

29. mar. 2016



## Sommerhusejere er ældre og vælger mere risiko på realkreditlånet

Påsken har netop passeret, og traditionen tro er påsken ”sæsonåbner” for årets bolighandler, da de fleste boliger handles fra dette tidspunkt af året og frem mod efteråret, mens vintermånederne er ret kolde - også når det kommer til køb og salg af boliger.

Vi har sat os for at undersøge, hvem sommerhusejerne er, og hvilke valg de tager, når det kommer til belåningen af deres fritidsbolig. Hovedkonklusionerne i vores analyse er:

### *Redaktion*

*Økonom*  
Sonia Khan  
soah@rd.dk

### *Udgiver*

Realkredit Danmark  
Lersø Parkalle 100  
2100 København Ø  
Risikostyring

### *Ansvarshavende*

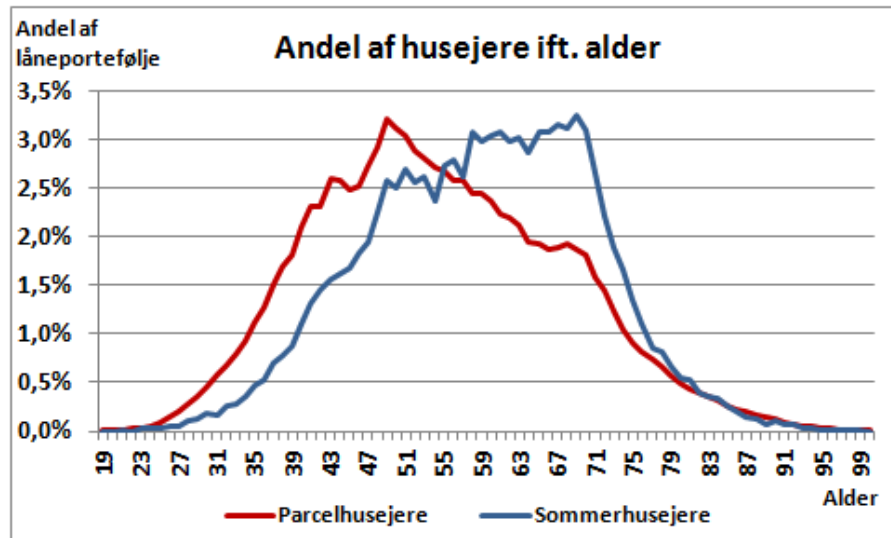
*Cheføkonom*  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

- Hvor den gennemsnitlige parcelhusejer er knap 55 år, er sommerhusejeren 59 år. Årsagen til aldersforskellen er ret simpel, nemlig at hvor et parcelhus skal dække et basalt boligbehov, så har sommerhuset mere karakter af luksusgode. Sagt på en anden måde, i en almindelig livscyklus vil man først dække sit boligbehov, og når privatøkonomien styrkes yderligere i de efterfølgende år, bliver der måske råd til luksusgoder som sommerhuse. Dermed er det ret naturligt, at sommerhusejerne i gennemsnit er ældre end parcelhusejerne.
- Mens 71 % af alle parcelhuse ejes af mere end én person, angiveligt et par, så er det kun 56 % af sommerhusene, der ejes af et par. Det kan overraske, når et sommerhus må antages at være en mulighed for de, der har en solid økonomi, som i mange tilfælde vil kræve to indkomster. En mulig forklaring kan dog være alderen. Da sommerhusejerne i gennemsnit er ældre, kan forklaringen på de mange singler være, at flere af de ældre sommerhusejere har mistet en partner, hvormed de bliver ene ejer af en tidligere fællesbolig. Dermed er det ikke et valg, at være ene ejer af et sommerhus, men snarere et vilkår. Til sidst kan børn og børnebørns ønske om at bruge sommerhuset være en faktor, der gør, at man ønsker at beholde sommerhuset og evt. lade det gå i arv.
- Sommerhusejere vælger i højere grad FlexLån® og FlexKort®, dvs. lån med kort rente, i forhold til parcelhusejere. Ligeledes vælger de også oftere afdragsfrihed på deres lån. Fra tidligere analyser ved vi, at variabel rente og afdragsfrihed oftere er at finde på de større lån, som oftest også er givet i dyrere områder. Dermed giver det fin mening, at sommerhuset – som antages at være ejet af låntagere med relativt høje indkomster – også har mere risiko, idet ejerne bedre har råd til at tage risiko på realkreditlånet.
- Vi har udvalgt 7 sommerhuskommuner med høje hhv. lave handelspriser og set på de lånevalg, der foretages her. Det ses tydeligt, at i ”top 7”-kommunerne, hvor det gennemsnitlige lån er på 838.000 kroner, vælges der i højere grad lån med kort rente og afdragsfrihed end i ”bund 7”-kommunerne, hvor det gennemsnitlige lån er på 481.000 kroner.

