

## Det er blevet dyrere at købe og finansiere sommerhuskøbet

**De seneste to år har budt på kraftige prisstigninger på sommerhusmarkedet, mens begyndelsen på 2022 har budt på markant stigende renter. Det gør det dyrere at få sommerhusdrømmen opfyldt, da man både skal have flere penge op af lommen for at købe et sommerhus, og samtidig fylder finansieringen mere i budgettet.**

- Et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. kunne købes for lidt mere end 1,5 mio. kr. i begyndelsen af 2020. I dag koster det samme sommerhus næsten 2 mio. kr. I tillæg er renterne skudt markant i vejret, og vi er på blot fire måneder gået fra en rente på 1,5% til 3% på et fastforrentet 30-årigt realkreditlån. Inden coronakrisen brød ud kunne man finansiere sommerhuskøbet til en rente på 1%.
- Det betyder, at potentielle sommerhuskøbere skal have flere penge op af lommen, hvis de vil købe det samme sommerhus som for 2 år siden, mens de samtidig også skal finde flere penge i det månedlige budget til finansieringen. En sommerhuskøber skal således i dag betale 6.400 kr. om måneden i renter, bidrag og afdrag for at finansiere det gennemsnitlige sommerhus på 90 kvm., hvis vi antager, at de finansierer købet med et realkreditlån for 75% af værdien, og medbringer resten som udbetaling. For to år siden kunne man slippe med 4.200 kr. – altså en forskel på 2.200 kr. om måneden svarende til en stigning på 52%.
- Tager vi et blik på de 20 største sommerhuskommuner, som dækker godt 70% af bestanden af sommerhuse i Danmark, så er det blevet dyrere i alle kommuner at få finansieret sommerhuskøbet. Den mindste stigning ser vi i Skive Kommune på 21%, hvilket hænger sammen med, at prisen på et sommerhus kun er steget marginalt, så her bliver finansieringen primært dyrere pga. de stigende renter. Ser vi i den anden ende af spektret, så er det blevet 75-80% dyrere at finansiere det gennemsnitlige sommerhus i kommunerne Frederikssund, Guldborgsund, Odsherred, Vordingborg og Gribskov. Det hænger naturligvis sammen med, at priserne er steget mest i disse kommuner, hvortil rentestigningen så kommer på toppen af det.
- Et sommerhus kan i dag belånes med 75% realkreditlån mod før 60%. Derudover benytter nogle sommerhuskøbere friværdien i deres helårsbolig til at finansiere dele af sommerhuset med. Det gør de fordi, at bidragssatsen er lavere ved belåning af et helårshus ligesom man også kan udnytte, at man skærer den yderste og dyreste del af realkreditfinansieringen i sommerhuset væk. I tillæg kan man også benytte muligheden til at fjerne behovet for et banklån. Det vil samlet set medvirke til at gøre finansieringen billigere.
- Man kan også vælge at leje sit sommerhus ud nogle uger om året, hvis man ikke selv benytter det. På den måde kan man også nedbringe udgiften ved at have et sommerhus. Sidste år bød på rekordmange overnatninger i danske feriehuse, og meget tyder på, at 2022 også kommer til at gå i et hæsblæsende tempo på udlejningsfronten.

**Tabel. Udvikling i finansieringen i landets 20 største sommerhusområder fra starten af coronakrisen til begyndelsen af 2022.**

	<b>Pris 2020 (jan-mar)</b>	<b>Pris i dag (jan-mar)</b>	<b>Finansiering 2020</b>	<b>Finansiering i dag</b>	<b>Forskel i kr.</b>	<b>Forskel i %</b>
Frederikssund	1.187.000	1.759.000	3.200	5.700	2.500	78%
Guldborgsund	1.097.000	1.652.000	3.000	5.300	2.300	77%
Odsherred	1.577.000	2.349.000	4.300	7.500	3.200	74%
Vordingborg	1.130.000	1.682.000	3.100	5.400	2.300	74%
Gribskov	2.256.000	3.325.000	6.100	10.600	4.500	74%
Halsnæs	1.786.000	2.530.000	4.900	8.100	3.200	65%
Bornholm	1.549.000	2.111.000	4.200	6.800	2.600	62%
<b>Hele landet</b>	<b>1.538.000</b>	<b>1.979.000</b>	<b>4.200</b>	<b>6.400</b>	<b>2.200</b>	<b>52%</b>
Kalundborg	1.238.000	1.548.000	3.400	5.000	1.600	47%
Lolland	946.000	1.186.000	2.600	3.800	1.200	46%
Syddjurs	1.564.000	1.943.000	4.300	6.200	1.900	44%
Norddjurs	1.253.000	1.529.000	3.400	4.900	1.500	44%
Aalborg	899.000	1.126.000	2.500	3.600	1.100	44%
Slagelse	1.362.000	1.656.000	3.700	5.300	1.600	43%
Ringkøbing-Skjern	1.436.000	1.724.000	3.900	5.500	1.600	41%
Jammerbugt	1.640.000	1.971.000	4.500	6.300	1.800	40%
Frederikshavn	1.542.000	1.768.000	4.200	5.700	1.500	36%
Thisted	1.208.000	1.372.000	3.300	4.400	1.100	33%
Varde	1.644.000	1.787.000	4.500	5.700	1.200	27%
Hjørring	1.628.000	1.707.000	4.400	5.500	1.100	25%
Skive	1.015.000	1.038.000	2.800	3.400	600	21%

Anm.: Sommerhuskøbet finansieres med 75% realkreditlån og en udbetaling på 25%. Renten er fast med afdrag over 30 år. Renten er i dag 3%, mens den for to år siden var 1%. Bidragsatsen er 0,79%. Der er taget højde for omkostninger i forbindelse med låneoptagelsen. Skat 25,6%. Afrundet. Alle beregninger er foretaget 22. april 2022.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Boligsiden og Totalkredit.

Redaktion: Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: [BF@al-bank.dk](mailto:BF@al-bank.dk). Analysen er afsluttet 22. april 2022.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information. Anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. eller som investeringsrådgivning. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.