

21. marts 2018



Større optimisme omkring sommerhusmarkedet end længe set

- Højsæsonen for køb af sommerhus står for døren, og denne gang skydes den i gang med den største optimisme omkring sommerhusmarkedet set i mange år. Sommerhussalget har således været stigende gennem en årrække, og aktiviteten er nu tilbage på det højeste niveau siden 2005.
- Selv sommerhuspriserne – som ellers kronisk har halset efter resten af boligmarkedet – er begyndt at røre på sig, og pilen peger nu tydeligt opad. Set over det seneste år er sommerhuspriserne steget med cirka 6 % - det er en højere prisstigningstakt sammenlignet med parcelhusmarkedet. Det er også første gang i en del år, at vi oplever denne tendens.
- Det er nærliggende at tilskrive den positive udvikling på sommerhusmarkedet til de politiske vitaminpiller tilført sidste år i form af en højere maksimal lånegrænse ved brug af realkreditlån. Det har mange sommerhusejere benyttet sig af, og små 50 % af vores lånesager har siden da haft en belåningsgrad over 60 %.
- De politiske vitaminpiller er dog langt fra hele forklaringen – om noget har det blot betydet lidt ekstra medvind. Fremgangen på sommerhusmarkedet begyndte for alvor i 2015 – og den primære forklaring på vendingen er det økonomiske opsving. Sommerhuse er et ”luksusgode”, og det gør markedet meget konjunkturfølsomt. I takt med at det økonomiske opsving har taget til i styrke, har flere fået mod på at realisere sommerhusdrømmen.
- Det økonomiske opsving betyder også, at de lave renter i højere grad end ellers bliver en katalysator for sommerhusmarkedet. Ser vi på den samlede finansieringsbyrde ved køb af sommerhus, er der tale om et meget lavt niveau i en historisk kontekst. Det øger ligeledes appetitten på køb af sommerhus.
- Der er store forskelle på formkurven på sommerhusmarkedet på tværs af landet. Det er især det nordsjællandske sommerhusmarked, der klarer sig bedst på de forskellige parametre, mens det jyske sommerhusmarked i flere områder er udfordret i forhold til lange salgstider og træg prisudvikling.
- Der bliver stadig givet store nedslag i udbudsprisen på sommerhusmarkedet. Står man og overvejer at gå på jagt efter et sommerhus i løbet af de kommende måneder, er det derfor vigtigt at gøre sit hjemmearbejde ordentligt i forhold til at se nærmere på, om udbudsprisen er fastsat nogenlunde realistisk i forhold til tilsvarende sommerhuse i området. Endeligt er det vigtigt at huske på, at køb af sommerhus først og fremmest er en investering i nytteværdi for en selv og sin familie.
- Vi venter en prisvækst på sommerhuse omtrent på linje med eller måske endda en lille tand over parcelhuse i 2018 – dvs. en prisstigningstakt på 3-5 % - som følge af fortsat fremgang i dansk økonomi og et stadig lavt renteniveau.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

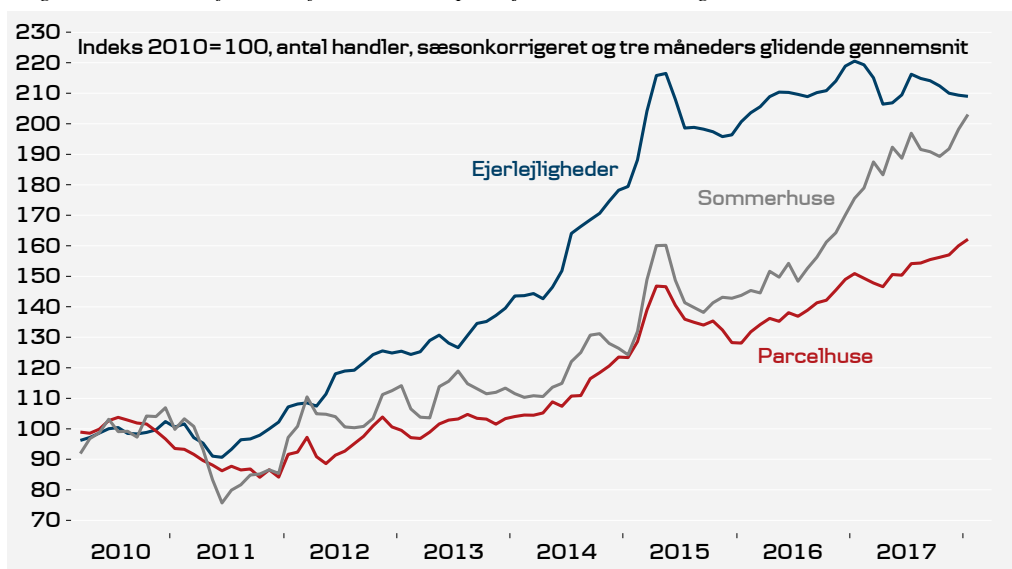
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Interessen for at købe sommerhus på det højeste niveau i mange år

Sommerhussalget bundede tilbage i 2011 og siden da har sommerhussalget bevæget sig fremad med mindre udsving undervejs. Siden bunden i 2011 har sommerhussalget løftet sig med hele 170 %, jf. nedenstående figur 1, og vi har aktuelt den højeste handelsaktivitet på sommerhusmarkedet siden 2005.

