

2. april 2020



Sommerhusejeren anno 2020

Højsæsonen for sommerhuse er lige om hjørnet og vi har derfor taget et kig på, hvem den gennemsnitlige danske sommerhusejer er anno 2020. Analysen tager udgangspunkt i Realkredit Danmarks egne låndata, hvor vi ligeledes har valgt at fokusere på de 20 største sommerhuskommuner.

Redaktion

Sofie Heerup Friis

sofri@rd.dk

- Sommerhuse kategoriseres som et luksusgode og købes fordi det bringer nytteværdi i hverdagen. Dermed kan det heller ikke udelukkes, at coronakrisen, vil kunne medføre en dæmpet aktivitet på sommerhusmarkedet. Det skal dog ikke være spekulationer i effekterne, af den nuværende situation, som skal få en til at købe eller sælge et sommerhus.
- Den typiske danske sommerhusejer er omtrent 60 år, og tilsammen udgør aldersgrupperne 50-59 år og 60-69 år ca. 55 pct. af markedet. Under 5 % af sommerhusejerne er under 40 år. Sammenligner vi med 2013, så er den gennemsnitlige sommerhusejer dog blevet knap 3 år yngre.
- Det gennemsnitlige realkreditlån for sommerhuse, i de udvalgte kommuner er på godt 721.000 kr., men der er stor spredning på tværs af kommunerne. Omtrent halvdelen af kommunerne har et gennemsnitlig realkreditlån, som er højere end det gennemsnitlige realkreditlån for sommerhuse. Og selv inden for kommuner kan spredningen være stor.
- Selv om der er stor forskel på de gennemsnitlige lånstørrelserne på tværs af kommunegrænserne, er der ikke de store forskelle at spotte i den gennemsnitlige belåningsgrad for realkreditudlånet til sommerhuse. Den gennemsnitlige belåningsgrad fer således på 47 pct., og dermed et godt stykke under de 75 %, som man maksimalt kan realkreditbelåne sit sommerhus.
- Sommerhusejerne er generelt glade for de variable lån, hvor de klassiske FlexLån® udgør 56 pct. af det samlede udlån, og det er særligt F5-lånet, som er populært. Knap 36 pct. af det samlede udlån er finansieret med lån med fast rente. Sammenligner vi igen med data tilbage fra 2013, kan vi se at ligesom på det generelle boligmarked, så har sommerhusejerne også ændret en smule i deres låneadfærd gennem årene. Dengang udgjorde de variable lån over 70 pct. af det samlede udlån, hvoraf godt 65 pct. var de klassiske FlexLån®. Dermed var det også blot ca. 27 pct. af det samlede udlån, som var finansieret med fast rente.

