



BS ritgerð í hagfræði

**Húsnæðishagfræði
Sérstaða húsnæðis á markaði**

Kjartan Dige Baldursson

Þórólfur Matthíasson

Hagfræðideild

Febrúar 2013



HÁSKÓLI ÍSLANDS

Húsnæðishagfræði
Sérstaða húsnæðis á markaði

Kjartan Dige Baldursson

Lokaverkefni til BS-gráðu í hagfræði

Leiðbeinandi: Þórólfur Matthíasson

Hagfræðideild

Félagsvísindasvið Háskóla Íslands

Febrúar 2013

Húsnæðishagfræði

Ritgerð þessi er 12 eininga lokaverkefni til BS prófs við Hagfræðideild,
Félagsvísindasvið Háskóla Íslands.

© 2013 Kjartan Dige Baldursson

Ritgerðina má ekki afrita nema með leyfi höfundar.

Prentun: Háskólaprent

Reykjavík, 2013

Formáli

Þessi ritgerð er 12 ECTS eininga lokaverkefni til BS gráðu við Hagfræðideild Háskóla Íslands. Verkefnið fjallar um einkenni húsnæðismarkaðs og sérstöðu. Leiðbeinandi við verkefnið var Þórólfur Geir Matthíasson, prófessor við Hagfræðideild Háskóla Íslands og fær hann bestu þakkir fyrir góða leiðsögn og hjálpsemi.

Útdráttur

Húsnæðismarkaðurinn mikilvægur út frá næstum því öllum sjónarmiðum og því áhugavert viðfangsefni út frá hagfræðilegu sjónarmiði. Markaðurinn er fyrst skoðaður samvæmt hefðbundnu nýklassísku hagfræðilíkani og gert ráð fyrir að framboð sé til skamms tíma mjög ónæmt fyrir verðbreytingum. Ýmsar forsendur sem gert er ráð fyrir að séu uppfylltar þegar fjallað er um samkeppnismarkað eru brotnar eða brenglaðar og þessum markaðsbrestum þarf að gera skil þegar húsnæðismarkaðurinn er skoðaður. Hugtökin dvalareining og húsnæðisþjónusta eru kynnt til sögunnar. Misleitni, varanleiki og sú staðreynd að húsnæðiskaup fela í sér bæði fjárfestinga og neyslupátt eru meðal áhugaverða einkenna húsnæðismarkaðsins og er farið yfir áhrif þeirra á markaðinn sem slíkan. Kaupandi húsnæðisþjónustu stendur einnig frammi fyrir ákvörðun hvort húsnæði skuli keypt eða hvort eigi að leigja húsnæðisþjónustu. Vegna mikilvægi markaðarins hefur hið opinbera haft mikinn áhuga á þessum markaði sem endurspeglast vel í öllum því flókna lagaumhverfi sem sett hefur verið utan um húsnæði og inngrip hafa því verið mikil af hálfu hins opinbera. Rökin sem færð hafa verið fyrir inngripunum eru ytri áhrif húsnæðis og jafnaðarstefna en með henni er unnið gegn búsetulegum aðskilnaði þjóðfélagshópa. Að lokum er farið yfir raunáhrif þessara áhrifa í ljósi sérstakra eiginleika húsnæðismarkaðarins. Húsnæðismarkaðurinn er ekki einn markaður heldur aðgreindur markaður með marga undirmarkaði og gerir það að verkum að það er ekki til ein besta eða rétta opinbera stefnan við húsnæðismarkaðinn.

Efnisyfirlit

Formáli	4
Útdráttur	5
Efnisyfirlit	6
Myndaskrá	8
Töfluskrá	8
1 Inngangur.....	9
2 Húsnæði á samkeppnismarkaði.....	12
2.1 Samkeppnismarkaður með húsnæðisþjónustu	12
2.1.1 Eftirspurn eftir húsnæði.....	14
2.1.2 Framboð á húsnæðismarkaði	16
2.2 Húsnæðisþjónusta sem einsleit vara	18
3 Einkenni húsnæðis).....	21
3.1 Varanleiki (durability).....	21
3.2 Misleitni húsnæðis	23
3.3 Tvö tímabil.....	26
3.4 Óhreyfanleiki	26
3.5 Viðskiptakostnaður	26
3.6 Einokunarsamkeppni.....	27
4 Jaðarákvöðrun um leigumarkaðinn.....	30
4.1 Áhrif aðgengis að lánsfé	33
5 Verðmyndandi inngrip hins opinbera á húsnæðismarkað	34
5.1 Alemenn inngrip hins opinbera sakmvæmt samkeppnismódelinu	34
5.2 Verðþak á leiguhúsnæði.....	35
5.3 Ytri áhrif sem rök fyrir inngripum.....	37
5.4 Jafnaðarstefna.....	40

