

Hvor kan sommerhuskøbere være med for 1 mio. kr. og opefter

Det danske marked for sommerhuse har været igennem en toårig periode i et hæsblæsende højt tempo. Det har sat sig i både sommerhuspriserne, der siden februar 2020 før coronakrisen begyndte, er steget med voldsomme 28% på landsplan og med godt 18% alene i 2021. Samtidig er handlerne med sommerhuse steget med 35% fra 2019 til 2021. Det har banket udbuddet af sommerhuse helt i bund, og de ligger her i begyndelsen af 2022 godt 50% under niveauet før coronakrisen begyndte. Bortset fra marts til juni i 2021, hvor tempoet var højest på sommerhusmarkedet, er udbuddet af sommerhuse her i begyndelsen af 2022 det laveste siden juli 2005.

Det efterlader et sommerhusmarked, hvor det kan være svært både at finde drømmesommerhuset og at være med rent prismæssigt som køber. Derfor kan det være hensigtsmæssigt som potentiel køber at kigge mod andre sommerhusområder, end man ville have foretrukket for bare et par år siden.

Vi har kigget nærmere på hvilke sommerhusområder, man som potentiel køber kan finde et sommerhus i, hvis man har et budget på mellem 1 og 3,5 mio. kr. at handle sommerhus for i dag. Der er nemlig betydelig prisforskel mellem de enkelte sommerhusområder, og nogle har oplevet større prisstigninger under coronakrisen end andre. Vi har set nærmere på de 20 største sommerhusområder i Danmark målt ved bestanden af sommerhuse i en kommune. Samlet udgør de 20 største sommerhusområder godt 70% af den samlede bestand af sommerhuse i Danmark i 2021.

- ***Kun i 1 af landets 20 største sommerhusområder kan købere i begyndelsen af 2022 købe et gennemsnitligt sommerhus til 1 mio. kr., mens købere i de 4 dyreste sommerhusområder skal betale mellem 2 og 3,5 mio. kr. for et typisk sommerhus***

I begyndelsen af 2022 er det kun i 1 af landets 20 største sommerhusområder, at man kan købe et for området gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. til 1 mio. kr. Det er i Skive Kommune. I de resterende sommerhusområder skal potentielle købere have flere penge op af lommen for at købe et for området gennemsnitligt sommerhus. Hvis du som potentiel køber er på udkig efter et sommerhus til mellem 1 og 1,5 mio. kr., så er det i begyndelsen af 2022 muligt at finde et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. i Aalborg, Lolland, Thisted, Kalundborg og Norddjurs Kommuner.

I 10 ud af 20 kommuner vil et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. koste mellem 1,5 og 2 mio. kr. Det er også i det prisinterval, at landsgennemsnittet ligger på 2 mio. kr. De dyreste sommerhusområder i Danmark finder vi på Bornholm, Odsherred og i Halsnæs, hvor købere i gennemsnit skal betale mellem 2 og 2,5 mio. kr. for et typisk sommerhus på 90 kvm., mens landets allerdyreste sommerhusområde er i Gribskov, hvor et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. koster 3,3 mio. kr.

- ***Sammenligner vi med tiden før coronakrisen begyndte, så kunne man dengang købe et gennemsnitligt sommerhus for 1 mio. kr. i 3 af landets 20 største sommerhusområder, mens det kun var i en kommune, at et typisk sommerhus kostede over 2 mio. kr.***

Der har været en rivende prisudvikling på sommerhusmarkedet siden begyndelsen af coronakrisen. I starten af 2020, inden coronakrisen begyndte, kunne sommerhuskøbere finde et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. i 3 af landets 20 største sommerhusområder. Det var i Aalborg, Lolland og Skive Kommuner. Siden er kvadratmeterpriserne frem til begyndelsen af i år steget med hhv. knap 28%, 24% og -1% i de tre kommuner. Det har flyttet Aalborg og Lolland op i næste prisinterval, hvor et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. nu koster hhv. 1,1 og 1,2 mio. kr., som er godt 200.000 kr. mere end før coronakrisen startede.

