

Markedet for leide boliger: Beskrivelser og vurderinger

Viggo Nordvik, NOVA

Innledning

Folk trenger et sted å bo. Det å bo kan vi enkelt og greit kalle for bolig tjenester. Boligtjenester er den strømmen av fordeler (i økonomisk teori kaller vi det for tjenester) som en bolig produserer. De to typiske måtene å skaffe seg de bolig tjenestene en trenger ved å kjøpe seg en bolig og ved å leie retten til å bruke boligen gjennom en kortere eller lengre periode. Det finnes også noen mellomformer, de ser vi bort fra. Fokus settes på det å leie og å leie ut bolig, begge disse to handlingene er relatert til eiermarkedet på ulike måter, av den grunn diskuteres eiermarkedet også noe. Hensikten med notatet er å sette en slags analytisk ramme for blikket på markedet for leie av bolig. Til sist det har vært et mål med skrivingen å gi en ikke-teknisk presentasjon.

V starter med å beskrive eie og leie av bolig i en særdeles enkel lærebokøkonomi. Ved å drøfte misforholde mellom denne enkle stiliserte beskrivelsen av leiemarkedet håper vi å bidra til forståelse av denne måte å skaffe seg bolig tjenester. Beskrivelsene av leiemarkedet bruker vi så som en ramme for beskrivelser av både dem leier bolig og dem som leier ut. Til sist drøfter vi noen aspekter ved begrepet balanse i leiemarkedet og vi vurderer om analyser og vurderinger i dette notatet kan bidra til å nærme seg svar på et spørsmål om hvorvidt markedet faktisk evner å framskaffe et tilstrekkelig stort og variert tilbud av leide boliger. Vi håper at denne beskrivelsen bidrar til å nyansere og avdramatisere beskrivelsene av leiemarkedet.

Leiemarkedet i enkel stilisert økonomi

La oss starte opp med en enkel beskrivelse av konsekvensene av å eie en bolig. For det første binder man kapital i boligen. Den kapitalen som er bundet i boligen kan ikke settes inn i alternative formues objekter. En konsekvens av eie av boligen er at man går glipp av avkastningen i den alternative plasseringen – det er dette vi kaller for alternativkostnaden. Bolig er et realkapitalobjekt og når man eier en bolig påløper ulike arter av driftskostnader. Disse driftskostnadene kan man dele inn i kostnader som avhenger av bruken boligen og bruksuavhengige kostnader. Over tid kan verdien av boligkapitalen endres. Eiendomsrett til en bolig gir også eiendomsrett til endringer i verdien på boligen. Empirisk vet vi at verdiendringen kan være både positiv og negativ.

På sett og vis kan man si at det vi har beskrevet overfor er ulempene, eller kostnadssiden av det å eie bolig. Det å eie en bolig gir også noen fordeler, eller man kan si inntekter eller avkastning. Den primære fordelene med å eie en bolig er at man får disposisjonsrett til nettopp denne boligen – eller med språkbruken overfor: man får retten til å disponere de bolig tjenestene som boligen yter. Den strukturen vi beskriver her gjelder uansett om den som eier boligen er et selskap, kommunen eller en privatperson. Videre om eieren er en privatperson gjelder den uansett om hun og hennes familie bruker boligen selv (leier ut til seg selv) eller om de leier ut til andre.

Hushold har behov for et sted å bo – de trenger å konsumere en (større eller mindre) strøm av bolig tjenester. Om hushold ikke har en spesiell preferanse for en bestemt disposisjonsform vil beslutningen om enten å eie eller leie bolig bli et rent kostnadsspørsmål. I den rammen vi setter opp her blir boliggetterspørselen en etterspørsel etter bolig tjenester.

Betrakt et boligmarked og la oss anta at vi starter ut med en boligmasse bestående av en gitt mengde boliger. Prisen på de bolig tjenestene som disse boligene yter bestemmes slik at hele boligmassen utnyttes – altså at etterspørselen blir lik tilbudet. I et konkurransemarked med full informasjon vil prisen på kapitalobjektet bolig presses opp til det punktet hvor boligprisen er lik nåverdien av verdien av de framtidige bolig tjenestene minus kostnadene, men ikke lengre, se Nordvik (1995). Dette er det man kan karakterisere som en kortsiktig likevekt i boligmarkedet.

La oss så videre anta at det kan produseres flere boliger til en kjent kostnad. Så lenge den prisen som oppnås på eksisterende boliger er høyere enn kostnaden ved å skaffe flere boliger vil det bygges nytt. Økningen av boligmassen presser prisene nedover inntil de når nybyggingskostnaden. Da opphører nybyggingen, og vi kan si at vi er kommet til en langsiktig likevekt.

Husleien i den langsiktige likevekten vil være lik summen av alternativkostnaden for den bundne kapitalen og driftskostnadene minus veksttakten i nybyggingskostnadene, inkludert tomtepriser. Disse husleiene vil være de samme uansett om man bor i en bolig en selv eier (dvs. leier av seg selv) eller om en leier fra noe andre. I det rammeverket som skisseres her vil altså leieandelen være ubestemt, videre vil alle hushold være indifferente mellom eie og leie av bolig!

To kommentarer er på sin plass i forhold til beskrivelsene overfor. For det første at de er opplagt feilaktige om vi tolker dem som empiriske utsagn om det norske boligmarkedet i sin allmennhet, og om det norske leiemarkedet spesielt. For det andre at vi vil påstå at beskrivelsen fanger opp noen viktige trekk og er en basis for forståelsen av boligmarkedet, se for eksempel Poterba (1984). Våre vurderinger av det norske leiemarkedet tar derfor utgangspunkt i beskrivelsene overfor og en diskusjon av hvilke forenklinger som i størst grad er empirisk feilaktige og konsekvenser av dette.

Et noe mer nyansert bilde

Helt kort sagt er det fire forhold som er spesielt viktige forklaringer på at det faktiske markedet for leide boliger skiller seg fra det vi beskrev for den enkle stiliserte økonomien overfor. For det første den asymmetriske skattemessige behandling av leie og eie av bolig. For det andre at den virkelige verdens kredittmarkeder fungerer annerledes enn de perfekte friksjonsfrie kapitalmarkedene som er underforstått i den stiliserte økonomien. For det tredje eksistensen av flyttekostnader av ulike typer. Og endelig, det at aktørene er mer heterogene enn det beskrivelsene av dem i den stiliserte økonomien er. Vi går derfor videre her og beskriver heterogeniteten på både tilbuds- og etterspørselssiden.

Skatt er veldig viktig for å forstå valget mellom eie eller leie av bolig. Noen år tilbake ble skatt på (beregnet) inntekt av egen bolig fjernet fra det norske skattesystemet. Renter på lån til bolig er fullt ut fradragsberettiget i den skattbare inntekten. Boligformue inngår som en del av grunnlaget for beregning av formuesskatt, men med bare 25 prosent av en forsiktig beregnet markedsverdi for boliger man selv bor i. Sekundærboliger (uansett om den leies ut eller om den brukes på annen måte) inngår i formuesskattegrunnlaget med 40 prosent av den forsiktig beregnede markedsverdien. I noen kommuner betaler boligeiere (uansett om de bor i boligen selv eller om de leier den ut) en kommunal eiendomsskatt.

Som hovedregel skatter utleiery av bolig av netto leieinntektene på linje med skattleggingen av andre kapitalinntekter, dvs. med en skattesats på 28 prosent. I en annen sammenheng (se Nordvik, 2000) beregnet vi at mindre enn halvparten av alle utleieforhold i Norge faller inn under denne hovedregelen.

Utleiere har altså en skatteulempe sammenlignet med eiere som bor i sin egen bolig. De har en formuesskatteulempe og de har som hovedregel en inntektsskatteulempe.¹ Utleie av bolig er en frivillig aktivitet og for at folk skal være villige til å leie ut må de få dekket sine kostnader. Disse kostnadene inkluderer (som hovedregel) både inntektsskatt og en høyere formuesskatt enn selveiere og borettslavere. Med andre ord: leietakerne må betale mer for sitt boligkonsum enn det selveiere og borettslavere må.

