

9. april 2021



Tendenser på sommerhusmarkedet før og under Corona-krisen

Det har været hektiske tider på sommerhusmarkedet gennem Corona-krisen med et historisk højt salg af sommerhuse. Pandemien har uden tvivl fået nogle danskere til at fremrykke deres planer om køb af sommerhus, mens andre – som ellers ikke ville have købt sommerhus – har fået øjnene op for mulighederne og i dag står som sommerhusejere. Vi har set nærmere på, om pandemien har betydet nogle nye tendenser på sommerhusmarkedet – er der eksempelvis flere unge købere på markedet, er der flere købere fra de store byer og tages der mere risiko ind i privatøkonomien i forbindelse med, at mange tager skridtet ind på sommerhusmarkedet? Helt overordnet set viser vores data, at der ikke er sket et betydeligt skred i hverken købstendenser eller privatøkonomien. Det er i første omgang en lidt kedelig konklusion, men det er ret besat en god nyhed for sommerhusmarkedet. Det mindsker risikoen for en større tilpasning, når pandemien før eller senere kommer under kontrol og tidligere tiders rejse- og forbrugsvaner genoptages.

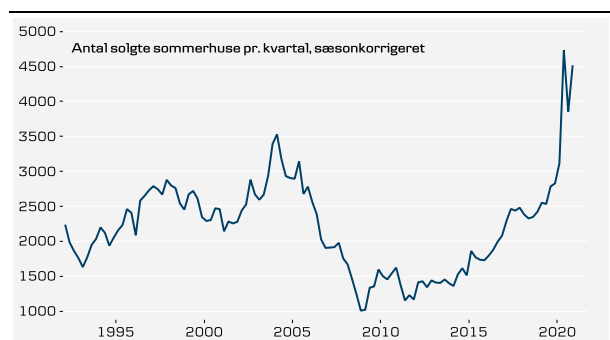
Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Historisk høj aktivitet på sommerhusmarkedet

Aktiviteten på sommerhusmarkedet har slået alle rekorder gennem Corona-krisen, jf. figur 1. Det var der næppe mange, der havde set komme tilbage i starten af krisen. Et af de interessante spørgsmål i forbindelse med opturen er, hvorvidt pandemien har skabt nogle nye tendenser på sommerhusmarkedet – eller om der generelt blot er tale om en fortsættelse af den eksisterende adfærd.

Det har vi forsøgt at blive lidt klogere på ved at dykke ned i vores egne data for ejerskiftesager på sommerhusmarkedet over de senere år.

Figur 1. Sommerhussalget er gået gennem loftet under Corona-krisen



Kilde: Danmarks Statistik, Macrobond og egne beregninger

Tendenser på sommerhusmarkedet – før og under Corona-krisen

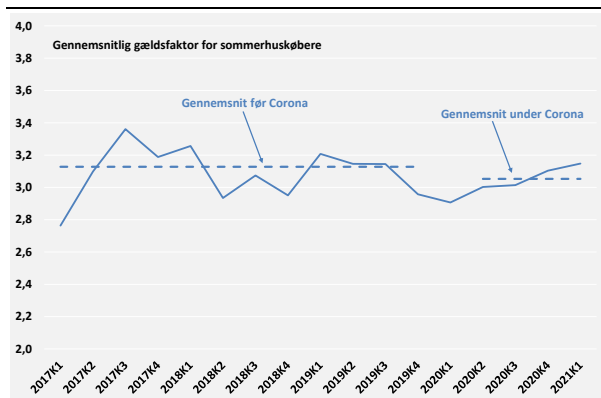
I de følgende afsnit ser vi nærmere på vores data i forhold til nogle af de spørgsmål og vinkler, som har været fremme i forhold til sommerhusmarkedet før og under pandemien.

Har de "nye" sommerhuskøbere en mindre robust privatøkonomi end tidligere?

Sommerhusmarkedet har typisk karakter af et luksusgode, hvor det vælges til af dem, som har en solid privatøkonomi. Der er ikke noget i vores data, som tyder på, at denne konklusion har ændret sig med et skred til det værre i sommerhuskøbernes økonomi under pandemien. De mange nye sommerhusejere har således ikke presset økonomien en ekstra gang for at have et alternativt sted at være i en tid med restriktioner og nedlukninger.