5.5	Framboð af húsnæði fyrir tekjulága	41
5.6	Hvernig er staðan á Íslandi í dag	42
6	Lokaorð og umræða	44
	Heimildaskrá	45

Myndaskrá

Mynd 1. Fjöldi kaupsamninga frá 1996-2012	11
Mynd 2. Markaðsjafnvægi	13
Mynd 3. Óteygin eftirspurn	16
Mynd 4. Óteygið framboð til skamms tíma	17
Mynd 5. Einokunarsamkeppni	28
Mynd 6. Íbúðarverð og greidd húsaleiga	32
Mynd 7. Íbúðaverð og greidd húsaleiga á raunvirði	32
Mynd 8. Fjöldi þinglýstra leigusamninga um íbúðarhúsnæði	33
Mynd 9. Bindandi hámarksleiga	37
Mynd 10. Pigovian skattar	40

Töfluskrá

Tafla 1. Mismunandi fermetraverð eftir staðsetningu	25
---	----

1 Inngangur

Í þessari ritgerð er húsnæði skilgreint á ákveðin hátt, sem kemur fram í kafla 2, en almennt er átt við stað þar sem fólk býr, sefur, fær afhendan póst á og hefur þak yfir höfuðið. Þetta er nokkuð víð skilgreining, en hér er ekki um að ræða skrifstofuhúsnæði, lagerhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, verslunarhúsnæði eða annað atvinnuhúsnæði. Hér eftir verður stutta orðið húsnæði, notað í stað hins lengra og óþjálla orðs íbúðarhúsnæði. Flestir búa einhversstaðar. Þó ekki allir. Talið er að 179 einstaklingar séu utangarðsmenn eða heimilislausir í Reykjavík (Morgunblaðið, 2012). Allir aðrir íbúar Reykjavíkur hafa heimili. Samkvæmt Hagstofunni búa 119.210 manns í Reykjavík á 3. ársfjórðungi 2012 (Hagstofa Íslands, 2012). Það þýðir að 0,15% af íbúum Reykjavíkur er heimilislausir en líklega er þessi tala ennþá lægri, þar sem eflaust eitthvað af þeim heimilslausu koma frá öðrum sveitarfélögum. Það er hægt að fullyrða að húsnæði sé nauðsynjavara hér á landi, þar sem veðurfar veldur því að ekki er hægt að lifa af án þess að hafa aðgang að upphituðu húsi. Þó er ekki allt sem sýnist í þeim efnum því þó allir þurfi húsnæði er ekki þar með sagt hversu stórt það húsnæði þarf að vera en upp að ákveðnu marki er húsnæði svo sannarlega nauðsynjavara. Húsnæði sem vara er þó mjög ólík flestum öðrum nauðsynjavörum þar sem það er oft stærsta eign eiganda ef neytandi á sitt eigið húsnæði og einn af stærri útgjaldarliðum hvort heldur húsnæði er leigt eða í eigu íbúans. Í húsnæðinu er mikill auður bundinn og má líta á húsnæðis kaup bæði sem fjárfestingu og neysluvöru. Verðteygni eftirspurnar eftir nauðsynjavörum er alla jafna óteygjin, í það minnsta til skamms tíma. Húsnæði sem er í eigu íbúa er jafn mikil fjárfestingareign og það er neysluvara og því býr eftirspurnarkúrfa húsnæðis ekki yfir sömu eiginleikum og eftirspurnarkúrfa annarra neysluvara. Það er ekki endilega gefið að eftirspurn minnki með hærra verði. Engu að síður er húsnæði ekki óæðri vara. (Dusansky, Koc, Onur, & Ilke, 2010)

Umráðaréttur íbúa yfir íbúðarhúsnæði er mismunandi. Eigandi húsnæðisins getur einnig verið íbúi, einkaaðilar geta átt húsnæðið sem þeir síðan leigja út í hagnaðarskyni, ríkið eða sveitarfélög geta átt húsnæði sem þau leigja eða úttdeila á einhvern hátt í velferðarskyni. Á húsnæðismarkaði er stig aðgreiningar hátt. Sérhvert hús er einstakt og

ekki til nema í einu eintaki og setur það sitt mark á verðmyndun. Mismunandi verð er á húsnæði eftir því í hvaða landi, á hvaða svæði, í hvaða borg og í hvaða hverfi í þeirri borg. Verðið á húsnæðinu segir til um margt fleira en aðeins verðmæti húsnæðisins sjálfs, þar sem margt annað skiptir máli.

