

Folketingets Politisk-Økonomiske Udvalg

26. september 2006

Økonomigruppen og 3. udvalgssekretariat.

**Kapitalgevinster (brutto og netto) for den enkelte boligejer.
Perioden 1995-2005.**

Notat udarbejdet til PØ-udvalget i forlængelse af notat af 19. juni 2006 vedr. opgørelsen af boligformuen m.v. (PØU alm. del - bilag 126).

Resumé

Store nettogevinster for ejere af fast ejendom i perioden 1995-2005.

1. Notatet er udarbejdet bl.a. som en udløber af **minianalysen** om prisudviklingen på ejerboliger afleveret til PØ-udvalget i juni 2006¹. I notatet her sættes primært fokus på boligejernes egentlige omkostninger ved at have haft fast ejendom i perioden 1995-2005. Det vil sige, at man opgør bruttokapitalgevinsterne og herefter fratrækker omkostninger til **renter** (netto efter skat), **ejendomsværdiskat**, **grundskatter** og **vedligeholdelse** mv. Det sidste som et anslået beløb.
2. For **hele landet** som gennemsnit har der været et pænt overskud for den boligejer, der købte et enfamiliehus ultimo 1994 og frem til ultimo 2005, jf. nedenfor.

Tabel 1. Nettogevinster opgjort i 2005 efter fradrag af omkostninger. (Rentetilpasningslån i parentes). Gennemsnit for hele landet.

<i>Millioner kroner (i 2005)</i>	Nettogevinst efter fradrag af omkostninger
Enfamiliehuse	0,3 (0,5)
Ejerlejligheder	0,7 (0,8)
Sommerhuse	0,5 (0,6)

Kilde: egne beregninger.

Det ses, at nettogevinsten eller overskuddet har været en del større for ejerlejligheder og sommerhuse end for enfamiliehuset.

3. Tallene dækker imidlertid over betydelige forskelle mellem et **højvækstområde** (Københavns Amt) og et **lavvækstområde** (Viborg Amt), jf. nedenfor.

Tabel 2. Nettogevinster/tab opgjort i 2005 efter fradrag af omkostninger. (Rentetilpasningslån i parentes).

<i>Millioner kroner</i>	Københavns Amt	Viborg Amt	Frederiksborg Amt ² (Nordsjælland)
Enfamiliehuse	1,6 (1,8)	- 0,1 (0,0)	-
Ejerlejligheder	0,7 (0,8)	0,1 (0,2)	-
Sommerhuse ²	-	-	0,9 (0,9)

Kilde: egne beregninger.

I **Københavns Amt** er overskuddet helt oppe på 1,6 millioner kroner for et enfamiliehus, medens ejerne af enfamiliehuset i **Viborg Amt** stort set er i balance, dvs. at det har været omkostningsfrit at bo i eget hus selv i et såkaldt lavvækstområde. Også for ejerlejligheder er der stor forskel.

¹ PØU alm. del – bilag 120.

² For sommerhuse er højvækstområdet Frederiksborg Amt. Der er ikke lavet beregninger over et egentligt lavvækstområde for sommerhuse.

Ejerlejligheder i Københavns Amt har givet et overskud på 0,7 millioner kroner efter omkostninger, hvorimod det er noget mindre i Viborg Amt³.

Sommerhuset har også været en god forretning med et overskud på 0,9 millioner kroner i Frederiksborg Amt. Gennemsnittet for hele landet har været på 0,5 millioner.

4. Ovenstående gælder for en boligejer, der køber fast ejendom ultimo **1994** og med skæringsdato ultimo 2005. **Men forskellige beregninger viser, at uanset hvornår i perioden 1995-2004 man har købt fast ejendom, vil der være et overskud for den gennemsnitlige boligejer i forhold til prisniveauet ultimo 2005.** Det gælder for alle boligtyper (enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse).
5. Hvis man sætter overskuddet i forhold til købsprisen, dvs. man opgør den **relative fortjeneste pr. investeret krone**, er sommerhuset i Frederiksborg Amt (Nordsjælland) den bedste investering med en nettogevinst på ca. 260.000 kroner pr. investerede 100.000 kroner.

Tabel 3. Relativ fortjeneste pr. 100.000 kroner i købspris ultimo 1994. Fastforrentede lån.

<i>Kroner</i>	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse
Hele landet	50.000	160.000*	160.000
Københavns Amt	160.000	140.000	-
Viborg Amt	-20.000	30.000	-
Frederiksborg Amt	-	-	260.000

Kilde: egne beregninger. * Når gevinsten for hele landet ligger over niveauet for Københavns Amt, skyldes det bl.a., at købsprisen ultimo 1994 var lidt lavere for hele landet som gennemsnit.

6. Det kan være relevant at se på, hvor **robuste** gevinsterne egentlige er, hvis prisniveauet på fast ejendom skal korrigeres nedad i den kommende tid. Priserne på for eksempel sommerhuse er jo allerede begyndt at falde. Beregninger viser (for fastforrentede lån), at selvom priserne falder med 7 procent på **landsplan** frem til ultimo 2008, vil enfamiliehuset være i balance, så husejerne fra 1995 har "siddet gratis". Men i **Københavns Amt** kan priserne på enfamiliehuse falde med helt op til 35 procent. Ejerlejligheder kan også tåle et prislefald på 35 procent. Kun i **Viborg Amt** er det nødvendigt med fortsatte prisstigninger på fast ejendom for at holde nettokapitalgevinsten på nul.

³ Det ses, at der er ingen forskel i nettogevinsten for ejerlejligheder for hele landet som gennemsnit og Københavns Amt. Det skyldes, at nettogevinsterne i Københavns og Frederiksborg Kommune ligger betydeligt højere end Københavns Amt og derved trækker landsgennemsnittet op.

1. Indledning

På udvalgsrådet den 1. juni 2006 gennemgik Økonomigruppen kort **minianalysen om prisudviklingen på ejerboliger**.¹ PØ-udvalget bestilte her et notat om den **samlede** boligformue samt udviklingen i kapitalgevinsterne. Notatet blev afleveret den 19. juni 2006² og det blev nævnt i notatet, at Økonomigruppen senere ville udarbejde en analyse, der konkret for den **enkelte** boligejer belyser kapitalgevinsterne i perioden 1995-2005³.

Notatet redegør for kapitalgevinster beregnet både brutto og netto. Hovedvægten er imidlertid lagt på at belyse **nettokapitalgevinsterne**, dvs. bruttokapitalgevinsterne fratrukket de udgifter/omkostninger boligejerne har haft i forbindelse med erhvervelsen eller beboelsen af den faste ejendom i løbet af perioden. **Man kan også kalde det en opgørelse af fortjenesten (eller tabet) ved at bebo sin ejendom i perioden 1995-2005.**

Opgørelsen følger systematikken fra minianalysen (jf. ovenfor), således at der arbejdes med enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse fordelt på **højvækstområder** (Københavns Amt) og **lavvækstområder** (Viborg Amt). Endvidere er der lavet beregninger for **hele landet** som gennemsnit.

Sommerhuse har dog en anden geografisk fordeling, idet der her kun er valgt en beliggenhed i højvækstområdet Frederiksborg Amt (dvs. Nordsjælland) og for hele landet som gennemsnit. Det er således fravalgt at se på et egentligt lavvækstområde for denne boligkategori.

¹ Minianalysen hedder ”**Prisudviklingen for ejerboliger i perioden 1992-2005 samt særlige forhold vedr. ejerboliger i perioden 1980-1992**” (PØU alm. del – bilag 120).

² ”**Opgørelse af boligformuen og udviklingen i kapitalgevinster fra 1981-2006**”. Udarbejdet på baggrund af et offentliggjort arbejdspapir fra Nationalbanken (PØU alm. del – bilag 126).