Mulige innvendinger mot denne beskrivelsen er at noen faktisk godtar en husleie som er lavere enn kostnadene for at utleie er hensiktsmessig fordi en ønsker å beholde boligen for at man skal bruke den selv senere, for at boligen er en hensiktsmessig måte å oppbevare formuen sin på, eller for at de spekulerer i mulighetene til å selge den utleide boligen på et gunstig tidspunkt. Videre kan det jo også være slik at finnes segmenter av leiemarkedet hvor utleierne ikke er i en skatteposisjon. Dette kan dreie seg om et eget marked for leie av sokkelboliger, og det kan være 'markedet' for leie av kommunale boliger.

I virkelighetens verden fungerer heller ikke kredittmarkedene slik de gjør i den stiliserte enkle økonomien vi beskrev overfor; Det er ikke slik at alle kan få de lånene de selv ønsker. Dels handler dette om at noen ikke er i stand til å signalisere på en troverdig måte at de har både evne og vilje til å betjene låne på avtalt måte. Dels handler det om myndighetsreguleringer av kredittinstitusjoner. Regelen om at norske banker ikke kan låne ut mer enn 85 prosent av kjøpesummen er et eksempel på slike typer av reguleringer. I Norge spiller Startlånet en viktig rolle for å redusere betydningen av denne skranken for en god del hushold. Dette gjelder både i forhold til det å få lån, og også i forhold til å gi hushold som er marginale i forhold til eieretablering rentebetingelser på linje med det den velfødde majoriteten har. På tross av dette er tilgang på lån for mange en skranke på valget mellom eie eller leie av bolig.

Å flytte fra en bolig til en annen påfører hushold kostnader. Kostnadene kan deles inn i tre ulike kostnadsarter:

- i) Emosjonelle kostnader, dette dekker opp både det faktum at en kan bli emosjonelt knyttet til bolig og nærmiljø og det at man utvikler kompetanse på bruken av bolig og område. Dette går (i større eller mindre grad) tapt ved en flytting, mer går tapt om man flytter 50 km enn om man flytter rett over gangen.
- ii) Kostnader knyttet til gjennomføring av selve den fysiske flyttingen.

¹ La oss anta at leiemarkedet er effektivt i den forstand at boliger som er like hverandre oppnår den samme husleien i markedet. La oss så betrakte et marked hvor det finnes både utleiere som faller inn under hovedregelen og slike som ikke betaler skatt på utleieinntektene. For at de som betaler inntektsskatt skal forbli utleiere må de kompenseres for denne skatten – når alle får samme husleie for like boliger må altså leietakerne kompensere utleierne for inntektsskatteulempen, uavhengig av om den enkelte utleieren har en slik ulempe eller ikke. Dette er interessante strukturer, vi går i dette notatet likevel ikke inn på den empiriske relevansen til disse argumentene.

- iii) Kostnader knyttet til 'overflytting' av det juridiske forholdet til boligen. For en leid bolig består dette i oppsigelse/skriving av leiekontrakt(er). For eide boliger handler det om legal overføring av eiendomsrett og om offentlige avgifter og skatter. Man kan også regne inn meglerhonorarer her.

I utgangspunktet kan en tenke seg at de to første komponentene ikke er så ulike for eiere og leiere. Den siste komponenten vil imidlertid være mye høyere for eiere enn for leiere. I en likevekt kan man likevel få en situasjon hvor begge de to første kostnadskomponentene er lavere for leide enn for eide boliger. Årsaken er simpelthen at man kanskje velger en leid bolig nettopp fordi man regner med å bo i boligen en kortere tid. Dermed knytter man seg mindre til boligen og man har hele tiden en kunnskap om at hvis man kjøper en sofa som veier uhorvelig mye, så må man flytte på den om ikke så lenge. En kan også merke seg at ved svært korte (mindre enn to år) opphold i en eid bolig vil et salg utløse skatt på realisasjonsgevinst.

Samlet sett kan disse tre kostnadsarter utgjøre ganske store summer – og de varierer med egenskapene til både den boligen en flytter fra og den en flytter til. Dette innebærer at mange har en tilbøyelighet til å bli boende i den boligen en bor i heller enn å flytte videre til en bolig som passer litt bedre, Muth (1974). Dette vet man allerede når man flytter inn i en bolig. Man ønsker derfor å velge en bolig som ikke gjør det nødvendig å flytte igjen relativt raskt, se Nordvik (2001) og Amundsen (1985). En annen side av dette er også at om man vet når en flytter inn i en bolig at man ikke skal bo der så lenge, så vil man søke en bolig det ikke er så dyrt å flytte fra.

Det vi kaller for heterogeniteten på etterspørselssiden består av mange ulike fenomener. De omtalte flyttekostnadene, spesielt den emosjonelle komponenten, varierer mellom hushold. Vi har også det vi kan kalle for rene eie-preferanser. Det vi si at noen foretrekker å eie sin bolig uansett om dette skulle koste noe mer enn å leie. På litt ulike måter er dette forsøkt målt i Levekårsundersøkelser gjennom de siste 20 årene. Disse undersøkelsene viser at et overveiende flertall (godt over 90 prosent) også blant leietakere på sikt ønsker å skaffe seg en eid bolig, se for eksempel Sandlie (2010). Årsakene kan finnes i både skattefordelen, stabilitet og i den faktiske sammensetningen av massen av leide boliger i Norge.² Hansen og Skak (2008) formulerer en modell hvor hushold har preferanser for å kunne endre boligens utforming, og retten til å velge å gjøre fysiske endringer varierer mellom de ulike disposisjonsformene. Dette arbeidet viser hvordan slike endringspreferanser kan vri boligetterterspørsel bort fra leide boliger.

Folk skiller seg også fra hverandre i både kompetanse i hvordan en ordner alle de små oppgavene knyttet til å ta vare på en bolig og hvordan boliger brukes, dvs. hvilke drifts- og vedlikeholdskostnader de påfører boligen. Har man liten kompetanse på slike oppgaver kan det i prinsippet være en hensiktsmessig strategi å leie bolig. Heterogeniteten i hvordan man kan og evner å ta vare på boligen kan også skape en del problemer for selve markedslivevekten, dette kommer vi tilbake til.

Gjennom mange år har boligforskere i Norge vært opptatt av at det finnes mange ulike typer av tilbydere på leiemarkedet, for en tidlig diskusjon se Nordvik (1996). Tilbyderne skiller seg fra hverandre mhp grad av profesjonalitet/kompetanse, skala og motiver. Noen er primært

² Selvfølgelig er det en nær sammenheng mellom preferanser og etterspørsel etter leide boliger og leieboligmassens sammensetning i en markedslivevekt. Dette kommer vi tilbake til.

interessert i den kontantstrømmen (husleier) boligen genererer, andre betrakter utleieboligen som et formuesobjekt (noen kaller dem da også for en pensjonssparing) og kommuner har oftest et rent boligsosialt formål med sin utleie. I det senere avsnittet om ulike typer av utleiere går vi mer i detalj inn i dette.

Hvorfor leie bolig?

Svaret på spørsmålet om hvorfor leie bolig – og det relaterte spørsmålet om hvem er det som leier bolig faller på mange rett ut av beskrivelsene av leiemarkedet overfor. Vi forventer at folk leier bolig når de har en kort planleggingshorisont eller i en eller annen forstand er i en overgangsfase i livet. Videre forventer vi at det er noen som faktisk ønsker å kjøpe bolig, men som har problemer med å skaffe seg nødvendig lånefinansiering. Til sist, noen leier nok fordi de har – kanskje man kan si at de lever i en kontinuerlig overgangsfase.

Basert på levekårsundersøkelsene i 2004 og 2007 har NOVA beskrevet leietakerne (Gulbrandsen, 2006 og Sandlie 2010). Sammensetningen på disse to tidspunktene lignet veldig på hverandre og de er absolutt konsistente med de forventningene vi uttrykte i ovenstående avsnitt. Noen tydelige trekk refereres så her.

