



***Potentielle regionaløkonomiske
effekter ved etablering af
sommerhuse i yderområder***



Kolofon

Potentielle regionaløkonomiske
effekter ved etablering af
sommerhusområder i yderområder

Udarbejdet af

Oxford Research
for Miljøministeriet
Skov- og Naturstyrelsen,
Landsplanafdelingen

Print

Miljøministeriet
Skov- og Naturstyrelsen
København

ISBN 87-7279-542-5 Elektronisk

Januar 2004

Forord

I Landsplanredegørelsen og ”Den Regionale Vækststrategi”, offentliggjort i maj 2003, er der udpeget en række områder, som kræver en særlig indsats for at kunne bidrage til væksten og balancen i Danmark. Det er geografiske udkantsområder, som har svært ved at følge med væksten i resten af landet; områder som måske har andre forudsætninger og vækstvilkår, og som derfor har brug for særlig opmærksomhed.

En af mulighederne er, at satse på sommerhuse. Turisme er en af de store erhvervsøkonomiske indtægtskilder i Danmark som helhed, og sommerhusturisme er en væsentlig kilde til beskæftigelse og indtjening i regionerne uden for de større byer. Spørgsmålet er: Kan etablering af flere sommerhusområder i udkantsområderne være en af de kilder til vækst, som udkantsområderne kan støtte sig til i de kommende år?

Miljøministeriet overvejer, hvordan mulighederne kan understøttes ved at åbne op for bebyggelse i kystnærhedszonen i de pågældende områder. I den forbindelse har ministeriet taget initiativ til, at der udarbejdes en analyse og vurdering af de lokal- og regionaløkonomiske konsekvenser. Med lokal- og regionaløkonomiske effekter menes primært effekten på jobskabelsen og indtjening for kommunens og regionens offentlige og private virksomheder.

Undersøgelserne er gennemført oktober-december 2003 af et projektteam bestående af Simon Schou og Bjarne E. Jensen, Oxford Research. Begrænsninger og præmisser er blevet opstillet før projektets start, og undersøgelserne er gennemført med fuld uafhængighed fra opdragsgiver.

Dette er til dato den mest dybdegående analyse af økonomiske effekter af sommerhusturisme i Danmark. Det skal understreges, at der fremdeles er tale om vurderinger baseret på mange præmisser og hypoteser. Undersøgelserne inddrager væsentligt flere variable og vægtninger samt hviler på mere detaljeret faktuel viden om de pågældende regioner, end der tidligere er set anvendt i lignende undersøgelser. Endvidere er der gennemført telefoninterview med et meget stort antal regionale eksperter fra kommunernes planafdelinger, kommunernes økonomiafdelinger, skatteregionerne, byggefirmaer, entreprenørfirmaer, tømrerfirmaer, ingeniørfirmaer, tømrerhandler, ejendomsrådgivere, turistbureauer, udlejningsbureauer, sommerhusejere og andre med lokal/regional ekspertise. Der skal her lyde en samlet tak til alle der har bidraget til undersøgelsen.

Oxford Research

Januar 2004

Indholdsfortegnelse

Sammenfattende konklusioner.....	5
Kapitel 1. Introduktion.....	11
1.1. Metode.....	11
1.2. Valg af regioner og det fleksible regionsbegreb.....	14
1.3. Forskellige scenarier.....	14
1.4. Forudsætninger for analysen.....	16
Kapitel 2. Resultater	17
2.1. Vurdering af effekter.....	17
2.2. Totale resultater fra de 3 regioner.....	21
2.3. Lokal- og regionaløkonomiske konsekvenser	23
2.4. Uddybende analyse af resultater.....	26
2.5. Udgifter i forbindelse med yderligere sommerhusudstyknings.....	33
Kapitel 3. Strategiske fokusområder	37
3.1. Samlet overblik over regionale forudsætninger	39
3.2. Udvalgt sommerhusstatistik.....	41
3.3. Lolland: Forudsætninger & beregninger	42
3.4. Djursland: Forudsætninger & beregninger.....	54
3.5. Ringkøbing: Forudsætninger & beregninger	62
Litteraturliste	70

Sammenfattende konklusioner

Denne rapport analyserer de forventede økonomiske virkninger af udlæg af nye sommerhusgrunde i tre områder, Lolland, det nordøstlige Djursland (Grenaa) og den midterste del af den jyske vestkyst (Lemvig og Ulfborg-Vemb kommuner). Rapportens talmateriale er dels baseret på statistiske data fra bl.a. Danmarks Statistik og Danmarks Turistråd og dels på oplysninger fra kommuner, fra private erhvervsdrivende i området, ejendomsmæglere, byggefirmaer, udlejningsbureauer med flere.

Rapporten fokuserer på effekterne af udlæg og byggeri af nye sommerhuse i form af jobskabelse og indtægter til det private erhvervsliv samt til kommuner og amter. Der gives en vurdering af markedspotentialet – hvor mange sommerhuse der reelt er efterspørgsel efter. I analysen af det økonomiske og beskæftigelsesmæssige potentiale skelnes mellem engangseffekterne, fx i forbindelse med selve opførelsen af nye sommerhuse, og varige effekter, fx i form af indtjening ved udlejning af sommerhuse i en lang årrække og øget omsætning for lokale handlende og serviceydere.

Rapporten konkluderer, at:

- der uden tvivl er markedspotentiale i at etablere flere sommerhuse i de undersøgte udkantsområder,
- der uden tvivl er positive regionaløkonomiske effekter ved at etablere flere sommerhuse i de undersøgte områder,
- effekterne varierer væsentligt fra område til område afhængigt af dels efterspørgselspresset (fx fordi nogle områder er mere attraktive end andre) dels bredden i det lokale erhvervsliv (fx fordi nogle områder har færre kvalificerede håndværkere til at gennemføre byggeri og service). Derfor vil effekterne nogle steder være relativt beskedne,
- de økonomiske effekter af udlæg af sommerhusgrunde ikke kan generaliseres. Hvor der kan være markedspotentiale i ét område, kan potentialet være anderledes i andre områder. Og potentialet for de økonomiske effekter vil ligeledes varige væsentligt,
- det økonomiske potentiale kan påvirkes af de lokale myndigheder. Eksempelvis kan restriktioner på byggeformer indirekte favorisere lokale leverandører med den relevante ekspertise. Samtidig kan udvikling af det samlede sommerhusprodukt (markedsføring samt naturmæssige og kulturelle attraktioner) medvirke til at øge markedets interesse sådan at efterspørgslen stiger, priserne stiger, og der tiltrækkes mere købedygtige segmenter som også kan bidrage til større varige effekter.

Beregningerne tager udgangspunkt i gennemsnitsvurderinger for de nævnte områder og altså ikke i et helt konkret sommerhusområde. Da der samtidig er tale om vurderinger af en potentiel fremtidig udvikling, hviler beregningerne for de enkelte områder på mange forudsætninger og er derfor naturligvis forbundet med en del usikkerhed.

Hovedresultater

Rapportens resultater viser, at der kan forventes positive regionaløkonomiske effekter ved at udlægge nye sommerhusgrunde. Antallet af nye, varige arbejdspladser forventes at være ca. 30 på Lolland, mod 70 på Djursland og 190 ved vestkysten. Også antallet af midlertidige jobs knyttet til udstykningen og salget af grundene og til opførelsen af sommerhusene vil variere kraftigt, fra 90 på Lolland til 770 ved vestkysten.

De vigtigste regionaløkonomiske effekter af udstykning af sommerhusgrunde i de tre undersøgte områder er vist i nedenstående tabel.

Hovedresultater. Regionaløkonomiske effekter ved udlægning af sommerhusgrunde i tre områder.			
	Lolland	Nord-østdjurs	Lemvig/Ulfborg-Vemb
Markedets aktuelle efterspørgsel på sommerhuse	500	600	1000
Midlertidige effekter			
Antal jobs	90	260	770
Indtjening for erhvervsliv og grundejere	13,5 mio.kr	49 mio. kr.	126 mio. kr.
Kommunale indtægter	11 mio. kr.	31 mio. kr.	80 mio. kr.
Lokalområdernes andel af de samlede, midlertidige investeringer ¹	12 pct.	19 pct.	29 pct.
Varige effekter			
Antal jobs	30	70	190
Indtjening for erhvervsliv og grundejere	3 mio. kr./år	7 mio. kr./år	19 mio. kr./år
Kommunale indtægter	5 mio. kr./år	11 mio. kr./år	26 mio. kr./år
Lokalområdernes andel af de samlede varige investeringer	29 pct.	30 pct.	30 pct.

Forskellene på effekterne i de enkelte områder hænger sammen med følgende forhold:

- Markedets aktuelle efterspørgsel efter grunde/sommerhuse varierer fra område til område i landet. Af de tre områder er efterspørgslen størst ved vestkysten, og der kan derfor hurtigt sælges flest grunde i det område. Markedets aktuelle efterspørgsel er mindre i de to andre områder.
- Lokale håndværkere vil stå for en større del af byggeriet på vestkysten end de andre to områder.
- Grunde og huse vil være billigst på Lolland.
- Antallet af overnatninger pr. sommerhus og år vil være højest ved vestkysten.

Det kan måske forekomme overraskende, at lokalområderne opsuger en forholdsvis mindre del af de samlede investeringer. Det hænger sammen med flere ting: For det første går en stor del af byggeaktiviteterne til tidligere omsætningsled; hele 40-50 pct. trækkes dermed væk fra lokalområdet. For det andet går en stor del til lønmodtagere

¹ Det drejer sig både om indtægter hos erhvervsliv/lønmodtagere og lokale kommuneskatter

og skatteindtægter i andre dele af landet, ligesom statsskatten og momsen også spiller en væsentlig rolle.

Effekterne varierer stærkt fra område til område, på grund af de specifikke lokale forudsætninger. Undersøgelserne viser følgende resultater og forskelle:

- Vedvarende investeringer. På Lolland skal der 18 udstykninger til for at generere omsætning hos lokal handel og service, svarende til at der skabes et vedvarende lokalt job, på Djursland skal der otte - ni udstykninger til en vedvarende arbejdsplads, mens der kun skal ca. fem udstykninger til at skabe et vedvarende job ved vestkysten i Ringkøbing Amt.
- Midlertidige investeringer. Der er relativt store forskelle på antal arbejdspladser, som sandsynligt genereres i området i selve etableringsfasen ved etablering af nye sommerhuse. Hvor fem udstykninger skaber en lokal engangsarbejdsplads på Lolland, skaber lidt over to udstykninger en engangsarbejdsplads på Djursland, mens der kun skal lidt over én udstykning til at skabe midlertidig beskæftigelse til en person ved Vestkysten.
- Den skønnede efterspørgsel vurderes at være 500 udstykninger på Lolland, 600 på Djursland og 1000 i området ved vestkysten. Da der således er forskelligt potentiale mht. mængden af udstykninger, og hver udstykning endvidere giver ret forskellige økonomiske effekter på både kort og langt sigt i de tre regioner, ser vi betydelige forskelle i, hvor mange nye arbejdspladser der kan genereres i de enkelte regioner.
- Samlet kan der potentielt skabes ca. 770 engangsarbejdspladser og ca. 190 vedvarende arbejdspladser i området ved vestkysten. På Djursland er der potentiale for ca. 260 nye engangsarbejdspladser og ca. 70 vedvarende arbejdspladser. Potentialet på Lolland ligger på ca. 90 engangsarbejdspladser og omkring 30 vedvarende.
- Udover den genererede beskæftigelse kan effekterne gøres op i øget nettoindtægt hos private virksomheder, grundejere og sommerhusejere. På Lolland vil hver udstykning således skabe engangsindtægter for ca. 27.000 kr. hos de lokale virksomheder og grundejere og vedvarende indtægter for 5-6.000 hos det lokale erhvervsliv. På Djursland skabes der engangsindtægter for ca. 72.000 kr. fordelt på erhvervsliv og grundejere, og vedvarende indtægter for 11-12.000. Ved vestkysten ligger niveauet på ca. 126.000 i engangsindtægter og ca. 19.000 i vedvarende indtægter. Indtægter, som genereres uden for amtet, hvor sommerhusene ligger, er ikke medregnet, idet der her fokuseres på udkantsområderne.
- De offentlige indtægter på lokalt og regionalt niveau får også gevinster af øget sommerhusturisme. En ny sommerhusudstyknig vil give en vedvarende indtægt til de lokale kommunekasser på Lolland² på ca. 10.000. Samme indtægt ligger for Djurslands vedkommende på ca. 18.000, mens vestkystkommunerne kan forvente ca. 26.000. De vedvarende årlige indtægter per udstykning ligger på ca. 7000 i Storstrøms Amt, 19.000 i Århus Amt og 20-21.000 i Ringkøbing Amt. Med hensyn til forskellene i offentlige engangs-

² Der skelnes ikke mellem, hvilke af lokalområdets kommuner der får del i indtægten.

indtægter er de især markante i forhold til de lokale kommuner. Der kan således forventes ca. 22.000 på Lolland, 52.000 på Djursland og ca. 80.000 ved vestkysten.

Det samlede indtryk er altså, at der uafviseligt er positive økonomiske og beskæftigelsesmæssige effekter ved at åbne op for yderligere etablering af sommerhuse i alle de tre udkantsområder, som er undersøgt i denne rapport. De markante forskelle mellem områderne indikerer imidlertid en udfordring til de enkelte områder, som måtte ønske at etablere flere sommerhuse. For det første har de lokale/regionale myndigheder en væsentlig opgave i at sikre de mest optimale rammebetingelser for at få det bedste ud af at åbne op for flere sommerhuse. For det andet indikerer de store forskelle på effekter, at der kan være væsentlige perspektiver i at undersøge, hvilken placering der vil være mest optimal.

Forudsætninger

Resultaterne hviler på en række forudsætninger, herunder om antallet af sommerhusudstyknings og andelen af grundene, der bebygges. Og for de varige effekters vedkommende tillige forudsætninger om hvor mange af husene, der udlejes, og om serviceudbuddet i lokalområdet. De vigtigste af forudsætningerne er:

Efterspørgslen på sommerhusgrunde: Rapporten vurderer på baggrund af oplysninger fra lokale ejendomsmæglere og kommuner, at der vil være efterspørgsel efter 500 sommerhusgrunde på Lolland, 600 i Nordøstdjursland og 1000 i de to nævnte kommuner ved den jyske vestkyst. Udstykkes flere grunde, vil de formentlig først kunne sælges efter en længere ventetid, afhængigt af deres lokale placering. Dette er den helt centrale forudsætning, og den hviler bl.a. på de nuværende gunstige lånemuligheder såvel som de seneste års voldsomme stigninger i sommerhuspriserne.

Antal sommerhuse: Det forventes på samme baggrund, at alle grunde på Djursland og ved vestkysten vil blive bebygget i løbet af 3-4 år, mens det kun vil gælde 60% af grundene på Lolland; her vil nogle grunde ligge ubebygget hen i håb om, at en fast Femern Bælt forbindelse vil skabe en øget efterspørgsel fra tysk side.

Byggeriet af sommerhusene: Det forventes at en meget varierende andel af byggeaktiviteterne vil blive foretaget af lokale håndværkere. Undersøgelserne inddrager ret detaljerede oplysninger fra lokale aktører. Endvidere er der gennemført telefoninterview med et meget stort antal regionale eksperter fra eksempelvis lokale sommerhusejere, byggefirmaer, entreprenørfirmaer, tømrerfirmaer, ingeniørfirmaer, tømrerhandler, ejendomsmæglerfirmaer. Derfor må vurderingerne opfattes som ret pålidelige. Men hvordan byggeaktiviteterne i praksis vil fordele sig i fremtiden, kan ikke siges med sikkerhed.

Udlejning af sommerhusene: Det forventes, at et flertal af de nyopførte huse (80% ved vestkysten, 60 % de andre steder) vil blive lejet ud i lange perioder. Det er et mindretal af husene, som alene vil blive brugt af sommerhusejerne. Denne forudsætning har stor betydning for vurderingen af de varige regionaløkonomiske effekter, idet der normalt foretages langt flere overnatninger i huse, der lejes ud, end i huse, der alene bruges af ejeren.

Sommerhusgæsternes lokale forbrug og det lokale serviceudbud: Rapporten forudsætter, at 70 pct. af sommerhusgæsternes efterspørgsel tilfredsstilles af et lokalt udbud. Dette tal stammer fra en tidligere gennemført undersøgelse. Det må dog forventes, at forbruget reelt vil variere fra et område til et andet. Serviceudbuddet varie-

rer stærkt lokalt inden for hvert af områderne, og der vil derfor være store forskelle på den lokale gevinst i form af omsætning, indtjening og jobskabelse. Kun en detaljeret analyse kan derfor vise, hvilke lokaløkonomiske effekter, der vil opstå ved udstykning på den enkelte lokalitet.

Analysens centrale fokus er lagt på effekterne i lokalområdet/regionen. De virkninger, udlæg af sommerhusgrunde og byggeri af nye sommerhuse vil få i det øvrige land og for nationaløkonomien som helhed, behandles ikke med samme detaljeringsgrad. Rapporten er afgrænset til at behandle de økonomiske effekter af nye sommerhusområder; de virkninger, som etablering af sommerhuse i de pågældende områder vil have på naturen, indgår eksempelvis ikke.

Kapitel 1. Introduktion

I perioden mellem 1960 og 1977 blev en stor del af Danmarks nuværende sommerhuse bygget. Den kraftige byggeaktivitet førte til, at der i 1977 blev udstedt et landsplandirektiv (sommerhuscirkulæret), som generelt forbød udlægning af nye sommerhusområder i de kystnære områder. I 1981 blev denne geografiske afgrænsning defineret som en særlig beskyttelseszone på 3 km. langs kysterne. Begrebet ”kystnærhedszonen” blev først fastlagt med kystcirkulæret fra 1991. Men den geografiske afgrænsning svarede i princippet til beskyttelseszonen fra 1981, og reelt har det derfor ikke været tilladt at udlægge sommerhusområder i Danmark siden 1977. Der kan således godt ligge ubebyggede sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen, men de vil i givet fald være udlagt før 1977. Danmark er i planlægningsmæssig forstand opdelt i byzoner, landzoner og sommerhuszoner. I praksis drejer udlægning af nye sommerhuszoner sig derfor om at ændre zonestatus for et areal, der på nuværende tidspunkt er defineret som landzone. Denne rapport sammenfatter resultaterne af en analyse af de potentielle lokal- og regionaløkonomiske perspektiver, der ligger i at udlægge nye sommerhuszoner indenfor den eksisterende kystnærhedszone. En ting er at planlægge nye sommerhuszoner, men hvorvidt der i praksis vil blive udstykket, byggemodnet, bygget og i sidste instans, hvordan sommerhusene vil blive benyttet, er helt afhængigt af markedskræfterne.

Undersøgelserne fokuserer med andre ord på de potentielle økonomiske effekter af at give mulighed for yderligere udstykning af sommerhusgrunde. Baggrunden er detaljerede regionale markedsundersøgelser af udbud, efterspørgsel og potentialet for nye udstykninger. Der er udvalgt tre områder i Danmark som modelregioner. Undersøgelserne viser, at effekterne varierer væsentligt i den danske geografi. Ligeledes differentieres mellem forskellige former for sommerhuse og effekter fordelt på jobskabelse og omsætning samt fordelt på hhv. privat- og kommunaløkonomiske effekter. På basis af de samlede vurderinger estimeres de lokal- og regionaløkonomiske investeringer. Hensigten er at identificere de regionaløkonomiske perspektiver. Perspektivering vil endvidere fokusere på, i hvilket omfang regionale/lokale aktører kan bidrage til at styrke de positive perspektiver.³

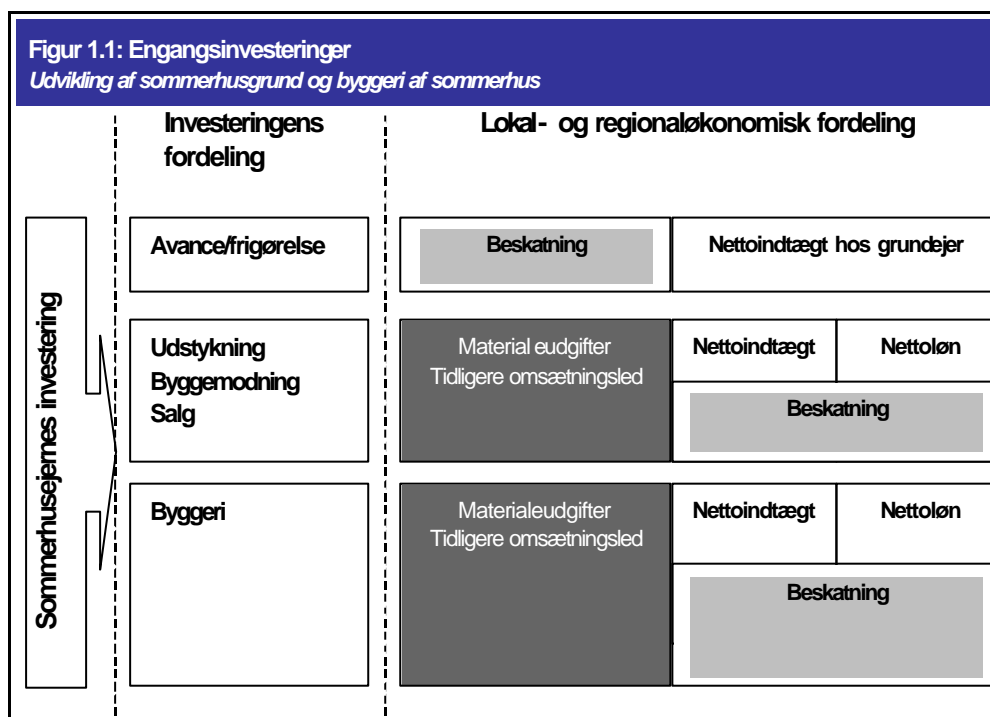
1.1. Metode

De vigtigste elementer i vurderingen af de økonomiske effekter af sommerhuse omfatter udstykning, byggemodning, byggeri og daglig benyttelse af sommerhuse. Til denne undersøgelse har vi udviklet en forståelsesramme for at kunne overskue de forskellige mekanismer og give et kvalificeret bud på de samlede økonomiske effekter. Ud fra forståelsesrammen har vi udarbejdet et større regneark, der gør os i stand til at vurdere fordelingen af de forskellige investeringer. Der skelnes mellem engangsinvesteringer og vedvarende investeringer:

- Engangsinvesteringerne dækker udstykning, byggemodning, salg af sommerhusgrund og byggeri af sommerhuse. Vi forestiller os en sommerhusejer, som køber

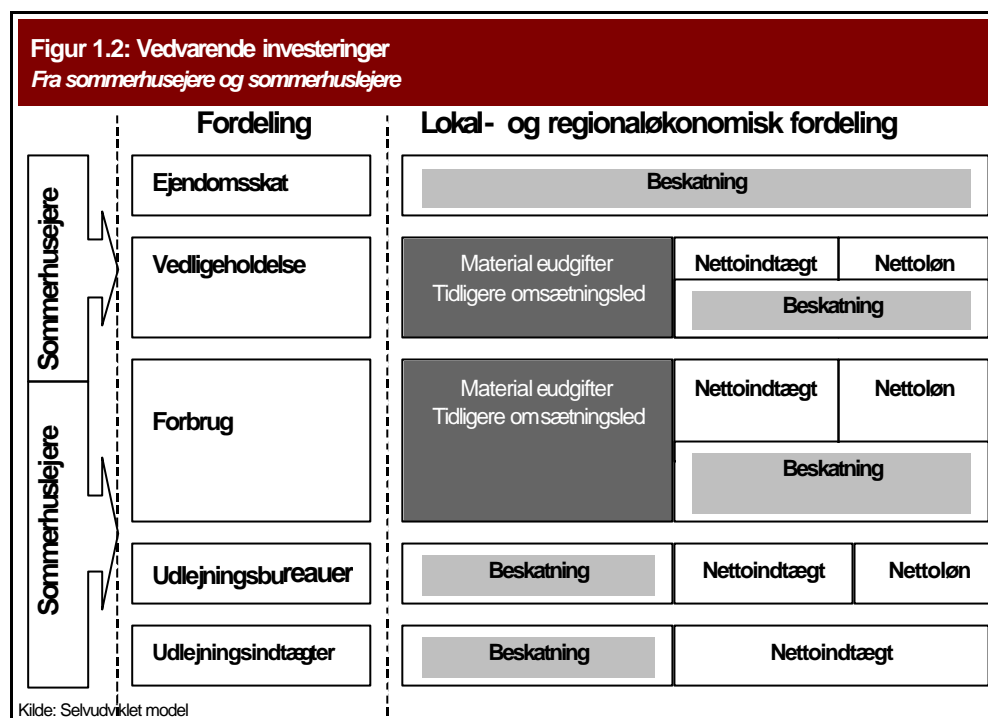
³ I analysen indgår ikke, hvilke effekter etablering af sommerhuse i de pågældende områder vil have på naturen.

en sommerhusgrund, og den investering deles ud på de udgifter den oprindelige grundejer har haft med at udstykke og byggemodne grunden, samt den avance grundejeren får i forbindelse med salget. Derefter foretager den nye grundejer en yderligere investering, idet han sætter byggeriet af sommerhuset i gang. Som nedenstående figur viser, laver vi en yderligere lokal- og regionaløkonomisk opdeling af de forskellige investeringer. Investeringerne i byggearbejdet opdeler vi indenfor materialeudgifter eller tidligere omsætningsled, lønninger og indtægter i virksomheden.⁴ Både indtægter og lønninger har vi medtaget til vores regionaløkonomiske beregninger og de bliver beskattet i henhold til de lokalisingsmæssige forudsætninger. Den andel der går til tidligere omsætningsled, har vi ikke medtaget i vores lokal- og regionaløkonomiske resultater.



