

9. marts 2021



Prisfest på sommerhusmarkedet – men panderynkerne er endnu knapt så dybe

Det giver altid anledning til løftede øjenbryn, når boligpriser stiger med to-cifrede årlige vækstrater, og jo længere tid en sådan tilstand varer, desto større er risikoen for en usund udvikling med efterfølgende tømmermænd. I første omgang er vi dog endnu ikke så bekymret for en prisboble på sommerhusmarkedet. Der er tale om et marked, hvor der har været en vis "indhentningseffekt" på prissiden efter en længere årrække i dvaletilstand, og samtidig er finansieringsbyrden ved køb af sommerhus stadig på et lavt niveau i en historisk kontekst. Corona-krisen har givet mærkbar medvind til sommerhusmarkedet, men har ikke været en større "game-changer". Vi ser derfor mere et sommerhusmarked gå ned i tempo over de kommende år frem for en større korrektion, når samfundsrestriktionerne engang bliver løftet og tidligere tiders rejse- og forbrugsadfærd genoptages.

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Prisfest på sommerhusmarkedet – men er det holdbart?

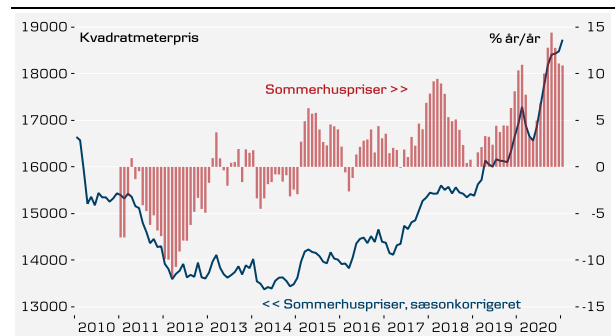
Det har været rigtig gode tider for sommerhusmarkedet efter Corona-krisen ramte Danmark. Sommerhussalget nåede i 2020 et historisk højt niveau og de årlige prisstigninger nåede i efteråret op i to-cifret terræn. De seneste tal for januar i år viser, at sommerhuspriserne er oppe med 10,9 % over det seneste år, jf. figur 1. Det svarer til, at et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter er steget med cirka 145.000 kroner gennem perioden og i dag koster i omegnen af 1.500.000 kroner. Det er i henhold til data fra boligsiden.

Det kraftige opsving på sommerhusmarkedet har ikke overraskende ført til bekymringer om, hvorvidt den seneste tids prisstigninger er holdbare – også set i lyset af, at mange har en forventning om, at tidligere tiders rejseadfærd og oplevelsesforbrug vender stærkt tilbage, når Covid-19 før eller siden slipper sit tag i samfundet. Denne forventning til adfærd er vi i øvrigt helt på linje med.

Der er i hvert fald ingen tvivl om, at Corona-krisen har fået en del danskere til at fremrykke deres planer om køb af sommerhus, mens andre har fået øjnene op for

mulighederne i et sommerhuskøb. Det betyder helt automatisk, at noget af den rekordhøje aktivitet på sommerhusmarkedet er sket på bekostning af aktivitet over de kommende år.

Figur 1. Kraftig prisvækst på sommerhuse



Kilde: boligsiden.dk og egne beregninger

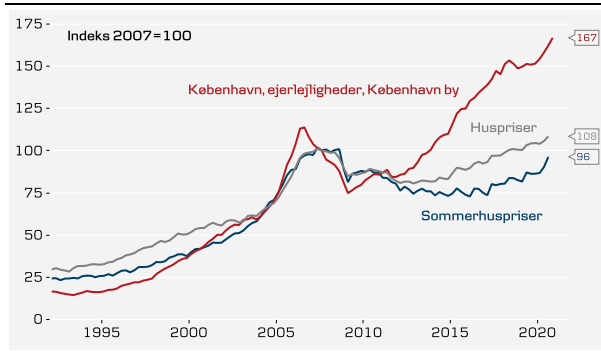
I første omgang er det dog værd at notere sig, at Corona-krisen ikke har været en større "game-changer" for sommerhusmarkedet – men mere har givet et solidt rygstød. Der var i forvejen tale om et marked, som var godt oppe i omdrejninger – og særligt siden 2017. De årlige prisstigningstakter var

således også oppe i nærheden af 10 % i både starten af 2018 og igen i starten af 2020.