Det ses for det første af den såkaldte gælds faktor, der ser på kundens samlede gæld i forhold til indkomsten. Her kan vi se, at gældsfaktoren under Corona-krisen i gennemsnit har været på 3,05 i perioden fra 2. kvartal 2020 til 1. kvartal 2021. Til sammenligning lå den på 3,13 i perioden fra 2017 og frem til slutningen af 2019, jf. figur 2. Helt overordnet set har der været tale om en relativ stabil udvikling på denne front over de senere år, og sommerhuskøberne har altså ikke "gearet" deres låntagning mere end tidligere, når man måler det i forhold til deres indkomst.

Figur 2. Sidelæns bevægelse til marginalt fald i gældsfaktoren hos sommerhuskøberne

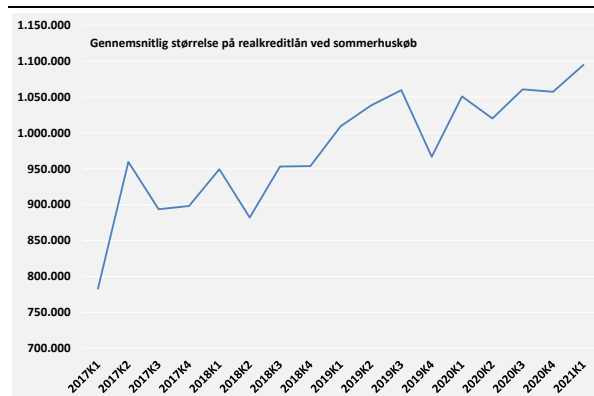


Kilde: Realkredit Danmark

Det er klart, at det gennemsnitlige realkreditlån har været stigende over de senere år i takt med, at sommerhuspriserne har været stigende – det gælder både før og under Corona. Her i første kvartal 2021 lyder den gennemsnitlige realkreditfinansiering ved køb af sommerhus på tæt ved 1,1 mio. kroner. Det er ikke sikkert, at det dækker den endelige finansiering af sommerhuset – der kan være banklån oven på

realkreditlånet eller, at man alternativt har optaget realkreditfinansiering i friværdien i ens primære bolig.

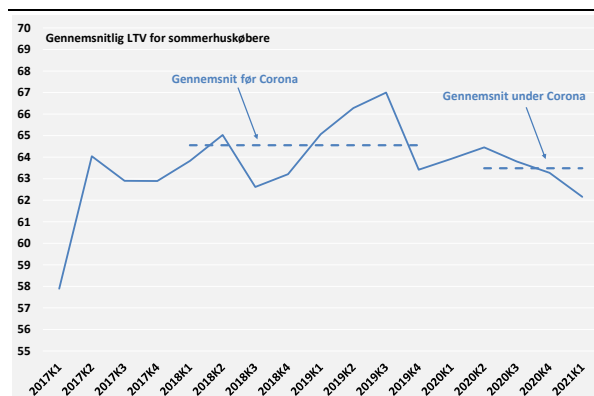
Figur 3. Realkreditlånet vokser i gennemsnit – men en naturlig konsekvens af stigende priser



Kilde: Realkredit Danmark

Sammenholder man realkreditlånet til ejerskifte med sommerhusets værdi, så er der heller ikke noget, der tyder på et dårligere udgangspunkt for køberne under pandemien. Snarere tværtimod – så har den gennemsnitlige belåningsgrad været en lille tand lavere under Corona-krisen. Aktuelt set er den gennemsnitlige belåningsgrad ved sommerhuskøb på cirka 63,5 %. Det understreger i øvrigt, at der er sommerhuskøbere, der gør brug af de "nye" lånegrænser for realkredit, hvor det tilbage i 2017 blev muligt at låne op til 75 % af sommerhusets værdi. Vi kan også se i figur 4, at belåningsgraden springer op i løbet af 2017 i kølvandet på de nye regler.

