

16. april 2025



En ny generation af sommerhusejere står på spring

Mens skyerne samler sig over verdensøkonomien, står forårssolen højere og højere på himlen, og for mange danskere vågner drømmen om at eje et sommerhus af vinterhiet. Der er hele 235.000 sommerhuse i Danmark og lige nu er 6.500 af dem til salg. Vi har derfor set på sommerhusmarkedet, som efter et par dramatiske år med både corona-nedlukninger og rentestigninger er på vej op i gear med både flere udbud og højere priser. Stigningerne er dog ikke jævnt fordelt, og særligt nordkysten af Sjælland topper med både høje stigninger og høje priser. Vi har også sammen med YouGov spurgt danskerne om deres sommerhusdrømme, og ud fra besvarelsenerne kan vi se, at sommerhusdrømmen lever i bedste velgående – især i de unge børnefamilier og især i hovedstadsområdet. For mange er der dog lang fra drøm til virkelighed, og særligt økonomien er den største hindring for et sommerhuskøb. Hvis man er ny på boligmarkedet, så kan det også være lidt vanskeligt at presse et sommerhus på nordkysten ind, men faktisk er der områder, hvor gennemsnitsprisen på et 80 kvadratmeter sommerhus er under 1.5 millioner kroner – også i rimelig afstand til København, Århus, Aalborg og Odense.

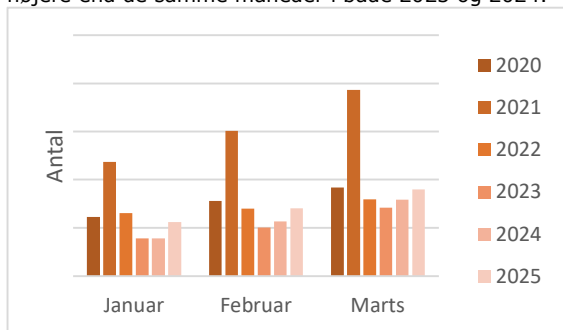
Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Sommerhus sæsonen er over os

Foråret er sæson for sommerhussalg, og hvis du har bestemt, at 2025 er året, hvor din sommerhusdrøm går i opfyldelse, så er du ikke den eneste.

Sommerhussalget er allerede godt i gang, og i årets første 3 måneder ligger antallet af solgte sommerhuse

højere end de samme måneder i både 2023 og 2024.



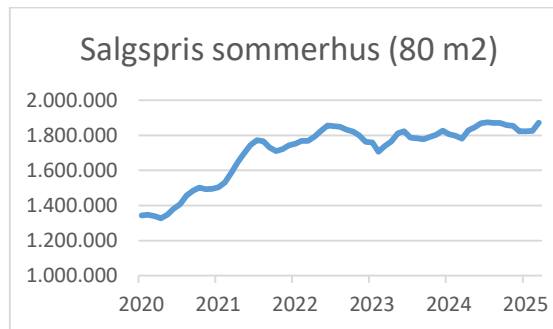
Det har været et par dramatiske år på sommerhusmarkedet med corona-nedlukninger i 2021, som nærmest fik sommerhussalget til at eksplodere, og derefter rentestigningerne igennem 2022, som fik mange til at sætte sommerhusdrømmen på pauseknappen, men nu ser det ud til, at appetitten på eget sommerhus er tilbage.

Hvis vi ser på de 10 største sommerhuskommuner, altså de områder, hvor der ligger flest sommerhuse, så ligger den gennemsnitlige salgspris på cirka 1.775.000 for et sommerhus på 80 kvadratmeter, størst i Gribskov kommune, hvor salgsprisen ligger på 3.162.480.

Kommune	Antal til salg	Salgspris for 80 m2, kr.
Odsherred	451	2.175.600
Gribskov	406	3.162.480
Syddjurs	356	1.811.680
Ringkøbing-Skjern	341	1.661.360
Jammerbugt	287	1.817.600
Varde	224	1.920.000
Guldborgsund	211	1.535.680
Kalundborg	177	1.572.960
Frederikssund	164	1.503.840
Halsnæs Kommune	147	2.159.120

Hvis vi ser på, hvor de største koncentrationer af sommerhuse ligger, så er Fanø helt i toppen af hele 3 sommerhus for hvert parcelhus. Der er 113 sommerhuse til salg på Fanø, og den gennemsnitlige salgspris for 80 kvadratmeter sommerhus er her 2.160.000 kroner.

