

10. april 2017



Sommerhusmarkedet i fremgang - nye vitaminpiller på vej

- Højsæsonen for køb af sommerhuse står for døren, og den varer frem til og med september. Alene i maj og juni trækkes aktiviteten isoleret set op med i omegnen af 40 % som følge af sæsoneffekten.
- Handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet har været i fremgang siden 2011, og siden da er aktiviteten steget med næsten 80 %. Fremgangen har været en tand stærkere end på boligmarkedet set som gennemsnit. Vi kan dermed også aflive løbende anekdotiske historier om, at danskerne har tabt interessen for at købe sommerhus grundet argumenter som eksempelvis deleøkonomi, billige flybilletter etc.
- Den stigende interesse for køb af sommerhus skal ses i lyset af det generelt bedre økonomiske klima samt lave renter og stadig lave sommerhuspriser. Ser vi på finansieringsomkostningerne ved køb af sommerhus, er den månedlige nettoydelse i forhold til de disponible indkomster blevet reduceret med mere end 50 % siden 2007/2008. Vi skal tilbage til 1998/1999 for at finde et år, hvor adgangen til sommerhusmarkedet har været lige så ”nem” rent økonomisk som i dag.
- Sommerhussalget er kommet rigtig godt fra start her i det nye år. Det er endnu for tidligt at konkludere, om der er lidt støj i tallene, eller om det er de nye politiske initiativer, der synes på vej til sommerhusmarkedet, som kan have sat lidt ekstra skub i interessen for køb af sommerhus.
- En af regeringens ventede vitaminpiller til sommerhusmarkedet er, at den maksimale lånegrænse for realkreditlån skal hæves fra 60 % til 75 %. Det vil kunne give anledning til øget aktivitet, men vores beregninger indikerer, at et sådant tiltag ”kun” vil give et mindre skub fremad på prisudviklingen på sommerhusmarkedet over de kommende år.
- Trods yderligere politiske vitaminpiller på vej til sommerhusmarkedet er det vores vurdering, at sommerhuspriserne vil bevæge sig omtrent sidelæns til mindre prisstigninger på 2-3 % over det kommende års tid. Det store udbud af sommerhuse til salg vil fortsat virke som en bremse på det opadgående prispotentiale.
- Det store udbud af sommerhuse til salg er netop også en forklaringerne på, at prisudviklingen har været relativ træg sammenlignet med boligmarkedet generelt over de seneste par år. Prisfald på sommerhuse er dog kommet til vejs ende og er blevet erstattet af stabile til svagt stigende priser på landsplan. Ser vi på de lokale sommerhustal, kan vi konkludere, at det sjællandske sommerhusmarked er i lidt bedre form end det jyske.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

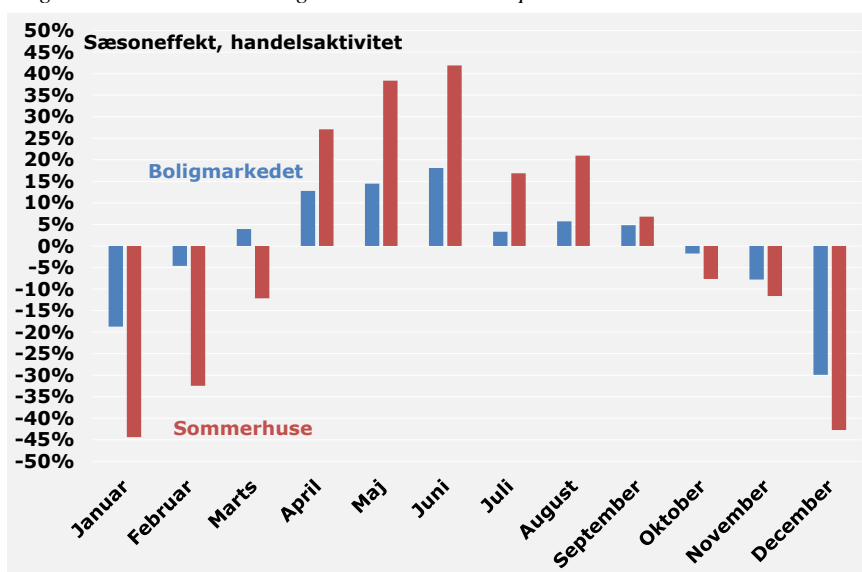
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Højsæsonen for køb af sommerhuse skydes nu i gang og afsluttes i september

Der handles i sagens natur sommerhuse hele året, men der er ingen tvivl om, at højsæsonen for køb af sommerhus for alvor indledes i april, topper i juni og afsluttes i september. I perioden fra oktober til marts trækker sommerhuskøberne sig typisk tilbage og går nærmest helt i hi henover vinteren, jf. nedenstående figur 1, som viser, hvor meget sæsoneffekten påvirker handelsaktiviteten henover året – både for boligmarkedet generelt og for sommerhusmarkedet. Ser vi på april måned trækkes handelsaktiviteten alene i vejret med 27 % som følge af sæsoneffekten og med i omegnen af 40 % i maj og juni. Til gengæld har vi så en negativ sæsoneffekt i december og januar på næsten 45 %.

Endeligt ses det ud fra figur 1, at sæsoneffekten er meget mere tydelig på sommerhusmarkedet end på resten af boligmarkedet. Det skyldes, at køb af sommerhus mere har karakter af luksusgode end køb af ejerbolig, hvor sidstnævnte dækker et egentligt boligbehov.