Der var flere årsager til den gunstige udvikling på sommerhusmarkedet før Corona-krisen. Nye finansieringsregler tilbage i 2017, hvor det blev muligt at låne op til 75 % af sommerhusværdien mod tidligere 60 % via realkreditlån, har bidraget til medvind, og det samme har en større økonomisk gulerod ved udlejning af sommerhus. Endnu mere vigtigt for sommerhusmarkedet har dog været historisk lave renter og et stærkt økonomisk opsving i dansk økonomi. Endeligt har der også været tale om en form for indhentningseffekt på sommerhusmarkedet efter mange års dvaletilstand i kølvandet på finanskrisen og punkteringen af prisboblen.

Denne indhentningseffekt er også illustreret i figur 2. Trods kraftige prisstigninger i de senere år, er sommerhuspriserne stadig cirka 4 % fra prisniveauerne tilbage i 2007. Til sammenligning er huspriserne i dag 8 % over de tidligere niveauer, mens ejerlejligheder i København er hele 67 % over 2007-niveauet. Sommerhusmarkedet kom da også først væsentligt senere med på prisopsvinget på boligmarkedet. Ejerlejlighederne i København begyndte allerede opturen i 2012, parcelhusmarkedet først for alvor i 2015, mens sommerhuspriserne accelererede op i 2017.

Figur 2. Sommerhuse har rent prismæssigt haltet efter boligmarkedet generelt



Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

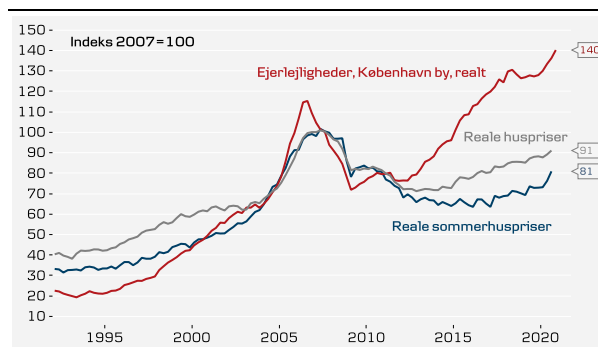
Det noget senere ryk op i sommerhuspriserne skal ses i lyset af flere faktorer. For det første steg sommerhuspriserne noget mere end huspriserne gennem en årrække før finanskrisen, og det var efterfølgende med til at give lidt ekstra tømmermænd til markedet. Samtidig oplevede vi også, at der i årene efter finanskrisen blev udstykket en del nye sommerhusgrunde, og i det hele taget har sommerhusmarkedet kæmpet med en stor udbudspukkel gennem mange år.

Afrundingsvis har det også spillet en rolle, at sommerhusmarkedet generelt er mere konjunkturfølsomt end boligmarkedet som helhed, og

opsvinget i dansk økonomi tog først for alvor fart i 2015. Og det er reelt først i de senere år, at vi har erkendt opsvingets styrke i de år. Der var på daværende tidspunkt en del diskussioner om vækstkrise i dansk økonomi – en vækstkrise som senere blev aflivet i kølvandet på store revisioner af de danske nationalregnskabsstal.

Indhentningseffekten kommer også til udtryk, når man ser på udviklingen i de reale sommerhuspriser – altså sommerhuspriserne korrigeret for den almindelige prisudvikling. Her er vi næsten 20 % under niveauet tilbage fra 2007, jf. figur 3. Parcelhuspriserne er heller ikke helt tilbage på niveauet, og er i dag små 10 % under niveauet, mens priserne på ejerlejligheder har slået nye rekorder, når man korrigerer for inflationen. Vi er i dag godt 40 % over 2007-niveauet, når vi ser på ejerlejlighedsmarkedet i København by.

Figur 3. De reale sommerhuspriser er stadig langt fra 2007-niveauet



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger

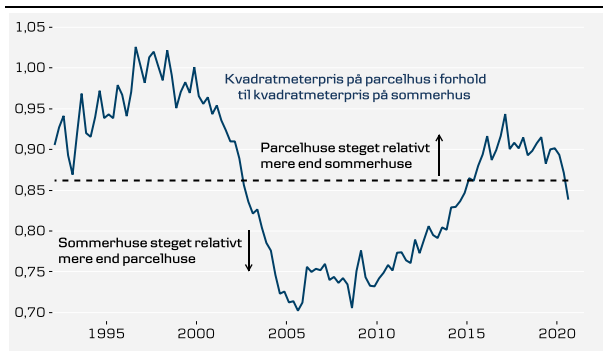
Figur 2 og 3 illustrerer først og fremmest pointen om, at sommerhusmarkedet har haft lidt prisstigninger til gode, men der er også grænser for, hvor langt konklusionen kan strækkes. Eksempelvis kan man ikke konkludere, at sommerhusmarkedet stadig har et prisstigningspotentiale i forhold til parcelhusmarkedet. Sådanne figurer er i høj grad også afhængige af det valgte indeksår, og som allerede nævnt, så var sommerhuspriserne steget kraftigt i årene før 2007.

Ser man i stedet på, hvor meget kvadratmeter sommerhus, man får for en kvadratmeter parcelhus, så er størrelsesforholdet i øjeblikket tæt på 0,84. Det er faktisk tæt på det historiske gennemsnit siden 1992, og det indikerer dermed, at sommerhusmarkedet hverken er billigt eller dyrt i forhold til parcelhusmarkedet, jf. figur 4. Da sommerhusmarkedet var dyrest i forhold til parcelhusmarkedet i 2005 var det relative prisforhold helt nede i 0,7.

Det relative prisforhold over tid giver heller ikke nogen endelig konklusion om sommerhuse er steget for lidt eller for meget i forhold til boligmarkedet som helhed. Bundlinjen ved begge tilgange er dog, at sommerhuspriserne synes at have haft et vist

indhentningspotentiale, men at dette indhentningspotentiale efterhånden synes at have udspillet sin rolle som en vækstmotor for yderligere prisstigninger.

Figur 4. Sommerhuse er hverken billige eller dyre relativt til parcelhuse i en historisk kontekst

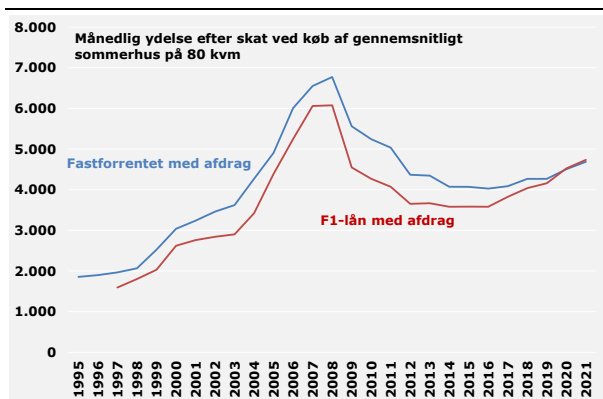


Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

Økonomien i et sommerhuskøb ser stadig langt fra anstrengt ud

En ting er det historiske perspektiv på sommerhuspriserne, noget andet er, hvordan det ser ud rent økonomisk i forhold til adgangen til sommerhusmarkedet. Her er der ingen tvivl om, at det over de senere år er blevet dyrere at komme ind på markedet som følge af de højere sommerhuspriser. Det er også illustreret i figur 5, som viser, hvad det koster at købe et sommerhus ved brug af enten F1-lån eller et fastforrentet lån.

