

Skal man eje eller leje sommerhuset?

2021 var et endnu et hæsblesende år på det danske sommerhusmarked, hvor rekordmange valgte at leje et sommerhus til at holde ferie i. Vi tager derfor i denne analyse en status på det at eje eller leje et sommerhus.

Det danske sommerhusmarked har oplevet en kraftig medvind de senere år. Først kom forbedrede belåningsmuligheder, mens også bundfradraget ved udlejning af sommerhus via bureau blev hævet markant. Hertil er så kommet 2 år med skyhøje handelsaktivitet på sommerhusmarkedet. Inden man køber et sommerhus, skal man derfor være bevidst om, at det er en større investering. Her skal man naturligvis huske på, at det ikke kan gøres op i penge alene, da man samtidig får et samlingssted for familien i ferierne. Man kan dog også leje sommerhuset ud en del af året, og på den måde får dækket nogle af omkostningerne ved at eje sommerhuset.

Det koster det at eje et sommerhus

Tager vi udgangspunkt i et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvm., så koster det i dag ca. 1,4 mio. kr. at købe. Sommerhuset kan finansieres med et realkreditlån som udgør 75% af prisen, mens resten skal finansieres med et banklån og/eller opsparing på min. 5% af husets værdi. Vælger man et 30-årigt fastforrentet realkreditlån, giver det en månedlig omkostning til renter og bidrag på realkredit- og banklån på 3.420 kr. efter skat (1. år). Dertil kommer omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, renovation og vedligeholdelse, der løber op i ca. 3.120 kr. om måneden.

Tabel 1. Sommerhus – omkostninger ved at eje	
	75 pct. realkredit (fastforrentet) og 20 pct. banklån
Drift (fx forsikring, renovation og vedligeholdelse)	1.960 kr.
Boligskatter	1.160 kr.
Renter og bidrag efter skat (1. år)	3.420 kr.
Omkostninger i alt pr. måned	6.540 kr.
Omkostninger i alt pr. år	78.480 kr.
Antal uger i lejet sommerhus for samme beløb	17

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Totalkredit og Nasdaq. Beregningen er foretaget 22. marts 2022 med dagens renteniveau. Der er ikke taget højde for udgifter til el, vand og varme. Afrundet.

En oplagt økonomisk overvejelse er, om det bedre kan betale sig at leje et sommerhus i stedet for at købe det. Hvis vi antager, at et almindeligt sommerhus kan lejes for ca. 4.500 kr. om ugen, afhængig af sæson, betyder det, at man for de ca. 78.500 kr., som det koster at eje et gennemsnitligt sommerhus, kan leje et sommerhus i 17 uger for de samme penge.

Har man friværdi i sin helårsbolig, så kan man i stedet finansiere sit sommerhus med 100% realkreditlån, hvilket vil nedbringe omkostningerne ved at eje et sommerhus.

Hjælpende økonomisk hånd ved udlejning af sommerhuset

Det er muligt at reducere nogle af omkostningerne ved at eje et sommerhus, hvis man i perioder hen over året lejer det ud. Tager vi udgangspunkt i de førromtalte 4.500 kr. i leje om ugen, og lader et udlejningsbureau stå for det praktiske, kan et almindeligt sommerhus indbringe ca. 2.600 kr. om

ugen efter omkostninger til bureauet og skat. Det er naturligvis meget afhængigt af, hvor mange uger om året, man lejer sommerhuset ud, og hvor meget udlejningsbureauet tager i honorar. I dette eksempel er det antaget, at udlejningsbureauet tager ca. 40% af indtægten. Lejer man fx huset ud i 17 uger om året, så er der også nogle uger tilbage i højsæsonen, hvor man selv kan bruge det. De 17 ugers udlejning vil forbedre økonomien i at eje sommerhuset. Det reducerer nettoomkostningen ved at eje med ca. 44.000 kr. og svarer til ca. 10 ugers leje af sommerhus.

