

11. april 2011



Den danske sommerhusejer

De fleste danskere er flasket op med gode minder fra hyppige sommerhusferier, og mange familier er endda også så heldige at have eget sommerhus til rådighed. Nogle sommerhuse går i arv fra generation til generation, men der er selvfølgelig også nye sommerhusejere, der løbende kommer til. I denne analyse ser vi lidt nærmere på den typiske danske sommerhusejer med udgangspunkt i Realkredit Danmarks egne lånesager.

Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Anders Friis Binzer
abin@rd.dk

Liselotte Ravn Bærentzen
lbre@rd.dk

- Typisk kaster danskerne sig først ud på sommerhusmarkedet, når de har rundet de fyrre år. Mere end 90 % af alle sommerhusejere er således over 40 år, og to ud af tre sommerhusejere er mellem 40-64 år.
- De danske sommerhusejere er set som gennemsnit velpolstrede. Godt nok er den samlede friværdi på sommerhusmarkedet dykket med mere end 20 % siden toppen tilbage i sommeren 2007, men der er stadig tale om en gennemsnitlig friværdi på cirka 900.000 kroner pr. sommerhus.
- FlexLån® er det mest foretrukne lånevalg blandt sommerhusejerne. Hele 56 % har finansieret deres sommerbolig med FlexLån®, mens 39 % har valgt lån med fast rente og kun 5% har et lån med renteloft.
- Tilbage i 2007 var det kun godt hver tredje sommerhusejer, der benyttede sig af FlexLån®. Det er især aldersgruppen fra 18-39 år, der har registreret den største fremgang i udbredelsen af denne lånetype.
- Ser man alternativt på den samlede udlåns mængde udgør FlexLån® hele 67% af udlåns massen til sommerhuse. Det betyder med andre ord, at de større realkreditlån især finansieres via FlexLån®.
- Lidt overraskende vælger et mindre flertal af sommerhusejerne at afdrage på deres realkreditlån. Netop sommerhuse kan være et oplagt sted at benytte sig af afdragsfrihed, hvis man i forvejen har stor opsparing i mursten andetsteds. Ser vi imidlertid på den samlede udlåns mængde, så udgør afdragsfrihed 63% af det samlede realkreditudlån til sommerhuse. Igen ser vi altså en tendens til, at det er de større lån, hvor den billigste finansieringsvariant vælges.
- Især de unge og de ældre benytter sig i højere grad af afdragsfrihed, hvilket også er i god overensstemmelse med, at unge typisk har dyrere gæld ved siden af og mindre luft i budgettet, mens generationen +65 år formentlig allerede har en stor opsparing i mursten, og dermed ikke har behov for yderligere opsparing denne vej.
- Samlet set er der ingen tvivl om, at det danske sommerhusmarked er særdeles rentefølsomt, men det gælder også for boligmarkedet generelt. Således minder udlånsfordelingen på sommerhusmarkedet om det, vi ser på boligmarkedet generelt – dog med en større anvendelse af FlexLån® og afdragsfrihed.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring & funding

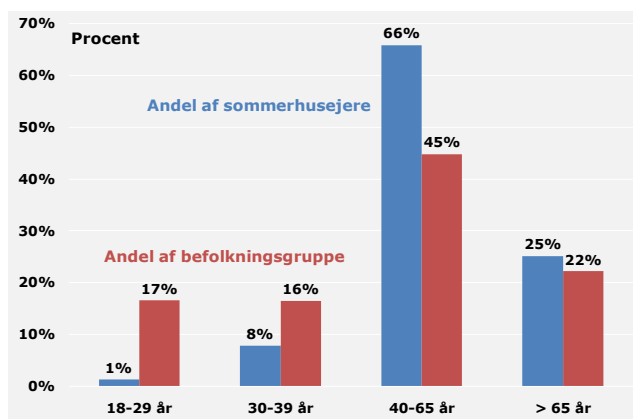
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Ni ud af ti sommerhusejere har rundet de 40 år

Ser man på aldersfordelingen af sommerhusejerne, er det ikke overraskende, at den typiske ejer har rundet de fyrre år. Godt 90% af sommerhusejerne har en alder på fyrre år eller derover, og denne gruppe er dermed klart overrepræsenteret i forhold til den demografiske sammensætning. Ser vi på antallet af personer over 18 år, så udgør befolkningsgruppen +40 til sammenligning ”kun” en andel på 67%.

