

11. april 2011

Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

Anders Friis Binzer

abin@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Parallelvej 17

2800 Kgs. Lyngby

Risikostyring & funding

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig



Sommerhusmarkedet på en knivsæg

- Nedturen på boligmarkedet har også ramt sommerhusmarkedet hårdt, men alligevel har sommerhusmarkedet holdt overraskende godt stand i betragtning af, at prisfesten i de gode år var større end på parcelhusmarkedet, og at sommerhuse kan have karakter af luksusgode, der nemmere kan skæres væk i dårlige tider.
- Den manglende aktivering af denne luksuseffekt skal formentlig ses i lyset af, at den gennemsnitlige sommerhusejer er velpolstret, og samtidig har nydt gavn af lave renter og mulighed for udlejning af sommerhus, der har været med til at holde udgifterne nede.
- Sommerhuspriserne tenderer til at svinge noget mere end parcelhuspriserne, men omvendt er udsvingene generelt i samme retning. Det er derfor svært at forestille sig, at sommerhuspriserne i større stil afkobler sig fra prisudviklingen på resten af boligmarkedet.
- Trods den seneste tids stabilisering af sommerhuspriserne, så er det svært at finde grobund for større optimisme. De fleste indikatorer blinker fortsat rødt - og det i højere grad end på parcelhusmarkedet. Derfor er der også noget, der tyder på, at sommerhuspriserne vil klare sig dårligere end parcelhuspriserne over de kommende år. Vi venter, at sommerhuspriserne kan sive med op til 5% igennem 2011 og 2012, men vi må også erkende at usikkerheden omkring den fremtidige prisudvikling er særdeles stor.

Nedturen på sommerhusmarkedet har været mindre end frygtet...

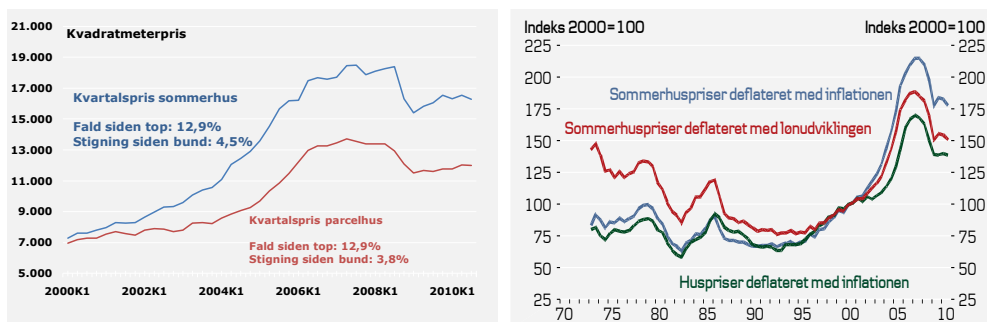
Sommerhuspriserne har stabiliseret sig i 2010, og faktisk lå sommerhuspriserne 4,5% højere ved udgangen af året i forhold til starten af 2009. Samlet set er sommerhuspriserne dog stadig faldet med næsten 13% siden toppen tilbage i 3. kvartal 2007. Det svarer til, at et gennemsnitligt sommerhus på 85 kvadratmeter er blevet cirka 200.000 kroner billigere.

Prisfaldet på sommerhusmarkedet har været på linje med parcelhusmarkedet. Det er en smule overraskende med tanke på, at sommerhusmarkedet gennem de gode år oplevede væsentligt kraftigere prisstigninger end parcelhusmarkedet – altså præcis det billede, vi har set i den regionale prisudvikling, hvor boligprisfesten i københavnsområdet også førte til klart større tømmermænd under nedturen. Siden starten af dette årtusind er sommerhuspriserne steget med 120% mod ”kun” 70% på parcelhusmarkedet. Set i et mere fundamentalt perspektiv – altså sommerhuspriserne sammenlignet med inflationen og lønudviklingen – ser sommerhusmarkedet dermed også relativt dyrt ud, jf. figur 1.

De kraftigere prisstigninger på sommerhusmarkedet skyldes måske, at det har været nemmere at ”spekulere” i dette marked relativt til parcelhusmarkedet, da der ikke er bopælspligt. Flere dan-

skere kan have været fristet til at se på sommerhuse som et alternativ til pensionsopsparing, og samtidig blev denne mulighed forbedret via adgangen til afdragsfrie lån i oktober 2003. Selv uden pensionselementet har de afdragsfrie lån formentlig også betydet, at drømmen om sommerhus er blevet mere levende for mange danskere, og i hvert fald blev kløften mellem sommerhuspriser og parcelhuspriser udvidet betydeligt i årene efter introduktionen af denne låntype, jf. figur 1.

