



Sommerhuset er blevet nyere og dyrere

- Sommerhusmarkedet har oplevet en kraftig opbremsning. Resultatet har været en markant nedgang i antallet af handler og en ophobning af boliger til salg. Men udviklingen har ikke ført til store prislefald – priserne synes omvendt at være frosset fast på toppen.
- En del af grunden skal paradoksalt nok findes i de store prisstigninger, der prægede sommerhusmarkedet tidligere. De tidligere store prisstigninger har således gjort det fordelagtigt at bygge nyt. Alene i 2007 er der påbegyndt i omegnen af 5.000 nye sommerhuse.
- Det har bidraget til, at vi nu kan se, at nybyggede sommerhuse fylder stadig mere i salgsstatistikkerne. Således er hvert 5. sommerhus til salg netop nu opført i 2004 eller senere. Til sammenligning udgør sommerhuse opført i 2004 eller senere kun 8 % af den samlede bestand af sommerhuse. Der tegner sig dermed et billede af, at de nyere sommerhuse er overrepræsenteret i til-salg-vinduet hos ejendomsmæglerne.
- Det kan ikke afvises, at denne overrepræsentation af nyere sommerhuse til salg, skyldes at der har været en grad af spekulation i markedet, hvor en del har opført sommerhus med videresalg for øje. Typisk vil det spekulative segment af markedet forsøge at sælge på toppen, samtidig med at villigheden til at give nedslag i prisen sædvanligvis er mindre, da der oftest ligger en gearret investering bag.
- Vi kan videre se, at den gennemsnitlige udbudspris på sommerhuse opført i 2004 eller senere ligger ca. 20 % højere end på sommerhuse opført før 2004.
- Det kan – sammen med en god portion tålmodighed hos sommerhussælger – være en medvirkende faktor til den pristræghed, vi ser på sommerhusmarkedet – den gennemsnitlige udbudspris er blevet trukket op af en stigende tilgang af nyopførte sommerhuse til salg, der udbydes til en væsentligt højere udbudspris.
- Men faktum er, at handelsaktiviteten fortsat ligger lavt, og at sælger har meget svært ved at lykkes med et salg. Alene siden 1. kvartal 2006 har 5.100 sommerhussælgere enten skiftet ejendomsmægler eller opgivet et salg.
- Vi har derfor en klar forventning om, at selv de mest tålmodige sælgere – der ønsker et salg – forventeligt vil mærke sulten presse på, og acceptere at de tidligere høje forventninger til salgsprisen ikke kan indfries i dagens marked.
- Vi forventer derfor fremadrettet, at sommerhuspriserne vil skulle ned i et lavere leje, før vi vil se handelsaktiviteten stige igen. På landsplan forventer vi at priserne vil falde op mod 5 % over det kommende år.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen

Redaktion

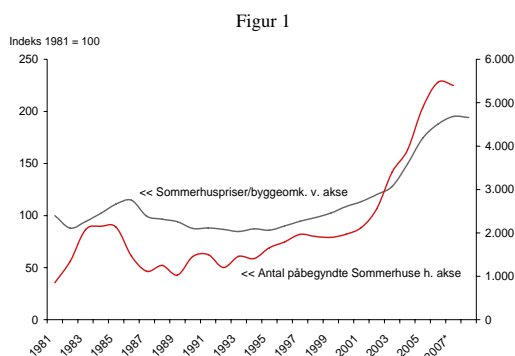
Tore Damgaard
Stramer
45 13 19 73
tostr@rd.dk

Sommerhusmarkedet frosset fast på toppen

Sommerhusmarkedet har oplevet en kraftig opbremsning – resultatet har været en markant nedgang i antallet af handel og en ophobning af boliger til salg – alene i februar 2008 var der godt 8.300 sommerhuse til salg mod 3.100 i januar 2004. Men udviklingen har ikke ført til store prisfald – priserne synes at være frosset fast på toppen.

Store prisstigninger og udstykning af nye byggegrunde har boostet byggeaktiviteten

En del af grunden skal paradoksalt nok findes i de store prisstigninger, der prægede sommerhusmarkedet tidligere. Det er normalt sådan, at det påbegyndte byggeri af sommerhuse stiger, hvis prisen på eksisterende sommerhuse vokser relativt til omkostningerne ved at bygge nyt. De senere års kraftige prisstigninger har således rigtignok bidraget til en ganske markant stigning i det påbegyndte byggeri af sommerhuse – alene i 2007 er der påbegyndt i omegnen af 5.000 nye sommerhuse (Figur 1).



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger
Anm.: * angiver skønnet værdi

Hvert 5. sommerhus til salg er opført i 2004 eller senere

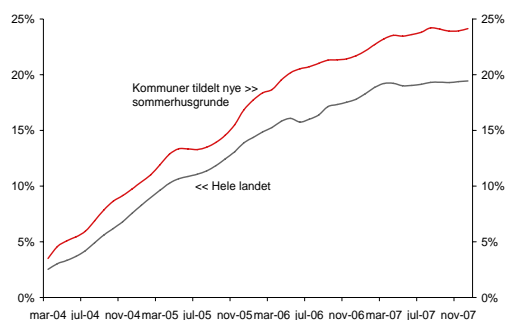
Udviklingen har bidraget til, at nybyggede sommerhuse fylder stadig mere i salgsstatistikkerne. Især er andelen af nyere sommerhuse til salg steget ganske meget i de kommuner, der fik tildelt rundt regnet 5.500 nye sommerhusgrunde i forbindelse med vedtagelsen af et nyt landsplandsdirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen i sommeren 2005. Det er dog heller ikke overraskende, da udbudet af byggegrunde her i mindre grad har været den begrænsende faktor.