Kraftig efterspørgsel på udlejning i 2022

Sidste år bød på det højeste antal overnatninger i danske feriehusene nogensinde med i alt 21,8 mio. overnatninger. Det var især de danske gæster, som trak læsset, og antallet af danske gæster er mere end fordoblet, hvis vi sammenligner 2021 med 2019 og tiden før corona. Omvendt manglede de udenlandske gæster i stor stil, hvor antallet af tyske gæster var 23% lavere i 2021 sammenlignet med 2019, mens de øvrige udenlandske overnatninger faldt med 72% (tabel 2).

Tager vi et geografisk spadestik dybere, så kan vi se, at fremgangen i det samlede antal overnatninger er bredt funderet i det meste af landet, hvor det kun er landsdel Sydjylland, der oplevede en minimal tilbagegang fra 2019 til 2021 på 1,3%. Det er særligt i landsdelene Østsjælland, Østjylland, Vest- og Sydsjælland og Nordjylland, at fremgangen i antallet af overnatninger har været størst, og de er alle gået frem med 15% eller mere (tabel 2).

De danske gæster har særligt valgt at booke et feriehus i Vest- og Sydjylland, hvor de danske overnatninger er buldret frem med henholdsvis 153% og 140% fra 2019 til 2021. Højdespringeren i fremgangen i antallet af overnatninger er Ringkøbing-Skjern Kommune, som er gået frem med hele 215% fra 2019 til 2021 (tabel 3).

Landsdelen Sydjylland har været hårdest ramt af de manglende udenlandske gæster, selvom landsdelen oplevede en markant fremgang i de danske overnatninger. Fra 2019 til 2021 faldt antallet af tyske overnatninger med 24% og øvrige udenlandske overnatninger med 67% i landsdelen (tabel 4).

Ser vi fremad, så forventer vi, at 2022 kommer til at byde på ændrede tendenser, end det vi har været vidne til de sidste par år. Der er udsigt til, at det bliver lettere at komme udenfor landets grænser, hvilket vil give færre danske gæster i feriehusene, mens det omvendt kan få flere udenlandske gæster til landet. Ser vi på bookingerne for resten af året, så indikerer de, at 2022 har kurs mod endnu et godt år for feriehusene. Bookingerne for resten af året viser, at der ved udgangen af januar var booket 375.736 uger til resten af året. Det er en stigning på 11% i forhold til samme tidspunkt sidste år, og samtidig også højere end i 2020 og 2019 på samme tidspunkt. Det er især de udenlandske bookinger, navnlig tyskere, som brager frem med 31% i forhold til sidste år, mens de danske bookinger omvendt går tilbage med 34%.

Den kraftige efterspørgsel efter at holde sommerferie under hjemlige himmelstrøg kan have fået priserne på udlejning op. Hvis vi antager, at det i stedet koster 5.500 kr. at leje et sommerhus, afhængig af sæson, så betyder det, at man for de ca. 78.500 kr., som det koster at eje et gennemsnitligt sommerhus, kan leje et sommerhus i 14 uger for de samme penge.

Der er en dog en række parametre, som kan rykke på resultaterne ovenfor, såsom den fremtidige prisudvikling på sommerhuse, beliggenhed, størrelse på sommerhuset, indretningen af sommerhuset og størrelsen på honoraret til udlejningsbureauet.