Figur 5. Udviklingen i den månedlige ydelse efter skat ved køb af sommerhus

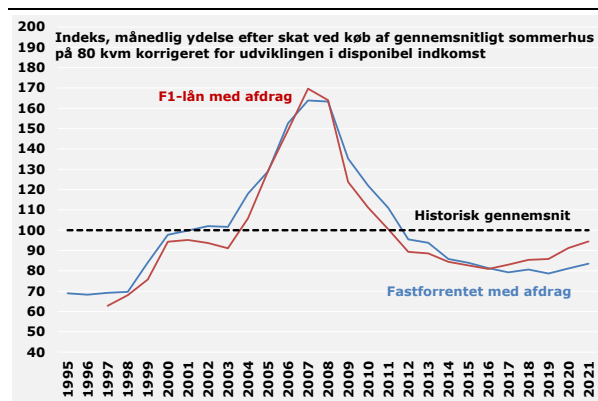


Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger
 Note: Beregningen antager, at sommerhuset er finansieret 100 % med realkreditbelåning via belåning af friværdi i primær bolig. Dette er ikke en urealistisk antagelse, men der er i sagens natur mange sommerhuskøbere, som har en større opsparing med sig og andre igen, som benytter sig af bankfinansiering på toppen af realkreditlånet. Det ændrer dog ikke på de grundlæggende konklusioner, der kan udledes på baggrund af figur.

Den månedlige ydelse efter skat er steget med godt 600 kroner ved køb af et gennemsnitligt sommerhus siden den lokale prisbund i perioden 2014-2017. Der er dog stadig et godt stykke vej til tidligere topniveauer for den månedlige ydelse. I 2008 toppede ydelsen på små 6.800 kroner mod omtrent 4.700 kroner i dag.

Inddrager vi det aspekt, at danskernes indkomster har været stigende over tid, så ser adgangen til sommerhusmarkedet endnu mere gunstig ud i en historisk kontekst. Det kommer til udtryk i figur 6, hvor finansieringsbyrden er illustreret. Finansieringsbyrden måler den månedlige ydelse efter skat sat i forhold til udviklingen i husholdningernes disponible indkomst. Her ses det, at finansieringsbyrden har været stigende over de senere år, men stigningen er relativt afdæmpet, og finansieringsbyrden er godt 15 % under det historiske gennemsnit siden 1995. Det er med udgangspunkt i et fastforrentet lån med afdrag.

Figur 6. Finansieringsbyrden på et lavt niveau i en historisk kontekst på sommerhusmarkedet



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger
 Note: Finansieringsbyrden sætter udviklingen i den månedlige ydelse efter skat ved køb af sommerhus og 100 % realkreditfinansiering i forhold til udviklingen i husholdningernes disponible indkomst. Indeks 100 svarer til det gennemsnitlige niveau for perioden 1995-2021.

Endeligt har sommerhusejerne gode muligheder på hånden i disse år for at holde udgifterne til sommerhuset nede, hvis de ellers er villige til at gå på kompromis med fleksibiliteten ved at eje sommerhus. For det første er bundfradraget ved udlejning af sommerhus blevet løftet ganske pænt – i 2021 er det på 42.700 kroner ved udlejning gennem bureau, hvor det tilbage i 2017 var på omtrent det halve. Og for det andet – og endnu mere vigtigt – har der i de senere været godt gang i efterspørgslen efter at leje sommerhus, og udlejningsrekorderne blev slået år efter år i perioden fra 2014-2019. I 2020 glippede udlejningsrekorden dog som følge af Corona-krisen, og vi så derfor færre tyskere end normalt i de danske feriehus.

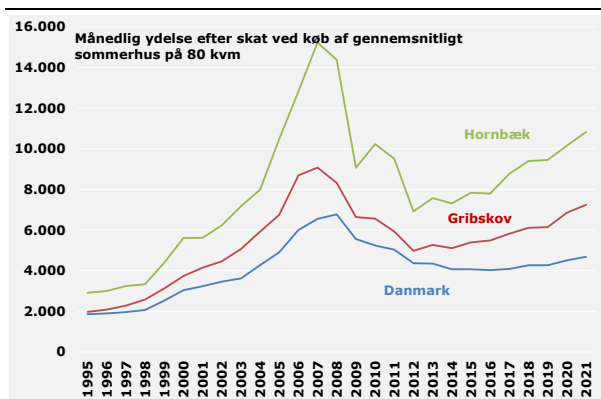
Højere finansieringsbyrde i de dyrere sommerhusområder

En ting er at fokusere på sommerhusmarkedet som helhed, noget andet er, at der kan være store lokale forskelle på sommerhusmarkedet. Nogle dele af sommerhusmarkedet drives i højere grad af udlejningspotentiale, mens andre dele af sommerhusmarkedet mere drives af nærheden til de store byer og prisudviklingen i disse områder. Og endeligt er der sommerhusområder, som hverken er gunstigt placeret i forhold til tyske turister eller de store by-områder.