³ I notatet står perioden 1992-2005, men 10-årsperioden 1995-2005 er mere hensigtsmæssig (perioden omfatter 11 år inkl. 1995).

2. Store værdi- og prisstigninger i perioden 1995-2005

I en periode med så store værdi- og prisstigninger på fast ejendom vil der opstå store kapitalgevinster eller stigninger i boligformuen, ligesom der i perioder med faldende priser vil opstå kapitaltab eller fald i boligformuen. Det sidste var tilfældet i perioden 1985-1992, selvom tabene var begrænsede.⁴

I tabel 4. nedenfor er vist prisudviklingen for forskellige typer af fast ejendom.

Tabel 4. Prisudvikling for fast ejendom (1995-2005). Købspris ultimo 1994 og 2005.

	1995* Kroner	2005* Kroner	Stigning nominelt Procent	Stigning reelt Procent
A. Enfamiliehuse				
Hele landet	616.000	1.570.000	155	131
Kbh. Amt	980.000	3.557.000	263	239
Viborg Amt	463.000	846.000	83	59
B. Ejerlejligheder				
Hele landet	439.000	1.572.000	258	234
Kbh. Amt	502.000	1.723.000	243	219
Viborg Amt	338.000	795.000	135	111
C. Sommerhuse				
Hele landet	332.000	1.217.000	267	243
Frederiksborg Amt**	331.000	1.584.000	379	355

* Der regnes med at ejendommen er købt **ultimo 1994** og værdien er opgjort til **ultimo 2005**.

** Højvækstområdet for sommerhuse er Frederiksborg Amt. Der er ikke medregnet et egentligt lavvækstområde.

Det første man bemærker er, at priserne på fast ejendom **ultimo 1994** var nogenlunde ens over hele landet og kun med en lille spredning mellem ”land og by”. **Den gennemsnitlige pris for hele landet var nogenlunde dækkende for priseniveauet generelt.** Sådan er det ikke i dag.

I **hovedstadsområdet** (Københavns Amt) er priserne nærmest eksploderet med stigninger på 263 procent og 243 procent for henholdsvis enfamiliehuse og ejerlejligheder. I **Viborg Amt** derimod har prisstigningerne været mere begrænsede.

For **landet som helhed** har der dog i perioden været tale om en næsten tre- til firedobling af de nominelle priser.

Sommerhuse er dog steget mest, svarende til mere end en firedobling i Frederiksborg Amt (dvs. det nordsjællandske område).

Samtidig har **inflationen** været meget **lav** i perioden, så forskellen på de nominelle og reale prisstigninger er ret begrænsede.

⁴ Jf. PØU alm. del – bilag 126 side 2-3.

Det er klart, at med så store stigninger i priser og værdier, medfølger der ret store kapitalgevinster for den enkelte boligejer, selvom der er meget store variationer afhængig af ejendommens beliggenhed. I **bilag 1** er prisudviklingen illustreret grafisk.

3. Kapitalgevinster (brutto) for de enkelte boligtyper.

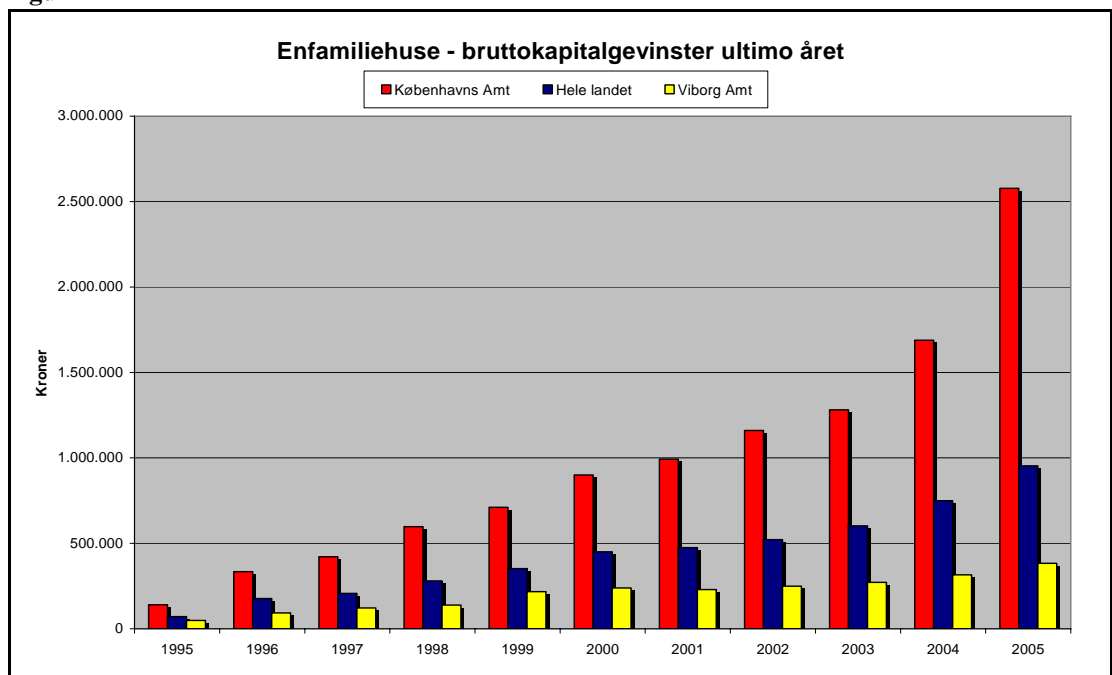
På baggrund af notatet til PØ-udvalget af 19. juni 2006 kan de **samlede** kapitalgevinster – defineret som stigningen i boligformuen (brutto) – opgøres til ca. 1.300 mia. kroner i perioden 1995-2005. I perioden 1995-2004 var der en nogenlunde jævn stigning på ca. 100 mia. kroner om året, men i 2005 nåede stigningen helt op på ca. 300 mia. kroner.

I figurene nedenfor er vist hvordan kapitalgevinsterne opgjort brutto fordeler sig på enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. Der er som nævnt lavet beregninger for **hele landet** som gennemsnit, for **Københavns Amt** og **Viborg Amt**. For sommerhuse er fordelingen en anden.

A. Enfamiliehuse (1995-2005)

I figur 1 nedenfor er vist udviklingen i bruttokapitalgevinsterne for et enfamiliehus der blev erhvervet i 4. kvartal 1994. Værdien er opgjort i 4. kvartal 2005.