Tabel 2. Oversigt over antal overnatninger i danske feriehuse – samlede overnatninger

	2019	2020	2021	Procentuel ændring 2019 til 2021	Procentuel ændring 2020 til 2021
Hele landet	20.728.073	19.864.094	21.848.863	5,4%	10,0%
Landsdel Nordsjælland	543.174	555.133	579.787	6,7%	4,4%
Frederikssund	57.594	60.702	69.924	21,4%	15,2%
Gribskov	320.537	332.167	329.577	2,8%	-0,8%
Halsnæs	123.612	118.489	132.352	7,1%	11,7%
Landsdel Bornholm	830.153	797.787	898.748	8,3%	12,7%
Landsdel Østsjælland	19.392	22.192	24.177	24,7%	8,9%
Landsdel Vest- og Sydsjælland	1.671.336	1.853.120	1.947.363	16,5%	5,1%
Guldborgsund	688.493	763.242	851.368	23,7%	11,5%
Kalundborg	129.504	130.874	116.630	-9,9%	-10,9%
Lolland	165.446	200.709	203.314	22,9%	1,3%
Odsherred	314.146	363.149	369.416	17,6%	1,7%
Slagelse	74.178	78.033	83.469	12,5%	7,0%
Vordingborg	190.597	200.214	195.440	2,5%	-2,4%
Landsdel Fyn	1.055.817	1.015.210	1.056.831	0,1%	4,1%
Landsdel Syddjylland	6.539.665	5.716.474	6.452.345	-1,3%	12,9%
Varde	3.520.856	3.036.877	3.442.137	-2,2%	13,3%
Landsdel Østjylland	1.576.740	1.731.280	1.862.246	18,1%	7,6%
Norddjurs	362.090	420.526	461.193	27,4%	9,7%
Syddjurs	675.382	752.078	814.087	20,5%	8,2%
Landsdel Vestjylland	5.015.323	4.537.129	5.075.627	1,2%	11,9%
Ringkøbing-Skjern	3.444.305	2.986.503	3.348.482	-2,8%	12,1%
Skive	154.487	167.964	176.553	14,3%	5,1%
Landsdel Nordjylland	3.398.999	3.609.528	3.903.203	14,8%	8,1%
Frederikshavn	405.145	465.510	504.188	24,4%	8,3%
Hjørring	877.080	881.940	1.001.306	14,2%	13,5%
Jammerbugt	890.612	927.853	980.077	10,0%	5,6%
Thisted	586.309	602.722	665.414	13,5%	10,4%
Aalborg	227.750	259.112	240.578	5,6%	-7,2%

Anm.: Landsdel København By og Københavns Omegn er udeladt pga. manglende data.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Danmarks Statistik.

Tabel 3. Oversigt over antal overnatninger i danske feriehus – danske overnatninger

	2019	2020	2021	Procentuel ændring 2019 til 2021	Procentuel ændring 2020 til 2021
Hele landet	5.342.781	8.954.064	10.952.387	105,0%	22,3%
Landsdel Nordsjælland	278.142	425.504	454.611	63,4%	6,8%
Frederikssund	29.781	44.910	53.342	79,1%	18,8%
Gribskov	159.161	258.781	258.471	62,4%	-0,1%
Halsnæs	67.261	89.013	105.275	56,5%	18,3%
Landsdel Bornholm	381.499	500.652	607.313	59,2%	21,3%
Landsdel Østsjælland	9.572	16.356	17.680	84,7%	8,1%
Landsdel Vest- og Sydsjælland	690.166	1.191.806	1.377.344	99,6%	15,6%
Guldborgsund	266.147	473.914	596.186	124,0%	25,8%
Kalundborg	57.172	85.749	84.603	48,0%	-1,3%
Lolland	58.231	115.405	131.981	126,7%	14,4%
Odsherred	155.754	264.445	279.914	79,7%	5,8%
Slagelse	27.234	47.433	56.674	108,1%	19,5%
Vordingborg	75.777	125.178	135.185	78,4%	8,0%
Landsdel Fyn	436.812	599.459	701.993	60,7%	17,1%
Landsdel Syddjylland	1.028.676	1.866.728	2.465.816	139,7%	32,1%
Varde	440.789	890.061	1.218.028	176,3%	36,8%
Landsdel Østjylland	711.924	1.111.283	1.329.824	86,8%	19,7%
Norddjurs	181.922	273.083	333.432	83,3%	22,1%
Syddjurs	295.395	499.181	597.826	102,4%	19,8%
Landsdel Vestjylland	728.591	1.394.445	1.844.964	153,2%	32,3%
Ringkøbing-Skjern	323.553	729.584	1.018.063	214,7%	39,5%
Skive	69.920	102.486	115.783	65,6%	13,0%
Landsdel Nordjylland	1.067.730	1.835.814	2.133.275	99,8%	16,2%
Frederikshavn	162.903	289.160	328.026	101,4%	13,4%
Hjørring	236.430	420.258	499.054	111,1%	18,7%
Jammerbugt	252.499	433.406	498.250	97,3%	15,0%
Thisted	162.180	268.539	335.216	106,7%	24,8%
Aalborg	75.908	146.698	139.266	83,5%	-5,1%