Figur 1: Store sæsonudsving i handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet



Kilde: home og egne beregninger

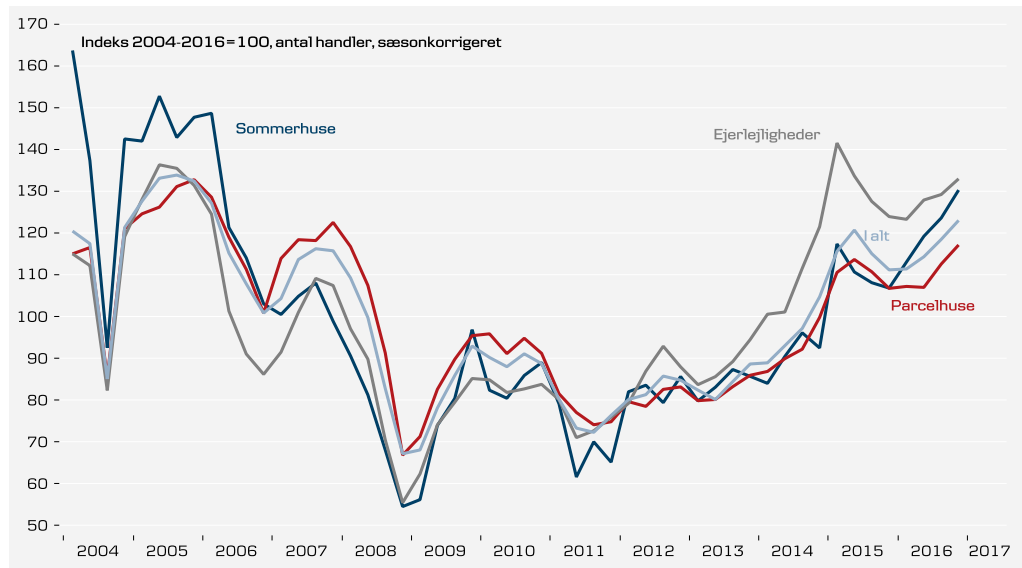
Note: Beregningen af sæsoneffekten tager udgangspunkt i handlede data på månedsbasis i perioden fra 2004 og frem til nu

Fremgangen på sommerhusmarkedet har været i gang i flere år

Selv om man til tider hører historier om, at det ikke længere er så ”moderne” at købe sommerhus, grundet alt fra deleøkonomi til at danskerne hellere vil opleve noget forskelligt fra år til år og flybilletterne er blevet billigere etc., så holder disse udsagn overordnet set ikke vand. Sommerhussalget er således steget nærmest år for år siden 2011, og aktivitetsfremgangen har endda været stærkere end på boligmarkedet generelt siden bunden i 2011, jf. figur 2.

Ser vi alene på handelsaktiviteten i 2016 som helhed, lå den næsten 80 % over niveauet fra 2011, og sammenligner vi 2016 med hele perioden fra 2004-2016, er der også tale om en aktivitet noget over det gennemsnitlige niveau for hele denne periode. Sommerhussalget er dog stadig et stykke fra topniveauerne tilbage 2005/2006.

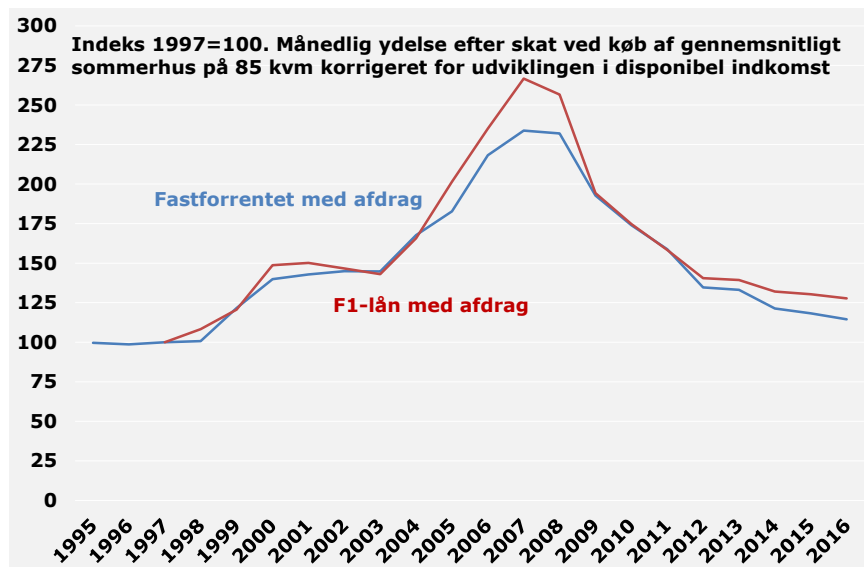
Figur 2: Danskerne har ikke tabt interessen for at købe sommerhus



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Der er flere forklaringer på danskernes stigende appetit på køb af sommerhuse over de senere år. For det første er det afgørende, at det er blevet bedre tider i økonomien. Beskæftigelsen er steget med over 130.000 personer siden 2013, og danskernes har atter et positivt syn på den økonomiske udvikling. Sommerhusmarkedet er som tidligere nævnt karakteriseret som et luksusgode, og hvis de økonomiske udsigter er knapt så positive, så bremser sommerhusmarkedet generelt mere op end boligmarkedet som helhed og vice versa.

Figur 3: Adgangen til sommerhusmarkedet er blevet markant lettere over de senere år



Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Statistik og egne beregninger

Note: I beregningen er der forudsat en 100 % realkreditfinansiering - dvs. de maksimale 60 % finansieret via realkreditlån i sommerhus samt 40 % finansieret ved optagelse af lån i friværdis i primær bolig. Der er taget højde for udviklingen i bidragssatser, rentefradrag og renteutviklingen.