Figur 1



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

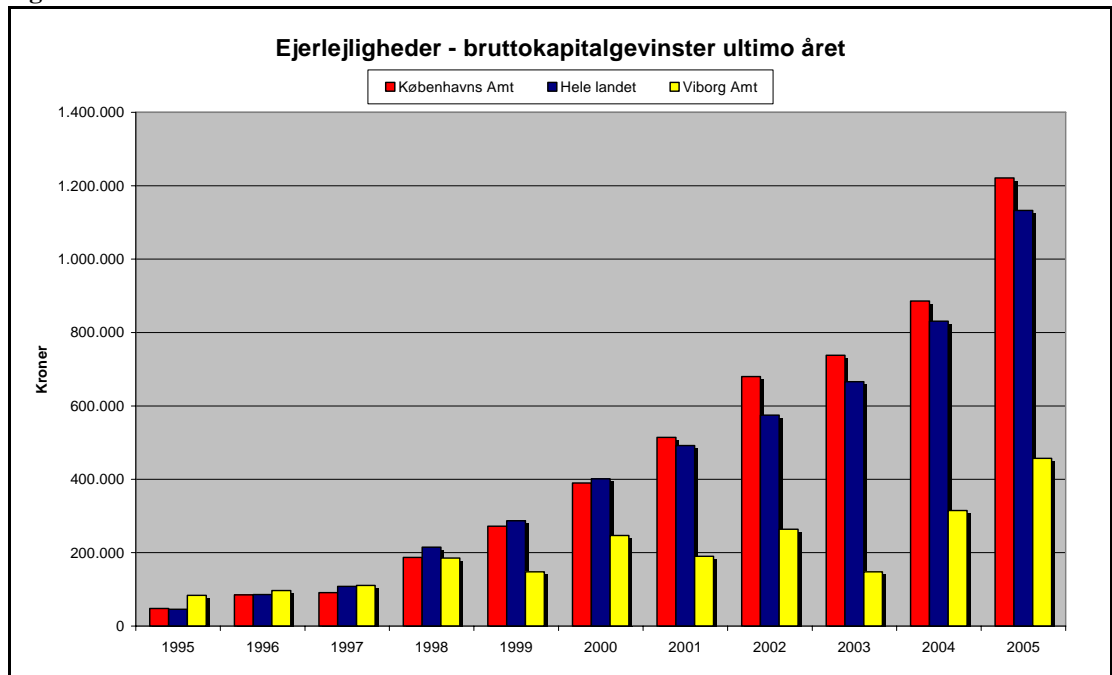
Det ses, at den samlede bruttokapitalgevinst for enfamiliehuse varierer mellem ca. 380.000 kroner for Viborg Amt og ca. 2,6 millioner kroner for Københavns Amt. Omregnet til faste priser er stigningen lidt mindre.

Som det ses, er kapitalgevinsterne nogenlunde jævnt stigende undtagen i 2004 og 2005, hvor stigningerne er særligt store i hovedstadsområdet.

B. Ejerlejligheder (1995-2005)

I figur 2 nedenfor er vist bruttokapitalgevinsterne for ejerlejligheder erhvervet ultimo 1994.

Figur 2



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

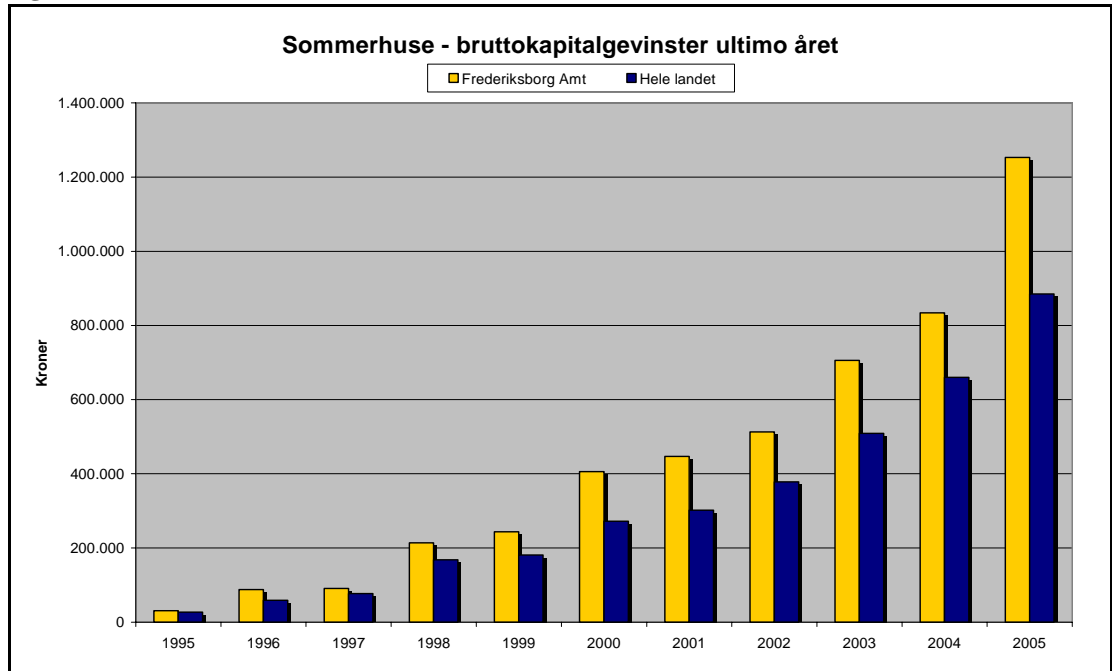
Kapitalgevinsterne varierer her mellem ca. 460.000 kroner for Viborg Amt og 1,2 millioner kroner i Københavns Amt opgjort ved udgangen af 2005 (løbende priser).

Det ses, at stigningen især sætter ind i 1998 (efter flexlånene) og herefter er steget jævnt frem til 2004. Især i 2005 steg gevinsterne dog voldsomt. For Viborg Amt er bevægelserne dog noget mere uregelmæssige.

C. Sommerhuse (1995-2005)

I figur 3 nedenfor er vist de tilsvarende kapitalgevinster for sommerhuse.

Figur 3



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

Også her er der en tydelig forskel på landsgennemsnittet på ca. 900.000 kroner og Frederiksborg Amt med næsten 1,3 millioner kroner.

Også her sætter stigningerne ind i 1998 efter flexlånene indførelse og siden er stigningerne fortsat med uformindsket styrke. Især i 2005 var stigningerne dog særlig store.

4. Hvor meget har boligejerne egentligt tjent/tabt.

Hvis man fra de egentlige bruttokapitalgevinster fratrækker boligejernes udgifter/omkostninger i form af:

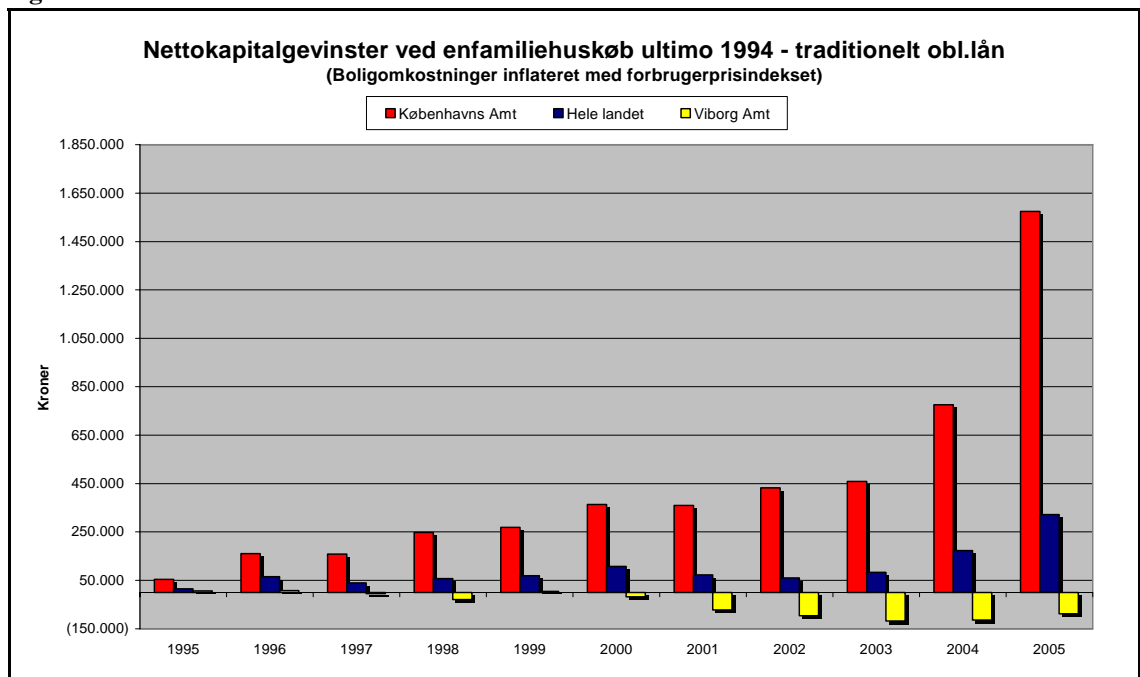
- renteudgifter (netto efter skat)
- ejendomsværdiskat
- grundskatter
- forsikring og vedligeholdelse (anslået)⁵

fås et tal for hvor meget boligejerne har tjent (eller tabt) i perioden 1995-2005 (nettokapitalgevinster). Man kan også sige, at tallet viser, hvad det egentligt har kostet for en boligejer, der købte fast ejendom ultimo 1994, at sidde i egen bolig eller sommerhus frem til 2005, når stort set samtlige indtægter og udgifter tages med. Det er et regnestykke, der sjældent laves. I **bilag 2** er udviklingen i bruttokapitalgevinster og de forskellige typer af boligomkostninger illustreret med figurer.