Udgiver

Realkredit Danmark

Lersø Parkallé

2100 København Ø

Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom

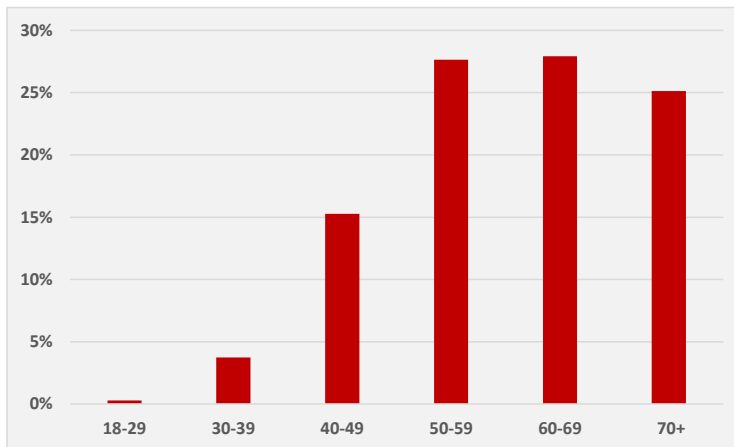
Christian Hilligsø Heinig

chei@rd.dk

Det er primært befolkningen over 50 år som sidder på sommerhusmarkedet

Det er hovedsageligt den ældre del af befolkningen, som sidder på sommerhusmarkedet. Godt 95 pct. af sommerhusejerne er nemlig 40 år eller ældre, hvoraf aldersgrupperne 50-59 år og 60-69 år tilsammen udgør ca. 55 pct. af markedet. Der er således kun meget få personer under 40 år, som allerede har investeret i et sommerhus, nemlig under 5 pct. jf. figur 1. Det betyder også, at den gennemsnitlige sommerhusejer er 60,3 år, hvilket er knap 5 år ældre end en gennemsnitlige ejer af en helårsbolig på 55,6 år. Sammenligner vi med data 7 år tilbage, er den gennemsnitlige sommerhusejer blevet ca. 3 år yngre, når vi kigger på de udvalgte kommuner. Tilbage i 2013 var den gennemsnitlige sommerhusejer således knap 63 år og ca. 86 pct. af sommerhusejerne var 50 år eller ældre, mens de to yngste aldersgrupper kun udgjorde omtrent 2 pct. af markedet dengang. Andelen af sommerhusejere under 50 år er således blevet større de senere år. En af forklaringerne kan være at finde i ændringen af finansieringsreglerne, som blev implementeret tilbage i 2017, hvor det blev muligt at realkreditbelåne op til 75 pct. af sommerhusets værdi mod de tidligere 60 pct.

Figur 1: De ældre sidder på sommerhusmarkedet



Kilde: Realkredit Danmark

Ser vi på tværs af kommunerne, er der ikke den store forskel at finde i den gennemsnitlige alder. I Aalborg kommune finder vi den højeste gennemsnitsalder på knap 63 år, mens Gribskov kommune har den laveste gennemsnitsalder på 59 år jf. tabel 1. Det virker således til, at der ikke er nogle sommerhuskommuner, som decideret er præget af nogle bestemte aldersgrupper.

Tabel 1: Gennemsnitlige alder fordelt på kommuner

Kommune	Gns. Alder	Kommune	Gns. Alder
Aalborg	63,0	Varde	60,7
Hjørring	62,7	Frederikssund	60,6
Frederikshavn	61,9	Helsingør	60,5
Norddjurs	61,8	Kalundborg	60,4
Fanø	61,7	Bornholm	59,9
Jammerbugt	61,3	Odsherred	59,9
Slagelse	61,2	Guldborgsund	59,5
Ringkøbing-Skjern	61,1	Nordfyns	59,5
Syddjurs	61,0	Halsnæs	59,4
Vordingborg	60,9	Gribskov	59,0

Kilde: Realkredit Danmark

Det giver i og for sig god mening, at den gennemsnitlige sommerhusejer er ældre end den gennemsnitlige ejer af en helårsbolig. Sommerhuse kategoriseres nemlig typisk som et luksusgode og købes fordi det bringer nytte i hverdagen. Som alderen afspejler er det typisk også et gode, der købes når vi er solidt etableret på arbejdsmarkedet med en højere løn som følge og samtidig også når man er veletableret på familiefrenten. I etableringsfasen, hvor folk ofte er i gang med at stifte familie, købe bolig osv. kan det være svært at finde plads i budgettet til et luksusgode som sommerhus, hvorfor det først bliver en prioritet senere hen i livet.

Der er stor forskel på lånstørrelser på tværs af landet

Tager vi et kig på gælden blandt de danske sommerhusejere, er det gennemsnitlige realkreditlån for sommerhuse, i de udvalgte kommuner, på godt 721.000 kr. Der er dog stor spredning, hvis vi kigger på tværs af de 20 kommuner. Omtrent halvdelen af kommunerne har et gennemsnitlig realkreditlån, som er højere end det gennemsnitlige realkreditlån for sommerhuse jf. tabel 2. I top 3 finder vi kommunerne Helsingør, Varde og Gribskov, hvor Helsingør kommune klart ligger sig i førertrøjen med en gennemsnitlig lånstørrelse på omkring 1.296.000 kr. Herunder finder vi blandt andet Hornbæk, som er et af landets dyreste sommerhusområder. På andenpladsen er Varde kommune med en gennemsnitlig lånstørrelse på godt 904.000 kr. Mens vi i bunden finder Aalborg kommune med en gennemsnitlig lånstørrelse med knap 500.000 kr.