Figur 1: Sommerhusejeren har typisk rundet de 40 år



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Der er ikke det store hokus pokus i denne ejerfordeling på tværs af alder. Når de fleste danskere nærmer sig de fyrre år, er der begyndt at blive mere luft i økonomien i takt med, at man i højere grad har vundet fodfæste på arbejdsmarkedet med højere løn til følge. Dertil kommer også, at de første år, hvor man som familie etablerer sig i nyt hus/lejlighed og har små børn kan være rigtig dyre, og der er hermed ikke plads til mere luksusbetonede udgifter i form af sommerhus. Endelig kan arveaspektet formentlig også spille ind – når familiesommerhuset går i arv, vil det ofte tilfalde en person over fyrre år.

De danske sommerhusejere er fortsat særdeles velpolstrede

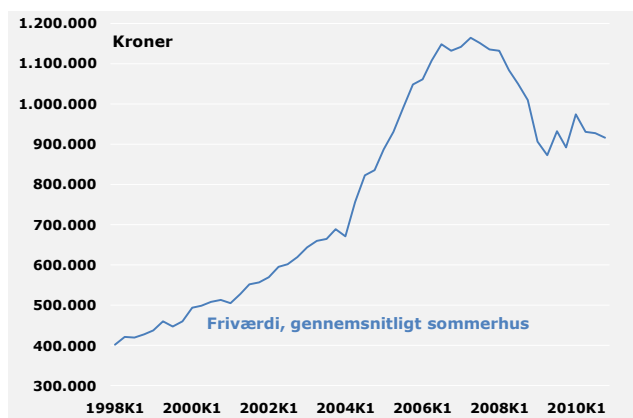
Friværdierne i de danske sommerhuse har været på kraftig retræte i kølvandet på finanskrisen. Det skal især ses i lyset af, at sommerhuspriserne er blevet slået tilbage med næsten 15% og et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter har tabt i omegnen af 200.000 kroner i værdi.

På trods af de relativ dramatiske prisfald, så er de danske sommerhusejere stadig særdeles velpolstrede. Ved udgangen af 2010 var der i omegnen af 900.000 kroner i friværdi pr. sommerhus. Det er selvfølgelig set som gennemsnit, og dækker dermed også over store forskelle på tværs af sommerhusejerne. I forhold til toppen tilbage i sommeren 2007 er den gennemsnitlige friværdi blevet reduceret med 250.000 kroner svarende til mere end 20%. Det kan som nævnt især henføres til faldende priser, men stigende gæld i sommerhuset har også trukket i negativ retning. Samlet set er friværdierne i sommerhusene blevet slået tilbage til starten af 2005, hvilket dog stadig er et højt niveau i en historisk kontekst.

De cirka 900.000 kroner i friværdi kan godt lyde som en svimlende sum af friværdi på et marked, hvor et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter blot koster 1,37 mio. kroner. Det er dog værd at huske på, at en hel del sommerhuse finansieres ved at optage realkreditlån i primær bolig. Det skal ses i lyset af, at en del sommerhuskøbere har opbygget en vis friværdi i boligen, som kan benyttes til finansiering af sommerhuskøbet. Dermed kan de opnå billigere finansiering af som-

merhuset, da det ellers kun er muligt at belåne 60% af sommerhuset med realkreditlån. Med andre ord betyder det altså, at friværdien i sommerhuset forhøjes på bekostning af friværdien i den primære bolig.