A. Enfamiliehuse

I figur 4 nedenfor er vist de beregnede nettokapitalgevinster for enfamiliehuse beregnet over perioden ultimo 1994 og frem til udgangen af 2005. Kapitalgevinsterne er beregnet for hele landet som gennemsnit, Københavns Amt og Viborg Amt.

Figur 4



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger. Der foretages ikke konverteringer.⁶

⁵ De årlige omkostninger til forsikring og vedligeholdelse er anslået til ca. 7.500 kroner for enfamiliehuse, og ca. 5.500 kroner for ejerlejligheder og sommerhuse (i 1995). Omkostningerne stiger med forbrugerprisindekset. I perioden 1995-2005 udgør de akkumulerede vedligeholdelsesudgifter ca. 100.000 kroner i 2005-kroner for et enfamiliehus.

⁶ Ved en konvertering i 1998 (7 procent) og 2004 (5 procent) havde rentebesparelsen været ca. 40-80.000 kroner større i 2005 (netto efter skat), afhængig af om ejendommen lå i Viborg Amt eller Københavns Amt.

For et gennemsnitshus i **Københavns Amt**, hvor der konstant har været prisstigninger, er nettokapitalgevinsten meget stor. En huskøber, der erhvervede sit hus ultimo 1994 til 980.000 kroner, ville i 2005 have tjent netto næsten 1,6 mio. kroner (ekskl. handelsomkostninger) i dagens priser. Det svarer til ca. 145.000 kroner om året i gennemsnit efter at alle omkostninger er afholdt (fastforrentet lån).

Hvis køberen havde omprioriteret til rentetilpasningslån i 1996 havde gevinsten været på over 1,8 mio. kroner. Man kan sige, at husejere i Københavns Amt udover at de har boet gratis har tjent et pænt beløb.

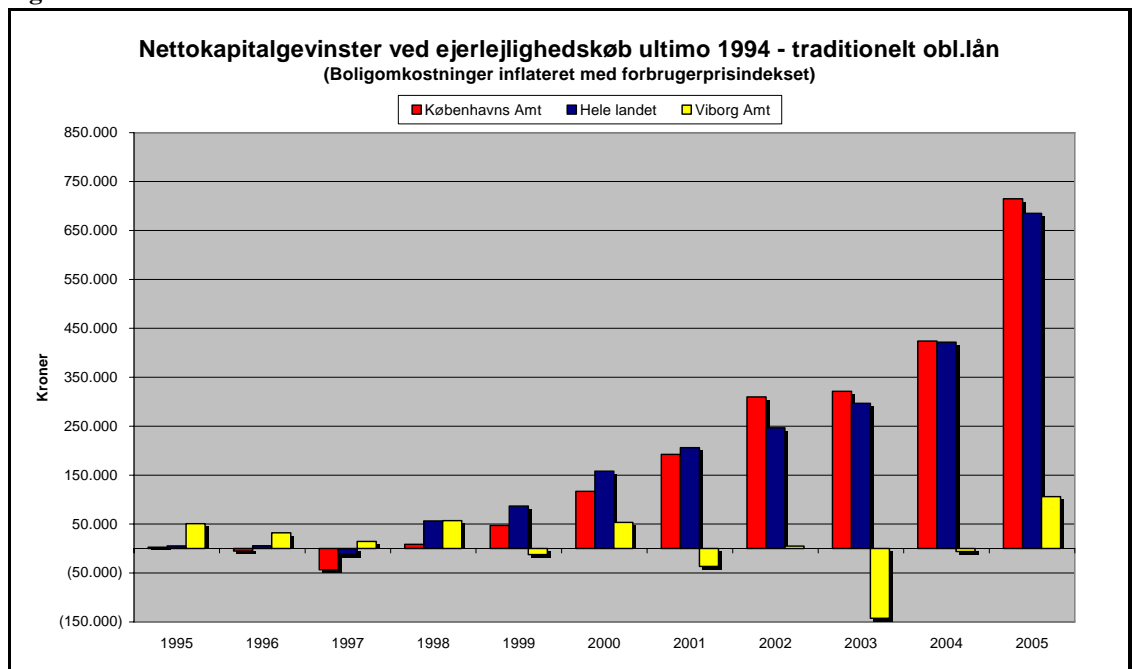
For **landets husejere under et**, har gevinsten været på ca. 320.000 kroner i perioden. Man kan sige, at ejere af enfamiliehuse i Danmark under et har boet gratis og oven i købet tjent penge på det. Ved omprioritering til rentetilpasningslån har fortjenesten været på ca. 500.000 kroner.

Derimod er billedet noget anderledes i **Viborg Amt**. Her må boligejerne ”beklageligvis” konstatere et lille tab ca. 90.000 kroner for perioden ved traditionel finansiering. Med et rentetilpasningslån vil gevinsten dog være på ca. 30.000 kroner.

B. Ejerlejligheder

For **ejerlejligheder** er situationen stort set den samme som for enfamiliehuse. I figur 5 nedenfor er vist udviklingen i nettokapitalgevinsterne for denne boligtype.

Figur 5



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger. Der foretages ikke konverteringer.⁷

⁷ Ved konvertering i 1998 (7 procent) og 2004 (5 procent) havde rentebesparelsen været ca. 30-40.000 kroner større i 2005 (netto efter skat).

I **Københavns Amt** har nettokapitalgevinsten ved ejerlejligheder været på ca. 715.000 kroner i perioden 1995-2005 ved køb af en ejerlejlighed til ca. 500.000 kroner ultimo 1994. Ved **rentetilpasningslån** stiger den samlede gevinst til ca. 850.000 kroner.

