

Eiga eða leigja

Helgi Tómasson, helgito@hi.is
Hagfræðideild HÍ

Skipulag fyrirlestrar

- Hugleiðing um stöðu íbúa
- óformlegir þankar um tengsl leigu- og eignaverðs
- Langtímasamband húsleigu og húsnæðisverðs
- Útfærslur í ýmsum löndum
- Lokaorð

Hugleiðing um stöðu íbúa

- Í nútíma iðnvæddu samfélagi þá þurfa þegnarnir fastan samastað (fastur vinnustaður er mikilvægur kjarni nútíma samfélags)

Hugleiðing um stöðu íbúa

- Í nútíma iðnvæddu samfélagi þá þurfa þegnarnir fastan samastað (fastur vinnustaður er mikilvægur kjarni nútíma samfélags)
- Í landnámssamfélögum þá þurftu menn að byrja á að byggja upp. Í þróuðum samfélögum er til staðar ákveðin rammi. Í því felst að eignarréttur er skilgreint hugtak.

Hugleiðing um stöðu íbúa

- Í nútíma iðnvæddu samfélagi þá þurfa þegnarnir fastan samastað (fastur vinnustaður er mikilvægur kjarni nútíma samfélags)
- Í landnámssamfélögum þá þurftu menn að byrja á að byggja upp. Í þróuðum samfélögum er til staðar ákveðin rammi. Í því felst að eignarréttur er skilgreint hugtak.
- Einstaklingur stendur frammi fyrir vali um hvort á að taka stöðu eiganda í húsnæði eða hvort á að leigja af aðila sem á húsnæði.

Hugleiðing um stöðu íbúa

- Í nútíma iðnvæddu samfélagi þá þurfa þegnarnir fastan samastað (fastur vinnustaður er mikilvægur kjarni nútíma samfélags)
- Í landnámssamfélögum þá þurftu menn að byrja á að byggja upp. Í þróuðum samfélögum er til staðar ákveðin rammi. Í því felst að eignarréttur er skilgreint hugtak.
- Einstaklingur stendur frammi fyrir vali um hvort á að taka stöðu eiganda í húsnæði eða hvort á að leigja af aðila sem á húsnæði.
- Leiga felur það í sér að íbúinn er einungis skuldbundinn til skammstíma. Þ.e. það er hægt að segja upp leigusamningnum og ganga burt.

Hugleiðing um stöðu íbúa

- Í nútíma iðnvæddu samfélagi þá þurfa þegnarnir fastan samastað (fastur vinnustaður er mikilvægur kjarni nútíma samfélags)
- Í landnámssamfélögum þá þurftu menn að byrja á að byggja upp. Í þróuðum samfélögum er til staðar ákveðin rammi. Í því felst að eignarréttur er skilgreint hugtak.
- Einstaklingur stendur frammi fyrir vali um hvort á að taka stöðu eiganda í húsnæði eða hvort á að leigja af aðila sem á húsnæði.
- Leiga felur það í sér að íbúinn er einungis skuldbundinn til skammstíma. Þ.e. það er hægt að segja upp leigusamningnum og ganga burt.
- Fyrir eigandinn er tímafrekara og kostnaðarsamara að breyta sínum högum.

- Eigandinn þykist hugsanlega hafa betri stjórn á búsetumálum sínum.
- Rohe, Van Sandt & McCarthy (2001) talar um bandaríska drauminn „*home ownership*“ þar sem segir að hátt hlutfall Bandaríkjamann vill frekar eiga en leigja.
- Sagt er að eigendur rækti híbýli sín betur en leigjendur og hafi betri stjórn á búsetumálum sínum.
- Nettleton & Burrows (1998) benda á að þessi stjórn er hugsanlega ekki bara kostur. Lágtekjuhúseigendur er að ýmsu leyti útsettari fyrir áföllum en lágtekjuleigjendur.
- Kvíði og óöryggi sem fylgir óvissu um hæfni til að standa undir afborgunum. Þau nefna einnig vanda vegna aukningar á breytileika vaxta og óvissu á vinnumarkaði.
- Eigandi tekur eignarstöðu í húsnæði. Því er spákaupmennska með eignaverð óumflýjanlegur þáttur í kaupum á húsnæði. Þetta á bæði við þá sem kaupa húsnæði til eigin nota og þá sem fjárfesta með það í huga að leigja út og vonast eftir verðhækkun á fasteignamarkaði.