## Flere enlige og ældre sommerhusejere end parcelhusejere

Vi har undersøgt Realkredit Danmarks udlån til sommerhuse og parcelhuse, og her fremgår det, at sommerhusejere har tendens til at være lidt ældre end parcelhusejere. Fordelingen ses af figur 1 nedenfor.

Figur 1: Fordeling af alder ud fra husejertype



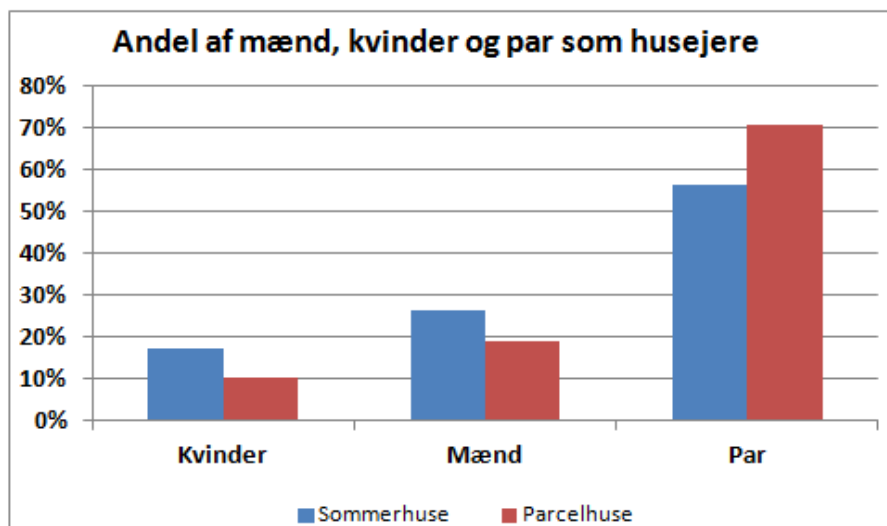
Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i Realkredit Danmarks udestående lån til privatkunder pr. februar 2016 fordelt på hhv. fritidshuse og 1-familiehuse.

Hvor den gennemsnitlige parcelhusejer er knap 55 år, er sommerhusejeren 59 år. Af figur 1 ses også, at ”puklen” topes ved alderen 69 år for sommerhusejere, dvs. der er flest sommerhusejere, der er 69 år, mens der for parcelhusejernes vedkommende er flest, der er 49 år.

Årsagen til aldersforskellen mellem sommerhusejere og parcelhusejere er ret simpel. Hvor et parcelhus skal dække et basalt boligbehov, har sommerhuset mere karakter af luksusgode. Eller sagt på en anden måde, i en almindelig livscyklus vil man først dække sit boligbehov, enten i form af en lejebolig eller ejerbolig, og når privatøkonomien styrkes yderligere i de efterfølgende år, og der er mere overskud i husholdningsbudgettet, så får flere råd til luksusgoder som sommerhuse. Dermed er det ret naturligt, at sommerhusejerne i gennemsnit er ældre end parcelhusejerne.

Ser vi i stedet på fordelingen mellem singler og par som ejere af de to boligtyper, kan konklusionen derimod være noget overraskende for mange. Her viser det sig nemlig, at hvor godt 71 % af alle parcelhuse ejes af mere end én person, er det kun 56 % af sommerhusene, der ejes af et par, se figur 2. Man kunne ellers fristes til at tro, at flere par vil være sommerhusejere, da sommerhuset som nævnt er et luksusgode, der kræver en vis (fælles) indtægt, mens flere singler måske bor alene i et parcelhus.

Figur 2: Fordeling af mænd, kvinder og par som ejere af sommer- og parcelhus



Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i Realkredit Danmarks udestående lån til privatkunder pr. februar 2016 fordelt på hhv. fritidshuse og 1-familiehuse.