- Vedvarende investeringer dækker de investeringer, der er forbundet med den daglige drift og den daglige benyttelse af sommerhusene. En del af investeringer kommer således fra sommerhusejerne, mens en del kommer fra sommerhuslejerne. I nedenstående figur har vi skitseret den lokal- og regionaløkonomiske fordeling tilsvarende figuren for engangsinvesteringer.

⁴ Indtægter i virksomheden dækker alle regnskabsposter undtagen materialeudgifter, underentrepriser (delvist) og lønninger. Samlet dækker indtægter således over poster, vi definerer som investeringer i virksomheden, de skaber ikke nødvendigvis arbejdspladser, men kan være med til at betale af på gæld eller skabe udviklingsorienterede tiltag. I praksis har vi lavet en separat opdeling indenfor forskellige sektorer baseret på Statistikbankens regnskabsstatistik. Talmaterialet og den nøjagtige fordeling bliver beskrevet i bilagsmaterialet under beskrivelsen af Lol-land.



Kilder

Regnearket er blevet fodret med specifikke regionale forudsætninger, fordi de konkrete effekter varierer i væsentlig grad fra område til område. Disse forudsætninger bliver præsenteret og indgående behandlet i de medfølgende bilag. En del af forudsætningerne er baseret på beregninger ud fra statistisk materiale fra Danmarks Statistik, Danmarks Turistråd og andre instanser. Derudover har vi været i telefonisk kontakt med et stort antal regionale eksperter fra kommunernes planafdelinger, kommunernes økonomiafdelinger, skatteregionerne, byggefirmaer, entreprenørfirmaer, tømrerfirmaer, ingeniørfirmaer, tømrerhandlere, ejendomsmæglerfirmaer, turistbureauer, udlejningsbureauer og andre med lokal/regional ekspertise.

Ud fra ovenstående samtaler/interviews har vi skabt nogle kvalificerede skøn over de faktorer, det ikke umiddelbart var muligt at belyse ud fra statistisk materiale. Følgende er eksempler på spørgsmål, som vi har udarbejdet skønnede svar på for hver regional case: Hvad koster det i gennemsnit at byggemodne en grund? Hvor er håndværkerne typisk lokaliseret? Hvor stor andel af de kommende ejere vil være lokale? Hvilken type huse vil mest sandsynligt blive bygget? Hvor mange nye sommerhuse er der efterspørgsel efter i regionen? Hvor stor andel af de nye huse vil blive udlejet? Og i hvor stort omfang vil de udlejes til forskellige nationaliteter?

Dette er til dato den mest dybdegående analyse af økonomiske effekter af sommerhusturisme i Danmark. Denne undersøgelse inddrager væsentligt flere variable, vægtninger hviler på mere detaljeret faktuel viden om de pågældende regioner, og langt flere informanter indgår som grundlag for vurderingerne. Det skal imidlertid understreges, at der fremdeles er tale om vurderinger baseret på mange præmisser og hypoteser.

1.2. Valg af regioner og det fleksible regionsbegreb

Udgangspunktet for vores valg af regioner har været de af regeringen udpegede udkantsområder. Følgende 3 regioner er valgt, ud fra kriteriet om at dække et bredt spektrum af sommerhusområder.

- Ringkøbing: Vestkysten i Ringkøbing Amt er valgt ud fra en betragtning om, at det er et meget veludviklet sommerhusområde allerede, med en meget stor udnyttelsesgrad i de eksisterende sommerhuse pga. det store udlejningspotentiale til primært tyskere.
- Djursland: Grenå & Nørre Djurs kommunerne på Djursland er valgt ud fra en betragtning om, at området ikke er et typisk udlejningsområde, men et område hvor indbyggerne fra Århus-området typisk har sommerhuse til eget brug.
- Lolland: Lolland er valgt ud fra en betragtning om, at det ikke er et udpræget sommerhus- og turistområde, men at området i kraft af sin store kyststrækning og nærhed til det store tyske marked kunne have et meget stort potentiale.

Det endelige valg af regioner skal dog ses meget fleksibelt; når vi eksempelvis opstiller forudsætninger om lokaliseringen af de tømrerfirmaer, der deltager i byggeriet af sommerhusene, har vi baseret os på et løst defineret *lokalområde*. Forudsætningerne er baseret på, at vi eksempelvis har spurgt håndværkere, byggefirmaer mv. om hvor stor en andel af sommerhusene der vil blive bygget af lokale firmaer fra Djursland, Lolland eller lokale vestkystfirmaer. Vi har fået mange gode svar, men om den ens definition på lokalområdet nu er fuldstændigt det samme som den andens, vælger vi at se stort på, og således accepterer vi et løst defineret lokalområde i denne sammenhæng.

Samtidig kigger vi også på de reelle forhold i regionerne, hvilket eksempelvis betyder at vi vurderer, hvor det mere præcist vil være aktuelt at placere de eventuelle sommerhuse. Vi bruger eksempelvis ikke grundskyldsprocenter fra de nordlollandske kommuner, da vi vurderer, at relativt få sommerhuse vil blive bygget her, men vi bruger deres kommuneskatter til et lollandsk gennemsnit, da vi vurderer, at arbejdspladserne vil fordeles på hele Lolland. Ligeledes på Djursland – her vælger vi i praksis at lave beregninger ud fra forudsætninger om at alle sommerhuse bliver placeret i Grenå kommune, fordi det er det mest sandsynlige.

1.3. Forskellige scenarier

Det er umuligt at forudse præcist, hvad der vil ske i fremtiden med hensyn til efterspørgslen efter sommerhuse. Den nuværende store efterspørgsel er drevet af lejemarkedet, der igen er meget afhængigt af den tyske økonomi og de tyske turiststrømme, de gode finansieringsmuligheder og den generelle velstandsstigning i befolkningen – alle faktorer der uden tvivl kan ændre sig i fremtiden. Derudover har vi en kommende forfatningsændring i EU, som muligvis vil give udlændinge lov til at købe sommerhuse i Danmark samt en broforbindelse til Tyskland, der vil bringe det tyske marked nærmere.

Efterspørgslen efter sommerhuse i den enkelte region er naturligvis helt afgørende for de økonomiske konsekvenser ved at åbne op for byggeri af flere sommerhuse.

Samtidig med at efterspørgslen kan ændre sig, kan den enkelte region gøre sig mere attraktiv ved markedsføring og kvalitativ udvikling i turismetilbud. Vi vil på baggrund af den nuværende efterspørgsel i regionerne samt regionernes nuværende potentiale forsøge at udarbejde nogle sandsynlige scenarier for, hvad der vil ske, hvis der åbnes op for sommerhusbyggeriet. Den varierende efterspørgsel kunne hypotetisk skabe mange forskellige scenarier, hvor følgende fire umiddelbart virker oplagte:

4 scenarier for den fremtidige udvikling

A) Der er ikke efterspørgsel efter flere sommerhusgrunde

- Ingen udvikling

B) Der er efterspørgsel efter grundene som investeringsobjekter

- Udstyknings- & byggemodningsaktiviteter
- Salgsaktiviteter
- Potentielt fremtidig aktivitet

C) Der er efterspørgsel efter de nye grunde - men efterspørgslen efter de gamle sommerhuse i regionen vil falde tilsvarende.

- Salgsaktiviteter
- Udstyknings og byggemodningsaktiviteter
- Der vil blive bygget X antal nye sommerhuse
- Byggeaktiviteter
- Offentlig indkomst i form af ejendomsskatter
- Men hvad sker der med de gamle sommerhuse?

D) Der er efterspørgsel efter gamle såvel som nye sommerhuse

- Salgsaktiviteter
- Udstyknings- & byggemodningsaktiviteter
- Der vil blive bygget X antal nye sommerhuse
- Byggeaktiviteter
- Offentlig indkomst i form af ejendomsskatter
- Offentlige udgifter til renovation etc.
- Øget turistmængde

Med hensyn til vores 3 regioner er konklusionen, at Djursland og Ringkøbing klart placerer sig indenfor scenarium D, mens vi i Lollands tilfælde har erfaret en kombination af scenarium B og D.

1.4. Forudsætninger for analysen

Vi har analyseret de lokal- og regionaløkonomiske effekter ved at åbne op for udstykning af yderligere sommerhusgrunde i tre regioner: Lolland, Vesterhavskysten i Ringkøbing Amt og det nordlige Djursland i Grenå og Nørre Djurs Kommuner. En meget grundlæggende forudsætning ligger i vores markedsmæssige vurdering af, hvor mange nye sommerhusudstykningsde pågældende regioner har potentiale for. Alle steder er der isoleret set stor efterspørgsel efter yderligere udstykninger.

Men efterspørgslen er forskellig fra område til område. Det kommer bl.a. til udtryk ved forskelle i markedspriser på byggeomnede sommerhusgrunde. Vi har udarbejdet et realistisk skøn, der peger på efterspørgsel efter 500 nye udstykninger på Lolland, 600 nye udstykninger på Djursland, mens 1000 udstykninger kunne komme på tale ved Vestkysten. Disse skøn er baseret på en regional isoleret markedsundersøgelse i de tre regioner, baseret på lokale eksperter vurdering af den nuværende efterspørgsel, i forhold til det nuværende udbud af ubebyggede sommerhusgrunde.

Der er alene tale om et skøn. Tager vi eksempelvis Lolland kan det i princippet tænkes, at der findes en stor mængde udstykningsmuligheder på Falsters bedre beliggende og bedre strande, renten stiger, lovgivningen vedr. udlejning af sommerhuse ændres etc. Risikoen er, at der ikke bliver behov for en eneste yderligere udstykning. Samtidig kunne det også tænkes, at der blev bygget en bro til Tyskland og tyskerne fik lov til at købe sommerhuse i Danmark, hvilket kunne skabe potentiale for 5000 nye sommerhuse i stedet for 500. Vores skøn giver isoleret i tid og rum et realistisk billede af de mulige samlede konsekvenser, men det faktiske antal af nye udstykninger må også baseres på en mere helhedsorienteret analyse af, hvor mange sommerhuse der samlet set er behov for i Danmark, en markedsanalyse der også burde tage i betragtning, hvordan ferie- og turistmarkedet udvikler sig uden for Danmark. Vores resultater kan derfor opdeles i to dele, hvor vi i den ene del kigger på gennemsnitskonsekvenserne ved en enkelt udstykning. Disse resultater er baseret på gennemsnitstal så man i princippet kan gange op med lige det antal udstykninger man ønsker i det enkelte område og få et realistisk estimat på effekterne.⁵

Resultaterne for en udstykning giver ikke et billede af konsekvenserne, hvis man rent faktisk kun lavede en enkelt udstykning, idet priserne er baseret på et gennemsnit ved flere udstykninger. Samtidig er der inkluderet forudsætninger om, at eksempelvis 60 pct. af de nye udstykninger bliver bebygget, 80 pct. af de nye huse bliver lejet ud etc. Disse forudsætninger, som er forskellige fra region til region diskuteres i de medfølgende bilag. I den anden del af vores resultater kigger vi på konsekvenserne ud fra vores skønnede efterspørgsel, hvor vi har brugt gennemsnitstallene og ganget op. Yderligere kan vores resultater opdeles indenfor engangsinvesteringer og vedvarende investeringer. Engangsinvesteringerne dækker over udstykningsaktiviteter, byggeomdning, salg af sommerhusgrund, avancer til grundejeren og byggeri, mens de vedvarende investeringer dækker over de turismeaktiviteter, brugsaktiviteter og skattemæssige forhold, der gør sig gældende, når sommerhusområderne er fuldt udbyggede. Det vil i praksis tage en årrække, før optimal drift kan forventes, en tidsfaktor som ikke er inkluderet i vores analyse.

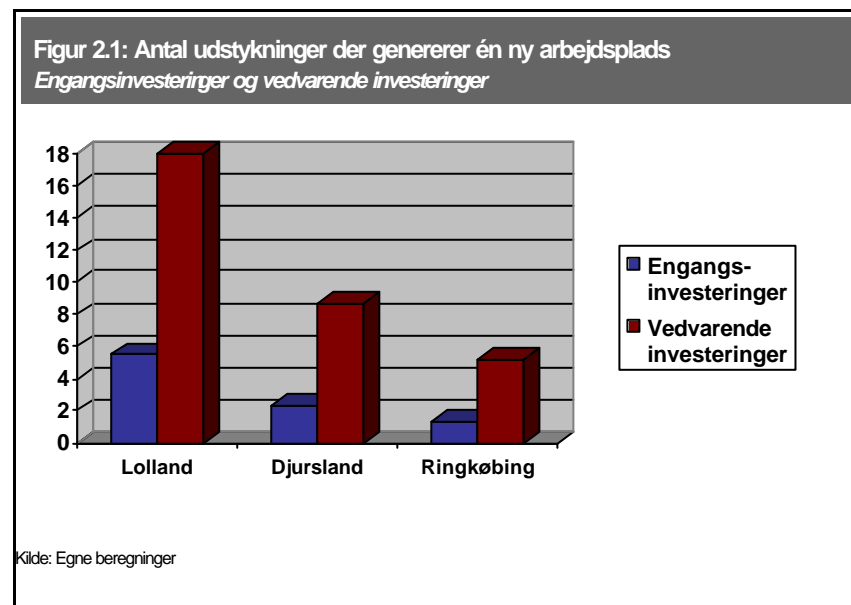
⁵ Vores enkeltudstykningsberegninger er dog baseret på mange forudsætninger, hvoraf nogle optimalt burde justeres ved store ændringer i det samlede antal udstykninger.

Kapitel 2. Resultater

2.1. Vurdering af effekter

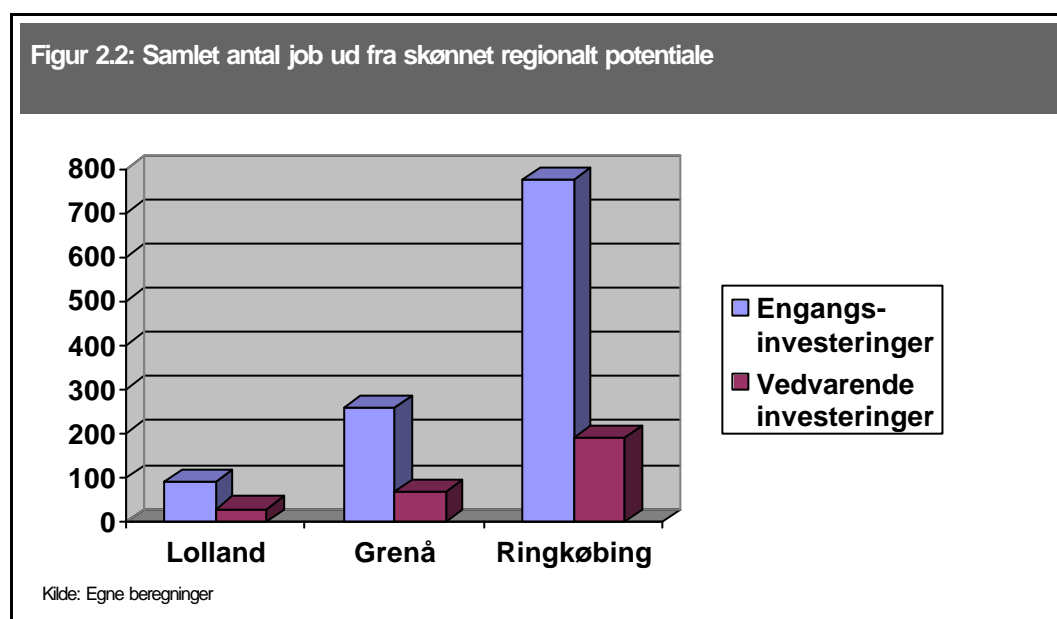
Konklusionerne viser, at der ER positive effekter ved at åbne op for yderligere etablering af sommerhuse. Både med hensyn til jobskabelse og indtjening er der positivt potentiale i alle de tre områder, som er undersøgt i denne rapport. Effekterne varierer imidlertid stærkt fra område til område, på grund af de specifikke lokale forudsætninger. Forskellene viser sig indenfor antallet af arbejdspladser der genereres, omfanget af de private indtægter der kan forventes og de medfølgende offentlige indtægter. De offentlige udgifter relateret til nye sommerhusudstyknings vurderes at have nogenlunde ens omfang i de tre regioner. Ved analyse af forskellene mellem de 3 regioner udvikles et overblik over, hvilke faktorer der har indvirkning på omfanget af de regionaløkonomiske konsekvenser ved yderligere udstykning af sommerhusgrunde.

Lokale arbejdspladser. Nedenstående figur viser de relativt store forskelle på antal nye arbejdspladser, som sandsynligt genereres ved etablering og drift af nye sommerhuse i de tre regioner. Hvor der skal 18 udstykninger til at generere et vedvarende lokalt job på Lolland, skal der otte - ni udstykninger til en vedvarende arbejdsplads på Djursland, mens der kun skal ca. fem udstykninger til at skabe et vedvarende job ved vestkysten i Ringkøbing Amt. Med hensyn til engangsinvesteringer skabes der generelt flere job pr. udstykning, men hvor fem udstykninger skaber en lokal engangsarbejdsplads på Lolland, skaber lidt over to udstykninger en engangsarbejdsplads på Djursland, mens der kun skal lidt over en udstykning til at skabe et nyt engangs-job ved Vestkysten.⁶



⁶ 22-35 pct. af de forventede arbejdspladser i forbindelse med engangsinvesteringerne er baseret på forudsætninger om, hvordan grundejerne investerer deres forventede avance. Dette uddybes i afsnit 2.3.

Efterspørgslen efter nye udstykninger er forskellig fra region til region. På baggrund af undersøgelserne vurderes det skønnede potentiale at være 500 udstykninger på Lolland, 600 på Djursland og 1000 i Ringkøbing. Da der således er forskelligt potentiale mht. mængden af udstykninger, og hver udstykning endvidere giver ret forskellige økonomiske effekter på både kort og lang sigt i de tre regioner, ser vi betydelige forskelle i, hvor mange nye arbejdspladser der kan genereres i de enkelte regioner. Som nedenstående figur viser, kan der potentielt skabes ca. 770 engangsarbejdspladser og ca. 190 vedvarende arbejdspladser i Ringkøbing. På Djursland er der potentiale for ca. 260 nye engangsarbejdspladser og ca. 70 vedvarende arbejdspladser, mens potentialet på Lolland ligger på ca. 90 engangsarbejdspladser og omkring 30 vedvarende.

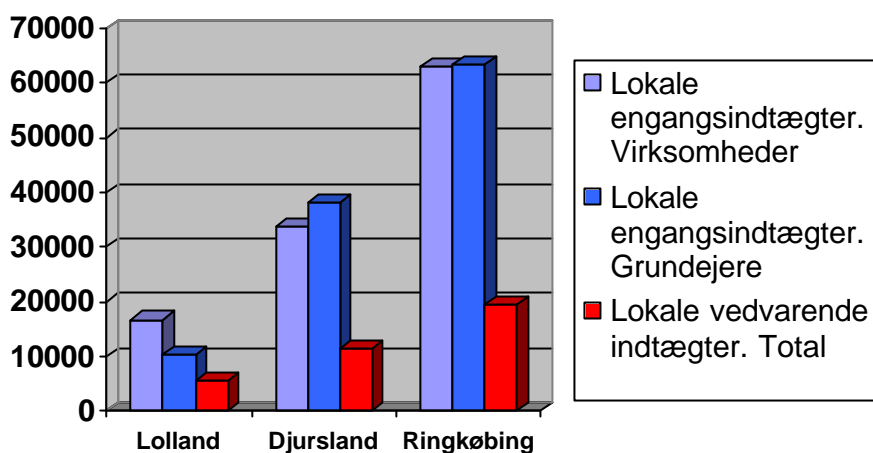


Vores analyse viser, at jobskabelsen på regionalt niveau vil være mere begrænset. Dette kan til en hvis grad tilskrives vores lokaliseringsmæssige forudsætninger, samt vores løst definerede lokalområde. I praksis kan det forventes at hele arbejdskraftoplandet får del i jobskabelsen.

Nettoindtægter hos virksomheder og ejere. Ud over nye arbejdspladser genereres der nettoindtægter til de private virksomheder, grundejere og sommerhusejere. Forskellen mellem regionerne indenfor dette område er meget tilsvarende forskellen indenfor jobskabelsen. På Lolland vil hver udstykning således skabe engangsindtægter for ca. 27.000 kr. hos de lokale virksomheder og grundejere og vedvarende indtægter for 5-6.000 hos det lokale erhvervsliv. På Djursland skabes der engangsindtægter for ca. 72.000 kr. fordelt på erhvervsliv og grundejere, og vedvarende indtægter for 11-12.000. I Ringkøbing ligger niveauet på ca. 126.000 i engangsindtægter og ca. 19.000 i vedvarende indtægter.

I figur 2.3 har vi opdelt nettoindtægterne som følge af engangsinvesteringerne i den del der går til grundejere og den del der går til erhvervslivet.

Figur 2.3: Private nettoindtægter som følge af en enkelt udstykning
 Lokale indtægter i kr.



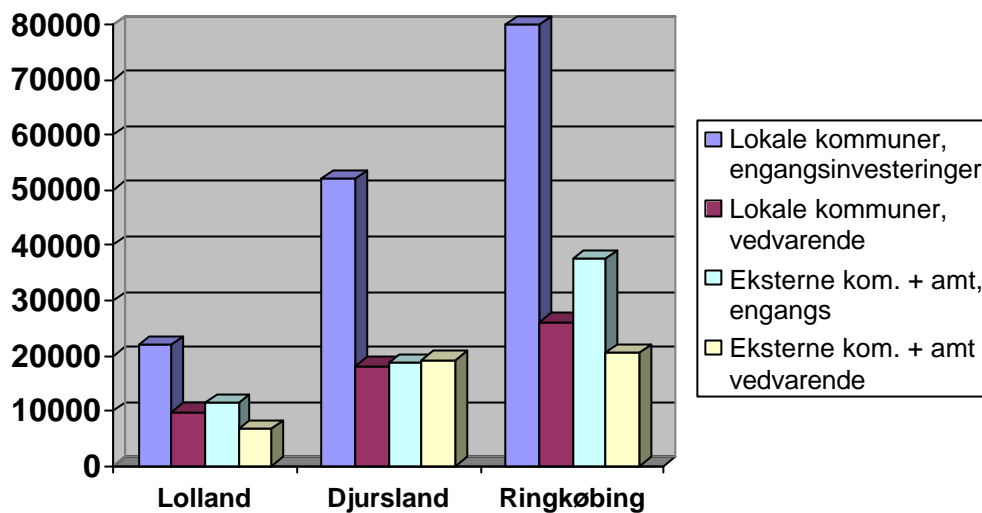
Kilde: egne beregninger

Nettoindtægter ved de vedvarende investeringer i figur 2.3 dækker ikke de investeringer som går til sommerhusejerne som følge af udlejningsindtægt. De private indtægter der tilfalder amterne uden for lokalområdet er, som følge af vores forudsætninger, udelukkende indtægter til sommerhusejerne på baggrund af lejeindtægter. Sommerhusejernes indtjening diskuteres senere.

Indtægter til offentlige myndigheder. Med hensyn til de offentlige indtægter på lokalt og regionalt niveau er der også betydelige forskelle mellem vores regioner. Nedenstående figur viser de årlige offentlige indtægter dels som følge af engangsinvesteringer i forbindelse med bl.a. byggeriet og dels de vedvarende årlige indtægter som følge af det øgede turistniveau. En ny sommerhusudstyknings vil således give en vedvarende indtægt til de lokale kommunekasser på Lolland⁷ på ca. 10.000. Samme indtægt ligger for Djurslands vedkommende på ca. 18.000, mens Ringkøbing-kommunerne kan forvente ca. 26.000. I figuren har vi samlet indtægter til kommunerne i amtet uden for lokalområdet med de amtskommunale indtægter. Indenfor dette område ligger de vedvarende årlige indtægter på ca. 7000 i Storstrøms Amt, 19.000 i Århus Amt og 20-21.000 i Ringkøbing Amt. Med hensyn til forskellene i offentlige engangsindtægter er de især markante i forhold til de lokale kommuner. Der kan således forventes ca. 22.000 på Lolland, 52.000 på Djursland og ca. 80.000 i Ringkøbing.

⁷ Der skelnes ikke mellem, hvilke af lokalområdets kommuner der får del i indtægten.

Figur 2.4: Kommunale og amtskommunale indtægter som følge af en ekstra udstykning



Kilde: Egne beregninger

Forskellene i de offentlige indtægter vil naturligvis blive endnu mere markant, hvis vi kigger på regionernes forskellige potentiale med hensyn til nye sommerhusudstyknin-ger.

De offentlige driftsudgifter, relateret til den øgede sommerhusmængde, vurderes samlet set at være betydelig lavere end de offentlige udgifter. Samtidig vurderes der ikke at være nogen udpræget risiko for, at flere nye sommerhuse skulle have indfly-delse på sociale klienters brug af sommerhuse som helårsboliger. Nye sommerhuse kunne eventuelt blive aktuelle helårsboliger for fremtidige pensionister, men dette vurderes ikke at medføre kommunale ekstraudgifter i nævneværdigt omfang. Som vi også kommer ind på senere, er der ikke taget højde for de eventuelle ændrede udlig-ningsordninger som følge af de ekstra kommunale indtægter. På den baggrund har vi ikke forudsat ekstra offentlige arbejdspladser, blot udregnet de isolerede indtægter der vil opstå som følge af de ekstra sommerhuse.

2.2. Totale resultater fra de 3 regioner

2.2.1. Engangsinvesteringer

Ved en udstykning i 1000 kr. og procentvis fordeling	Omsætning tidligere omsætningsled	Erhvervsliv & lønmodtagere			Skatter & Afgifter									Total
		Lokalt	Amtet øvrigt	Ekstern	Kommune			Amt		Stat				
					Lokalt	Amt øvrigt	Ekstern	Internt	Ekstern	Statsskat	Moms	Afgift		
Lolland	280,0	54,1	0,0	88,1	21,9	0,0	46,9	11,3	27,0	78,9	12,0	6,8	627,0	
pct.	45%	9%	0%	14%	3%	0%	7%	2%	4%	13%	2%	1%	100%	
Djursland	450,0	143,7	0,0	126,8	52,2	0,0	63,4	18,6	34,8	133,4	15,0	6,8	1044,7	
%	43%	14%	0%	12%	5%	0%	6%	2%	3%	13%	1%	1%	100%	
Ringkøbing	485,0	253,2	0,0	85,8	80,0	0,0	41,8	37,6	24,3	144,3	8,8	6,8	1167,5	
%	42%	22%	0%	7%	7%	0%	4%	3%	2%	12%	1%	1%	100%	
Herunder ses resultaterne i mio. kr. ud fra den skønnede mængde udstykninger. Lolland 500 – Djursland 600 – Ringkøbing 1000														
Lolland	140,0	27,1	0,0	44,1	10,9	0,0	23,4	5,7	13,5	39,4	6,0	3,4	313,5	
Djursland	270,0	86,2	0,0	76,1	31,3	0,0	38,0	11,1	20,9	80,0	9,0	4,1	626,8	
Ringkøbing	485,0	253,2	0,0	85,8	80,0	0,0	41,8	37,6	24,3	144,3	8,8	6,8	1167,5	

2.2.2. Vedvarende investeringer⁸

Ved en udstykning i 1000 kr. og procentvis fordeling	Omsætning i tidligere omsætningsled	Erhvervsliv & lønmodtagere			Skatter & Afgifter									
		Lokalt	Amtet øvrigt	Ekstern	Kommune			Amt		Stat			Total	
					Lokalt	Amt øvrigt	Ekstern	Internt	Ekstern	Statsskat	Moms	Afgift		
		Lolland	18,5	13,9	2,9	8,6	9,8	2,2	6,5	4,6	0,8	7,8	5,2	0,0
%	23%	17%	4%	11%	12%	3%	8%	6%	1%	10%	6%	0%	100%	
Djursland	38,6	30,2	17,7	4,4	18,1	8,9	2,2	10,3	0,4	16,2	11,8	0,0	158,9	
%	24%	19%	11%	3%	11%	6%	1%	6%	0%	10%	7%	0%	100%	
Ringkøbing	60,7	52,2	13,6	27,2	26,1	5,1	10,1	15,4	2,7	28,0	20,7	0,0	261,6	
%	23%	20%	5%	10%	10%	2%	4%	6%	1%	11%	8%	0%	100%	
Herunder ses resultaterne i mio. kr. ud fra den skønnede mængde udstykninger. Lolland 500 – Djursland 600 – Ringkøbing 1000														
Lolland	9,2	6,9	1,4	4,3	4,9	1,1	3,3	2,3	0,4	3,9	2,6	0,0	40,4	
Djursland	23,1	18,1	10,6	2,7	10,9	5,4	1,3	6,2	0,2	9,7	7,1	0,0	95,3	
Ringkøbing	60,7	52,2	13,6	27,2	26,1	5,1	10,1	15,4	2,7	28,0	20,7	0,0	261,6	

⁸ Omsætning i tidligere omsætningsled dækker over de andele til materialeudgifter og underentrepriser vi har fratrukket f.eks. arbejdet til byggeriet. Det er forskellige andele indenfor forskellige brancher, der er fratrukket til tidligere omsætningsled (Forklaret nærmere i bilagsmaterialet under i beskrivelsen af Lolland. Andelen til erhvervsliv og lønmodtagere er nettoinvesteringer til grundejere, byggefirmaer, ejendomsmæglere, udlejningsfirmaer etc. Beløbene dækker både over de eventuelle lønninger og de øvrige indtægter til virksomheder og grundejere.

2.3. Lokal- og regionaløkonomiske konsekvenser

2.3.1. Lolland

Engangsinvesteringer:

For hver grund der udstykkes på Lolland, viser vores resultater, at der i gennemsnit generes 54.100 netto kroner i engangsinvesteringer til det lokale erhvervsliv og de lokale lønmodtagere. Ud af de 54100 går de ca. 20.800 til den oprindelige grundejer som avance, hvoraf han er blevet beskattet af en lille del. Hvis vi derudover går ud fra, at en håndværker-nettoindkomst ligger på ca. 120.000⁹, og vi forudsætter at ca. 50 pct. af de resterende investeringer går til regulært lønarbejde, kan vi beregne, at der i gennemsnit genereres 0,14 job pr. udstykning. Hvis vi derudover forudsatte at de oprindelige grundejere ansatte lønarbejdere til 250.000 for halvdelen af deres fortjeneste, vil vi se yderligere 0,04 job pr. udstykning. Samlet kan vi derfor forvente et nyt job pr. ca. 5,5 udstykninger relateret til byggemodning, salg og byggeri. Derudover vil en ny udstykning give indtægter hos lokale virksomheder for ca. 16.650 og nettoindtægter hos grundejeren på 10.400.

500 nye udstykninger genererer således nettoinvesteringer til lokale firmaer og lønmodtagere for i alt 27 mio., af hvilket vi ud fra ovenstående forudsætninger kan forvente ca. 90 nye jobs fordelt inden for byggemodningsaktiviteter, salgsaktiviteter og byggeaktiviteter. Samtidig vil der være ca. 8,3 mio. til indtægter hos de lokale virksomheder og 5,2 mio. kr. til indtægter hos de oprindelige grundejere.

Der genereres i henhold til vores forudsætninger ikke investeringer til amtet uden for lokalområdet. Vi har valgt at definere de store typehusfirmaer som eksterne firmaer, selvom de i nogle tilfælde kunne have en mindre tilknytning til amtets udbredelsesområde.

Med hensyn til de offentlige indtægter på lokalt og regionalt niveau vil engangsinvesteringerne generere ca. 22.000 kr. i lokale kommuneskatter og 11.300 i amtsskatter pr. udstykning. Disse kunne naturligvis omregnes til offentlige stillinger på samme måde som med de private investeringer, men pga. udligningsordningernes indflydelse på de kommunale indtægter, vil det ikke være pålideligt at lave en direkte omskrivning af disse til forventede nye arbejdspladser.

Vedvarende investeringer:

Ser vi på de vedvarende investeringer, genereres der godt 13.900 årligt til det lokale erhvervsliv og de lokale lønmodtagere efter skat, samt ca. 2.900 til erhvervslivet i amtet uden for lokalområdet. Lokalt går ca. 2.900 kr. til sommerhusejerne, der lejer deres sommerhuse ud, mens hele amtets del går til dette. Den del af indtægterne der går til sommerhusejerne, må vi forvente går 100 pct. til afskrivning på deres investeringer og ikke til at generere nye job. Hvis vi skønner, at 50 pct. af resten bliver brugt til jobs med en nettoindtjening på 100.000, kan vi forvente godt 0,055 job pr. ny udstykning, eller at der skal godt 18 udstykninger til at skabe et nyt job. Samtidig vil vi se indtægter hos de lokale virksomheder for ca. 5.500 pr. udstykning. Ved 500 ud-

⁹ I vores regneeksempel er der trukket indkomstskat af investeringerne til erhvervsliv/lønmodtagere, og vi kan derfor bruge nettoindkomster.

stykninger kan vi således forvente ca. 28 nye vedvarende årlige jobs samt årlige indtægter for 2,8 mio. hos de lokale turismeorienterede virksomheder herunder specielt udlejningsbranchen og detailhandelen.

Med hensyn til offentlige indtægter genereres der pr. udstykning 9.800 kr. til de lokale kommunekasser, mens amtets øvrige kommunekasser og amtets kasse umiddelbart forøges med 6.800 kr. Ved 500 udstykninger vil de lokale kommunekasser således forøges med 4,9 mio. kr., mens 3,4 mio. kr. kan forventes at tilstrømme amtets øvrige offentlige myndigheder.

2.3.2. Djursland

Engangsinvesteringer:

For hver grund der udstykkes i Grenå viser vores resultater, at der genereres ca. 143.700 netto kroner til det lokale erhvervsliv og de lokale lønmodtagere. Heraf går ca. 76.000 til den oprindelige grundejer, hvoraf han i vores eksempel ikke beskattes yderligere. Hvis vi igen forudsætter en nettoindkomst på ca. 120.000, og at halvdelen af de resterende indkomster går til lønninger, kan vi forvente ca. 0,28 jobs pr. udstykning relateret til byggemodning og byggeri samt indtægter på ca. 33850 hos det lokale erhvervsliv. Hvis vi samtidig forudsatte at grundejeren ansatte lønarbejdere til 250.000 for halvdelen af hans indkomst, vil vi se yderligere 0,15 jobs pr. udstykning, samt mulige investeringsmidler hos grundejeren på yderligere 38.000. Samlet kan vi altså forudsætte et nyt job pr 2,3 udstykninger. Derudover vil vi pr. udstykning se indtægter på ca. 38.000 hos de oprindelige grundejere og for ca. 34.000 hos de lokale virksomheder.

Ved 600 udstykninger, som er vores skønnede antal, ser vi således 258 nye jobs relateret til byggemodningen, byggeriet og grundejerne. Derudover investeres der for 20 mio. i de lokale virksomheder og hos de lokale grundejere for 23 mio. Dette skøn er dog baseret på, at den lokale grundejer rent faktisk investerer de 46 mio., der tjenes efter skat ifølge vores beregninger.

Samtidig genereres der pr. udstykning ca. 52.200 til den lokale kommunekasse og 18.600 til amtets kasse, beløb der svarer til 31 mio. og 11 mio. ved 600 udstykninger, men hvor de eventuelle ændrede udligningsordninger skal tages i betragtning.

Vedvarende investeringer:

Med hensyn til de vedvarende investeringer vil der genereres godt 30.200 til det lokale erhvervsliv samt 17.700 til erhvervsliv og lønmodtagere i amtet uden for lokalområdet. I lokalområdet går 7.400 til sommerhusejerne, mens de 17.700 uden for lokalområdet alle er indtægter til ejere. Hvis vi igen skønner, at 50 pct. af resten går til jobs med en nettoindtjening på 100.000, ser vi godt 0,114 jobs pr. udstykning eller et job for ca. hver 8,7 udstykninger. Samtidig ses indtægter hos det private erhvervsliv på 11.400. Ved 600 udstykninger kan vi således forvente ca. 68 nye lavtlønnede arbejdspladser relateret til turismen.

De vedvarende investeringer vil generere ca. 18.100 til den lokale kommunekasse og ca. 19100 til amtets øvrige kommuner og amtet. Ved 600 udstykninger svarer dette til 10,8 mio. og 11,5 mio. i årlige indtægter til regionens offentlige kasser.

2.3.3. Ringkøbing

Engangsinvesteringer:

For hver ny sommerhusgrund der udstykkes ved vestkysten i Ringkøbing Amt, viser vores resultater, at der i engangsinvesteringer genereres ca. 253.000 netto kroner til det lokale erhvervsliv og de lokale lønmodtagere. Heraf går godt 127.200 kr. til de oprindelige grundejere, hvoraf de beskattes af en beskedent del. Hvis vi forventer, at der ansættes lønarbejdere med en nettoindkomst på 120.000 for 50 pct. af resten, ser vi 0,52 job pr. udstykning. Hvis vi som i de andre tilfælde yderligere forudsætter, at de oprindelige grundejere ansætter lønarbejder for 50 pct. af deres avance, ser vi yderligere 0,254 job pr. udstykning. Her kan vi altså forvente et nyt job pr ca. 1,3 udstykning samt yderligere indtægter hos det lokale erhvervsliv på 62.900 og hos grundejerne for 63.500 pr. udstykning. Ved 1000 udstykninger kan vi således forvente 774 nye arbejdspladser og lokale indtægter på 63 og 64 mio. kr. Det skal dog bemærkes, at det samlede antal job vil blive ca. 254 mindre hvis de oprindelige grundejere ikke investerer, som vi forudsætter.

De lokale kommunekasser vil samtidig forøges med 80.000 pr. udstykning, mens amtets umiddelbart vil forøges med 37.600, hvilket jo er betydelige beløb ved 1000 udstykninger.

Vedvarende investeringer:

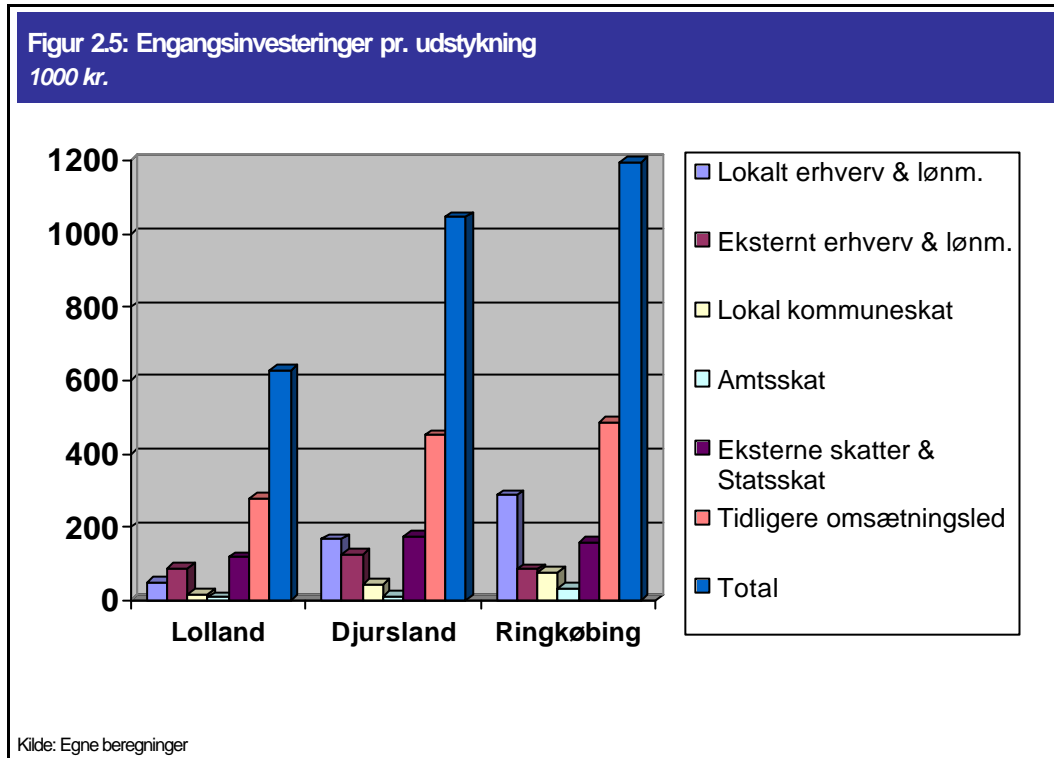
Med hensyn til de vedvarende investeringer ses det, at der genereres godt 52.200 pr. udstykning til det lokale erhvervsliv/lønmodtagere, mens amtet i øvrigt modtager ca. 13.600. Blandt de lokale går 13.600 til husejerne, mens alle de øvrige amtslige midler går til husejere. Hvis vi, som i de øvrige tilfælde, forudsætter, at der ansættes lønarbejdere til 100.000 netto for 50 pct. af de investeringer, der ikke går til husejerne, kan vi forvente godt 19.300 i indtægter hos det lokale erhvervsliv samt 0,19 nye job pr. udstykning. (et job pr. hver 5,2 udstykning).

Samtidig forøges de lokale kommunekasser umiddelbart med 26.100 pr. udstykning, mens amtets øvrige kommuner og amtskommunen modtager 20.600. Ved 100 udstykninger er der altså tale om godt 26 og 21 mio. i årlige kommunale og amtskommunale indtægter.

2.4. Uddybende analyse af resultater

2.4.1. Engangsinvesteringer

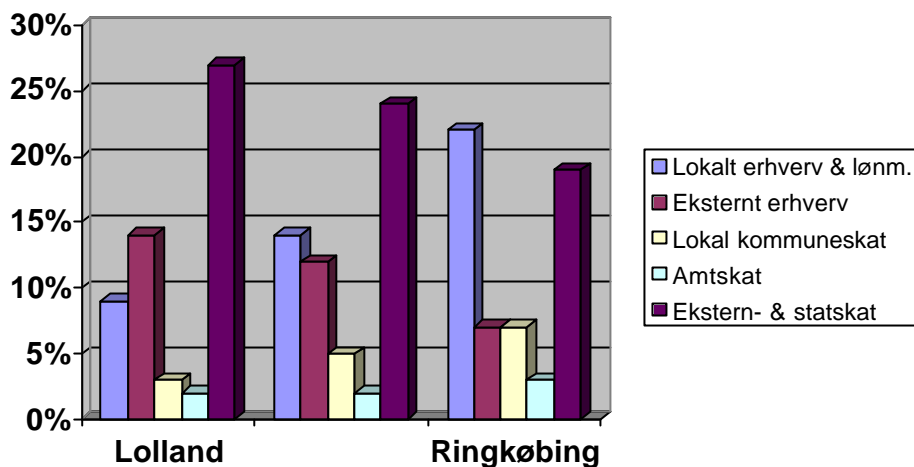
Først kan vi kigge på de reelle investeringer i 1000 kr. som følge af en enkelt gennemsnitsudstyknings.



Med hensyn til de totale investeringer ses det, at Lolland skiller sig markant ud fra de andre, hvilket skyldes, at vi har skønnet at kun 60 pct. af udstykningerne vil blive bebygget i første omgang. Hvis vi ændrede denne forudsætning til 100 pct., som i de andre tilfælde, vil totalen komme op på 947.000. Forskellene inden for de totale engangsinvesteringerne kan derefter primært forklares ved forskelle i grundpriser (Forskelle i frigørelsesbeløb og avancer) og sekundært de mindre nuancer indenfor byggepriser og hustyper.

Hvis vi kigger på fordelingen af investeringerne ses betydelige forskelle. Andelen, der går til tidligere omsætningsled, er stort set ens på ca. 45 procent, mens statens andel på 13-15 pct. også er nogenlunde den samme i de 3 regioner. Indenfor de sidste ca. 40 procent af investeringerne ses dog betydelige forskelle, hvilket vises i nedenstående figur:

**Figur 2.6: Engangsinvesteringer ved udstykning af sommerhusgrunde
procent af de samlede engangsinvesteringer**



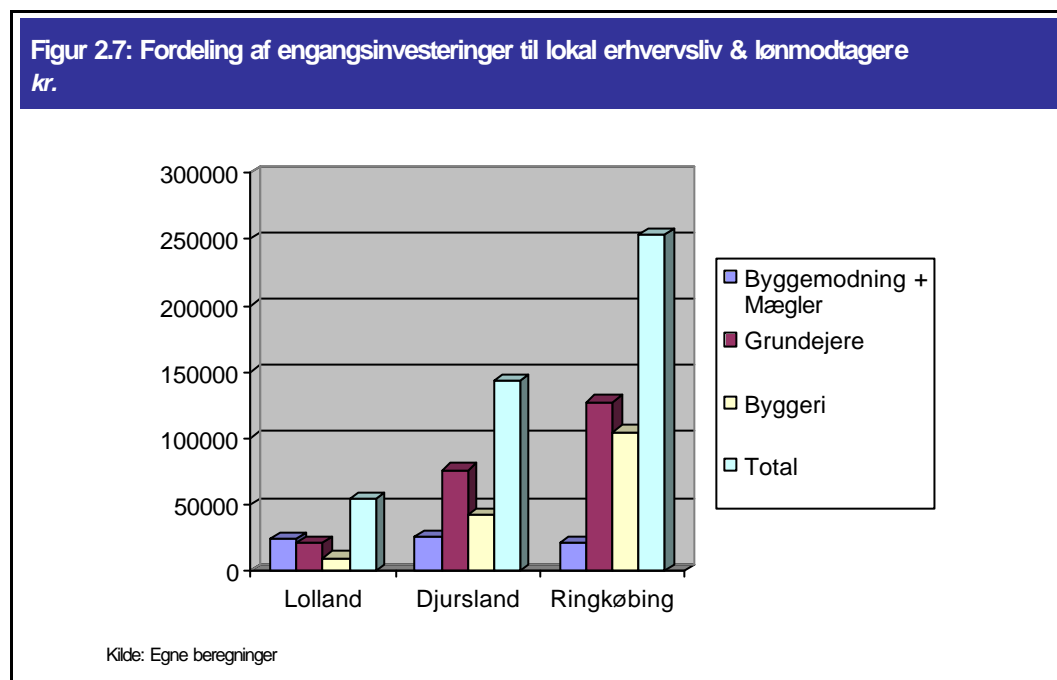
Kilde: Egne beregninger

Ser vi på den procentvise fordeling, er det tydeligt, at vores Ringkøbing case har den største lokale andel i investeringerne. Forklaringen ligger primært i den større andel af husbyggeriet, der går til lokale håndværkere. Dette er dels en generel tendens ved Vestkysten, men derudover skønner vi i det konkrete regionale eksempel, at en stor del af de nye huse til at blive bygget under kommunale restriktioner (stråtag, stenhus etc.), indenfor hvilke områder lokale firmaer har specialiseret sig. Derudover ser vi betydeligt større avancer hos de oprindelige grundejere i Ringkøbing og på Djursland, hvilket har skabt forskellen mellem Djursland og Lolland.

Med hensyn til avancen er den afhængig af salgsprisen, den oprindelige værdi og udgifterne til byggemodning mv.. Salgsprisen er meget lidt afhængig af størrelsen på grunden og den faktor, at vi har forventet forskellige grundstørrelser (1200m² Lolland, 2000m² Djursland og 2500m² Ringkøbing) vil således ikke have den store betydning for avancen. Grundstørrelsen har dog indflydelse på frigørelsesafgiften, som vil blive større ved store grunde. Men en stor frigørelsesafgift medfører en reduceret avancebeskatning, så den samlede beskatning vil ikke ændres. Der vil opstå nuancer i fordelingen af de offentlige indtægter, idet frigørelsesafgift betales 50 pct. til kommunen og 50 pct. til staten, mens avancen beskattes som indkomstskat. Det der har betydning for avancen, er den faktiske grunds afstand til vandet og de deraf afledte store forskelle i markedspriser.

Byggeriets lokalisering har stor betydning for de lokale engangsinvesteringer. Hvis vi forestillede os, at byggeriet på Lolland blev ligeså lokalt som i Ringkøbing, ville engangsinvesteringerne til det lokale erhvervsliv stige fra de 54.000 til ca. 98.000, og således betyde en merindtægt på godt 22. mio. ved 500 udstykninger. Samme tænkte ændring på Djursland vil betyde en forskel fra de 144.000 til 195.000 eller godt 30 mio. ved 600 udstykninger. Tilsvarende med de lokale kommuneskatteindtægter som kun i mindre tilfælde er påvirket af avancedelen. I Lollands tilfælde vil en byggeerhvervsstruktur som i Ringkøbing betyde en ændring fra ca. 22.000 til godt 45.000, og altså mere end fordoble de 11 mio. der kan forventes i lokale kommuneskatter ved 500 udstykninger.

Hvis vi går dybere ned i talmaterialet, ser vi yderligere nogle interessante perspektiver. Hvis vi går ned i den del af investeringerne, som går til det lokale erhvervsliv og de lokale lønmodtagere, ses store regionale forskelle. Vi har i det følgende delt denne gruppe op i 3 grupper: 1. Diverse byggemodningsaktiviteter og mæglersalær. 2. Avancen hos de lokale grundejere og 3. De lokale aktiviteter i forbindelse med byggeriet af sommerhusene. Det er meget tydeligt, at byggemodnings- og salgs investeringerne er ens, mens byggeriet og avancerne hos grundejerne skaber de store forskelle mellem de tre regioner.

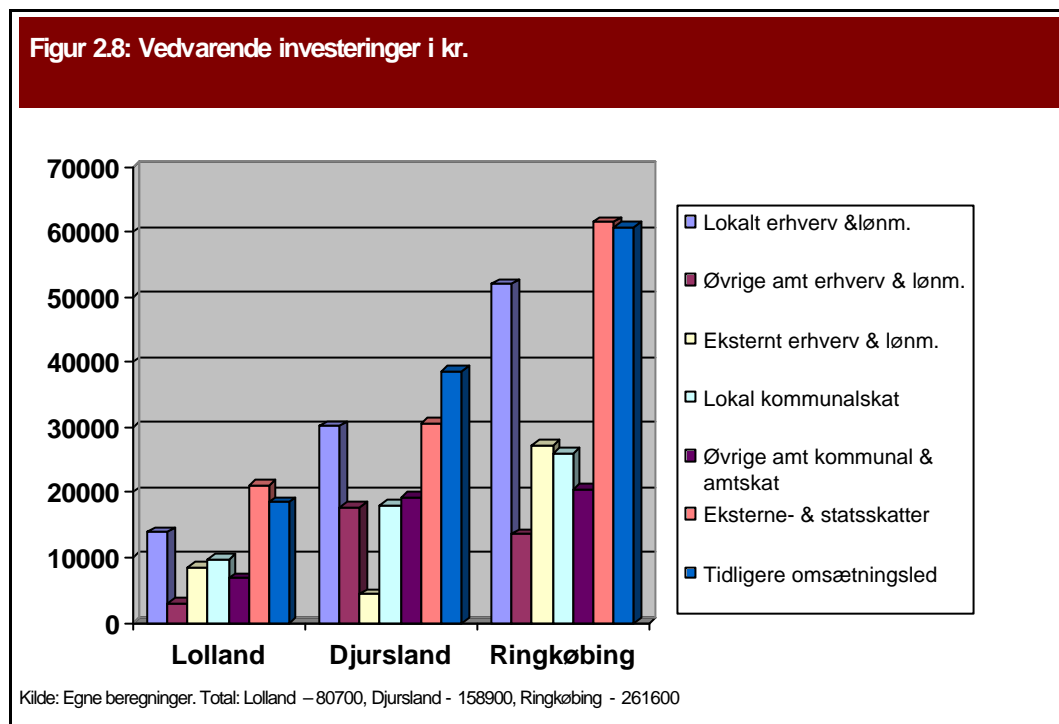


Med hensyn til byggemodningsaktiviteter har vi i alle vores regioner fundet belæg for at forudsætte 100 pct. lokale aktiviteter indenfor disse områder. Hvis man forestiller sig en enkelt storudstyknings, kunne det tænkes, at forudsætningen om 100 pct. lokale aktiviteter blev ændret til 0 pct., og de to til fire pct. af engangsinvesteringerne ville derfor ikke gå til det lokale erhvervsliv. På Djursland diskuteres netop muligheden for en enkelt storudstyknings, og hvis den lokale grundejer vælger eksterne firmaer til byggemodnings og salgsaktiviteter, vil der ud fra vores skønnede antal udstykninger blive tale om 15-16 mio. kr. (efter skat), som kunne flyttes fra det lokale erhvervsliv til det eksterne erhvervsliv. Halvdelen af disse investeringer vil efter vores forudsætninger gå til godt 63 arbejdspladser.

2.4.2. Vedvarende investeringer

Hvis vi kigger på de totale indtægter pr. udstykning, er det igen markant, at der ses lavere indtægter i Lolland-regionen og markant højere indtægter i Ringkøbing. Lolland kan således totalt forvente godt 81.000 pr. udstykning, Djursland kan forvente ca. 159.000, mens Ringkøbing kan forvente ca. 262.000. I første omgang skyldes Lollands lave niveau naturligvis, at vi igen kun forventer 60 pct. bebyggelse på Lol-

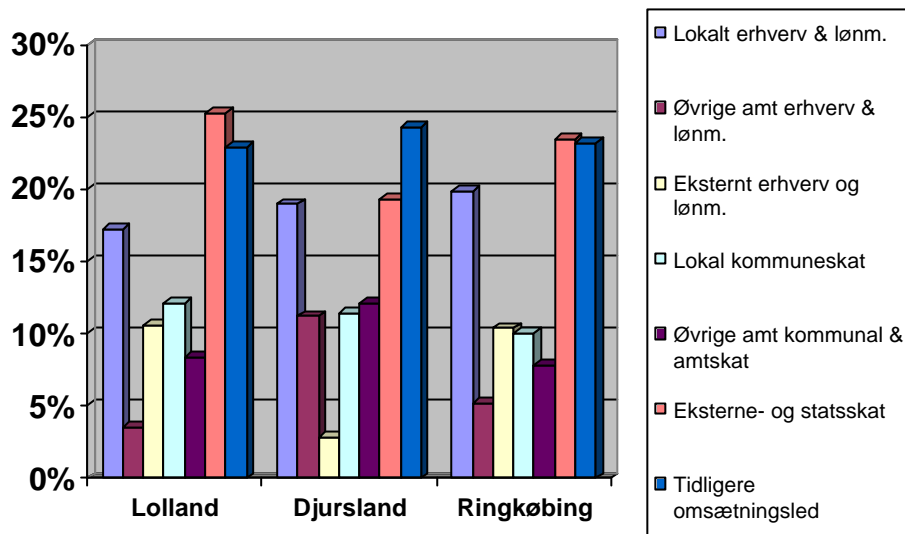
land. Ved 100 pct. ville de totale investeringer på Lolland således komme op på ca. 127.000 mod de ca. 81.000, der vises i nedenstående figur. Den resterende forskel til Djurslandregionen forklares dels ved det højere døgnforbrug, og dels ved de yderligere overnatninger vi forventer i Djursland. Hvis vi forestillede os ligeså stor andel stort forbrugende Nordmænd på Lolland som på Djursland, ville investeringerne komme op på ca. 149.000, og den resterende meget lille forskel forklares ved, at ejerne forudsættes at bruge deres sommerhus mere på Djursland.



Hvis vi kigger på forskellen mellem Djursland og Ringkøbing, er det også meget markant, at et sommerhus genererer investeringer for ca. 160.000 om året på Djursland og ca. 260.000 ved vestkysten i Ringkøbing Amt. Denne forskel forklares dels ved den højere andel, vi forventer der lejes ud i Ringkøbing (0,8 mod 0,6), en ændring der ville bringe investeringerne på Djursland op på ca. 198.000. Hvis vi samtidig satte det forventede overnatningstal for lejere op til 1010 pr. sommerhus (Som i Ringkøbing), vil vi se en investering på godt 296.000 pr. sommerhus i Djursland, altså godt 35.000 mere end i Ringkøbing, hvilket forklares med det højere gennemsnitlige døgnforbrug på Djursland. Hvis man i Ringkøbing fik øget lejernes forbrug, så det kom i nærheden af Djurslands, ville den årlige investering øges fra de ca. 261.000 til godt 298.000

Andre faktorer, der også spiller ind, er de højere grundvurderinger og ejendomsvurderinger i Ringkøbing, som dog bliver modvirket af de noget lavere grundskyldspromille i Ringkøbing. Hvis man i Ringkøbing satte grundskylden som på Lolland, ville der hvert år tilfalde kommunen ca. 2400 ekstra pr. sommerhus - en årlig forskel på 2,4 mio. kr. i indtægter ved de 1000 skønnede sommerhuse.

Figur 2.9: Procentvis fordeling af de vedvarende investeringer

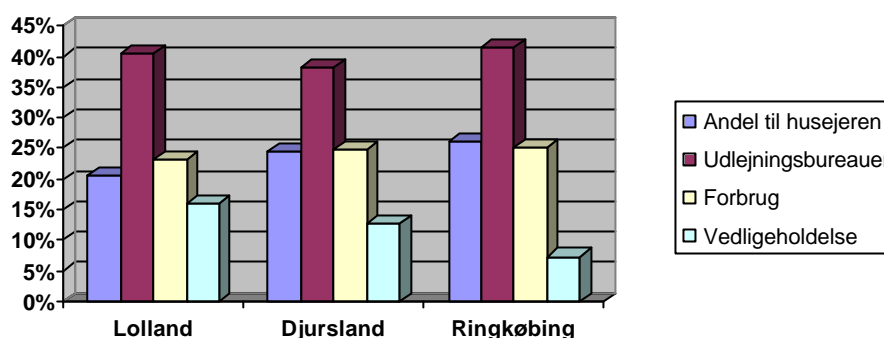


Kilde: Egne beregninger

Kigger vi på den procentvise fordeling i figur 2.9, er den markante forskel, at erhverv & lønmodtagere i amtet uden for lokalområdet spiller en langt større rolle i Djursland-eksemplet end i de andre regioner. Dette forklares ved ejerforholdene, idet vi forudsætter en større andel sommerhusejere med bopæl i amtet uden for lokalområdet end i de øvrige regioner. Ejernes indtægter og beskatning ved udlejning samt ejendomsværdiskattens lokalisering kan derved forklare de største forskelle. Hvis vi forudsatte den samme ejerstruktur på Lolland som på Djursland, vil vi få en procentvis fordeling indenfor erhvervsliv & lønmodtagere på 18 pct. lokale, - 11 pct. øvrige amt og tre pct. til eksterne, hvilket vil svare til fordelingen på Djursland. Dette vil have stor betydning for amtsskatterne og de øvrige kommuneskatter i amtet, som i Lollands tilfælde vil stige fra ca. tre og seks pct. af de samlede investeringer til henholdsvis otte og syv pct. - en forskel der svarer til forskellen mellem ca. 36 mio. og 60 mio. ved 500 udstykninger.

Hvis vi går dybere ned i den del af investeringerne, der går til det lokale erhvervsliv & de lokale lønmodtager, ses i figur 2.10 en meget ligelig fordeling mellem de tre regioner. Det afspejles, at vi holder vedligeholdelsesudgifterne konstant, og at en meget væsentlig del af den forventede aktivitet og jobskabelse er relateret til udlejningsbranchen.

Figur 2.10: Vedvarende investeringer
Fordeling af andelen til lokalt erhvervsliv & lønmodtagere



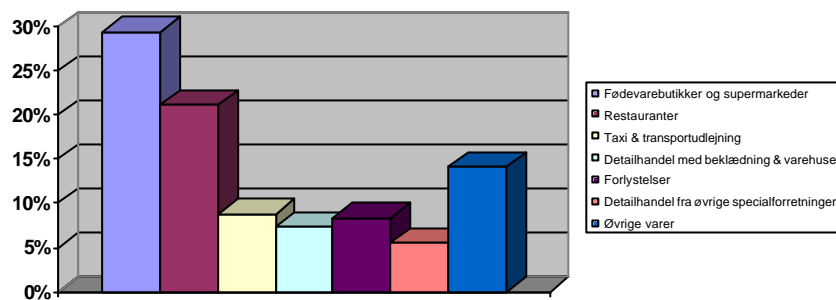
Kilde: Egne beregninger

Vi har i alle de tre udvalgte regioner forudsat 100 pct. lokale aktiviteter indenfor udlejningsbranchen, og da ca. 40 pct. af de lokale vedvarende investeringer tilfalder denne branche, vil det naturligvis få stor betydning hvis et eksternt udlejningsbureau sætter sig på væsentlige dele af markedet. Andelen der går til de lokale husejere forudsættes at være indberegnet i husejernes økonomiske incitament for at købe sommerhuset, og derfor også at være indregnet i markedsprisen på sommerhuse. Andelen til vedligeholdelse og service kan forventes at gå til de lokale håndværksvirksomheder.

Med hensyn til de resterende investeringer baseret på turistforbruget har Danmarks Turistråd ved deres omfattende spørgeskemaundersøgelser udarbejdet et overblik over, hvordan feriehusturisternes omsætning fordeles. Vi kan bruge deres tal (landsgennemsnitstal) til at udarbejde et skøn over, hvordan andelen til forbrug kunne fordele sig indenfor forskellige sektorer. Vi vil ikke bruge turistrådets omsætningstal direkte, da det er værditilvæksten der interesserer os i denne lokal- og regionaløkonomiske sammenhæng. Der findes stor forskel med hensyn til værditilvæksten indenfor de forskellige omsætningskategorier, og vi sammenligner derfor kategorierne med deres respektive værditilvækststal fra Danmarks Statistik, Regnskabsstatistikken.¹⁰ På den baggrund giver nedenstående Figur 2.11 et indtryk af, hvordan de lokale vedvarende investeringer på baggrund af forbruget vil fordeles.

¹⁰ Ligesom i de øvrige beregninger af værditilvæksten har vi koncentreret os om den del af omsætningen, der ikke indeholder materialeudgifter og underleverandører. Dette beskrives mere udførligt i bilagsmaterialet.

Figur 2.11: Fordeling af de vedvarende investeringer til forbrug



Kilde: Danmarks Turistråd 2003, Statistikbanken & egne beregninger

Jobskabelsen, som beskrevet i afsnit 2.4, er, som det fremgik, baseret på de vedvarende investeringer til det lokale erhvervsliv og lønmodtagere fratrukket andelen, der går til husejerne. Figur 2.11 kan derfor i kombination med figur 2.10 give et billede af, hvordan de forventede vedvarende arbejdspladser vil fordele sig indenfor forskellige brancher.

Andelen til forbrug baseret på en forudsætning om 70 pct. lokalforbrug, mens de sidste 30 pct. i princippet kan være medtaget fra udlandet, og derfor helt er trukket ud af vores regneeksempel. Forudsætningen om 70 pct. lokalforbrug er baseret på en større regional undersøgelse fra Odsherred, men der kunne i princippet være store regionale forskelle, hvis eksempelvis nye sommerhuse placeres i et område uden det nødvendige udbud af varer og leverandører. Hvis vi i regionen Ringkøbing eksempelvis ændrede forudsætningen fra 70 pct. lokalforbrug til 30 pct. lokalforbrug, ville det isoleret få følgende konsekvenser: De samlede vedvarende investeringer vil reduceres fra de ca. 262.000 til ca. 203.000, og andelen til det lokale erhvervsliv og lønmodtager vil reduceres fra ca. 52.000 til ca. 44.500.

2.4.3. Forskellige hustyper

Vi har i alle de regionale eksempler forudsat en bestemt hustype, som et gennemsnit mellem den andel vi forventer vil være luksushuse, og den andel vi forventer vil være standardhuse. Hvis vi ændrer den forudsætning, vil det få konsekvenser for flere områder. Dels vil byggeprisen, salgsprisen og vurderingsprisen ændres. Dels kunne man forestille sig, at ændrede hustyper vil ændre ved lokaliseringen af de byggefirmaer der står for byggeriet. Og endelig vil det have konsekvenser for overnatningstallene både for lejere og ejere. I eksemplet Djursland har vi forudsat, at 50 pct. vil være standardhuse, og 50 pct. vil være luksushuse, hvilket har givet os et gennemsnitlig antal udlejningsuger på 19. Hvis vi i stedet forudsatte 100 pct. luksussommerhuse, kunne vi forudsætte 25 uger i gennemsnitlig udlejning. Vi kunne derved forudsætte 812 årlige lejeovernatninger, mod de 618 vi har skønnet i vores eksempel.

Denne ændring vil isoleret set have den betydning, at de vedvarende investeringer samlet stiger med ca. 36.000, og nettotilgangen til det lokale erhvervsliv & lønmodtagere stiger med 7.800 pr. udstykning eller ca. 4,7 mio. kr. ved 600 udstykninger.

Samtidig har vi i alle regionerne forudsat en relativ høj andel af de nye huse, som går til udlejning, 60 pct. på Lolland og Djursland, og 80 pct. i Ringkøbing. Det er centralt i den forbindelse, at adskillelsen mellem nye huse og gamle huse er langt vigtigere end adskillelsen mellem luksushuse og standardhuse. Investeringer i nye huse er ifølge ejendomsmæglere i høj grad baseret på den mulige udlejningsindtjening. En forudsætning for valget af Djursland som regional case var, at området ikke var et typisk udlejningsområde, og at vi derved kunne forvente nogle relativt lave regionaløkonomiske konsekvenser. Denne forventning har vist sig ikke at holde stik. I vores bilagsmateriale har vi medtaget udvalgt sommerhusstatistik, og det ses, at andelen af sommerhuse, der lejes ud, i høj grad hænger sammen med andelen af sommerhuse, der er bygget efter 1990. På landsplan udlejes der således kun ca. 21 pct. af de nuværende sommerhuse, men i andelen, der er bygget efter 1990, er andelen oppe på 44 pct. (Danmarks Statistik 2001), en andel, der ifølge ejendomsmæglere, er endnu højere for sommerhuse bygget efter 2000. Hvis vi eksempelvis forudsatte, at udlejningsandelen på Djursland vil være 19,4 pct., som den nuværende andel i Århus Amt, vil det have store konsekvenser. Hvis vi samtidig justerer antallet af ejerovernatninger (som det fremgår af vores bilag, har vi sat det lavt, pga. den store andel vi forudsætter udlejet), vil det reducere de totale vedvarende investeringer fra de ca. 159.000 til 85.000, og andelen der går til det lokale private erhvervsliv fra ca. 30.000 til ca. 14.000. Det vil ikke være realistisk, at en så lav andel af de nye huse lejes ud, men det er vigtigt at vise den meget store andel af bl.a. den vedvarende jobskabelse, som er baseret på udlejningsindtjeningen

2.5. Udgifter i forbindelse med yderligere sommerhusudstyknings

De kommunale og amtskommunale indtægter som følge af udstyknings kan med fordel ses i sammenhæng med de kommunale udgifter, der vil opstå i kølvandet på den øgede turistmængde mv.

Udgifterne i forbindelse med nyt sommerhusbyggeri kan opdeles i driftsudgifter og eventuelle sociale udgifter.

2.5.1. Driftsudgifter

Der findes naturligvis mange driftsudgifter forbundet med turisme. Udgifter til sygehuse, renovation, strandrensning, offentlige toiletter, vej og stivedligeholdelse, informationsskilte, drift af turistbureauer, kulturelle arrangementer og mange andre faktorer er offentlige udgiftsposter, der vil stige med en øget turistmængde. I en større undersøgelse fra 1997 konkluderedes det, at de samlede offentlige udgifter til turismerelaterede aktiviteter udgjorde mellem 10 og 20 pct. af de samlede skattemæssige indtægter relateret til turismen i kommunerne Blåbjerg og Blåvandshuk samt Ribe Amt.¹¹ Derudover ses der i forbindelse med nye udstyknings af sommerhuse udgifter relateret til planlægningsfasen. På baggrund af de klare resultater i den tidligere undersøgelse, ser vi med hensyn til vores lokal- og regionaløkonomiske analyse ikke et umiddelbart behov for yderligere analyse af de offentlige udgifter relateret til den øgede turistmængde. Det centrale er, at der skabes offentlige aktiviteter, og at ind-

¹¹ Miljøministeriet, 1997, s. 24

tægterne er væsentlig højere end udgifterne, hvilket vi kan konkludere på baggrund af analysen fra 1997. Hvordan indtægterne derefter bruges på offentlig service, herunder turisme, er i denne forbindelse underordnet.

Et emne der kan relateres til ovenstående, er de øgede turismeindtægters indvirkning på de kommunale tilskuds- og udligningsordninger. Udligningssystemets indvirkning på forøget indkomst, som følge af bl.a. turisme, behandles ligeledes indgående i miljøministeriets analyse fra 1997. Her konkluderes det, at øgede indtægter for økonomisk dårligt stillede kommuner ikke nødvendigvis skaber rigere kommuner. Øgede indtægter kan medføre mindre udligning, og de reelle økonomiske gevinster kan derfor være meget begrænsede. Samfundsøkonomisk skaber dette naturligvis ikke incitament for at skabe lokal økonomisk udvikling, og der er i øjeblikket en større reform af udligningssystemet under forberedelse. I vores fremtidsregneeksempler ser vi ingen grund til at foretage yderligere analyser ud fra de eksisterende udligningsregler. På baggrund af udligningssystemet har vi ikke regnet med ekstra offentlige arbejdspladser som følge af de umiddelbare offentlige indtægter relateret til sommerhusudstykningsne.

2.5.2. Sociale udgifter

Sociale udgifter relateres til sociale klienters helårsadresse, og har derfor oftest ikke noget med sommerhuse at gøre. Der findes dog borgere, som har helårsadresse i sommerhuse, hvilket giver mulighed for indkomstbeskatning, men som derfor også kan medføre sociale udgifter for de implicerede kommuner. Helårsbeboelse er lovligt for pensionister, der har ejet deres sommerhus i 8 år, men derudover findes der en ulovlig helårsbeboelse i sommerhuse. Der kan også gives dispensation for at få lov til at bo helårs i sommerhuse, hvilket kan ses som en måde at gøre den ulovlige helårsbeboelse lovlig.

Med hensyn til den ulovlige helårsbeboelse er der ifølge en undersøgelse fra 1999 ingen tvivl om, at den gruppe mennesker generelt indeholder en langt større andel på overførselsindkomster end samfundet som helhed, og derfor kan opfattes som en social udgiftspost.¹² Flere nye sommerhuse vil ikke i sig selv tiltrække sociale klienter, men der kunne være en potentielt risiko for, at gamle sommerhuse kommer til at stå tomme, og derfor potentielt kunne tiltrække sociale klienter. Vi har derfor snakket med kommuner, ejendomsmæglere og udlejningsbranchen om disse potentielle negative konsekvenser ved at bygge nye sommerhuse. Der er umiddelbart ingen der opfatter dette som et væsentligt problem, hvilket skyldes forskellige faktorer. 1) Der er meget stor efterspørgsel på nye moderne udlejningssommerhuse, mens de ældre sommerhuse på lejemarkedet udgør et billigere alternativ, som ikke er i direkte konkurrence med de nye sommerhuse. De sommerhuse som i første omgang bliver mindre attraktive, er de tidligere spa-sommerhuse, som ikke er blevet vedligeholdt, og konkurrencen fra de nye bør derfor presse vedligeholdelsen af disse igennem. 2) Prisen på sommerhuse er generelt steget eksplosivt over de sidste år, og de dyre sommerhuse (som skal købes, hvis man skal bo i dem) vil umiddelbart ikke virke som en magnet for sociale klienter, problemet ligger med hensyn til billige landejendomme, som evt. kan lejes. 3) Det potentielle problem skulle derfor være, hvis en ejer af et af de eksisterende udlejningssommerhuse på grundlag af den nye konkurrence ikke

¹² Christoffersen, 1999

kunne leje sit hus ud. Dette vil typisk ikke være en social klient, og da det i henhold til udlejningsbranchen er et spørgsmål om modernisering af huset, før det bliver konkurrencedygtigt, vurderes dette ikke at være en sandsynligt scenarium.

Hvis bunden ryger ud af udlejningsmarkedet, vil vi naturligvis se et andet billede, idet langt de fleste nye sommerhuse er finansieret med henblik på udlejningsindtjeningen. Det vil betyde et større økonomisk kollaps, men de nye sommerhuse vil kun bidrage minimalt til dette problem. Generelt er det derfor vores opfattelse, at nye sommerhusudstyknings indvirkning på kommunens sociale sammensætning er en meget spekulativ problemstilling, som ikke umiddelbart opfattes problematisk af de kommunale aktører.

Med hensyn til pensionistbeboelse i sommerhuse kan det i højere grad tænkes, at nye sommerhuse købes af folk, som ser en tilbagetrækningsmulighed efter 8 år i det nye hus. Dette vil i henhold til samtaler med ejendomsmæglerbranchen oftest være lokale, som derfor alternativt blot ville have boet et andet sted i lokalområdet. Det vurderes i denne forbindelse, at tiltrækning af nye pensionister er ikke umiddelbart vil opstå i nævneværdigt omfang. Samtidig er det et noget uafklaret spørgsmål, hvorvidt tiltrækning af pensionister vil være en udgift eller en indtægt for de implicerede kommuner. Pensionister vil komme med en varierende skattepligtigt indkomst, som skal sammenlignes med de kommunale udgifter, der relateres til pensionister. De umiddelbare indtryk fra økonomiansvarlige i forskellige kommuner er, at dette opfattes som udgiftsneutralt for kommunerne.

Kapitel 3. Strategiske fokusområder

Der kan uddrages flere interessante perspektiver fra ovenstående analyse. De store forskelle mellem de 3 regioner forklarer i sig selv, hvilke faktorer der har betydning med hensyn til omfanget af de lokal- og regionaløkonomiske konsekvenser i forbindelse med udlægning af nye sommerhusområder. Følgende punkter viser blot nogle væsentlige områder, hvor man kunne forestille sig strategiske valg, der kunne ændre de økonomiske resultater for lokal- og regionalområderne.

1. Efterspørgslen efter sommerhuse i de forskellige regioner har stor betydning for den regionale indkomst der kan genereres i de forskellige regioner. Der er således store forskelle mht. hvor mange sommerhuse der kan forventes at blive bygget, hvor stor avance de lokale grundejere vil få på udstykningen af sommerhusjord, hvilken indtjening, udlejningsmængde og overnatningsmængde der kan forventes i de forskellige regioner. Hvis de enkelte regioner kan forbedre deres nuværende udbud eller effektivisere markedsføringen af deres region, for på den måde være i stand til at højne efterspørgslen kan det have store regionaløkonomiske perspektiver. Et eksempel kunne være Lalandia – badelandet i Rødby på Lolland. Her sælges feriehuse til priser der overstiger huspriserne ved vestkysten, og husene kan udlejes maksimalt til høje priser. Det er naturligvis velkendt, at bedre turisttilbud er en regionaløkonomisk strategi. Vores analyse fremhæver de relativt store økonomiske forskelle der vil være mellem at udstykke en sommerhusgrund på Lolland og en grund på Vestkysten, og analysen nuancerer derved, hvor store perspektiver der kan være ved at forbedre udbuddet.
2. Der er store forskelle på hvor meget de lokale håndværkere og byggevirksomheder bliver involveret i byggearbejdet. I Ulfborg-Vemb kommune har de lokale restriktioner på sommerhusenes udformning haft den lokale sidegevinst, at de store eksterne typehusfirmaer ikke i nævneværdigt omfang er involveret i byggeriet. Derimod har lokale firmaer specialiseret sig i den specielle type huse, og hvis denne fordeling kan opretholdes med hensyn til de kommende sommerhuse, vil det få store regionaløkonomiske perspektiver. Det kan ikke afvises, at der findes håndværksmæssige niches i de forskellige regioner som kunne udvikles via restriktioner på det kommende sommerhusbyggeri. Det skal selvfølgelig stilles overfor de relativt billige huse typehusfirmaerne kan levere, og samtidig holdes indenfor konkurrencelovens rammer, men der kunne ses perspektiver, hvis man via planmæssige tiltag dels kan sikre sig en overordnet kvalitet og nogle unikke sommerhuse, og som sidegevinst kunne højne de lokale firmaers andel i det pågældende byggeri.
3. En stor del af den regionale værditilvækst som følge af udstykninger ligger i avancerne hos de oprindelige grundejere. Specielt hvis alle udstykninger bliver lagt hos en enkelt grundejer, vil der være meget store avancer hos den pågældende. Det vil derfor have en meget afgørende betydning, hvorvidt disse midler bliver brugt til investeringer i eksempelvis et forlystelsescenter i lokalområdet, eller om den pågældende grundejer pakker sine tasker og tager til Sydfrankrig. Man kunne i den forbindelse forestille sig en lokal dialog mellem grundejerne og de planmæssige myndigheder i forbindelse med udstykningsplanerne. Beløbenes

størrelse er det i hvert tilfælde overvejelser der er værd at have i baghovedet. Samtidig findes der meget aktuelle planer om at ændre ejendomsavancebeskatningsloven, hvilket jo kunne være en mulighed for at binde nogle flere af de ret store beløb til lokalområderne.

4. Frigørelsesafgiften betales som reglerne er i dag principielt før et eventuelt salg af grunden. Hvis den forventede avance er begrænset som i tilfældet Lolland, kan denne afgift virke som en hæmsko for investeringer i sommerhusudstyknings. Der kunne derfor være store perspektiver i de aktuelle forslag, der ligger om at droppe frigørelsesafgiftsloven og samtidig revidere ejendomsavancebeskatningsloven, så eventuelle skatter først bliver aktuelle, når den reelle indtjening hos grundejeren rent faktisk finder sted.
5. Det er tilsyneladende et problem for landbrugskommuner at hæve grundskylden. De store sommerhuskommuner kunne derfor have stor gavn af muligheden for at lave en differentieret grundskyld til sommerhusejere, hvilket ikke er muligt i dag.
6. Som reglerne er i dag, kan pensionister efter at have ejet et sommerhus i 8 år opnå helårsstatus i deres sommerhuse. Der er værd at overveje om denne mulighed for indkomstbeskatning i de kommende sommerhusområder kunne være en kommunaløkonomisk strategi. Hvis man i samspil med udstykkerne kunne designe sommerhusområder, der var målrettet mod at tiltrække højtlønnede pensionister, kunne det måske blive et alternativ til de mere traditionelle områder rettet mod maksimal udlejning.
7. Der er væsentlige forskelle på de forskellige nationaliteter forbrug. Som vores regionale eksempler viste, har dette en væsentlig betydning for turismeindtægterne. Som et supplement til strategien med at tiltrække flere turister, kunne man derfor forsøge at tiltrække en speciel type af turister via målrettet markedsførelse og kendskab til denne gruppes behov. Som analyser fra Danmarks Turistråd bekræfter er det i øjeblikket mest de storforbrugende nordmænd der kunne være attraktive.¹³ Med et døgnforbrug der er ca. 50 pct. højere end eksempelvis tyskeres, burde dette give anledning til strategiske overvejelser

¹³ Danmarks Turistråd, 2003

Bilag Forudsætninger & beregninger

De totale resultater er baseret på beregninger hvor en række regionale forudsætninger har gjort sig gældende. Disse er sammenfattet i tabellen på de følgende to sider og uddybet for hver af de 3 regioner på siderne derefter.

3.1. Samlet overblik over regionale forudsætninger

Tabel 3.1		Lolland	Grenå/Nørre Djurs	Ringkøbing
Generelt				
	Kommuneskat	21,7% ¹⁴	21,12%	20,64%
	Amtsskat	12,5%	11,6%	12%
	Stat/kirke skat	25%	25%	25%
	Netto til lønmodtager	50%	51,48%	51,56%
Engangsinvesteringer				
Frigørelsesafgift				
	Kvadratmeterpris landbrugsjord	2,5 kr.	2,67 kr.	13 kr.
	Kvadratmeterpris Sommerhusjord	13 kr.	50 kr.	50 kr.
	Skønnet grundstørrelse	1200 m ²	2000 m ²	2500 m ²
	Frigørelsesafgift Pr. grund	4440	36.796	30.500
	Grundejers lokalisering	(Lokal/amt/eksternt) 100/0/0	100/0/0	100/0/0
Udstykning af sommerhusgrund				
	Landinspektør	8000 + moms	4000 + moms	5000 + moms
	Lokalisering	100/0/0	100/0/0	100/0/0
	Værditilvækst	100%	100%	100%
	Afgift	6820	6820	6820
Byggemodning				

¹⁴ Vores skatteprocenter som er skønnet ud fra lokale forhold, vil også blive brugt på de eksterne forhold.

	Vej kloak mv.	30.000 + moms	50.000 + moms	20.000 + moms
	Tilslutningsbidrag	50.000	50.000	50.000
	Værditilvækst	50%	50%	50%
	Lokalisering	100/0/0	100/0/0	100/0/0
Salg af sommerhusgrund				
	Salgspris	150.000	250.000	300.000
	Mæglersalær	10.000 + moms	6000 + moms ¹⁵	10.000 + moms
	Mæglers lokalisering	100/0/0	100/0/0	100/0/0
	Lokalisering af køber.	20/20/60	25/60/15	25/25/50
Byggeri af sommerhus				
	Andel der bebygges	60%	100%	100%
	Byggepris	800.000	800.000	900.000
	Byggeriets lokalisering	10/0/90	25/0/75	55/0/45
	Værditilvækst	50%	50%	50%
Vedvarende investeringer				
Ejendomsskatter				
	Grundskyld	Kom.= 2,3 % Amt = 1%	Kom.=1,85 % Amt=1%	Kom.=1,35% Amt=1%
	Skønnet grundværdi	100.000	200.000	250.000
Ejendomsværdiskat				
	Niveau	1%	1%	1%
	Skønnet ejendomsvurdering	850.000	1.000.000	1.100.000
	Ejers lokalisering	20/20/60	25/60/15	25/25/50
Vedligeholdelse og service				
	Gennemsnitspris	18.000 pr. år	18.000 pr. år	18.000 pr. år
	Lokalisering af håndværkere	100/0/0	100/0/0	100/0/0
Døgnforbrug				
	Ejere	232,9 kr.	232,9 kr.	232,9 kr.
	Lejere	170 kr.	193,1	165,5
	Lokalt forbrug	70%	70%	70%
	Lejere til husleje	155,8 kr.	178,2	152,8
	Værditilvækst	37,5%	37,5%	37,5%
Overnatninger pr. sommerhus pr. år.				
	Lejere	567	618	1010 ¹⁶

¹⁵ Det lave mæglersalær er baseret på, at vi i Djurslands eksempel forudsætter én sælger til alle 600 grunde, og har baseret vores gennemsnit på dette.

	Ejere	18,9	55,2	59,5
Udlejning				
	Andel der udlejes	60%	60%	80%
	Ejers andel	65%	65%	65%
	Ejers lokalisering	20/20/60	25/60/15	25/25/50
	Bureauets andel	35%	35%	35%
	Bureauets lokalisering	100/0/0	100/0/0	100/0/0

3.2. Udvalgt sommerhusstatistik

	Antal sommerhuse 2003 ¹⁷	Pct. bygget efter 1990 2003 ¹⁸	Pct. over 100 m ² 2003 ¹⁹	Andel udlejet 2000 ²⁰	Overnat. Pr. hus i lejede huse 2000 ²¹	Gns. ugebenyttelse i eget hus 2000 ²²	Omsætning pr. hus i 1000 kr. 2001 ²³
Hele Landet	219.800	10,5%	11,9%	21,6%	68	16,6	41,4
København og Frederiksberg	4.239	0,9%	4,0%	- ²⁴	-	-	-
Københavns Amt	8.829	4,5%	7,5%	0,0%	0	27,8	13,0
Frederiksborg Amt	31.055	7,8%	14,6%	6,1%	11	24,7	19,5
Roskilde Amt	4.159	6,4%	9,8%	0,0%	5	26,9	2,2
Vestsjællands Amt	39.112	7,7%	6,7%	5,7%	8	18,9	25,8
Storstrøms Amt	18.090	10,9%	8,4%	17,1%	41	17,8	27,8
Bornholm (excl. Christiansø)	4.070	10,0%	20,7%	53,7%	164	8,8	95,0
Fyns Amt	12.301	10,3%	10,8%	19,0%	62	14	34,2
Sønderjyllands Amt	7.608	13,4%	10,5%	38,6%	159	13	79,4
Ribe Amt	11.133	19,0%	21,6%	55,7%	298	11,8	111,0
Vejle Amt	4.211	14,2%	9,5%	25,5%	64	15,3	50,7
Ringkøbing Amt	14.889	16,4%	16,4%	56,3%	222	11,2	90,8

¹⁶ De meget høje tal forklares ved, at vi forudsætter store sommerhuse til 6-10 personer med en gennemsnitlig udlejning på 33 uger.

¹⁷ De 219.800 er baseret på Statistikbankens opgørelse af boligbestanden. Boligbestanden inkluderer også kolonihavehuse, der i nogle tilfælde kan sidestilles med sommerhuse. Statistikbankens opgørelse af bygningsbestanden inkluderer ikke kolonihavehuse, og her er det totale antal sommerhuse for 2003 opgjort til 200.678.

¹⁸ Statistikbanken, baseret på boligbestanden.

¹⁹ Statistikbanken, baseret på bygningsbestanden

²⁰ Baseret på Danmarks Statistik 2001:46, *Undersøgelse af feriehusudlejningen i Danmark*

²¹ Baseret på Danmarks Statistik 2001:46

²² Baseret på Danmarks Statistik 2001:46

²³ Baseret på Danmarks Turistråd 2003, *Turismens økonomiske og beskæftigelsesmæssige betydning i Danmark*, og Statistikbankens boligbestand fra 2001.

²⁴ Der findes ikke data fra Frederiksberg og København i Danmarks Statistik 2001 og Danmarks Turistråd 2003

	Antal sommerhuse 2003 ¹⁷	Pct. bygget efter 1990 2003 ¹⁸	Pct. over 100 m ² 2003 ¹⁹	Andel udlejet 2000 ²⁰	Overnat. Pr. hus i lejede huse 2000 ²¹	Gns. ugebenyttelse i eget hus 2000 ²²	Omsætning pr. hus i 1000 kr. 2001 ²³
Århus Amt	22.097	11,7%	12,1%	19,4%	49	18	34,6
Viborg Amt	8.045	9,2%	15,6%	26,0%	93	14,4	40,3
Nordjyllands Amt	29.962	12,4%	11,6%	26,2%	73	15,2	53,5

3.3. Lolland: Forudsætninger & beregninger

3.3.1. Kort beskrivelse af regionen i forhold til sommerhuse og økonomi

Lolland – Falster er i henhold til den regionale vækststrategi defineret som et sammenhængende udkantsområde. Af praktiske årsager vælger vi i denne analyse at afgrænse os til Lolland.

Vi afgrænser vores lokalområde til Lolland, og kigger således på Lolland under et når vi snakker lokaliseringen af lokale arbejdspladser og fordelingen af turistomsætning. Men Lolland er ikke nødvendigvis knivskarpt afgrænset, idet eksempelvis udlejningsfirmaer på Falster i denne henseende også hører til lokalområdet Lolland.

	Sommerhus total ²⁵	Andel efter 1990 ²⁶	Andel over 100 m ² ²⁷	Omsætning pr. sommerhus ²⁸	Andel udlejet ²⁹
Hele Landet	219.800	10,5%	11,9%	41.400	21,6%
Storstrøms Amt	18.090	10,9%	8,4%	27.800	17,1%
Lolland total. Sammenlagt for de 10 kom.	3.564	7,9%	10,6%		
Holeby	336	6,0%	12,7%		
Nysted	229	9,2%	24,8%		
Rudbjerg	1454	6,8%	5,8%		
Rødby	828	9,5%	2,2%		

²⁵ De 219.800 er baseret på Statistikbankens opgørelse af boligbestanden. Boligbestanden inkluderer også kolonihavehuse, der i nogle tilfælde kan sidestilles med sommerhuse. Statistikbankens opgørelse af bygningsbestanden inkluderer ikke kolonihavehuse, og her er det totale antal sommerhuse for 2003 opgjort til 200.678.

²⁶ Statistikbanken, baseret på boligbestanden.

²⁷ Statistikbanken, baseret på bygningsbestanden

²⁸ Baseret på Danmarks Turistråd 2003, *Turismens økonomiske og beskæftigelsesmæssige betydning i Danmark*

²⁹ Baseret på Danmarks Statistik 2001:46, *Undersøgelse af feriehusudlejningen i Danmark*

3.3.2. Scenarium for den fremtidige udvikling

Det er en umulig opgave at forudse, hvad der vil ske, hvis der åbnes op for yderligere sommerhusudstyknings på Lolland. Men efter snak med mange lokale ejendoms-mæglere, udlejningsfolk, kommunale embedsmænd og byggefirmaer står det klart, at der i øjeblikket er en stor efterspørgsel efter nye sommerhuse og grunde på Lolland. Til priser på omkring 100.000 – 150.000 kr. kan der ifølge ejendomsbranchen sælges rigtig mange grunde, og ifølge ejendomsmæglere, udlejningsbranchen og de lokale planlæggere er der stor efterspørgsel efter nye udstykninger. Nye sommerhusgrunde kan placeres mange steder på Lollands sydlige kyst, og i kommunerne Rudbjerg, Rødby, Holeby og Nysted kunne man alle steder forestille sig nye sommerhusudstyknings.

Der er meget, der tyder på at en stor del af de nye udstykninger ikke vil blive bebygget i første omgang, da sommerhusgrunde i området tilsyneladende bliver opfattet som et relativt billigt investeringsobjekt, der potentielt kan blive mange penge værd afhængende af Femernprojektet og den nye EU-forfatning (hvor EU-borgere muligvis vil få lov til at købe sommerhuse i Danmark). Efter snak med ejendomsmæglere skønner vi således, at kun 60 pct. af de nye udstykninger vil blive bebygget i første omgang, mens vi pga. af usikkerheden ikke vil regne med, at de sidste 40 pct. vil blive bebygget.

Et kvalificeret skøn baseret på samtaler med ejendomsmæglere, udlejningsbranchen og lokale turistfolk vil være, at der findes en efterspørgsel efter 4-500 nye sommerhuse i området. Der findes dog en del tomme grunde i området allerede - der findes ikke et eksakt tal, men omfanget ligger efter samtaler med de kommunale planmyndigheder på ca. 400. Der er dog tvivl om, hvor mange af de tomme grunde der er tilgængelige på markedet, mange kan eksempelvis i praksis være en ekstra baghave til de eksisterende sommerhuse og ikke umiddelbart til salg. Efter snak med lokale ejendomsmæglere er det dog tydeligt, at der først i de seneste år er kommet gang i salget, og at markedet nu hurtigt vil blive støvsuget for de resterende ubebyggede grunde. Flere ejendomsmæglere har simpelthen skrevet til alle grundejere for at få fat i ubebyggede grunde til videresalg.

Efterspørgslen afhænger selvfølgelig af, hvor der ellers bygges nye sommerhuse (Falsters bedre beliggende og bedre strande eksempelvis), renteniveau og lånemuligheder, skatteregler i forhold til udlejning, turiststrømme og international terrorisme, tyskerens købekraft og 1000 andre ting, der skal tages i betragtning, men isoleret set virker 500 nye huse som et godt bud på det potentielle lollandske behov. En del af dem vil kunne bygges i de eksisterende sommerhusområder mens en del vil kunne bygges i nye områder med en god beliggenhed. Samtidig vil der, hvis der udstykkes store arealer, og grundprisen kommer ned i et fornuftigt leje, være en efterspørgsel efter en del investeringsgrunde. Vi kan derfor skønne et behov for 500 nye udstykninger, hvoraf en del ikke vil blive bebygget i første omgang.

Der findes flere faktorer, der kan modvirke denne umiddelbare efterspørgsel. For det første ligger det klart efter samtaler med ejendomsmæglere, at noget af det, der tiltrækker købere til Lolland, er de relativt billige priser. Nye moderne sommerhuse med spabad sælges til 800-900.000 hvilket sætter nogle grænser for, hvor meget en potentiel sommerhusgrund må koste. Grunde kan derfor sælges byggemodne til ca. 100 – 170.000 afhængigt af beliggenhed. Det kan dog være meget dyrt at byggemodne grundene. Jf. at en landinspektør koster mellem 15 og 25000 samt at byggemodning koster mellem 60 og 120.000. Hvis der skal være økonomi i at udstykke og sælge

nye grunde, skal de derfor have en beliggenhed, der enten fordrer billig byggemodning eller også en høj salgspris (dvs. tæt på vandet). I vores gennemsnitlige priseksempel går vi ud fra en byggemodningspris på ca. 104.320, og oveni skal lægges frigørelsesafgift som skønnes til 4-5.000. Vi forudsætter, at en sådan investering vil kræve en forventet salgspris på ca. 150.000, hvis der skal ske udstykninger i stor stil. Det stiller nogle krav til beliggenheden af nye sommerhusområder idet grunde i 150.000 kr. klassen i øjeblikket ikke ligger mere end 500 m. fra vandet. Velbeliggende grunde med enkle byggemodningsvilkår er derfor de oplagte områder, og sådanne områder vil typisk findes i forlængelse af de allerede eksisterende sommerhusområder, hvilket i nogle tilfælde kan gøre det problematisk ikke at komme ned i 300 meters strandbeskyttelseszone.

På Falster har efterspørgslen presset grundprisen betydeligt højere op, og hvis den tendens breder sig til Lolland, ses et anderledes scenarium, hvor man godt kunne forestille sig nye grunde bagved de eksisterende.

En anden faktor er, at der ikke umiddelbart findes en lokal storinvestor, der kan udstykke og byggemodne 500 planlægningsmæssige sammenhængende grunde. Og med de relativt dårlige investeringsmuligheder kan det ikke forudsættes, at der vil komme eksterne storinvestorer som opkøber og udvikler området. Det mest oplagte vil derfor være en del mindre udstykninger i forlængelse af de forskellige sommerhusområder langs Lollands sydkyst, men hvis ikke placeringen bliver tæt ved vandet, vil vi stille et spørgsmålstejn ved, hvor mange nye grunde der i praksis vil blive udstykket.

Vi forudsætter grunde med en standardstørrelse på 1200m².

Under forudsætning af at de nye udstykninger kommer med en god beliggenhed kan det således skønnes, at der er potentiale for at udstykke ca. 500 nye grunde hvoraf 60 pct. indenfor 3-4 år vil blive bebygget med sommerhuse i 800.000 klassen med et stort udlejningspotentiale. De resterende 40 pct. skønnes det, på baggrund af bl.a. det seneste eksempel på storsalg af grunde i området, vil forblive ubebyggede i forventning om mulighederne med den kommende Femern-forbindelse og EU-forfatningen.

3.3.3. Skatteprocenter

Vi forudsætter en kommuneskat på 21,7 pct. som et gennemsnit af de aktuelle kommuners. Amtsskatten ligger på 12,5 pct. mens vi forudsætter en stat/kirke skat på 25 pct.

Med hensyn til kommunal grundskyld har vi valgt et gennemsnit af Rudbjergs og Rødbys på 23 promille.

3.3.4. Ændring af zonestatus

Når landbrugsjorden ændres til sommerhusjord, betales der en frigørelsesafgift af den værdistigning, der finder sted. Reglerne for betaling af denne afgift er beskrevet i frigørelsesafgiftsloven og er afhængig af de specifikke omstændigheder.

Vi benytter os af følgende beregningsmetode:

Jordens oprindelige værdi kaldes basisbeløbet. Man lægger 50 pct. af basisbeløbet til basisbeløbet og får det regulerede basisbeløb. Når zonestatus er ændret laves der en

nyvurdering af jorden som sommerhusjord (råjord dvs. ikke byggemodnet). Differencen mellem det regulerede basisbeløb og den nye værdi kaldes frigørelsesbeløbet, og af det beløb betales 40 pct. i afgift, som deles ligeligt mellem kommunen hvor frigørelsen har fundet sted og staten.

Priserne på landbrugsjord kan variere meget afhængigt af jordens brug og kvalitet, men ifølge de lokale skattemyndigheder i Maribo vil landbrugsjorden langs Lollands sydkyst i forlængelse af de eksisterende sommerhusområder typisk ligge på 2-3 kr. pr. m². Til vores konkrete regneeksempel bruger vi således 2,5 kr. pr. m².

Ifølge de lokale skattemyndigheder vil en skønnet pris for sommerhus-råjord i de samme områder ligge på 10-15 kr. pr. m², og vi bruger således 13 kr. i vores konkrete regnestykker.

Regnestykket for vores lollandske eksempel på 1200 m² grunde kan således opstilles:

1200 m ² landbrugsjord: $2,5 * 1.200 = 3.000$ kr. + 50 pct. = 4500 = reguleret basisbeløb.
1200 m ² sommerhusjord: $1.200 * 13 = 15.600$
Frigørelsesbeløb : $11.100 * 40$ pct. = 4.440 dvs. 2.220 til kommune 2.220 til stat

3.3.5. Udstykning af sommerhusjord

Prisen for udstykning af sommerhusgrunde afhænger af mængden af udstykninger, og ligger ifølge de lokale landinspektører mellem ca. 8000 og 15000 inklusive moms. Derudover betales statsafgifter og gebyrer for 6820 kr. pr. udstykning. Vi forudsætter en pris på 10.000 inklusive moms, en pris der er baseret på 10-20 udstykninger ad gangen, hvis vi ser en kæmpeudstyknings, vil prisen blive lavere.

Ifølge samtaler med planlæggere og landinspektører er det typiske, at det er den lokale landinspektør, der foretager arbejdet. Vi forudsætter derfor at landinspektøren er lokal, selvom der er set eksempler på, at storinvestorer har udstykket mange grunde og selv medbragt en landinspektør.

3.3.6. Byggemodning

Det er meget svært at sige noget generelt om, hvad det koster at byggemodne en sommerhusgrund. Det afhænger meget af hvor grunden ligger i forhold til vejnet, elnet, kloaknet, vandledninger mv., samt af den konkrete geografi i området. I vores lollandske case er der ingen specifikke grunde, der vil være mere oplagte end de øvrige, det meste af den sydlige kyst i kommunerne Rudbjerg, Rødby, Holeby og Nysted kunne være potentielle udstykningsområder. Samtidig er det 30 år siden, at der er set udstykninger i større stil, hvilket øger usikkerheden ved at foretage et skøn på omkostningerne. Et kvalificeret skøn baseret på samtaler med ingeniører og planlæggere fra området er, at den samlede pris for selve anlægsudgifterne ved nye udstykninger i langs Lollands sydkyst vil ligge på mellem 60 og 100.000 afhængigt af, hvor meget vej der skal bygges osv.

En del af disse udgifter er tilslutningsbidrag til el, vand, kloak på ca. 50.000, et beløb der ikke betales moms af. Resten går til anlæg af vej, hvor vejtype og vejlængde selvfølgelig spiller stor rolle, og drejer det sig om flere sommerhuse på en gang, kan der

naturligvis være basis for at bruge mindre vej pr. hus. Vi skønner en udgift på 30.000 + moms på 7.500 + momsfrit tilslutningsbidrag på 50.000. Vi skønner ud fra snak med diverse håndværkere at 100 pct. af arbejdet vil gå til lokale virksomheder og håndværkere.

Vi er i udgangspunktet ikke interesserede i selve omsætning, der ligger i ovenstående arbejde, men udelukkende den del af omsætningen der kommer lokal- og regionalområderne til gode. Nedenstående tabel fra statistikbanken viser, at entreprenørvirksomheder i 2001 havde en værditilvækst på ca. 39,5 pct. fratrukket deres udgifter til vareforbrug og køb af lønarbejde. Af de ca. 40 pct. går en del til lønninger og resten til diverse udgifter og avance. Vi medtager også disse udgifter samt afskrivninger, og deler derfor værditilvæksten op i lønninger samt hvad vi kalder *indtægter hos virksomheden*. Både med hensyn til investeringerne og lønningerne forudsætter vi, at de er 100 pct. samlokaliserede med virksomheden. Men som tabellen også viser, går der en stor andel til underentrepriser, og hvis vi også her forudsætter 100 pct. lokale firmaer, vil det være relevant at lægge deres værditilvækst til de 39,5. Samlet får vi derfor en regional værditilvækst på ca. 50 pct., som vi vil bruge til vores beregninger. De resterende 50 pct. går til vareforbrug, et forbrug der kun i begrænset omfang vil være lokalt og i mange tilfælde i yderste led komme fra udlandet. Disse 50 pct. vil vi trække helt ud af vores regnestykke vel vidende at en mindre del vil komme lokal- og regionalområdet til gavn.

OMSÆTNING	69129	
Andre driftsindtægter	529	
Vareforbrug	22639	32,50%
Køb af lønarbejde, underentrepriser	19504	28,00%
Løn, pension mv.	15310	21,98%
Af- og nedskrivninger	1512	2,17%
Andre ordinære udgifter	8660	12,43%
ORDINÆRT RESULTAT	2032	2,92%

Kilde: Statistikbanken. Regnskabsstatistikken

3.3.7. Salg af sommerhusgrund - avancebeskatning

Når en ejendom sælges, skal der betales indkomstskat af en eventuel avance. Grundejere har allerede betalt frigørelsesafgift, som kan ses som en a conto betaling for avancebeskatningen. Reglerne for beregning af avancebeskatning er beskrevet i ejendomsavancebeskatningsloven. Avancebeskatning i praksis afhænger meget af de faktiske forhold, hvor længe har man ejet jorden, hvor stor andel af ejendommen sælges fra etc., men en mulig beregningsmetode som vi benytter er følgende:

Først beregnes og reguleres anskaffelsesprisen. Oprindelig værdi + 150 % tillægsparelværdi + 10 % tillæg + forbedringer. Derefter beregnes avancen som salgsprisen minus forbedringer – salgskostninger – den regulerede anskaffelsespris.

Af denne avance kan man først trække et ejertidsnedslag eller fradrag på maksimalt 30 %, hvis man har ejet jorden i min. 9 år. Derefter kan der yderligere fratrækkes 2 gange en eventuel frigørelsesafgift, og det resterende beløb beskattes som indkomstskat.

Regnestykket for Lolland bliver således når vi forudsætter over 9 års ejerskab.

Reguleret anskaffelsespris: $3.000 + 4.500 + 750 + 16.820$ (udstyknings) + 87500 (byggemodning) = 112.570 .

Avancen: $150.000 - 112.570 - 12500$ (til mægler) = 24.930

Til beskatning: $24.930 * 70\% - 2 * 4.440 = 8571$ der beskattes som indkomstskat. Resten er skattefri fortjeneste.

Efter snak med planlæggere i de implicerede kommuner virker det fornuftigt at forudsætte, at 100 pct. af grundejerne vil være lokale landmænd, som derfor beskattes i lokalområdet.

Efter snak med de lokale ejendomsmæglere kan vi forudsætte at blandt de kommende købere af sommerhusgrunde og sommerhuse vil 20 pct. være lokale (fra Lolland), 20 pct. vil komme fra amtet uden for lokalområdet og de sidste 60 pct. vil være eksterne. (uden for amtet, i praksis vil køberne komme fra den sydlige del af hovedstadsområdet). Dette er en opdeling der gælder alle køberne. Der kunne yderligere opstilles forudsætninger om lokaliseringen af eksempelvis den specifikke andel af køberne der udlejer deres huse, men dette vil blive en noget spekulativ forudsætning, som vi har undladt at inddrage.

3.3.8. Byggeri af sommerhus

Sommerhuse kan bygges til en kvadratmeterpris på mellem 6 og 12.000 kr., og et sommerhus på ca. 90 kvadratmeter vil i dette område typisk bygges til mellem 600.000 og 1.000.000 afhængigt af, hvor luksuriøst de skal bygges. Efter mange samtaler med ejendomsmæglere står det klart, at sommerhuse ikke skal bygges for dyrt, hvis de skal kunne sælges og/eller lejes ud på Lolland. Huspriser over 1 mio. er svære at sælge i dette område. Der er stor enighed om, at husene der eventuelt vil blive bygget i fremtiden, i høj grad vil være baseret på udlejning, og ca. 50 pct. vil blive bygget med spabad og koste omkring 850.000. Den anden halvdel vil være gode store standardhuse til en gennemsnitspris på 750.000, og vi forudsætter derfor en gennemsnitspris på 800.000, som kan sælges til 900-950.000 afhængigt af grundprisen.

En meget afgørende regionaløkonomisk faktor er, hvor stor en andel af byggeriet der vil blive foretaget af lokale bygmestre og håndværkere. Der findes tilsyneladende ikke nogen analyser, der belyser sommerhusbyggermarkedet, et marked der er kendetegnet ved en håndfuld større danske typehusfirmaer samt adskillige udenlandske typehusfirmaer, der sidder på en væsentlig men noget uklar andel af markedet. Og i hvilket omfang de benytter sig af lokal arbejdskraft er ligeledes ikke et område, der er enkelt at få overblik over. Ved at snakke med lokale bygmestre, tømmerhandler og håndværkere står det dog klart, at langt hovedparten af sommerhusbyggeriet vil blive foretaget af eksterne typehusfirmaer, der i stort omfang enten selv har et hold håndværkere til at sætte huset op eller laver selvbyggeaftaler med de kommende boligejere. Men enkelte huse bliver bygget af lokale bygmestre, og samtidigt vil der være en vis brug af lokale håndværkere til opsætning af typehusene, og vi vil derfor med en vis usikkerhed forudsætte at 90 pct. af byggeriet vil foretages af eksterne firmaer og håndværkere. Usikkerheden bliver ikke mindre af, at der i de senere år ikke er blevet bygget i større stil, og man kan jo ikke udelukke, at et kommende byggeri af 2-400 sommerhuse på Lolland vil tiltrække sommerhusbyggerfirmaer til regionen eller skabe grundlag for udvikling af lokal ekspertise indenfor sommerhusbyggeriet. Vi vælger

som forudsætning, at typehusfirmaerne er eksterne og således ikke har nogen indflydelse på arbejdspladserne i lokalområdet eller det lokale amt.

Værditilvækst:

På samme måde som med byggemodningsaktiviteterne er det værditilvæksten og ikke omsætningen, der har relevans for vores analyse. Indenfor tømrervirksomhed ser vi en værditilvækst på ca. 46 pct., idet vi også her medregner ordinære udgifter og afskrivninger som en del af de regionaløkonomiske indtægter hos virksomheden. Også indenfor tømrerbranchen går en væsentlig yderligere andel til underentrepriser. Hvis vi skønner at underentrepriserne er samlokaliserede med hovedentrepriserne, kan vi medregne værditilvæksten for disse, og vi kommer derfor op på en samlet værditilvækst på ca. 50 pct., som vi vil bruge til vores analyse.

OMSÆTNING	24268	
Andre driftsindtægter	264	
Vareforbrug	11201	45,66%
Køb af lønarbejde, underentrepriser	2119	8,64%
Løn, pension mv.	6377	25,99%
Af- og nedskrivninger	480	1,96%
Andre ordinære udgifter	2252	9,18%
ORDINÆRT RESULTAT	2102	8,57%
Kilde: Statistikbanken. Regnskabsstatistikken		

3.3.9. Ejendomsskatter grundskyld

Ud fra den offentlige vurdering af grundværdien betales mellem 6 og 24 promille i kommunalskat og 10 promille i amtsskat. I modsætning til ejendomsværdiskatten betales den til den kommune/amt, hvor sommerhuset er placeret.

Den nuværende grundværdi i området ligger på mellem 20 og 40.000, men grundene sælges til 100-150.000 afhængigt af beliggenhed. Den nuværende vurdering er altså baseret på en forældet markedsværdi, og med den kommende ejendomsvurdering ventes de at stige kraftigt. Til en vurdering af de fremtidige ejendomsskatter virker det derfor rigtigt at skønne en vurdering i underkanten af markedsværdien, som vi har skønnet til mellem 100 og 150.000, og vi bruger derfor 100.000 i vores konkrete eksempel, hvor grundene forudsættes solgt til 150.000.

3.3.10. Ejendomsværdiskat

Der betales skat (til bopælskommunen) på 1 pct. af ejendommens værdi op til ca. 3.000.000, og 3 pct. for værdi derover. Vi vil basere vores beregninger på en skønnet fremtidig ejendomsværdi på 850.000 for huse med en markedsværdi på 900-950.000.

Samtidig forudsætter vi 20 pct. lokale ejere, 20 pct. amtslige ejere udenfor lokalområdet og 60 pct. eksterne ejere.

3.3.11. Driftsudgifter (håndværks- og serviceydelser)

Der findes ikke nogen landsdækkende undersøgelse, der direkte har undersøgt hvor store udgifter sommerhusejerne bruger på service og vedligeholdelse af deres sommerhuse. Der er lavet en undersøgelse på Odsherred som kan bruges til at lave et kvalificeret skøn. (Odsherreds Erhvervsråd & Odsherreds Turistråd, 2003).

Odsherredsundersøgelsen er baseret på, at der i gennemsnit foretages 128 overnatninger pr. sommerhus pr. år. Og med den udnyttelsesfrekvens har man ved en større spørgeskemaundersøgelse fundet frem til at der bruges 14.074 kr. pr. hus pr. år til lokal service og vedligeholdelse af sommerhusene (Der er i undersøgelsen fokuseret på det lokale forbrug i de 3 odsherredkommuner, et lokalområde vi sidestiller med vores løst definerede lokalområder). Når vi snakker nye sommerhuse, vil det nok være småt med vedligeholdelse de første par år, men med den forudsætning af vedligeholdelsen, over en lidt længere tidshorisont vil have samme niveau som i Odsherred, kan vi bruge deres tal til at udforme et skøn. Vi forventer en væsentlig større udnyttelsesgrad af sommerhusene pga. den store udlejning, og hvis vi går ud fra at udnyttelsesgraden til en vis grad smitter af på behovet for service og vedligeholdelse, kan vi skønne at ca. 18.000 kr. pr. år bruges til service og vedligeholdelse. Pga. den usikkerhed der ligger i at basere vores skøn på en helt 4. regions analyse, vil vi ikke differentiere mellem de forskellige regioner på dette område. Flere faktorer spiller ind, udnyttelsesgraden, men også gør-det-selv-tendensen i befolkningen, ejernes lokalisering etc., så vi vælger at holde de 18.000 konstant i vores 3 regioner.

3.3.12. Estimeret udlejningsfrekvens og overnatningstal

Danmarks Turistråd har i samarbejde med Danmarks Statistik forsøgt at udregne, hvor mange overnatninger der bliver foretaget i de Danske Feriehuse fordelt på Amter. Deres data er dog ikke direkte anvendelige, da de er baseret på den eksisterende ferieboligmasse, hvor der på Landsplan udlejes ca. 21,6 pct., mens der i gruppen af huse bygget efter 1990 udlejes ca. 44 pct. (Statistiske Efterretninger: 2001:46 tabel 2). Kombineret med mine samtaler med udlejningsbranchen på Lolland kan det derfor skønnes, at af de potentielle nye sommerhuse vil 60 pct. blive lejet ud, hvilket vil give en væsentlig anderledes overnatningsfrekvens pr. sommerhus.

I henhold til Danmarks Statistik 2001:46 (tabel 6) er den gennemsnitlige længde af udlejningssommerhusene i Storstrøms Amt 11,2 uger, men igen er dette baseret på en ældre boligmasse.

Ifølge udlejningsbranchen kan nye standardhuse blive udlejet 12-15 uger, med sauna 18-20 uger og yderligere med spabad 22-28 uger. Vi skønner, at halvdelen af de nye huse vil være standardhuse med en udlejning på 13 uger, og halvdelen vil være nye luksushuse med udlejning på 23 uger, hvilket giver en gennemsnitlig udlejning på 18 uger.

I henhold til de officielle overnatningsstatistikker fra 2002 blev der udlejet sommerhuse i Storstrøms Amt i 22946 uger med en samlet overnatning på 724000 overnatninger dvs. 31,5 overnatninger pr. udlejet uge (Statistikbanken: serviceerhverv). Hvis vi bruger det tal på vores nye sommerhuse får vi 18 uger x 31,5 overnatning = 567 overnatninger pr. sommerhus pr. år. (Kun de udlejede sommerhuse).

Ifølge Danmarks Statistiks undersøgelse blev 3,7 pct. af sommerhusene slet ikke brugt til eget brug (på landsplan), mens de resterende 96,3 pct. i gennemsnit blev udnyttet 17,8 uger i Storstrøms Amt. Det kan nok forventes, at der vil være en overvægt at sommerhuse, der ikke bliver brugt blandt de udlejede sommerhuse, og da vi skønner en øget udlejningsandel, vil jer derfor også skønne at 10 pct. af de nye huse ikke vil blive brugt til eget brug. I Danmarks Statistiks undersøgelse bliver sommerhusene i Storstrøms Amt i gennemsnit brugt 17,8 uger til eget brug, hvilket selvfølgelig dækker over store udsving og nok må forventes at blive væsentlig lavere for de nye huse, idet de i langt større grad vil blive udlejet. I Ribe Amt og Bornholms Amt ser vi i DS undersøgelsen, at over 50 pct. af sommerhusene bliver udlejet, og her er den gennemsnitlige ugentlige benyttelse til eget brug nede på 9-11 uger, og vi kan derfor skønne at de nye huse i gennemsnit vil blive brugt 10 uger til eget brug.

Der findes ikke statistik over antal overnatninger i eget sommerhus, men Danmarks Turistråd har ud fra forskellige spørgeskemaundersøgelser lavet et skøn. Deres overnatningstal fra Storstrøms Amt ligger på ca. 674.260 overnatninger (2001 tal)³⁰, men deres tal er baseret på den noget større benyttelsesgrad 18,9 uger, samt at kun 3,7 pct. ikke bliver brugt til eget brug.

Vi udregner derfor overnatningstallet pr. uge pr. sommerhus i Danmarks Turistråds undersøgelse og bruger dette tal på vores skønnede ugeforbrug for de nye sommerhuse. Antal sommerhuse 2001 Storstrøms Amt ($17758^{31} \times 96,3 \text{ pct.} = 17.101 \dots$) I alt udnyttede uger er $18,9 \times 17.101 = 323.209$. Overnatning pr. sommerhus = $674.260/17101 = 39,42/18,9 = 2,1$ overnatning pr. uge, pr. sommerhus. Danmarks Turistråds undersøgelse er altså baseret på 2,1 overnatninger i gennemsnit pr. uge for de huse, som benyttes til eget brug, hvilket vi bruger til at skønne brugen af de eventuelle nye sommerhuse.

$2,1 * 10 \text{ uger} * 90 \% \text{ giver } \underline{18,9 \text{ overnatninger pr. sommerhus}}$ mod de nuværende 39,4 overnatninger (alle sommerhuse).

I og med at vi forudsætter en relativ stor udlejningsfrekvens for de nye huse får vi et samlet antal overnatninger pr. hus der ligger på $441/2$ (fordi kun halvdelen udlejes) + $18,9 = 239,4$ overnatning pr. sommerhus.

3.3.13. Omsætningstal

Danmarks Turistråd har ud fra deres omfattende undersøgelser af turisternes forbrug udregnet døgnforbruget for forskellige typer af feriehusturister. I gennemsnit har en ejer/låner på landsplan et døgnforbrug på 219,5 kr. (2001 priser), mens en lejer har et døgnforbrug på 308 (gennemsnit af forskellige nationaliteter). Lejerens døgnforbrug er et gennemsnit af forskellige nationaliteters døgnforbrug, og vi kan med fordel ud-

³⁰ Dette tal er baseret på egne udregninger ud fra Danmarks Turistråd 2003, hvor vi har divideret døgnforbrugstallene med omsætningstallene fordelt på amter. Danmarks Turistråds beregninger i Tøbbe 2001 er baseret på i alt 17,6 mio. overnatninger i lejet/lånt sommerhus på landsplan.

³¹ Samlet antal sommerhuse er baseret på Statistikbanken (boligbestanden), men også her har vi brugt 2001 data, da de her bruges i samspil med Danmarks Turistråds data.

regne et gennemsnitligt døgnforbrug for Storstrøms Amt for at se om det skulle afvige fra landsgennemsnittet.

	overnatninger (1000)		Døgnforbrug
I alt	724		
Danmark	155	21,4%	289
Sverige	27	3,7%	327
Holland	7	1,0%	256
Tyskland	480	66,3%	300
Norge	48	6,6%	465
Andet land	6	0,8%	521

Kilde: Statistikbanken. Serviceerhverv

Ovenstående giver et gennemsnit på 311, som dog vil trække lidt ned, hvis det er en polak og ikke en japaner, der har lejet de 5 sommerhuse fra andet land. Så vi kan sagtens bruge landsgennemsnittet på 308 kr. i døgnforbrug. Deres tal er dog baseret på 2001 priser, mens vores gennemsnitspriser generelt er baseret på 2003 priser. Vi fremskriver derfor deres forbrugspriser med 3 pct. om året og skønner ejernes døgnforbrug til 232,9 og lejernes døgnforbrug til 326,8.

Blandt lejerne viser Danmarks Turistråds undersøgelse at ca. 48 pct. (landstal) er udgifter til overnatning, et tal vi med fordel kan behandle selvstændigt. 48 pct. af 326,8 = 156,8 (rest 170).

Af de resterende kan vi gange 170 med 567 overnatninger og 232,9 med 18,9, hvilket giver i alt 100.792 til forbrug. I Danmarks Turistråds undersøgelse er der ikke taget højde for forbrugets lokalisering, dvs. hvor har man købt de forskellige ydelser, og om man eventuelt har taget noget med hjemmefra, hvilket naturligvis har stor betydning for vores opgave. I en undersøgelse lavet i Odsherred forsøgte man, at analysere det forbrug som blev foretaget lokalt og frasorteret det forbrug, man eventuelt havde med hjemmefra eller købte uden for lokalområdet. (Odsherred Erhvervsråd og Odsherred Turistråd 2003). Her fandt man frem til, at det lokale forbrug udgjorde ca. 70 pct. af den samlede omsætning, en afvigelse vi med fordel kan medregne, ikke mindst da en del af forbruget sikkert vil være foretaget i et andet land. Vi kan derfor komme frem til et lokalt gennemsnitsforbrug pr. nyt sommerhus på ca. 70.554. Heraf vil 25 pct. være moms dvs. Vi får 56.444 + 14.110.

Værditilvækst i sidste omsætningsled.

Danmarks Statistik har i deres generelle erhvervsstatistik opgjort regnskabsresultaterne for forskellige brancher i 2001, og som nedenstående viser, er der stor branchemæssig forskel på værditilvæksten her udregnet som omsætningen minus materialeudgifter og underentrepriser.

Samtidig kan vi i Danmarks Turistråds undersøgelse finde ud af, hvor stor andel af sommerhustruristernes forbrug der kan placeres indenfor de forskellige brancher. Den eneste af Turistrådets brancher, der ikke er dækket af ovenstående, er forlystelsesbranchen, hvortil der ikke findes en regnskabsstatistik som ovenstående, men i dette tilfælde skønner vi en stor værditilvækst på ca. 80 pct.. Hvis vi sammenligner de to kilder, kan vi udregne et vejet gennemsnit på ca. 37,5 pct., et tal der er næsten ens for lejere og ejere, og som derved er et værditilvækststal, der dækker sommerhusbrugernes forbrug på landsplan, og som vi vil bruge i vores undersøgelse.

Tabel 3.7: Værditilvækst i sidste omsætningsled indenfor udvalgte brancher 2001

Detailh. fra øvrige specialforretninger	38,8%
Detailhandel. m. beklædning, fodtøj	43,4%
Restauranter	62,1%
Specialforretninger med fødevarer	33,9%
Supermarkeder, kolonialhandel	19,9%
Tankstationer	13,1%
Taxi- og turistvognmænd	94,1%
Udlejning af transportmidler og maskiner	65,0%
Varehuse og stormagasiner	29,1%
Kilde: Danmarks Statistik. Statistikbanken Regnskabsstatistik i mio. kr. efter branche, regnskabsposter og tid. Og egne beregninger	

3.3.14. Lejeindtægt

Ifølge udlejningsbureauerne findes der nogle klare tommefingerregler for, hvor mange uger man kan leje forskellige hustyper ud, og hvilket indtægt man som ejer kan forvente, efter bureauet har taget deres andel.