- Einstaklingar á leigumarkaði eru a.m.k. þrenns konar.
 1. Þeir sem einunigs vilja skammtímaskuldbindingar. T.d. vegna náms, tímabundinnar vinnu, fjölskylduaðstæðna vilja þeir geta flutt með stuttum fyrirvara. Viðskiptakostnaður er oft minni í leiguhúsnæði.
 2. Sumir vilja vera langan tíma í sama húsnæði, en vilja ekki taka áhættu á skyndilegum efnahagsáfallum, vaxtabreytingum, fasteignaverðsbreytingum, skyndilegs viðhaldskostaðar húsnæðis, endurfjármögnunaráhættu, o.s.frv.
 3. Sumir hafa ekki aðgang að eignarhúsnæði, t.d. vegna eigin efnahagsstöðu, skorti á lánstrausti, eða vegna þess á því svæði sem þeir vilja búa á er eignarhúsnæði ekki í boði.
- Grundvallar spurning hér er spurning um verð. Ákvörðun einstaklings ákvarðast af verði þeirra kosta sem í boði eru.

Óformlegir þankar um tengsl leigu og eignaverðs

- Kostnaður við rekstur húseignar eru, viðhald, afskriftir, leiga á landi, skattar, orkunotkun, vextir af fjármagni. Kaup- og sölubóknanir falla til þegar eign er keypt eða seld.
- Regluleg útgjöld eigenda eru viðhald, leiga á landi, vextir á lánsfé, afborganir af lánum, orkunotkun. Við kaup- og sölu koma óreglulegir þættir inn, þóknanir og verðbreytingar.
- Eigandinn tekur áhættu í kjörum á lánsfjármarkaði, verðþróun á fasteignamarkaði og hvað varðar nýtingarmöguleika eignarinnar. Eigandinn tekur einnig áhættu varðandi seljanleika eignar.
- Kostnaður leigjenda er nánast jafn útgjöldum. Áhættuþættir leigjandans eru breytileiki í leigu og hugsanleg uppsögn af hálfu húseigandans. Leigjandinn tekur ekki beina áhættu vegna verðsveiflna á fasteignamarkaði og breytileika í vöxtum. Hugsanlegt er að þegar vextir lækka, þá hækkar verð. Þ.e. að verðbreytileiki og vaxtabreytileiki vegi hvor annan upp.

- V/L =verð/leiga hlutfallið gefur vissar vísbendingar um samband verðs og leigu. Tvær sambærilegar húseignir eru teknar og reiknað er kaupverð(V) og deilt upp í með ársleigu. Til dæmis ef eign kostar 24 milljónir ársleiga er 2,4 milljónir (200 þúsund á mánuði), þá er V/L hlutfallið 10.
- Leonhardt (2008) ályktar að tímabilinu 2003-2007 hafi leiga verið mun fýsilegri kostur og rökstyður það með því að V/L hlutfallið hafi víða í Bandaríkjunum farið yfir 19 árið 2006. Hann nefnir einnig öfgakennd dæmi frá Boston, New York, Florida þar sem V/L hlutfallið hafi farið í 25 og Norður-Kaliforníu þar sem V/L hlutfallið hafi farið í 35. Þetta geti maður borið saman við tímabili 1970-2000 þegar þetta hlutfall hafi verið 10-14. Niðurstaða hans er að verðið sé alltof hátt og hljóti að koma niður.
- Roth (2012) ályktar á svipuðum nótum en bætir við að ákvörðunin um að kaupa eða leigja sé ekki eingöngu tekin á hörðum fjárhagsgrunni. Vissulega sé oft ódýrara að leigja en sjálfstærðunarrétturinn í eigin húsnæði vegi það upp.