Figur 4. Belåningsgraden (LTV) for sommerhuskøberne er heller ikke steget under Corona



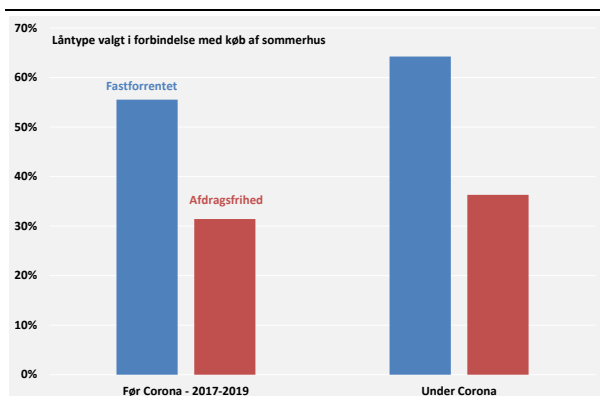
Kilde: Realkredit Danmark

Tager sommerhuskøberne en større risiko i lånevalget?

Sommerhuskøberne prioriterer i stadig højere grad fastforrentede realkreditlån – helt som vi også ser på ejerboligmarkedet generelt. Næsten 2/3 af sommerhuskøberne ender med at hjemtage et fastforrentet lån – denne andel var nede på 56 % i perioden fra 2017-2019, jf. figur 5. Derved går tendensen snarere i retning af øget robusthed i lånevalget frem for det modsatte.

Afdragsfriheden har dog haft en svagt stigende tendens. Helt præcist har 36 % af udlånet til sommerhuskøb været afdragsfrit i perioden fra 2. kvartal 2020 og frem til nu mod 31 % i årene før. Det er dog svært at konkludere, om det er et øget tegn på samlet set mere risiko for køberne – det kræver, at man har mere indsigt i den samlede privatøkonomi. Det kan eksempelvis være, at køberne har bankfinansiering og anvender afdragsfriheden til at betale hurtigere ned på denne – eller alternativt allerede afdrager meget i deres eksisterende ejerbolig. Under alle omstændigheder er der ikke tale om en markant ændring i brugen af afdragsfrihed til sommerhuskøb.

Figur 5. Fastforrentede lån vælges i højere grad i forbindelse med køb af sommerhus



Kilde: Realkredit Danmark

Flere "yngre" købere på sommerhusmarkedet?

Det er ingen hemmelighed, at sommerhusmarkedet i høj grad er karakteriseret ved ejere, der er godt op i årene. Den gennemsnitlige sommerhusejer er således i omegnen af 60 år. Et oplagt spørgsmål er dog, om Corona-krisen har fået flere "yngre" aldersgrupper ind på sommerhusmarkedet – i en tid, hvor det er blevet muligt for mange at kunne arbejde hjemmefra og samtidig få lidt mere luft og rum omkring sig.

Ser vi på aldersgrupperne 18-29 år og 30-39 år så har der faktisk været et marginalt fald i andelen af

sommerhuskøbere under pandemien. De 30-39-årige står for omtrent 11 % af sommerhuskøbene. Til gengæld har "kernekerne" i alderen 40-49 år og 50-59 år øget deres andel af efterspørgslen en smule. Disse to alderssegmenter står for henholdsvis godt 30 % og 35 % af efterspørgslen.

Som tabel 1 dog også afslører, er der helt generelt tale om mindre forskydninger i efterspørgselsmønstrene på tværs af aldersgrupper. Den gennemsnitlige alder for en sommerhuskøber er faldet fra 52,1 år før Corona til 51,4 år under Corona.

Tabel 1. Lidt flere købere i aldersgruppen 40-49 år og 50-59 år – men ikke store forskelle

	2017K4-2019K4	2020K2-2021K1	Difference
18-29 år	1,7%	1,5%	-0,2%
30-39 år	11,1%	11,0%	-0,2%
40-49 år	29,4%	30,9%	1,5%
50-59 år	33,9%	35,2%	1,3%
60-69 år	17,4%	16,4%	-1,0%
70+	6,6%	5,1%	-1,4%
Gennemsnitsalder	52,1	51,4	-0,7

Kilde: Realkredit Danmark

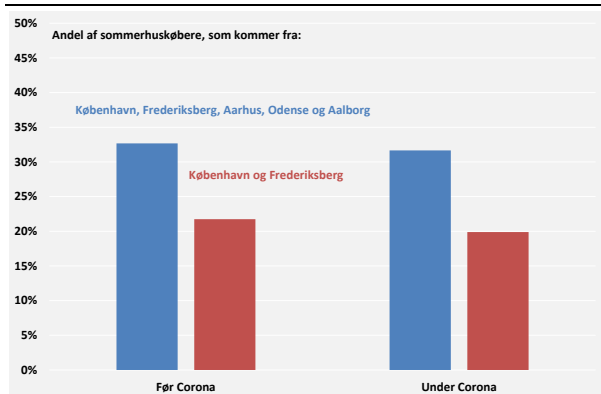
Har pandemien fået flere i de store byer til at købe sommerhus?