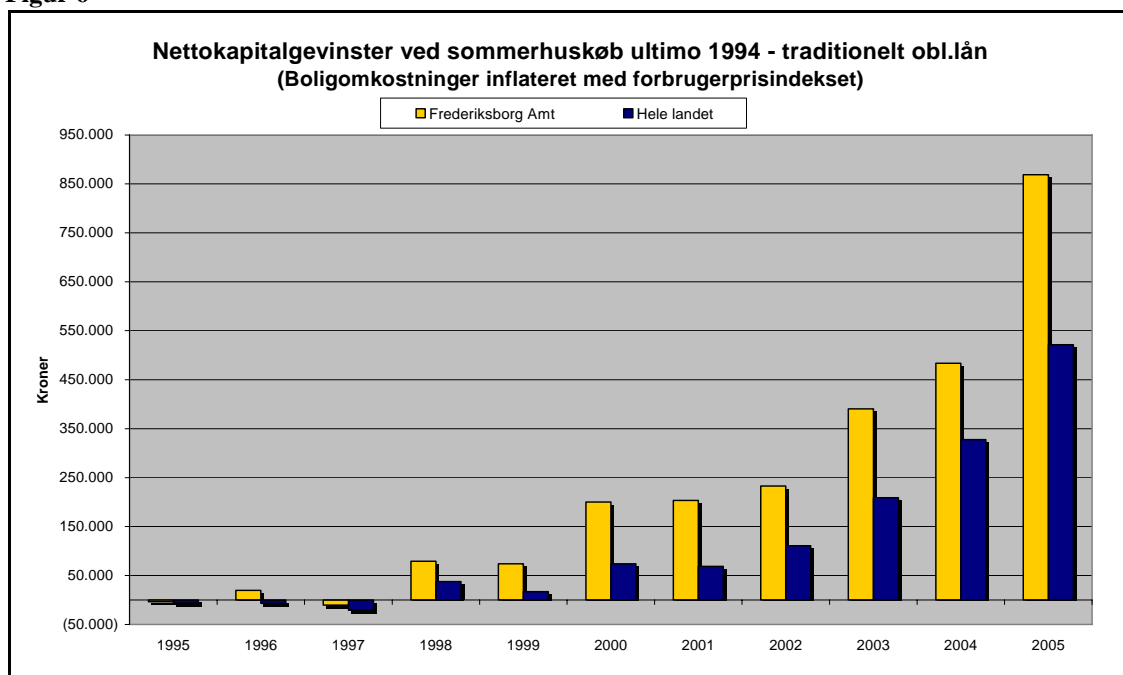
For samtlige ejerlejligheder **under et i Danmark** er nettogevinsten på ca. 685.000 kroner. Også her stiger gevinsten ved brug af **rentetilpasningslån** til ca. 800.000 kroner.

I **Viborg Amt** er kapitalgevinsten på ca. 100.000 kroner ved traditionel finansiering, og ca. 190.000 kroner ved **rentetilpasningslån**.

C. Sommerhuse

For **sommerhuse** er nettokapitalgevinsterne heller ikke til at kimse af. I figur 6 er udviklingen vist.

Figur 6



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger. Der foretages ikke konverteringer.⁸

I **Frederiksborg Amt** har nettokapitalgevinsten været på ca. 870.000 kroner på et gennemsnitssommerhus købt ultimo 1994 til ca. 330.000 kroner. Hvis man har benyttet sig af **rentetilpasningslån** bliver kapitalgevinsten på ca. 935.000 kroner.

For **landet som helhed** har fortjenesten eller nettokapitalgevinsten været en del mindre på "kun" ca. 520.000 kroner. Ved **rentetilpasningslån** kommer gevinsten op på ca. 590.000 kroner.

⁸ Ved konvertering i 1998 (7 procent) og 2004 (5 procent) havde gevinsten i 2005 været ca. 30.000 kroner større (efter skat).

5. Vigtige afsluttende bemærkninger

Ovenstående beregninger gælder for en boligejer, der køber fast ejendom ultimo 1994 og med skæringsdato ultimo 2005. Men forskellige beregninger viser, at uanset hvornår i perioden 1995-2004 man har købt fast ejendom, vil der være et overskud for den gennemsnitlige boligejer i forhold til prisniveauet ultimo 2005.

6. Det samlede billede af nettokapitalgevinsterne (1995-2005)

1. Det samlede billede af nettokapitalgevinsterne **absolut set** kan opsummeres i nedenstående tabel 5.

Tabel 5. Samlet nettofortjeneste/tab ved køb af fast ejendom ultimo 1994 opgjort ultimo 2005 (afrundede tal). Fastforrentet lån (rentetilpasningslån i parentes).

<i>Millioner kroner</i>	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse
Hele landet	0,3 (0,5)	0,7 (0,8)	0,5 (0,6)
Københavns Amt	1,6 (1,8)	0,7 (0,8)	-
Viborg Amt	-0,1(0,0)	0,1 (0,2)	-
Frederiksborg Amt	-	-	0,9 (0,9)

Kilde: egne beregninger.

Det samlede billede af de absolutte fortjenester er, at det som **minimum** har været stort set gratis for boligejere at i eget hus i 10-årsperioden 1995-2005 (Viborg Amt). I Københavns Amt har boligejere med enfamiliehus endvidere kunne tjene netto 1,6 – 1,8 mio. kroner ved at bebo eget hus.

For **hele landet** som gennemsnit har boligejerne tjent 0,3 – 0,5 mio. kroner efter fradrag af omkostninger for enfamiliehusets vedkommende, medens ejerlejlighederne har været topscorer med en gevinst på 0,7 – 0,8 mio. kroner.

Blandt de helt store vindere er dog **sommerhusejerne**, der gennemsnitligt har tjent ca. 0,6 mio. kroner efter omkostninger og helt op til næsten 1 mio. kroner for sommerhusejere i Frederiksborg Amt.

2. Hvis man skal se den **relative fortjeneste** pr. 100.000 kroner investeret i købsprisen, er sommerhuset i Nordsjælland en klar nummer et (jf. tabel 6 nedenfor).

Tabel 6. Samlet nettofortjeneste pr. 100.000 kroner investeret. Traditionel finansiering (rentetilpasningslån i parentes)

<i>Kroner</i>	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse
Hele landet	52.300 (78.700)	156.000 (182.300)	157.100 (176.800)
Københavns Amt	160.600 (187.300)	142.300 (169.000)	-
Viborg Amt	-18.900 (7.000)	31.300 (57.300)	-
Frederiksborg Amt	-	-	262.500 (282.200)

Kilde: egne beregninger.

Generelt set er sommerhuset den bedste investering i perioden 1995-2005. Afkastet pr. 100.000 kroner investeret og efter fradrag af omkostninger, ligger i top, men også ejerlejligheder følger godt med for landet som helhed.

Men det samlede billede er, at når man omregner til fortjeneste sat i forhold til investeringsstørrelsen, **udjævnes** de store forskelle noget landsdelene imellem. Det betyder, at alle boligejere i landet har fået en noget mere ensartet fortjeneste i forhold til købsprisen, end de absolutte fortjenester giver udtryk for.

7. Hvad nu hvis boligpriserne falder?

Det er den almindelige opfattelse, at ejerboliger kan være kommet for højt op i pris (især i højvækstområderne), og at der kommer en vis korrektion i prisudviklingen. Spørgsmålet er, hvor **robuste** de opnåede nettokapitalgevinster er overfor eventuelle priskorrektioner/prisfald.

Det er derfor beregnet, hvor meget ejendomspriserne kan "tåle" at falde med i perioden frem til **2008** (slutår), samtidig med at boligejerne stadig vil kunne opnå en "nulgevinst" således at boligejerne "har siddet gratis" i egen bolig siden 1995 (jf. tabel 7 nedenfor).

Tabel 7. Hvor meget kan boligpriserne falde frem til ultimo 2008 og samtidig give en "nulgevinst" (traditionelt boliglån).

<i>Kroner (procent)</i>	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse
Hele landet	-120.000 (-7 %)	-506.000 (-32 %)	-372.700 (-31 %)
Københavns Amt	-1.245.000 (-35 %)	-516.300 (-30 %)	-
Viborg Amt	235.700 (28 %)	39.800 (5 %)	-
Frederiksborg Amt	-	-	-710.200 (-45 %)

Kilde: egne beregninger.

Beregningerne viser (for fastforrentede lån), at i et højvækstområde som **Københavns Amt** kan priserne falde med helt op til 35 procent i de næste godt 2 år uden at boligejerne får underskud i "boligregnskabet". Det gælder både ejerlejligheder og enfamiliehuse. Det samme gælder for ejerlejligheder for hele landet som gennemsnit.

I **Viborg Amt** derimod, der kun lige balancerer i 2005 (jf. tabel 5), kræves fortsatte prisstigninger frem til 2008 for at holde trit med omkostningerne.

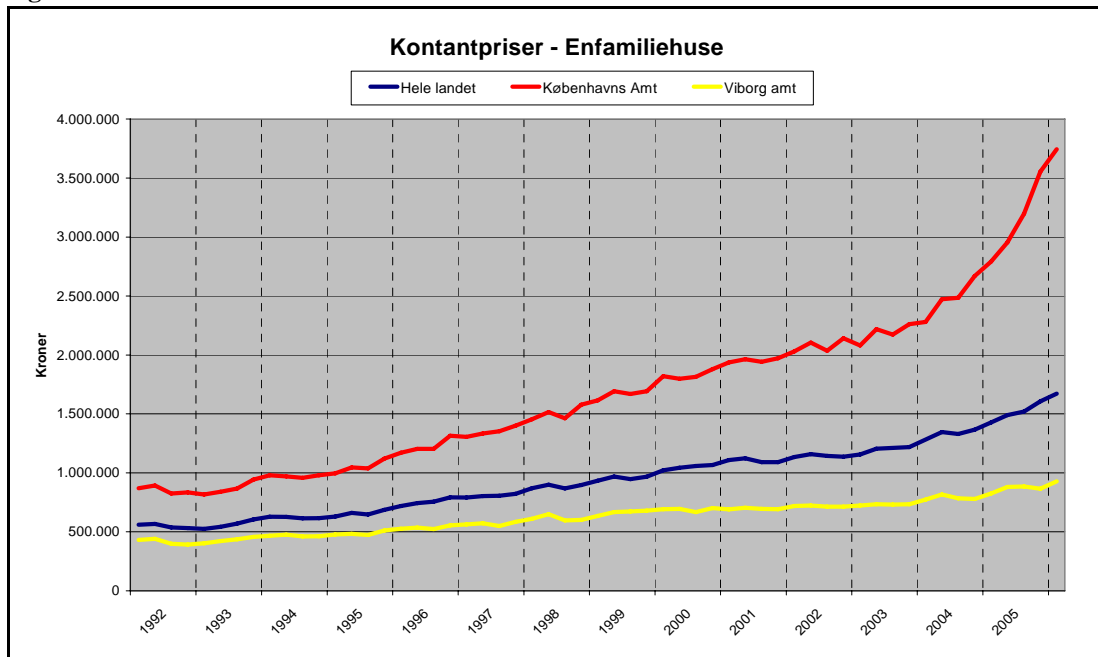
Sommerhusene er derimod meget robuste. Priserne kan falde med helt op til 45 procent i Frederiksborg Amt uden at der kommer underskud i regnskabet. For hele landet som gennemsnit kan priserne på sommerhuse falde med ca. 30 procent uden at gennemsnitsejerne får tab.

Bilag 1.

Udvikling i kontantpriser 1992 - 1. kvartal 2006.

A. Enfamiliehuse

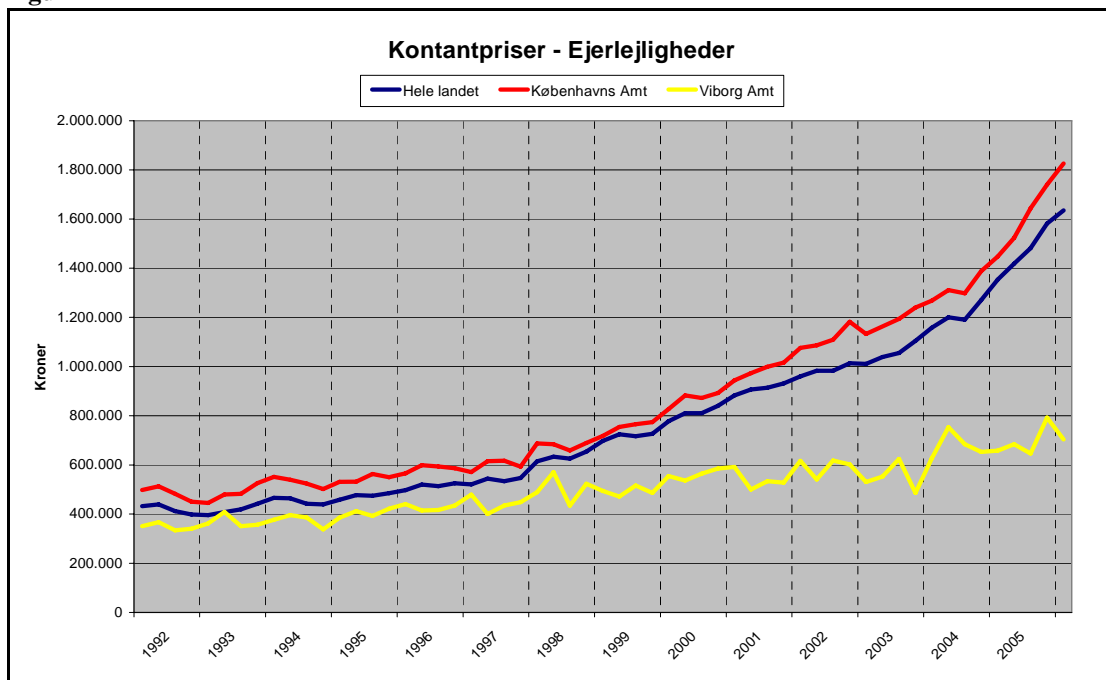
Figur 1



Kilde: Danmarks Statistik.

B. Ejerlejligheder

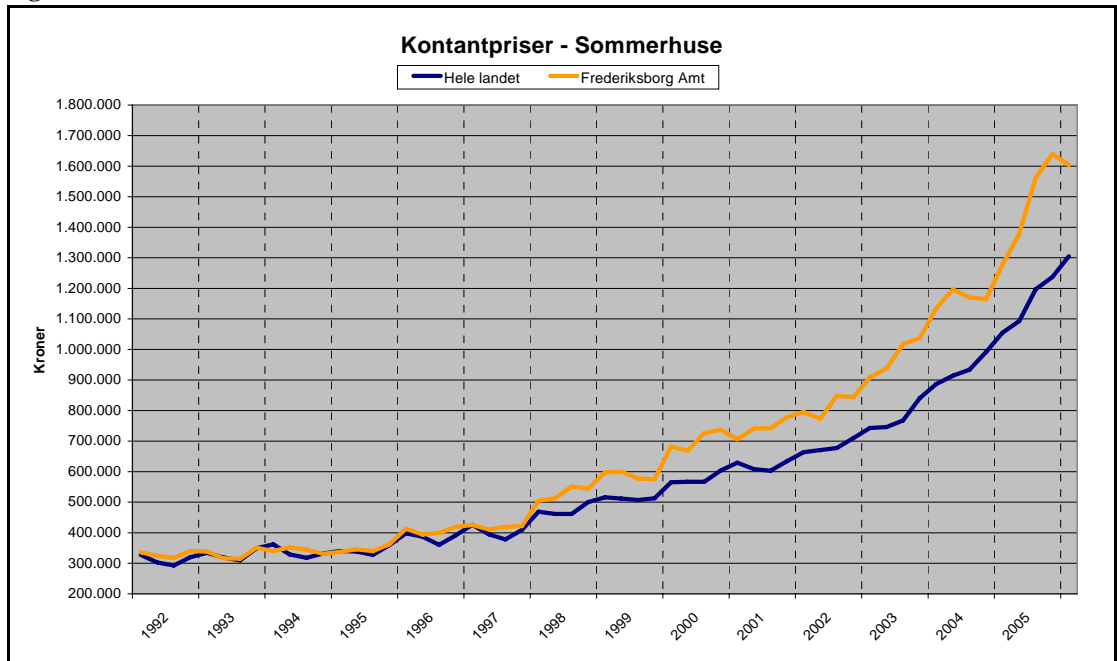
Figur 2



Kilde: Danmarks Statistik.

