

3. april 2023



Nye vinde blæser over sommerhusmarkedet

Priserne på sommerhuse er steget betydeligt de senere år på grund af lave renter og stigende efterspørgsel, men udviklingen er begyndt at vende. Med stigende renter og historisk høj inflation samt høje energipriser, er det blevet dyrere både at finansiere og eje et sommerhus. Samtidig fremrykkede en del danskere deres planer om sommerhuskøb under pandemien, og det betød, at der blev solgt rekordmange sommerhuse i 2020 og 2021, og dette trækker nu i retning af en mere dæmpet appetit på køb af sommerhus. Det betyder derfor også, at vi venter en noget mindre aktivitet på sommerhusmarkedet henover højsæsonen for sommerhuskøb i forhold til, hvad vi har set tidligere. Ligeledes venter vi også at se, at 2023 kommer til at byde på faldende priser på sommerhusmarkedet for første gang siden 2014, og vi vurderer, at sommerhuspriserne vil være i omegnen af 5-10 % lavere, når vi ser et år frem i tid. Når det er sagt venter vi dog ikke at sommerhusmarkedet vil gå helt i stå. Mange danskere har trods økonomisk modvind stadigvæk en robust privatøkonomi, og sommerhuskøb foretages med ejerskab og brugsværdi for øje.

Af: Haris Coric, seniorøkonom

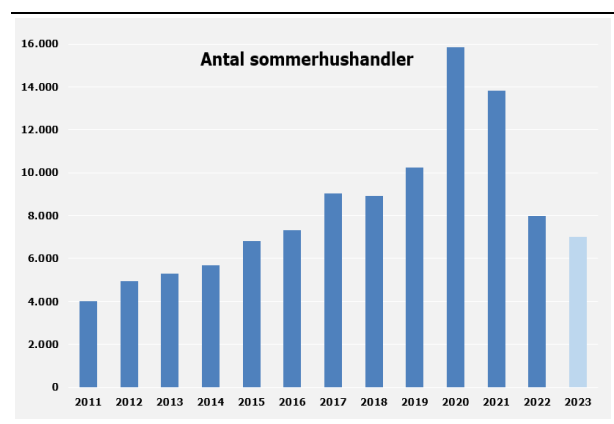
Sommerhuspriserne på vej mod en afmatning

Foråret er skudt i gang, og solen er begyndt at skinne over det danske land. Typisk markerer dette tidspunkt, at der atter bliver åbnet op for sommerhusene efter en lang vinter. Hvis man har planer om at nyde den danske sommer i eget sommerhus, er påsken et godt tidspunkt at gå på boligjagt.

Denne gang kan noget imidlertid indikere, at vi går ind i en højsæson med noget mindre aktivitet i sommerhusmarkedet, end vi har set gennem de forgange år. Mens antallet af handler har været støt stigende fra 2011 til 2020, som er et rekordår, så ser vi, at aktiviteten er begyndt at dale. Der har været færre antal handler i 2021, og i særdeleshed i 2022, der faldt under 2017-niveau. Vi ser ind i et sommerhusmarked, hvor antallet af handler formentligt lander i omegnen af 7.000 stk. i 2023, jf.

figur 1. Til sammenligning blev der handlet omtrent 16.000 sommerhuse i 2020.

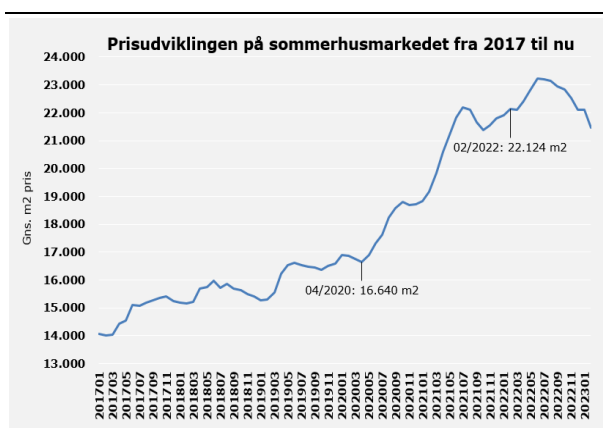
Figur 1. Udviklingen i sommerhussalget gennem de seneste år