Også i den dyre ende har der været markante prisbevægelser. Før coronakrisen startede var det kun i Gribskov, at et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm. kostede over 2 mio. kr. Præcist 2,2 mio. kr. Den grænse har flyttet sig, og 3 nye kommuner, Bornholm, Odsherred og Halsnæs, er rykket ind i prisintervallet på 2-2,5 mio. kr. Samtidig er Gribskov med en stigning i sommerhuspriserne på 48% siden begyndelsen af coronakrisen rykket op i intervallet 3-3,5 mio. kr. for et gennemsnitligt sommerhus på 90 kvm.

- ***Siden begyndelsen af coronakrisen er sommerhuspriserne steget voldsomt på landsplan, men udviklingen dækker over forskelle i de 20 største sommerhusområder.***

I 6 af de 20 største sommerhusområder er priserne steget med over 40% siden coronakrisen startede. Det er sket i Guldborgssund, Vordingborg, Odsherred, Frederikssund, Halsnæs og Gribskov Kommuner. I halvdelen af landets 20 største sommerhusområder er priserne siden starten af coronakrisen steget med omkring 20-40%. Det er kun i 4 kommuner, at sommerhuspriserne siden starten af coronakrisen er steget med under 10%. Det er i Skive, Hjørring, Varde, og Thisted Kommuner.

Det har dog ikke rykket ved rækkefølgen på de to dyreste sommerhusområder, som stadig er Gribskov og Halsnæs, men det har rykket rundt på det billigste sommerhusområde, som nu er i Skive, mens det før coronakrisen var i Aalborg. Der har samtidig været nogle højdespringere i det brede midterfelt, hvor Bornholm er en højdespringer og er rykket fra at være det 8. dyreste sommerhusområde i Danmark til nu at være det 4. dyreste. Men også Vordingborg og Frederikssund har bevæget sig pænt op ad med hhv. 4 og 5 pladser. Det er i Hjørring og Varde Kommuner, at priserne har tabt mest terræn i forhold til de øvrige kommuner og gået hhv. 8 og 4 pladser tilbage.

- ***Det er i Syddjurs, Norddjurs og Frederikssund Kommuner, at der er størst aktivitet på sommerhusmarkedet og omsættes flest sommerhuse, omkring 850-1.050 sidste år. De tre kommuner ligger prismæssigt i det brede midterfelt, hvor typiske sommerhuse på 90 kvm. koster 1,5-2 mio. kr. i begyndelsen af 2022, og hvor udbuddet er pænt og omkring landsgennemsnittet set ift. sommerhusbestanden i kommunen.***

Der var i 2021 flest sommerhushandler i Syddjurs Kommune med 1.050 handler, hvilket udgjorde knap 10% af den samlede bestand af sommerhuse i kommunen. Herefter blev der handlet flest sommerhuse i Frederikssund Kommune med godt 950 handler og Norddjurs med knap 850 handler. Det er også i de to kommuner, at de største andele af sommerhusbestanden blev handlet i 2021 med 15% i begge kommuner. Det hænger sammen med, at der i Norddjurs er kommet en betydelig tilgang af nye sommerhuse, mens det i Frederikssund mere ser ud til, at der generelt er en relativ høj omsætning af sommerhuse.

- ***Set på antallet af sommerhuse udbudt til salg, så er der flest at vælge i mellem i landets to største og 4. største sommerhusområder, Odsherred, Gribskov og Ringkøbing-Skjern, men ift. bestanden i de tre områder, så byder Odsherred på landets relativt laveste udbud, mens Gribskov ligger omkring landsgennemsnittet og Ringkøbing-Skjern ligger over landsgennemsnittet.***

Odsherred og Gribskov Kommuner er landets største sommerhusområder, og her finder man tilsammen knap en femtedel af alle sommerhuse i Danmark. Det er også her, at der er udbudt flest sommerhuse i begyndelsen af 2022 med knap 280 sommerhuse i hver kommune. Men er man på jagt efter et sommerhus, kan det stadig godt være svært at finde et sommerhus i disse områder, for efterspørgslen er høj i de to populære områder, og det har presset priserne markant op siden begyndelsen af coronakrisen med over 45% i begge kommuner. I Ringkøbing-Skjern er der i begyndelsen af 2022 udbudt 290 sommerhuse til salg og det udgør 3% af den samlede sommerhusbestand i kommunen, hvilket er højere end landsgennemsnittet på 2%.