Det betyder samlet set også store prisforskelle på tværs af sommerhusmarkedet. Hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris på sommerhusmarkedet i henhold til Boligmarkedsstatistikken fra Finans Danmark er på 17.750 kroner, så er den på godt 27.000 kroner i en af de dyre sommerhuskommuner som Gribskov, og zoomer man ned på postnummer, er kvadratmeterprisen helt oppe på lidt mere end 40.550 kroner i 3100 Hornbæk.

De enormt store forskelle i kvadratmeterpriserne betyder selvfølgelig også en markant forskel i den månedlige ydelse ved køb af sommerhus. Det er illustreret i figur 7.

Figur 7. Udviklingen i den månedlige ydelse efter skat ved køb af sommerhus, fastforrentet lån med afdrag



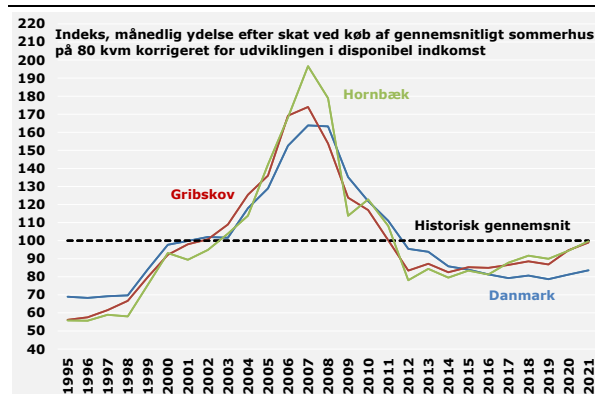
Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger
 Note: Beregningen antager, at sommerhuset er finansieret 100 % med realkreditbelåning via belåning af friværdi i primær bolig. Dette er ikke en urealistisk antagelse, men der er i sagens natur mange

sommerhuskøbere, som har en større opsparing med sig og andre igen, som benytter sig af bankfinansiering på toppen af realkreditlånet. Det ændrer dog ikke på de grundlæggende konklusioner, der kan udledes på baggrund af figur.

Her ses det også, at der over de senere år har været en stigende forskel i den månedlige ydelse, når man sammenligner Gribskov og Hornbæk med resten af landet. Det skyldes i sagens natur, at sommerhuspriserne er steget noget mere i de nordsjællandske sommerhuskommuner – godt hjulpet på vej af de høje og stigende friværdier på ejerboligmarkedet i hovedstadsområdet.

De kraftigere prisstigninger over de senere år i de dyrere segmenter af sommerhusmarkedet betyder, at finansieringsbyrden er på et noget højere niveau i både Gribskov og Hornbæk sammenlignet med landsgennemsnittet, jf. figur 8. Når det er sagt, er finansieringsomkostningerne ved køb af sommerhus sammenlignet med danskernes disponible indkomster dog ikke på nogle alarmerende niveauer i disse områder. Vi befinder os i stedet tæt på det historiske gennemsnit for perioden fra 1995 og frem til nu.

Figur 8. Højere finansieringsbyrde i de dyrere sommerhusområder – men stadig ikke anstrengt i et historisk perspektiv



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger
 Note: Finansieringsbyrden sætter udviklingen i den månedlige ydelse efter skat ved køb af sommerhus og 100 % realkreditfinansiering i forhold til udviklingen i husholdningernes disponible indkomst. Indeks 100 svarer til det gennemsnitlige niveau for perioden 1995-2021. I figur 8 tager beregningerne udgangspunkt i et fastforrentet lån med afdrag.

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.

Redaktion
 Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Ansvarshavende
 Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver
 Realkredit Danmark
 Lersø Parkallé 100
 2100 København Ø
 Risikostyring