Figur 1: Sommerhuspriser under optur og i historisk perspektiv



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Nationalbanken og Realkredit Danmark

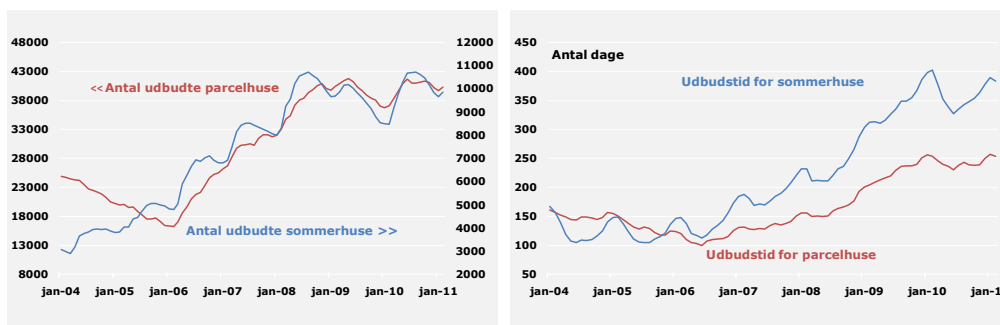
Sommerhuse har typisk karakter af luksusgode, og dermed kan det ofte være noget af det, der skæres væk i tilfælde af, at økonomien strammer til hos sommerhusejerne. At vi ikke har set en form for "aktivering" af denne luksuseffekt skal formentlig ses som en konsekvens af flere elementer. For det første er en stor del af sommerhusene finansieret ved 1-årige FlexLån®, jf. analysen "Den typiske danske sommerhusejer", og dermed har de historisk store rentefald betydet et kraftigt fald i omkostningerne ved at eje et sommerhus. For det andet er ledigheden i en historisk kontekst stadig på et lavt niveau, og endelig er danskernes formuesituation også fornuftig i et historisk lys. Set som gennemsnit er den danske sommerhusejer også velpolstret med en friværdi i omegnen af 900.000 kroner. Dette tal dækker selvfølgelig over store variationer på tværs af sommerhusejerne.

...men højest usikkert om prisen faldende er bragt til ende

Trods det seneste års stabile priser på sommerhuse, så er det dog svært at finde grobund for stigende optimisme i de mange indikatorer, vi har for sommerhusmarkedet. Antallet af udbudte sommerhuse befinder sig stadig på et meget højt niveau, og den aktuelle udbudstid for et sommerhus til salg er også skyhøjt med næsten 400 dage, jf. figur 2. Det understreger nok engang, at de fleste sommerhussælgere ikke har været i en presset økonomisk situation, og dermed har tålmodighed til at vente på et salg – godt hjulpet på vej af lave renter og formentlig indtjening fra udlejning, der er med til at holde de løbende omkostninger nede, jf. analysen "Skal du eje eller leje sommerhus". Vi ser også, at selv om de faktiske handelspriser på sommerhuse er faldet marginalt mere end parcelhuspriserne, så har udbudspriserne på sommerhuse holdt en spids bedre stand end på parcelhuse. Udbudspriserne er faldet med 11,4% siden toppen på sommerhuse og 11,9% på parcelhuse.

Den faktiske handelsaktivitet er også særdeles sløj. De seneste tal fra boligmarkedsstatistikken indikerer en handelsaktivitet, der er næsten det halve af niveauet fra de gode år, og den sløje tendens er i henhold til tal fra home fortsat ind i de første måneder af 2011, jf. figur 3.

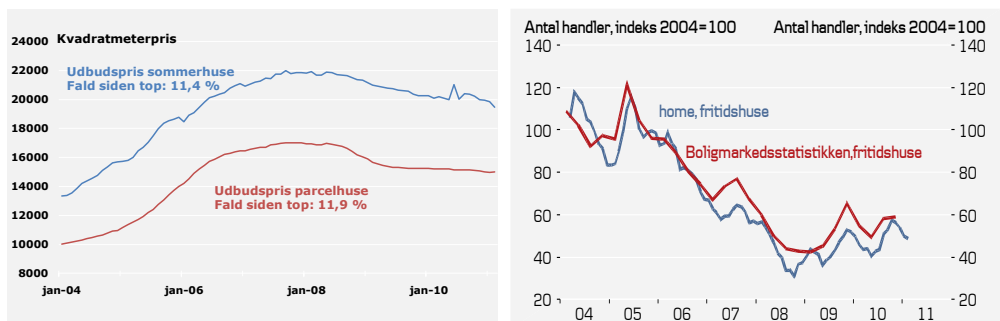
Figur 2: Stort udbud af sommerhuse til salg og ekstrem lang udbudstid



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Realkredit Danmark

Den lave aktivitet på sommerhusmarkedet og de lange udbudstider skal – som på resten af boligmarkedet – især ses i lyset af den store kløft mellem sælger og køber. Sælger har oplevet markant højere priser og har måske købt dyrere end det aktuelle markedsniveau, og står dermed stejlt på prisen, mens køber er påvirket af de usikre tider, og at sommerhusmarkedet ret beset er tættere på dyrt end billigt i et fundamentalt perspektiv, jf. figur 1. I øjeblikket ser vi også, at første udbudspris bliver justeret ned med godt 15% i forhold til den endelige salgspris – noget mere end på parcelhusmarkedet, hvor nedslaget er på cirka 11%. For et gennemsnitlig sommerhus på 85 kvadratmeter svarer det til en justering af prisen på næsten 250.000 kroner. Disse tal sætter en tyk streg under, at udbudspriserne bliver sat urealistisk højt fra start.