Hvis vi ser på udviklingen i salgspriser på et gennemsnitligt 80 kvadratmeter sommerhus fra marts 2020 for hele landet, så er der ikke sket det store i perioden fra midten af 2021 til 2024, men hvis man kigger lidt godt efter, så peger grafen opad helt henne i højresiden, og faktisk er salgspriserne på landsbasis steget med 5% fra marts 2024 til marts 2025.



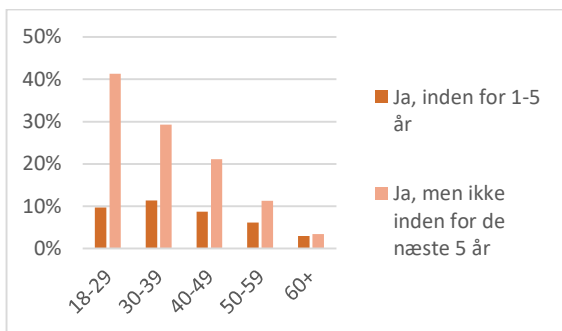
Prisstigningerne fra marts 2024 til marts 2025 er dog ikke jævnt fordelt, og hvis vi igen ser på de 10 største sommerhuskommuner, så er priserne steget hele 9% og 16% i henholdsvis Frederikssund og Gribskov kommune, mens priserne faktisk er faldet en smule i både Ringkøbing-Skjern, Kalundborg og Halsnæs kommune.

Kommune	Ændring i salgspris sidste 12 måneder
Odsherred	8%
Gribskov	16%
Syddjurs	1%
Ringkøbing-Skjern	-1%
Jammerbugt	9%
Varde	3%
Guldborgsund	0%
Kalundborg	-5%
Frederikssund	9%
Halsnæs Kommune	-1%

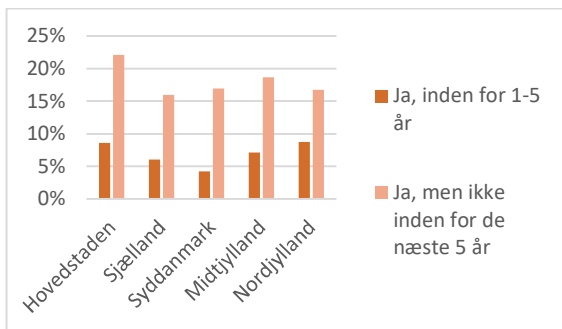
Hvis vi vender blikket vestpå, så er der også område med gode prisstigninger, f.eks. Tønder, Frederikshavn og Norddjurs med henholdsvis 36%, 30% og 25%. Disse tal er dog baseret på færre handler og dermed også større udsving fra måned til måned.

En ny generation drømmer om sommerhus

Som nævnt har vi sammen med YouGov spurgt danskerne om deres sommerhusdrømme, og det er tydeligt, at særligt unge forældre gerne vil give deres børn gode minder om lange sommerdage med blæst i håret og bål i haven i deres eget sommerhus. For drømmen om sommerhus er stærkest for de unge. Hele 51% i aldersgruppen 18-29 angiver, at de drømmer om at købe et sommerhus, men dog kun 10% som forventer at gøre det indenfor 1-5 år. Drømmen aftager tilsyneladende med alderen, og for aldersgruppen over 60 år er det kun 3%, der drømmer om at købe et sommerhus. Dette til trods for, at man som pensionist ofte kan få lov til at anvende sommerhuset som helårsbolig.



I hovedstaden står drømmen om sommerhus også lidt stærkere, idet der er cirka 5-10% flere her, der drømmer om at købe et sommerhus.



Hovedstaden er en populær by at bo i, men det er altså en by, hvor man i højere grad end i resten af landet, drømmer om livet udenfor byen. Det er også her, vi har den største andel, som allerede ejer et sommerhus, nemlig 10%, hvor det er 6-8% i de øvrige områder.

På landsplan er der dog også hele 63%, som svarer nej til spørgsmålet "Drømmer du om at købe et sommerhus i Danmark eller udlandet". Drømme er jo som bekendt gratis, så det er faktisk lidt overraskende, at en så stor andel af danskerne slet ikke har drømmen om at få et lille stykke af Danmark til de lange sommeraftener.