Langtímasamband húsnæðisverðs og húsaleigu

- Fjármálafræðin gefur okkur núvirðingarformúlur.
- Virði eignar = núvirtar framtíðartekjur af eigninni, sjá t.d., Campbell, Lo W & MacKinlay (1997) og Campbell & Shiller (2001).
- Mörgum hefur gengið illa að meta svona sambönd með gögnum um verðbréf. Alls konar skrýtnar forsendur, enginn viðskiptakostnaður, o.s.frv.
- Enn erfiðara hefur gengið að hagnýta þessar formúlur á húsnæðismarkaði. Kemur þar margt til. Fyrir marga eru húsnæðiskaup bæði fjárfesting og neysla. Velta á húsnæðismarkaði er mun hægari en gerist á hlutabréfamörkuðum og varan húsnæði er óljósari. Viðskiptakostnaður með húsnæði er umtalsverður og húsnæðið tekur breytingum á milli viðskipta.

- Það er erfitt að skilgreina verðvísitölur fyrir húsnæði.
- Ghysels, Plazzi, Valkanov & Torous (2013) sýna dæmi um þrjár virtar húsnæðisverðvísitölur fyrir Bandaríkin sem ekki virðast ganga í takt. Þeir vara við því að draga of miklar ályktanir af þróun slíkra vísitalna.
- Ljóst virðist hins vegar að af skoðun gagna um vexti og grófra kvarða eins og meðalverðs á fermeter í fasteignaviðskiptum að sterk tengsl eru á milli vaxta og verðlags. Verð er hærra þegar vextir eru lágir.
- Ýmis aðferðafræði hefur verið notuð við fasteignamat. Til dæmis hafa verið notuð gögn um endurteknar sölur (e: repeated-sales). Þá er verðbreyting á tiltekinni eign milli tveggja tímapunkta notuð sem vísbending um verðhækkun á markaði á tímabilinu. Menn hafa bent á að ef tímabilið er mjög langt þá getur eignin hafa breyst mikið á tímabilinu og slíkt gert matið ónákvæmara. Einnig hefur verið bent á að eignir sem seljast oft séu dýrari en eignir sem sjaldan. Sjá nánar í Gallin (2004).

- Einnig er hugsanlegt að reyna að verðleggja tiltekna eiginleika eignar, svo sem stærð, aldur og staðsetningu í einhvers konar aðhvarfsgreining (enska: hedonic regression). Ghysels, Plazzi, Valkanov & Torous (2013) rekja hvernig megi nota gögn um endurteknar sölur og eiginleika eigna í blandaðri aðferð (hybrid index).
- Í Bandaríkjunum eru til sérstakir sjóðir, REIT (real-estate-investment-trust), sem eru skráðir á hlutabréfamarkað. REIT fyrirtækin mega eingöngu vinna á fasteignamarkaði, þ.e. kaupa eignir og leigja eða lána beint til húsnæðis kaupenda. Þróun gengis REIT fyrirtækja gæti því verið einhvers konar mælikvarði á verðþróun á fastignamarkaði. Ghysels, Plazzi, Valkanov & Torous (2013) rekja ýmsa galla við þessa aðferðafræði.
- Árið 2002 varar Leamer (2002) við húsnæðisbólunni vegna þess að í nýliðinni fortíð hafi verið hækkað hraðar en leiga.

Úfærslur í ýmsum löndum

- Á 19. öld og fyrr ríkti víða lénsskipulag í Evrópu. Einn lénsherra átti stórt land með öllu sem á því var. Lénsherrann var skikkaður til að eiga landið og átti erfitt með að selja það til aðila sem hugsanlega væri hæfari rekstraraðili. Mikil tregða var í þessu kerfi og víða ríkti stöðnun.
- 19. og 20. öld fer þetta að breytast. Ýmsir jarðeigendur töldu það auka verðmæti jarðarinnar ef bændur ættu þess kost að fjárfesta í endurbótum og því voru einstökum bændum úthlutað litlum skikum, lóðum, og þeim leyft að reisa þar hús. Þetta þróaðist síðan yfir í eignarrétt, þannig að bændur gátu selt þessi hús.
- Á 20. öld kom fram sú hugmynd fyrst að eignir gætu verið hlið við hlið á sömu landareign, þá ættu menn að geta skilgreint eignarrétt á eignum sem er staflað ofan á hver aðra. Þann fyrsta júlí 1966 er hugtakið eignaríbúð skilgreint í Danmörku.

- Húspak, stigar, bílastæði, gluggar og það sem er utanhúss er sameign, þ.e. það er húsfélag (*ejerforening*) sem ber rekstrarskyldur við fasteignina. Oft hefur það félag einhvers konar formlega kröfu (*pantebrev*) á íbúðareigandann til að tryggja greiðslur til samrekstursins. Greiðsluskylda og atkvæðisréttur í þessum félögum er hlutfallslegur, í hlutfalli við fermetra, þ.e. að stærri íbúð hefur þyngra vægi en lítil. Húsfélagið getur sett íbúð á nauðungaruppboð ef íbúðareigandi stendur ekki í skilum við félagið. Í Bandaríkjunum eru gjöld til slíkra húsfélaga nefnd „homeowners associations fee“ (HOA). Þessi félög virðast lík húsfélögum í íslenskum fjölbýlishúsum.
- Í Danmörku eru einnig algeng samvinnufélög um húsnæðisrekstur. Hugtakið *andelslejlighed* á við aðild að húsnæðisfélagi. Sá sem kaupir *andelslejlighed* kaupir staðfestingu á því að hann eigi hlut í félagi, *andelsforening*, og hafi þar með afnotarétt á íbúð. Það er félagið sem ákveður alla hluti er varða íbúðina og meðlimirnir hafa atkvæðisrétt óháð stærð íbúðar. Félagið ákveður verð hlutarins, þ.e., ekki íbúðarhafinn

- Samkvæmt <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/fakta-og-statistik/statistik-og-historie/emneopdelt-statistik/boliger-og-bygninger/boliger> voru í Kaupmannahöfn um 300 þúsund íbúðir, þar af um 60 þúsund eignaríbúðir, 100 þúsund andelslejligheder og afgangurinn ýmis form af leiguíbúðum. Þar af er um 80 þúsund leiguíbúðir í einkaeigu. Menn hafa bent á að það telst leiguíbúð í einkaeigu ef foreldrar kaupa íbúð fyrir börn sín. Á <http://www.boligdebatten.dk/generelt/20140-nogle-med-bud-pa-antal-lejligheder-i-kbh.html> er því haldið fram að 3/4 hluti viðskipta með tveggja herbergja íbúðir í Kaupmannahöfn séu foreldrakaup (*Ca. 3 ud af 4 handler med 2 værelses ejerlejligheder i København er forældrekøb.*). Íbúðir í fjölbýlishúsum eru mun oftar leiguíbúðir en eignaríbúðir og er hugsanleg skýring að eignaríbúðarhugtakið kom ekki til Danmerkur fyrr en 1966.