Ud over det generelt mere gunstige økonomiske klima betyder de lave renter og stadig lave sommerhuspriser også, at det generelt er relativt billigt at købe og eje et sommerhus. Det øger i sagens natur også interessen for køb af sommerhus. I figur 3 er vist finansieringsomkostninger ved

køb af sommerhus. 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.

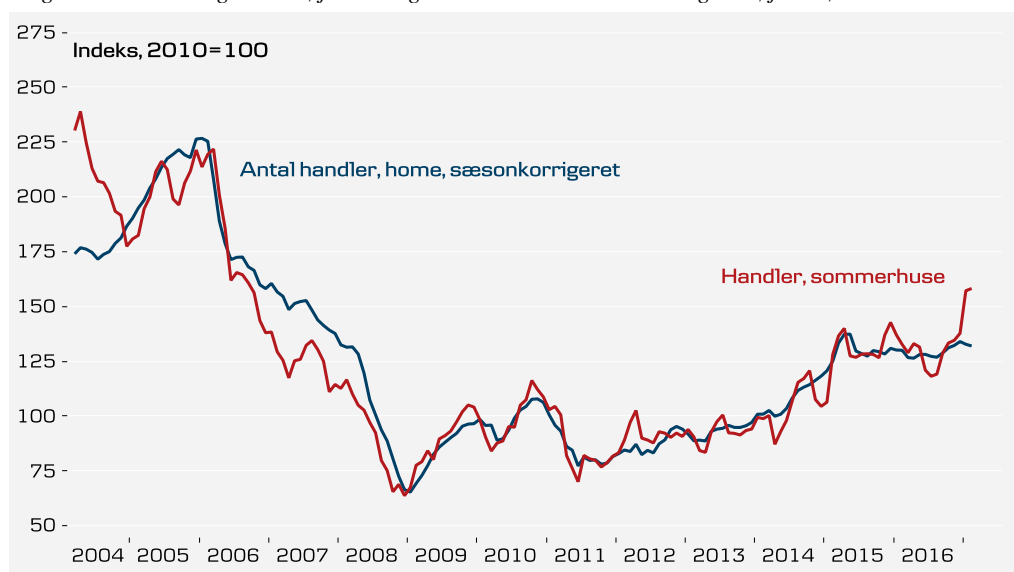
Regnestykket ser endnu mere gunstigt ud for nye købere, hvis man også inddrager det perspektiv, at danskernes disponible indkomster har været i fremgang. I så fald er den månedlige nettoydelse i forhold til de disponible indkomster blevet reduceret med mere end 50 % siden 2007/2008. Her skal vi faktisk 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 3.

Politiske initiativer på vej til sommerhusmarkedet har måske allerede løftet aktiviteten

Tallene for handelsudviklingen i figur 2 dækker ”kun” frem til og med 4. kvartal 2016, men vi har også fået foreløbige indikationer på handelsaktiviteten på sommerhusmarkedet her i starten af 2017. Vi har således – via salgstal fra home – data til og med februar i år. Her er det interessant at se, at sommerhussalget tilsyneladende er kommet rigtig stærkt fra start her i det nye år. Den sæsonkorrigerede aktivitet er steget ganske pænt, og markant mere end på boligmarkedet generelt, jf. figur 4.

Det er endnu for tidligt at konkludere, om der er lidt støj i tallene, eller om det er de nye politiske initiativer, der er på vej til sommerhusmarkedet, som kan have sat lidt ekstra skub i interessen for at købe sommerhus, jf. boks 1 og boks 2. Regeringen har blandt andet fremsat lovforslag om, at den maksimale grænse for realkreditlån til køb af sommerhuse hæves fra 60 % til 75 %. Dette forslag vil alt andet lige betyde, at det bliver billigere at finansiere køb af sommerhus, og det vil dermed kunne give sommerhusmarkedet lidt ekstra vitaminer. I boks 1 er skitseret den privatøkonomiske effekt af en højere lånegrænse, og i boks 2 er nævnt andre politiske initiativer vedrørende sommerhusmarkedet.

Figur 4: Giver udsigten til højere lånegrænse allerede nu anledning til højere købsinteresse?



Kilde: home og egne beregninger

Note: Der er anvendt et 3-måneders glidende gennemsnit i beregningerne

Boks 1: Den privatøkonomiske effekt af højere lånegrænse ved køb af sommerhus

Nedenstående fire beregningseksempler – alt afhængig af valg af realkreditlån – viser den privatøkonomiske effekt af en belåningsgrænse på 75 % mod de aktuelt gældende 60 % ved køb af sommerhus til 1 mio. kroner.

Beregningerne tager udgangspunkt i en kontant udbetaling på 15 % af sommerhuset samt et banklån, der afvikles over ti år og til en antaget rente på 6 %. Jo mere renterisiko man tager på realkreditlånet, desto lavere aktuel realkreditrente, og dermed større likviditetsgevinst og samlet økonomisk gevinst i udgangspunktet. Sidstnævnte er renset for afdragseffekten – afdrag er jo som bekendt opsparing til en selv. Kan man få forhandlet sig til en lavere bankrente end 6 %, vil gevinsten i sagens natur skrumpe set i forhold til beregningerne. Nogle potentielle købere vil hæfte sig ved likviditetseffekten, mens andre også vil inddrage afdragseffekten i deres overvejelser.

Med brug af fast rente på realkreditlånet, vil likviditetsgevinsten efter skat blive på mellem cirka 860 kroner om måneden til 1.150 kroner om måneden alt afhængig af, om lånet er med eller uden afdrag. Renser man for afdragseffekten er forskellen nede omkring 220-260 kroner om måneden.

