

31. marts 2016



Stigende interesse for køb af sommerhus – men det afspejles endnu ikke i sommerhuspriserne

- Sommerhuspriserne var i fremgang i første halvår af 2015 ført an af lave renter og en fremgang i dansk økonomi. Siden steg renterne en smule og forbrugertilliden faldt lidt tilbage fra et højt niveau, og sommerhuspriserne vendte snuden lidt ned. Samlet set viser det overordnede billede relativt stabile priser på sommerhusmarkedet over de senere år. Det står i kontrast til boligmarkedet generelt, hvor både priser på parcelhuse og især ejerlejligheder har været stigende over de senere år.
- Selv om der rent prismæssigt har været stagnation på sommerhusmarkedet over de senere år, er der trods alt en tydelig fremgang i handelsaktiviteten. Aktiviteten på sommerhusmarkedet har nu løftet sig fire år i træk, og er steget med næsten 65 % siden bunden i 2011 – en aktivitetsfremgang der faktisk er en lille tand større end på parcelhusmarkedet. Det er altså ikke en relativ mindre lyst til køb af sommerhus, der er den primære forklaring på forskellen i prisudviklingen mellem parcelhuse og sommerhuse. Aktiviteten på sommerhusmarkedet er dog stadig lidt lavere end den gennemsnitlige handelsaktivitet over de seneste små 25 år.
- Fremgangen i handelsaktiviteten er ført an af bedring i det økonomiske klima og en væsentligt lavere finansieringsbyrde ved køb af sommerhus. Ser man således på den samlede månedlige nettoydelse efter skat, er den faldet med i omegnen af 40 % i forhold til toppen i 2008. Det er hvad enten man ser på et fastforrentet lån eller alternativt F1-lån. Vi skal tilbage til 2003/2004 for at finde en lavere månedlig nettoydelse ved køb af sommerhus. Tager man alternativt højde for stigningerne i vores disponible indkomst, skal vi helt tilbage til 1998/1999 for at finde et år, hvor adgangen til sommerhusmarkedet har været lige så ”nem” rent økonomisk som i dag.
- Forskellen i prisudviklingen mellem sommerhusmarkedet og resten af boligmarkedet kan henføres til to elementer. For det første er der mere modvind fra udbudssituationen med et stort udbud af sommerhuse til salg og lange udbuds- og salgstider. Det gør det alt andet lige lettere for boligkøberne at trykke priserne, og vi ser da også de største prisnedslag på sommerhusmarkedet. For det andet har sommerhuse mere karakter af et luksusgode modsat resten af boligmarkedet, som primært dækker et boligbehov. Det stadig afdæmpede økonomiske opsving er derfor også med til at virke som en bremse på sommerhusmarkedet
- Med udsigt til fortsat lave renter over det kommende års tid og et afdæmpet økonomisk opsving med stigende beskæftigelse til følge, er det vores forventning, at sommerhuspriserne vil være omtrent stabile til svagt stigende over det kommende års tid.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring

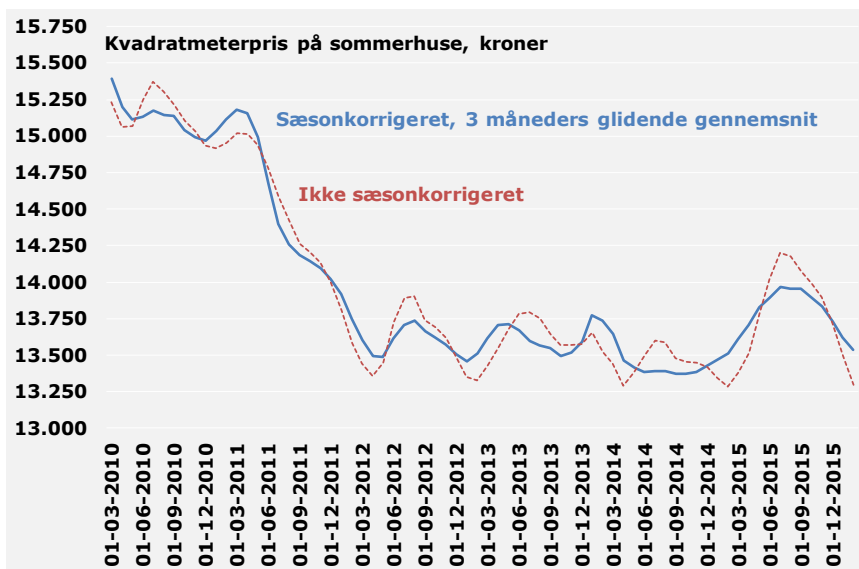
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Sommerhuspriserne har været svagt på retur siden sommeren 2015