C. Sommerhuse

Figur 3

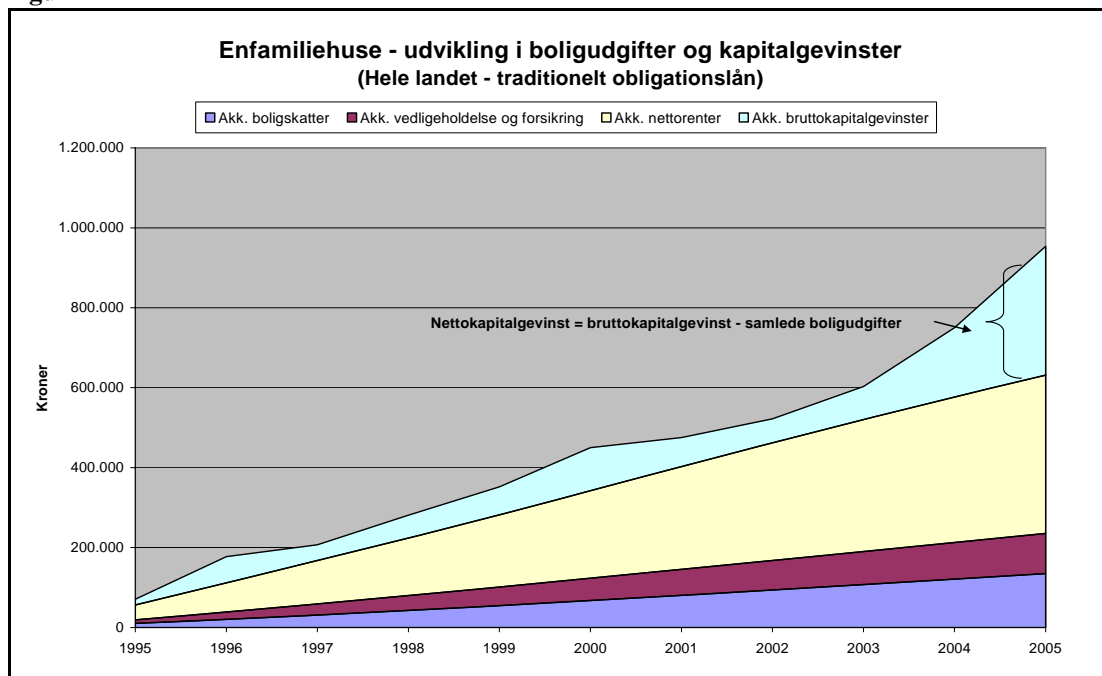


Kilde: Danmarks Statistik

Bilag 2.

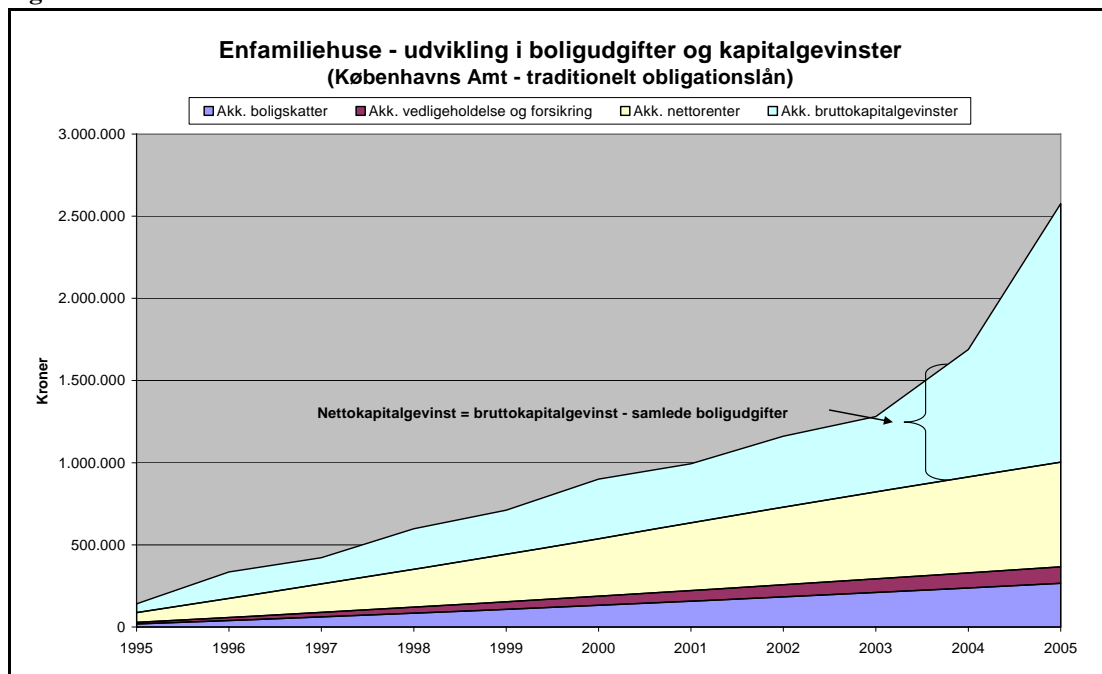
Udvikling i boligudgifter og kapitalgevinster

Figur 4



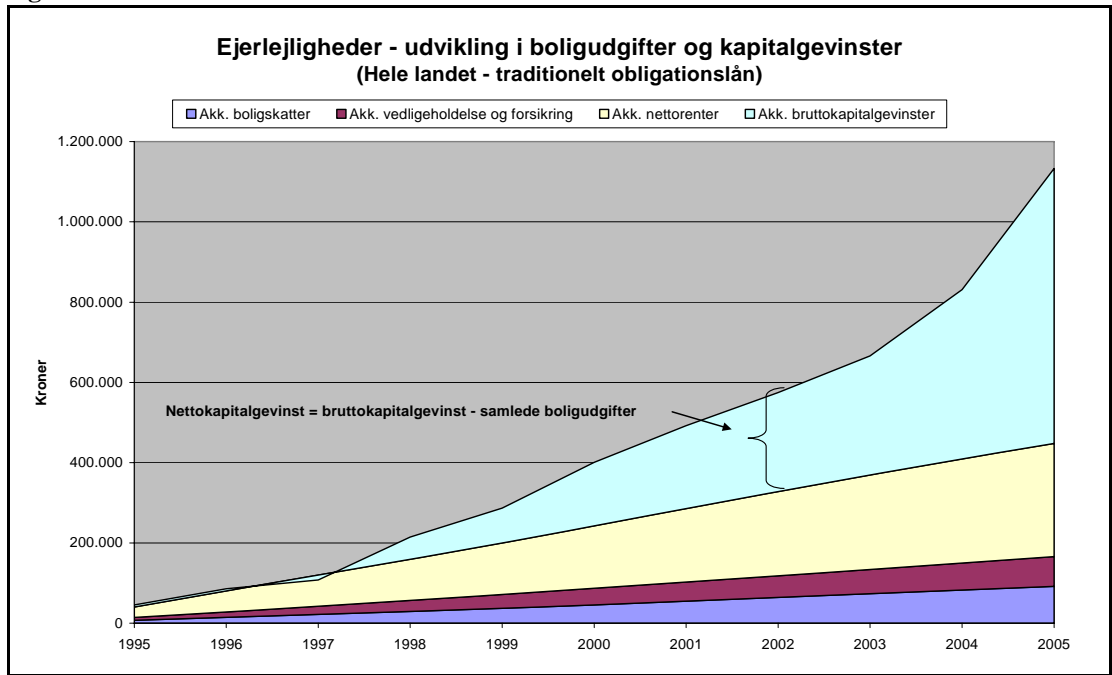
Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