Et gammelt hus kan eksempelvis udlejes 6-8 uger i højsæsonen.

Et nyt standardhus til 6-8 personer, med brændeovn kan udlejes 10-15 uger og giver 20-40.000 til ejeren.

Et nyt saunahus kan udlejes ca. 15-20 uger og giver ca. 40 – 60.000

Og et spa/saunahus mellem 18-25 uger og giver 50-80.000.

Et swimmingpoolhus (de er sjældne og bliver ikke bygget for tiden) kan udlejes 39 uger (max udlejning) og kan give 130-200.000 men er også dyrt at drive.

Vi forventer ca. 567 overnatninger pr. nyt hus, hvilket ud fra 2001 døgnforbrugspriserne (ganget med 156,8) giver 88.906 kr. et tal, hvor bureauets andel på 35 pct. er inkluderet. Ud fra bureauernes tommefingerregler passer vores tal således udmærket idet vores beregning er baseret på 50 pct. spa/sauna-huse og 50 pct. standardhuse med maksimal udlejning. (65 pct. = 57.789).

Lejeindtægter kan beskattes ud fra forskellige modeller, og vi bruger den mest enkle til vores beregninger:

Indtægterne minus et fast fradrag på 7000 – yderligere 40 pct. beskattes som indkomstskat.

Vores regnestykke er således:

$$(57.789 - 7.000) * 60 \text{ pct.} = 30.473 \text{ som beskattes, mens } 27316 \text{ er skattefrit.}$$

I vores endelige regnestykke vil vi gange med andelen af huse der bebygges og andelen af huse der lejes ud for at få en gennemsnitstal, men dette er altså indtægten for hvert bebygget sommerhus der udlejes.

3.4. Djursland: Forudsætninger & beregninger

3.4.1. Kort beskrivelse af regionen i forhold til sommerhuse og økonomi

Kommunerne Grenå og Nørre Djurs på det nordøstlige Djursland er defineret som udkantsområder i Den Regionale Vækststrategi. Kommunerne ligger i Århus Amt, og er som sommerhusmarked en del Århus-regionen. Når vi kigger på potentialet for fremtidige sommerhuse, afgrænser vi os til at kigge på de to nordlige sommerhuskommuner på Djursland, men vores løst definerede lokalområde er hele Djursland. Når vi snakker byggefirmaers lokalisering og sommerhusejernes lokalisering har vi således en opdeling der hedder lokalområdet Djursland, regionalområdet Århus Amt (som dog i praksis nærmere er en 60-80 km. kreds omkring Djursland).

Hvis vi kigger på de eksisterende sommerhuse i amtet og på Djursland, er det meget markant at langt de fleste sommerhuse er placeret i Ebeltoft Kommune.

Tabel.8: Sommerhusstatistik Djursland

	Danmark	Århus Amt	Ebeltoft	Grenå	Nørre Djurs
Sommerhus total ³²	219.800	22097	8136	1182	2704
Andel efter 1990 ³³	10,5%	11,7%	12,3%	16,6%	11,2%
Andel over 100m ² ³⁴	11,9 %	12,1%	13,5%	8,6%	11,3%
Omsætning pr. sommerhus ³⁵	41.400	34638			
Andel udlejet ³⁶	21,6%	19,4%			

Sommerhusene følger stort set landsgennemsnittet med hensyn til størrelse og byggeår, de bliver udlejet lidt mindre, og giver derved en lidt mindre omsætning pr. hus. Ifølge de lokale eksperter er turisttilbudene dog ikke bedre i Ebeltoft end i de nordligere kommuner, og specielt med hensyn til Grenå er det specifikke historiske forhold der har gjort, at kommunens meget attraktive strandarealer ikke blev udstykket til sommerhusgrunde før 1977.

3.4.2. Scenarium for den fremtidige udvikling

Vi vil i dette afsnit komme med et bud på, hvilket potentiale der ligger for yderligere sommerhusudstyknings i Grenå – Nørre Djurs, som vi også blot vil benævne Djursland. Vi har snakket med mange lokale ejendomsmæglere, udlejningsfolk, embedsmænd, repræsentanter for byggebranchen og turistfolk, hvilket har givet os et

³² De 219.800 er baseret på Statistikbankens opgørelse af *boligbestanden*. Boligbestanden inkluderer også kolonihavehuse, der i nogle tilfælde kan sidestilles med sommerhuse. Statistikbankens opgørelse af *byggningsbestanden* inkluderer ikke kolonihavehuse, og her er det totale antal sommerhuse for 2003 opgjort til 200.678.

³³ Statistikbanken, baseret på boligbestanden.

³⁴ Statistikbanken, baseret på bygningsbestanden

³⁵ Baseret på Danmarks Turistråd 2003, *Turismens økonomiske og beskæftigelsesmæssige betydning i Danmark*

³⁶ Baseret på Danmarks Statistik 2001:46, *Undersøgelse af feriehusudlejningen i Danmark*

billede af efterspørgslen og områdets potentiale. Det står helt klart, at der er meget stor efterspørgsel efter nye sommerhusudstyknings, ejendomsmæglerne snakker om stort set ingen grunde til salg og rigtig mange potentielle købere på venteliste. De få grunde der er til salg, ligger alle langt inde i landet udenfor kystnærhedszonen.

Ifølge lokale eksperter findes der et meget oplagt område til en eventuel fremtidig udstykning. Et område der ligger lidt syd for Grenå skulle have en af Danmarks bedste strande. Området er ejet af Katholm Gods, og de har aktuelle samtaler med Grenå Kommune om at udstykke et 160 hektar stort område, hvis de kan få lov til det. Der vil kunne ligge mellem 400 og 1000 sommerhuse på dette område, men der snakkes om store utraditionelle grunde, der følger naturen. Efter samtaler med ejendomsmæglerne og udlejningsbranchen er det vores indtryk, at der i kommunerne samlet er efterspørgsel efter 5-700 nye sommerhuse, og da der findes et meget velegnet område, vælger vi at basere vores eksempelberegninger på 600 nye sommerhusudstyknings i dette konkrete område. Ifølge ejendomshandlere og turisteksperter kunne det blive et genialt sommerhusområde – et område som ikke behøver at bevæge sig ned i 300 m linien for at kunne sælges til grundpriser på minimum 200-250.000 pr. grund. At der findes en investeringsvillig ejer til hele området, giver samtidig muligheder for samlet planlægning og relativt hurtig udvikling af et sammenhængende område.

Der kunne sagtens blive tale om andre områder. Der er flere gode strandområder også i Nørre Djurs kommune, men vi vil tage udgangspunkt i dette område, idet det passer til den aktuelle efterspørgsel, og Grenå Kommune samtidig har klart færrest sommerhuse.

Der er ingen, der snakker om, at der skulle være specielt basis for at købe sommerhusgrundene som investeringsobjekter, så selvom også den kommende EU-forfatning kunne skabe basis for investeringer i sommerhusjord, skønner vi i dette eksempel, at 100 pct. af sommerhusene vil blive bebygget indenfor et par år.

I en afstand på 300 – 1500 m fra vandet vil der umiddelbart være basis for udstykning af ca. 600 sommerhusgrunde på ca. 2000m², som alle vil blive bebygget i løbet af et par år. Vi forudsætter en enkelt storudstykning ved Annebjerg Plantage syd for Grenå, dette er et eksempel som kan give os indblik i, hvad en storudstykning betyder for lokal- og regionaløkonomien.

3.4.3. Skatteprocenter

Vi forudsætter en kommunal trækprocent på 21,12 pct., som er gennemsnittet af de 5 djurslandkommuners og en amtslig trækprocent på 11,6 pct., samt en stat/kirke skat på 25 pct.

Med hensyn til grundskyld bruger vi Grenå Kommunes på 18,5 promille

3.4.4. Ændring af zonestatus

Ifølge Told/skat i Randers kan landbrugsjorden i Annebjerg plantage vurderes til 2,67 kr. pr. m², mens det samme område som sommerhusjord kan skønnes til 50 kr. pr. m².

Hvis vi siger der skal ligge 600 sommerhusgrunde a' 2000 m² i området, har vi 120 hektar sommerhusområde, mens resten af de 160 hektar kan gå til generelle vejanlæg – fællesområder mv.

Vores regnestykke for Djursland kan baseret på beregningerne beskrevet under Lolland opstilles således:

1.200.000 m² landbrugsjord * 2,67 = 3.204.000 kr. +50 pct. = 4.806.000 = reguleret basisbeløb.

1.200.000 m² sommerhusjord: 120.000 * 50 = 60.000.000

Frigørelsesbeløb: 55.194.000 * 40 pct. = 22.077.600 eller 36.796 pr. grund, hvoraf halvdelen betales til kommunen og halvdelen til staten

3.4.5. Udstykning af sommerhusjord

I og med at vi i det konkrete Annebjergksempel snakker masseudstyknings, er der ifølge de lokale landinspektører god basis for at sætte Landinspektørens honorar lavt - til 4000 + moms pr. grund. Derudover betales 6820 i afgifter til staten.

Udstykningen vil typisk foretages af den lokale Grenå-landinspektør. Dog er det en forudsætning, der meget nemt kan ændres 100 pct., idet vi snakker en enkelt storudstyknings på ca. 600 grunde. Men det er typisk det lokale firma, og vi forudsætter således 100 pct. lokalt arbejde.

3.4.6. Byggemodning

Det er meget svært at sige noget generelt om, hvad det koster at byggemodne en sommerhusgrund. Det afhænger meget af hvor grunden ligger i forhold til vejnet, elnet, kloaknet, vandlejninger mv. samt af den konkrete geografi i området.

Der betales tilslutningsbidrag, som gør, at forsyningsselskaberne har pligt til at føre diverse frem til grunden. Der betales derudover for at få ført diverse ind til huset. Derudover betales for anlæg af vej, en udgift der kan svinge meget afhængigt af vejens nødvendige længde og kvalitet.

50.000 for tilslutningsafgifter og derudover mellem 10- og 100.000 for resten af byggemodningen er ifølge de lokale ingeniører et bud på prisen. I vores konkrete eksempel ved Annebjerg lægges der i udgangspunktet op til at udstykke store grunde der følger landskabet, og vi vil derfor skønne en relativ høj byggemodningspris. Men samtidig kan der forventes nogle stordriftsfordele, og vi skønner derfor efter samtaler med de lokale ingeniørfirmaer ca. 100.000, hvoraf der skal betales moms af de 50.000.

Værditilvæksten med hensyn til byggemodningsaktiviteter er behandlet i beskrivelsen af Lolland.

3.4.7. Salg af sommerhusgrund - avancebeskatning

Ejendomsmæglerne forudsættes at være fra Djursland, hvilket er det normale, men ved et enkeltstående salg på 600 grunde er det naturligvis svært at sige noget om, hvad der vil ske.

Der er ifølge ejendomsmæglerne ikke de store udgifter forbundet med salg af grunde, og salæret afhænger meget af de specifikke forhold, men vil typisk ligge på ca. 10.000. Da vores eksempel drejer sig om et storsalg af 600 grunde kan vi forudsætte forhandlingsvillige mæglere og et salær på ca. 6000 + moms pr. grund.

Efter samtaler med ejendomsmæglere kan det skønnes, at grundene i gennemsnit kan sælges til 250.000.

Igen efter samtaler med ejendomsmæglere kan vi skønne, at ca. 25 pct. af de kommende købere, vil være lokale, ca. 60 pct. vil komme fra regionen, som vi har defineret som amtet ud over lokalområdet, mens de sidste 15 pct. vil være eksterne købere.

Reglerne for avancebeskatning er beskrevet i ejendomsavancebeskatningsloven, og vi bruger samme beregningsmetode som udarbejdet under beskrivelsen af Lolland.

Vores regnestykke for Djursland bliver således:

Reguleret anskaffelsespris: $5340 + 8010 + 133,5 + 11.820$ (udstyknings) + 12.5000 (byggemodning) = $150.303,5$

Avancen: $250.000 - 150.303,5 - 7500$ (til mægler) = $92196,5$
--

Til beskatning: $92.197 * 70$ pct. - $2 * 36796 = 0$ kroner til beskatning dvs. samtlige de 92.197 er skattefri fortjeneste.
--

3.4.8. Byggeri af sommerhus

Sommerhuse kan bygges til mellem 600.000 og 1000.000 afhængigt af, hvor luksuriøst de skal bygges. (Og selvfølgelig også dyrere). Vi skønner efter samtaler med ejendomsmæglere og udlejningsbranchen, at 50 pct. af de nye huse vil være luksus-huse og 50 pct. vil være gode store standardhuse, med en fælles gennemsnitspris på 800.000. Husene vil være mellem 70 og 100 m², bygget, så de i hvert tilfælde har mulighed for udlejning. Efter snak med de lokale mæglere skønner vi, at mellem 50-70 pct. af de nybyggede huse vil være udlejningshuse, og vi bruger således 60 pct. til vores regneeksempel. Vi forudsætter en gennemsnitspris på 800.000.

Vi har snakket med håndværkere og bygmestre, og det er tydeligt at typehusfirmaerne vil få en væsentlig andel af byggeriet. På Djursland findes der dog en del mindre tømrerfirmaer, som vil kunne lave et par huse om året, og der fandtes også tidligere flere firmaer, som havde ekspertise indenfor sommerhusbyggeri. Så hvis der igen kom gang i sommerhusbyggeriet, vil der være basis for, at disse firmaer får del i byggeriet, og vores kvalificerede skøn er, at 25 pct. af byggeriet vil involvere lokale firmaer og lokale håndværkere. Men usikkerheden i dette skøn skal naturligvis tages i betragtning, når vi kigger på de endelige beregninger. De øvrige 75 pct. vil gå til de store typehusfirmaer, og vi opstiller som forudsætning, at de er placeret eksternt.

Værditilvæksten indenfor byggebranchen er den samme som beskrevet i eksemplet med Lolland.

3.4.9. Ejendomsskatter grundskyld

Ud fra den offentlige vurdering af grundværdien betales mellem 6 og 24 promille i kommunalskat og 10 promille i amtsskat. I modsætning til ejendomsværdiskatten betales den til den kommune/amt, hvor sommerhuset er placeret.

Da vi vurderer det som det mest sandsynlige, at nye sommerhusgrunde udstykkes i Grenå kommune, bruger vi deres grundskyld på 18,5 promille. Vi skønner at grundværdien vurderes til 200.000.

3.4.10. Ejendomsværdiskat

Der betales ejendomsværdiskat (til bopælskommunen) på 1 pct. af ejendommens værdi op til ca. 3.000.000 og 3 pct. for værdi derover.

Vi skønner en gennemsnitlig ejendomsvurdering på 1.000.000, baseret på en markedsværdi på ca. 1.1.000.000.

3.4.11. Driftsudgifter (håndværks- og serviceydelser)

Som beskrevet under forudsætningerne for Lolland skønner vi, at ca. 18.000 kr. pr. år pr. sommerhus bruges til service og vedligeholdelse.

3.4.12. Estimeret udlejningsfrekvens og overnatningstal

Danmarks Turistråd har i samarbejde med Danmarks Statistik forsøgt at udregne, hvor mange overnatninger der bliver foretaget i de Danske Feriehuse fordelt på Amter. Deres data er dog ikke direkte anvendelige, da de er baseret på den eksisterende ferieboligmasse, hvor der på Landsplan udlejes ca. 21,6 pct., mens der i gruppen af huse bygget efter 1990 udlejes ca. 44 pct. (Statistiske Efterretninger: 2001:46 tabel 1)

I henhold til Danmarks Statistik 2001:46 (tabel 6) er den gennemsnitlige længde af udlejningssommerhusene i Århus Amt 11,0 uger, men dette er baseret på en boligmasse, hvor kun 11,7 pct. er bygget efter 1990.

Ifølge udlejningsbranchen i området kan nye standardhuse blive udlejet ca. 15 uger, mens luksushuse med spabad kan udlejes 20-25 uger. Vi skønner, at halvdelen af de nye huse vil være standardhuse med en udlejning på 15 uger, og halvdelen vil være nye luksushuse med udlejning på 23 uger, hvilket giver en gennemsnitlig udlejning på 19 uger.

I henhold til de officielle overnatningsstatistikker fra 2002 blev der udlejet sommerhuse i Århus Amt i 33.171 uger, hvilket giver en samlet overnatning på 1.079.000 overnatninger dvs. 32,5 overnatninger pr. udlejet uge (Statistikbanken). Hvis vi bruger det tal på vores nye sommerhuse, får vi 19 uger x 32,5 overnatning = 618 overnatninger pr. sommerhus pr. år. (Kun de udlejede sommerhuse)

Ifølge Danmarks Statistiks undersøgelse blev 3,7 pct. af sommerhusene slet ikke brugt til eget brug (på landsplan), mens de resterende 96,3 pct. i gennemsnit blev udnyttet 18 uger i Århus Amt. Det kan forventes, at der vil være en overvægt af sommerhuse der ikke bliver brugt blandt de udlejede sommerhuse, og da vi skønner en øget udlejningsandel, vil vi derfor også skønne, at 10 pct. af de nye huse ikke vil blive brugt til eget brug. I Danmarks Statistiks undersøgelse bliver sommerhusene i Århus Amt i gennemsnit brugt 18 uger til eget brug, hvilket selvfølgelig dækker over store udsving, og nok må forventes at blive væsentlig lavere for de nye huse, idet de i langt større grad vil blive udlejet. I Ribe Amt og Bornholms Amt ser vi i DS undersøgelsen, at over 50 pct. af sommerhusene bliver udlejet, og her er den gennemsnitlige ugentlige benyttelse til eget brug nede på 9-11 pct.. Men i Ribe og Bornholm ser vi dog også en væsentlig lavere andel med bopæl i samme amt, som de har sommerhus i, i forhold til det vi forventer for Århus. Vi skønner derfor, at den samlede ejerbenyttelse vil ligge på ca. 13 uger til eget brug.

Der findes ikke statistik over antal overnatninger i eget sommerhus, men Danmarks Turistråd har ud fra forskellige spørgeskemaundersøgelser lavet et skøn. Deres overnatningstal fra Århus Amt ligger på ca. 1.776.765 overnatninger (2001 tal), men deres tal er baseret på den noget større benyttelsesgrad 18 uger, samt at kun 3,7 pct. ikke bliver brugt til eget brug.

Antal sommerhuse 2001 Århus Amt (21710³⁷ x 96,3 pct. = 20907 ...) Overnatning pr. sommerhus = $1.776.765 / 20907 = 84,98 / 18 = 4,7$ overnatning pr. uge, pr. sommerhus.

Hvis vi bruger dette tal til vores hypotetiske benyttelse af de nye sommerhuse får vi følgende:

$4,7 * 13 \text{ uger} * 90 \text{ pct.}$ giver 55,2 overnatninger pr. sommerhus mod de nuværende 85 overnatninger. (Alle sommerhuse)

I og med at vi forudsætter en relativ stor udlejningsfrekvens for de nye huse samtidig med, at vi forudsætter stor privat udnyttelse, får vi et samlet antal overnatninger pr. hus der ligger på $618/2$ (fordi kun halvdelen udlejes) + 55,2 = 364,2 overnatning pr. sommerhus

3.4.13. Omsætningstal

Danmarks Turistråd har ud fra deres omfattende undersøgelser af turisternes forbrug udregnet døgnforbruget for forskellige typer af feriehusturister. I gennemsnit har en eger/låner på landsplan et døgnforbrug på 219,5 kr. (2001 priser), mens en lejer har et døgnforbrug på 308 (gennemsnit af forskellige nationaliteter). Lejerens døgnforbrug er et gennemsnit af forskellige nationaliteters døgnforbrug, og vi kan med fordel udregne et gennemsnitligt døgnforbrug for Århus Amt, for at se om det skulle afvige fra landsgennemsnittet.

³⁷ Samlet antal sommerhuse er baseret på Statistikbanken (boligbestanden), men også her har vi brugt 2001 data, da de her bruges i samspil med Danmarks Turistråds data.

Tabel 3.9: Overnatninger Århus Amt 2002			
	overnatninger (1000)		Døgnforbrug
I alt	1079		
Danmark	262	24,3%	289
Sverige	20	1,9%	327
Holland	45	4,2%	256
Tyskland	574	53,2%	300
Norge	160	14,8%	465
Andet land	17	1,6%	521

Kilde: Statistikbanken. Serviceerhverv. Danmarks Turistråd

Ovenstående giver et gennemsnit på 324 i døgnforbrug, hvilket er trukket op af de relativt dyre stort forbrugende nordmænd og svenskere. Den procentvise fordeling af de forskellige nationaliteter har endda i 2003 (tallene er ikke officielle, men udlejningsbranchen giver et klart billede, når vi har snakket med dem) ændret sig væsentligt, idet det i 2003 har været næsten 50 pct. nordmænd, der har lejet sommerhuse i området, hvilket dog kun delvis skyldes en større mængde nordmænd, men også færre tyskere som følge af afmatningen i den tyske økonomi. Men det virker fornuftigt at justere gennemsnitsforbruget for lejere op til 350 kr. i døgnforbrug. Samtidig er døgnforbrugstallene baseret på 2001 priser, og da vi i øvrigt baserer os på 2003 priser kan vi fremskrive med 3 pct. om året, og får således et lejer-døgnforbrug på 371,3. Samtidig kan vi fremskrive ejernes døgnforbrug til 232,9.

Blandt lejerne bruges ifølge Danmarks Turistråd ca. 48 pct. (landstal) på udgifter til overnatning, et tal vi med fordel kan behandle selvstændigt. 48 pct. af 371,3 = 178,2 (rest 193,1).

Af de resterende kan vi gange 193,1 med 618 overnatninger og 232,9 med 55,2 dvs. $119.336 + 4149 = 132.192$ til forbrug. Der er dog ikke taget højde for forbrugets lokalisering, dvs. hvor har man købt de forskellige ydelser, og om man eventuelt har taget noget med hjemmefra, hvilket naturligvis har stor betydning for vores opgave. I en undersøgelse lavet på Odsherred forsøgte man at analysere det forbrug, som blev foretaget lokalt, og frasorterede altså det forbrug man eventuelt havde med hjemmefra eller købte uden for lokaleområdet. Her fandt man frem til, at det lokale forbrug udgjorde ca. 70 pct. af den samlede omsætning, en afvigelse vi med fordel kan medregne, og vi kommer derfor frem til gennemsnitsforbrug pr. nyt sommerhus på ca. 92.534. Heraf vil 25 pct. være moms dvs. Vi får $74.028 + 18.507$.

3.4.14. Lejeindtægt

Ifølge de lokale udlejningsbureauer findes der nogle klare tommefingerregler for, hvor mange uger man kan leje forskellige hustyper ud, og hvilken indtægt man som ejer kan forvente efter bureauet har taget deres andel.

- Et gammelt hus kan udlejes 6-8 uger i højsæsonen
- Et nyt standardhus til 6-8 prs. Med brændeovn + sauna kan udlejes ca. 15 uger og giver 50- 70.000 til ejeren
- Og et spa/saunahus mellem 20-25 uger og giver 60-90.000
- Et swimmingpoolhus (De er sjældnen og bliver ikke bygget for tiden) kan udlejes 39 uger (Max udlejning) og kan give 130-200.000. (Men er også dyre i drift)

Vi forventer ca. 618 overnatninger pr. nyt hus, hvilket ud fra 2003 døgnforbrugspriserne (178,2 til overnatning) giver 110.128 kr. et tal hvor bureauets andel på 35 pct. er inkluderet. Ud fra bureauernes tommefingerregler passer vores tal således udmærket ,idet vores beregning er baseret på 50 pct. spa/sauna-huse og 50 pct. standardhuse med maksimal udlejning

Til Bureauet: 35 pct. - 38.545

Til Ejer: 65 pct. - 71.583

Lejeindtægtsbeskatningen er beskrevet under forudsætningerne for Lolland og regnestykket for Djursland bliver således:

$(71583-7000)*60 \text{ pct.} = 38750$ som beskattes, mens 32833 er skattefri

3.5. Ringkøbing: Forudsætninger & beregninger

3.5.1. Kort beskrivelse af regionen i forhold til sommerhuse og økonomi

Vestkysten i Ringkøbing Amt er udpeget som udkantsområde i Den Regional Vækststrategi i kraft af sine fiskeriafhængige byområder. Som vi ser i nedenstående tabel, er Ringkøbing Amts sommerhuse større, nyere og langt mere udlejet end landets sommerhuse som helhed. Samtidig ses det, at blandt Vestkystkommunerne ligger langt den største del i den sydligste kommune Holmsland.