Sommerhusmarkedet nød som resten af boligmarkedet godt af de historisk lave renter i starten af 2015, hvor vi blandt andet oplevede negative renter på FlexLån® og et fastforrentet 30-årigt 2 %-lån i nærheden af kurs 100. De lave renter og stigende beskæftigelse herhjemme var med til at understøtte lysten til at købe sommerhus, og sommerhuspriserne steg gennem første halvår af 2015, og nåede i juli op på det højeste niveau siden slutningen af 2011, jf. figur 1.

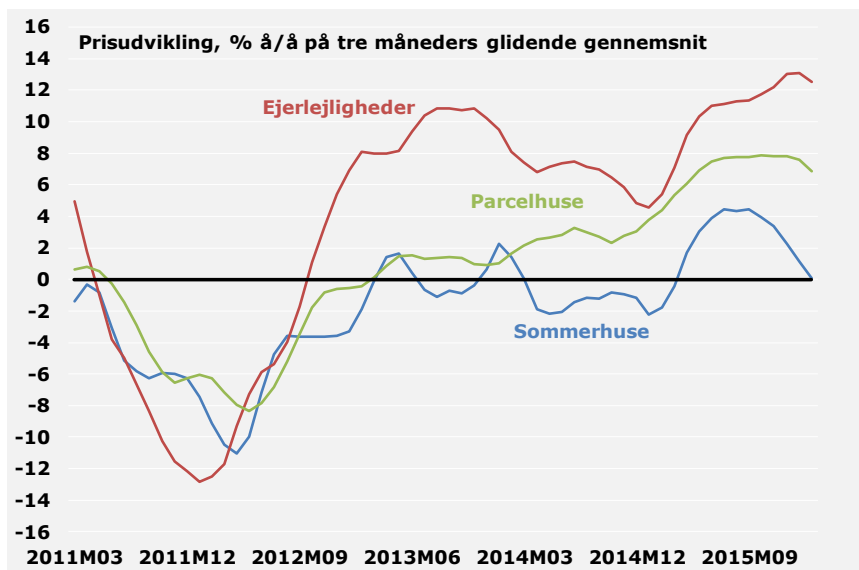
Figur 1: Sommerhuspriserne har overordnet set bevæget sig sidelæns siden 2012



Kilde: Boligsidens Markedsindeks og egne beregninger

Renten steg imidlertid gennem maj og juni, og samtidig mistede opsvinget fart med lavere forbrugertillid til følge i løbet af 2. halvår. Det dæmpede helt automatisk noget af medvinden til sommerhusmarkedet. Ser vi på de seneste salgspriser i februar i år – rensset for sæsonudsving og udglattet over 3 måneder – er sommerhuspriserne faldet med 3 % siden de toppede i sommeren 2015.