Kilde: Boligsidens markedsindeks og egne beregninger

Der er flere årsager til vitaminindsprøjtningen til sommerhusmarkedet i perioden fra 2017 og frem. Lempeligere lånerregler tilbage i 2017, hvor det blev muligt at låne op til 75 % af sommerhusværdien mod tidligere 60 % via realkreditlån, har bidraget til medvind. Det samme har en større økonomisk gulerod ved udlejning af sommerhus samt nemmere adgang til at bruge sommerhuset som helårsbolig. Endnu mere vigtigt har dog været historisk lave renter og et stærkt økonomisk opsving i dansk økonomi. Endeligt har coronapandemien paradoksalt nok vist sig at være rigtig god for sommerhusmarkedet, hvor sommerhussalget nåede et historisk højt niveau. Coronapandemien pustede ikke kun til antallet af handler men også til priserne, der gik fra 16.640 kroner pr. kvadratmeter i april 2020 til 22.124 kroner pr. kvadratmeter i februar 2022, hvor mange restriktioner blev fjernet. Prisstigningerne fortsatte indtil toppen i sommeren 2022, men er efterfølgende aftaget, jf. figur 2.

Figur 2. Coronapandemien har pustet til priserne på sommerhuse



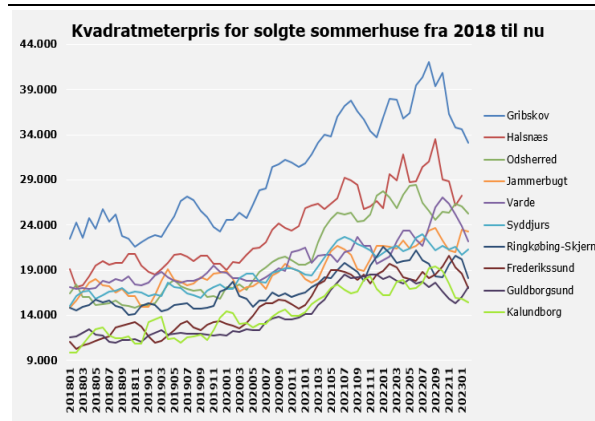
Kilde: Boligsidens markedsindeks og egne beregninger

Vores vurdering er, at de nye tider i økonomien og de højere renter vil medføre, at sommerhuspriserne vil falde noget tilbage i 2023, og samlet set er det vores vurdering, at sommerhuspriserne vil være omtrent 5-10 % lavere, når vi ser ud over det kommende års tid. Indtil videre har sommerhusmarkedet dog holdt overraskende godt stand rent prismæssigt modsat resten af boligmarkedet, men der er grænser for, hvor længe markedet kan være uberørt af de markant højere renter og den tiltagende økonomiske modvind. Sommerhusmarkedet har i høj grad karakter af luksusgode, og derfor ser vi typisk også, at sommerhuspriserne er mere konjunkturfølsomme end boligmarkedet generelt. Set i det lys bliver det også afgørende for størrelsen på prisfaldet, hvor stor en vækstbremser vi får i dansk økonomi, og hvordan det smitter af på arbejdsmarkedet.

Stor spredning i sommerhuspriserne på tværs af landet – men også lokalt

Gennemsnitsprisen for sommerhuse solgt herhjemme de sidste tre måneder ligger på 21.895 kroner pr. kvadratmeter. Det betyder, at prisen for et sommerhus på 80 kvadratmeter ligger i omegnen af 1.750.000 kroner. Ikke overraskende er der betydelige forskelle i priserne på sommerhuse på tværs af landet. I figur 3 er vist prisudviklingen i kvadratmeterprisen i de ti største sommerhuskommuner herhjemme – målt på antal huse. Kvadratmeterprisen er højest i Gribskov og ligger omkring 33.000 kroner pr. kvadratmeter, mens man kan nøjes med under det halve i kommuner som Kalundborg og Guldborgsund.