Hið opinbera hefur ávallt mikil afskipti af þessari vöru sem endurspeglast í flóknu lagaumhverfi sem þau hafa skapað, oftast í þeim tilgangi að hjálpa neytendum að eignast sitt eigið húsnæði eða leigja á viðráðanlegum kjörum. Húsnæðisumræðan hefur lengi markast af því að allir eigi rétt á mannsæmandi húsnæði og það teljist jafnvel til mannréttinda. Mikilvægi húsnæðismarkaðsins fer heldur ekki framhjá neinum í ljósi þjóðhagfræðilegra stærða og hlutur húsnæðisútgjalda er stórt þegar Hagstofan reiknar neysluverðsvísitölur. Ýmis líkön hafa verið upp til þess að skýra húsnæðismarkaðinn og eru nýklassísku samkeppnislíkönin mjög góð til skilningsauka. En þar eru gefnar ýmsar forsendur til einföldunar sem standast bersýnilega ekki í raunveruleikanum. Tilraun hefur verið gerð til að koma húsnæði inn í þau líkön. Það er gert með skilgreingu á dvalareiningu sem gefur af sér húsnæðisþjónustu sem er varan, sem eftirspurn er eftir, og veitir neytendum nytjar. Það er hver dvalareining sem gefur af sér mismikið húsnæðisþjónustu og sú húsnæðisþjónusta er einsleit vara.

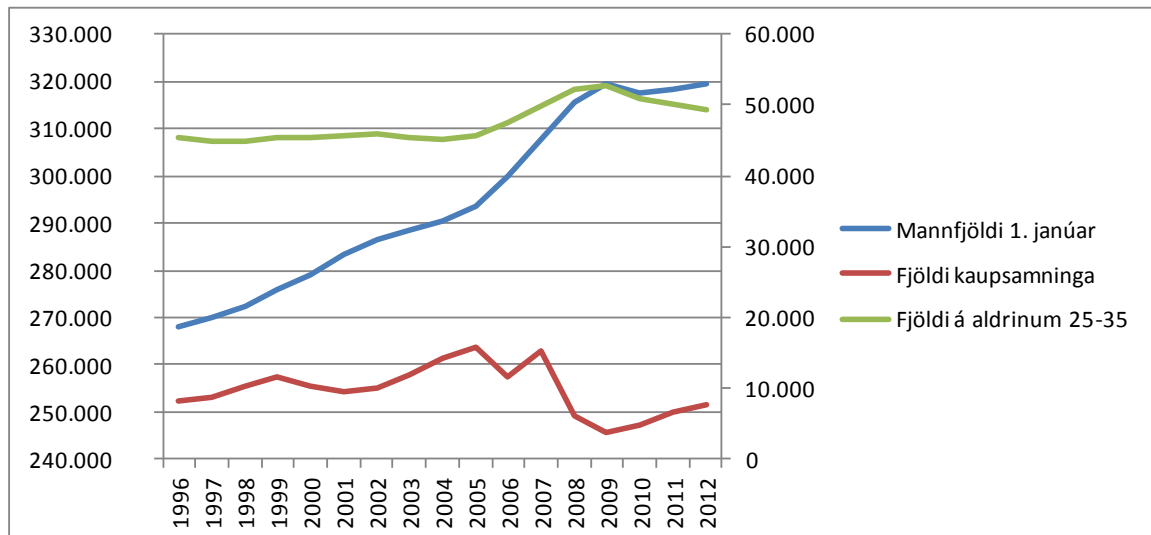
Allskonar einkenni á húsnæðismarkaðnum gera hann virkilega áhugaverðan sem slíkan. Aðgreindir markaðir eru staðreynd og gætu þeir komið í veg fyrir að sama stefna hins opinbera sé hin hagkvæmasta alls staðar. Ein helstu hagfræðirök fyrir inngripum hins opinbera eru jafnaðarstefna og ytri áhrif. Neikvæðu ytri áhrifin sem lélegt húsnæði gefur frá sér og jákvæðu ytri áhrifin sem gott húsnæði gefur frá sér. En hvernig reynt er að stuðla að minnkun neikvæðra ytri áhrifa til aukins heildarábata þjóðfélagsins er umdeilanlegt.

Þessi flókni markaður og sú staðreynd að húsnæði er ekki einsleit vara, þar sem auðvelt er að nálgast verð, leiðir til mikils viðskiptakostnaðar við kaup á húsnæðisþjónustu. Það getur skapað ákveðinn vanda varðandi ósamhverfar upplýsingar.