Blant boligleiere finner vi et svært høyt innslag av folk som nylig har flyttet inn i sin bolig. I 2007 hadde halvparten av alle leietakere flyttet inn i sin bolig i løpet av siste ett og et halvt til to år. Den tilsvarende andelen blant selveierne var 13 prosent. Det samme mønsteret fant man når det gjaldt flytteplaner. Blant leietakerne uttalte 51 prosent at de enten hadde klare flytteplaner eller regner med at de kommer til å flytte innen tre år, denne andelen var 9 prosent blant selveierne. Sandlie (2010) fant også at nær 10 prosent av leietakerne regnet med å bo i sin leide bolig resten av livet. I en boligpolitisk sammenheng kan dette være en spesielt interessant gruppe.

En kan spørre seg om det norske leiemarkedet har et tilbud til disse 10 prosentene. Det første og intuitive svaret er at nei det har det ikke. Et alternativt resonnement er at det norske leietilbudet er særdeles heterogent og at det kanskje er slik at mange av disse leieboerne som regner med å bo i sin leiebolig hele resten av livet er folk som leier en bolig som er hensiktsmessig og gunstig for nettopp dem. Vi har ikke empiri som gjør at vi kan uttale oss særlig sikkert om dette spørsmålet.

Gjennomgangene av levekårsundersøkelsene viser en svært tydelig tendens til at leie i stor grad er et ungdomsfenomen. I gruppen 20-29 år leide 53 prosent bolig i 2007, mens leieandelen i aldersgruppen 50-59 var på 8 prosent. Blant de som var eldre enn dette lå andelen som leier sin bolig svakt høyere. Vi ser også en klar overrepresentasjon av leie i de laveste delene av inntektsfordelingen og blant enslige. Det er ikke urimelig å tro at mye av dette henger sammen med at mange har lave inntekter i 'ung voksen'-fasen og at mange i denne fasen også lever som enslig. Altså at alder er den viktigste driveren her.

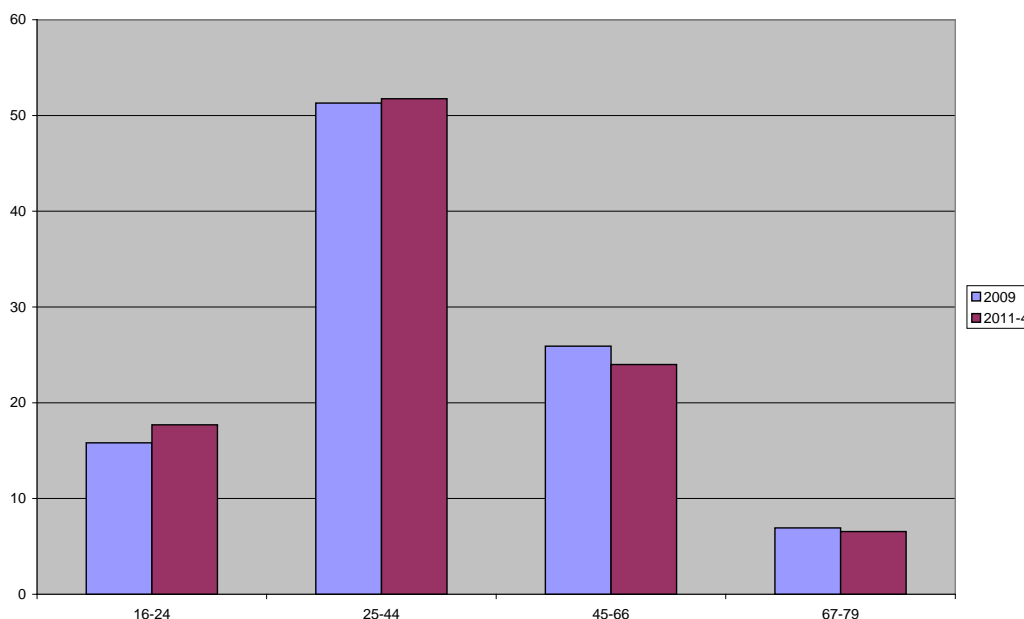
Leiesektorens betydning i overgangsfaser i livet illustreres også klart av at Sandlie fant at leieandelen blant gifte er 6 prosent, blant separerte 33 prosent og blant skilte 21 prosent.

En essens er at det røffe oversiktsbildet vi gir her stemmer godt overens med våre fordommer. Vi går her ikke nærmere inn på detaljene. For mer detaljerte beskrivelser viser vi derfor til Sandlie (2010).

Ved hjelp av data fra SSBs Leiemarkedsundersøkelser kan vi også gi noen beskrivelser av leietakerne som er enda nyere dato enn de opplysningene om leietakere og leiemarked som vi henter fra Levekårsundersøkelsene fra 2004 og 2007. Her baserer vi oss på data fra 2009-undersøkelsen og fra den undersøkelsen som ble gjennomført i fjerde kvartal 2011. Vi tar altså utgangspunkt i et utvalg leietakere og ser hvordan dette er sammensatt langs ulike dimensjoner. Det er ikke spesielt hensiktsmessig å bruke denne typen data til å si noe direkte om leieandeler – verken aggregert eller for spesielle grupper.

Først betrakter vi hvordan massen av leietakere er sammensatt når det gjelder alder.³

Figur 1, Leietakere etter aldersgrupper, i prosent



Alderssammensetningen i leiesektoren er helt i tråd med det den tidligere forskningen har vist. Det store innslaget av leietakere i aldersgruppen 25-44 henger sammen med to ting. For det første, det er mange innbyggere i nettopp denne aldersgruppen og for det andre at enkelte deler av den, spesielt 25-30 år, har en ganske høy leieandel. Videre, figur 1 gir ingen indikasjoner på at det er noen forskjeller av betydning i alderstrukturen i leiesektoren gjennom de to årene som betraktes her.

Det finnes flere grunner til å tro at leiemarkedsatferden er annerledes for innvandrere enn for opprinnelige nordmenn. Vi vil først og fremst peke på fire faktorer:

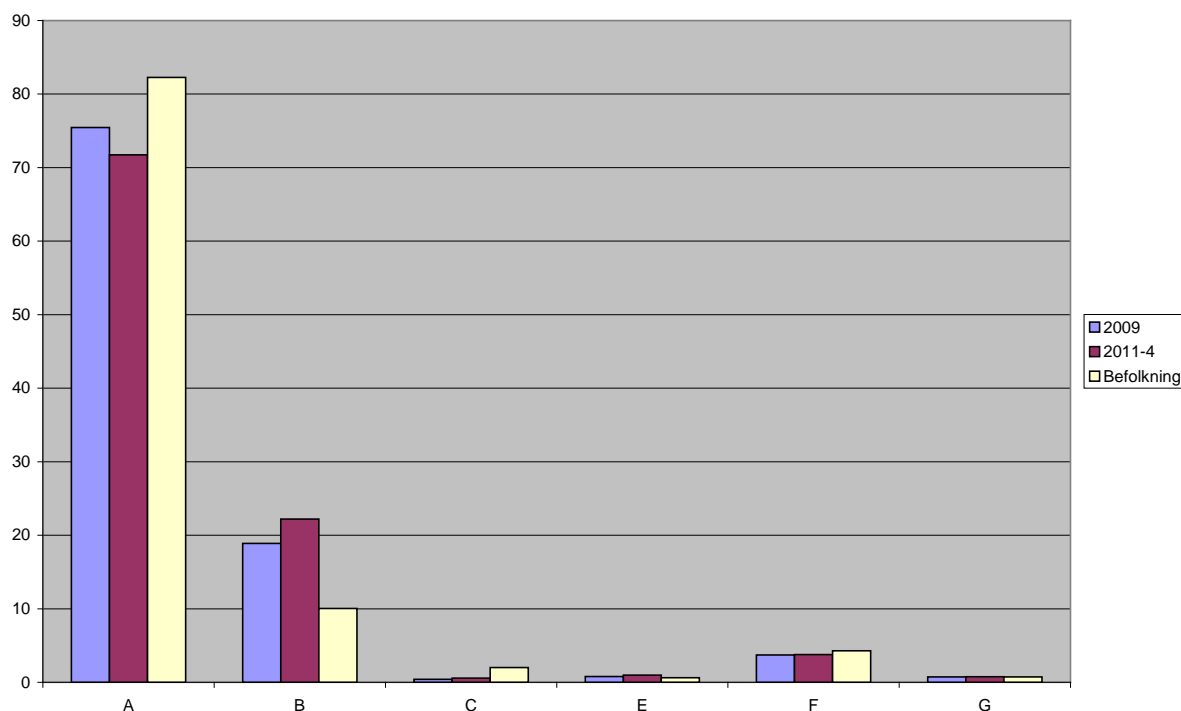
- i) Innvandrerbefolkningen kan ha et annet mønster når det gjelder formue fra tidligere boliger og arv fra foreldre og besteforeldre som har vært eiere. Dette påvirker selvfølgelig eie-leie-fordelingen i gruppen. Denne effekten vil være fallende i botiden i landet.