Vælger man alternativt at finansiere sig med F5-lån, vil likviditetsgevinsten efter skat være på mellem 1.120 kroner om måneden til cirka 1.290 kroner om måneden alt afhængig af, om lånet er med eller uden afdrag. Renser man for afdragseffekten er forskellen nede omkring 360-590 kroner om måneden.

Beregningseksempel, pr. måned	Før (LTV 60%)	Efter (LTV 75%)	Difference
2 %-lån med afdrag, efter skat	2.270	2.827	557
Heraf afdrag	1.315	1.638	323
Banklån, månedlig ydelse efter skat	2.366	946	-1.420
Heraf afdrag	1.546	618	-928
I alt, efter skat	4.636	3.773	-863
I alt, efter skat eks. afdrag	1.775	1.517	-258

Beregningseksempel, pr. måned	Før (LTV 60%)	Efter (LTV 75%)	Difference
2 %-lån uden afdrag, efter skat	1.097	1.367	270
Heraf afdrag	0	0	0
Banklån, månedlig ydelse efter skat	2.366	946	-1.420
Heraf afdrag	1.546	618	-928
I alt, efter skat	3.463	2.313	-1.150
I alt, efter skat eks. afdrag	1.917	1.695	-222

Beregningseksempel, pr. måned	Før (LTV 60%)	Efter (LTV 75%)	Difference
F5 med afdrag, efter skat	2.256	2.556	300
Heraf afdrag	1.637	2.038	401
Banklån, månedlig ydelse efter skat	2.366	946	-1.420
Heraf afdrag	1.546	618	-928
I alt, efter skat	4.622	3.502	-1.120
I alt, efter skat eks. afdrag	1.439	846	-593

Beregningseksempel, pr. måned	Før (LTV 60%)	Efter (LTV 75%)	Difference
F5 uden afdrag, efter skat	539	671	132
Heraf afdrag	0	0	0
Banklån, månedlig ydelse efter skat	2.366	946	-1.420
Heraf afdrag	1.546	618	-928
I alt, efter skat	2.905	1.617	-1.288
I alt, efter skat eks. afdrag	1.359	999	-360

Boks 1 (fortsat)**Effekten af højere belåningsgrænse for eksisterende sommerhusejere**

De eksisterende sommerhusejere vil i første omgang få gavn af dette forslag via et mindre løft i efterspørgslen efter sommerhuse. De højere belåningsgrænser kan endvidere give en understøttende effekt til en gruppe af eksisterende sommerhusejere, som har mulighed for at skifte et dyrere banklån ud med et billigere realkreditlån. Det vil især være sommerhusejere med en belåningsgrad mellem 50-60 % og som samtidig har et boliglån i banken, der vil få glæde af forslaget. De kan skifte en højere rente på banklånet ud med en lavere rente på realkreditlånet.

Som altid skal omkostningerne ved omlægning dog holdes op imod gevinsten ved en lavere rente. Omtrent hver fjerde sommerhusejer befinder sig i belåningsintervallet mellem 50-60 % LTV, når vi zoomer ind på realkreditlånet, jf. vores analyse ”Den danske sommerhusejer anno 2017” – men vi har ingen data på, hvor mange af disse, der har et boliglån i sommerhuset ved siden af realkreditlånet.

Det er svært at kvantificere prisseffekten fra en højere lånegrænse særligt præcist andet end, at den i sagens natur er positiv. Som det ses af boks 1, er der især tale om en likviditetsmæssig lettelse fra en højere lånegrænse, mens den ”rene” økonomiske lettelse – altså rensset for afdragseffekten – er knap så stor.

Vi kan alternativt tage udgangspunkt i en modelberegning, hvor forskellige modeller for boligmarkedet indikerer, at en renteændring på 1 %-point alt andet lige vil give en ændring i boligpriserne på i omegnen af 8 %-point. Med udgangspunkt i renteforskellen mellem den faste 30-årige realkreditrente tillagt bidragssats og renten på banklån, svarer den højere lånegrænse til en prisseffekt på sommerhusmarkedet på i omegnen af 4,5 % på sigt. Laver man en tilsvarende beregning med F5-lån vil prisseffekten være i omegnen af 7 %. Beregningerne bygger på en antagelse om, at sommerhuskøberne generelt vil udnytte hele den højere lånegrænse og skifte dyrere finansiering ud med billigere realkreditfinansiering. Vi ved imidlertid, at mange sommerhuskøb finansieres med friværdi fra eksisterende bolig – og dermed fravær af dyrere bankfinansiering. Det betyder dermed også, at prisseffekten vil blive væsentligt mindre end skitseret i ovenstående simple modelberegning.

Selv om en højere maksimal lånegrænse efter alt at dømmes vil kunne give lidt øget aktivitet på sommerhusmarkedet, er det samlet set vores vurdering, at de nye regler ”kun” vil give et mindre skub fremad på prisudviklingen på sommerhusmarkedet over de kommende år. Vi venter med andre ord ikke at se, at det for alvor vil vende op og ned på den underliggende prisudvikling. Denne vurdering understøttes også af det fortsat store udbud af sommerhuse til salg, jf. figur 5, og lange gennemsnitlige udbudstider. Det vil i sig selv være med til at dæmpe den positive prisseffekt fra en højere maksimal lånegrænse på realkreditlånet.