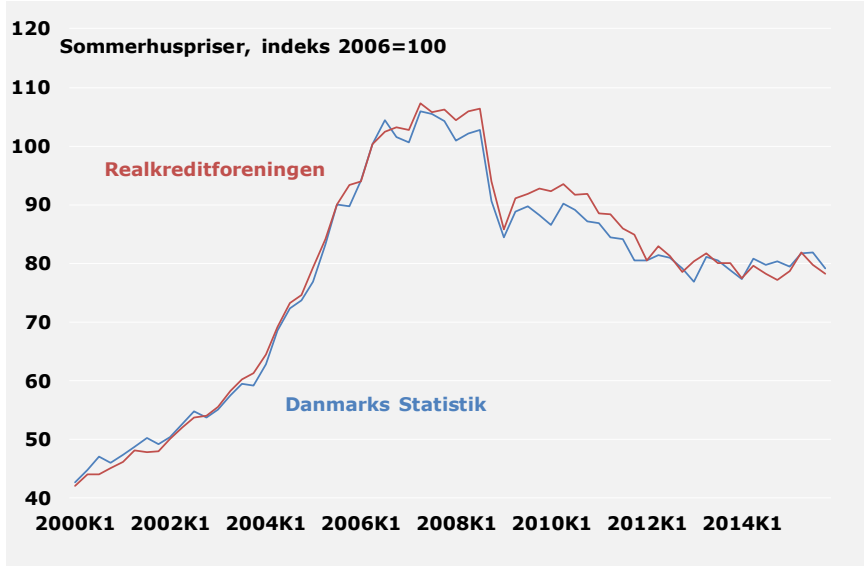
Figur 2: Det opadgående prismomentum på boligmarkedet afspejles ikke på sommerhuse



Kilde: Boligsidens Markedsindeks og egne beregninger

Zoomer vi lidt ud fra den månedlige prisudvikling, så viser figur 1, at sommerhuspriserne helt overordnet nærmest har bevæget sig sidelæns siden starten af 2012 – selvfølgelig med nogle udsving undervejs. Ser vi alternativt på prisudviklingen over det seneste års tid, er priserne på omtrent samme niveau som sidste år. Med andre ord er der stadig ikke for alvor tale om et tydeligt opadgående prismomentum på sommerhusmarkedet, som vi ellers har set på resten af boligmarkedet, jf. figur 2.

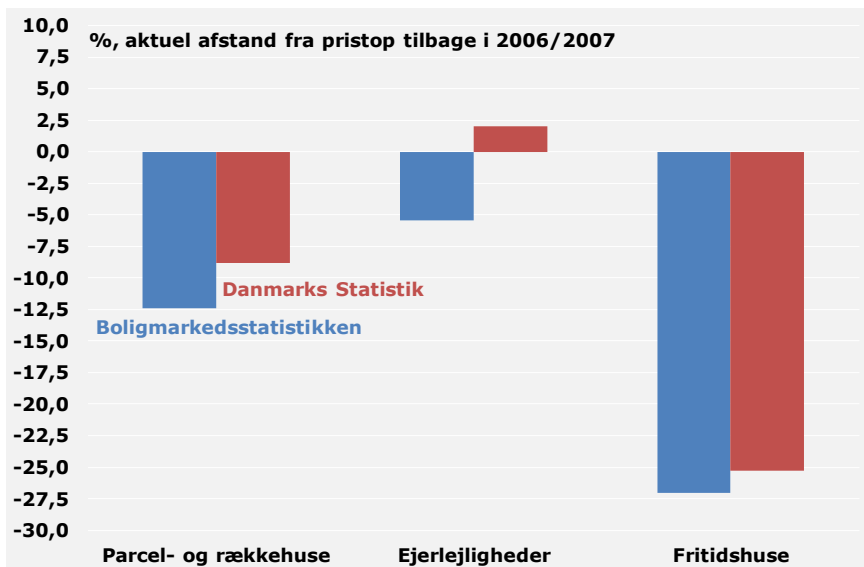
Figur 3: Andre prisstatistikker peger ligeledes på en sidelæns bevægelse i sommerhuspriserne



Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik og egne beregninger

Der findes efterhånden en hel del prisstatistikker på boligmarkedet, og ovenstående fremstilling bygger på Boligsidens Markedsindeks, som har data helt frem til og med februar i år. De mere traditionelle boligstatistikker er Boligmarkedsstatistikken fra Realkreditforeningen/Realkreditrådet og fra Danmarks Statistik. Disse går frem til og med 4. kvartal 2015, og de bekræfter samlet set den overordnede tendens til, at sommerhuspriserne har bevæget sig omtrent sidelæns til svag stigning over de senere år, jf. figur 3.