Kigger vi nærmere på spredningen i Helsingør kommune ved at inddele data i deciler, ser vi at 10 % af sommerhusejerne med den laveste realkreditbelåning har en samlet lånstørrelse på op til knap 493.000 kr. De 10 pct. af sommerhusejerne, som har den højeste realkreditbelåning skylder derimod 3.000.000 kr. dvs. en forskel på godt 2,5 mio.kr. Vender vi blikket mod Aalborg kommune er forskellen mellem den 1.decil og den 9. decil på omtrent 442.000 kr.

Tabel 2: Gennemsnitlige realkreditlån til sommerhuse for udvalgte kommuner

Udvalgte kommuner	Gns. Lånstørrelse	Gns. Lånstørrelse med afdragsfrihed	Gns. Lånstørrelse med afdrag
Helsingør	1.296.948	1.586.966	1.072.725
Varde	904.328	1.057.502	834.009
Gribskov	898.105	1.150.121	737.271
Frederikshavn	880.766	1.162.725	696.733
Fanø	836.822	957.814	754.129
Hjørring	802.130	989.735	688.676
Jammerbugt	790.393	992.099	666.680
Syddjurs	758.754	944.144	647.789
Halsnæs	738.961	903.389	657.965
Gennemsnit	721.781	939.955	616.954
Ringkøbing-Skjern	676.162	842.118	605.991
Nordfyns	674.972	777.517	628.597
Odsherred	633.010	822.945	549.656
Bornholm	620.430	856.647	533.647
Slagelse	615.792	835.966	532.864
Norrdjurs	584.646	725.793	527.679
Guldborgsund	569.739	699.425	528.387
Kalundborg	529.597	704.585	466.866
Vordingborg	516.879	671.257	468.369
Frederikssund	503.018	659.959	451.541
Aalborg	499.570	655.554	439.256

Kilde: Realkredit Danmark

Deler vi det op og kigger på lån med og uden afdragsfrihed, kommer det ikke som den store overraskelse, at den gennemsnitlige lånstørrelse for realkreditlån med afdragsfrihed er større end med afdrag. Det gennemsnitlige realkreditlån med afdragsfrihed for sommerhuse er således på ca. 940.000 kr., mens det for lån med afdrag er på ca. 617.000 kr.

Kigger vi udover kommunerne, ses samme billede, hvor lån med afdragsfrihed er større end lån, hvor der afdrages på gælden. Det er stadig Helsingør Kommune, som indtager førstepladsen i begge grupper. Hvorimod Varde Kommune er hoppet ned på en 4. plads, når vi kigger på kommunens gennemsnitlige realkreditlån med afdragsfrihed, da kommunen overhales af Gribskov og Frederikshavn.

Belåningsgrad hænger ikke sammen med størrelsen på lånet

Selv om der er stor forskel på de gennemsnitlige lånstørrelser på tværs af kommunegrænserne, er der ikke de store forskelle at spotte i den gennemsnitlige belåningsgrad for realkreditlånet til sommerhuse. For de udvalgte kommuner, svinger den gennemsnitlige belåningsgrad fra 45 pct. – 50 pct. Den højeste belåningsgrad finder vi på Bornholm med 50 pct., mens Guldborgsund kommune indtager andenpladsen med en gennemsnitlig belåningsgrad på 49 pct. De laveste belåningsgrader finder vi i kommunerne Fanø og Gribskov, der begge har en gennemsnitlig belåningsgrad på ca. 45 pct.