Boks 2: Andre potentielle politiske vitaminpiller til sommerhusmarkedet***1: Lettere som pensionist at bruge sommerhuset som helårsbolig***

Ny planlov på vej – 3. behandling i Folketinget er planlagt til den 4. maj 2017 – betyder, at man som pensionist har udsigt til at kunne omdanne sit sommerhus til helårsbolig efter et ejerskab på blot 1 år mod tidligere som udgangspunkt 8 år. Det vil isoleret set kunne øge interessen hos nogle ældre til at købe sommerhus med tanke på at afprøve om sommerhus som helårsbolig er noget for dem. Isoleret set er dette initiativ nok mere nytteværdi for den enkelte, da det giver flere frihedsgrader og gør det nemmere at planlægge sin pensionisttilværelse. Hovedparten af de ældre, der ender med at bruge sommerhuset som helårsbolig vil formentlig typisk være dem, der har haft en relation til området og deres sommerhus gennem en årrække – og dermed ikke i praksis har været forhindret af 8-års reglen – frem for en mere ”spontan” tanke om at købe et sommerhus og inden længe tage det i brug som helårsbolig.

2: Højere bundfradrag ved udlejning af sommerhuse

Regeringen har lagt op til i regeringsgrundlaget, at der skal være et højere bundfradrag ved udlejning af sommerhus. I 2017 er bundfradraget 21.400 kroner. Dette område kan måske komme til at indgå som en del af finanslovsforhandlingerne senere på året. Hvis gennemført vil det alt andet lige gøre det lidt mere attraktivt at udleje sit sommerhus – og øge interessen for køb af sommerhus for dem, der har udlejning for øje.

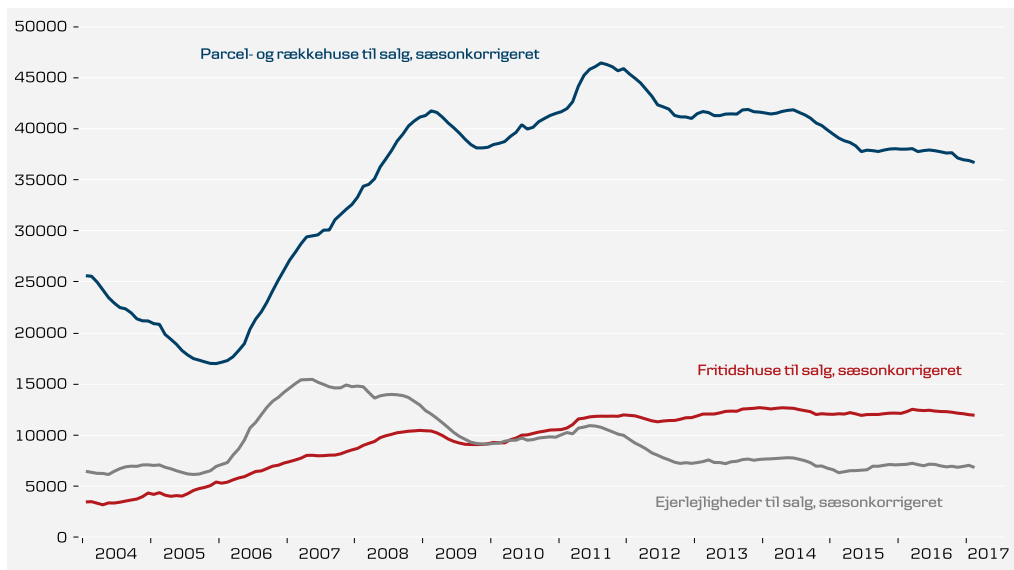
3: Udlændinge og sommerhuskøb

Regeringen har foreslået, at man forsøgsvist vil undersøge mulighederne for at lade udlændinge købe sommerhuse i særligt udvalgte områder. Det er et åbent spørgsmål, hvorvidt dette initiativ vil blive udmøntet. Hvis gennemført vil det isoleret set øge den potentielle efterspørgsel efter sommerhuse. Der har gennem en årrække været diskussioner om, hvor stor en priseffekt det kan få på sommerhusmarkedet, hvis der åbnes op for udlændinges køb af sommerhuse. Der er ingen tvivl om fortegnet, men der er betydelig usikkerhed omkring, hvor stor en positiv priseffekt, det ville kunne få. Eksempelvis bør en del af priseffekten allerede være indlejret i de aktuelle sommerhuspriser. Når tyskerne i stor stil har interesse for danske sommerhuse, kommer det jo til udtryk via udlejning af danske sommerhuse. Dermed trækkes udlejningspriserne og de samlede lejeindtægter op. Det bør helt automatisk indgå i prisfastsættelsen af sommerhuset i dag.

Fortsat stort udbud af sommerhuse til salg og store nedslag i udbudspriserne

Zoomer vi lidt mere ind på udbudssituationen, og ser på det sæsonkorrigerede udbud af sommerhuse til salg, er omtrent 5,4 % af den samlede bestand udbudt til salg svarende til cirka hvert 19. sommerhus. Til sammenligning er små 3 % af bestanden af parcel- og rækkehuse til salg svarende til i omegnen af hvert 34. parcel- og rækkehus. I det hele taget er sommerhusmarkedet det eneste boligsegment, som ikke for alvor har oplevet et fald i boligudbuddet over de senere år. Her har der i stedet været tale om en overordnet sidelæns bevægelse, jf. figur 5.