- *Fordelingen mellem de forskellige boligformer bærer præg af, at lejligheder i etageboliger altid var lejeboliger, før ejerlejlighedsbegrebet blev indført ved Boligforliget af 1966. (http://www.denstoredanske.dk/Mad_og_bolig/Bolig/Boligforhold/Danmark_-_boligforhold)*
- Samkvæmt SOU:88 (2012) voru 2011 2,34 milljónir íbúða í Noregi og að 80% íbúanna byggju í eigin húsnæði. Þetta er sagt vera afleiðing af stefnu norskra stjórnvalda í langan tíma (*Eiarlinja*). Þar er sagt að 3/4 af þeim sem leigi, leigi af einkaaðila. Viðhorfið til leiguhúsnæðis sé að það sé bráðabirgðalausn.

- Í Svíþjóð eru nú (2014) í gildi form á aðkomu íbúa að húsnæði, þ.e. leiguréttur (*hyresrätt*), búseturéttur (*bostadsrätt*) og frá 1. maí 2009 einnig eignaríbúðir (*ägarlägenheter*). Eignaríbúðir hafa ekki enn náð neinni fótfestu á markaðnum og Svíar taka þessari nýjung með vissri tortryggni. Leiguréttur miðast yfirleitt við að leigt sé af almennum leigusala (hyresvärd) en einnig ert tiltekið að hægt sé að leigja einkaheimili, eða hluta af heimili, einhvers annars hvort sem það heimili er byggt á leigurétti, búseturétti eða eignarrétti. Í því tilfalli getur leigutíminn verið takmarkaður og leigjan uppsegjanlega af hálfu leigusala eða leigjanda.

- Búseturéttur er réttur til afnota af íbúð og er búsetturéttarhafinn meðlimur í búseturéttarfélagi. Búseturéttir ganga kaupum og sölum á frjálsum markaði, og (er að því leyti frábrugðið dönsku *andelslejlighed*-hugtakinu) en búseturéttarfélagið þarf hugsanlega að samþykkja nýja kaupandann. Búseturéttarfélagið getur einnig haft afskipti af því hvernig búseturéttarhafinn ráðstafar íbúðinni. Eigandi eignaríbúðar getur veðsett íbúðina, leigt hana út og breytt henni á ýmsa lund án þess að spyrja nágranna sína. Nánar um þessi atriði má lesa um á <http://www.boverket.se/Boende/Sa-bor-vi-i-Sverige/Upplattelseformerboendeformer> og SOU:88 (2012)(SOU=Statens offentliga utredningar=Opinber skýrsla á vegum sænska ríkisins).

- Samanteknar niðurstöður ofannefndrar SOU-skýrslu er að sænskur leigumarkaður virki ekki. Markaðsöflunum sé ekki leyft að verka. Leigu sé haldið niðri á svæðum þar sem eftirspurn sé mikil og slíkt hefti nýfjárfestingar. Á svipaðan hátt sé leigu haldið of hárrí á svæðum þar sem eftirspurn sé lítil sem þýði að fjöldi íbúða stendur ónotaður. Í skýrslunni er talið að æskilegar fyrirmyndir séu til dæmis í Englandi og Þýskalandi. Skortur á eignaríbúðum í Svíþjóð gerir það að verkum að lítið er um að einstaklingar geti boði fram íbúðir til leigu. Höfundar skýrslunnar nefna að í Þýskalandi búi 60% íbúa í leiguhúsnæði og af þeim séu 60% sem leigi af einstaklingum sem eiga eina til fimmtán íbúðir. Í Þýskalandi ákvarðist húsaleiga að miklu leyti á frjálsum markaði. Skýrsluhöfundar leggja áherslu á að bæði neytendur (notendur húsnæðis) og framleiðendur (eigendur húsnæðis) þurfi öryggi. Það sé ekki neytendum í hag að vera með reglur sem hefta framboð á leiguhúsnæði.