Tabel Fejl! Ukendt argument for parameter..10: Sommerhusstatistik Ringkøbing

	Danmark	Ringkøbing Amt	Holmsland	Ringkøbing	Ulfborg-Vemb	Lemvig	Thyborøn/Harboøre
Sommerhus total ³⁸	219.800	14889	6141	307	1670	1097	952
Andel efter 1990 ³⁹	10,5%	16,4%	17,1%	17,6%	18,1%	10,8%	23,7%
Andel over 100m ² ⁴⁰	11,9 %	16,4%	18,7%	34,9%	25,8%	10,2%	22,2%
Omsætning pr. sommerhus ⁴¹	41.400	90.800					
Andel udlejet ⁴²	21,6%	56,3					

Sommerhusene ligger tæt i Holmsland Kommune, ligesom de også ligger tæt i den meget lille nordligste kommune Thyborøn/Harboøre. I Ringkøbing kommune findes meget få sommerhuse, hvilket skyldes, at deres del af vestkysten er fredet. I praksis afgrænser vi os derfor til at kigge på de to mest sandsynlige kommuner at placere sommerhuse; Ulfborg Vemb og Lemvig. Kommunerne strækker sig over en relativ lang strækning, og det vil på mange måder være forkert at kigge på deres fælles lokalområde i forhold til lokalisering af arbejdspladser mv.. Vi vil derfor regne med to forskellige lokalområder og udregne et gennemsnit mellem de to – et gennemsnit, der er baseret på lige mange udstykninger i hvert område.

³⁸ De 219.800 er baseret på Statistikbankens opgørelse af *boligbestanden*. Boligbestanden inkluderer også kolonihavehuse, der i nogle tilfælde kan sidestilles med sommerhuse. Statistikbankens opgørelse af *byggningsbestanden* inkluderer ikke kolonihavehuse, og her er det totale antal sommerhuse for 2003 opgjort til 200.678.

³⁹ Statistikbanken, baseret på boligbestanden.

⁴⁰ Statistikbanken, baseret på bygningsbestanden

⁴¹ Baseret på Danmarks Turistråd 2003, *Turismens økonomiske og beskæftigelsesmæssige betydning i Danmark*

⁴² Baseret på Danmarks Statistik 2001:46, *Undersøgelse af feriehusudlejningen i Danmark*

3.5.2. Scenarium for den fremtidige udvikling

Det er en umulig opgave at forudse, hvad der præcist vil ske, hvis der åbnes op for yderligere sommerhusudstyknings ved vesterhavskysten i Ringkøbing Amt. Det der i høj grad kendetegner hele området, er den meget høje andel af investeringshuse baseret på udlejning til tyske turister. Ud fra samtaler med ejendomsmæglere og udlejningsbranchen er det helt klart, at der findes en meget stor efterspørgsel efter nye sommerhusgrunde og sommerhuse. Der findes meget få ledige grunde, og ejendomsmæglerne har ventelister på folk der vil have sommerhusgrunde. Flere steder har ejendomsmæglerne direkte henvendt sig til kommunerne for at bede om flere udstykninger.

Hele vestkysten er et meget populært ferieområde for tyske turister, og da det er udlejnings, der i høj grad trækker salget af sommerhuse igennem, kunne der potentielt tænkes nye sommerhuse langs hele vestkyststrækningen. Det man kan sige om Vestkysten er, at den "bliver fyldt op nedefra" af tyskere, og at den i stigende grad også "bliver fyldt op oppefra" af Nordmænd, men med en betydeligt større mængde tyskere. Det er derfor meget svært at spå om efterspørgslen i denne midterste del af vestkysten isoleret, da det vil afhænge af, hvad der eventuelt bliver foretaget af nybyggeri mod syd og mod nord.

Ulfborg-Vemb kommune har en del sommerhuse på deres Vestkyststrækning, men der findes flere meget velegnede områder og en del interesse i yderligere udstykninger. Lemvig har en lang Vestkyststrækning med meget få sommerhuse, men kysten er mere flad og mindre klittet, end vi typisk kender den fra Vesterhavet, men der kunne godt findes velegnede områder. Da vi finder det mest oplagt at placere sommerhuse i Ulfborg-Vemb og Lemvig, vil vi derfor i vores praktiske eksempel gå ud fra grundpriser og skatteprocenter i disse to kommuner. Hvis den faktiske placering af sommerhusene skulle blive i de andre kommuner, vil forskellen under alle omstændigheder være begrænset.

Pga. det meget store udlejningspotentiale og de høje grundpriser i området skønner vi, at 100 pct. af de udstykkede grunde vil blive bebygget med nye sommerhuse.

Prisen på bygdemodnede sommerhusgrunde ligger i Ulfborg Vemb fra 250.000 og op til en mio. afhængig af afstanden til havet. En grund til 250.000 kan i den forbindelse godt ligge 1,5 – 2 km. fra vandet. I Lemvig kommune er priserne lavere, her går de fra ca. 150.000 og op efter. Grundpriserne er høje og udgifterne til byggemodning er lave, alle snakker om stort behov for yderligere sommerhusgrunde, og flere snakker om, at de kan sælge ubegrænsede mængder. Der findes ca. 4000 sommerhuse (de fleste langs vestkysten) i kommunerne fra Ringkøbing til Thyborøn, i Holmsland der ligger lige syd for, findes der alene over 6000 sommerhuse. Et skøn baseret på samtaler med lokale eksperter er, at der finde basis for en 25 pct. forøgelse, og altså ca. 1000 nye sommerhuse. Det ville absolut være nemmest at sælge grundene, hvis de blev placeret så langt mod syd som muligt, men vi vælger at forudsætte at halvdelen placeres i Lemvig (Eventuelt Thyborøn), mens den anden halvdel placeres i Ulfborg Vemb (evt. Ringkøbing). Hvis vi skønner, at husene kommer til at ligge bagved de eksisterende, kan en gennemsnitsgrundpris for de to områder ligge omkring de 200.000, og hvis vi forestiller os en ny række huse med huse helt ned til 300 m. zonen vil gennemsnitsprisen måske være nærmere 4-500.000.

Vi forudsætter derfor 500 nye grunde i Lemvig Kommune og 500 nye grunde i Ulfborg Vemb kommune – 1000 grunde der kan sælges til en gennemsnitspris på 300.000.

I de eksisterende sommerhusområder i Ulfborg Vemb findes meget store sommerhusgrunde på 2000 til 5000 m². I Lemvig kommune er sommerhusgrundene af mere normale dimensioner. Vi forudsætter, at denne tendens vil fortsætte for de nye huse, og sætter derved en gennemsnitsgrundstørrelse for de to områder til 2500m².

3.5.3. Skatteprocenter

Vi forudsætter en kommunal skatteprocent på 20,64 (gennemsnittet af kommunerne Thyborøn-Harboøre, Lemvig, Ulfborg-Vemb, Ringkøbing, Struer, Holstebro, Trehøje, Videbæk). Den amtskommunale skatteprocent ligger på 12, og vi forudsætter en stat – kirke skat på 25 pct.

Grundskyld: 13,5 (Gennemsnittet af Lemvigs og Ulfborg Vembs)

3.5.4. Ændring af zonestatus

I Vestjylland er der generelt høje m² priser på landbrugsjorden, pga. svinefarmene som skal have et vist antal m² pr. svin, hvilket trækker priserne kraftigt i vejret. Der kan være meget store lokale variationer, men en gennemsnitspris for landbrugsjorden i Husby Klitplantage (det aktuelle område i Ulfborg Vemb kommune) ligger ifølge told skat på 8-15 kr. pr. m². I forlængelse af sommerhusområdet ved Ferring Strand (det aktuelle område i Lemvig Kommune) ligger en gennemsnitspris på 10-18 kr. pr m². Vi forudsætter 50 pct. sommerhuse hvert sted, og kan således skønne gennemsnitspris på 13 kr. pr. m².

Ved grundstørrelse på 2500 m² får vi således en gennemsnitspris på 32.500

Råjordsprisen for sommerhusjord er også meget afhængig af afstanden til havet og grundstørrelser. En stor grund med kun en byggetilladelse vil således have en m²-pris, der er noget lavere end en mindre grund. En gennemsnitspris i husbyområdet som er baseret på de meget store grunde ligger på 50-60 kr. pr. m², mens gennemsnitsprisen i det mindre attraktive Ferring Strand området ligger på 40-50 kr. pr. m². Vi forudsætter 50 pct. sommerhusudstyknings hver sted med samme grundstørrelser som de eksisterende, hvilket giver os en gennemsnitspris på 50 kr. pr. m².

Ved grundstørrelser på 2500 m² får vi en ny værdi på 125.000

Frigørelsesafgiften kan altså beregnes som beskrevet under forudsætningerne for Lolland:

$$(125000 - 150 \text{ pct.} * 32500) * 40 \text{ pct.} = 30500$$

3.5.5. Udstykning af sommerhusjord

Efter snak med de lokale landinspektører koster en udstykning ca. 10-20.000 pr. grund afhængigt af antallet af udstykninger. Ved 50 grunde vil prisen ligge på ca. 12.000 inkl. Moms og 6820 i afgifter til stat og matrikelstyrelse. Vi bruger således 5000 + moms + afgifter

Udstykningen vil typisk foretages af de lokale landinspektør.

3.5.6. Byggemodning

Det er meget svært at sige noget generelt om, hvad det koster at byggemodne en sommerhusgrund. Det afhænger meget af, hvor grunden ligger i forhold til vejnet, elnet, kloaknet, vandledninger mv. samt af den konkrete geografi i området.

Ved vestkysten er der tradition for grusveje, og samtidig ikke altid tradition for tilslutning til kloaknet (hvilket er en meget væsentlig udgiftspost) når det gælder sommerhusområder. I disse tilfælde kan byggemodningsudgifterne komme ned på 4-8.000 + tilslutningsbidrag til vand og el på 20-25.000. Vi vælger dog at vurdere, at nye større udstykninger laves med tilslutning til kloakforsyningen, og efter samtaler med lokale entreprenører skønner vi derfor gennemsnitlige byggemodningsomkostninger på 20.000 + 50.000 i tilslutningsbidrag (Momsfrit), og vi forudsætter samtidig, at tilslutningsbidragene er dækkende for forsyningsselskabernes faktiske omkostninger ved at føre forsyningen frem til grunden.

Værditilvæksten i forbindelse med byggemodning er den samme som under forudsætningerne for Lolland.

3.5.7. Salg af sommerhusgrund - avancebeskatning

Ejendomsmæglerne forudsættes at være lokale, hvilket er det normale, og vi forudsætter 100 pct. værditilvækst i sidste omsætningsled.

Vi forudsætter et ejendomsmæglersalær på 10.000 + moms pr. grund.

Beskatningen i forbindelse med avancen er beskrevet i ejendomsavancebeskatningsloven, og vi bruger den udregningsmetode, som er beskrevet under forudsætningerne for Lolland:

Reguleret anskaffelsespris: 32.500 + 48.750 + 4875 + 13.070 (udstyknings) + 75.000 (byggemodning) = 141.695

Avancen: 300.000 – 141.695 – 12.500 = 145.805

Til beskatning 145.805 * 70 pct. - 2*30.500 = 41.064, mens resten (104.741) er skattefrit

Efter snak med de lokale ejendomsmæglere skønner vi, at ca. 25 pct. af køberne vil komme fra lokalområdet, mens 25 pct. vil komme fra det øvrige Ringkøbing Amt. De sidste 50 pct. vil være eksterne, men langt de fleste vil komme vest for Storebælt.

3.5.8. Byggeri af sommerhus

Sommerhuse kan bygges til mellem 600.000 og 1100.000, afhængigt af hvor luksuriøs de skal bygges (og selvfølgelig også dyrere). Der er meget der tyder på, at sommerhusene langs vestkysten generelt bliver bygget større og med en større andel spa/sauna huse end i vores andre regioner. De fleste snakker om huse på ca. 100m² og stort set alle med spa. Så vi kan skønne den gennemsnitlige huspris til 900.000, mod ca. 800.000 i Grenå og på Lolland.

En væsentlig regionaløkonomisk faktor er, hvor stor en andel af byggeriet der vil blive foretaget af lokale bygmestre og håndværkere, i forhold til den del der bliver bygget af eksterne typehusfirmaer. Ved at snakke med lokale bygmestre, tømrerhandlere og håndværkere står det klart, at en stor del af sommerhusbyggeriet langs vestkysten generelt vil blive foretaget af eksterne typehusfirmaer. Men det er også tydeligt, at der langs vestkysten er mange mindre tømremestre, der bygger 3-4 huse om året, en andel der umiddelbart vurderes større end i vores andre regioner. Ved vestkysten er der tilsyneladende også en stor andel selvbyggere, som vi kan medregne til det lokale byggeri, og et skøn baseret på samtaler med lokale håndværkere, tømrerhandlere, ejendomsmæglere mv. kunne være, at ca. 30 pct. af byggeriet bygges lokalt. I Husbyområdet (Ulfborg-Vemb Kommune) findes der restriktioner på byggeriet, hvilket eksempelvis betyder, at sommerhusene skal være med stråtag. I denne del af vores region har restriktioner skabt grobund for udviklingen af lokale byggespecialister, som sidder på ca. 80 pct. af sommerhusbyggeriet i denne region. Vi kan derfor skønne, at halvdelen af vores skønnede antal sommerhuse, de huse der ligger syd for Nissum Fjord i Ulfborg Vemb kommune, vil (vi forudsætter altså at de nuværende restriktioner og byggetendenser opretholdes) være bygget 80 pct. lokalt. I Lemvig kommune vil byggeriet være mere ”normalt” med en andel på ca. 30 pct., som er bygget af lokale. Da vi arbejder med et gennemsnit for de to områder, vil vi derfor skønne en lokal byggeandel på ca. 55 pct., mens resten vil gå til eksterne typehusfirmaer.

3.5.9. Ejendomsskatter grundskyld

Ud fra den offentlige vurdering af grundværdien betales mellem 6 og 24 promille i kommunalskat og 10 promille i amtsskat.

Vi forudsætter en kommunal grundskyld på 13,5 promille (gennemsnit af de to kommuner)

Vi skønner samtidig vurderingsprisen af grundværdien til 250.000.

3.5.10. Ejendomsværdiskat

Der betales skat (Til bopælskommunen) 1 pct. af ejendommens værdi op til ca. 3.000.000, og 3 pct. for værdi derover.

Vi skønner en fremtidig vurdering til 1.100.000.

Efter snak med ejendomsmæglere forudsættes det, at ca. 25 pct. af de nye købere vil være lokale, 25 pct. vil komme fra det øvrige amt, mens 50 pct. vil være eksterne.

3.5.11. Driftsudgifter (håndværks- og serviceydelser)

Som beskrevet under forudsætningerne for Lolland skønner vi de gennemsnitlige årlige driftsudgifter til 18.000 pr. sommerhus.

3.5.12. Estimeret udlejningsfrekvens og overnatningstal

Danmarks Turistråd har i samarbejde med Danmarks Statistik forsøgt at udregne, hvor mange overnatninger der bliver foretaget i de Danske Feriehuse fordelt på Amter. Deres data er dog ikke direkte anvendelige, da de er baseret på den eksisterende ferieboligmasse, hvor der på Landsplan udlejes ca. 21,6 pct., mens der i gruppen af huse bygget efter 1990 udlejes ca. 44 pct.. (Statistiske Efterretninger: 2001:46 tabel 1)

I henhold til Danmarks Statistik 2001:46 (tabel 6) er den gennemsnitlige længde af udlejningssommerhusene i Ringkøbing Amt 13,5 uger, men dette er baseret på en boligmasse, hvor kun 16,4 pct. (2003-tal) er bygget efter 1990.

Ifølge udlejningsbranchen i området kan nye standardhuse blive udlejet ca. 22-35 uger, mens luksushuse med spabad kan udlejes 30-39 uger. Efter samtaler med byggefolk og ejendomsmæglere skønner vi, at 20 pct. af de nye huse vil være standardhuse med en udlejning på 27 uger, mens 80 pct. vil være nye luksushuse med udlejning på 35 uger, hvilket giver en gennemsnitlig udlejning på 33 uger.

I henhold til de officielle overnatningsstatistikker fra 2002 blev der udlejet sommerhuse i Ringkøbing Amt i 104.867 uger, hvilket gav en samlet overnatning på 3.211.000 overnatninger dvs. 30,6 overnatninger pr. udlejet uge (Statistikbanken). Hvis vi bruger det tal på vores nye sommerhuse, får vi 33 uger x 30,6 overnatning = 1010 overnatninger pr. sommerhus pr. år. (Kun de udlejede sommerhuse)

Ifølge Danmarks Statistiks undersøgelse blev 3,7 pct. af sommerhusene slet ikke brugt til eget brug (på landsplan), mens de resterende 96,3 pct. i gennemsnit blev udnyttet 11,2 uger i Ringkøbing Amt (Danmarks Statistik, 2001:46 tabel 19). Det kan nok forventes, at der vil være en overvægt af sommerhuse, der ikke bliver brugt blandt de udlejede sommerhuse, og da vi skønner en øget udlejningsandel (80 pct. mod ca. 56 pct. af de eksisterende), vil vi derfor skønne, at 10 pct. af de nye huse ikke vil blive brugt til eget brug. I Danmarks Statistiks undersøgelse bliver sommerhusene i Ringkøbing Amt i gennemsnit brugt 11,2 uger til eget brug, hvilket selvfølgelig dækker over store udsving og nok må forventes at blive væsentlig lavere for de nye huse, idet de i langt større grad vil blive udlejet. Vi skønner derfor at der blandt de nye huse vil være en gennemsnitlig benyttelse på 8 uger til eget forbrug.

Der findes ikke statistik over antal overnatninger i eget sommerhus, men Danmarks Turistråd har ud fra forskellige spørgeskemaundersøgelser lavet et skøn. Deres overnatningstal fra Ringkøbing Amt ligger på ca. 1.289.295 overnatninger (2001 tal), men deres tal er baseret på den noget større benyttelsesgrad på 11,2 uger, samt at kun 3,7 pct. ikke bliver brugt til eget brug.

Vi vil derfor beregne antal overnatninger pr. uge ud fra Danmarks Statistiks tal, og derefter bruge denne beregning på vores skønnede ugebenyttelse: Antal sommerhuse

2001 Ringkøbing Amt ($14468^{43} \times 96,3 \text{ pct.} = 13933$) Overnatning pr. sommerhus = $1.289.295 / 13932 = 92,54 / 11,2 = 8,27$ overnatning pr. uge, pr. sommerhus.

Hvis vi bruger dette tal til vores hypotetiske benyttelse af de nye sommerhuse, får vi følgende:

$8,3 * 8 \text{ uger} * 90 \text{ pct.}$ giver 59,5 overnatninger pr. sommerhus mod de nuværende godt 89 overnatninger (alle sommerhuse).

I og med at vi forudsætter en stor udlejningsfrekvens for de nye huse, og vi forventer næsten optimal udlejning på de udlejede huse får vi et samlet antal overnatninger pr. hus der ligger på $1010 \times 80 \text{ pct.} + 59,5 = 867,5$ overnatning pr. sommerhus. Det svarer til gennemsnitligt 2,4 overnatninger i døgnet, hvilket giver et billede af, hvor meget et sommerhus bidrager til den regionale omsætning sammenlignet med en almindelig husholdning.

3.5.13. Omsætningstal

Danmarks Turistråd har ud fra deres omfattende undersøgelser af turisternes forbrug udregnet døgnforbruget for forskellige typer af feriehusturister. I gennemsnit har en eger/låner på landsplan et døgnforbrug på 219,5 kr. (2001 priser), mens en lejer har et døgnforbrug på 308. Lejerens døgnforbrug er et gennemsnit af forskellige nationaliteters døgnforbrug, og vi kan med fordel udregne et gennemsnitligt døgnforbrug for Ringkøbing Amt for at se om det skulle afvige fra landsgennemsnittet.

	overnatninger (1000)		Døgnforbrug (2001 priser)
I alt	3343		
Danmark	278	8,3%	289
Sverige	37	1,1%	327
Holland	37	1,1%	256
Tyskland	2928	87,6%	300
Norge	46	1,4%	465
Andet land	3343	0,1%	521

Kilde: Statistikbanken. Serviceerhverv. Danmarks Turistråd

Ovenstående giver et gennemsnit på ca. 300 kr. i døgnforbrug, hvilket er trukket ned af den meget store andel tyskere og danskere. Snak med udlejningsbranchen tyder også i 2003 på en andel på 85-90 pct. tyskere, så vi vælger at bruge døgnforbruget på 300 til vores videre beregninger. Vi fremskriver de 300 med 3 pct. årligt og får 318,3 i 2003 priser. Samtidig kan vi fremskrive ejernes forbrug til 232,9 kr.

⁴³ Samlet antal sommerhuse er baseret på Statistikbanken (boligbestanden), men også her har vi brugt 2001 data, da de her bruges i samspil med Danmarks Turistråds data.

Blandt lejerne bruges ca. 48 pct. (landstal) på udgifter til overnatning, et tal vi med fordel, kan behandle selvstændigt: 48 pct. af 3318,3 = 152,8 (rest 165,5).

Af de resterende kan vi gange 165,5 med 1010 overnatninger og 232,9 med 59,5 dvs. $167.155 + 13.858 = 181.013$ til forbrug. I en undersøgelse lavet på Odsherred forsøgte man at analysere det forbrug som blev foretaget lokalt, frasorteret det forbrug man eventuelt havde med hjemmefra eller købte uden for lokaleområdet. Her fandt man frem til, at det lokale forbrug (I de 3 odsherredkommuner) udgjorde ca. 70 pct. af den samlede omsætning, en afvigelse vi med fordel kan medregne, og vi kommer derfor frem til gennemsnitsforbrug pr. nyt sommerhus på ca. 126.709. Heraf vil 25 pct. være moms dvs. Vi får $101367 + 25342$

3.5.14. Lejeindtægt

Ifølge udlejningsbureauerne findes der nogle klare tommefingerregler for, hvor mange uger man kan leje forskellige hustyper ud, og i området langs vestkysten er der generelt et stort udlejningspotentiale.

Nye store huse kan udlejes 22-35 uger afhængigt af beliggenhed, mens spahusene udlejes 30-39 uger. Indtægterne ved standardhuse ligger på 45-80.000, mens spahusene ved en 35 ugers udlejning ligger på 80-120.000. Vi forudsætter at 80 pct. af nybyggeriet vil blive bygget med henblik på optimal udlejning, og vi skønner på baggrund af samtaler med udlejningsbureauer, ejendomsmæglerbranchen og byggefirmaer, at ca. 80 pct. vil blive bygget som spahuse, og 20 pct. vil være gode større standardhuse, hvorfor vi kan skønne en gennemsnitlig udlejning på 33 uger og en gennemsnitlig indkomst på ca. 90.000.

Vi forventer ca. 1010 overnatninger pr. nyt hus, hvilket ud fra 2003 døgnforbrugspriserne (152,8 til overnatning) giver 154.328 kr. et tal hvor bureauets andel på 35 pct. er inkluderet. Ud fra bureauernes tommefingerregler passer vores tal således udmærket, idet vores beregning er baseret på 80 pct. spa/sauna-huse og 20 pct. standardhuse, som alle udlejes optimalt.

Til Bureauet: 35 pct. - 54.015

Til Ejer: 65 pct. - 100.313

Lejeindtægten beskattes efter reglerne beskrevet under forudsætningerne for Lolland:

$(100.313 - 7000) * 60 \text{ pct.} = 55.988$, mens 44.325 er skattefri
--

Litteraturliste

- Christoffersen (Henrik), (Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut), 1999, *Helårsbeboelse i sommerhuse*, AKF Forlaget.
- Danmarks Statistik, 2001, Statistiske Efterretninger, Serviceerhverv 2001:46, *Undersøgelse af feriehusudlejningen i Danmark*.
- Danmarks Turistråd, 2003: Tøbbe-tal: *Turismens økonomiske og beskæftigelsesmæssige betydning i Danmark*.
- Hansen, (Christian), 2001, *Supply and use of Cottages at the Danish coasts*, Danish Institute of Border Region Studies.
- Miljøministeriet, 1997, *Turismens økonomi i to Vesterhavskommuner*, Eksempelprojekt 9.
- Odsherreds Erhvervsråd & Odsherreds Turistråd, 2003, *Landliggerundersøgelsen 2002*.
- Zhang (Jie), (Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut), 2001, *The Impact of Tourism on the Economies of Danish Regions*, AKF Forlaget.