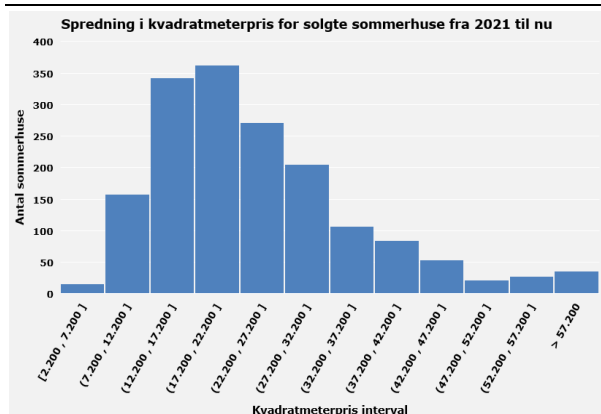
Figur 3. Store prisforskelle på tværs af sommerhusmarkedet



Kilde: Boligsidens markedsindeks og egne beregninger

Dykker man længere ned og kigger på lokale tal, kan man finde endnu større prisforskelle inden for de enkelte kommuner. Forskellene afhænger af faktorer som beliggenhed, afstand til vand, og stand og størrelse af sommerhuset. Figur 4 synliggør de betydelige forskelle i kvadratmeterprisen på sommerhusmarkedet ved hjælp af homes solgte sommerhuse i perioden fra januar 2021 og frem til februar 2023. Her kan man se, at de fleste solgte sommerhuse har priser fra omkring 12.000 kroner pr. kvadratmeter til ca. 32.000 kroner pr. kvadratmeter, men der er også en del sommerhuse, der koster over 57.000 kroner pr. kvadratmeter.

Figur 4. Spredningen i de lokale kvadratmeterpriser er stor

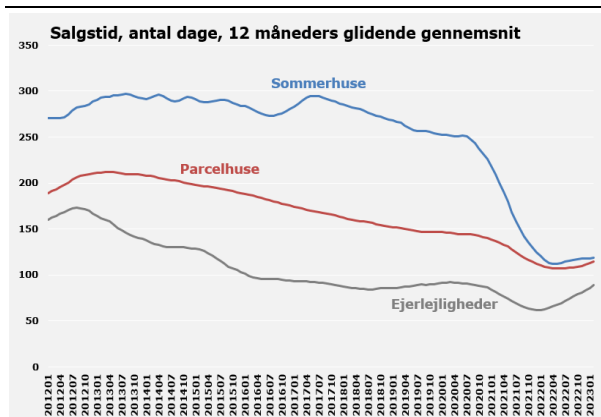


Kilde: home og egne beregninger

Salgstiden på sommerhuse har en nedadgående trend – men bunden er nået i denne omgang

Set i lyset af de senere års fremgang i priserne og især prisernes himmelflugt under coronapandemien, så har vi ikke overraskende set en kraftig nedadgående trend i salgstiden på sommerhusene. I perioden januar 2012 til april 2020 har den gennemsnitlige salgstid på et sommerhus været 281 dage. Fra maj til december 2020 faldt salgstiden med 70 dage, fra 247 dage til 177 dage, og i perioden januar 2021 til februar 2023 har den gennemsnitlige salgstid ligget på 123 dage. Et fald i gennemsnitlig salgstid fra 281 dage til 123 dage er voldsomt, men det understøtter meget godt de tendenser, der har været på sommerhusmarkedet siden coronapandemiens start. Til sammenligning har parcelhusmarkedets gennemsnitlige salgstid gennem denne periode ligget på 113 dage, mens den har ligget på 76 dage for ejerlejligheder, jf. figur 5.

