



Danske sommerhusejere er risikovillige og velbjærgede

Vi har i denne analyse kigget de danske sommerhusejere efter i sømmene for at se, hvem de er, hvor store deres friværdier er og hvordan danskerne egentligt finansierer deres sommerboliger. Vi har også kigget på, hvor man får mest for pengene, hvis man er ny på sommerhusmarkedet.

De væsentligste konklusioner kan du læse her:

- De danske sommerhusejere er erfarne på boligmarkedet. 71 % af sommerhusejerne er nemlig i aldersgruppen 40 – 64 år og 19 % er 65 år eller derover.
- 52 % har finansieret deres sommerbolig med FlexLån®, mens 42 % har valgt lån med fast rente. 51 % vælger at afdrage på deres lån, mens 49 % vælger afdragsfrihed.
- Friværdierne i de danske sommerhuse er forsat solide og er i gennemsnit næsten 150.000 kroner højere end friværdierne for enfamilieshuse for landet som helhed.
- Den typiske sommerhusejer er altså mellem 40 og 65 år, har FlexLån® med afdrag og har en friværdi på 892.000 kroner.
- Med udgangspunkt i priserne fra 4. kvartal 2009 koster et gennemsnitligt dansk sommerhus på 80 kvadratmeter omkring 1.345.000 kroner. Da priserne toppede i 3. kvartal 2007 kostede et gennemsnitligt sommerhus knap 1.550.000 kroner. Priserne på sommerhuse er således kun faldet med omkring 13 % siden toppen, mod et fald på godt 15 % for helårshuse.
- Prisen på et sommerhus varierer meget fra region til region og ikke mindst kommunerne imellem. I Aalborg kommune (Region Nordjylland) vil prisen på et sommerhus på 80 kvadratmeter således ligge omkring 940.000 kroner, mens prisen i Gribskov kommune (Region Hovedstaden) vil ligge lige omkring 1.430.000 kroner.

Tabel 1 – den typiske danske sommerhusejer er 40+

Aldersgruppe	18 til 29-årige	30 til 39-årige	40 til 65-årige	65+
Andel	2%	8%	71%	19%

Kilde: Egne data samt beregninger.

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring og
funding

Redaktion
Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Sonia Wahid
soah@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen

Atter sæson for boligkøb

Så nærmer vi os påsken, hvor sæsonen for boligkøb typisk bliver skudt i gang. Det gælder også markedet for sommerhuse, hvor køberne ifølge statistikkerne går mere eller mindre i hi hen over vinteren. Men med forårets komme bliver sommerhusene igen vækket fra vinterhiet og taget i brug eller sat til salg, så en ny ejer kan nyde den lunefulde danske sommer nær strand og vand.

I denne analyse fokuserer vi på de danske sommerhusejere; hvem er de og hvordan finansierer de sommerhuset? Og hvor solide er sommerhusejernes friværdier? Derudover vil vi se på priserne på sommerhuse i landets 10 mest populære sommerhus-kommuner.

Samtlige tal i analysen vedrørende belåning af sommerhuse er tal fra Realkredit Danmark.

90 % af alle sommerhusejere er 40+

De fleste danskere har på et eller andet tidspunkt i løbet af deres liv været i sommerhus. Der er dog hovedsageligt den ældre generation, det vil sige forældre eller bedsteforældre, der har foden under eget bord i sommerboligen. 71 % af sommerhusejerne er nemlig mellem 40 og 64 år og 19 % er over 65 år, jævnfør tabel 1.

Kun 2 % af sommerhusejerne er mellem 18 og 29 år, mens 8 % er mellem 30 og 39 år. Og fordelingen giver god mening. I livets første faser er de fleste koncentreret om at opbygge et solidt økonomisk fundament med egen bolig, job, bil og måske vigtigst; at stifte familie. Først når det økonomiske fundament er så solidt, at økonomien kører på skinner og børnene samtidig ikke er små længere, har de fleste danskere økonomisk og mentalt overskud til at investere i en fritidsbolig.

FlexLån[®] er populært i sommerboligen

At det er den mere modne boligejer, med en solid privatøkonomi, der træder ind på sommerhusmarkedet, peger sommerhusejernes valg af låntype også i retning af. Ser vi på fordelingen af låntyper mellem sommerhusejerne, er FlexLån[®] med årlig rentetilpasning 1. valget. Som det fremgår af tabel 2, har 52 % valgt at finansiere deres sommerhus med FlexLån[®] og har derfor i et større eller mindre omfang indrettet deres økonomi efter, at renten kan stige. På 2. pladsen er det de fastforrentede lån, der hitter; 42 % har valgt høj sikkerhed og en fast ydelse. Endelig har knap 6 % finansieret sommerhuset med enten FlexGaranti[®] eller RenteDyk[™]. Fordelingen mellem låntyperne ligner nogenlunde den fordeling, vi kender fra markedet for helårsboliger.

Tabel 2: De danske sommerhusejere har vælger i stor stil lån med variabel rente

	18-29-årige	30-39-årige	40-64-årige	65+	Samlet
Fastforrentet lån	48%	37%	42%	44%	42%
Rentetilpasningslån	45%	58%	52%	49%	52%
Variabel rente med loft	7%	5%	6%	7%	6%

Kilde: Egne data samt beregninger.

Ser vi på valg af låntyper for de enkelte aldersgrupper, vælger 58 % af de 30 til 39-årige FlexLån[®]. Blandt de yngste sommerhusejere mellem 18 og 29 år er andelen kun 45 %. Forestillingen om, at det er de yngste boligejere, der løber de største risici, holder derfor ikke her. I segmentet 40 til 65 år og 65 + er det omkring halvdelen af låntagere, der vælger lån med variabel rente.