En mulig forklaring på ovenstående kan dog være alderen. Da sommerhusejerne i gennemsnit er ældre, og aldersfordelingen i øvrigt er tung omkring pensionsalderen, kan forklaringen på de mange singler være, at flere af de ældre sommerhusejere har mistet en partner, hvormed de bliver ene ejer af en tidligere fællesbolig. Dermed er det ikke et valg, at være ene ejer af et sommerhus, men snarere et vilkår.

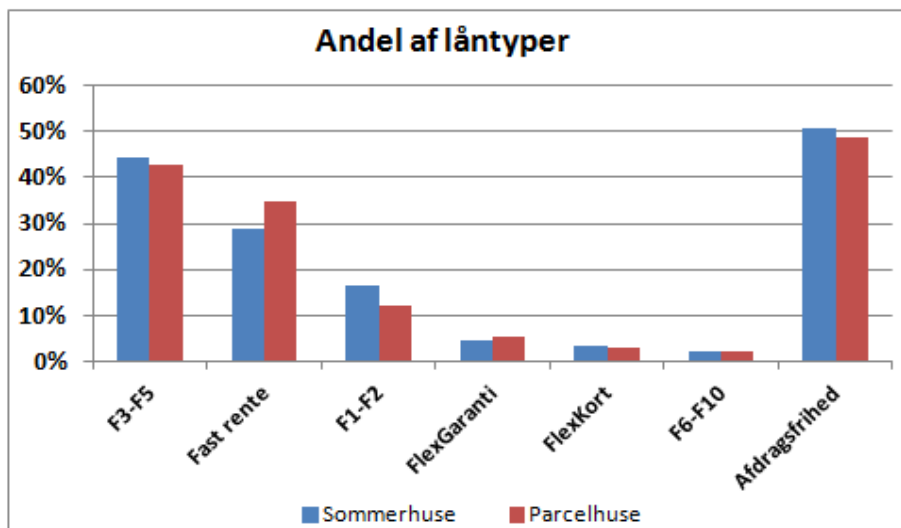
Til sidst er der vel også det faktum, at mange ældre beholder et sommerhus, fordi børn og børnebørn gør brug af det, og fordi man ønsker, at sommerhuset skal gå i arv til disse. For der er vel næppe mange, der ønsker at holde ferie i sommerhuset helt alene. Nogle ældre vælger måske også at sælge den eksisterende bolig og flytte ind i sommerhuset, hvis det er helårsbeboeligt, da sommerhuset ofte er mindre i størrelse og dermed mere end opfylder behovet for en enkel person.

### Lidt mere risiko på lånevalget i sommerhuset

Vi ved, at ejere af sommerhuse alt andet lige har en mere robust økonomi, da det kræver sit at have råd til to boliger. Og vi har set, at de tilmed er lidt ældre end parcelhusejerne. Hvad betyder denne kombination for valget af låntype så? I tidligere analyser har vi set, at valg af variabel rente og afdragsfrihed stiger, jo højere indkomst man har. Men når sommerhusejerne samtidig også er lidt ældre, kan man fristes til at tro, at valget af realkreditlån vil være mere traditionelt, dvs. flere måske vælger lån med en høj grad af rentesikkerhed.

Af figur 3 ses det ved første øjekast, at valget af realkreditlån overordnet set er ens, hvad enten man er sommerhusejer eller parcelhusejer. F3/F5-lånene er de hyppigst valgte lån, herefter de fastforrentede lån og på 3. pladsen finder man F1/F2-lånene. Dermed består 73 % af udlånet til sommerhuse af fastforrentede lån og F3/F5-lån, men der for parcelhuses vedkommende er tale om 77 %.