Figur 2: Stort dyk i friværdierne i sommerhusene – men højt niveau i en historisk kontekst



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditforeningen og Realkredit Danmark

FlexLån® er det fremherskende valg blandt sommerhusejerne

Den typiske sommerhusejer har i dag valgt at finansiere sit sommerhus med FlexLån®. Næsten 6 ud af 10 gange en sommerhuskøber vælger realkreditlån, falder valget på et FlexLån®. Generelt er FlexLån® det foretrukne valg på tværs af aldersgrupper, men det er især i aldersgruppen fra 30-39 år, at dette lån er i højest kurs. Det er også i de yngre aldersgrupper, hvor FlexLån® har oplevet den største fremgang siden 2007 – for både de 18-29 årige og de 30-39 årige er udbredelsen steget med i omegnen af 25 %-point.

Tabel 1: FlexLån® er det mest populære lån i samtlige aldersgrupper

	18-29	30-39	40-64	65>	I alt
Fastforrentet	41%	32%	40%	41%	39%
FlexGaranti®/Rentedyk®	8%	4%	5%	6%	5%
FlexLån®	51%	64%	56%	53%	56%

FlexLån®	2007	2008	2009	2010
18-29	26%	33%	45%	51%
30-39	37%	45%	58%	64%
40-64	36%	40%	52%	56%
>64	36%	37%	49%	53%
i alt	36%	40%	52%	56%

Kilde: Realkredit Danmark

Afdragsfrihed er også populært blandt sommerhusfolket

Noget overraskende er det faktisk hovedparten af sommerhusejerne, der vælger at afdrage på deres lån. Helt præcist vælger 52 % af låntagerne at betale afdrag, mens 48 % i sagens natur vælger afdragsfrihed. Kun i Region Hovedstaden er der en marginal overvægt af sommerhusejere, der vælger afdragsfrihed, jf. tabel 2.

Siden 2007 er afdragsfrihed blevet mere og mere populært blandt sommerhusejere i samtlige aldersgrupper. Lån med afdragsfrihed udgjorde i 2007 kun godt hvert tredje realkreditlån til sommerhuse. Denne tendens er helt i overensstemmelse med, hvad vi har set på boligmarkedet generelt.

Tabel 2: Valg af afdragsfrihed

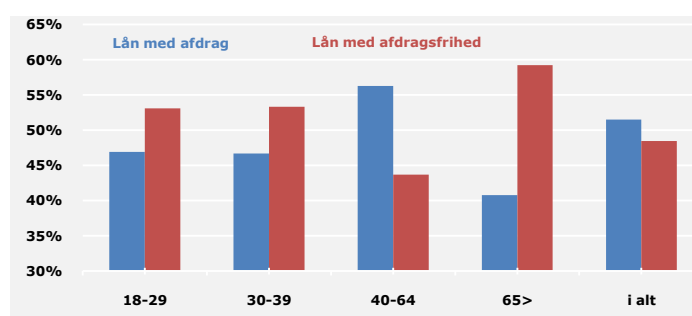
	Region Syddanmark	Region Sjælland	Region Nordjylland	Region Midtjylland	Region Hovedstaden	I alt
Procentdel af lån med afdragsfrihed	47%	48%	48%	47%	51%	48%

Lån med afdragsfrihed	2007	2008	2009	2010
18-29	41%	45%	54%	53%
30-39	41%	47%	56%	53%
40-64	32%	37%	46%	44%
> 64	48%	51%	59%	59%
I alt	36%	41%	49%	48%

Kilde: Realkredit Danmark

Det er til gengæld ikke overraskende at kunne konstatere, at det er den ældre generation, der fører an, når valget står mellem kun at betale renter eller at nedbringe realkreditgælden, jf. figur 3. Ræsonnementet i afdragsfrihed kan således være ganske fornuftigt, hvis man samtidig har stor opsparing i mursten fra anden bolig eller bare stor opsparing ved siden af. Valget af afdragsfrihed i sommerhuset kan dermed skabe lidt ekstra råderum i den daglige økonomi og muligvis forsøge otiummet lidt ekstra. Også de yngre grupper er dog gode til at benytte sig af afdragsfrihed, og igen giver det god mening, da disse grupper ofte er plaget af dyr gæld ved siden af i form af særligt banklån. Den eneste gruppe, hvor der er et flertal af låntagere, der betaler afdrag, er gruppen fra 40-64 år.