Varanleiki húsnæðis er einnig áhugaverður eiginleiki, sem gerir það að verkum að húsnæði er bæði fjárfestingarvara sem og neysluvara, en í nýklassískum líkönum er oftast gerður skýr greinarmunur þar á milli.

Með öll þessi einkenni húsnæðismarkaðsins, og vörunnar sem húsnæðisþjónusta er, þarf hið opinbera að vanda mikið til verka ef vel skal til takast og þurfa langtímsjónarmið að ráða för.

Á mynd 1 sést fjöldi kaupsamninga frá 1996 á lóðréttu ásnunum hægra megin og til hliðsjónar er mannfjöldi á lóðréttu ásnunum vinstra megin. Á grafinu er einnig að sjá samanlagðan fjölda þeirra sem eru á svo til skilgreindum húskaupaaldri 25-35 ára, en á þessum aldri er algengt að ungt fólk sé að ljúka námi, fara út á vinnumarkað og stofna fjölskyldu sem kallar á eigið húsnæði. Auðvitað tekur húsnæðisveltan til miklu stærra aldurskeiðs en áhugavert er að sjá að þrátt fyrir fjölgun fólks á húskaupaaldri frá 2003 þá er fjöldi kaupsamninga að minnka. Þarna spilar margt inn í og þá eflaust þyngst efnahagshrunið 2008 og óvissan sem því fylgdi og fylgir enn. Til að mynda hafa gengistryggð lán hafa verið dæmd ólöglegt en slík lán voru mjög algeng. Einnig hefur umræðan um verðtrygginguna farið hátt í fjölmiðlum og hjá fræðimönnum (Viðskiptaráð Íslands, 2012 og Ásgeir Jónsson ofl, Sigurður Jóhannesson ofl., 2012). Þetta óvissuástand ásamt erfiðara aðgengi að lánsfé skýrir eflaust að einhverju leyti hvers vegna leiguhúsnæði er að verða algengara form búsetu hérlendis.



Mynd 1. Fjöldi kaupsamninga frá 1996-2012

Heimild: Þjóðskrá Íslands 2012a og Hagstofan

Í ritgerðinni er leitast við að útskýra þann flókna markað sem húsnæðismarkaðurinn er og hvaða hagfræðilegu fyrirbæri það eru sem einkenna hann.