³ Den aldersinndelingen vi bruker er nok ikke spesielt velegnet til å studere leietakere. Det er jo for eksempel stor forskjell på folk i gruppen 25-28 år og de som er mellom 42 og 45 år når det gjelder forholdet til leie av bolig. Uansett, dette er den kategoriseringen som finnes i de dataene som er gjort tilgjengelige gjennom NSD.

- ii) Innvandrergrepper har mindre (eller i alle fall andre) nettverk i landet enn folk som har bodd her i generasjoner. Både informasjon kunnskap og muligheten for å bruke nettverk til å finne en leiebolig påvirkes av dette. Dette påvirker både eie-leievalgene, men i enda større grad hvor i et leiemarked man finner sin bolig. Også denne effekten kan være fallende i botid.
- iii) Mange av dem som er innvandrere i Norge er jo også utvandrere fra et annet land hvor de fremdeles har liv, nettverk og identitet. En eid bolig i hjemlandet kan være et alternativ til eid bolig i Norge. Har man planer om returmigrasjon kan det også påvirke tilbøyeligheten til å binde seg gjennom eiendom.
- iv) Man kan dessverre ikke se bort fra at diskriminering påvirker boligmarkedsmulighetene til ikke-norske innbyggere. Rød Larsen og Sommervoll (2011) har for eksempel vist hvordan det er systematiske forskjeller i husleiene som folk med ulik landbakgrunn betaler. Det er vanskelig å finne andre forklaringer enn diskriminering på dette. Dette kan også i stor grad påvirke hvor i et leiemarked man bosetter seg.

Det er selvfølgelig viktig å tolke funnene i lys av den svært store heterogeniteten det er i innvandrerbefolkningen – spesielt regnet etter landbakgrunn. Dette tar vi ikke opp i det grove bildet vi tegner opp her. Videre er den alderssammensetningen til dels veldig ulik i den opprinnelig norske befolkningen og i de delene av befolkningen som regnes til de fem innvandringskategoriene.

Figur 2, Leietakere etter innvandringskategori, i prosent



Kategoriene A-G i figuren er definert som:

- A Født i Norge med to norskfødte foreldre
- B Innvandrere
- C Norskfødte med innvandrerforeldre
- E Utenlandsfødte med én norskfødt forelder
- F Norskfødte med én utenlandsfødt forelder
- G Utenlandsfødte med to norskfødte foreldre

Det mest tydelige trekket i figuren er at folk med norsk bakgrunn er underrepresenterte i leiemarkedet (sett i forhold til andelen i befolkningen som helhet), mens folk med innvandrerbakgrunn er overrepresenterte. Det synes også som det er en tendens til noe større innslag av folk med innvandrer-bakgrunn på leiemarkedet nå enn det var i 2009.

I Leiemarkedsundersøkelsen er det også et spørsmål om hvorvidt man leier alene eller om man leier sammen med noen. I 2009 svarte 40,1 prosent at de leide sammen med noe, mens andelen i siste kvartal 2011 var 55,6 prosent. Merk her at Sandlie 2010 fant at 65 prosent av leieboerne i 2007 var enslige, altså at 35 prosent leide sammen med noen. Det kan altså synes som om det er en trend til at det er flere som leier sammen – og/eller at flere par leier. Leiemarkedsundersøkelsen inneholder også et spørsmål om hvorvidt man bor i et kollektiv. Andelen som svarer at de bor i et kollektiv har steget fra 6,3 prosent i 2009 til 10,6 prosent i fjerde kvartal 2011. Dette er interessante tall, vi mangler imidlertid gode norske og utlandske studier av kollektiver og deling av bolig, som kan brukes i fortolkningen av tall og utviklingen av dem.

Ulike typer av utleiere

Som vi har nevnt mange ganger foran. Tilbudssiden på leiemarkedet er heterogent; ulike typer av utleiere har ulike motiver for utleievirksomheten og ulike alternative måter å disponere de boligene som leies ut. I tabell 1 nedenfor beskriver vi fordelingene av ulike typer av utleiere. Kategoriseringen følger den som brukes i Leiemarkedsundersøkelsene.

Tabell 1, Leieforhold etter type utleier, i prosent

	2009	2011-4
Slektning	10,0	8,5
Venner	3,4	3,2
Annen privat person	44,9	44,3
Profesjonell	19,3	20,5
Kommune	14,1	12,6
Arbeidsgiver	3,1	3,2
Studentsamskipnad	3,2	4,2
Annet	2,1	3,5

Igjen kan en si at tabellen mer bekrefter enn at den avslører nye trekk. Profesjonelle utgjør en relativt til i andre land, ganske liten del av leietilbudet. Privatpersoner utgjør den dominerende delen av dem som leier ut bolig i Norge, hvorav noe mer enn en sjettedel er utleie fra slekt og venner. De små endringene i sammensetning i Leiemarkedsundersøkelsene fra 2009 til siste del av 2011 er for små til at det gir mening å trekke konklusjoner om at ting har endret seg i leiemarkedet.

En kan tenke seg at de ulike typene utleiery vil utgjøre et marked for ulike typer av leietakere. For å belyse dette undersøkte vi først hvordan leietakere i forskjellige aldersgrupper fordeler seg på type utleiery. Vi fant bare to forskjeller som er tydelige når det gjelder disse fordelingene. Andelene som leier av studentsamskipnader faller med alder, mens andelene som leier av kommunen stiger med alder. Begge disse trekkene kan forklare som et resultat av utleierens motiver – eller institusjonelle rolle. Når vi sammenligner 2009 med 2011 finner vi heller ingen endringer av betydning.⁴

Som vi skrev overfor: (noen grupper av) innvandrere kan bli utsatt for diskriminering på leie-markedet. Det er heller ikke en urimelig hypotese at diskrimineringen varierer med type utleiery. Når vi undersøker hvordan leietakere med norsk bakgrunn fordeler seg i leiemarkedet med fordelingen for folk med innvandrere bakgrunn finner vi, litt overraskende, ikke store forskjeller. Diskusjonen her baserer seg på 2009-dataene, en sjekk viste at det ikke er særlig forskjeller mellom 2009 og 2011. To forskjeller er imidlertid verdt å nevne:

- i) Blant dem med norsk bakgrunn leier 15.6 prosent av slekt/venner mens denne andelen blant leietakere med innvandrere bakgrunn er 6,5 prosent. Det er naturlig å se dette i lys av ulikheter i størrelse på slekt/venne-nettverk og situasjonen til de som tilhører dette.
- ii) Andelen som bor i kommunale boliger er mer enn 10 prosentpoeng høyere blant personer med innvandrere-bakgrunn (12,5 vs. 23.5). Mye av den forskjellen henger nok sammen med sosio-økonomisk bakgrunn. Bruk av kommunale boliger i arbeidet med å bosette nyankomne flyktninger bidrar i samme retning.

Forskjellene er ganske små, og de dokumenterer ikke diskriminering. Det er jo helt opplagt at det kan finnes undergrupper under mange av kategoriene vi bruker her hvor det kan forekomme diskriminering.

Både motivasjon og situasjon er ulik for ulike typer av utleiery. Det er ikke usannsynlig at dette kan påvirke husleie de tar/får. Som et underlag for å diskutere dette viser vi i tabell 2 noen nøkkeltall for fordelingene av husleier på boliger med 2 rom.