Vi vil have natur i fritiden

Den absolutte topscorer af egenskaberne ved et sommerhus er (måske ikke overraskende) nærheden til vand. Nærheden til blandet natur og skov er henholdsvis 2 og tre, så selvom vores natur og biodiversitet er presset på mange måder, så er det faktisk noget, som danskerne værdsætter at have til rådighed i deres fritid.

Danskerne er også villige til at bruge transporttid på at komme tæt på den danske natur, for nærheden til hjem eller offentlig transport ligger langt nede på listen. Måske er det ligefrem en kvalitet i sig selv, at sommerhuset ligger så langt fra hjemmet, at man både mentalt og fysisk er langt væk fra hverdagen. Ifølge en undersøgelse fra 2014, er der dog også grænser for mobiliteten, og de fleste køber sommerhus i den region, hvor de selv bor.

Hindringer for sommerhuskøb

Vi har også spurgt danskerne om, hvad der er den største hindring for at købe et sommerhus, og hovedparten af dem, som har svaret, angiver, at økonomien den største hindring for sommerhuskøb. Et sommerhus er jo et luksusgode, som kræver en solid økonomi. Hvis man bor i en ejerlejlighed i en af de større byer, hvor naturen er langt væk i dagligdagen, er det for mange oplagt at drømme om sin egen grønne plet, som man – modsat plænen i Kongens Have – har helt for sig selv. Men det er også her, at boligpriserne er højest, og hvor det også kan være vanskeligt at finde et sommerhus i privatbudgettet, når først helårsboligen er betalt.

På landsgennemsnit angiver 59%, at de ikke har råd til et sommerhus, men i hovedstadsområdet er det hele 68%, der angiver, at de ikke har råd.

En anden hindring er også besværet ved at vedligeholde sommerhuset. På landsgennemsnit er der 33%, som fremhæver dette som en væsentlig hindring, og bekymringen er størst hos unge familier med hele 40%, som fremhæver dette som en væsentlig hindring. Det er måske ikke overraskende, at netop denne gruppe fremhæver denne hindring, da de jo ofte har en ugeplan, der ligner et spil tetris med hente- og bringeaftaler til skole, børnehaver og legeaftaler plus alt det løse med indkøb, madlavning og vasketøj.

Hvorfor vil du sælge dit sommerhus?

Hvis vi ser på den anden ende af livscyklus for sommerhusejere, nemlig salget af sommerhuset, så svarer 15% ja til, at de overvejer at sælge deres sommerhus.

Lidt over halvdelen af dem, som ønsker at sælge, angiver, at de ønsker at sælge det, fordi de bruger det for lidt, og kun 13% angiver at de sælger med henblik på at købe et andet sommerhus. Den gennemsnitlige ejertid på et sommerhus er cirka 10 år, så der er god grund til at tro, at for mange, så har de på et tidspunkt brugt det meget, men de er blot er nået til et tidspunkt i deres liv, hvor de ikke får brugt det nok. Sommerhuse er altså kun i få tilfælde noget, som man skifter ud i tide og utide, men noget, som man opbygger et følelsesmæssigt forhold til igennem mange år.

Opsummering

Et sommerhus er både en investering, et luksusgode og en hobby som kan give masser af dejlige oplevelser til hele familien. Et sommerhus er også en del af familiens samlede økonomi, og mange boligejere har efter flere år med værdistigninger en god friværdi, som kan belånes og dermed finansiere sommerhusdrømmen. Lige nu er der hele 6.500 sommerhuse at vælge imellem, og hvis man er lidt åben overfor andre områder end f.eks. nordkysten af Sjælland, så kan det faktisk lade sig gøre at finde sommerhuse til under 1.5 million kr. For hovedstadsområdet kan man med fordel f.eks. kigge på Lolland eller Vordingborg, for fynboerne kan man

f.eks. se mod Langeland eller Kalundborg og for midtjyderne kan man f.eks. kigge på Mariagerfjord eller Aalborg – alle steder hvor der er både vand og flot natur i rimelig afstand og hvor gennemsnitsprisen for 80 kvadratmeter sommerhus ligger under 1.5 million kr. God sommer.

Boks 1: Bag om oplysningerne

Kilder: Boligsiden og YouGov

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

Chefanalytiker
Nicolas Norby
nnor@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Risikostyring