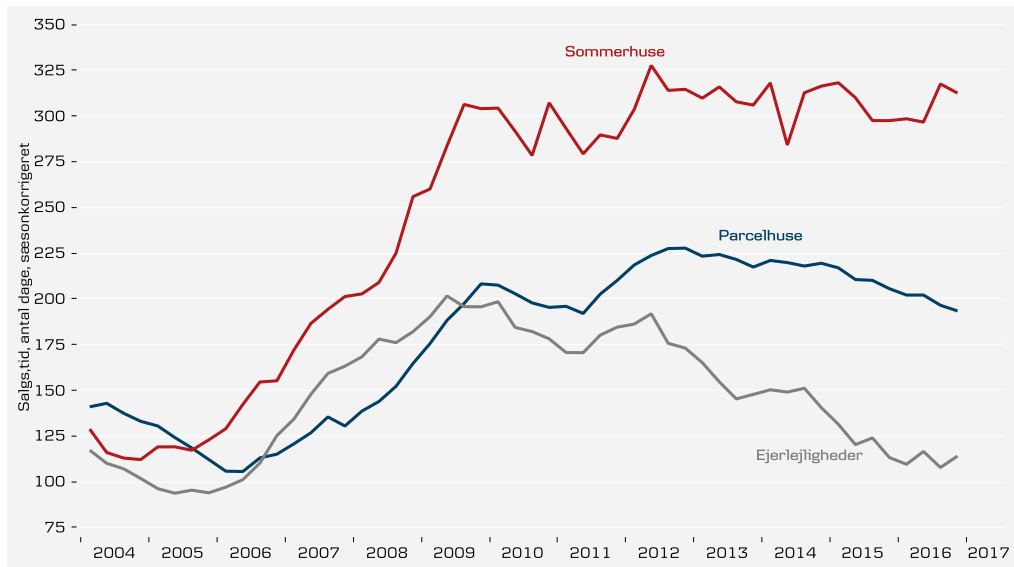
Figur 5: Stadig ikke noget knæk ned for udbuddet af sommerhuse til salg.



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Potentielle sommerhussælgere skal i det hele taget væbne sig mod tålmodighed før, at et salg falder på plads. Den gennemsnitlige salgstid er i øjeblikket lidt over 300 dage målt sæsonkorrigeret, og trods den væsentligt højere salgsaktivitet over de senere år, er der ikke for alvor sket et knæk ned for salgstiderne – modsat udviklingen på både parcelhusmarkedet og især markedet for ejerlejligheder, jf. figur 6.

Figur 6: Salgstiden på sommerhusmarkedet er ikke rigtig knækket ned som på resten af markedet



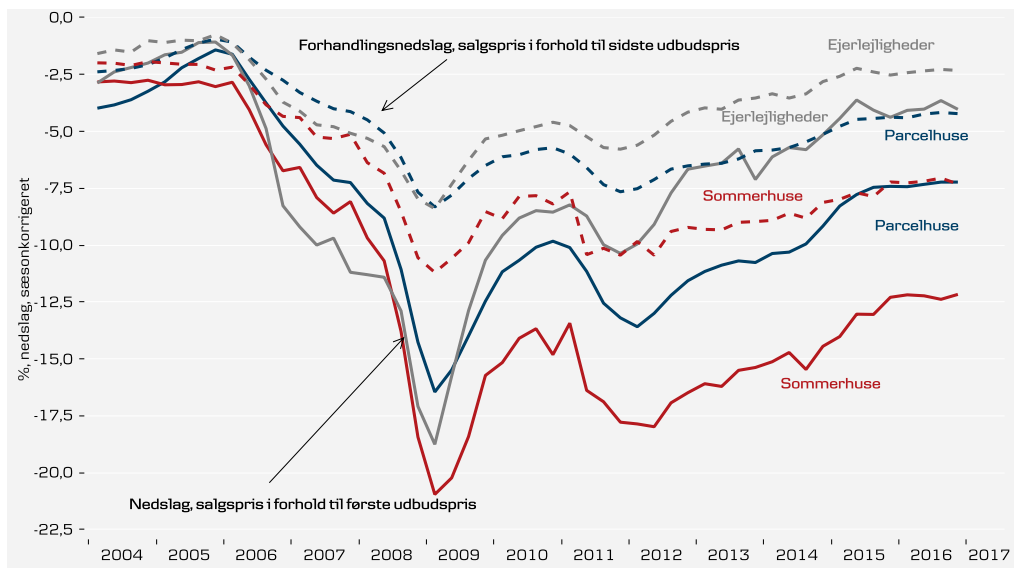
Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Det ser endda endnu værre ud for sommerhusmarkedet, hvis vi kigger på de gennemsnitlige udbudstider – altså de sommerhuse, der aktuelt er udbudt til salg. Her lå udbudstiden på hele 466 dage i februar. Det afspejler, at der er mange sommerhuse, som kan have været til salg i op til flere år, og at der generelt stadig er for mange sommerhuse udbudt til salg med alt for optimistiske udbudspriser. Sommerhuspriserne er i dag i omegnen af 25 % lavere end pristoppen i 2006/2007,

og der er altså en del sommerhuse, hvor udbudspriserne ikke er blevet tilpasset til en konkurrencedygtig pris i markedet. Det kan hænge sammen med, at nogle sommerhusejere ikke ønsker at videresælge sit sommerhus med et tab på bundlinjen eller alternativt, at man har tålmodighed til at afvente en ekstra god salgspris, da de lave renter og mulighed for udlejning af sommerhuset kan holde udgifterne nede ved at eje sommerhuset.

Kombinationen af stort udbud af sommerhuse til salg, lange salgstider og en tendens til lidt for høje udbudspriser betyder også, at sommerhussælgerne skal acceptere noget større nedslag i udbudsprisen, før et salg falder på plads, jf. figur 7. I øjeblikket ender salgsprisen i gennemsnit 13 % lavere end første udbudspris, mens forhandlingsnedslaget – dvs. salgsprisen i forhold til sidste udbudspris – er på 7,9 %. Det svarer til, at sommerhussælgerne i gennemsnit slår 155.000 kroner af i forhold til første udbudspris på et gennemsnitligt sommerhus på 75 kvadratmeter, og heraf kan små 90.000 kroner henføres til de afsluttende prisforhandlinger.