Indbyggerne i landets store by-områder står for en relativ stor del af det samlede køb af sommerhuse. Det skal selvfølgelig ses i lyset af, at der bor mange mennesker her, men også at mange finder det oplagt at kombinere byliv med mulighed for at komme lidt væk og ud i naturen.

I forbindelse med Corona-krisen har der været spekuleret i, om indbyggerne i de store byer har fået endnu mere appetit på sommerhusmarkedet for at komme væk fra smitterisiko i storbyen samt de bedre muligheder for at bruge sommerhuset mere i en tid med hjemmearbejdsplads og hjemmeskole.

Vores data viser imidlertid, at det ikke er en relativ større del af efterspørgslen efter sommerhuse, der kommer fra indbyggerne i landets store byer. Over det seneste års tid har København, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg stået for små 32 % af aktiviteten på sommerhusmarkedet. Til sammenligning er indbyggergrundlaget i øvrigt på 26 %. Ser man på perioden før Corona, stod disse områder for små 33 % af sommerhuskøbene. Zoomer vi ind på København og Frederiksberg er konklusionen den samme – et lille fald i andelen fra 21,7 % til nu 19,9 %, jf. figur 6.

Figur 6. De store byer trækker ikke en større del af sommerhusefterspørgslen under Corona



Kilde: Realkredit Danmark

Køber vi sommerhus i de "samme" områder som tidligere?

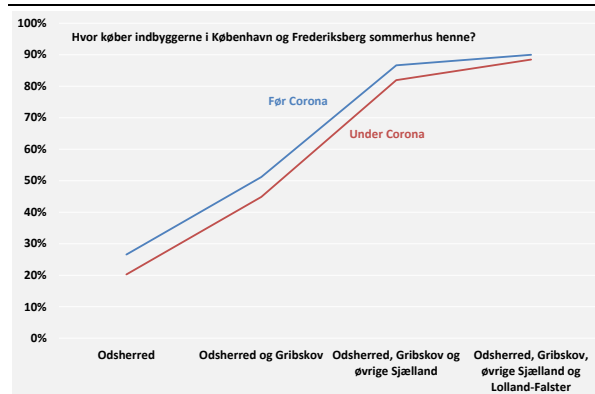
Som nævnt står indbyggerne i København og Frederiksberg for cirka hver femte købte sommerhus. Vi har set lidt nærmere på, om der er sket ændringer i deres efterspørgselsmønster under pandemien – køber vi sommerhus i de samme områder, som vi plejer – eller er der kommet kortere eller længere afstand til sommerhuset.

Fra tidligere undersøgelser ved vi, at danskerne i høj grad prioriterer geografisk nærhed til sommerhuset, så man i højere grad kan komme hurtigt til og fra sommerhuset. Derved er det nemmere at bruge sommerhuset løbende frem for kun i ferieperioderne.

Dette efterspørgselsmønster gælder i høj grad også indbyggerne i København, hvor i omegnen af 90 % af sommerhuskøbene placerer sig enten på Sjælland eller på Lolland-Falster. Det er omtrent samme andel både før og under Corona, jf. figur 7. Heller ikke her er der altså tegn på et tydeligt skifte i efterspørgslen.

Dykker man lidt længere ned i data, kan man se, at der er en smule forskel i efterspørgselsmønstrene, men det kan i høj grad også forekomme som en konsekvens af det givne udbud på sommerhusmarkedet frem for et skifte i præferencer. Odsherred har tabt lidt terræn, hvor kommunen i årene før Corona stod for 27 % af efterspørgslen mod nu 20 %. Gribskov er uændret med i omegnen af 25 % af efterspørgslen, mens det øvrige Sjælland og Lolland-Falster har vundet lidt "markedsandele" på bekostning af Odsherred.