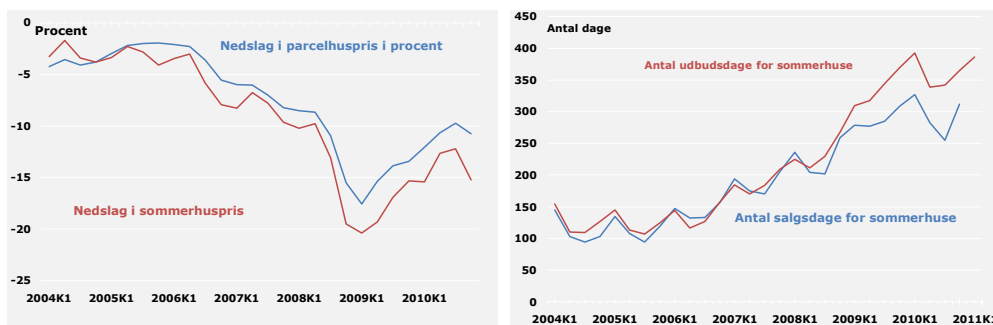
Figur 3: Udbudspriserne i mindre fald og lav handelsaktivitet



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet, home og Realkredit Danmark

I samme dur er det værd at bide mærke i, at antallet af udbudsdage for sommerhuse og antallet af salgsdage – altså det der kræves før huset faktisk er blevet solgt – typisk har fulgt hinanden, men at vi gennem de seneste år har set en markant kløft opstå mellem disse to indikatorer, jf. figur 4. Sat på spidsen afspejler det, at sommerhusmarkedet kan opdeles mellem de sælgere, der rent faktisk er interesseret i et salg inden for en overskuelig fremtid, og dem som krydser fingre for, at der pludselig dukker en ukritisk køber op, eller at prisudviklingen redder dem i land.

Figur 4: Store justeringer af første udbudspris nødvendig for salg



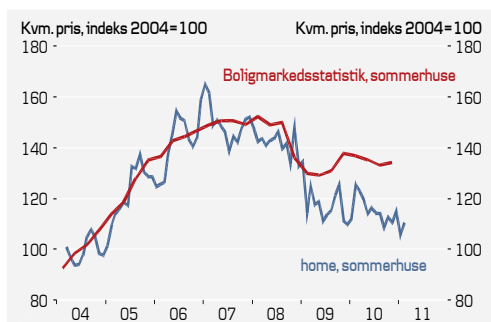
Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Realkredit Danmark

Sommerhusmarkedet vil ikke køre solo i forhold til parcelhusmarkedet

De mange indikatorer for sommerhusmarkedet er som sagt ikke specielt opløftende i øjeblikket og sammenlignet med parcelhusmarkedet er indikatorerne også noget mere negative. Det taler alt andet lige for, at risikoen for prisfald på sommerhusmarkedet er større end på parcelhusmarkedet. Historisk set har vi endvidere set, at sommerhuspriserne er noget mere svingende end parcelhuspriserne, og det understreger også, at risikoen ved dette marked er en tand større. Når det er sagt, så har vi vanskeligt ved at se, at prisudviklingen på sommerhusmarkedet skal blive markant anderledes end på boligmarkedet generelt over de kommende år. Selve retningen i priserne har typisk været den samme, og det er dermed også svært at forestille sig, at eksempelvis sommerhuspriserne falder kraftigt tilbage, mens parcelhuspriserne er i svag fremgang. Det skal ses i lyset af, at de vigtigste drivere for sommerhuspriserne på den korte bane i form af rente, indkomster, boligskatter, lånemuligheder og ledighed også gør sig gældende på parcelhusmarkedet.

Boligmarkedet er inde i en skrøbelig stabiliseringsfase, og der hersker stor usikkerhed omkring, hvorvidt vi vil undgå at se prisfald på boligmarkedet over de kommende år. I vores seneste prognose for huspriserne venter vi omtrent uændrede huspriser i år, og et lille prisfald på 1% i 2012. Det afspejler primært den negative effekt fra stigende renter, som mere end imødegår den ventede bedring i økonomien og på arbejdsmarkedet. Sommerhusmarkedet balancerer i højere grad end parcelhusmarkedet på en knivsæg, og dermed venter vi også at se, at sommerhuspriserne kan sive med op til 5% over de kommende par år. Ser vi på homes prisstatistik for sommerhuspriserne i starten af 2011 kan vi også konstatere et nedadgående pres på priserne. Hvordan disse udsigter stiller en potentiel sommerhuskøber, ser vi nærmere på i analysen "Skal du eje eller leje sommerhus".

Figur 5: Pilen for sommerhuspriserne peger ned i øjeblikket



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet, home og 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.