

Pressemeddelelse

5. juli 2017

Sommerhuskøb og udlejning – kan det betale sig?

Historisk lave renter, mulighed for højere belåning med realkredit, rekordhøj udlejning af sommerhuse og sommerhuspriser, der stadig ligger betydeligt under toppen for 10 år siden. Det er en situation, der kan få mange til at overveje køb af sommerhus.

Finanskrisen ramte hårdt på markedet for sommerhuse, der ifølge Danmarks Statistik stadig handles med en ofte betydelig rabat i forhold til toppen i de glade 00'ere.

Danskerne har imidlertid fået flere penge mellem hænderne, siden opturen i dansk økonomi startede for alvor i 2013, og fremgangen ses også i de stigende priser på helårsboliger. Og stigende friværdier varsler historisk set en stigende interesse for sommerhuse. Dertil kommer flere andre forhold, der kan indikere, at sommerhuspriserne måske er ved at bunde ud.

Således har man i år fået mulighed for at belåne sommerhuskøb med realkredit op til 75 procent – hvor grænsen før kun var på 60 procent. Renten er stadig historisk lav – både faste og variable renter. Oveni kommer den massive efterspørgsel efter sommerhuse til leje, som har sat rekord hvert år siden 2014.

Forhold, der kan give anledning til overvejelser om køb af et sommerhus som en gunstig investering med henblik på udlejning. Men hvordan hænger det sammen økonomisk?

Det er et spørgsmål, det er umuligt at svare entydigt på, fordi der er så mange forskellige forhold, der spiller ind. Et af de mest afgørende er naturligvis beliggenheden. Ligger sommerhuset i et populært område, er det dyrere at købe – men det er også nemmere at leje ud, og lejeindtægten er højere end i et mindre populært område.

Et sommerhus i et populært område er også nemmere at komme af med. En undersøgelse af Boliga.dk af samtlige sommerhushandlere i 2016 viste således, at sommerhuse til to millioner kroner eller mere var til salg i gennemsnitligt 219 dage, mens det tog 100 dage mere at sælge et sommerhus til under 1 million kroner.

Feriehusudlejernes Brancheforening forsøger at give et realistisk bud på, hvordan køb af et sommerhus til en rimelig pris i et populært område hænger sammen, når der tages højde for alle udgifter.

Konklusion: Det giver underskud. Måske.

Sommerhuset ligger ved Vesterhavet i det sydvestjyske. Det koster 1,3 millioner kroner og udlejes 14 uger i højsæsonen. Der lægges 65.000 kroner i udbetaling og optages et F-kort lån uden afdrag samt et banklån. Ejerudgifter og vedligeholdelse løber op i 45.000 kroner. Samlet lyder de årlige udgifter på 72.590 kroner og efter modregning af lejeindtægterne efter skat på godt 50.000 kroner, når vi frem til, at det koster 1.705-

1.860 kroner om måneden at eje dette sommerhus – selv med så rekordlave renter og fuld udlejning i højsæsonen.

Vi kan dog trække de knap 700 kroner fra som afdrages månedligt på banklånet, da det kan regnes for at være en opsparing, så vi lander på 1.022-1.177 kroner per måned – det koster altså rundt regnet en tusse om måneden at eje dette sommerhus.

Og så er der ikke taget højde for handelsomkostninger ved køb og især salg, som ved et sommerhus til denne pris typisk løber op i 100.000-150.000 kroner.

Men regnestykket kan også ændre sig til den anden side. Hvis man fx har en tidshorisont på 20 år, så er der - med risiko for det modsatte - gode chancer for, at huset kan sælges til en noget højere pris til den tid. Og en fortjeneste er skattefri.

Dertil kommer, at den forventede udlejning er sat i den lave ende.

- Vi har forudsat en udlejning på 14 uger, hvilket er under landsgennemsnittet på 15,5 uger. Og i netop det område, som eksemplet tager udgangspunkt i, er den gennemsnitlige udlejning 19 uger. Ved det antal uger er der balance i regnskabet, og man skal ikke have penge op af lommen, siger Carlos Villaro Lassen, direktør i Feriehusudlejernes Brancheorganisation.

Han mener dog ikke, at folk skal afholde sig fra at købe et sommerhus, selv om det i udgangspunktet ikke nødvendigvis er en overskudsforretning.

- Køber man et sommerhus, så har man noget, der giver stor nytteværdi og glæde. Og med den massive efterspørgsel vi oplever efter sommerhuse fra især udenlandske lejere, så er der en ret sikker supplerende indkomstkilde her i form af udlejning. På længere sigt er jeg overbevist om, at vi vil støt stigende priser på sommerhuse, som med et antal på 200.000 er i begrænset antal i forhold til en befolkning på næsten 6 millioner mennesker, siger Carlos Villaro Lassen.

Jens Nyholm, cheføkonom i Spar Nord, erkender, at der er gode argumenter for at købe et sommerhus lige nu.

- Selv om der er mange gode argumenter for, at sommerhusene vil stige i pris fremover, så er der også visse forhold, der får mig til kun at være forsigtig optimist. Hvilke grupper er det egentlig, der efterspørger sommerhuse? Hvis det er børnefamilier, der også gerne vil på ski- og sommerferie, og som skal betale meget høje priser for det parcelhus, de køber – har de så råd? Og generelt så lever vi i dag i en verden med meget lave flypriser og billige rejsemål inden for rækkevidde, som har gjort os meget mere rejselystne end for 20-30 år siden. Måske er der færre – især blandt de yngre generationer – som fremover har lyst til at købe et sommerhus, siger Jens Nyholm.