Figur 3: Valg af afdragsfrihed hænger sammen med alder



Kilde: Realkredit Danmark

Kombinationen af FlexLån® og afdragsfrihed er i høj kurs

Hver gang et FlexLån® vælges, knyttes afdragsfrihed til i to ud af tre lånesager. Den typiske sommerhusejer har altså en høj risikoprofil i sit finansieringsvalg. Dette kan dog i mange tilfælde give god mening, da sommerhusejerne generelt er relativt velkonsoliderede med stor friværdi og mulighed for at kunne klare rentestigninger i deres budget. Omvendt er denne låneprofil udbredt på det danske boligmarked, og det illustrerer også den store rentefølsomhed, som vi har i dansk økonomi, og dermed en betydelig sårbarhed i tilfælde af kraftige rentestigninger.

Geografisk set fordeler FlexLån® med og uden afdragsfrihed sig nogenlunde homogent på tværs af landet.

Tabel 3: Fordeling af FlexLån® og benyttelse af afdragsfrihed

	Region Syddanmark	Region Sjælland	Region Nordjylland	Region Midtjylland	Region Hovedstaden	I alt
FlexLån®	59%	51%	58%	59%	55%	56 %
Heraf FlexLån® med afdragsfrihed	62%	67%	65%	64%	69%	66%

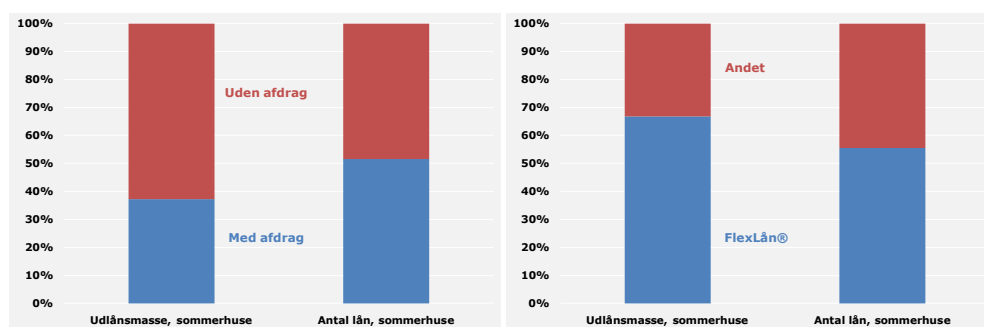
Kilde: Realkredit Danmark

Den billigste finansieringsløsning påklistres de store lån

I stedet for at se på det enkelte lånevalg hos sommerhusejerne kan man alternativt se på den samlede udlånmængde, og dermed inddrager man det aspekt, at der kan være stor forskel på, hvor store lån, den enkelte sommerhusejer optager. Ved brug af denne målestok er udbredelsen af FlexLån® endnu højere, da 67 % af udlånmassen til sommerhuse består af denne lånetype. Det samme billede fremkommer med afdragsfrihed, hvor 63 % af lånemassen er med afdragsfrihed. Dermed vendes billedet på hovedet i forhold til opgørelsen af det enkelte lånevalg, hvor afdragsfrihed ”kun” blev valgt lidt under hver anden gang. Cirka 50 % af det samlede realkreditudlån er FlexLån® med afdragsfrihed. Det understreger, at det især er de større lån, hvor den billigste finansieringsvariant vælges.

Sammenlignes udlånet til sommerhuse med nationalbankens tal for udlånmassen til ejerboliger og fritidshuse, så benytter sommerhusejerne sig i lidt højere stil af FlexLån® og især afdragsfrihed. Således udgør FlexLån® 50 % af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse (det er eksklusiv lån med renteloft), mens afdragsfriheden ”kun” udgør 54 %. De samme tal for sommerhusmarkedet er som nævnt henholdsvis 67 % og 63 %.

Figur 4: Jo større realkreditlån desto billigere finansieringsløsning...



Kilde: Realkredit Danmark

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.