På kun to år fra januar 2005 til januar 2007 er andelen af sommerhuse til salg opført i 2004 eller senere på landsplan steget fra at udgøre 9 % til nu godt 20 % af samtlige sommerhuse til salg. Det svarer til at hvert 5. sommerhus til salg netop nu er opført i 2004 eller senere (Figur 2). Til sammenligning udgør sommerhuse opført i 2004 eller senere kun 8 % af den samlede bestand af sommerhuse. Der tegner sig dermed et billede af, at de nyere sommerhuse, er overrepræsenteret i til-salg-vinduet hos ejendomsmæglerne.

Grunden kan være at sælger af nyere sommerhuse er mere tilbageholdende med at give afslag i udbudsprisen. Således udgjorde det gennemsnitlige afslag i udbudsprisen på sommerhuse opført i 2004 eller senere i februar 2008 4 %, mens det gennemsnitlige afslag på sommerhuse opført i 2003 eller senere udgjorde 7 %.

Men det kan ikke afvises, at der har været en grad af spekulation i markedet, hvor en del har opført sommerhus med videresalg for øje. Det kan være en medvirkende faktor til at udbuddet af især nyere sommerhuse nu synes at være steget ganske markant. Det spekulative segment af markedet vil typisk forsøge at sælge på toppen, samtidig med at villigheden til at give nedslag i prisen sædvanligvis er mindre, da der oftest ligger en gearet investering bag.

Figur 2: Andel af sommerhuse til salg i alt opført i 2004 eller senere

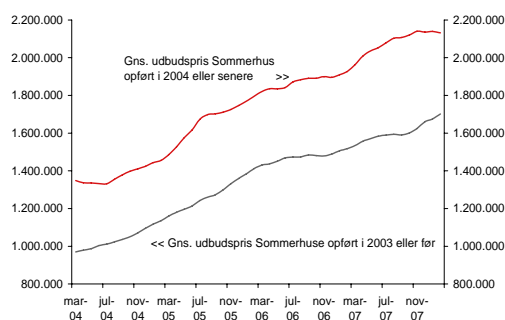


Kilde: e-nettet.

Stor forskel i udbudsprisen på nyt og gammelt

Vi kan videre se, at den gennemsnitlige udbudspris på sommerhuse opført i 2004 eller senere ligger 20 % højere end på sommerhuse opført før 2004 (Figur 3). Forskellen skyldes formentlig, at nyere sommerhuse er af en højere, og mere nutidig kvalitet, hvilket alt andet lige giver udslag i en højere pris. Den store tilgang af nybyggede sommerhuse til salg betyder således, at den gennemsnitlige udbudspris på de sommerhuse, der udbydes til salg er blevet højere. Det kan sammen med en god portion tålmodighed hos sommerhussælger være en medvirkende faktor til den pristræghed, vi ser på sommerhusmarkedet.

Figur 3



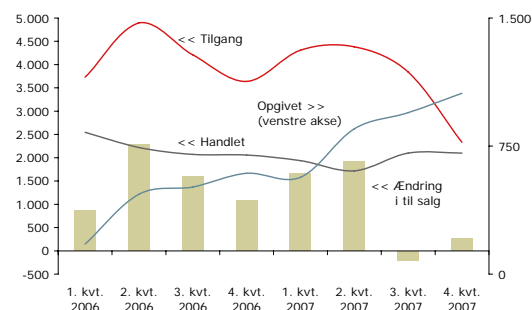
Kilde: e-nettet.

Anm. Gns. udbudspris Sommerhus opført i 2004 eller senere er beregnet som et vægtet gns.

Optøning af sommerhusmarkedet kræver prisfald

Men faktum er, at handelsaktiviteten fortsat ligger lavt, og at sælger har end dog meget svært ved at lykkes med et salg. Alene siden 1. kvartal 2006 har 5.100 sommerhussælgere enten skiftet ejendomsmægler eller opgivet et salg (Figur 4).

Figur 4: Dekomp. af ændring i sommerhuse til salg – hele landet



Anm.: Danmarks Statistiks tal for antal handler er fremskrevet fra 3.kvartal 2007 til 4. kvartal 2007 ved brug af Realkreditrådets statistik for antal handler. "Opgivet" dækker over sælgere, der enten helt har opgivet et salg eller skiftet mægler.

Kilde: DST, RKR, e-nettet og egne beregninger.

Vi ser dog ikke et kollaps i sommerhuspriserne – med udsigt til fortsat lav ledighed, solid reallønsfremgang og skattelettelser vil sommerhusejernes privatøkonomi fortsat være sund. Samtidig ser renterne ud til at være toppet, og friværdierne er høje. Sommerhusmarkedet er

derfor robust, da mange sommerhusejere slet og ret har den luksus, at de kan udskyde et salg, da deres privatøkonomi ikke står og falder med et salg.

Men selv om sommerhusmarkedet synes at virke immunt overfor prisfald, så mener vi, at priserne skal ned i et lavere prisleje, før vi vil se handelsaktiviteten stige igen. Således vil selv de mest tålmodige sælgere – der ønsker et salg – forventeligt mærke sulten presse på, og acceptere at de tidligere høje forventninger til salgsprisen ikke kan indfries i dagens marked.

På landsplan forventer vi at priserne vil falde op mod 5 % over det kommende år.

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