

## Giv sommerhusdrømmen et økonomitjek

Foråret står på spring og lige om hjørnet ligger påskeferien, som typisk er højsæson for boligsøgende på jagt efter sommerhus. Og meget kunne tyde på, at der kommer mange besøgende i år. Ifølge en aktuel undersøgelse fra Voxmeter svarer 0,7 pct. af de adspurgte danskere i 1. kvartal 2017 at de har en intention om at købe et sommerhus – det er en stigning på næsten 30 pct. fra 1. kvartal 2016.

Det er formentlig et udtryk for, at de seneste års stigende beskæftigelse, lave renter og større friværdier i helårsboligen giver danskerne mere luft i budgettet til at realisere sommerhusdrømmen. Det kan også ses på priserne i sommerhusområderne tættest på Hovedstaden, der så småt har bevæget sig opad de seneste to år. Kommer man længere væk fra Hovedstadsområdet er billedet dog knap så positivt. Her har priserne i de fleste kommuner bevæget sig sidelæns siden 2014/2015 og i enkelte områder er priserne fortsat med at falde.

Inden man bliver fanget af forårsstemningen og skriver under på købskontrakten, er det en rigtig god ide at sætte sig ind i økonomien i et sommerhuskøb. Der er selvfølgelig mange andre faktorer, der spiller ind på ønsket om et sommerhus. Det er dog værd at være bevidst om, at et sommerhuskøb er en større investering, der kun giver økonomisk mening hvis man bruger sommerhuset intensivt over året eller er villig til at leje det ud.

### Dyrt at eje - skulle man hellere leje?

Tager man udgangspunkt i et gennemsnitligt sommerhus på 80 kvm. så koster det i dag 1,1 mio. kr. Mange vælger at finansiere deres sommerhus ved at optage et tillægslån i deres helårsbolig. Derfor regner vi som udgangspunkt på et sommerhus finansieret 100 pct. med et realkreditlån. Vælger man et 30-årigt fastforrentet realkreditlån, giver det en månedlig omkostning til renter og bidrag på 1.700 kr. efter skat. Dertil kommer omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, renovation og vedligeholdelse, der løber op i 2.850 kr. om måneden.

Sommerhus - omkostninger ved at eje per måned	100 pct. realkredit 30-årig fastforrentet	100 pct. realkredit F-kort lån	60 pct. realkredit 30-årigt fastforrentet, 35 pct. banklån
Forsikring, renovation og vedligeholdelse	1.650	1.650	1.650
Boligskatter	1.200	1.200	1.200
Renter og bidrag på boliglån efter skat	1.700	800	2.400
<b>Omkostninger i alt om måneden</b>	<b>4.550</b>	<b>3.650</b>	<b>5.250</b>
<b>Antal uger i lejet sommerhus for samme beløb</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>14</b>

En oplagt overvejelse er, om det bedre kan betale sig at leje et sommerhus. Et almindeligt sommerhus koster ca. 4500 kr. i leje om ugen afhængig af sæsonen. Med en årlig udgift på 55.000 kr. om året for at eje et sommerhus, kan man for de samme penge leje et sommerhus i hele 12 uger om året. Det kræver altså et intensivt brug af sommerhuset for at det rent økonomisk bedre kan "betale sig" at eje frem for at leje.

Regnestykket bliver lidt mere fordelagtigt, hvis man finansierer købet med et variabelt forrentet F-Kort lån. Dermed påtager man sig også en risiko for, at renten på lånet stiger. Optager man et F-Kort lån i dag, så kommer den samlede årlige omkostning ned på 44.000 kr. om året - og så er der kun råd til 10 uger i et lejet sommerhus for de samme penge.