Figur 4: Sommerhusmarkedet er stadig langt fra tidligere pristoppe



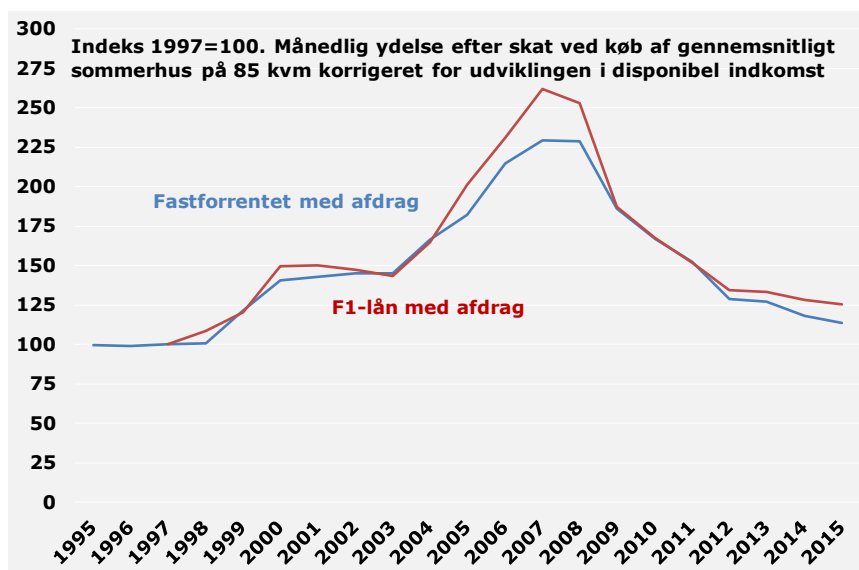
Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik og egne beregninger

Det betyder dermed også, at sommerhusmarkedet stadig med længder er det marked, hvor priserne er længst fra tidligere pristop. Markedet for ejerlejligheder er kommet tilbage til i omegnen af pristoppen i 2006/2007, priserne på parcelhuse er i omegnen af 10 % lavere end dengang, mens priserne på sommerhuse er nede med i omegnen af 25 %, jf. figur 4. Et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter koster i dag i omegnen af 1.150.000 kroner mod 1.575.000 kroner tilbage i sommeren 2007 – et prisfald på cirka 425.000 kroner.

De lavere sommerhuspriser i kombination med de historisk lave renter har betydet, at de samlede finansieringsomkostninger ved køb af sommerhus er faldet i større omfang over de senere år. Ser man på den samlede månedlige nettoydelse efter skat, er den faldet med i omegnen af 40 % i forhold til toppen i 2008. Det er hvad enten man ser på et fastforrentet lån eller alternativt F1-lån. Vi skal tilbage til 2003/2004 for at finde en lavere månedlig nettoydelse ved køb af sommerhus.

Regnestykket ser endnu mere gunstigt ud for nye købere, hvis man også inddrager det perspektiv, at danskernes disponible indkomster har været i fremgang. I så fald er den månedlige nettoydelse i forhold til de disponible indkomster blevet reduceret med mere end 50 % siden 2007/2008. Her skal vi faktisk tilbage til 1998/1999 for at finde et år, hvor adgangen til sommerhusmarkedet har været lige så ”nem” rent økonomisk som i dag, jf. figur 5.

Figur 5: Adgangen til sommerhusmarkedet er blevet markant lettere over de senere år