Tabell 2, Husleier for toromsboliger, Leie per måned, Leiemarkedsundersøkelsen 2011-4

	Alle	Slekt og venner	Annen privat	Profesj	Komm.	Arb. Giver	Student samsk
Gj.sn	6.296	5.212	6.546	7.236	5.491	5.134	5.429
Sd	2.400	3.262	2.389	2.094	1.724	2.665	1.807
10-pers	3.500	2.339	3.800	4.500	3.246	2.060	3.014
NQ	4.592	3.500	4.800	5.800	4.300	3.700	4.275
M	6.000	4.750	6.160	7.289	5.270	4.800	5.501
UQ	7.900	7.000	8.200	8.500	6.550	5.975	6.530
90-pers	9.300	8.000	9.800	9.900	8.000	8.800	7.590
N=	2.499	188	1.031	551	443	71	110

⁴ Mer detaljerte tabeller over dette kan fås ved henvendelse til forfatteren.

Husleien i toromsboliger var sent i 2011 på 6.296 kroner i gjennomsnitt. De som forventes å ha den sterkeste pengemessige motivasjonen for utleie har de høyeste gjennomsnittsnivåene på husleiene. Gjennomsnittsnivået hos profesjonelle er 1.745 kroner høyere enn hva det er i et kommunalt leieforhold. Dette utgjør en forskjell på 32 prosent. Også andre som forventes å ikke ha rene kommersielle interesser så som Slekt og venner, Arbeidsgivere og Student-samskipnader ligger relativt sett lavt, ja de ligger i gjennomsnitt litt lavere enn de kommunale leieforholdene. Merk at vi har ikke har gjort noe forsøk på å kontrollere for kvalitetsforskjeller, se Rød Larsen og Sommervoll (2011).

Et annet interessant trekk en kan lese ut av tabellen er at spredningen i husleiene (for eksempel målt ved standardavviket: SD) er størst i gruppen som leier av slekt og venner. Det har nok sammenheng med heterogenitet i situasjon. Enkelt har en bolig de leier ut og som de ønsker en bestemt husleie for. Om slekt eller venner er villige til å betale den husleien regner man dem som gode leietakere. Andre igjen leier ut som en form for tjeneste til slekt og venner som er kommet i en eller annen form for vanskelig situasjon, og husleien er av mindre betydning. Når en gruppe av utleieforhold er sammensatt på den måten er det som forventet at spredningen er stor.

Et leiemarked i balanse?

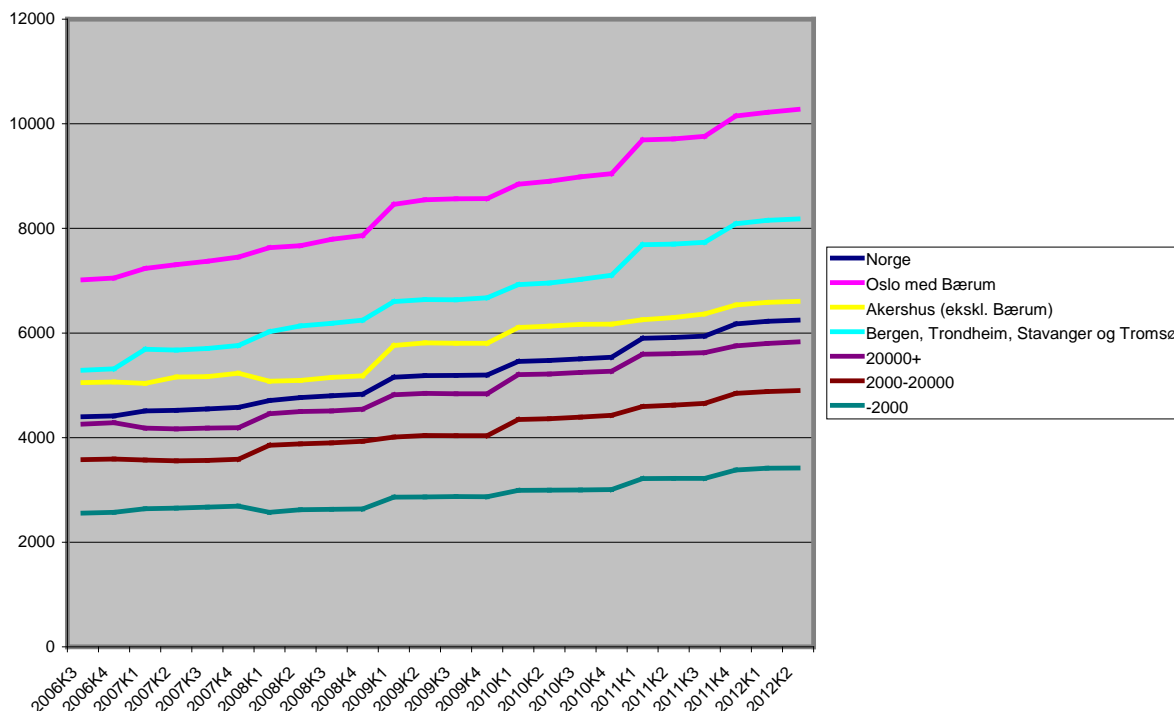
Frasen balanse i leiemarkedet kan gis ulike typer av innhold. Det kan handle om ulike former for balanse mellom eie og leiesegmentet, og det kan handle om ulike fortolkninger av balansen mellom tilbud og etterspørsel. Vi skal her presentere noe empiri som har relevans for balanse, vi vil likevel ikke gi noen presis definisjon av balanse. Gjennom drøfting av dem vil vi også få drøftet hva balanse i leiemarkedet er for noe.

Først betrakter vi husleienivåene slik de framkommer i SSBs Leiemarkedsundersøkelse. I dataene slik de publiseres på SSBs statistikkbank⁵ oppgis det gjennomsnittlig husleie per kvadratmeter. Vi har her rett og slett tatt denne gjennomsnittsløse per kvadratmeter og multiplisert den med størrelsen på en 'standardbolig' på 60 m², vi har med andre ord ikke gjort noe forsøk på å korrigere for eventuelle ulikheter i sammensetningen av utvalget i forskjellige årganger.

5

http://statbank.ssb.no/statistikkbanken/Default_FR.asp?PXSid=0&nvl=true&PLanguage=0&tilside=selecttable/hovedtabellHjem.asp&KortnavnWeb=lmuj

Figur 3, Beregnede husleier 60 m² bolig, geografisk inndeling



Et raskt blikk på figuren avslører en ganske stor geografisk variasjon i husleiene, og en betydelig vekst over tid. I gjennomsnitt var husleiene på den hypotetiske boligen på 60 m² ved utgangen av 2011 på 10.150 kroner i Oslo. Gjennomsnittet for hele landet var med 6.175 kroner nesten 4.000 kroner lavere. Fra datainnsamlingene startet i 2006 til andre kvartal 2012 har husleien på eksempelboligen vår i gjennomsnitt steget med 41,9 prosent. Den sterkeste stigningen var i andre storbyer enn Oslo (54,6 prosent), mens den svakeste stigningen var i Tettsteder med mindre enn 2000 innbyggere (33,9 prosent). Gjennom den samme perioden steg det generelle prisnivået (målt ved KPI) med bare 10,7 prosent. Det har altså vært en betydelig realprisvekst på leie av bolig gjennom perioden. Selv om det er betydelig geografisk variasjon har alle de 'regionene' vi betrakter i figur 3 opplevd en slik realprisvekst.

I tabell 3 gir vi en nærmere illustrasjon av forholdet mellom husleier i geografiske områder, og hvordan dette har utviklet seg over tid. Dette illustrerer vi ved å uttrykke husleien i et område på et tidspunkt i prosent av husleien i Oslo på samme tidspunkt. I tabellen tar vi bare med et tidspunkt i hvert år, vi har valgt å bruke fjerde kvartal, men for 2012 bruker vi av naturlige årsaker andre kvartal.

Tabell 3, Husleier i prosent av husleien i Oslo, inkl Bærum – Boliger med to rom

	Norge	Oslo med Bærum	Akershus (ekskl. Bærum)	Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø	20000+	2000-20000	-2000
2006	62,6	100,0	71,8	75,4	60,8	50,9	36,5
2007	61,5	100,0	70,2	77,3	56,2	48,1	36,1
2008	61,4	100,0	65,9	79,4	57,8	50,0	33,5
2009	60,6	100,0	67,7	77,9	56,5	47,1	33,5
2010	61,2	100,0	68,2	78,6	58,3	48,9	33,2
2011	60,8	100,0	64,4	79,7	56,7	47,7	33,3
2012	60,8	100,0	64,3	79,6	56,7	47,7	33,3

Tabellen gir et bilde av en nesten oppsiktsvekkende stabilitet i husleiene målt i prosent av husleien i Oslo (inkludert Bærum) over perioden fra 2006 fram til i dag. Vi legger imidlertid merke til at husleiene i nærområdet til Oslo har falt med 7,5 prosentpoeng fra 2006 til i dag. I de andre storbyene (Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø) har husleiene steget med 4,2 prosentpoeng – relativt til Oslo.

I en boligpolitisk eller en boligsosial sammenheng er det interessant om folk som faktisk trenger en leid bolig faktisk greier å skaffe seg dette og om husleiene utgjør et urimelig kraftig press på økonomien for de enkelte husholdene. Vi skal gjøre noen sammenstillinger av aggregerte opplysninger om inntekt og husleie som bidrar til å belyse det siste av disse to spørsmålene.

I 2010 var nedre decil i fordelingen av inntekt etter skatt per forbruksenhet i *Hele landet* på 180.000 kroner. I Oslo var den tilsvarende størrelsen i Oslo betydelig lavere med 155.000 kroner⁶, til sammenligning var den på 184.000 kroner i Nordland. Om vi bruker den nest nederste decilen (dvs. 20-persentilen) blir inntektsnivået i Oslo 199.000 kroner og i Norge under ett på 218.000 kroner. Den årlige gjennomsnittshusleien slik vi har målt den er i Oslo og Bærum på 107.820 kroner i 2010, mens gjennomsnittet i landet som helhet ligger på 66.000 kroner.

En enslig som leier til gjennomsnittshusleien i Oslo vil da ha 3.900 kroner til rådighet til mat, transport og annet nødvendig og unødvendig forbruk samt sparing per måned om han har en inntekt lik nedre decil. Om inntekten er nest nederste decil vil hun ha 7.600 til rådighet til annet. Betrakter vi i stedet tallene for landsgjennomsnittet finner vi at den som har inntekt lik nedre decil har 9.500 til rådighet til annet enn bolig, mens den som har inntekt lik nest nederste decil har 12.650 til rådighet per måned.

De situasjonene som er beskrevet overfor beskriver ganske tøffe privatøkonomiske situasjoner, men kanskje ikke umulige situasjoner? Videre viser de at det for mange nok er hensiktsmessig å søke leieboliger i markedssegmenter med lavere leier enn gjennomsnittsnivået. Tabellen 2 viser at det er variasjon i husleiene. Min, muligens litt kontroversielle

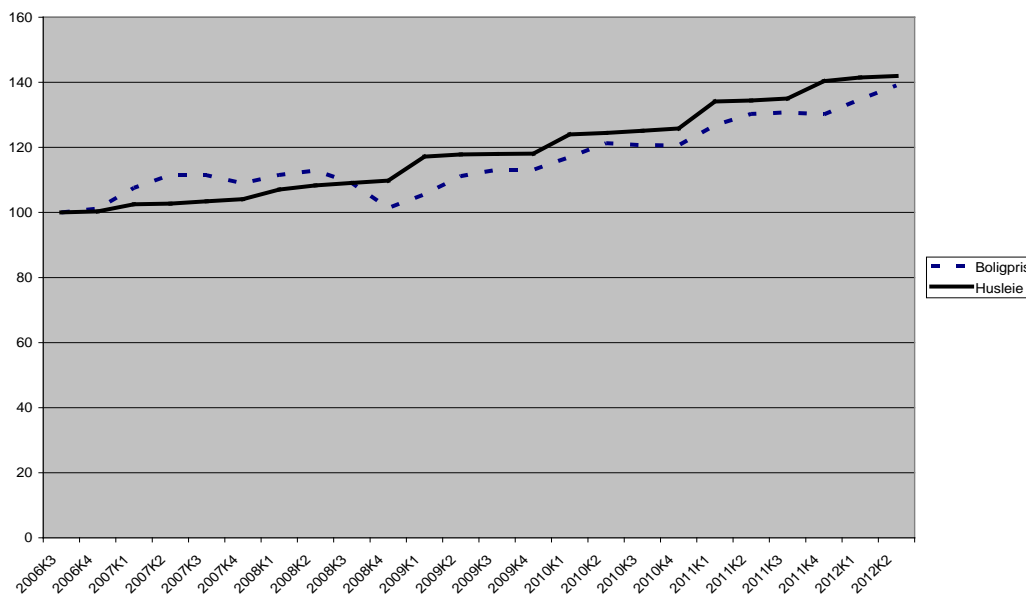
⁶ Dette er et mønster en kan gjenfinne i svært mange andre land. Hovedstadsområdet har den høyeste gjennomsnittsinntekten, det største innslaget av høye inntekter og det største innslaget av lave inntekter – også relativt sett. Det er altså vanlig at (inntekts-)ulikheten er større i hovedstadsområdene enn i hele nasjonene. Norge er ikke noe unntak i så måte.

tolkning, er at den typen talløvelser vi har gjennomført her viser at en av årsakene til at vi har såpass høye husleier i mange markedssegmenter er at det er så mange som har pengemessig kapasitet til å betale dem.

I tolkningene av dette merker vi oss at husleiene fra midten av 2010 til fjerde kvartal 2011 i gjennomsnitt har steget med om lag 21 %.

Neste spørsmål vi så tar opp er forholdet mellom prisene og prisutviklingen for kapitalobjektet bolig og husleiene og deres utvikling over tid. Dette innleder vi med en figur betraktning hvor vi normaliserer både priser (hentet fra SSBs boligprisindeks) og husleier slik at de er lik 100 i 3. kvartal 2006.

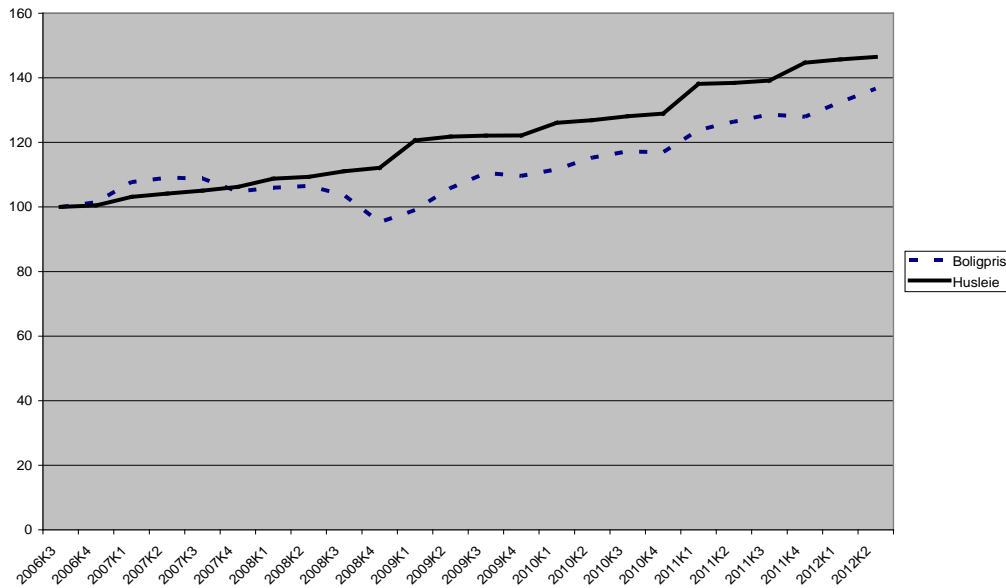
Figur 4, Boligpriser og husleier i Norge samlet sett, 2006:3=100



Over den spesielle perioden (2006-2012) vi betrakter her har leie- og eiermarkedet i landet sett under ett, fulgt hverandre relativt nært. De gjennomsnittlige husleiene har steget med 41,9 prosent mens boligprisene har steget med 39,0 prosent. Fra figuren ser vi at boligprisene hadde en tydelig dupp høsten 2008. Hvis vi i stedet for å måle gjennomsnittsutviklingen fra 2006 til 2012 måler fra siste kvartal tar utgangspunkt i høsten 2008 finner vi boligprisveksten har vært sterkere enn veksten i husleiene (hhv. 37,2 og 29,3 prosent).