EKSEMPEL – sommerhuskøb og udlejning

Sommerhus:	1,3 millioner kroner
Beliggenhed:	Sydvestjylland ved Vesterhavet
Udbetaling:	65.000 kroner (5 procent af købsprisen)
Belåning:	75 procent i realkredit, F-kort lån, 30 år, afdragsfri 20 procent i banklån, 20 år, 4,95 procent med afdrag

INDTÆGTER - på årsbasis ved udlejning 14 uger i højsæsonen

Lejeindtægt 1)	55.000 kroner
Forbrugsafgifter 2)	5.000 kroner
Samlet lejeindtægt før skat	60.000 kroner
Bundfradrag 3)	-21.400 kroner
Lejeindtægt minus bundfradrag	38.600 kroner
Fradrag på 40 procent	-15.440 kroner
Lejeindtægt til beskatning	23.160 kroner
Indkomst efter skat:	
Ved positiv kapitalindkomst 42 procent 4)	50.273 kroner
Ved negativ kapitalindkomst 34 procent 4)	52.126 kroner

Kilde: Feriehusudlejernes Brancheforening

- 1) Indtægten, som udlejer får efter, at udlejningsbureauet har fået sin andel, der dækker markedsføring m.v.
- 2) El, vand, m.v. - betales til udlejer og medregnes i lejeindtægt
- 3) Ved udlejning gennem bureau er de første 21.400 kroner skattefrie
- 4) Lejeindtægt og forbrugsafgifter beskattes som kapitalindkomst i den kommune, hvor man har fast bopæl

UDGIFTER - på årsbasis

Ejerudgifter 5)	30.000 kroner
Vedligeholdelse 6)	15.000 kroner
Nettoydelse på lån:	
Realkredit, F-kort, afdragsfri, 30 år	10.416 kroner
Banklån, 4,95 procent, 20 år 7)	17.174 kroner
Udgifter i alt	72.590 kroner

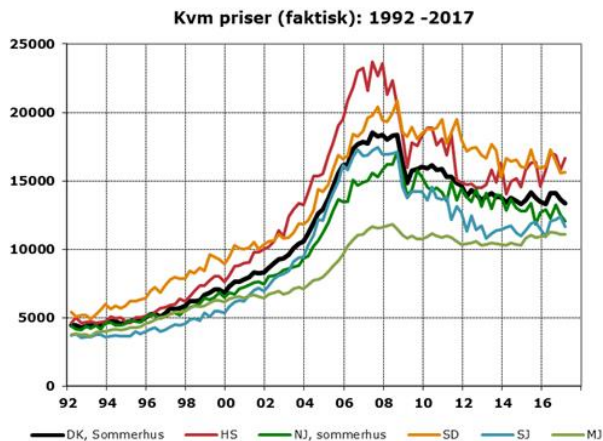
5) Ejendomsskat, ejendomsværdiskat, husforsikring, renovation m.v.

6) Inventar, internet, maling m.v.

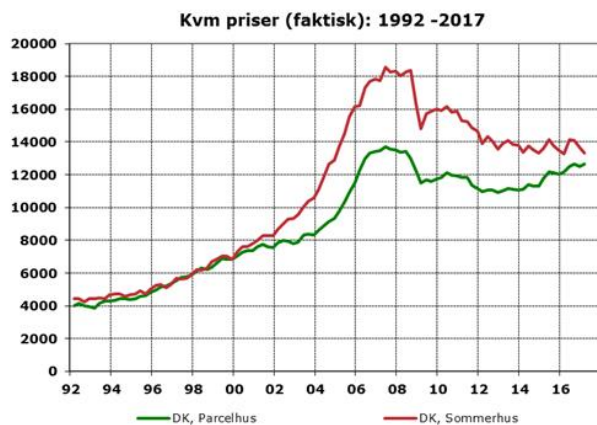
7) Afdrag er 8.196 kroner/år. 683 kroner/md. Afdrag er reelt at betragte som en opsparing, ikke en egentlig udgift

NETTOOPGØRELSE - lejeindtægter efter skat minus udgifter:

Ved positiv kapitalindkomst, 42 procent	-22.317 kr.
Ved negativ kapitalindkomst, 34 procent	-20.464 kr.



Regioner: I alle regioner ligger priserne på sommerhuse stadig under toppen, der blev nået omkring 2006-2008.



Landsplan: Kvadratmeterpriserne på helårsboliger og sommerhuse fulgtes pænt ad op gennem 90'erne. Men fra 2003, hvor afdragsfrie lån bliver indført, stiger sommerhusene voldsomt i pris, da netop denne låntype bliver populær ved køb af fritidsboliger.

Kilde: Danmarks Statistik

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Jens Nyholm, Cheføkonom, Spar Nord, tlf. 9634 4057, jny@sparnord.dk

Carlos Villaro Lassen, Direktør, Feriehusudlejernes Brancheforening, tlf. 3110 1090, info@fbnet.dk

Flemming Østergaard, Presse & Content Manager, Spar Nord, tlf. 2527 6957, flo@sparnord.dk

Om Spar Nord

Med 400.000 kunder, 1.528 medarbejdere og 56 lokale banker (filialer) over hele landet er Spar Nord blandt de største banker i Danmark. I 2016 leverede Spar Nord et resultat før skat på 1.028 millioner kroner – et af de bedste resultater i bankens snart 200 år lange historie.

Spar Nord ejes af cirka 112.000 aktionærer. For yderligere information se www.sparnord.dk