- **Er man på jagt efter et sommerhus i det brede midterfelt rent prismæssigt, så er der mest at vælge imellem i Ringkøbing-Skjern...**

Er man på jagt efter et sommerhus i det brede midterfelt rent prismæssigt, kan man med fordel kigge nærmere på sommerhusene i Ringkøbing-Skjern Kommune, som er landets 4. største sommerhusområde. Her er der i begyndelsen af 2022 udbudt 290 sommerhuse. Det er det sommerhusområde, hvor der lige nu er udbudt flest sommerhuse, og ser vi på udbuddet i forhold til den samlede bestand af sommerhuse i området, så er udbuddet af sommerhuse på 3%, som er det næsthøjeste i Danmark. Det hænger sammen med, at priserne i Ringkøbing-Skjern steg mindre end landsgennemsnittet under coronakrisen med ca. 20% frem til begyndelsen af i år.

- **... skarpt efterfuldt af Varde og Hjørring. Og i de sidste to sommerhusområder er priserne steget meget begrænset siden perioden før corona.**

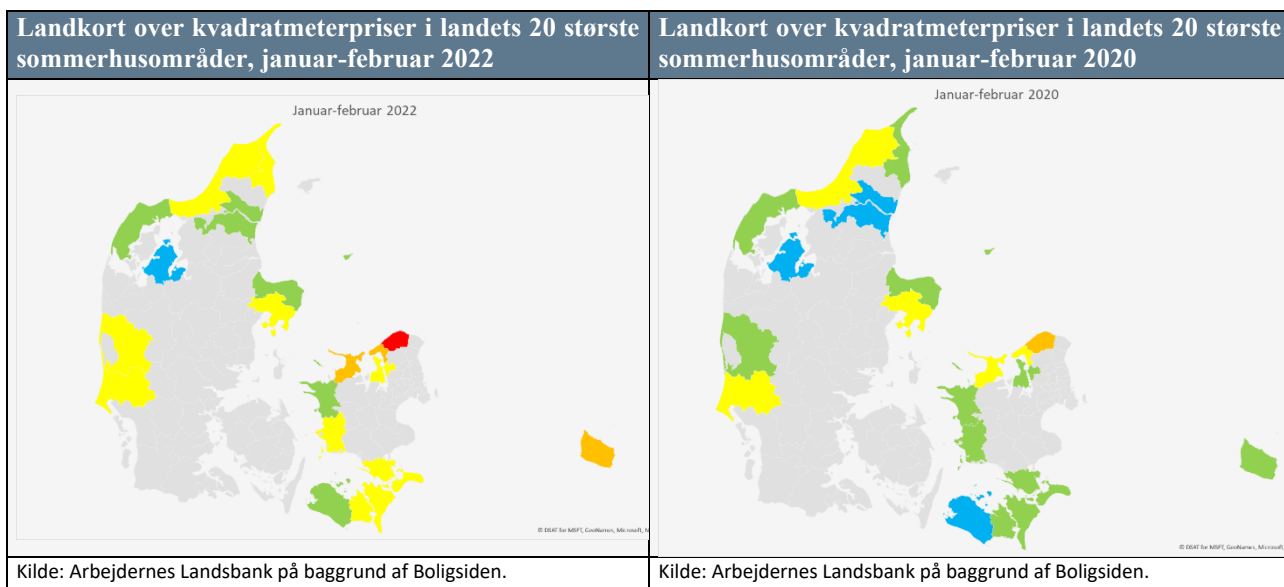
I Varde og Hjørring Kommuner er der gode muligheder for at finde et fornuftigt udbud af sommerhuse. I Varde er der i begyndelsen af 2022 udbudt 225 sommerhuse til salg, mens der i Hjørring er udbudt godt 200 sommerhuse. Og ser vi på de tal i forhold til bestanden af sommerhuse i hver af områderne, er det her, man finder et af landets relativt største udbud. Omkring niveauet for Ringkøbing-Skjern. Den mindre efterspørgsel efter sommerhuse i området har også holdt priserne i skak. Siden coronakrisen begyndte, er sommerhuspriserne i gennemsnit i Hjørring kun steget med 4% og med 5% i Varde.

Tabel: Oversigt over prisniveauet på et gennemsnitligt sommerhus

Maksimalt Rådighedsbeløb	Kommuner hvor man kan købe 90 kvm. sommerhus for sit maksimale rådighedsbeløb januar 2022
1 mio.	Skive
1,5 mio.	Aalborg, Lolland, Thisted, Kalundborg, Norddjurs
2 mio.	Guldborgssund, Hjørring, Vordingborg, Slagelse Frederikssund, Frederikshavn, Varde, Ringkøbing-Skjern, Syddjurs, Jammerbugt
2,5 mio.	Bornholm, Odsherred, Halsnæs
3,5 mio.	Gribskov

Anm.: Kvadratmeterpriserne er rundet af til nærmeste hele hundredetusinde, inden de inddeles i beløbsintervallerne.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Boligsiden.



Tabel 1. Udvikling i kvadratmeterpriser i landets 20 største sommerhusområder fra starten af coronakrisen til begyndelsen af 2022

Kommune	Rækkefølge		Pris for 90 kvm., mio. kr.		Prisudvikling
	jan-feb. 2022	jan-feb. 2020	jan-feb. 2022	jan-feb. 2020	%
Skive	20	18	1,0	1,0	-1
Aalborg	19	20	1,1	0,9	28
Lolland	18	19	1,2	0,9	24
Thisted	17	14	1,3	1,2	8
Kalundborg	16	12	1,5	1,3	19
Norddjurs	15	13	1,5	1,2	24
Guldborgsund	14	17	1,7	1,1	51
Hjørring	13	5	1,7	1,6	4
Vordingborg	12	16	1,7	1,1	48
Slagelse	11	11	1,7	1,4	24
Frederikssund	10	15	1,7	1,2	44
Frederikshavn	9	9	1,7	1,5	16
Varde	8	4	1,8	1,7	5
Ringkøbing-Skjern	7	10	1,8	1,5	21
Syddjurs	6	7	1,9	1,6	24
Jammerbugt	5	3	2,0	1,7	17
Hele landet	0	0	2,0	1,6	28
Bornholm	4	8	2,1	1,5	36
Odsherred	3	6	2,4	1,6	47
Halsnæs	2	2	2,5	1,8	44
Gribskov	1	1	3,3	2,2	48

Anm.: Priserne for 90 kvm. er rundet af til nærmeste hele hundredetusinde inden de inddeles i beløbsintervallerne og disses farvekategorier. Der er taget et gennemsnit over kvadratmeterpriserne fra januar til februar 2020 og 2022. På den måde udjævnes prisudsving, hvis der i en måned er få handel en kommune.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Boligsiden.

Tabel 2. Udbuddet af sommerhuse i februar 2022 og antallet af handler i 2021 i landets 20 største sommerhusområder

Kommune	Boligbestand, 2021	Udbud, jan. 2022		Handler, 2021	
		Antal	Andel i %	Antal	Andel i %
Skive	3.786	59	1,6	228	6,2
Aalborg	6.172	137	2,2	438	7,1
Lolland	3.697	78	2,1	330	8,4
Thisted	3.947	77	2,0	524	13,8
Kalundborg	8.810	162	1,8	483	5,5
Norddjurs	5.590	101	1,8	851	15,2
Guldborgsund	8.294	115	1,4	453	5,5
Hjørring	6.234	206	3,3	254	4,1
Vordingborg	4.627	80	1,7	237	5,1
Slagelse	4.835	70	1,5	279	5,8
Frederikssund	6.322	128	2,0	959	15,2
Frederikshavn	4.748	111	2,3	288	6,1
Varde	8.590	225	2,6	429	5,0
Ringkøbing-Skjern	10.063	289	2,9	330	3,3
Syddjurs	10.786	183	1,7	1.051	9,7
Jammerbugt	9.279	177	1,9	382	4,1
Hele landet	228.846	4.389	1,9	13.821	6,0
Bornholm	4.196	64	1,5	174	4,1
Odsherred	27.875	276	1,0	629	2,3
Halsnæs	8.815	131	1,5	620	7,0
Gribskov	15.502	277	1,8	392	2,5

Anm.: Kommunerne er farveinddelt efter prisintervallerne for prisen på 90 kvm pr. januar 2022, som angivet i tabel 1.

Andel i % er opgjort i % af boligbestanden i 2021.

De grønne farvemarkeringer i kolonnerne for udbud og handler angiver de kommuner, hvor udbuddet er relativt størst og hvor der sidste år blev handlet flest boliger.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Boligsiden.

Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75, mail: JJB@al-bank.dk. Økonom Lisette Rosenbeck Christensen, telefon 38 48 47 60, mail: LRCH@al-bank.dk. 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 23. marts 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.