En kan så spørre seg om det er noe særlig forskjell mellom utviklingen i Norge totalt sett og i hovedstadens boligmarked. Det illustrer vi i figur 5.

Figur 5, Boligpriser og husleier i Oslo inkludert Bærum, 2006:3=100



Selv om både priser og husleier ligger klart høyere i Oslo og Bærum enn landsgjennomsnittet er ikke bildet av forholdet mellom husleieindeksen og en husleieindeks veldig forskjellig i Oslo/Bærum, enn det som det er i landet som helhet. Fra 2006 fram til i dag har boligprisene i hovedstadsområdet steget med 36,7 prosent mens husleiene har steget med 46,5 prosent. Som for landet som helhet: konklusjonen om at husleier har steget kraftigere enn boligprisene avhenger av måleperioden. Hvis vi starter nede i prisdumpen høsten 2008 finner vi at boligprisene har steget med 43,5 prosent, mens husleiene har steget med 30,6 prosent.

I figurene 4 og 5 har vi betraktet husleier og boligpriser over en relativt kort periode. Midtveis i denne korte perioden gjennomgikk vi en finanskrisen som traff markedet for eide boliger på en helt annen måte enn den traff leiemarkedet. Det sier seg derfor selv at det er begrenset hvor mye vi kan generalisere ut fra disse dataene – vi kan for eksempel ikke si noe viktig om langtidstrender. Hvis vi likevel skal prøve oss på en konklusjon kan vi si at de to markedene til en viss grad har fulgt hverandre, samtidig synes det som det er en (god) del støy i måten de følger hverandre.

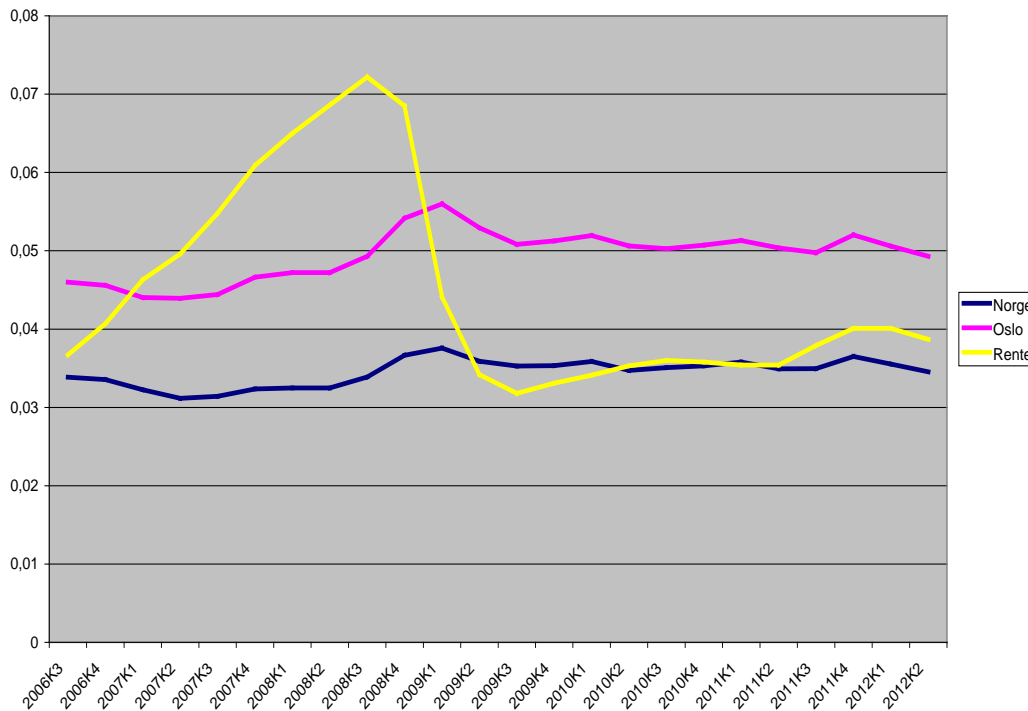
Det er gode grunner til å tro at det er en sammenheng mellom boligpriser og husleier – og at rentesatsen spiller en betydelig rolle for hvordan denne sammenhengen faktisk ser ut, se Blackley og Follain (1996) og Nordvik (2000). Sammenhengen mellom rente, boligpriser og husleier kan være relativt kompleks. Spesielt er det gode grunner til å tro at det er slik i et boligmarked som det norske hvor boliger i stor grad kan flyttes mellom eie- og leiesegmentet i markedet uten at det påløper juridiske konverteringskostnader av betydning.

Ved hjelp av de dataene vi har presentert overfor (i tillegg til gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for eide boliger) skal vi så betrakte balansen mellom eier og leiemarkedet for bolig. Det vi gjør er at vi antar at eide og leide boliger ligner hverandre⁷ og at vi betrakter husleien som

⁷ Det er opplagt korrekt at de ligner på hverandre. Det er imidlertid ikke empirisk sett opplagt at de ligner så mye på hverandre at det gir mening å sammenligne dem direkte. Vi vet at leide boliger ofte har lavere kvalitet enn de eide boliger har. Dette skulle kanskje innebære at vi overvurderer boligverdier når vi beregner bruttoavkastningsrater, og at vi dermed undervurderer bruttoavkastningen.

en viktig komponent i avkastningen på boliger som leies ut. Vi tar utgangspunkt i priser og husleier i 2006. Priser per kvadratmeter er ikke lett tilgjengelig for den samme regioninndelingen som det vi har for husleiene. Vi presenterer derfor bare tall for Oslo (inkludert Bærum) og for Norge under ett. Ved å kombinere data for omsatte borettslagsboliger og selveierbolig finner vi en kvadratmeterpris for Oslo/Bærum på 30.500 kroner i tredje kvartal 2006, mens vi for landet totalt sett finner en pris på 26.000 kroner.

Figur 6, Rentesatser og beregnet bruttoavkastning ved utleie av bolig



Figuren 6 viser at det er en viss samvariasjon mellom husleier og bruttoavkastningen på utleide boliger. Samvariasjonen er på ingen måte perfekt. I akkurat den perioden vi betrakter her har vi et relativt kraftig hopp oppover i rentene og et kraftig fall. Bruttoavkastningene beveger seg stort sett i samme retning, men langt fra så kraftig.

Perioden fra tredje kvartal 2008 til første kvartal 2009 er interessant i vår sammenheng. Perioden preges av at en finanskrisen traff oss ganske hardt⁸ og at norske myndigheter brukte rentereduksjoner som et virkemiddel for å holde aktivitetsnivået oppe. At andre lands sentralbanker også brukte 'rentevåpenet' bidro også til norske rentereduksjoner. Nettopp i denne perioden steg bruttoavkastningen på utleide boliger. Vi ser tre sannsynlige forklaringer på dette:

- i) Det var en periode med stor usikkerhet, også på boligmarkedet. Det er ikke urimelig å tro at eiere som leide ut ønsket en ekstra kompensasjon for å sitte med

⁸ Med et innadventt norsk blikk er det riktig å si at finanskrisen traff oss hardt. Med et kryssnasjonalt komparativt blikk kan en kanskje si at vi ikke ble så hardt truffet.

boligene i stedet for å selge dem. Dette på grunn av den betydelige risikoen for prisfall på bolig.