Tablet 3: Gennemsnitlige LTV fordelt på kommuner

Kommune	Gns. LTV	Kommune	Gns. LTV
Bornholm	49,8	Frederikshavn	46,7
Guldborgsund	48,9	Hjørring	46,7
Ringkøbing-Skjern	48,1	Odsherred	46,6
Vordingborg	48,1	Aalborg	46,6
Nordfyns	47,8	Frederikssund	46,6
Slagelse	47,7	Helsingør	46,4
Jammerbugt	47,6	Norrdjurs	45,9
Varde	47,3	Halsnæs	45,5
Syddjurs	47,1	Gribskov	45,2
Kalundborg	46,9	Fanø	44,9

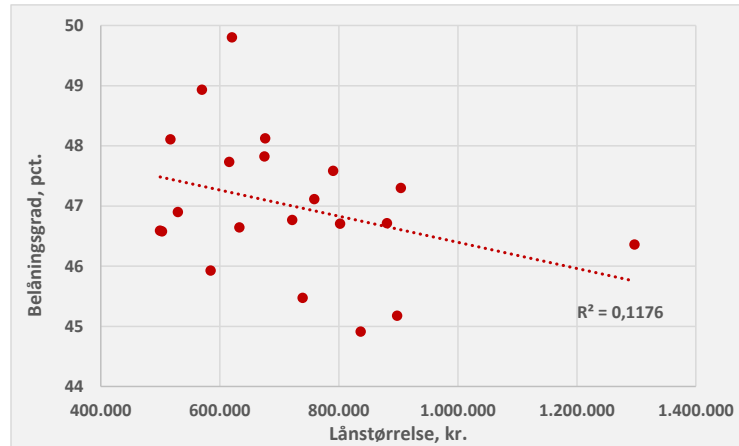
Kilde: Realkredit Danmark

Den gennemsnitlige belåningsgrad for hele sommerhusmarkedet i de udvalgte kommuner er 47 pct., og således et godt stykke under de 75 %, som man maksimalt kan realkreditbelåne sit sommerhus. Det betyder også, at der generelt er pæne friværdier i de danske sommerhuse. Dette understøttes også af udviklingen på sommerhusmarkedet, som særligt det seneste år, har oplevet en pæn fremgang. Når det er sagt, så skal vi huske på, at belåningsgraden for sommerhuse, også kan holdes nede, hvis man blandt andet har benyttet friværdi i sin helårsbolig til finansiering af sommerhuset.

Der er således ikke noget, der tyder på, at der er en større sammenhæng mellem størrelsen på realkreditlånet og belåningsgraden. I hvert fald ikke hvis vi kigger på de gennemsnitlige tal for de udvalgte kommuner. For eksempel ses det, at Helsingør, som har den største gennemsnitlige lånstørrelse, er i bunden, når det gælder gennemsnitlig belåningsgrad, mens Bornholm kommune,

som har den højeste belåningsgrad langt fra er den kommune med det største gennemsnitlige realkreditlån, jf. figur 2.

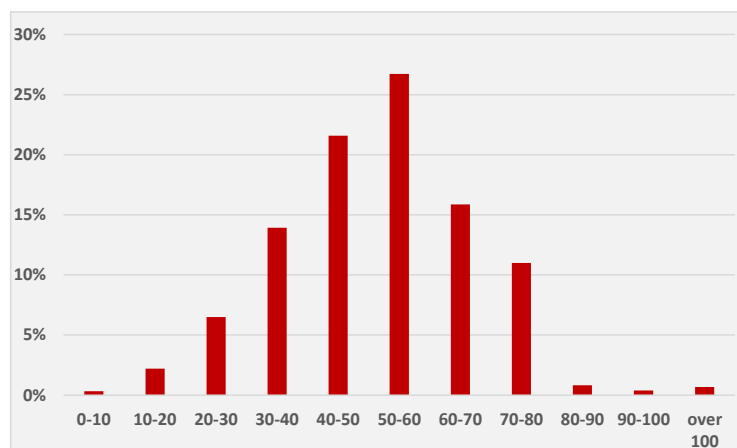
Figur 2: Ingen større sammenhæng mellem lånstørrelse og belåningsgrad