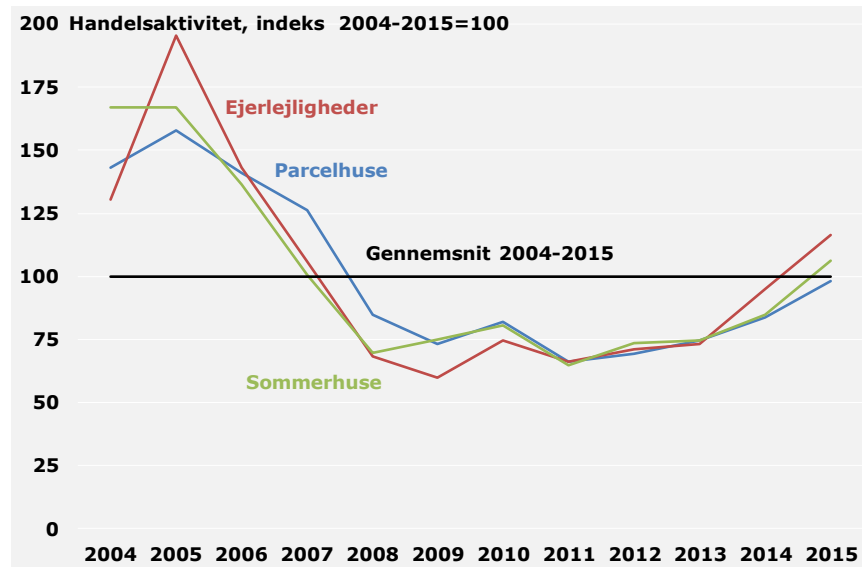


Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik og egne beregninger

Trods stagnation i sommerhuspriserne har flere fået appetit på køb af sommerhus

Selv om der rent prismæssigt har været stagnation på sommerhusmarkedet over de senere år, er der trods alt en tydelig fremgang i handelsaktiviteten ført an af bedring i det økonomiske klima og som set en væsentligt lavere finansieringsbyrde ved køb af sommerhus. Således har antallet af handler – i henhold til antallet af solgte sommerhuse via home – været i fremgang fire år i træk, og alene i 2015 var fremgangen i handelsaktiviteten på 25 %. Ser vi i forhold til 2011, hvor handelsaktiviteten bundede, har fremgangen været på næsten 65 %.

Figur 6: Øget aktivitet på boligmarkedet – også når det gælder sommerhuse

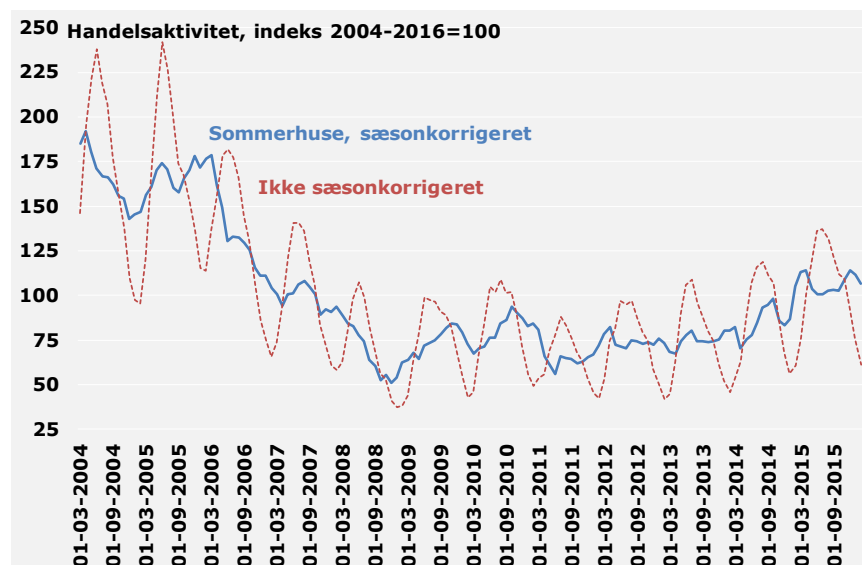


Kilde: home og egne beregninger

Det er i sig selv voldsomme procentvise stigninger, men det er værd at notere sig, at vi kommer fra et særdeles lavt aktivitetsniveau, og ser vi på perioden fra 2004-2015, hvor vi har data fra via home, var vi i 2015 lige en tak over gennemsnittet. Dette gennemsnit må dog ikke forveksles med et ”normalt” niveau for aktiviteten. Perioden for 2004-2015 var ikke i sig selv karakteriseret ved et højt handelsniveau. Ser vi eksempelvis på perioden fra 1992-2015 via tal fra Danmarks Statistik, lå handelsaktiviteten i omegnen af 15 % lavere i perioden fra 2004-2015 i forhold til hele perioden fra 1992-2015.

Ser vi på den løbende udvikling i handelsaktiviteten gennem året, har vi ikke set samme dyk ned i andet halvår af 2015, som vi så med prisudviklingen. Der er i sagens natur løbende udsving i aktiviteten fra måned til måned, men overordnet set peger aktivitetspilen fortsat svagt opad, og i februar måned lå aktiviteten cirka 2 % over niveauet året før. Ellers er det i øvrigt i figur 7 værd at bide mærke i de store sæsonmæssige udsving i handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet.