- ii) Usikkerheten, sammen med en periode med betydelige vansker med å få lån, gjorde at svært mange (spesielt blant unge voksne) utsatte en overgang til eie. Vi hadde sannsynligvis en uvanlig høy etterspørsel etter leide boliger nettopp i denne perioden.
- iii) Boligprisene falt noe gjennom perioden. Dette førte til at den umiddelbare kortsiktige bruttoavkastningsraten vi måler her automatisk steg i alle eksisterende leieforhold hvor husleien ikke ble endret.

Verken data eller den tiden vi har til rådighet tillater en analyse som identifiserer hvilken av disse mekanismene som var viktigst og om en av dem driver hele mønsteret. Vi kan imidlertid forkaste én hypotese om at hele økning kommer av trege husleier i eksisterende leiekontrakter og fallende boligpriser. Både i Oslo og i landet som helhet steg husleiene gjennom perioden. Vår vurdering er at alle disse tre mekanismene vi beskriver her har vært med og bidratt til de observerte økningene av bruttoavkastningsratene. Dette er samtidig en indikasjon på at leie-markedet reagerer på endringer i etterspørsel og kostnader – også på relativt kort sikt.

Greier markedet å framskaffe et tilstrekkelig antall leide boliger

Det er velkjent at en del hushold i Norge sliter økonomisk. Det store flertallet har det bra. I det store og hele bestemmes boligpriser og husleier gjennom frie transaksjoner på markedet. I en slik situasjon er det en stor risiko for at (inntekts)svake hushold vil få problemer på boligmarkedet. Dette rapporteres da ofte i media og offentlighet.

De problemene som rapporteres er alvorlige nok. Data hentet fra leiemarkedsundersøkelsen viser oss imidlertid at det store flertall av leietakere med lave inntekter faktisk kan leie til leier som ikke tar fullstendig knekken på privat økonomien. Problemene er, ikke uventet, større i Oslo enn i landet sett under ett. Når vi tolker data på denne måten er det en svakhet at vi bare bruker husleieopplysninger hentet fra hele massen av leieforhold. Vi burde også hatt opplysninger om de husleiene nykommere i leiemarkedet står overfor – altså leier i nye leieforhold. En annen svakhet er at vi ikke har separate opplysninger om boligmarkedet i Stavangerområdet. Det er kjent at boligmarkedet i enkelte segmenter er enda strammere i Stavanger enn det er i Oslo.

Situasjonen er presset i Oslo, men vi merker oss at det finnes muligheter til leie til klart lavere husleier i andre deler av hovedstadsområdet. Vi merker oss for eksempel at mens Oslo har det høyeste nivået på husleiene. Samtidig var husleiene i nærområdet (gjennomsnitt Akershus) 30 prosent lavere i 2006. Denne forskjellen har vokst til 35 prosent mot slutten av 2011. Det synes altså ikke som at høye leier har presset ut leie-etterspørselen til omegnskommunene.

I dette notatet har vi beregnet en slags bruttoavkastningsrater for utleide boliger. Disse ligger i nærheten av rentesatsen (noen ganger under) og gir oss således ikke noe empirisk argument for å påstå at leietilbudet er så lavt at det tillater utleiere å ta noen form for knapphetsrente i sine husleier. Vurdert på denne måten kan en si at det synes som at markedet faktisk evner å

framskaffe nok leieboliger – eller for å uttrykke det på norsk sørge for at tilstrekkelig mange av boligene faktisk blir leid ut til en hver tid.

Før en trekker sterkere konklusjoner om markedet evner å framskaffe tilstrekkelig mange leieboliger trenger man mer informasjon om leieboerne og ikke minst om hvordan folk som ønsker en leid bolig, men ikke har råd til å betale leiene i markedet eller som rett og slett ikke finner seg en bolig faktisk ender opp med å bo. Typiske spørsmål en bør søke å besvare i en slik undersøkelse er:

- a) Er det mange som blir boende lenge hjemme hos foreldrene fordi de ikke greier å skaffe seg en bolig?
- b) Er det mange/noen som utsetter eller velger bort å flytte inn til sentrale områder fordi det er for vanskelig eller for dyrt å skaffe seg en leid bolig?
- c) Hvor stort omfang er det med deling av bolig, enten i form av tradisjonelle kollektiv eller på andre måter? Opplevs dette som problematisk?
- d) Har vi bostedsløse blant folk som kunne ha leid bolig selvstendig og på egenhånd, men som faktisk ikke har råd til det?

Uten at vi har sagt det eksplisitt kan man si at en del av resonnementene over om balanse i leiemarkedet eller om vi har nok leieboliger bygger på en slags likevektstankegang. Vi skal her så vidt berøre spørsmålet om hvorvidt det kanskje kan finnes mange likevekter i et leiemarked, og at det finnes mekanismer som fører oss til uheldige likevekter. Tenk først at det finnes to typer av leietakere: Gode som tar godt vare på boligen og betaler husleie uten ekstra innkrevingsinnsats og Dårlige som roter og slurver med både bolig og betaling. Før kontrakt kan ikke utleier skille mellom disse to typene. Tenk først en likevekt hvor husleien settes lik rente pluss gjennomsnittet av driftskostnadene for gode og dårlige leietakere. De gode må altså kompensere utleier for at det finnes dårlige leietakere og for at utleier ikke ser forskjell på dem. Det vil da kunne lønne seg for noen av de Gode å trekke seg ut av leiemarkedet og kjøpe selv. Det blir da behov for å sette opp leiene og flere Gode trekker seg ut. En slik prosess kan fortsette inntil det bare er Dårlige leietakere igjen i leiemarkedet. Akerlof (1970) analyserte samme type mekanisme i den berømte artikkelen om *The market for lemons*.

Vi har et leiemarked hvor de aller fleste (delvis på grunn av skattesystemets utforming) har en plan om å flytte over til en leid bolig og dette kjenner utleierne til. Tilbudet tilpasses derfor til dem som etterspør bolig for en kortere periode. Dermed svekkes incitamentet for folk som kunne ha tenkt seg å ha tilbrakt lengre tid i en leid bolig. Dette blir en annen variasjon over mekanismer av den typen Akerlof (1970) analyserte.

Litteratur

Akerlof, G. (1970), 'The Market for Lemons: Quality Uncertainty and the Market Mechanism', *Quarterly Journal of Economics* 89:488-500

Amundsen, Eirik S. (1985), 'Moving Costs and the Microeconomics of Intra-urban mobility', *Regional Science and Urban Economics* 15 (1985) 573-583. North-Holland

Blackley, Dixie and James Follain (1996), 'In Search of Empirical Evidence that Links Rent and User Cost' Regional Science and Urban Economics Vol. 26, 409-431

Gulbrandsen, L. red. (2006), Bolig og levekår 2004, NOVA rapport, 3/06

Hansen, JD and M. Skak (2008), Adaptation investments and homeownership, Journal of Housing Economics, 17 (1), 102-115

Muth, R.F. (1974), 'Moving Costs and Housing Expenditures' Journal of Urban Economics, vol. 2, 1974 pp 108-125

Nordvik, V (1995), 'Prices and Price Expectations in the Market for Owner Occupied Housing', Housing Studies, Vol. 10, No. 3, 1995 ss. 365-380

Nordvik, Viggo (1996), 'Mot et mer ustabilt leiemarked?' Samfunnsspeilet nr. 4/1996 10. årgang

Nordvik, V (2000), 'Norsk økonomisk nasjonalrapport', i Årbok for Nordisk Skatteforskning 2000, red Kristina Ståhl, Universitetsforlaget, Oslo

Nordvik, V (2000), 'Tenure flexibility and the Supply of Private Rental Housing' Regional Science and Urban Economics, **30**, 59-76

Nordvik, V (2001), 'Moving Costs and the Dynamics of Housing Demand' Urban Studies, **19** (3), 519-533

Poterba, J.M. (1984), 'Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing. An Asset Market Approach' Quarterly Journal of Economics, 99: 729-752

Røed Larsen E. og DS Sommervoll (2011), 'Prisdannelsen I det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse' Notat til Boligutvalget

Sandlie, HC red. (2010), Bolig og levekår i Norge 2007 – En artikkelsamling, NOVA, rapport 2/10