Anm.: Landsdel København By og Københavns Omegn er udeladt pga. manglende data.
Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Danmarks Statistik.

Tabel 4. Oversigt over antal overnatninger i danske feriehus – tyske overnatninger

	2019	2020	2021	Procentuel ændring 2019 til 2021	Procentuel ændring 2020 til 2021
Hele landet	13.297.294	10.304.537	10.311.180	-22,5%	0,1%
Landsdel Nordsjælland	133.387	93.328	87.858	-34,1%	-5,9%
Frederikssund	12.792	10.585	10.909	-14,7%	3,1%
Gribskov	77.956	53.505	49.585	-36,4%	-7,3%
Halsnæs	34.343	22.961	20.996	-38,9%	-8,6%
Landsdel Bornholm	387.342	283.495	272.062	-29,8%	-4,0%
Landsdel Østsjælland	4.708	3.709	4.120	-12,5%	11,1%
Landsdel Vest- og Sydsjælland	767.738	597.507	502.258	-34,6%	-15,9%
Guldborgsund	353.244	271.554	240.095	-32,0%	-11,6%
Kalundborg	42.458	36.340	25.267	-40,5%	-30,5%
Lolland	91.832	80.462	64.388	-29,9%	-20,0%
Odsherred	115.640	86.095	73.991	-36,0%	-14,1%
Slagelse	33.363	25.514	21.863	-34,5%	-14,3%
Vordingborg	94.317	68.520	52.724	-44,1%	-23,1%
Landsdel Fyn	458.424	346.208	304.503	-33,6%	-12,0%
Landsdel Syddjylland	5.085.607	3.735.371	3.845.141	-24,4%	2,9%
Varde	2.895.442	2.106.299	2.175.430	-24,9%	3,3%
Landsdel Østjylland	564.188	524.520	465.336	-17,5%	-11,3%
Norddjurs	117.888	119.543	115.023	-2,4%	-3,8%
Syddjurs	240.080	215.993	190.291	-20,7%	-11,9%
Landsdel Vestjylland	4.033.327	3.068.469	3.151.056	-21,9%	2,7%
Ringkøbing-Skjern	2.980.276	2.220.265	2.288.602	-23,2%	3,1%
Skive	59.299	55.770	55.073	-7,1%	-1,2%
Landsdel Nordjylland	1.852.731	1.647.017	1.661.074	-10,3%	0,9%
Frederikshavn	156.716	153.691	155.401	-0,8%	1,1%
Hjørring	508.326	435.621	477.610	-6,0%	9,6%
Jammerbugt	528.565	462.220	457.940	-13,4%	-0,9%
Thisted	376.605	318.495	315.852	-16,1%	-0,8%
Aalborg	103.347	99.394	92.411	-10,6%	-7,0%

Anm.: Landsdel København By og Københavns Omegn er udeladt pga. manglende data.
Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Danmarks Statistik.

Redaktion: Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Studentermedhjælper Magnus Poulsen, mail: mapo@al-bank.dk.
Analysen er afsluttet 22. marts 2022.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information til personlig brug. anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. 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.