Figur 7. De københavnske indbyggere køber sommerhuse de "sædvanlige" steder



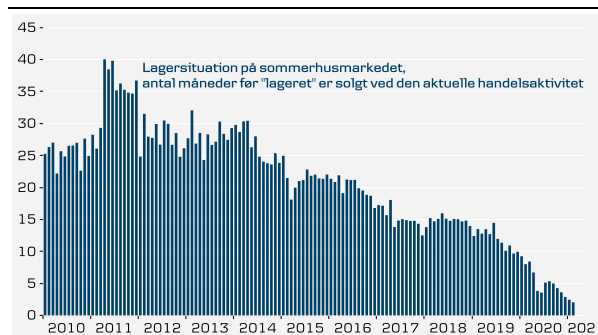
Kilde: Realkredit Danmark

Større eller mindre sommerhuse og sælges der flere billige sommerhuse?

I starten af Corona-krisen var der umiddelbart en relativ stor fremgang i antallet af billige sommerhuse, der blev solgt. Det afspejlede sig i prisstatistikkerne, som ikke korrigerer for hverken kvalitet eller beliggenheden af de solgte sommerhuse. Derfor oplevede vi den lidt paradoksale situation, at efterspørgslen var tårnhøj samtidig med, at priserne var faldende. Relativt hurtigt rettede prisstatistikkerne dog ind og prisstigningstakten gik hastigt i vejret.

Ser vi ind i vores egne data virker det også som om, at efterspørgslen på sommerhusmarkedet ikke er rettet specifikt ind på hverken størrelse eller det billigere segment af markedet. I stedet afspejler det i høj grad det aktuelle udbud på sommerhusmarkedet – et udbud, der er tæt på historisk lavt, når man holder det op mod den aktuelle handelsaktivitet, jf. figur 8.

Figur 8. Voldsomt dyk i "lagerbalancen" på sommerhusmarkedet



Kilde: Finans Danmark, Boligsiden.dk, Macrobond og Realkredit Danmark
 Note: Lagerbalancen sætter det aktuelle boligudbud i forhold til den aktuelle handelsaktivitet. Dermed fås et mål for, hvor hurtigt "lageret" af udbudte boliger er solgt ved den givne aktivitet

Andelen af solgte "billige" sommerhuse under 1 mio. kroner står faktisk for en lavere andel af markedet nu end før Corona, og antallet af kvadratmeter på de solgte sommerhuse har været svagt stigende – fra cirka 90 kvadratmeter til små 93 kvadratmeter. Denne stigning kan være et resultat af flere nybyggede sommerhuse, der kommer på markedet, som typisk er større end den eksisterende boligmasse.

Ingen nye tendenser – kedeligt ja, men egentlig en god nyhed for markedet

Umiddelbart er det med vores øjne lidt overraskende, at der ikke er nogen mere tydelige forskelle i efterspørgselsmønstrene på sommerhusmarkedet før og under Corona – også taget i betragtning af den markante aktivitetsstigning, vi har været vidne til i en meget usædvanlig tid.

Ikke desto mindre er det med vores øjne en god nyhed for sommerhusmarkedet i forhold til at vurdere robustheden af den seneste tids optur. Særligt i forhold til, at køberne på sommerhusmarkedet overordnet set synes mindst lige så robuste økonomisk set som tidligere, og at der er en stigende søgning mod fast rente.

Endeligt er det også værd at bide mærke i, at efterspørgslen efter sommerhuse synes bredt funderet, og at det ikke er nye efterspørgselsmønstre, der er dukket op under pandemien, som måske kunne have været mere eller mindre holdbare over tid. Havde det eksempelvis været en kraftig øget søgning mod sommerhusmarkedet fra de "yngre" aldersgrupper eller fra indbyggere i de store by-områder, så ville det øge risikoen for en tilpasning af efterspørgslen, når tingene før eller siden bliver mere normale og pandemien er lagt bag os.

Afrundingsvis kan vi henvise til vores nylige sommerhusanalyse, hvis man gerne vil vide mere om vores generelle syn på prissætningen på sommerhusmarkedet. Læs mere [her](#).

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