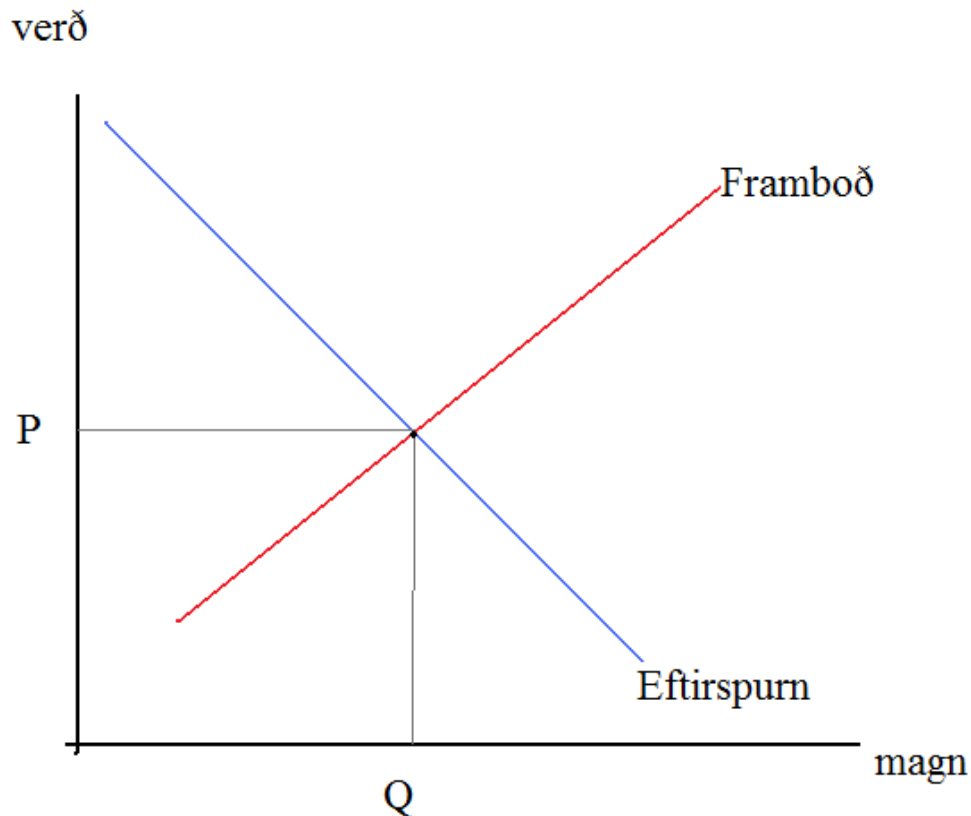
2 Húsnæði á samkeppnismarkaði

Þrátt fyrir alla þá sérstöku eiginleika sem húsnæði býr yfir sem vara, þá er áhugavert að byrja á því að skoða húsnæði á í ljósi nýklassískra hugmynda um samkeppnismarkað. Eins og fram hefur komið er húsnæðismarkaðurinn flókinn og ólíkur flestum öðrum vörumörkuðum. Ýmsar forsendur eru skilgreindar sem grundvöllur fyrir fullkominni samkeppni og eiga þær misvel við í raun um húsnæðismarkaðinn. Ein þessara forsenda er að varan sem seld er á markaðnum sé einsleit en þeirri forsendu er líklegast erfiðast að kyngja. Edgar O. Olsen (1969) kemst hjá þessu vandamáli þar sem hann birtir skilgreiningu á orðinu húsnæðisþjónusta til þess að geta gefið sér ýmsar forsendur en hans skrif byggjast að mörgu leyti á eldri skrifum eftir R. F. Muth (1960).

2.1 Samkeppnismarkaður með húsnæðisþjónustu

Fullkominn samkeppnismarkaður einkennist af sérstökum forsendum sem gera samkeppnina fullkomna út frá hagfræðilegum viðmiðum. Markaðurinn samanstendur af mjög mörgum kaupendum og seljendum og bæði fyrirtæki og neytendur eru verðþegar á markaði sem þýðir að hvorugir hafa sterka markaðsstöðu og geta ekki haft áhrif á verð. Engar aðgangshindranir eru á markaði og aðilar koma inn á markað og fara út af honum nokkuð fyrirhafnarlaust. Þetta leiðir til þess að aðilar munu koma inn á markað á meðan hagfræðilegur hagnaður er á borðinu og því er enginn hagnaður í jafnvægi á markaði með fullkominni samkeppni (Mankiw og Taylor, 2008). Ef fyrirtæki skila hagnaði mun hann hverfa með innkomu nýrra fyrirtækja þar til hagnaður er kominn niður í núll. Verslað er með vörur sem eru alveg eins, og því eru upplýsingar ekki kostnaðarsamar og ósamhverfar upplýsingar skapa engan vanda. Á markaði er heildareftirspurnarfallið eftir vöru samanlögð eftirspurn allra einstaklinga á markaði. Þetta er sýnt myndrænt á mynd 2 með niðurrhallandi eftirspurnarfallinu. Eftirspurnin er táknuð með niðurrhallandi ferli sem sýnir neikvætt samband milli hækkandi verðs og eftirspurns magns eða með öðrum orðum jaðargreiðsluvilja neytenda. Á mynd 2 er verð á lóðrétta ásnum og magn á lárétta ásnum. Breytingar á verði leiða til færslu eftir eftirspurnarfallinu en aðrar breytingar en verðbreytingar sem hafa áhrif á eftirspurt magn munu valda hliðrun á eftirspurnarferlinum sem er fall af mörgum þáttum. Til einföldunar má rita

eftirspurnarfallið eftir vöru x sem $x(p_x, p_y, I)$ þar sem p_x er verð á eftirspurðri vöru, p_y er verð á öðrum vörum, sem geta verið staðkvæmdarvörur eða stuðningsvörur, og I eru tekjur. Þetta fall er mjög einfaldað og ætti í raun að vera fall af öllum þeim þáttum sem hafa áhrif á eftirspurn eftir umræddri vöru x .



