Figur 5: Det nedadgående prispres er taget af i styrke på sommerhusmarkedet



Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik og egne beregninger

Vi forventer, at den generelle stabilisering på boligmarkedet vil blive fastholdt i 2014 som følge af en gradvis bedring af dansk økonomi og fortsat lave renter. Dermed ser vi heller ikke nye store prisfald på sommerhusmarkedet forude. Historisk set følger prisudsvingene på sommerhusmarkedet således i samme retning som resten af boligmarkedet – men prisudsvingene tenderer til at være kraftigere grundet sommerhusmarkedets karakter af luksusgode frem for dækning af et boligbehov. Vi vurderer dog, at sommerhusmarkedet vil klare sig lidt dårligere end boligmarkedet som gennemsnit over det kommende år - både som følge af udsigten til et afdæmpet opsving i dansk økonomi, men også som følge af det dårligere udgangspunkt i boligudbuddet og de lange udbuds- og salgstider.

Nytteværdien bør være i fokus ved køb af sommerhus

Som potentiel køber er det altid svært at overføre den generelle markedssituation til det enkelte sommerhus, og der vil være sommerhuse til salg, der har en rigtig skarp pris/kan forhandles ned i god pris, mens andre er sat til salg til en urealistisk høj pris. Med andre ord bør markedssituationen ikke afskrække potentielle købere af sommerhuse - og de kan i denne sammenhæng glæde sig over et stort udbud af boliger til salg, der alt andet lige gør det nemmere at finde den rette bolig. Endvidere er det som altid værd at gøre opmærksom på, at sommerhuse bør købes med udgangspunkt i nytteværdien ved at eje og bruge sit sommerhus - og ikke alene ud fra en investeringsmæssig vinkel.

Store forskelle på tværs af 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 i februar 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 og på Bornholm, hvor udbuddet af sommerhuse til salg er størst - her er godt 9 % af bestanden sat til salg svarende til cirka hvert 11. sommerhus i kommunen. I bunden af listen finder vi Halsnæs, Odsherred og Gribskov, hvor det er i omegnen af 3 % af bestanden af sommerhusene, der aktuelt er udbudt til salg.

Tabel 2: De største sommerhusområder og den lokale udbudssituation

	Antal sommerhuse	Andel af bestand, %	Antal udbudte sommerhuse	Udbudte sommerhuse i forhold til bestand, %
Odsherred	23.121	9,9	698	3,0
Gribskov	14.470	6,2	494	3,4
Syddjurs	9.943	4,3	454	4,6
Ringkøbing-Skjern	9.637	4,1	604	6,3
Jammerbugt	8.500	3,6	602	7,1
Halsnæs	8.473	3,6	229	2,7
Varde	8.433	3,6	618	7,3
Kalundborg	7.627	3,3	391	5,1
Guldborgsund	7.416	3,2	441	5,9
Hjørring	6.428	2,7	589	9,2
Frederikssund	6.116	2,6	255	4,2
Aalborg	5.872	2,5	460	7,8
Norddjurs	5.229	2,2	321	6,1
Frederikshavn	4.988	2,1	316	6,3
Bornholm	4.669	2,0	424	9,1

Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditforeningen, boligsiden.dk og egne beregninger

Udbudssituationen i Gribskov, Halsnæs og Odsherred er også i den gode ende, når vi sammenholder med handelsaktiviteten. Her er faktorforholdet mellem aktuelt udbud til salg og solgte sommerhuse i 2013 på omkring 1-1,4, mens Bornholm igen skiller sig negativt ud med næsten ni gange så mange udbudte sommerhuse til salg i forhold til den samlede solgte mængde i 2013, jf. tabel 3.

I tabel 3 kan man også få et indblik i, hvor underdrejet handelsaktiviteten er på sommerhusmarkedet i de enkelte områder. Det er gjort ved at se på den samlede mængde af solgte sommerhuse i 2013 sammenholdt med den gennemsnitlige aktivitet i perioden fra 2004-2013. Her ses det, at aktiviteten i Gribskov i 2013 blot lå godt 2 % under det "historiske gennemsnit". I den tunge ende af listen er handelsaktiviteten fortsat 30-40 % under gennemsnittet fra 2004-2013. Det drejer sig om Bornholm, Varde og Ringkøbing-Skjern.

Tabel 3: Handelsaktiviteten på det lokale sommerhusmarked

	Antal solgte sommerhuse, 2013	Aktivitet 2013 i forhold til aktivitet 2004-2013, %	Udbud/salg 2013, faktor
Gribskov	446	97,8	1,1
Halsnæs	227	91,8	1,0
Odsherred	498	91,7	1,4
Jammerbugt	178	89,7	3,4
Guldborgsund	161	88,5	2,7
Frederikssund	169	84,5	1,5
Frederikshavn	64	79,5	4,9
Norddjurs	97	78,8	3,3
Aalborg	151	78,8	3,0
Syddjurs	198	77,4	2,3
Hjørring	101	76,7	5,8
Kalundborg	144	75,9	2,7
Ringkøbing-Skjern	213	69,2	2,8
Varde	155	63,6	4,0
Bornholm	48	62,3	8,8

Kilde: Realkreditforeningen, boligsiden.dk og egne beregninger

Vender vi blikket mod prisudviklingen, er der store lokale forskelle i prisfaldet siden pristoppen, jf. tabel 4. Prisfaldet spænder mellem 8 % i Norddjurs Kommune til 40 % i Frederikssund. Ser vi på prisudviklingen over det seneste år, er der flere områder, der rent faktisk har oplevet stigende priser. Blandt andet har der været en kraftig prisstigning på sommerhuse i Gribskov på 11 %. Det skal dog generelt siges, at der kan være relativt få handler hvert kvartal i prisstatistikkerne, og dermed er der også en betydelig usikkerhed tilknyttet disse lokale tal. Det understreges også af, at tallene viser, at sommerhuspriserne på Bornholm er steget med 16 % over det seneste år, hvilket ikke ligefrem stemmer godt overens med den ugunstige udbudssituation på sommerhusmarkedet på Bornholm. Med andre ord skal denne kraftige prisstigning formentlig mere tilskrives tilfældige dataudsving frem for prisfest på bornholmske sommerhuse.

Tabel 4: Det lokale prisniveau på sommerhuse og prisudviklingen

	Pris for 85 kvm.	Prisudvikling siden 2000, %	Prisudvikling siden sommer 2007, %	% y/y
Gribskov	1.576.793	104	-30	11
Hjørring	1.432.335	112	-14	-4
Varde	1.386.223	80	-13	-9
Jammerbugt	1.337.135	94	-14	-4
Syddjurs	1.259.955	88	-14	3
Halsnæs	1.250.478	96	-34	-7
Frederikshavn	1.231.820	67	-22	-7
Bornholm	1.219.155	78	-26	16
Odsherred	1.162.333	130	-28	-1
Ringkøbing-Skjern	1.150.815	58	-13	-5
Norddjurs	1.141.848	115	-8	5
Guldborgsund	937.635	76	-32	1
Aalborg	865.810	106	-13	4
Kalundborg	832.108	90	-35	-6
Frederikssund	812.303	59	-40	-9

Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

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

Trods de store prislejded 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 små 60 % 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 720.000 kroner.

Med den seneste prisstatistik for 4. kvartal 2013 er Gribskov Kommune landets dyreste sommerhuskommune. 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 7. dyreste sommerhuskommune.

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.