Figur 7: Sommerhussælgerne må stadig ofte ty til store nedslag før salget falder på plads



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

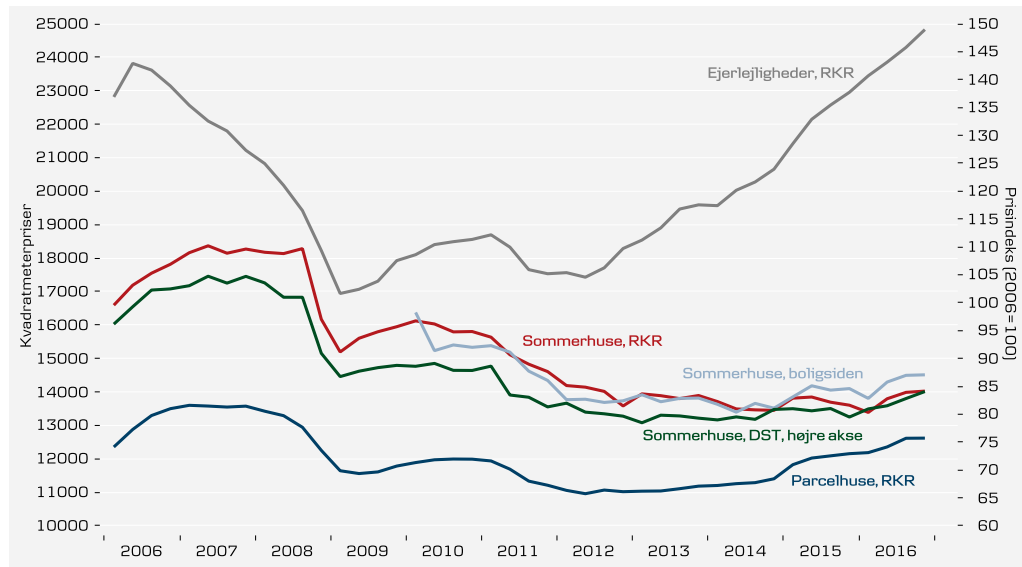
Den mere gunstige aktivitetsudvikling på sommerhusmarkedet har dog sat sine positive spor i forhold til at mindske priskløften mellem købere og sælgere. Priskløften på sommerhusmarkedet toppede på mere end 20 %, da finanskrisen raserede i slutningen af 2008/start 2009, mens den lå på i omegnen af 17,5 %, da handelsaktiviteten bundede i 2011/2012.

Sommerhuspriserne bevæger sig nu sidelæns til mindre prisstigninger

Trods en aktivitetsudvikling på sommerhusmarkedet, der matcher udviklingen på boligmarkedet generelt, har udviklingen i sommerhuspriserne halset efter resten af boligmarkedet. Der findes tre toneangivende prisindeks for sommerhusmarkedet, og generelt set peger de alle på, at faldende sommerhuspriser er lagt bag os, og at sommerhuspriserne overordnet set har bevæget sig sidelæns til mindre prisstigninger over de senere år, jf. nedenstående figur 8.

Ser vi mere detaljeret på de enkelte prisindeks, er der lidt forskelle i forhold til den underliggende udvikling. Mest positivt ser boligsidens markedsindeks på sommerhuspriserne – her er der tale om en reel stigende tendens i sommerhuspriserne siden 2014. Trods de mindre forskelle mellem de tre prisstatistikker ændrer det ikke ved den overordnede historie om prisudviklingen på sommerhusmarkedet.

Figur 8: De forskellige prisindeks for sommerhusmarkedet peger på stabile til svagt stigende priser



Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Statistik, boligsiden.dk og egen sæsonkorrektur af data.

Som vi tidligere har været inde på, har et stort udbud af sommerhuse til salg været med til at dæmpe det opadgående prispotentiale på sommerhusmarkedet. Endeligt er sommerhuse et luksusgodt, som tenderer til at hænge lidt mere i bremsen, når der er usikkerhed om økonomien. Selv om det er gået fremad i de senere år herhjemme med et moderat økonomisk opsving, har det ikke været prangende, og der har løbende været en del usikkerhed om økonomien. Det er også en af forklaringerne på den mere træge prisudvikling sammenlignet med boligmarkedet generelt.

Store forskelle på udviklingen på sommerhusmarkedet på tværs af landet

Helt som på boligmarkedet generelt, er der i sagens natur også store forskelle på udviklingen på sommerhusmarkedet på tværs af landet. På sommerhusmarkedet udfordres vi imidlertid i høj grad af relativt få handler, der øger den statistiske støj i forhold til at fange den underliggende prisudvikling. Denne usikkerhed forstærkes yderligere af, at de handlede sommerhuse ikke korrigeres for hverken standen eller beliggenheden af de solgte boliger.

I nedenstående tabel 1 er vist de 25 postnumre, hvor der er blevet solgt flest sommerhuse i løbet af 2016. Som det ses af tabellen, dækker det over en aktivitet fra godt 70 solgte sommerhuse på årsbasis til 218 sommerhuse i Nykøbing Sjælland. Selv i disse områder med størst aktivitet er det stadig et datagrundlag, hvor der er hel del usikkerhed omkring prisudviklingen, og man skal derfor være varsom med for store tolkninger. Det understreges også af det store prisspænd i 2016, hvor nogle af disse sommerhusområder har oplevet prisstigninger på 12 %, mens andre har oplevet prispåfald på 12

% . Der er nok næppe så stor en reel forskel i udviklingen på sommerhusmarkedet, at nogle sommerhuskommuner nærmest oplever frit fald i priserne, mens andre holder prisfest.

Postnummer 3100 Hornbæk topper listen over landets dyreste sommerhusområde. Her koster et gennemsnitligt sommerhus på 75 kvadratmeter cirka 2.045.000 kroner. Hvis vi kigger ud over vores liste med de 25 områder med flest salg i 2016, så topper postnummer 9990 Skagen dog Hornbæk, som det dyreste område. Her koster et tilsvarende sommerhus godt 2,5 mio. kroner. Der har dog kun været registreret 15 handler i postnummer 9990 i 2016, og prisstigningstakten fra 2015 til 2016 lyder på cirka 30 %. I 2015 var Hornbæk set som gennemsnit dyrere end Skagen, og med de få handler i Skagen i 2016 og på papiret voldsomme prisstigningstakt, skal vi som nævnt tidligere passe på med at konkludere for hårdt på, om Skagen reelt har overtaget tronen fra Hornbæk, som landets dyreste postnummer, når vi snakker sommerhuse.

Tabel 1: Det lokale sommerhusmarked – de 25 kommuner med flest solgte sommerhuse i 2016

	Kvadratmeterpris, 2016	Gns. pris, 75 kvm	% år/år	Gns. salgstid, dage	Antal handler, 2016	Udbud, ult. 2016	"Lager", år
3100 Hornbæk	27.277	2.045.756	3	209	78	103	1,3
6857 Blåvand	18.956	1.421.719	0	323	100	179	1,8
3210 Vejby	18.910	1.418.213	7	144	168	93	0,6
9492 Blokhus	18.654	1.399.050	12	267	78	79	1,0
6720 Fanø	18.522	1.389.150	-2	433	74	156	2,1
3250 Gilleleje	17.472	1.310.400	2	197	167	139	0,8
6950 Ringkøbing	16.388	1.229.100	1	266	117	184	1,6
4540 Fårevjle	15.882	1.191.150	4	252	84	100	1,2
3300 Frederiksværk	15.361	1.152.094	8	205	106	56	0,5
9480 Løkken	14.787	1.108.988	-8	393	88	388	4,4
6960 Hvide Sande	14.104	1.057.800	-9	363	89	242	2,7
4500 Nykøbing Sj	14.047	1.053.525	7	192	218	188	0,9
4573 Højby	13.932	1.044.881	11	196	89	108	1,2
8400 Ebeltoft	13.205	990.356	-5	269	172	286	1,7
7700 Thisted	12.904	967.800	11	396	73	98	1,3
4200 Slagelse	12.391	929.288	4	261	93	118	1,3
4560 Vig	12.189	914.156	10	203	98	94	1,0
4583 Sjællands Odde	12.067	905.044	-12	222	103	74	0,7
4873 Væggerløse	11.513	863.494	8	264	130	272	2,1
8585 Glesborg	11.404	855.300	-3	400	73	169	2,3
3630 Jægerspris	9.806	735.431	8	240	180	134	0,7
9370 Hals	9.554	716.513	-1	389	129	296	2,3
6893 Hemmet	9.395	704.644	-4	501	78	165	2,1
9560 Hadsund	9.364	702.319	-7	377	92	259	2,8
4300 Holbæk	8.415	631.144	-11	454	95	154	1,6

Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Ser vi nærmere på den gennemsnitlige salgstid, er der en klar tendens til, at sommerhusområderne på Sjælland klarer sig bedre end de jyske sommerhusområder. Lavest gennemsnitlig salgstid finder vi i Vejby med 144 dage, mens Nykøbing Sjælland, Højby og Gilleleje alle holder sig lige akkurat under 200 dage. Højest gennemsnitligt salgstid finder vi i Hemmet med over 500 dage som gennemsnit for de 78 solgte sommerhuse i 2016.

Ser vi alternativt på ”lagersituationen” på det lokale sommerhusmarked, er der også store forskelle. I ovenstående tabel 1 har vi holdt udbuddet af sommerhuse op mod handelsaktiviteten i 2016. Hvis det aktuelle udbud af sommerhuse til salg svarer til antallet af solgte boliger i 2016, giver det et tal på 1. Dvs. med det nuværende udbud, vil det illustrativt tage 1 år at få solgt alle boligerne. Jo højere tallet er, desto mere på lager og dermed alt andet lige et mindsket opadgående prispotentiale i området. Også her genfinder man billedet af, at det jyske sommerhusmarked hænger lidt mere i bremsen end på Sjælland. De øverste syv pladser på listen over mest på ”lager” findes således i Jylland med Løkken øverst på listen. Her svarer det aktuelle udbud af sommerhuse til, at der vil gå

4,4 år før alt er blevet solgt med udgangspunkt i aktivitetsniveauet fra 2016. De fem nederste pladser på listen er besat af sjællandske sommerhusområder. I både Frederiksværk og Vejby vil der ”kun” gå i omegnen af et halvt år, før lageret er blevet solgt i fravær af nye boliger på markedet.

At det sjællandske sommerhusmarked synes i bedst form skyldes formentlig de senere års store prisstigninger på boliger i hovedstadsområdet. Det har skabt store friværdier, og gode muligheder for at finansiere køb af sommerhus relativt billigt. Samtidig er mange af sommerhusområderne i fornuftig køreafstand fra hovedstadsområdet, og vi ved, at mange sommerhusejere netop prioriterer dette, så sommerhuset kan anvendes året rundt og i weekenderne – og ikke blot i ferieugerne. Vores data viser, at godt ni ud af ti sommerhusejere i Region Hovedstaden har købt sommerhus i enten Region Sjælland eller Region Hovedstaden.

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.