Mynd 2. Markaðsjafnvægi

Heimild: Mankiw og Taylor, 2008

Á myndinni næst jafnvægi þar sem niðurrhallandi eftirspurnarferillinn og upphallandi framboðsferillinn skerast. Í því jafnvægi er jafnvægisverð P og jafnvægismagn Q og í þeim punkti er heildarábati hámarkaður sem er samanlagður ábati neytenda og seljenda. Neytendaábatinn afmarkast af þríhyrningnum ofan við jafnvægisverðið sem afmarkast af eftirspurnarferlinum á myndinni og framleiðendaábatinn er neðan við jafnvægisverðið og afmarkast af framboðsferlinum. Þegar markaðurinn og aðstæður eru hliðhollar kaupendum þá fá þeir líklega til sín stærri hluta af ábatanum. En hins vegar ef markaðurinn er hliðhollur seljendum er mikil eftirspurn eftir húsnæði en framboð er lítið. Markaðurinn er lengi að aðlaga sig að slíkum aðstæðum þar sem það tekur langan

tíma að byggja ný hús og auka framboð. Í þannig aðstöðu er markaður hliðhollur seljendum og verðið sem þeir geta fengið fyrir eign sína er ofan við það sem hann hefði sætt við við og ábati hans er líklega meiri en kaupanda. Framboðsfallið er upphallandi ferill sem lýsir sambandi á milli framboðs vöru og verðs. Meiri vilji er til framleiðslu þegar verð er hátt. Heildarframboðsfallið er líkt og heildareftirspurnarfallið, samanlagt framboð framleiðenda á markaði (Mankiw og Taylor, 2008; Snyder og Nicholson, 2008).

2.1.1 Eftirspurn eftir húsnæði

Heildareftirspurn eftir húsnæði er ólík til skamms tíma og langs tíma. Til skamms tíma skýrist eftirspurn að miklu leyti af tekjum, væntum tekjum í framtíðinni og aðgengi að lánsfé og vaxtakjörum. Til langs tíma ræðst heildareftirspurnin meira af mannfjölda, samsetningu hans eftir aldri og tekjudreifingu. Mörg áhugaverð einkenni hafa áhrif á eftirspurnarfallið og flækja það til muna, en almennt form af heildareftirspurnarfallinu má setja fram sem

$$Q = q(Y, P_h, P_o, T),$$

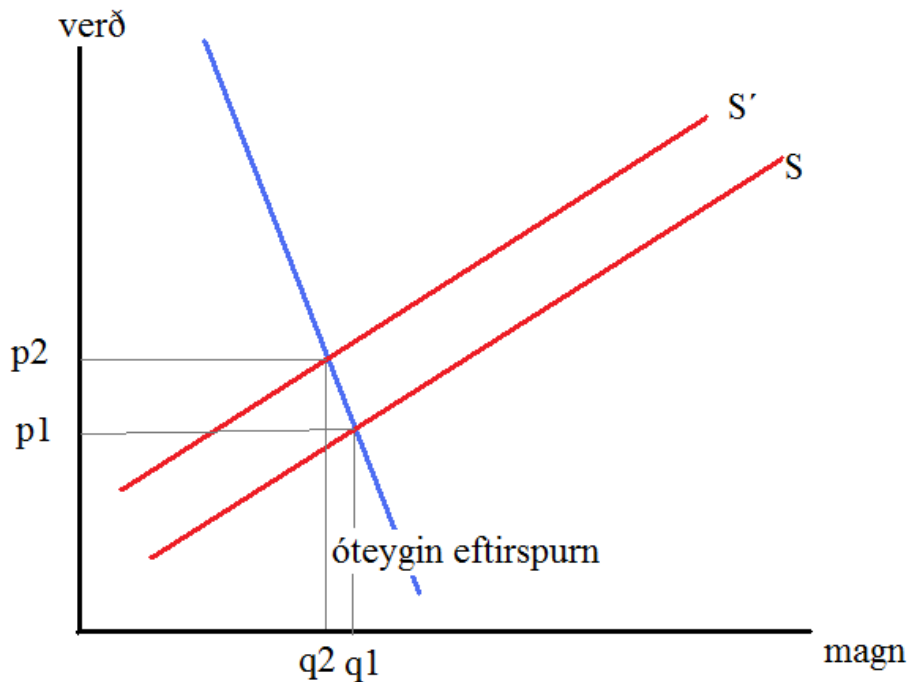
þar sem Q er neysla húsnæðis, Y eru tekjur heimils, P_h er verð á húsnæði, P_o er vigur af verðum á annarri vöru og þjónustu en húsnæði, og T er vigur af smekk neytenda (Megbolugbe, Marks og Schwartz, 1991). Ótal atriði spila spila inn í eftirspurnina, bæði atriði sem tengjast húsnæðinu beint svo sem aldur og ástand húsnæðis. Svo eru atriði sem tengjast húsnæðinu óbeint svo sem glæpatíðni á svæðinu og gæði skóla í nágrenninu. Áhrifum þessa þátta er reynt að koma fyrir í vigrinum T í eftirspurnarfallinu. Neysla húsnæðis sem einkagæða er augljós en það eru þessi óbeinu áhrif á húsnæði, glæpatíðni, nágrannaskólar og aðgangur og neysla að öðrum almannagæðum sem gefur húsnæði ákveðin einkenni almannagæða. Þar sem hið opinbera er oft hagkvæmasti framleiðandi almannagæða hafa þau mikil áhrif á húsnæðismarkaðinn hvort sem fólki líkar það betur eða verr.

Teygni lykilhugtak þegar reynt er að átta sig á mörkuðum. Teygni er lýsandi hugtak sem mælir hlutfallsleg áhrif einnar breytu á aðra. Þannig mælir teygni næmni markaðarins fyrir breytingum. Ef fjallað er um húsnæðisþjónustu sem umrædda vöru, þá mælir tekjuteygni eftirspurnar næmni eftirspurnar við breytingar á tekjum. Teygni er mismunandi eftir því hvernig vöru er verið að ræða um. Venjulegar vörur hafa meðalteygni, lúxusvörur hafa mikla teygni en nauðsynjavörur hafa mjög litla teygni og

hafa verðbreytingar ekki mikil áhrif á eftirspurt magn þar sem vörurnar eru nauðsynlegar og líklega er mjög erfitt eða ómögulegt að minnka neyslu á þeim án þess að verða fyrir verulegri skerðingu.

Verðteygni húsnæðis lýsir því hversu næmir kaupendur eru fyrir verðbreytingum á húsnæði. Verðteygni húsnæðis veltur að hluta til á því hversu nauðsynlegt það er fyrir kaupandann að kaupa húsnæði. Ef kaupandinn telur leiguhúsnæði og eigin íbúðarhúsnæði vera staðkvæmdarvörur, þá fer teygnin einnig eftir leiguverði. Tekjuteygni lýsir því hvernig eftirspurn breytist með breyttum tekjum kaupanda. Ef um er að ræða fyrsta húsnæði eða fyrstu leiguíbúð, er hægt að segja að um nauðsynjavöru sé að ræða. Einhverstaðar verða allir að búa. En ef verið er að skipta um íbúð eða hús til að komast í eitthvað stærra eða hentugra eða jafnvel kaupa sér húsnæði nr. 2 þá er oft ekki lengur um nauðsynjavöru að ræða heldur er komið út í normalvörur og lúxusvörur og teygnin eykst mikið. En ef athuguð eru kaup eða leiga á fyrsta húsnæði er oftast um nauðsynjavöru að ræða og teygnin ekki mikil. Því hafa verðbreytingar og lánskjarabreytingar á húsnæði, sem er í þeim flokki að geta talist sem fyrsta húsnæði, mikil áhrif þegar um nauðsynjavöru er að ræða og staðkvæmdarvöruteygni er mjög mikil. Þetta þýðir að ef leiguverð hækkar þá munu neytendur líklegast ekki vera lengi að

bregðast við og fara yfir í keypt húsnæði í staðinn.



Mynd 3. Óteygin eftirspurn

Heimild: Mankiw og Taylor, 2008

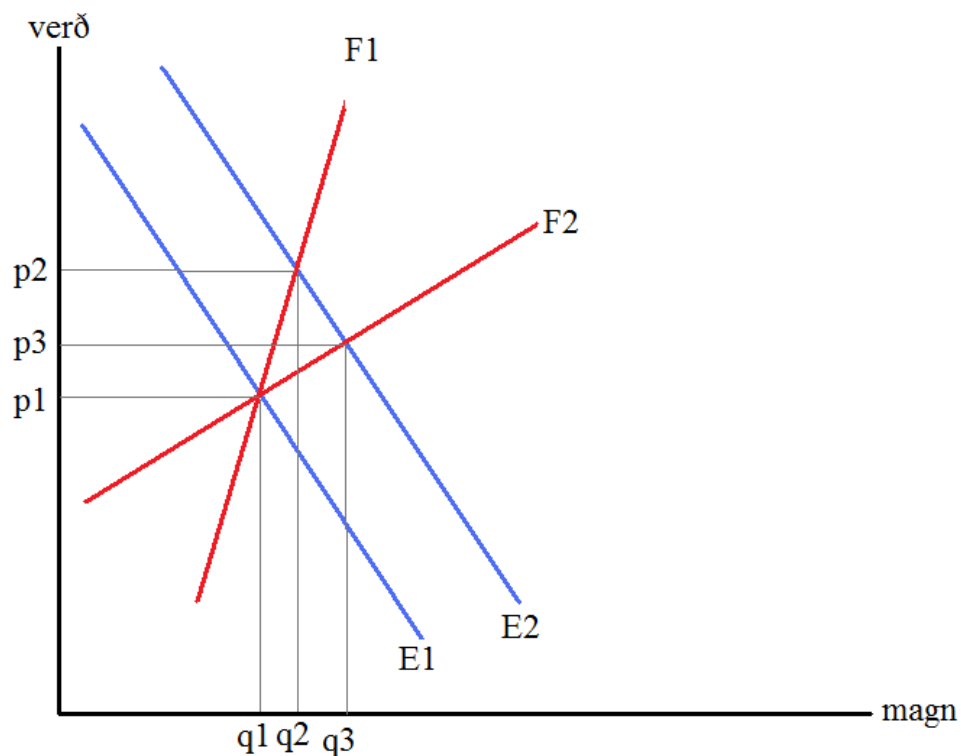
Á mynd 3 er áhrifum óteyginnar eftirspurnar lýst myndrænt. Niðurhallandi eftirspurnarkúrfan er brött og verðbreytingar hafa ekki mikil áhrif á eftirspurn. Þetta sést á mynd 3 þegar framboðskúrfan S, hliðrast upp og til vinstri yfir í S' þar sem jafnvægisverð hefur hækkað hlutfallslega meira en eftirspurn þar sem verðið fór úr p1 yfir í p2 en eftirspurnin fór úr q1 yfir í q2. Því er óteygin nauðsynjavara, til að mynda húsnæði, viðkvæmt gegn framboðsbreytingum.