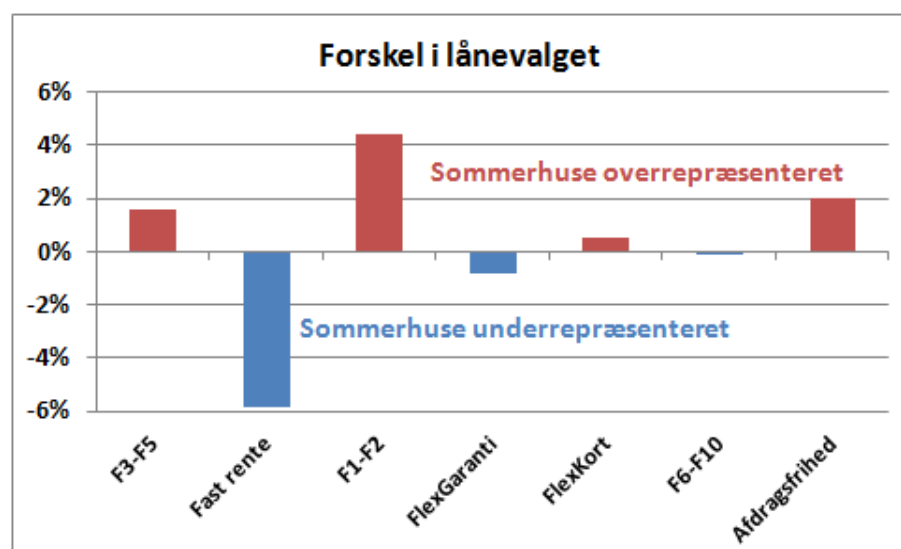
Figur 3: Fordeling af låntyper blandt sommer- og parcelhusejere



Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i Realkredit Danmarks udestående lån til privatkunder pr. februar 2016 fordelt på hhv. fritidshuse og 1-familiehuse.

Zoomer vi nærmere ind på forskellene i lånevalget, fremgår det af figur 4, at ejere af sommerhuse generelt er gladere for lån med kort rentebinding, dvs. F1/F2-lån, F3/F5-lån og FlexKort®, mens de ikke lige så ofte som parcelhusejerne vælger fastforrentede lån og FlexGaranti®. Når det kommer til valg af afdragsfrihed, sker det også oftere, hvis man er sommerhusejer.

Figur 4: Forskel i valg af låntype blandt sommer- og parcelhusejere



Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i Realkredit Danmarks udestående lån til privatkunder pr. februar 2016 fordelt på hhv. fritidshuse og 1-familiehuse.

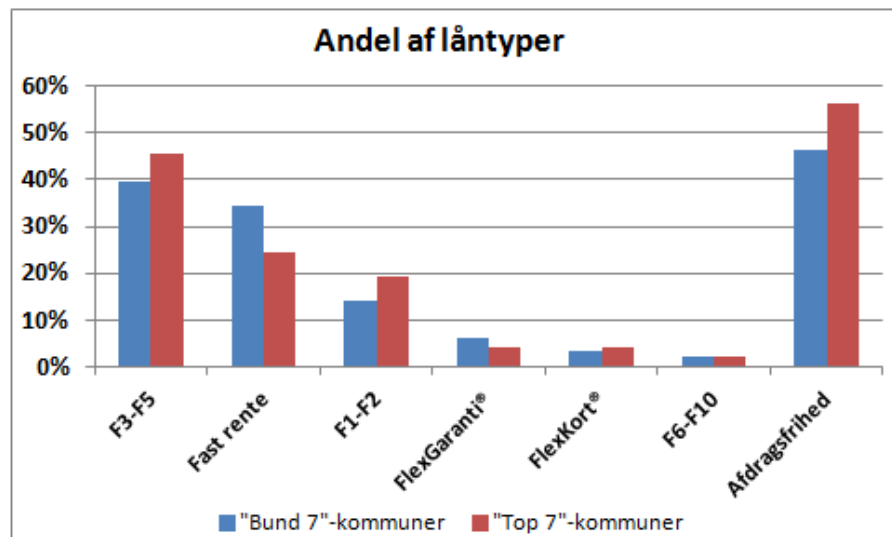
Ud fra ovenstående kan vi slutte, at konklusionen fra tidligere analyser om, at valg af kort rente og afdragsfrihed særligt sker, når indkomsten er høj, også må siges at holde, når det kommer til lånevalg i sommerhusene. Skal der tilføjes en lille krølle til konklusionen, er det, at vores data ligeledes viser, at boligejere - hvad enten de er ejere af sommerhus eller

parcelhus - der vælger FlexKort®, F1/F2-lån og F3/F5-lån i gennemsnit er 3 år yngre end de, der vælger fastforrentede lån, lån med renteloft eller F6-F10-lån.