Figur 5. Faldende gennemsnitlige salgstider på sommerhusmarkedet siden coronapandemien



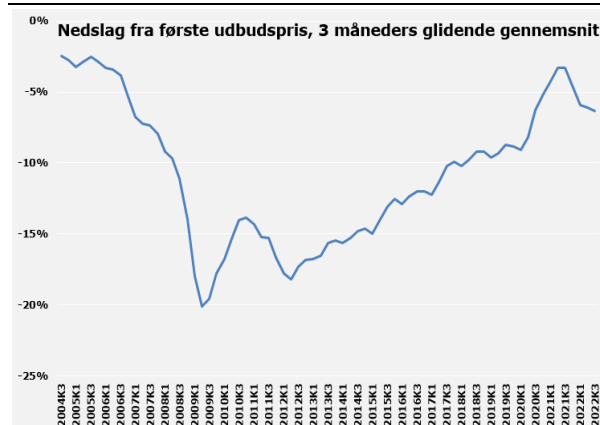
Kilde: Boligsidens markedsindeks og egne beregninger

Det er i grunden lidt farligt at generalisere ud fra et gennemsnitstal, da mange sommerhuse i de sidste 2 år er blevet solgt hurtigere end de 123 dage. Ser man udelukkende på medianen, som kan kategoriseres som den typiske salgsperiode for et sommerhus, så ligger denne på 104 dage for de sommerhuse, home har solgt i perioden 2017 og frem.

En årsag til, at den gennemsnitlige salgstid har ligget højt før coronapandemien, er, at der formentlig har været en betydelig priskløft mellem sælger og køber på sommerhusmarkedet samt, at der i mange år har været opbygget en udbudspukkel på markedet i kølvandet på finanskrisen. Under nedlukningerne har danskerne fået øjnene op for det danske sommerland, og siden de har måttet undvære rejser, restaurantbesøg og lignende, har de rettet blikket mod sommerhusmarkedet. Coronapandemien førte til en ændring i forbrugsmønstret til gavn for sommerhusmarkedet, og mens nogle danskere har fremrykket deres planer om at købe et sommerhus, har andre opdaget muligheden for at erhverve et. Dette har rimeligvis betydet, at salgstiderne er dykket. Vi mangler dog stadig at se de fulde effekter af de høje renter og den historisk høje inflation, som har udhulet danskernes købekraft, slå igennem på sommerhusmarkedet. Derfor forventer vi også, at salgstiderne vil have en opadgående trend gennem 2023, da nogle potentielle købere trækker sig fra markedet, mens andre vil være mere skeptiske i forhold til udbudspriserne.

Kigger vi på, hvordan prisnedslaget har bevæget sig, så viser seneste tal fra tredje kvartal 2022, at salgsprisen i gennemsnit ender 7 % under første udbudspris. Det svarer til, at prisen på et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter starter med en udbudspris, der er 135.000 kroner højere end salgsprisen. I andet og tredje kvartal af 2021 lå prisnedslaget i kun 3 %, så tendensen er ved at vende, jf. figur 6.

Figur 6. Tendensen med små prisnedslag under coronapandemien er ved at vende

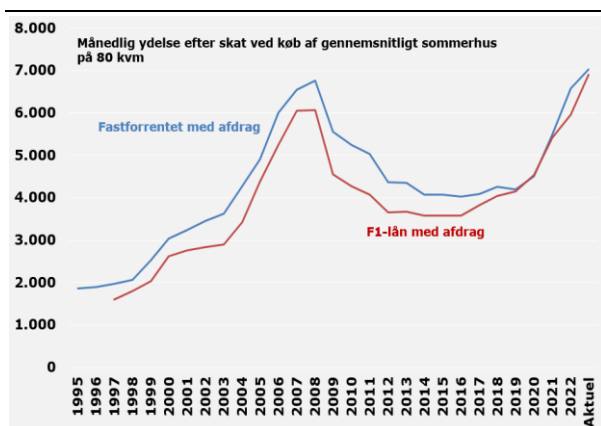


Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

Stigende renter slår igennem på økonomien ved et sommerhuskøb

Gennem 2022 blev det markant dyrere at finansiere sommerhuskøb, og det vil isoleret set være med til at give modvind på sommerhusmarkedet. I starten af 2022 havde vi et fastforrentet 30-årigt 1,5 %-lån, og midt i oktober 2022 toppede renten foreløbigt med et 6 %-lån. De seneste måneder har vi oplevet et mindre rentefald og en vis form for stabilisering af de lange renter, og vi står i dag med et 5 %-lån. Ser vi på den månedlige ydelse efter skat ved køb af et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvadratmeter og en antagelse om 100 % finansiering via et realkreditlån og brug af friværdi fra primær bolig, er det i dag dyrt at komme ind på sommerhusmarkedet som følge af de høje sommerhuspriser og høje renter. Det er illustreret ved figur 7, som viser, hvad det koster at købe et sommerhus ved brug af enten et fastforrentet lån med afdrag eller et F1-lån med afdrag.