Tilbage i maj måned 2017 blev de maksimale lånegrænser for realkreditfinansiering hævet fra 60 % af sommerhusets værdi til 75 % af sommerhusets værdi. Det har mange sommerhusejere benyttet sig af, og små 50 % af vores lånesager har siden da haft en belåningsgrad over 60 %. De højere maksimale belåningsgrænser har i sagens natur øget interessen for køb af sommerhus – især for de boligkøbere, som ikke har haft en så stor opsparing i bagagen, da de har fået adgang til en billig finansieringskilde. Det har skabt lidt ekstra medvind til sommerhusmarkedet.

Figur 1: Interessen for køb af sommerhuse på højeste niveau i mange år



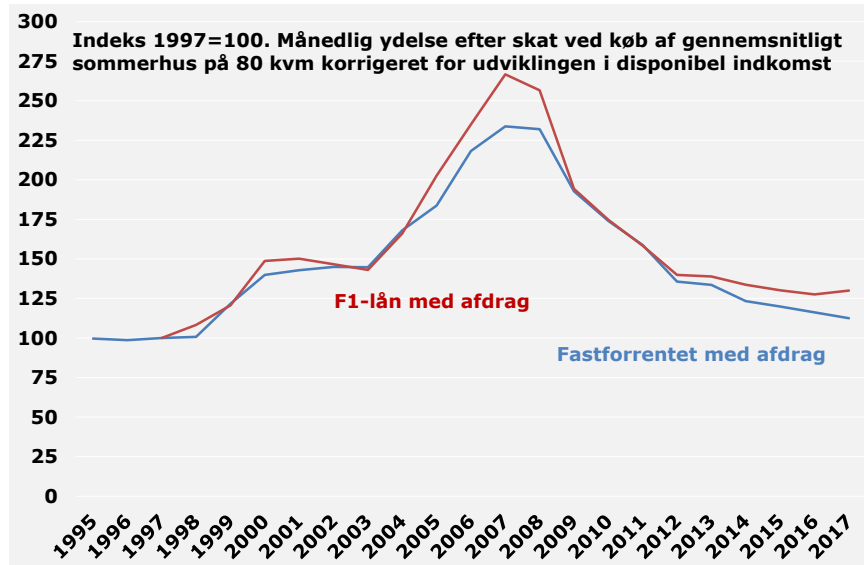
Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

Som figur 1 dog også understreger, har hovedparten af fremgangen i handelsaktiviteten fundet sted før de nye politiske initiativer til sommerhusmarkedet – især har der været et betydeligt løft i interessen for køb af sommerhus fra 2015 og frem. Det understreger i høj grad, at sommerhusmarkedet er særdeles konjunkturfølsomt. I takt med at det økonomiske opsving har vundet frem herhjemme, har flere fået mod på at købe sommerhus, som i høj grad er et luksusgode sammenlignet med ejerlejligheder og parcelhuse, der jo primært dækker et nødvendigt boligbehov.

Det økonomiske opsving betyder også, at de lave renter i højere grad end ellers bliver en katalysator for sommerhusmarkedet. Har man tillid til den økonomiske fremtid og har en drøm om eget sommerhus til familien, er det klart, at lave renter alt andet lige hjælper på lysten og mulighederne for at realisere en sådan drøm. Ser vi på udviklingen i den månedlige ydelse efter skat ved køb af et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter holdt op imod udviklingen i de disponible indkomster, er det særdeles billigt i en historisk kontekst at give sig i kast med et sommerhuskøb.

Vi skal helt tilbage til 1998 før, at det har været billigere at finansiere sit sommerhuskøb, jf. figur 2. Og sammenligner vi med 2007, hvor sommerhuspriserne sidst toppede, og renterne var væsentligt højere, er finansieringsbyrden faldet med hele 50 %.

Figur 2: Stadig meget lav finansieringsbyrde på sommerhusmarkedet i en historisk kontekst

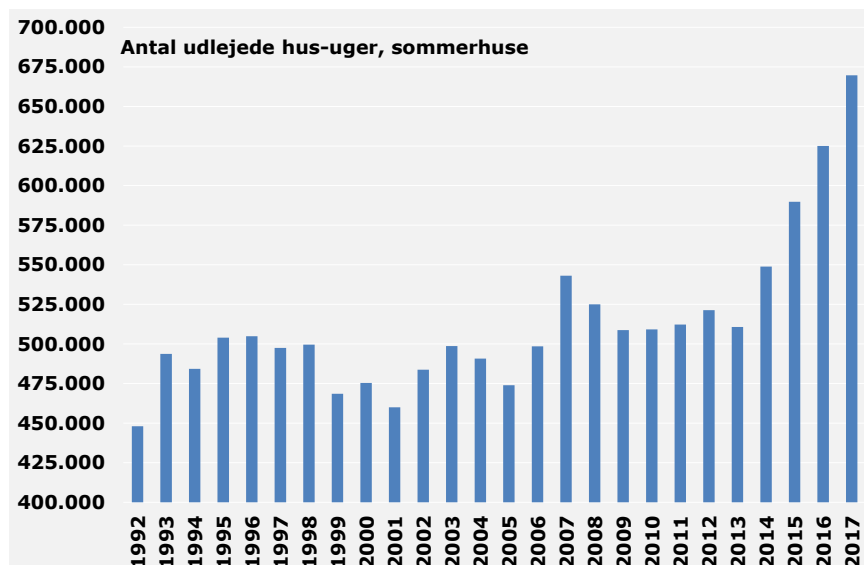


Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger

Note: I beregningen er der forudsat en 100 % realkreditfinansiering - dvs. de maksimale 75 % finansieret via realkreditlån i sommerhus samt 25 % finansieret ved optagelse af lån i friværdi i primær bolig. Der er taget højde for udviklingen i bidragssatser, rentefradrag og renteutviklingen.

Endeligt kan det ikke afvises, at gunstige udlejningsmuligheder også har øget interessen for køb af sommerhus over de seneste år, da en del af omkostningerne ved at eje sommerhuset kan dækkes af via lejeindtægter. Sommerhusudlejningen har nu fire år i træk slået nye rekorder målt på antallet af udlejede hus-uger, jf. figur 3. I 2017 endte antallet af udlejede hus-uger på omtrent 670.000 – en fremgang på mere end 20 % i forhold til 2014, som ellers også var et rekordår. Det er især tyskerne og danskerne, der trækker den store efterspørgsel – tyskerne stod for små 70 % af efterspørgslen efter leje af sommerhus i 2017, mens danskerne stod for lidt mere end 20 %.

Figur 3: Gode udlejningsmuligheder kan også have øget interessen for køb af sommerhus



Kilde: Danmarks Statistik

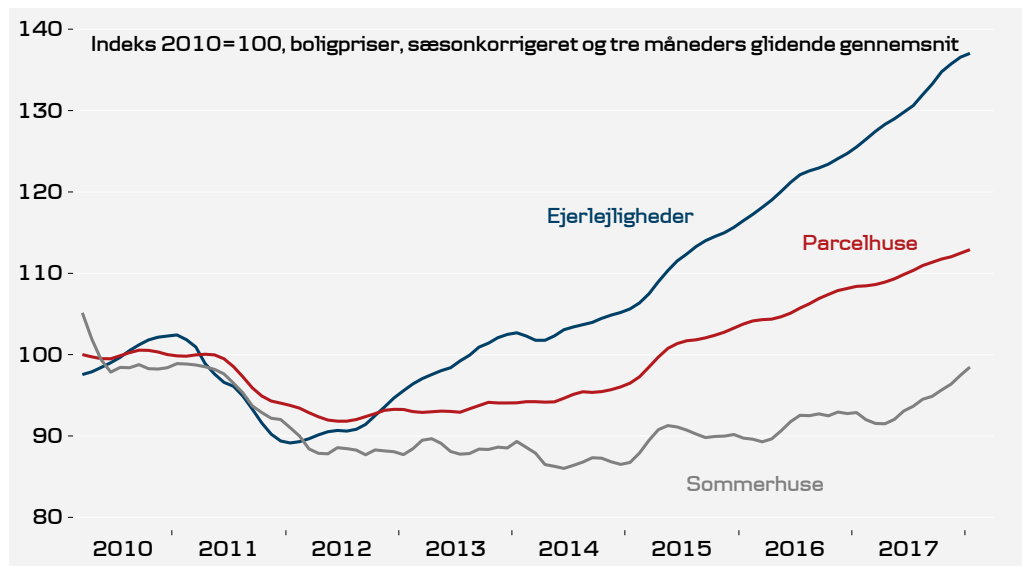
Boks 1: Den typiske danske sommerhusejer – i henhold til Realkredit Danmarks udlånstal

- Den typiske danske sommerhusejer er i omegnen af 60 år
- Mere end hvert andet sommerhus er ejet af personer over 60 år – godt hver femte sommerhusejer er 70 år eller mere – og kun 5 % af sommerhusejerne er under 40 år
- Danske sommerhusejere er i høj grad til variabelt forrentede realkreditlån. ”Kun” godt 30 % af sommerhusudlånet er finansieret med fast rente – det er mindre end på boligmarkedet generelt
- Brugen af afdragsfrihed er omtrent på linje med resten af boligmarkedet og udgør i omegnen af 45 % af sommerhusudlånet
- Den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus på landsplan er i omegnen af 725.000 kroner. Et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter koster i omegnen af 1.215.000 kroner

Sommerhuspriserne løber lige nu stærkere end huspriserne for første gang i mange år

Den stigende aktivitet på sommerhusmarkedet sætter ikke overraskende sine positive spor på prisudviklingen. Som det ses af figur 4, har sommerhuspriserne i mange år halset efter den positive prisudvikling på boligmarkedet generelt, men siden 2015 har der – med bump på vejen - været en mindre opadgående tendens i sommerhuspriserne, og denne tendens er blevet forstærket gennem 2017. Samlet set er sommerhuspriserne steget med små 15 % siden slutningen af 2014.

Figur 4: Sommerhuspriserne peger endeligt reelt opad og har brudt flere års dødvande

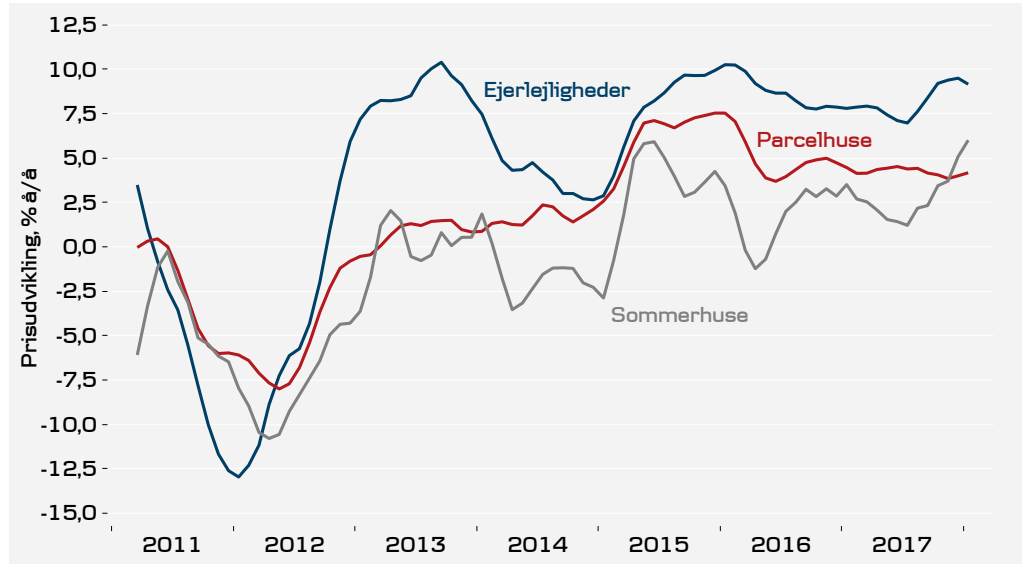


Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

Sommerhuspriserne er dog stadig en tand lavere end niveauet tilbage fra 2010, hvor huspriserne og priserne på ejerlejligheder til sammenligning er henholdsvis 13 % og 37 % over 2010-niveauet. Går man tilbage til, da sommerhuspriserne toppede i sommeren 2007, er priserne stadig i omegnen af 20 % lavere end dengang. Trods de bedre tider på sommerhusmarkedet gennem de seneste år, er der altså langt til tidligere pristoppe, og det er også en af forklaringerne på det store fald i finansieringsbyrden, som vist tidligere i figur 2.

Den stigende formkurve, hvad angår prisudviklingen, har dog betydet, at sommerhuspriserne over det seneste år har haft lidt mere fart på end priserne på parcelhusmarkedet, jf. figur 5. Ser vi på de sæsonkorrigerede tal for januar måned – og udglattet over de seneste tre måneder for at fjerne mere eller mindre tilfældige prisudsving – er sommerhuspriserne steget med cirka 6 % over det seneste år mod 4,2 % for parcelhuse. Vi skal tilbage til 2013/2014 for senest at have oplevet sommerhuspriserne tage førertrøjen i forhold til parcelhusmarkedet.

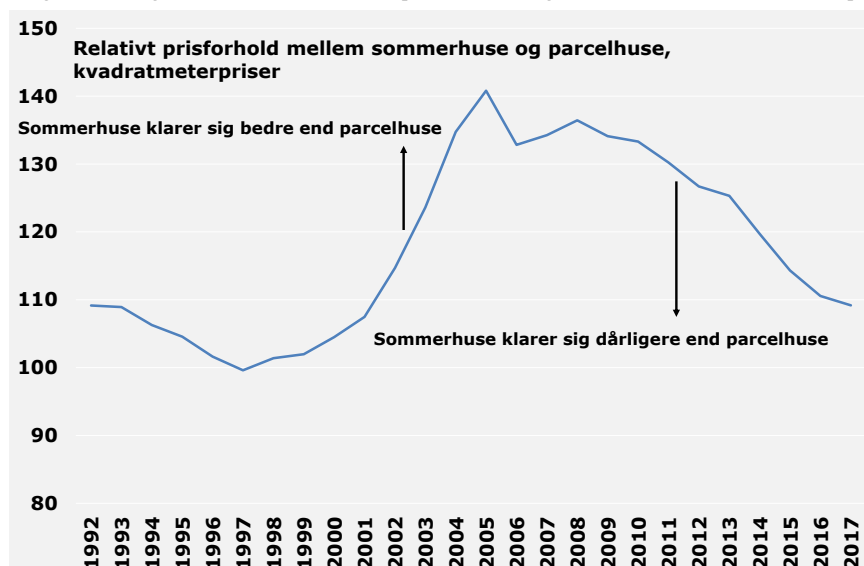
Figur 5: Sommerhuspriserne har nu for første gang længe mere fart på end parcelhusmarkedet



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

Det er stadig for tidligt at konkludere på, hvorvidt det kun er for en kort bemærkning, at sommerhuspriserne løber stærkere end parcelhuspriserne – meget kommer an på opsvingets styrke og renteutviklingen over de kommende år. Sommerhusmarkedet er typisk både mere konjunktur- og rentefølsomt end parcelhusmarkedet. Jo længere vi fastholder de lave renter og jo stærkere opsving, desto mere taler for, at sommerhusmarkedet kan klare sig bedre end parcelhusmarkedet. Vi skal tilbage til tiden før finanskrisen for senest at have oplevet en længere periode med større stigninger i sommerhuspriserne relativt til parcelhusmarkedet, jf. figur 6.

Figur 6: Lang tid siden at sommerhuspriserne i længere tid er løbet stærkere end parcelhuspriserne



Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

Helt som på boligmarkedet generelt er der i sagens natur store forskelle på udviklingen på sommerhusmarkedet på tværs af landet. På sommerhusmarkedet udfordres vi imidlertid i høj grad af relativt færre 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.

Trods disse forbehold tegner der sig et tydeligt billede af, at det nordsjællandske sommerhusmarked er i bedst form for tiden. Priserne er her steget mest både over det seneste år og set siden 2014, jf. tabel 1. Samlet set er de nordsjællandske sommerhuspriser steget med 20 % i denne periode.

Tabel 1: Store forskelle på den lokale prisudvikling på sommerhusmarkedet

	Kvadratmeterpris 2017	Prisudvikling		
		Seneste år	Siden 2014	Siden pristop 2007/2008
Landsdel Nordsjælland	18.017	8%	20%	-23%
Landsdel Fyn	16.428	2%	-2%	-25%
Landsdel Syddjylland	16.270	-1%	0%	-15%
Landsdel Østjylland	14.782	2%	-5%	-23%
Landsdel Bornholm	13.217	0%	10%	-36%
Landsdel Østsjælland	12.899	-1%	18%	-34%
Landsdel Nordjylland	12.654	-1%	-3%	-22%
Landsdel Vest- og Syddjylland	12.263	4%	8%	-28%
Landsdel Vestjylland	12.152	2%	1%	-19%

Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

Sommerhuspriserne på resten af Sjælland har generelt set også klaret sig bedre end i det jyske. Denne udvikling kan især forklares ved de store boligprisstigninger i københavnsområdet, som har bidraget med stigende friværdier, der har gjort finansieringen af køb af sommerhus billigere end ellers. Endeligt har hovedstadsområdet også klaret sig bedre rent økonomisk gennem en årrække sammenlignet med resten af landet. Det gælder både, når vi ser på de regionale BNP-tal eller på beskæftigelsesfronten.

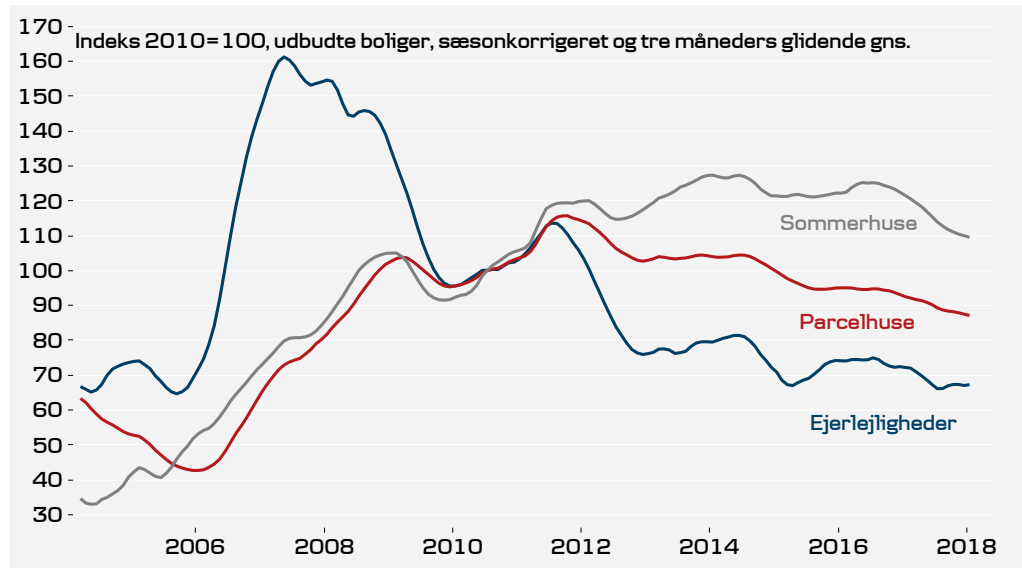
At dette smitter positivt af på især det nordsjællandske sommerhusmarked – men også resten af Sjælland – skal ses i lyset af, at danskerne i overvejende grad køber sommerhus inden for en relativ kort køreafstand, så sommerhuset også kan bruges i forbindelse med weekender eller kortere ferieperioder. En tidligere undersøgelse af vores udlånsdata har således vist, at godt ni ud af ti sommerhusejere med bopæl i Region Hovedstaden ejer sommerhus i enten Region Sjælland eller Region Hovedstaden.

Stigende aktivitet har endelig fået knækket udbudskurven på sommerhusmarkedet

Igennem de seneste år har der været tale om et rekordhøjt boligudbud på sommerhusmarkedet. Det har været med til at dæmpe prisudviklingen på markedet.

Det store løft i handelsaktiviteten over de seneste år er dog endeligt begynde at sætte sine positive spor på udbudspuklen. Siden sommeren 2016 er udbuddet af sommerhuse til salg således faldet med mere end 10 %, jf. figur 7. Vi skal tilbage til starten af 2011 for at finde et lavere boligudbud.

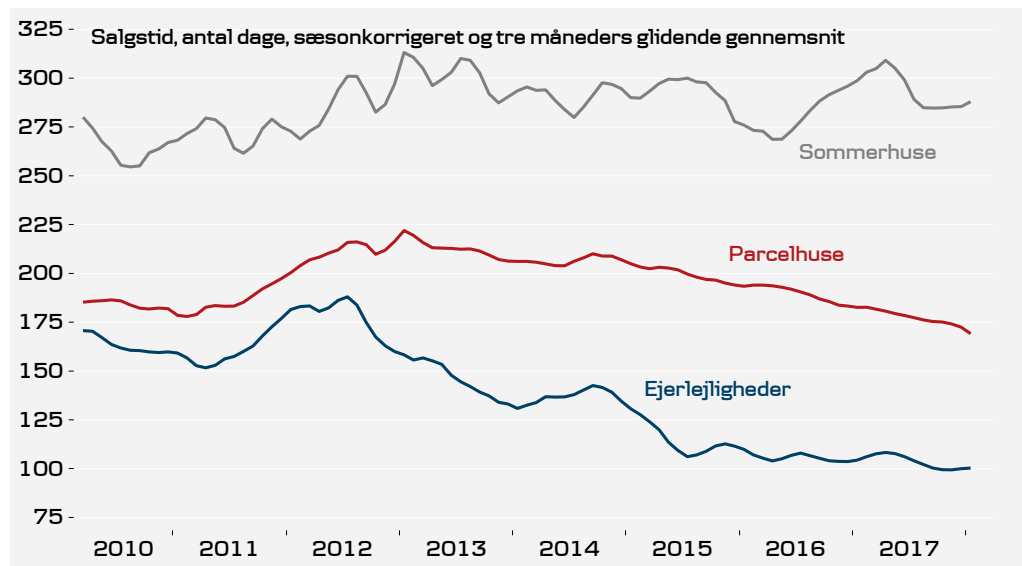
Figur 7: Udbudskurven er endeligt knækket nedad på sommerhusmarkedet



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

På trods af stigende handelsaktivitet, stigende priser og et faldende udbud kan vi endnu ikke konstatere et reelt knæk ned i salgstiderne på sommerhusmarkedet, jf. figur 8. Det må siges at være en smule overraskende. Sommerhussælgere skal altså stadig væbne sig med en god portion tålmodighed set som gennemsnit og sammenlignet med resten af boligmarkedet. Det tager i øjeblikket omtrent 290 dage at få solgt sit sommerhus – et niveau som salgstiderne nogenlunde har befundet sig på siden 2012.

Figur 8: Stadig høje salgstider på sommerhusmarkedet – og lidt overraskende ikke ”rigtigt” faldende