Data for sommerhusejernes valg af låntype viser altså, at der er en overvægt af låntagere, der vælger FlexLån[®], men at der fortsat er mange låntagere med fast rente. Samme tendens til at afbalancere fokus på en lav ydelse med sikkerhed gør sig gældende, når spørgsmålet om lån med eller uden afdrag skal afklares. Tabel 3 viser, at 51 % vælger at afdrage på deres lån, mens 49% % vælger afdragsfrihed. Det passer nogenlunde med, hvad vi ser på det samlede ejerboligmarked.

Tabel 3: Sommerhusejerne har en forkærlighed for afdragsfrihed

	18-29-årige	30-39-årige	40-64-årige	65+	Samlet
Lån med afdrag	46%	44%	54%	41%	51%
Lån med afdragsfrihed	54%	56%	46%	59%	49%

Kilde: Egne data samt beregninger.

De sommerhusejere, der er flittigst til at afdrage, er de 40 til 64-årige. Her afdrager lige godt halvdelen, nemlig 54 %, på deres lån. Ud fra et synspunkt om udjævning af livsindkomsten gennem de forskellige faser af livet, giver denne tendens rigtig god mening, da vi finder de højeste indkomster hos netop denne aldersgruppe. Ved at nedbringe gæld og spare op, står sommerhusejerne mellem 40 og 65 år frøene til en økonomisk behagelig pensionsalder. Til gengæld har de danske sommerhusejere fundet ud af, at det ikke længere er så nødvendigt at afdrage på lånet, når først man har rundet de 65 år. I denne aldersgruppe afdrager kun 41 % af låntagerne, mens resten nøjes med at betale renter.

Friværdierne er fortsat solide

Til trods for at den gennemsnitlige kvadratmeterpris på sommerhuse i dag er 13 % lavere end da priserne toppede i 2. kvartal 2007, så er den gennemsnitlige friværdi for de danske sommerhusejere fortsat solid – og endda næsten 150.000 kroner højere end de tilsvarende tal for enfamiliehuse, der er på 756.000 kroner. Forskellen skal formodentlig ses i lyset af, at det kun er muligt at belåne fritidsboliger med 60 % hos realkredit. Mange sommerhusejere har derfor belånt friværdien i deres helårsbolig for at opnå billig finansiering af sommerboligen, hvilket trækker i retning af højere friværdier for fritidsboliger end helårshuse.

Tabel 4 viser endvidere, at der er store regionale forskelle på udviklingen i de regionale friværdier siden priserne på sommerhuse toppede. I Region hovedstaden er den gennemsnitlige friværdi faldet med 680.000 kroner, mens Region Nordjylland og Midtjylland er sluppet med langt mindre fald i friværdierne på under 200.000 kroner.

Tabel 4: Sommerhusejerne har en forkærlighed for afdragsfrihed

Region	Friværdi ved toppen	Friværdi 4. kv. 2009	Fald, kroner	Fald, %
Hovedstaden	1.660.000	980.000	-680.000	-41%
Sjælland	1.026.000	705.000	-321.000	-31%
Syddanmark	1.327.000	1.118.000	-209.000	-16%
Midtjylland	1.120.000	929.000	-191.000	-17%
Nordjylland	1.062.000	879.000	-183.000	-17%
Hele landet	1.165.000	892.000	-273.000	-23%

Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik samt egne data og beregninger.

Solide friværdier på i gennemsnit 892.000 kroner kombineret med vores viden om, at den typiske sommerhusejer er 40+, har FlexLån® med afdrag og er erfaren på boligmarkedet, betyder, at vi ikke tror, at der bliver brandudsalg på sommerboliger i 2010. De danske sommerhusejere er risikovillige og velpolstrede; er kommet fornuftigt igennem finanskrisen og har ikke tænkt sig at sælge ud. Men derfor kan der godt være et godt køb blandt til salg skiltene i sommerlandet.

Det koster et sommerhus i landets 10 mest populære kommuner

Er man på vej ud for at købe et sommerhus, skal man dog ikke fortvivle. Her er et overblik over, hvordan priserne ser ud i et udvalg af landets kommuner. Vi har fundet de 10 mest populære kommuner – 5 på hver side af Storebælt – ud fra en vægtning af antallet af sommerhuse og handelsaktiviteten de seneste kvartaler. I tabel 5 nedenfor fremgår prisen for et sommerhus på 80 kvadratmeter.

Tabel 5: Pris for et sommerhus på 80 kvadratmeter i 10 udvalgte kommuner

Kommune	Pris for 80 kvadratmeter	Region
Gribskov	1.430.000 kroner	Hovedstaden
Jammerbugt	1.425.000 kroner	Nordjylland
Bornholm	1.390.000 kroner	Hovedstaden
Varde	1.325.000 kroner	Syddanmark
Syddjurs	1.300.000 kroner	Midtjylland
Ringkøbing-Skjern	1.230.000 kroner	Midtjylland
Odsherred	1.155.000 kroner	Sjælland
Guldborgssund	1.145.000 kroner	Sjælland
Frederikssund	1.025.000 kroner	Hovedstaden
Aalborg	940.000 kroner	Nordjylland

Kilde: Realkreditrådet samt egne beregninger.

Som tabel 5 viser, varierer prisen meget de forskellige kommuner imellem. Hvor man i Aalborg kan købe et sommerhus på 80 kvadratmeter til kun 940.000 kroner, skal man i Gribskov af med 1.430.000 kroner for en sommerbolig på samme størrelse.

På landsplan koster et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter omkring 1.345.000 kroner. Aktuelt er 4 % af landets omkring 215.000 sommerhuse til salg, svarende til at der er plantet ”til salg” skilte foran 8.500 danske sommerhuse.

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.