Kilde: Realkredit Danmark

Men selv om der ikke er den store forskel i den gennemsnitlige belåningsgrad fra kommune til kommune, er der stadig forskel i belåningsgraden på sommerhusmarkedet, jf. figur 3. Her ses det nemlig, at lidt over en fjerdedel har en belåningsgrad mellem 50-60 pct., mens omtrent en femtedel har en belåningsgrad mellem 40-50 pct. og intervallerne 30-40 pct. og 60-70 pct. udgør godt en tredjedel til sammen. Langt de fleste har heldigvis også en belåningsgrad under de 75 pct., men der er sommerhusejere, hvor realkreditgælden overstiger denne grænse. Selv om grænsen på de 75 pct. overstiges og låntagerne er overbelånte rent realkreditmæssigt, så er det dog ikke ensbetydende med, at låntagerne er teknisk insolvente. Men er vi over 100 pct. realkreditbelåning, så er det selvfølgelig kritisk.

Figur 3: Stadig forskel i belåningsgraden på tværs af markedet

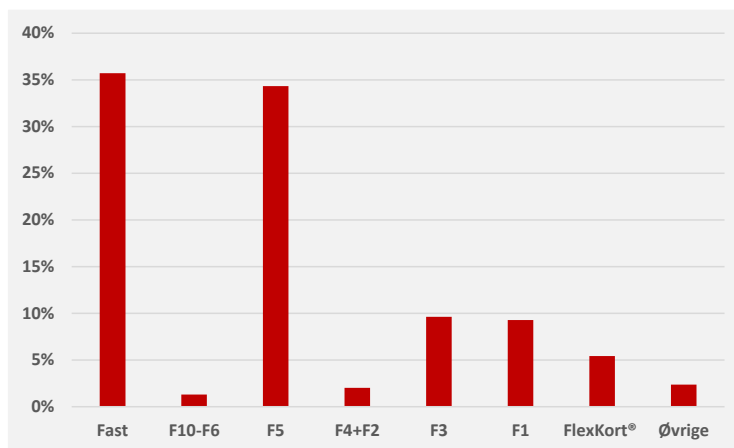


Kilde: Realkredit Danmark

Sommerhusejerne er til lån med variabel rente

Sommerhusejerne er generelt glade for de variable lån, hvor godt 64 pct. af det samlede udlån til sommerhuse er finansieret med lån med variabel rente. Heraf udgør FlexLån®, klart den største andel, med hele 56 pct. Udover de klassiske FlexLån®, er der også sommerhusejere, som er finansieret med halvårlig rentebinding i form af FlexKort®. Det betyder også at lån med fast rente kun udgør knap 36 pct. af det samlede udlån til sommerhuse, hvilket er lidt under andelen af lån med fast rente på det generelle boligmarked. Sammenligner vi igen med data tilbage fra 2013, kan vi se at ligesom på det generelle boligmarked, så har sommerhusejerne også ændret en smule i deres låneadfærd gennem årene. Dengang udgjorde de variable lån over 70 pct. af det samlede udlån, hvoraf godt 65 pct. var de klassiske FlexLån®. Dermed var det også blot ca. 27 pct. af det samlede udlån, som var finansieret med fast rente.