Figur 7. Udviklingen i den månedlige ydelse efter skat ved køb af sommerhus

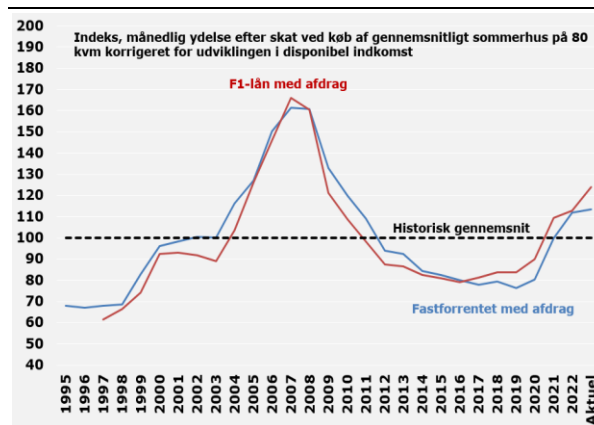


Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger
 Note: Beregningen antager, at købet af sommerhus er 100 % finansieret af et realkreditlån via en belåning af friværdien i primær bolig. Sommerhuskøbere har som regel en større opsparing med sig, men der er også købere, der benytter sig af bankfinansiering på toppen af realkreditlånet. Antagelsen ændrer ikke på de grundlæggende konklusioner, der kan udledes på baggrund af figuren.

Den månedlige ydelse efter skat for et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag er steget med omtrent 3.000 kroner ved køb af et gennemsnitligt sommerhus siden den lokale prisbund i perioden 2014-2017. Den aktuelle top i den månedlige ydelse er ikke set siden 2008, hvor den lå på små 6.800 kroner mod 7.026 kroner i dag. For F1-lånet er den månedlige ydelse noget nær det samme som det fastforrentede lån og ligger på 6.908 kroner. Altså markerer den aktuelle månedlige ydelse for det fastforrentede lån og F1-lånet et nyt topniveau rent historisk.

En anden interessant synsvinkel er at kigge på finansieringsbyrden ved køb af et sommerhus. Finansieringsbyrden er forholdet mellem den månedlige ydelse efter skat og husholdningernes disponible indkomst. Den er illustreret i figur 8, og her kan man se, at den har været stigende over de senere år. Finansieringsbyrden er nu indeks 113 for det fastforrentede lån med afdrag og 124 for F1-lånet, altså over indeks 100, som er gennemsnittet for perioden. Vi er dermed gået fra en situation, hvor det gennem en årrække har været relativt billigt at få fodfæste på sommerhusmarkedet til altså nu et sommerhusmarked i det dyre terræn. Når det er sagt, er sommerhusmarkedet relativt til de disponible indkomster dog stadig langt billigere end det, vi så i årene op til finanskrisen.

Figur 8. Finansieringsbyrden er på et højt 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 til det nuværende, aktuelle niveau.

Selvom finansieringsbyrden aktuelt er relativt høj i en historisk kontekst, så har sommerhusejerne gode muligheder for at reducere omkostningerne ved deres sommerhus, hvis de er parate til at gå på kompromis med fleksibiliteten ved at eje sommerhus. For det første er der gunstige muligheder for at leje sit sommerhus ud og dermed holde udgifterne nede ved at eje. Der har således været en øget efterspørgsel efter at leje sommerhus gennem en årrække – dog med bump undervejs fra pandemien – men 2022 satte nye udlejningsrekorder. Endeligt er det også blevet økonomisk mere fordelagtigt at leje sit sommerhus ud grundet et højere bundfradrag ved udlejning gennem bureau. Det lyder i 2023 på 44.500 kroner. Tilbage i 2017 lå bundfradraget i 21.400 kroner, altså under halvdelen af, hvad det er i dag.

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

Seniorøkonom
Haris Coric
haco@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring