

Makrokommentar Danmark

6. maj 2020

Relaterede publikationer
[Økonomisk Oversigt: Dybt
at falde, men også højt at
flyve](#)

[Update dansk økonomi](#)



Sommerhuse kan blive boligmarkedets lyspunkt i en mørk tid, men prisfald undgår vi næppe

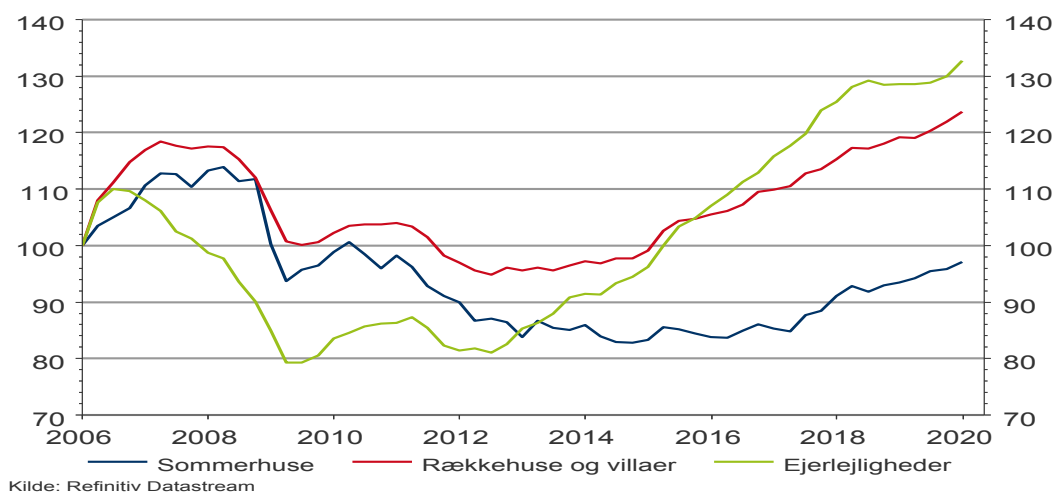
Mange danskere købte i påsken nyt sommerhus midt under krisen. Det er bestemt et lysglimt i en mørk tid, selv om vi sandsynligvis havde set endnu flere handler uden krisen. I takt med, at grænserne holdes lukkede, og mulighederne for udlandsferie er usikre, er sommerhuse rykket op på danskernes ønskeliste. Samtidig er ejendomsmæglerens varelager af sommerhuse det laveste i 10 år. Det giver os forhåbninger om, at sommerhuse for en sjælden gangs skyld i en krise kan klare sig bedre end det brede boligmarked. Prisfald styrer vi dog næppe uden om. Heller ikke på sommerhuse.

COVID-19 bremser lige nu hele den globale økonomi og dermed også den danske økonomi. En hastigt voksende kø af arbejdsløse og usikkerhed om fremtiden vil i det kommende år præge det danske boligmarked negativt. Vi venter, at de generelle boligpriser vil falde med fem procent i år svarende til, at en gennemsnitlig husejer må se et indhug i friværdien på 100.000 kroner. En så betydelig afmatning vil også ramme det danske sommerhusmarked. Der er dog flere forhold, der lige nu taler for, at sommerhuse vil klare sig bedre end det generelle boligmarked.

At sommerhuse kan komme til at klare sig bedre end det generelle boligmarked i en krisesituation er en uvant situation. Finanskrisen var hård ved boligmarkedet, men efterveerne fra krisen var endnu længere for sommerhusene. Hvor det generelle danske boligmarked ramte bunden i midten af 2012, skulle der gå yderligere to år, før sommerhusmarkedet fik sat en prop i prisfaldene. Det har givet et efterslæb på sommerhusmarkedet sammenlignet med det generelle boligmarked, jf. figur 1.

Sommerhuse har haft et stort efterslæb i forhold til det generelle boligmarked

Figur 1: Boligpriser, indekseret og sæsonkorrigeret



Vi så dog høj aktivitet på sommerhusmarkedet i marts, hvor køberne var ivrige efter at slå en handel med sælgerne. Således var antallet af handler i påsken det højeste i flere år. Det er bestemt et lysglimt i mørket, og det følger i hælene på en generel stigende aktivitet omkring sommerhusene over de senere år.

Denne analyse er udarbejdet af:
Mathias Dollerup Sproegel
Makroanalytiker
tlf. +45 74 37 44 61
mathias.sproegel@sydbank.dk

sydbank.dk
Makroøkonomisk analyse

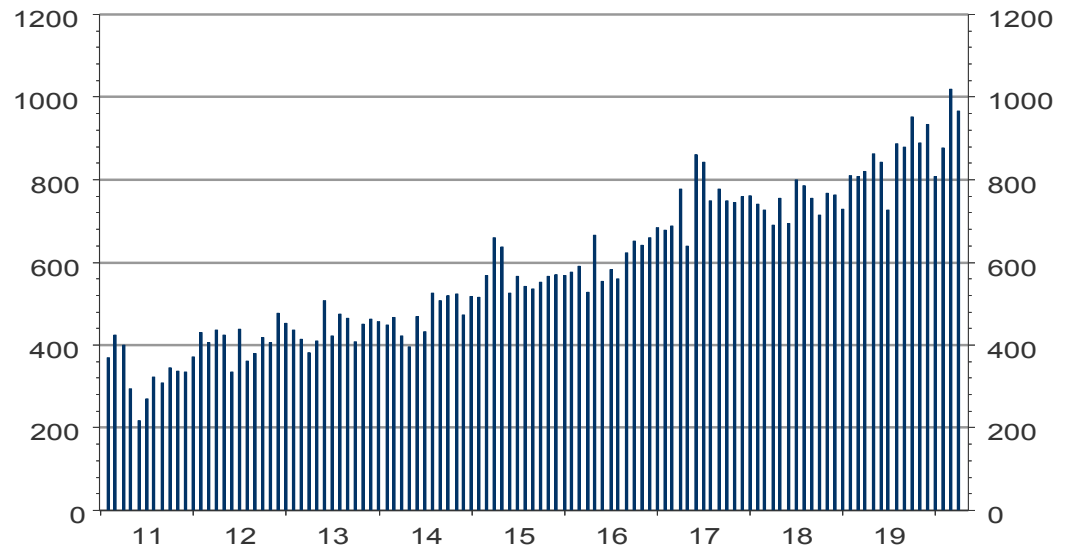
1/3

Sydbank

Selvom køberne og sælgerne var flittige til at lave håndslag i påsken, ville antallet af handler i påsken sandsynligvis have været endnu højere uden krisen. Usikkerheden omkring mulighederne for udlandsrejser har formentlig fået flere danskere til at overveje, om opsparingen skulle sættes i et sommerhus. Derudover kan et sommerhus give mulighed for luftforandring i en tid, hvor hjemmearbejde er blevet en naturlig del af mange danskernes hverdag. Det kan være forklaringerne på, hvorfor mange danskere i påsken greb muligheden for at købe et sommerhus.