Figur 4: Fordeling af finansiering af sommerhuse

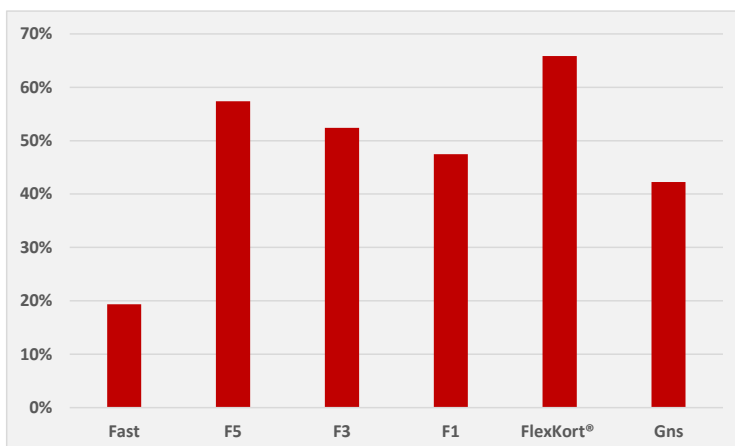


Kilde: Realkredit Danmark

Graver vi en tak dybere i valget af FlexLån®, er det tydeligt at se, at sommerhusejerne har fundet sig en favorit. Med hele 34 pct. af det samlede udlån til sommerhuse er F5-lånet klart det mest populære, mens F3-lånene og F1-lånene hver især nu kun udgør omkring 9 pct. af det samlede udlån jf. figur 4. I forhold til 2013, er der også her sket en ændring. Dengang var F1-lånet det mest populære med godt 24 pct. af det samlede udlån, mens F3 og F5 dengang hver især lå på omkring 18 pct. af det samlede udlån. Meget tyder således på, at lige som på det generelle boligmarked, er der flere som har udnyttet det lave renteniveau og søgt mod lån med en længere rentebinding og på den måde sikret sig bedre mod eventuelt fremtidige rentestigninger. Det lave renteniveau har nemlig gjort det billigere at købe en vis form for forsikring mod stigende renter, samtidig med at prisstrukturen giver incitament for at vælge lån med en længere rentebindingsperiode som fx F5-lånet.

Ikke overraskende er det primært sommerhusejerne med et variabelt forrentet lån, som også benytter sig af muligheden for afdragsfrihed. Særligt de sommerhuse, som er finansieret med FlexKort®, bruger flittigt afdragsfrihed, hvor det er knap hver syvende, som benytter sig heraf, mens det for F5 og F3 er lidt over halvdelen. Derimod er det for sommerhuse finansieret med fast rente lige under 20 pct. af realkreditudlånet, som har tilknyttet afdragsfrihed jf. figur 5. Ser vi generelt på de danske sommerhusejeres forbrug af afdragsfrihed, for de 20 udvalgte kommuner, er det ca. 42 pct., hvilket er lidt lavere end vi generelt ser for finansiering af helårsboligerne og en del lavere end hvad vi så tilbage i 2013, hvor brugen af afdragsfrihed var ca. 56 pct. af det samlede udlån.

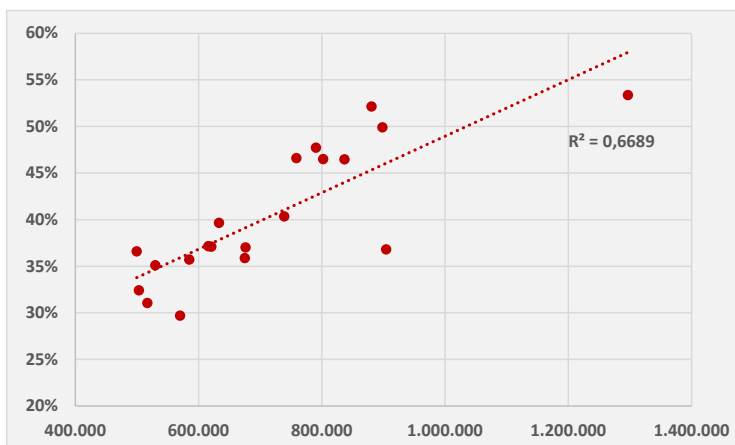
Figur 5: Andel med afdragsfrihed fordelt på låntyper



Kilde: Realkredit Danmark

Sammenligner vi den gennemsnitlige lånestørrelse i de 20 udvalgte kommuner med anvendelsen af afdragsfrihed, er der en sammenhæng at spotte her. Jo større realkreditlånet er, jo større sandsynlighed er der for, at det bliver finansieret med et lån med afdragsfrihed jf. figur 6. Dette giver i og for sig god mening, idet høje lånstørrelser nemlig øger incitamentet for at optage lån med afdragsfrihed. Ved kun at betale rente- og bidragsbetalinger på lånet, bliver den månedlige ydelse nemlig lavere og belaster således ikke det månedlige budget i samme omfang, som hvis der også skulle betales afdrag.

Figur 6: Sammenhæng mellem afdragsfrihed og lånstørrelse



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.