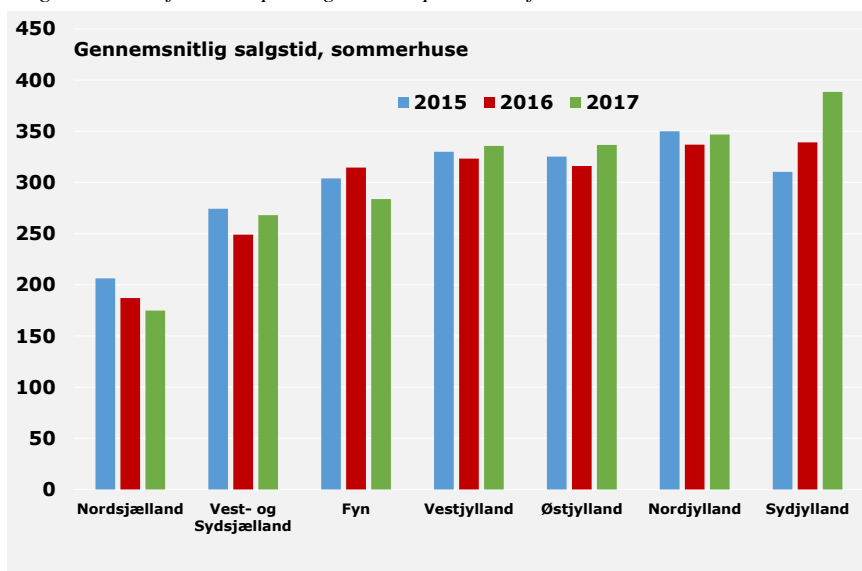


Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

Det er klart, at der som altid vil være store forskelle omkring den gennemsnitlige salgstid – hvor nogle sommerhuse sælges på måske en måned eller to, mens andre sommerhuse kan have været udbudt til salg i et år eller mere. Der er flere parametre, der er afgørende for salgstiden. De mest oplagte parametre er uden tvivl sommerhusets geografiske placering, og hvor ”skarp” en pris, sommerhuset udbydes til.

Starter vi med at se på de gennemsnitlige salgstider på tværs af landet, kan vi hurtigt konstatere, at der er store forskelle. I det nordsjællandske marked er salgsprisen markant under landsgennemsnittet. I 2017 lå salgstiden på 175 dage, og den har været faldende over de senere år. Det er den eneste landsdel for de større sommerhusområder, hvor salgstiden er under 200 dage i gennemsnit og har udvist en nedadgående trend. Det er nok engang en understregning af, at sommerhusmarkedet i det nordsjællandske har førertrøjen på for tiden. I Vest- og Sydsjælland lå den gennemsnitlige salgstid på 268 dage, mens den toppede i Sydjylland på 388 dage i 2017.

Figur 9: Store forskelle på salgstiderne på tværs af landet



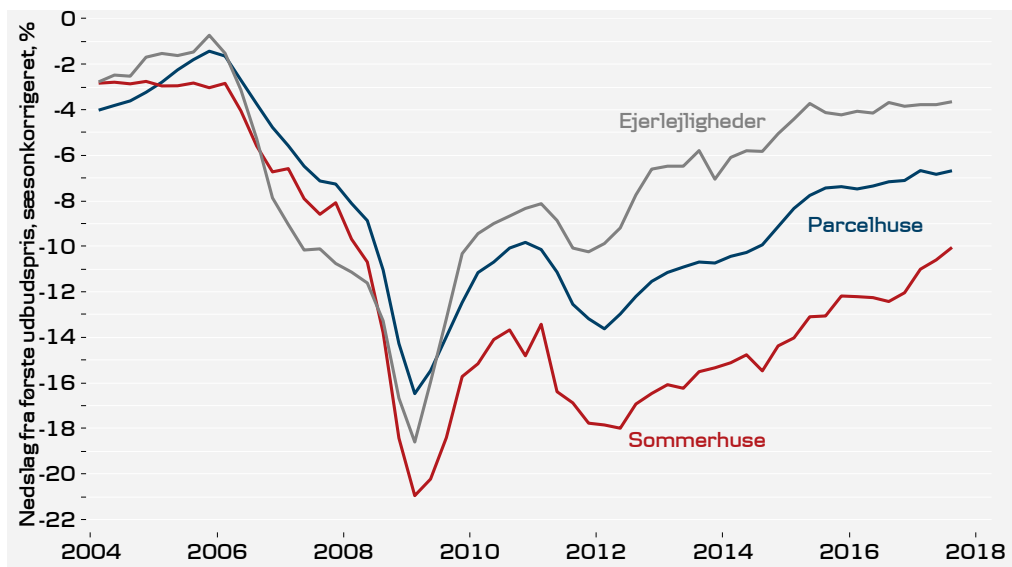
Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

En for høj udbudspris i udgangspunktet er med til at forlænge de gennemsnitlige salgstider. Denne effekt kan give sig udslag i, at potentielle købere afskrækkes, da de mener, prisen er for høj, og derved afskriver sommerhuset til en start. Samtidig – og nok den vigtigste effekt – er der også sælgere, som satser på at få udbudsprisen hjem. Måske fordi de selv har givet mere for sommerhuset i sin tid – eller fordi de via udlejning kan få dækket mange af de løbende omkostninger ved at eje sommerhuset. Sidstnævnte øger tålmodigheden i forhold til, at der før eller siden kan dukke en køber op, der er villig til at give prisen, eller at markedspriserne rykker sig opad, og udbudsprisen dermed bliver mere passende til den aktuelle markedssituation.