Til trods for krisen var der solid aktivitet omkring sommerhusene i påsken

Figur 2: Antal handler af sommerhuse, sæsonkorrigeret, tusinder

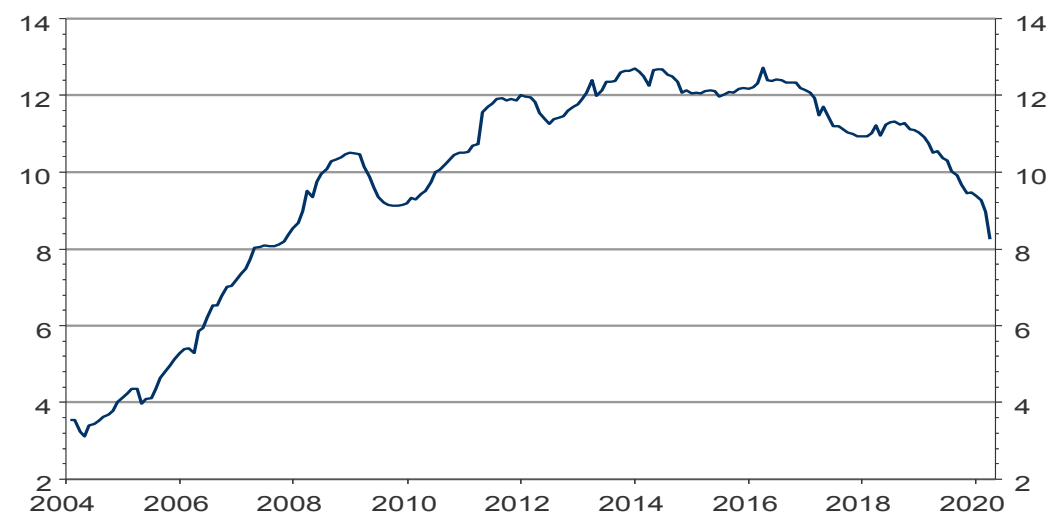


Kilde: Refinitiv Datastream & Boligsiden.dk

Sideløbende med den stigende handelsaktivitet på sommerhusmarkedet har vi også været vidner til et indhug i antallet af til salg skilte, jf. figur 3. Normalt oplever vi, at ejendomsmæglerne får masser af sommerhuse på lager, når foråret begynder at spire. Den nuværende krise vil dog sandsynligvis få mange boligejere til at udskyde et boligsalg. Det faldende udbud af sommerhuse er en af grundene til, at vi venter, at prisfaldene på sommerhuse blive mindre udtalte end det generelle boligmarkedet i det kommende år. Helt konkret venter vi et fald på 2,5 procent i år på sommerhuse sammenlignet med 5 procent for det generelle boligmarked.

Ejendomsmæglerne varrelager af sommerhuse er skrumpet til det laveste niveau i 10 år

Figur 3: Udbud af sommerhuse til salg, sæsonkorrigeret, tusinder



Kilde: Refinitiv Datastream

Så selv om der ikke er udsigt til en dans på roser for boligmarkedet i det kommende år, så gør vi os forhåbninger om, at krisen ikke bliver ligeså hård for sommerhusene som det brede boligmarked. Udgangspunktet for boligmarkedet er nemlig robust med lave renter, lav boligbyrde og velpolstrede husholdninger. Det er et markant bedre udgangspunkt end op til finanskrisen.

Dette materiale henvender sig til Sydbanks kunder og må ikke uden bankens udtrykkelige samtykke offentliggøres eller distribueres videre. Materialet er udarbejdet på grundlag af informationer fra kilder, som Sydbank finder troværdige. Sydbank påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl, samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Eventuelle anbefalinger i materialet er udtryk for bankens forventninger på grundlag af markedsmæssige forhold, men er ikke baseret på fundamentale analytiske forhold. Materialet kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger, men kan medtages i forbindelse med rådgivning i Sydbank, hvor tillige kunders individuelle forhold skal indgå.

Investering er forbundet med risikoen for økonomisk tab. Hverken historiske afkast og kursudvikling eller prognoser for fremtiden i materialet kan anvendes som pålidelig indikator for fremtidige afkast og kursudvikling. Et afkast og/eller en kursudvikling som beskrevet i dette materiale kan blive negativ. Hvor oplysningerne er baseret på bruttoafkast, vil gebyrer, provisioner og andre omkostninger kunne medføre, at afkastet bliver lavere end anført i materialet. Hvor materialet oplyser om den skattemæssige behandling af en disposition, er det med forbehold for, at den skattemæssige behandling altid afhænger af den enkelte kundes individuelle situation og at reglerne i øvrigt kan ændre sig fremover. Hvis det finansielle instrument handles i en anden valuta end danske kroner, er der endvidere en risiko for, at valutakursudsving kan medføre højere eller lavere afkast.

Denne publikation er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge finansielle instrumenter.

Banken kan forinden udbredelsen af materialet have handlet på baggrund af dette.

Sydbank fraskriver sig ethvert ansvar for tab, der måtte have direkte eller indirekte sammenhæng med dispositioner, der er foretaget alene på baggrund af materialet. Sydbank A/S, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa, cvr. 12626509 er under tilsyn af Finanstilsynet, Århusgade 110, DK-2100 København Ø.