Figur 7: Handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet er ikke faldet tilbage på det seneste



Kilde: home og egne beregninger

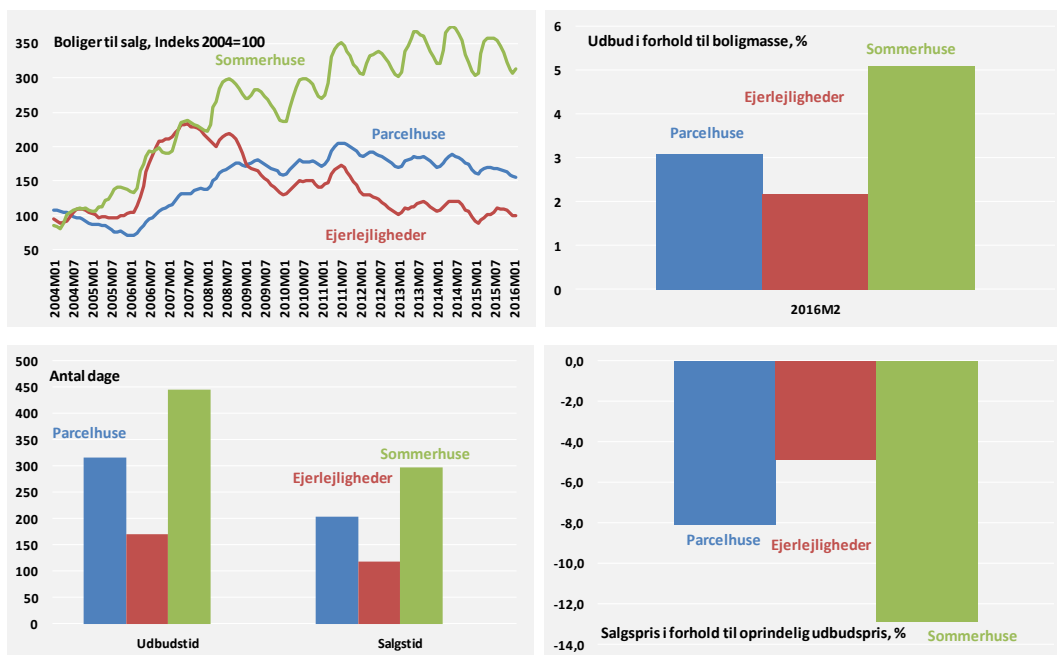
Udbudssituationen er med til at dæmpe prisudviklingen på sommerhusmarkedet

Udviklingen i handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet har generelt fulgt resten af boligmarkedet – dog har fremgangen ikke overraskende været større på markedet for ejerlejligheder.

Til gengæld er det lidt overraskende at kunne konstatere, at handelsaktiviteten er steget et lille nøk mere på sommerhusmarkedet i forhold til parcelhusmarkedet siden 2011, jf. tidligere figur 6. Det var ellers ikke lige det, man skulle forvente, når man tænker på den forskelligartede udvikling i boligpriserne, som skitseret tidligere. Denne udvikling kan umiddelbart forklares ved, at sommerhusmarkedet generelt er karakteriseret ved et stort udbud af boliger til salg og lange udbudstider, og dette kan have gjort det nemmere for potentielle boligkøbere at presse prisen ned, hvis enderne i en bolighandel skal mødes.

I figur 8 ser man tydeligt forskellen i udbudssituationen mellem sommerhusmarkedet og resten af boligmarkedet. Antallet af sommerhuse til salg er på et højt niveau i en historisk kontekst og er kun blevet reduceret en anelse siden udbuddet toppede. Samtidig er godt 5 % af sommerhusbestanden til salg – svarende til cirka hvert 20. sommerhus – mod 2,2 % af ejerlejlighederne og 3,1 % af parcelhusene. Endvidere topper sommerhusene med både de længste udbudstider og salgstider. Den gennemsnitlige udbudstid for sommerhuse til salg er nu på 446 dage, mens de sommerhuse, der løbende sælges har en salgstid på 298 dage. Forskellen mellem disse to tal er i sagens natur, at der er nogle sommerhusejere, der har skruet prisen så højt op, at det har været mere end svært at finde en køber – eller alternativt, at de ikke har travlt med at sælge, og kun vil sælge, hvis de får en bestemt pris hjem. I relation til sidstnævnte er der uden tvivl nogle sommerhusejere, som har købt dyrt, og ikke er villige til at sælge med et større tab. Disse sommerhusejeres tålmodighed får hjælp af de lave realkreditrenter, og har de evt. gunstige muligheder for udlejning af sommerhuset, kan ejerudgiften holdes nede på begrænsede niveauer.