- Próun undanfarinna ára hefur verið á þá leið að leiguréttaríbúðum hefur fækkað og búseturéttaríbúðum fjölgað. Á tímabilinu 1998-2011 fækkaði leiguíbúðum um 67.000, en búseturéttaríbúðum fjölgaði um 259.000 (SOU:88, 2012, s. 29 og 37). Sænskur markaður hefur tekið hugmyndinni um eignaríbúðir með gætni. Á fyrstu 5 árunum sem eignarréttaríbúðir hafa verið til hafa 3.000 eignaríbúðir verið stofnaðar. Líklegt er að skilningur Svía á hugtakinu eignaríbúð sé takmarkaður.

- Samkvæmt SOU:88 (2012, bls. 174) er í Finnlandi 67% íbúða eignarhúsnæði og afgangurinn skiptist nokkurn veginn jafnt í frjálsan leigumarkað og opinberan verðstýrðan markað.
- Í Englandi eru hlutföllin þannig að 65% (owner occupied) og afgangurinn skiptist í ýmis leiguform. Hluti er opinber verðstýrður markaður en mjög margir einstaklingar eiga og leigja út eina íbúð. Þ.e. í Englandi er útleiga húsnæðis smáiðnaður.
- Í Þýskalandi er meiri hluti húsnæðismarkaðarins leigumarkaður, þ.e 24 milljónir af 40 milljónum. Af leiguíbúðunum er um 40% í umsjón stærri aðila og afgangurinn í höndum minni aðila.

Lokaorð

- Húsnæðisgeirinn er útsettur fyrir pólitískt fikt.
- Stjórnámamenn hafa tilhneigingu til að setja ýmsar reglur um leigu, lán og húseignir, með það í huga að leiðrétta markaðinn.
- Rohe, Van Sandt & McCarthy (2001) minnst á pólitísk inngríp Clinton forseta Bandaríkjanna um hvernig skyldi styðja við lágtekjufólk þannig að ameríski draumurinn gæti ræst.
Piskorski & Tchisty (2008) gefa stærðfræðilega lýsingu á eðli undirmáslána, sem fóru úr 6% 2002 í 20% árið 2006. Þetta pólitíska inngríp telja þeir að hafi ekki heppnast vel og segja: *Bailing out the most distressed borrowers in the slump phase is not incentive compatible, as it encourages irresponsible financial behavior in the boom phase. On the other hand, it makes sense to help borrowers who were in good standing before the crisis by reducing their mortgage balance and interest rate.*

- Í þeim löndum sem hér hafa verið nefnd hafa opinberir aðilar verið með inngrip og reynt að leiðrétta markaðinn. Þær aðgerðir hafa stundum verið ógagnsæar og ómarkvissar í þeim skilningi að þær hafa óæskilega hvata í för með sér. Dæmi um slíkt er lýst í meistararitgerð Hrafnkel Hjörleifsson (2013), þar sem áhrif af vaxtabótum og húsaleigubótum eru borin saman. Þar kemur fram að áhrifin eru mjög ógagnsæ, stuðningurinn er mjög ólíkur við leigjendur og eigendur. Jaðaráhrif vegna samspils við önnur bótakerfi, t.d., vaxtabætur og barnabætur, gætu til dæmis verið þannig að lánsfé á breiðu bili er nánast ókeypis.
- Árið 1986 var sett í gang kerfi á Íslandi sem dældi lánsfé út á markaðinn á 3,5% raunvöxtum þegar algengt var að markaðsraunvextir væru 7%. Þá virkaði núvirðingarformúlan þannig að fasteignaverð tvöfaldaðist á skömmum tíma. Áhrif aðgerðarinnar sem hugsuð var til að hjálpa fólki að kaupa fasteign urðu því að þau að það var ekkert auðveldara en áður að kaupa fasteign. Kaupendur skulduðu bara hærrí upphæðir.