Figur 5



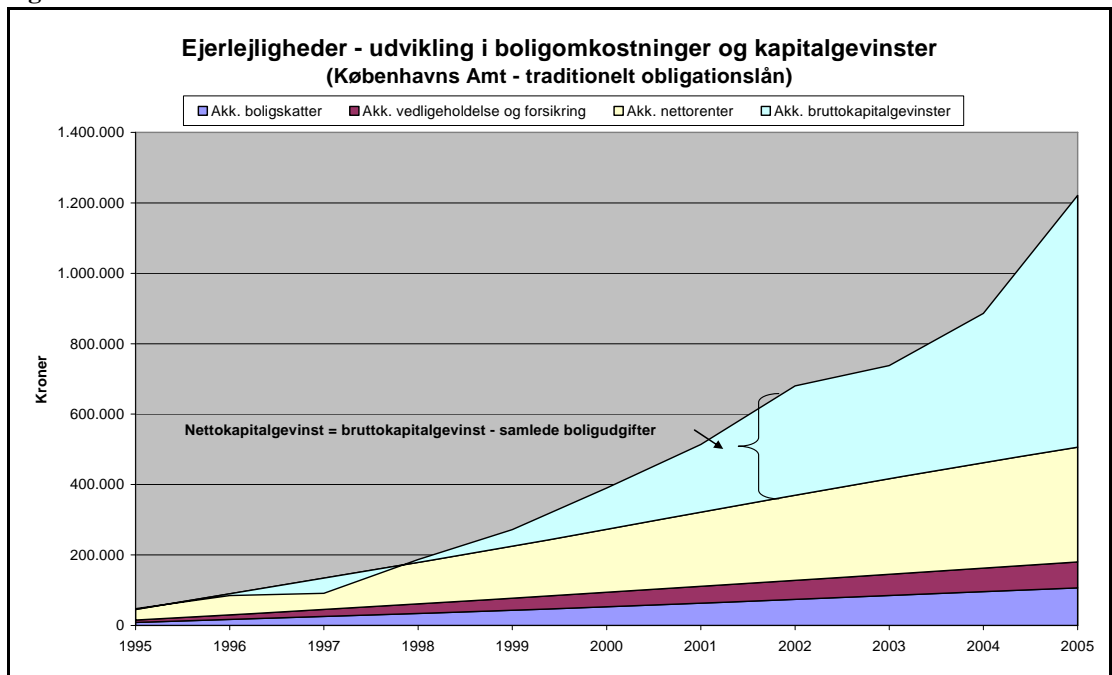
Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

Figur 6



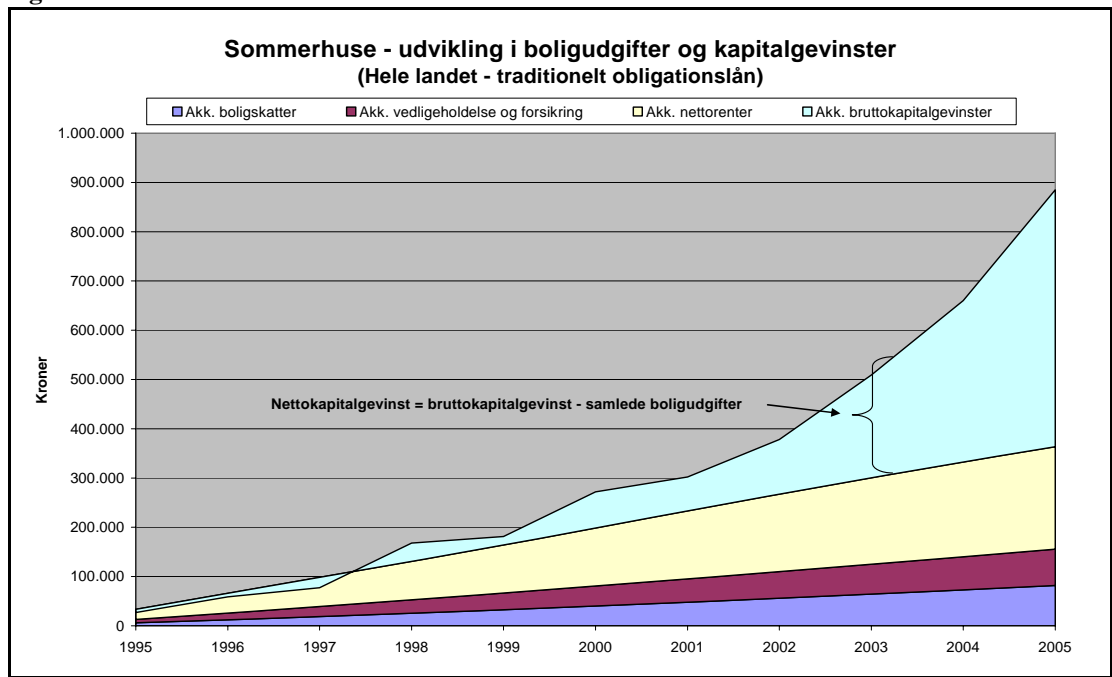
Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

Figur 7



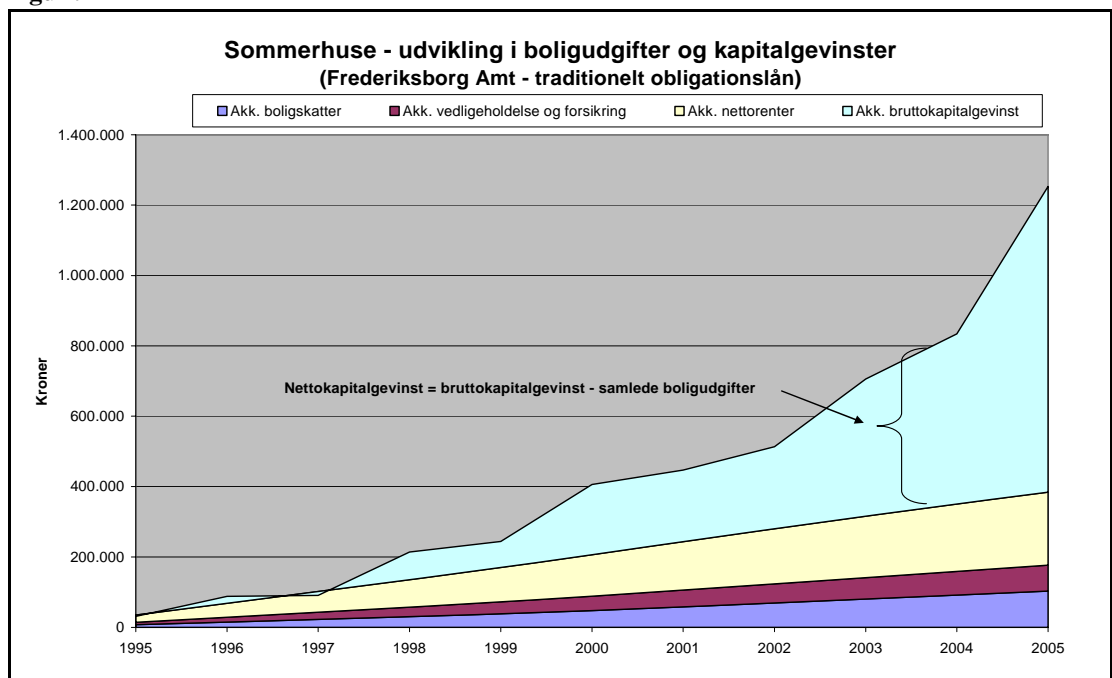
Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

Figur 8



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

Figur 9



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.