### De billige sommerhuse har mest sikkerhed på realkreditlånet

Vi har fået slået fast, at sommerhusejere i højere grad vælger lån med kort rente og afdragsfrihed. Vi vælger nu at dykke yderligere ned i vores data og se på nogle af de kommuner, der har de højeste hhv. laveste sommerhuspriser. Vi har udvalgt 7 sommerhusområder i hver kategori ud fra bestanden af sommerhuse i den enkelte kommune samt hvad sommerhusene i kommunen handlede til i 2015. I "top 7"-kommunerne har vi Helsingør, Århus, Odder, Gribskov, Haderslev, Hedensted og Kolding. I "bund 7"-kommunerne ligger Vesthimmerlands, Lolland, Aalborg, Bornholm, Frederikssund, Mariagerfjord og Holbæk. Den gennemsnitlige lånestørrelse i "top 7"-kommunerne er 838.000 kroner, mens det gennemsnitlige lån i "bund 7"-kommunerne er på 481.000 kroner.

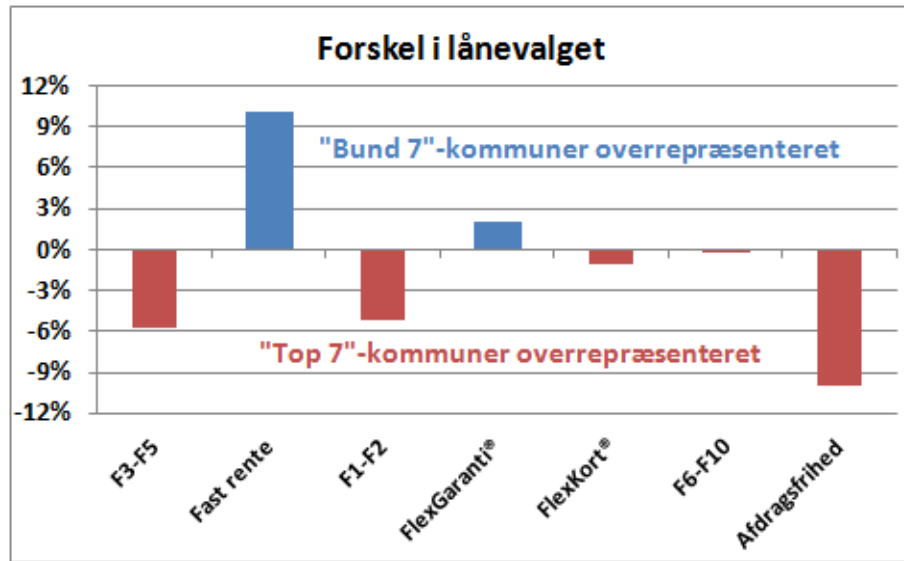
Figur 5: Fordeling af låntyper blandt "top 7" og "bund 7" sommerhuskommuner



Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i Realkredit Danmarks udestående lån til privatkunder pr. februar 2016 fordelt på hhv. fritidshuse og 1-familiehuse.

Sommerhusejerne i de 7 dyreste og 7 billigste kommuner er enige om rangordenen af de forskellige låntyper, hvor F3/F5-lån er de mest populære, derefter de fastforrentede lån og på 3. pladsen finder man igen F1/F2-lån, jf. figur 5. Men der er stor forskel på, hvor hyppigt de to grupper af sommerhusejere vælger den ene låntype frem for den anden. Hvor mere end hver 3. ejer af de billige sommerhuse eksempelvis har valgt et fastforrentet lån, findes denne låntype hos knap hver 4. sommerhusejer i de dyre kommuner.

Figur 6: Forskel i valg af låntype blandt "top 7" og "bund 7" sommerhuskommuner



Anm.: Beregningerne tager udgangspunkt i Realkredit Danmarks udestående lån til privatkunder pr. februar 2016 fordelt på hhv. fritidshuse og 1-familiehuse.

Forskellene i lånevalget ses også af figur 6, hvor man ligeledes ser, at sommerhusejere i "top 7"-kommunerne klart har større præference for lån med mere risiko og kortere rentebinding, men de fastforrentede lån og lån med renteloft er de lån, som i højere grad vælges af "bund 7"-kommunerne. Det ses også, at hvor afdragsfrihed kun er tilknyttet 46 % af lånene i de billige sommerhuse, så er 56 % af lånene i de dyre sommerhuse med afdragsfrihed.

Igen kan konklusionerne næppe siges at være overraskende, da vi gang på gang har set, at jo større et lån er, des større er sandsynligheden for, at det er et lån med kort rente og afdragsfrihed. Og så længe privatøkonomien kan klare udsving i renten – som slår hårdest igennem på afdragsfrie lån – giver det god mening, at det er boligejere med højere indkomster, der vælger lån med mest risiko.

*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.*