Figur 8: Stadig relativt stort udbud af sommerhuse til salg og lange udbudstider



Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik og egne beregninger

Ser vi på forskellen mellem den endelig salgspris og første udbudspris, topper sommerhusmarkedet helt naturligt – markedssituationen taget i betragtning – med et gennemsnitligt nedslag på 12,9 %. Det svarer til en prisreduktion på 170.000 kroner for et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter. Små 95.000 kroner af de 170.000 kroner kan henføres til de afsluttende forhandlinger mellem køber og sælger. Til sammenligning ender den gennemsnitlige salgspris 4,9 % under første udbudspris på markedet for ejerlejligheder og 8,1 % under første udbudspris, når vi snakker parcelhuse. Det er klart, at ovenstående tal er gennemsnitstal, og der kan som altid være store forskelle omkring gennemsnittet, hvor nogle boliger sælges til udbudsprisen, mens andre sælges væsentligt under eller måske endda lidt over udbudsprisen.

Det er dog ikke kun den noget mere træge udbudssituation på sommerhusmarkedet, der kan forklare, at sommerhuspriserne har klaret sig dårligere end resten af boligmarkedet generelt over de senere år. Det er således også vigtigt at erindre, at sommerhusmarkedet har karakter af en form for luksusgode modsat resten af boligmarkedet, som primært dækker et boligbehov. Det betyder, at sommerhusmarkedet især klarer sig godt under en højkonjunktur, hvor efterspørgslen efter luksusgoder typisk stiger, mens de senere års afdæmpede økonomiske udvikling har virket som en bremse på sommerhusmarkedet.

Der er betydelige lokale forskelle i prisudviklingen på sommerhusmarkedet

I nedenstående tabel 1 er vist de 20 postnumre, der har haft flest sommerhushandler over de seneste fire kvartaler. De 20 postnumre står alene for godt 40 % af det samlede antal handler på sommerhusmarkedet.

Tabel 1: Det lokale sommerhusmarked

	Pris for 85 kvm.	Prisudvikling siden 2000, %	Prisudvikling siden sommer 2007, %	% y/y
3100 Hornbæk	2.453.398	125	-34	0
3210 Vejby	1.607.308	114	-25	-7
6857 Blåvand	1.550.825	99	-23	-12
3250 Gilleleje	1.482.060	111	-34	16
6950 Ringkøbing	1.410.618	87	-8	-6
6960 Hvide Sande	1.344.573	73	-6	10
4540 Fårevejle	1.344.403	141	-29	25
8400 Ebeltoft	1.251.030	88	-17	-13
3300 Frederiksværk	1.213.885	64	-37	-1
4573 Højby	1.141.805	118	-27	-7
4500 Nykøbing Sj	1.139.425	127	-28	-2
3370 Melby	1.087.278	79	-35	-21
4200 Slagelse	1.084.940	91	-33	-17
4583 Sjællands Odde	1.061.863	139	-25	6
4873 Væggerløse	961.733	81	-29	-5
4560 Vig	927.520	114	-37	-7
9370 Hals	851.488	83	-26	-17
9560 Hadsund	844.645	68	-22	-25
4300 Holbæk	793.348	83	-42	4
3630 Jægerspris	765.425	61	-45	-6

Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Note: Tallene er udjævnet med et glidende gennemsnit over to kvartaler for at tage toppen af de generelt store udsving i data