Under alle omstændigheder er der ingen tvivl om, at ”for høje” udbudspriser er medvirkende til de stadig lange salgstider på sommerhusmarkedet. Vi ser netop en større priskløft mellem købere og sælgere på sommerhusmarkedet sammenlignet med resten af boligmarkedet, jf. figur 10. I gennemsnit ender salgsprisen 10 % under første udbudspris på sommerhuse mod 6,7 % på parcelhuse og 3,6 % på ejerlejligheder. Det svarer til, at udbudsprisen justeres ned med i omegnen af 125.000 kroner på et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter. Heraf kan knap 70.000 kroner henføres til de afsluttende forhandlinger mellem køber og sælger – og dermed prisedslaget fra den sidst registrerede udbudspris til endelig salgspris.

Priskløften på sommerhusmarkedet er dog skrumpet betydeligt gennem en årrække i takt med bedringen på sommerhusmarkedet. Tilbage i 2014 endte salgsprisen i gennemsnit omtrent 15 % lavere end første udbudspris, og i 2009 i kølvandet på finanskrisens indtog var priskløften helt oppe på mere end 20 %.

Figur 10: Prisnedslagene skrumper på sommerhusmarkedet – men de er stadig høje



Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

Prisnedslagene varierer også på tværs af landet. Lavest prisnedslag målt i % finder vi på Bornholm, hvor prisnedslaget er på kun 3 % og herefter følger Nordsjælland med 7 %. I top finder vi Fyn og Nordjylland, hvor prisnedslaget er på henholdsvis 13 % og 12 %. Målt i kroner på et 80 kvadratmeter sommerhus er prisnedslaget også klart størst på Fyn på godt 210.000 kroner. Til sammenligning lå salgsprisen i gennemsnit kun 40.000 kroner under første udbudspris på Bornholm.

Tabel 2: Størst priskløft mellem køber og sælger findes på Fyn – Bornholm og Nordsjælland i bund

	Samlet		Heraf	
	Nedslag fra første udbudspris	Nedslag i kroner, 80 kvm.	Forhandlingsnedslag	Nedslag i kroner, 80 kvm.
Fyn	-13%	-211.440	-6%	-95.920
Nordjylland	-12%	-134.160	-7%	-78.400
Østsjælland	-11%	-125.520	-6%	-63.760
Vest- og Sydsjælland	-10%	-110.640	-6%	-64.480
Sydjylland	-10%	-148.240	-6%	-87.520
Vestjylland	-10%	-104.640	-6%	-61.520
Danmark	-10%	-124.080	-6%	-70.480
Østjylland	-9%	-125.840	-5%	-68.960
Nordsjælland	-7%	-111.120	-4%	-67.520
Bornholm	-3%	-40.480	-3%	-31.440

Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

Potentielle sommerhuskøbere skal få gjort sit hjemmearbejde

Som tallene for prisnedslag illustrerer, kan der være en betydelig forskel mellem en udbudspris og den reelle underliggende markedspris for et sommerhus. Står man derfor og overvejer at gå på jagt efter et sommerhus i løbet af de kommende måneder, er det vigtigt at gøre sit hjemmearbejde ordentligt i forhold til at se nærmere på, om udbudsprisen er fastsat nogenlunde realistisk i forhold til tilsvarende sommerhuse i området. Her kan det være relevant at se nærmere på salgspriserne, som er data, der er offentligt tilgængelige. Endelig kan man også se på udbudspriserne på tilsvarende sommerhuse i området – dog med det forbehold, at de også kan være blevet sat en tand for højt i forhold til det underliggende markedsniveau.

På trods af at det for tiden er normalt med prisnedslag på sommerhusmarkedet, og man som potentiel køber har gjort sit hjemmearbejde i forhold til salgspriser og udbudspriser i området, kan der opstå situationer, hvor gode argumenter om den ”rigtige” pris ikke nødvendigvis slår an. Det hjælper eksempelvis ikke meget at slå på, at en tilsvarende nabobolig blev solgt billigere for nyligt, hvis der er andre potentielle købere, der er villige til at give mere for sommerhuset her og nu – eller at sælger har masser af tålmodighed og sund økonomi og står fast på prisen.

Her må man naturligvis gøre op med sig selv, hvad man maksimalt vil betale for sommerhuset, men når det er sagt, skal man også som køber passe på med at stirre sig for blind på, hvad prisen ”bør” være, hvis sommerhuset ellers er det rette for en selv og sin familie. Det er selvfølgelig en svær balancegang i forhold til ikke at købe for dyrt, men har man den rette mavefornemmelse i forhold til sommerhuset, har udsigt til en længere tidshorison for ejerskab og fornuftig plads i økonomien til købet, er det nok knapt så afgørende i det lange løb, om man lige får handlet de sidste procenter hjem på prisen. Som altid bør køb af sommerhus primært være en investering i nytteværdi i form af den glæde, man får ved at bruge sommerhuset.

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.