

18. december 2017



Sommerhusmarkedet har fået vitaminer tilført i 2017 – det har haft en effekt på både aktivitet og priser

Sommerhusmarkedet har i 2017 fået tilført ekstra vitaminer som følge af nye politiske initiativer. Det er for det første blevet lettere at anvende sommerhuset som helårsbolig som pensionist, og for det andet blev den maksimale lånegrænse for realkreditlån til sommerhuse løftet pr. 1. maj til 75 % af sommerhusets værdi mod tidligere 60 %. Sidstnævnte initiativ har låntagerne taget godt imod – i hvert fald vurderet ud fra, at der har været stor efterspørgsel efter de nye lånemuligheder. Ser vi således på vores egne udlånstal siden 1. maj, har cirka halvdelen af ny-udlånet til sommerhuse haft en belåningsgrad over 60 %.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Vi har set nærmere på, om de ekstra vitaminer, der er blevet tilført sommerhusmarkedet indtil videre, har haft en reel effekt. Vi har nu fået 7 måneders data at vurdere ud fra siden de nye belåningsgrænser blev en realitet. Det er dog umuligt at udskille den præcise effekt, da sommerhusmarkedet også er blevet positivt påvirket af fremgangen i dansk økonomi og de meget lave renter. Ligeledes er data for sommerhusmarkedet relativt volatile, hvilket bidrager til perioder med mere eller mindre tilfældige udsving i data.

Ser vi på prisudviklingen, indikerer data, at prisvæksten er gået et gear op siden foråret. Med udgangspunkt i sæsonkorrigerede data fra boligsidens markedsindeks – og udglattet over tre måneder – er sommerhuspriserne steget med 5,5 % siden april måned. Årsstigningstakten er på 3,6 % - og dermed er prisvæksten for første gang siden 2013 på omtrent samme niveau som på parcelhusmarkedet, jf. figur 1 og 2. Vender vi blikket mod handelsaktiviteten, er den siden efteråret 2016 løbet stærkere på sommerhusmarkedet end på parcelhusmarkedet. Og zoomer vi ind, synes der også at have været et yderligere løft i foråret 2017. Noget af stigningen er siden forsvundet, men den sæsonkorrigerede handelsaktivitet befinder sig aktuelt på nogle af de højeste niveauer siden 2006, jf. figur 3 og 4. Endeligt ser vi også, at udbuddet af sommerhuse er på vej ned fra et højt niveau. Siden april måned er udbuddet af sommerhuse til salg faldet med hele 6,4 %, jf. figur 5. Liggetider og udbudstider er også så småt på vej ned fra ligeledes høje niveauer – men her er det svært at spore nogen synlig effekt af forårets politiske tiltag, jf. figur 6.

Udgiver

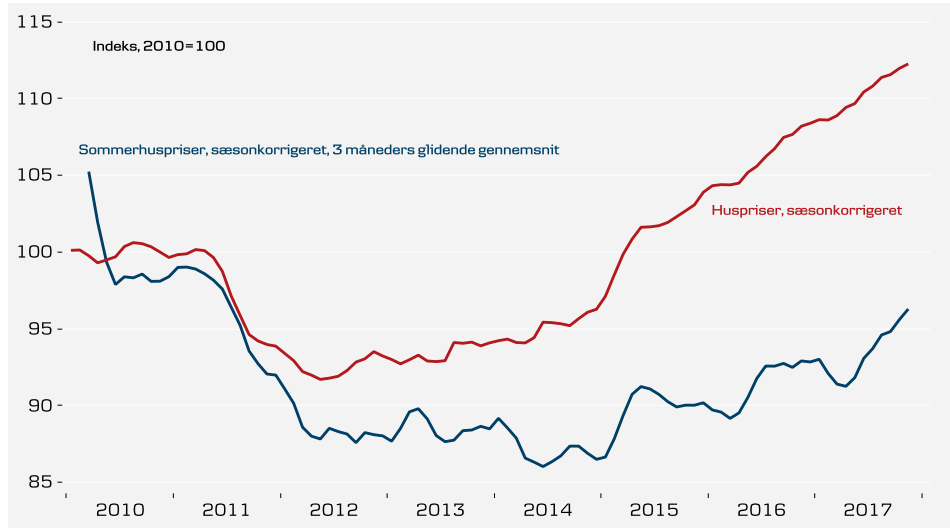
Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

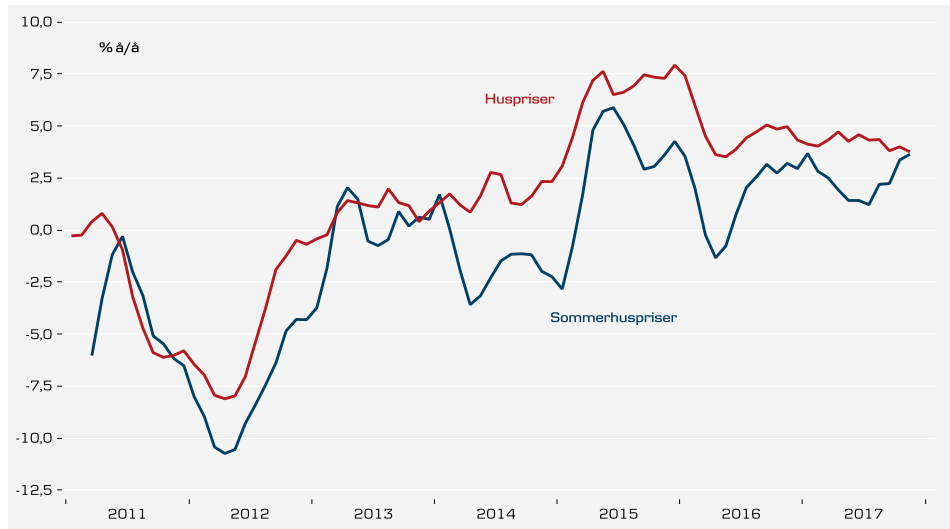
Samlet set er det vores vurdering, at de nye politiske initiativer har haft en positiv indvirkning på sommerhusmarkedet – og det på et tidspunkt, hvor sommerhusmarkedet i forvejen var i bedring. Vurderet ud fra de forskellige indikatorer over de seneste 7 måneder og den usikkerhed, der hersker om data, synes de nye initiativer dog ikke at have medvirket til et markant gearskifte på sommerhusmarkedet. Evt. bekymringer om timingen af lempelserne i forhold til om de kunne give anledning til bobledannelser på sommerhusmarkedet har altså ikke fået tilført næring. Risikoen for prisbobler på sommerhusmarkedet over de kommende år synes med vores øjne stadig ganske beskeden. Vi venter en prisvækst på sommerhuse omtrent på linje med parcelhuse i 2018 – dvs. en prisstigningstakt på 3-4 % - som følge af fortsat fremgang i dansk økonomi og et lavt renteniveau.

Figur 1: Sommerhuspriserne er accelereret op siden foråret



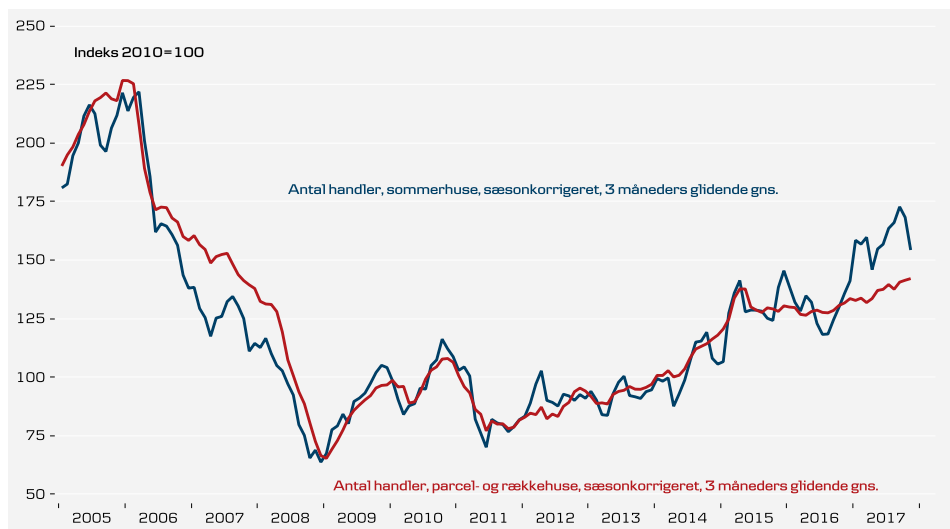
Kilde: boligsiden.dk, Macrobond og egne beregninger

Figur 2: Prisstigningstakten på sommerhuse nærmer sig parcelhuse for første gang siden 2013



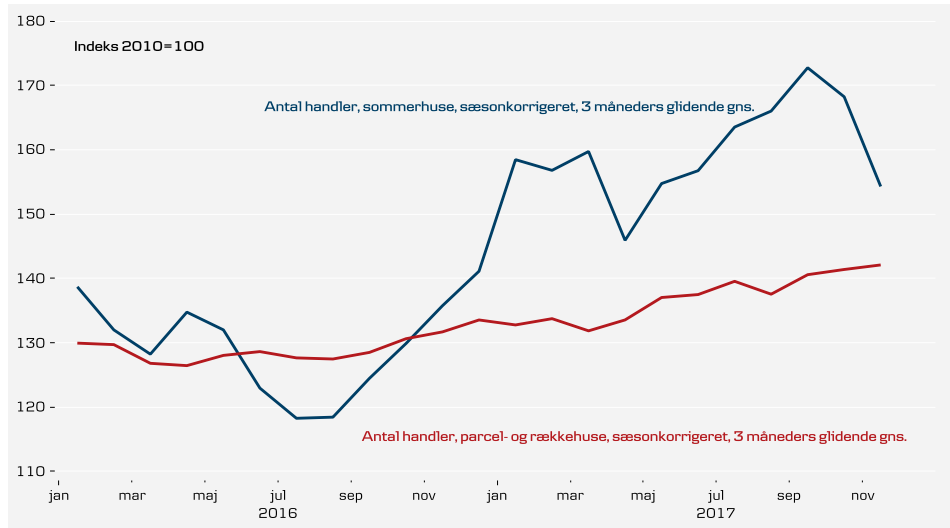
Kilde: boligsiden.dk, Macrobond og egne beregninger

Figur 3: Aktiviteten på sommerhusmarkedet er løbet lidt stærkere end på parcelhusmarkedet



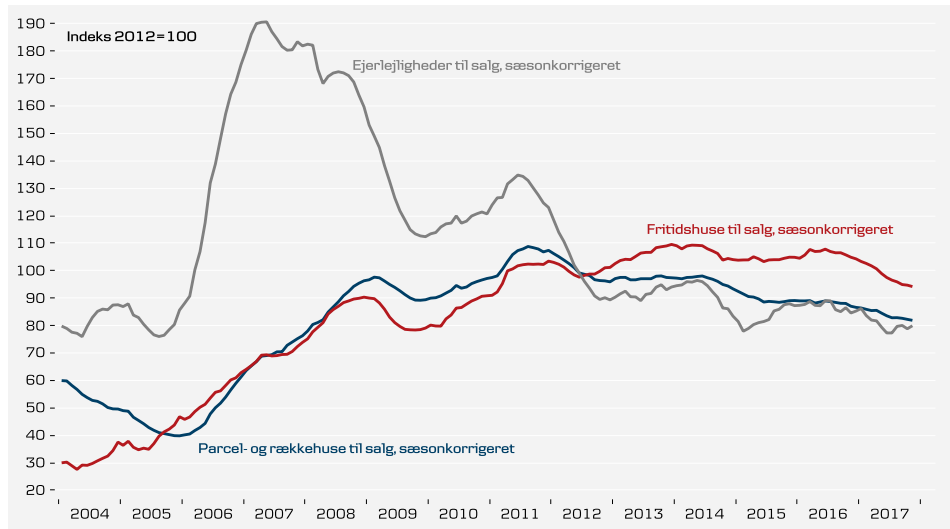
Kilde: home, Macrobond og egne beregninger

Figur 4: Trods fald de seneste måneder har aktiviteten løftet sig på sommerhusmarkedet i 2017



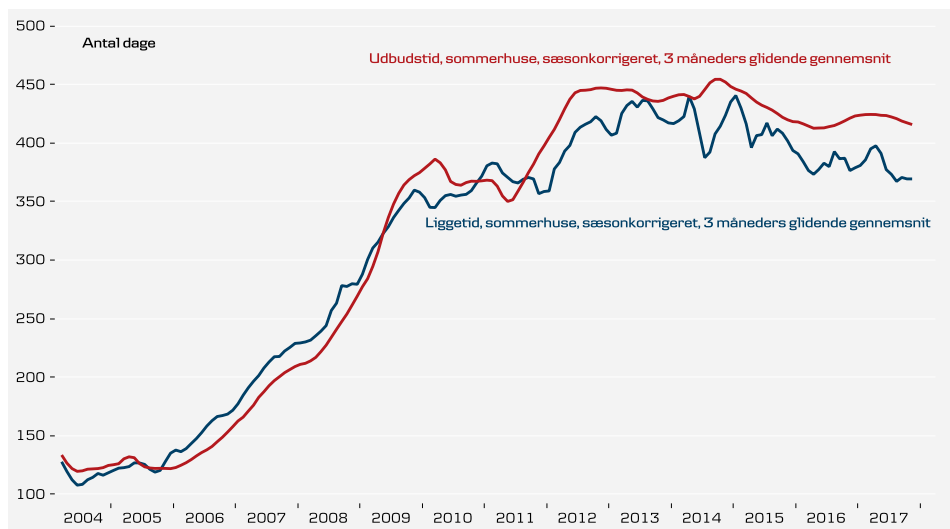
Kilde: home, Macrobond og egne beregninger

Figur 5: For første gang i flere år ser vi et reelt faldende udbud af sommerhuse til salg



Kilde: Finans Danmark, Macrobond og egne beregninger

Figur 6: Kortere liggetider på sommerhusmarkedet over de senere år



Kilde: Finans Danmark, Macrobond og egne beregninger

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.