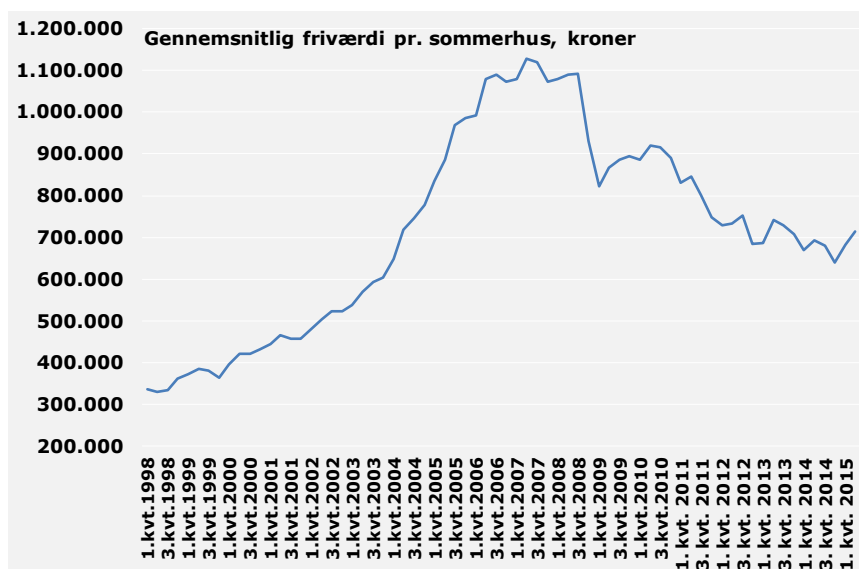
Tabellen viser, at de gennemsnitligt set dyreste sommerhuse er solgt i postnummer 3100 Hornbæk. Her koster et sommerhus på 85 kvadratmeter små 2,5 mio. kroner. Tisvildeleje har omtrent samme prisniveau som Hornbæk, men handelsaktiviteten er noget mindre, og de placerer sig ”kun” som nummer 28 på listen over flest sommerhushandler over de seneste fire kvartaler, og indgår dermed ikke i ovenstående opgørelse. Som nummer 2 på listen finder vi derfor i stedet 3210 Vejby med en gennemsnitlige pris på 1,6 mio. kroner, mens 6857 Blåvand er nummer 3 med en pris på i omegnen af 1,55 mio. kroner for et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter.

Ikke overraskende afslører tabel 1 store lokale forskelle i den aktuelle prisudvikling. Set over det seneste års tid er der enkelte sommerhuskommuner, der har oplevet omtrent stabile priser til prisstigninger på 10 % eller mere, mens andre kommuner har oplevet prisfald på mellem 10-20 %. 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 de lokale pristal, da der ikke korrigeres for hverken beliggenhed eller kvaliteten af de handlede sommerhuse. Den aktuelle lokale prisudvikling skal med andre ord tages med store forbehold.

Som tidligere set er sommerhuspriserne gennemsnitligt i omegnen af 25 % lavere end på toppen tilbage i 2007, og denne tendens afspejler sig også på det lokale sommerhusmarked. Her er priserne alle steder lavere i dag end i sommeren 2007, men forskellen svinger dog i betydelig grad fra mellem 6 % lavere i Hvide Sande til hele 45 % lavere i Jægerspris.

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 i ovenstående sommerhusområder er steget med mellem 60 % og helt op til 140 % 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, at den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus er på i omegnen af 715.000 kroner, jf. figur 9. Igen afhænger dette for den enkelte i sagens natur af timingen af sit køb af sommerhus, og som tallene indikerer, er der uden tvivl en del sommerhusejere, som i dag skylder mere i sommerhuset, end det kan sælges til.

Figur 9: Stadig solide friværdier på sommerhusmarkedet – gennemsnitligt set



Endvidere er det værd at bide mærke i, at en del sommerhusejere har anvendt friværdis fra primær bolig til at købe sommerhus. Det betyder helt automatisk, at friværdierne løftes på sommerhusmarkedet på bekostning af øget gældssætning i primær bolig. Dette forbehold er værd at have med i baghovedet i relation til førnævnte 715.000 kroner. Det ændrer dog ikke ved konklusionen om, at der stadig er solide friværdier på sommerhusmarkedet gennemsnitligt set.

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.