

4. april 2017



Den danske sommerhusejer anno 2017

- Den typiske danske sommerhusejer er i omegnen af 60 år. Mere end hvert andet sommerhus er ejet af personer over 60 år og kun 5 % af sommerhusejerne er under 40 år.
- Danske sommerhusejere er i høj grad til variabelt forrentede realkreditlån. ”Kun” 30 % af sommerhusudlånet er finansieret med fast rente – det er mindre end på boligmarkedet generelt. Det er især F5-lån og F3-lån, der vælges blandt de variabelt forrentede lån, og flere sommerhusejere har dermed i de senere år skiftet F1-lånet ud.
- Afdragsfriheden udgør cirka 47 % af sommerhusudlånet – omtrent på linje med resten af boligmarkedet. Afdragsfriheden er mest udbredt blandt de unge og de ældre, og i det hele taget understreger tallene, at boligejerne på tværs af aldersgrupper har taget både variabel rente og afdragsfrihed til sig som muligheder i boligfinansieringen.
- Den gennemsnitlige belåningsgrad for realkreditlånet i sommerhuset er på 48,9 %. Selv om der er betydelige forskelle i de gennemsnitlige lånestørrelser på tværs af landet, er der ikke de store forskelle i den gennemsnitlige belåningsgrad. Det er en indikation på, at de ellers tydelige polariseringstendenser på boligmarkedet over de senere år har været væsentligt mere afdæmpet på sommerhusmarkedet.
- Der er betydelige forskelle i friværdierne i kroner og øre på tværs af landets større sommerhuskommuner. Den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus på landsplan er på cirka 675.000 kroner, og den topper i Helsingør med cirka 1.150.000 kroner.
- Selv om friværdierne på sommerhusmarkedet i gennemsnit er høje og belåningsgraderne et godt stykke fra de maksimale 60 %, når vi snakker realkredit, er der en del sommerhuse, som er overbelånte. Godt hver fjerde sommerhusejer har således en belåningsgrad over 60 %. Det skal især ses i lyset af, at sommerhuspriserne stadig er nede med i omegnen af 25 % siden toppen i 2007.
- Regeringen har foreslået, at lånegrænsen for sommerhuse løftes fra 60 % til 75 % for realkreditlån gældende pr. 1. maj. Sommerhusejerne vil primært få gavn af dette forslag via et mindre løft i efterspørgslen efter sommerhuse. Ellers vil det især være sommerhusejere med en belåningsgrad mellem 50-60 % og som samtidig har et boliglån i banken, der vil få glæde af forslaget. De kan skifte en højere rente på banklånet ud med en lavere rente på realkreditlånet. Som altid skal omkostningerne ved omlægning dog holdes op imod gevinsten ved en lavere rente. Omtrent hver fjerde sommerhusejer befinder sig i belåningsintervallet mellem 50-60 % LTV – men vi har ingen data på, hvor mange af disse, der har et boliglån i sommerhuset ved siden af realkreditlånet.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

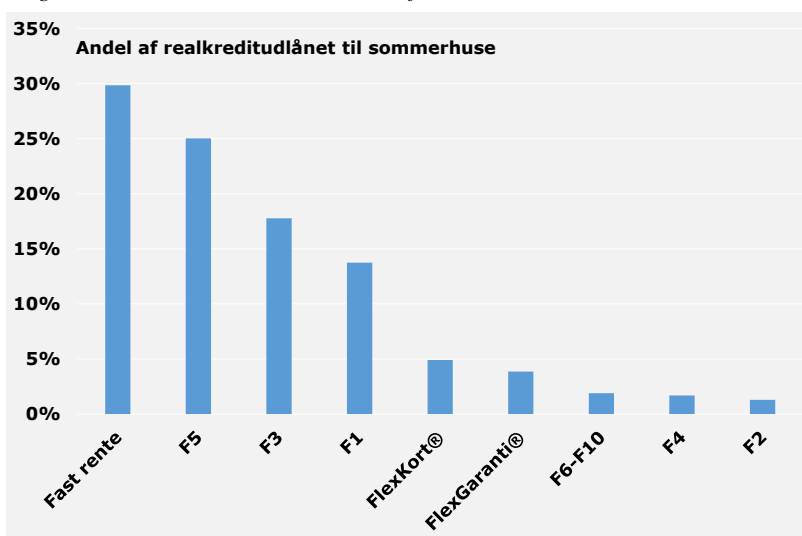
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Sommerhusejerne er mere til variabel rente end boligejerne generelt

Danske sommerhusejere er i høj grad til variabel rente, og især FlexLån® har tiltrukket sig en stor del af efterspørgslen. Hele 61 % af de danske sommerhuse er finansieret med FlexLån®. Denne andel har været nogenlunde stabil over de senere år, men ligesom på boligmarkedet generelt, har sommerhusejerne i stigende grad fravalgt F1-lån og søgt ud mod særligt F3-lån og F5-lån. Det skal ses i lyset af, at de særdeles lave renter har gjort det billigt at sikre sig mod fremtidige rentestigninger for en given periode – og denne forsikring er blevet mere attraktiv som en konsekvens af, at realkreditinstitutterne generelt har øget priserne relativt mere på F1-lån. F5-lånet er nu det mest efterspurgte FlexLån® og cirka hvert fjerde sommerhus er i dag finansieret med F5-lån, mens 18 % af sommerhusene er finansieret med F3-lån og 14 % med F1, jf. figur 1.

Figur 1: Fast rente dækker kun 30 % af realkreditudlånet til sommerhuse



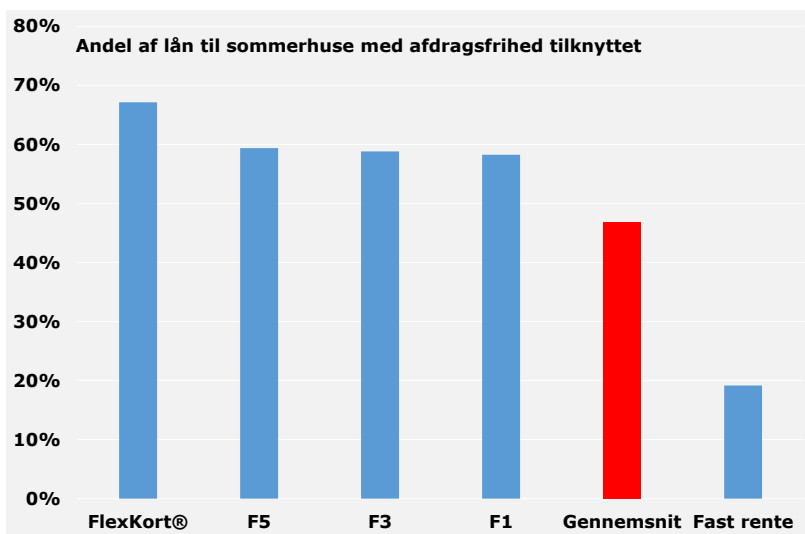
Kilde: Realkredit Danmark

Ud over FlexLån® er der også sommerhusejere, der har finansieret sig med en halvårlig rente via FlexKort® og FlexGaranti®. Samlet set er i omegnen af 70 % af realkreditudlånet til sommerhuse med variabel rente og 30 % er med fast rente. Sommerhusejerne er dermed mere til variabel rente end boligejerne generelt. Ser vi på vores udlån til parcelhusmarkedet er andelen med fast rente eksempelvis oppe på 37 %, mens det til ejerlejligheder er på 33 %. Det er svært at give en præcis forklaring på denne forskel, men det kan måske være et resultat af, at den primære bolig er ens faste base, og her er man alt andet lige mindre villig til at løbe en lige så stor renterisiko. En alternativ forklaring kan være, at det gennemsnitlige realkreditlån på sommerhusmarkedet er mindre end på boligmarkedet generelt, og dermed synes renterisikoen på et FlexLån® knap så stor. Eksempelvis er det gennemsnitlige realkreditlån på parcelhusmarkedet godt 60 % større end på sommerhusmarkedet. Endeligt kan der være en effekt af, at sommerhuskøberne typisk har en relativ høj indkomst, og vi ser, at dem med relativt høje indkomster også har en tendens til at vælge lån med variabel rente.

Sommerhusejerne gør også flittigt brug af afdragsfrihed, men her er tendensen dog nogenlunde på linje med boligejerne generelt. Cirka 47 % af realkreditudlånet til de danske sommerhuse er finansieret med afdragsfrihed. Ikke overraskende er der en klar tendens til, at afdragsfriheden er tilknyttet lån med variabel rente, mens fast rente typisk kombineres med afdrag. Næsten syv ud af ti sommerhuse finansieret med FlexKort® gør brug af afdragsfrihed, mens tæt ved 60 % af de

typiske FlexLån® har afdragsfrihed tilknyttet. Til gengæld er det kun små 20 % af de fastforrentede lån, hvor afdragsfriheden er aktiv, jf. figur 2.

Figur 2: Afdragsfrihed tilknyttes især variabel rente – helt som på boligmarkedet generelt



Kilde: Realkredit Danmark

Stor forskel på lånestørrelsen alt afhængig af låntype og geografi

Det gennemsnitlige realkreditlån på sommerhusmarkedet lyder på godt 667.000 kroner. Er lånet uden afdrag, er det noget større på cirka 870.000 kroner, mens det er på godt 550.000, hvis der afdrages på lånet, jf. tabel 1.

Dykker vi ned på låntyper, er lånestørrelsen mindst, når der er tale om et lån med fast rente og højest, når der er anvendt FlexKort®. På FlexKort® er den gennemsnitlige lånestørrelse på næsten 935.000 kroner. At lånestørrelsen på denne låntype er så meget højere end på andre låntyper generelt, skal ses i lyset af, at det er en relativ ny låntype, der først kom på markedet i efteråret 2013. Det er med andre ord typisk mange nyere lån til køb af sommerhuse, der er givet i FlexKort®, og den gennemsnitlige alder på realkreditlånet er typisk højere på FlexLån® og fastforrentede lån.

Tabel 1: Den gennemsnitlige lånestørrelse på sommerhusmarkedet på tværs af låntype

	Gns. lån pr. låntype	Gns. lån pr. låntype uden afdrag	Gns. lån pr. låntype med afdrag
FlexKort®	933.376	1.015.636	800.232
F1	708.010	894.461	548.555
F3	718.457	887.397	564.885
F5	726.490	852.230	597.619
Fast rente	560.864	793.944	524.357
Gennemsnit	667.245	869.557	553.626

Kilde: Realkredit Danmark

Ikke overraskende er der også store forskelle i den gennemsnitlige lånestørrelse på tværs af landets sommerhuskommuner. I nedenstående tabel 2 er vist den gennemsnitlige størrelse på realkreditlånet for 20 udvalgte sommerhuskommuner. Den største gennemsnitlige lånestørrelse finder vi i Helsingør Kommune med 1.145.000 kroner. Her finder vi også postnummer 3100 Hornbæk – et af

landets dyreste sommerhusområder. Varde Kommune – med blandt andet Blåvand - placerer sig som nummer to på listen over de gennemsnitligt højeste realkreditlån til sommerhuse med små 860.000 kroner. Herefter på 3. pladsen kommer Frederikshavn, hvor Skagen uden tvivl trækker gennemsnittet op.

Tabel 2: Den gennemsnitlige lånestørrelse på sommerhusmarkedet på tværs af landet

Kommunenavn	Gennemsnitlig lånestørrelse	Kommunenavn	Gennemsnitlig lånestørrelse
Helsingør	1.145.793	Nordfyns	618.761
Varde	858.935	Odsherred	588.181
Frederikshavn	836.709	Slagelse	581.115
Gribskov	819.800	Norddjurs	579.023
Fanø	797.185	Bornholm	577.950
Jammerbugt	782.791	Guldborgsund	556.827
Hjørring	761.750	Kalundborg	507.470
Syddjurs	735.999	Aalborg	487.993
Halsnæs	684.921	Vordingborg	480.839
Ringkøbing-Skjern	640.048	Frederikssund	465.512

Kilde: Realkredit Danmark

Trods de betydelige forskelle i lånestørrelsen på tværs af de danske sommerhusområder, er der ikke den store forskel i forhold til den gennemsnitlige belåningsgrad. Belåningsgraden – når vi kun ser på realkreditlånet – svinger fra mellem 46 % til 52 % i de 20 udvalgte sommerhuskommuner, mens den som gennemsnit på sommerhusmarkedet er på 48,9 %. Højeste belåningsgrader finder vi i Guldborgsund og på Bornholm på henholdsvis 52 % og 51 %, mens den er lavest på Fanø og Hjørring på 46 %, jf. tabel 3.

Med tanke på de store prisudsving på boligmarkedet over de senere år, er det egentlig bemærkelsesværdigt, at der ikke er større forskelle på tværs af sommerhusmarkedet. På parcelhusmarkedet er eksempelvis den gennemsnitlige belåningsgrad lavest på Frederiksberg med 36 % og højest på Lolland med 85 % - en forskel på næsten 50 %-point. Det skal blandt andet ses i lyset af, at boligpriserne er steget kraftigt i flere af landets største by-områder over de senere år, mens boligpriserne har været under pres i flere af landdistrikterne. Den relativt lille spredning i de gennemsnitlige belåningsgrader er altså en tydelig indikation på, at polariseringstendenserne har været væsentligt mere afdæmpet på sommerhusmarkedet.

Tabel 3: Den gennemsnitlige belåningsgrad på sommerhusmarkedet på tværs af landet

Kommunenavn	Gennemsnitlig LTV, %	Kommunenavn	Gennemsnitlig LTV, %
Guldborgsund	52	Nordfyns	48
Bornholm	51	Jammerbugt	48
Frederikssund	51	Aalborg	48
Vordingborg	50	Helsingør	48
Kalundborg	50	Norddjurs	47
Odsherred	50	Varde	47
Slagelse	50	Gribskov	47
Halsnæs	49	Frederikshavn	47
Ringkøbing-Skjern	49	Hjørring	46
Syddjurs	49	Fanø	46

Kilde: Realkredit Danmark

Med omtrent ens belåningsgrader og forskelle i sommerhuspriserne på tværs af landet, følger det helt naturligt, at der er store forskelle i friværdierne. Størst friværdi finder vi i Helsingør Kommune med 1.145.000 kroner pr. sommerhus i gennemsnit efterfulgt af Fanø og Gribskov, hvor den gennemsnitlige friværdi også har rundet mere end 1 mio. kroner. I bunden af listen finder vi Aalborg og Kalundborg, hvor friværdien i gennemsnit har passeret lidt mere end 400.000 kroner. Den gennemsnitlige friværdi for den typiske sommerhusejer er aktuelt på cirka 675.000 kroner. Man skal dog erindre, at den gennemsnitlige friværdi ”løftes” på dette marked af, at en del sommerhusejere har optaget realkreditlån i primær bolig til finansiering af sommerhuskøbet.

Tabel 4: Den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus på tværs af landet

Kommunenavn	Gennemsnitlig friværdi	Kommunenavn	Gennemsnitlig friværdi
Helsingør	1.146.673	Bornholm	637.959
Fanø	1.070.347	Odsherred	625.811
Gribskov	1.040.826	Nordfyns	615.145
Varde	882.932	Norddjurs	583.007
Frederikshavn	878.613	Slagelse	536.632
Hjørring	832.396	Guldborgsund	485.296
Jammerbugt	823.665	Frederikssund	448.157
Halsnæs	731.063	Vordingborg	444.749
Syddjurs	676.004	Kalundborg	421.455
Ringkøbing-Skjern	673.486	Aalborg	412.173

Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og egne beregninger

De grå hår har sat sig solidt på sommerhusmarkedet

Det er særdeles usædvanligt, at personer under 30 år køber et sommerhus, og det er endda også usædvanligt, at personer under 40 år køber et sommerhus. Kun 4,4 % af sommerhusejerne er således i alderen fra 30-39 år, og selv om man i de senere år har hørt anekdoter om unge familier i ejerlejligheder med friværdi i bagagen, der ønsker et sommerhus som fristed, er det altså stadig ikke noget, der fylder det store på sommerhusmarkedet. Dermed er 95 % af sommerhusejerne i alderen 40 år og opefter, og den gennemsnitlige ejer af et sommerhus er i dag på 59,4 år. Mere end hver anden sommerhusejer har passeret 60 år, jf. tabel 5. Sommerhusejerne er i det hele taget blevet ”en tand ældre” over de senere år. Tilbage i 2011 lavede vi en lignende undersøgelse, og her var cirka hver tiende sommerhusejer under 40 år.

Der er ikke den store forskel i aldersfordelingen af sommerhusejerne på tværs af landet. Ser vi igen på de 20 udvalgte sommerhuskommuner, så topper alderen i Hjørring på gennemsnitligt 61,6 år, mens den bunder i Gribskov på 58,1 år. Så der er ikke i nogen udpræget grad nogle områder, der virker som en markant større magnet på et ”yngre” segment af potentielle sommerhuskøbere end andre.

Der er ikke den store hokus pokus i ejerfordelingen af sommerhuse på tværs af alder. Når de fleste danskere nærmer sig de fyrre år, er der begyndt at blive mere luft i økonomien i takt med, at man i højere grad har vundet fodfæste på arbejdsmarkedet med højere løn til følge. Dertil kommer også, at de første år, hvor man som familie etablerer sig i nyt hus/lejlighed og har små børn kan være rigtig dyre, og der er hermed ikke plads til mere luksusbetonede udgifter i form af sommerhus. Endelig kan arveaspektet formentlig også spille ind – når familiesommerhuset går i arv, vil det ofte tilfalde en person over fyrre år.

Ser vi på de gennemsnitlige lånestørrelser og belåningsgrader på tværs af alder, er det ikke overraskende, at den gennemsnitlige lånestørrelse til en start vokser og toppe i alderen fra 40-49 år, mens de gennemsnitlige belåningsgrader falder i takt med, at man bliver ældre. Belåningsgraden er tæt på 60 % - og dermed fuld belåning af realkredit – i de ”unge år”, og herefter reduceres belåningsgraden i takt med ejertiden, hvor både afdrag og evt. stigende sommerhuspriser hjælper til.

Tabel 5: Sommerhusejerne på tværs af alder

	Aldersfordeling	Gennemsnitlig lånestørrelse	Gennemsnitlig LTV
20-29	0,4%	620.933	58
30-39	4,4%	665.514	56
40-49	16,6%	723.643	53
50-59	27,3%	665.504	50
60-69	29,8%	645.559	47
70+	21,6%	648.136	45

Kilde: Realkredit Danmark

I forhold til den gennemsnitlige lånestørrelse i kroner og øre er den noget mindre for de 50-59 årige i forhold til 40-49 år, og det skal ses i sammenhæng med, at det især er i denne aldersgruppe, at afdragsfriheden fravælges. Her bunder udbredelsen af afdragsfrie lån på 39 %, mens den eksempelvis er oppe på 50 % for de 30-39 årige og hele 61 % i aldersgruppen 70 år og opefter. Det klassiske mønster med afdragsfrihed i forhold til livscyklen gør sig altså også gældende på sommerhusmarkedet. I de yngre år kan der således være et større behov for afdragsfrihed til at skabe lidt mere luft i budgettet og komme af med anden og dyre gæld, og senere bliver der plads i budgettet til at få reduceret realkreditgælden, og endeligt kommer der et tidspunkt, hvor man ikke ser det store behov for at spare yderligere op i mursten.

Det er måske lidt overraskende at kunne konstatere, at der ikke er den store forskel i forhold til, hvilke låntyper, de forskellige sommerhusejere på tværs af aldersgrupper vælger. Udbredelsen af fastforrentede lån svinger omkring de 30 % på tværs af aldersgrupperne – og den eneste aldersgruppe, der for alvor skiller sig ud, er aldersgruppen 70+, hvor fastforrentede lån er mindst udbredt med en markedsandel på 26,1 %. En typisk fordom ville ellers have været, at de yngre segmenter på boligmarkedet ville være mere villige til at vælge variabel rente, da de i højere grad er ”flasket” op med disse muligheder. Tallene bekræfter dermed nok engang, at boligejerne på tværs af aldersgrupper har taget både variabel rente og afdragsfrihed til sig som muligheder i boligfinansieringen.

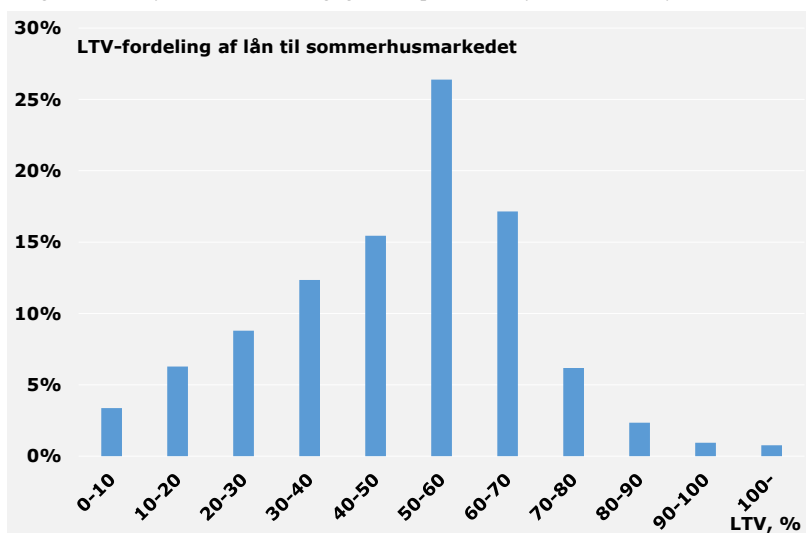
Stor forskel i belåningsgraden på tværs af sommerhusmarkedet

Ikke overraskende er der store forskelle i belåningsgraden på tværs af sommerhusmarkedet. Der er sommerhusejere, hvor realkreditgælden er nærmest ikke eksisterende, og så er der sommerhusejere, som i dag er overbelånte i boligen i kølvandet på faldende sommerhuspriser.

Selv om sommerhuspriserne over de senere år har stabiliseret sig, så er de på landsplan stadig nede med i omegnen af 25 % som gennemsnit, siden de toppede tilbage i 2007. Små 75 % af sommerhusejerne holder sig aktuelt inden for den maksimale lånegrænse på 60 % i forhold til realkreditlånet, mens omtrent godt hver fjerde sommerhusejer har en såkaldt overbelåning.

Regeringen har fremsat lovforslag om at øge lånegrænsen for sommerhuse til 75 % af sommerhusets værdi gældende pr. 1. maj, og det vil efter alt at dømmes blive vedtaget. Med en belåningsgrænse på 75 % af sommerhusets værdi skrumper andelen af overbelånte sommerhusejere fra førnævnte godt 25 % til lidt mere end 5 %. I sig selv vil faldet i overbelåningsgraden dog ikke have den store betydning for den berørte sommerhusejers private økonomi. Dog vil det give en hjælpende hånd, hvis sommerhusejeren overvejer snarligt at sælge boligen, da en højere maksimal lånegrænse alt andet lige må forventes at give et mindre løft i efterspørgslen efter sommerhuse.

Figur 3: Stor forskel i belåningsgraden på tværs af sommerhusejerne



Kilde: Realkredit Danmark

Ud over et mindre løft til efterspørgslen efter sommerhuse, er det formentlig primært eksisterende sommerhusejere med belåningsgrader på i omegnen af 50-60 % af LTV i realkrediten, der får størst glæde af en højere belåningsgrænse. Og det hvis de vel at mærke har et banklån ved siden af realkreditlånet, og dermed får bedre muligheder for at lægge banklånet om til et realkreditlån. Derved kan typisk spares en hel del udgifter på rentefronten. Som altid vil der dog være omkostninger med en sådan omlægning, og man skal dermed sikre sig, at gevinsten ved omlægningen overstiger omkostningerne. Som tommelfingerregel vil man typisk skulle have et banklån på i omegnen af 100.000 kroner før øvelsen kan betale sig – men denne grænse er ikke sort/hvid og meget afhænger i sagens natur af renteforskellen mellem ens banklån og det realkreditlån, man ønsker at hjemtage.

Omtrent hver fjerde sommerhusejer har en belåningsgrad i sommerhuset på mellem 50 % og 60 %. Det er et åbent spørgsmål, hvor mange af disse, der har et banklån. Mange sommerhusejere optager typisk også realkreditlån i friværdien i egen primær bolig, og undgår dermed banklånet i finansieringen af sommerhuset. Vores tal viser, at omtrent 20 % af de danske sommerhusejere har kombinationen af både et realkreditlån og et banklån.

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.