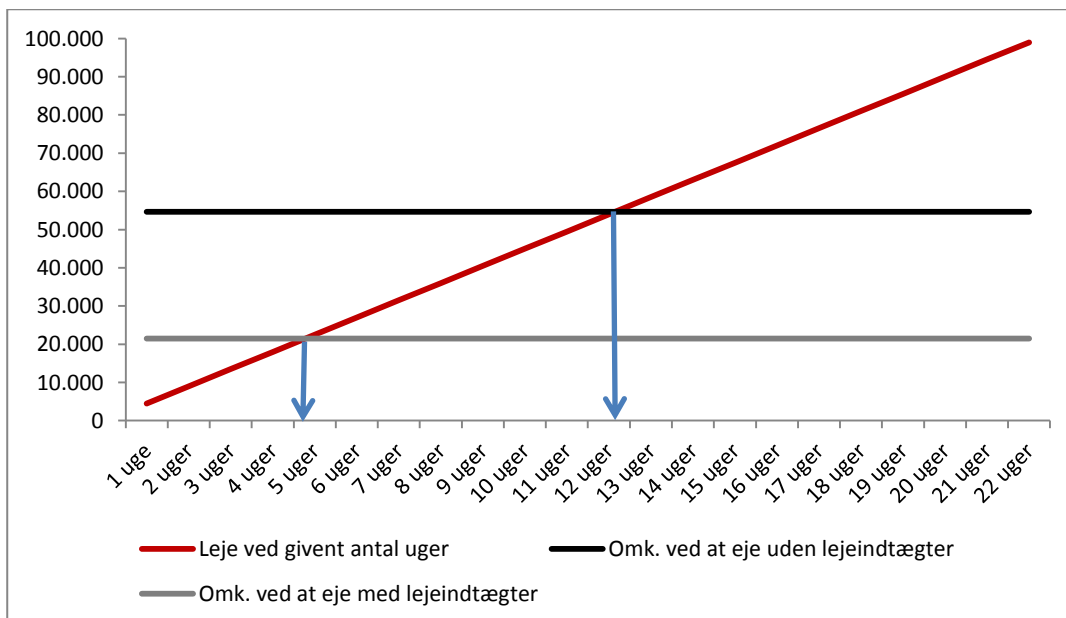
Har man ikke muligheden for at låne i friværdien i sin helårsbolig, så er det i dag kun muligt at belåne op til 60 pct. af værdien af sommerhuset med et realkreditlån, resten skal finansieres ved et banklån og en opsparing på minimum 5 pct. af husets værdi. Det vil øge omkostningen til sommerhuset til 63.000 kr. om året, svarende til at man skal bruge det 14 uger om året før at det giver økonomisk mening at eje frem for at leje.

### Få andre til at betale en del af regningen

Der er muligt at få sommerhuskøbet gjort til en bedre forretning ved at leje det ud. Bruger man et udlejningsbureau til at stå for det praktiske, så vil et almindeligt sommerhus typisk kunne indbringe omkring 2800 kr. om ugen efter omkostninger til bureauet og skat. Lejer man fx huset ud i 12 uger om året, så er der også nogle uger tilbage i højsæsonen, hvor man selv kan bruge det.

De 12 ugers udlejning vil forbedre økonomien i at eje markant. Det reducerer nettoomkostningen ved at eje med 33.000 kroner for alle lånetyperne og det svarer til 7 ugers sommerhusleje. Er man villig til at leje sit sommerhus ud, skal man altså blot bruge det selv i henholdsvis 3 uger, 5 uger eller 7 uger, afhængig af finansieringen, for at det bedst kan betale sig at eje i forhold til at leje.

### Sommerhuskøb finansieret 100 pct. med et 30-årigt fastforrentet realkreditlån



**Priserne kan gå op og ned – så regn ikke med en hurtig gevinst**

En oplagt parameter, der kan rykke på resultatet ovenfor, er den fremtidige udvikling i sommerhuspriserne. Mens priserne i sommerhuskommunerne tættest på Hovedstaden så småt er kravlet opad de seneste to år, så har priserne i mange af de store sommerhuskommuner længere væk fra Hovedstaden været stabile eller faldende. Det skyldes langt hen ad vejen, at der er fortsat et stort udbud af sommerboliger til salg flere steder i landet. Selvom indkomsterne generelt vokser og renterne er lave er der altså ingen garanti for prisstigninger. Hvad der sker fremadrettet er svært at spå om. Udviklingen over de seneste 10 år understreger dog, at beslutningen om et sommerhuskøb ikke skal baseres på forventningen om en hurtig gevinst.