- Aðvaranir Leamer (2002) og Piskorski & Tchisty (2008) sönnuðu sig þegar undirmáslánabólan sprakk í Bandaríkjunum 2008. Forseti Bandaríkjanna (Clinton) sem setti af stað áætlun sem átti að gera fleirum kleift að upplifa ameríska drauminn hafði þau áhrif að fjölda einstaklinga var att út í fasteignakaup sem þeir réðu ekki við.
-

- Brugðið hefur verið upp grófri mynd af eðli eignar og leigumarkaða í nokkrum nágrenndum Íslands. Ljóst er að umhverfið er mjög ólíkt í þessum löndum og byggir greinilega á miklum hefðum.
- Það að búa í eigin húsnæði er jafnvel enn flóknara en blanda af fjárfestingu og neyslu. Rohe & Stewart (1997) segir: *The additional property interest along with heightened social interaction and sense of community affect both the extent of property maintenance and the demand for public and private services.*
- Rohe, Van Sandt & McCarthy (2001) rekja hvernig íbúar tengjast sínum hverfum og jafnvel þó hverfunum hnigni og þeir hafi sjálfir efnahagslega getu til að flytja. Þeir nefna að erfitt geti verið að átta sig á hvað stjórnir þeirri valinu á milli þess að eiga og að leigja. Mjög margar truflandi (confounding) breytur, svo sem tekjur, menntun, o.s.frv. hafi áhrif á hæfnina til að geta keypt húsnæði. Viss hluti samfélagsins er einnig óhæfur til að eiga húsnæði.

- Peir nefna að þó svo að húseigendur séu a) líklegri til að vera ánægðari með heimilið, b) búi lengur á sama stað og stuðli þannig að stöðugleika í hverfum og c) séu almennt samfélagslega virkari, þá tengist húsnæðiseign í sumum tilfellum neikvæðum atriðum, svo sem verri heilsu og hættu á að festast í ákveðnu húsnæði.
- Peir segja: *The possibility of negative impacts suggests caution be taken when promoting homeownership, particularly among those less likely to be successful.*

- Campbell, J. Y., Lo W, A., & MacKinlay, A. C. (1997). *The Econometrics of Financial Markets*. Princeton University Press.
- Campbell, J. Y. & Shiller, R. J. (2001). Valuation ratios and the long-run stock market outlook: An update.
- Gallin, J. (2004). The long-run relationship between house prices and rents. Working Paper 2004-50, The Federal Reserve Board.
- Ghysels, E., Plazzi, A., Valkanov, R., & Torous, W. (2013). Forecasting real estate prices. In *Handbook of Economic Forecasting Volume 2A*. Elsevier B.V.
- Hjörleifsson, H. (2013). Húsnæðisstuðningur á Íslandi: Samanburður á opinberum stuðningi tll eigenda og leigjenda. Meistararitgerði, Háskóli Íslands.
- Leamer, E. (2002). Bubble trouble? your home has a p/e ratio too. UCLA Anderson Forecat.
- Leonhardt, D. (2008). As home prices drop low enough, a committed renter decides to buy.
- Nettleton, S. & Burrows, R. (1998). Mortgage debt, insecure home ownership and health: An exploratory analysis. *Sociology of Health & Illness*, 20(5), 731–753.

Piskorski, T. & Tchisty, A. (2008). Stochastic house appreciation and optimal mortgage lending. AFA 2009 San Francisco Meetings Paper. Available at SSRN: <http://ssrn.com/abstract=1108373> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1108373>.

Rohe, W., Van Sandt, S., & McCarthy, G. (2001). The social benefits and costs of homeownership: A critical assessment of the research. Low-Income Homeownership Working Paper series: Joint Center of Housing Studies of Harvard University.

Rohe, W. M. & Stewart, L. (1997). Home ownership and neighborhood stability. *Housing Policy Debate*, 7(1), 37–81. The additional property interest along with heightened social interaction and sense of community affect both the extent of property maintenance and the demand for public and private services.

Roth, J. (2012). Is it better to rent or to buy? is it better to rent or buy a home? *Time*, (Dec, 03).

SOU:88 (2012). Att hyra - från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler. Statens offentliga utredningar, SOU 2012:88.