2.1.2 Framboð á húsnæðismarkaði

Til skamms tíma er hægt að segja að framboð á húsnæðismarkaði sé fast og ákvarðist aðeins af því húsnæðismagni sem sé til staðar. Húsnæðismarkaðir aðlaga sig með miklum tögum sem útskýrist af því að það tekur tíma að framleiða nýtt húsnæði, það þarf að sækja um leyfi, hanna húsnæðið og síðan að lokum byggja það. Því má segja að framboð af húsnæði sé fast til skamms tíma en ekki til langs tíma. Aukinni eftirspurn eftir húsnæði er mætt með einhverju af eftirfarandi viðbrögðum. Nýtt húsnæði er byggt,

gamalt húsnæði er lagað og gert upp (og þar með er húsnæðismagnið aukið) eða húsnæði er flutt á milli undirmarkaða þ.e. fært úr markaði með dýrt húsnæði yfir í markað með ódýrari húsnæði. Nýtt húsnæði er aðeins byggt ef að kostnaðurinn við að byggja það er lægri en verðið sem mun fást fyrir húsnæðið og því er líklegt að framboð af dýru húsnæði, ætluðu tekjuhærra fólki, sé meira vegna þess að það er oft hagkvæmara.

Framboð er tregbreytanlegt. Afleiðingar þess að framboðshliðin aðlagar sig með tölum hlýtur að vera sú að hliðrun á eftirspunarferlinum, sem gæti orsakast af auknum fjölda fólks á húsnæðis kaupaldri, veldur mikilli verðhækkun. En líklega er framboðið ekki alveg fast, heldur bara virkilega óteygið og því næstum því lóðrétt lína. Til skamms tíma getur verð á fasteignamarkaði og einnig leigumarkaði því sveiflast mikið. Mögulega gæti markaðurinn yfirkotið eftirspurnina þegar framleiðendur fara að byggja. Það er aldrei hægt að vita með fullu hvernig eftirspurnin verður og því er mjög erfitt fyrir markaðinn að aðlagast fullkomlega.



Mynd 4. Óteygið framboð til skamms tíma

Heimild: Mankiw og Taylor, 2008

Á mynd 4 er jafnvægisstaða í upphafi við jafnvægisverðið p_1 og jafnvægis magnið q_1 . Eftirspurn er tiltölulega ótegygin sem sýnt er með frekar bröttum niðurhallandi eftirspurnarferli E1 og framboð er næstum því fast til skamms tíma sem er sýnt með næstum því lóðréttum framboðsferli F1. Ef eftirspurnin hliðrast út til hægri, sem getur gerst vegna breytinga á þáttum sem hafa áhrif á eftirspurn öðrum en verði, og eftirspurnin fer úr E1 yfir í E2 og þar sem framboð er næstum því fast til skammst tíma, þá næst skammtímajafnvægi við verðið p_2 og magnið q_2 . Til langs tíma nær markaðurinn líklega að aðlaga sig að þessari breyttu eftirspurn og framboðið eykst þar sem nýji framboðsferilinn er F2 og langtímajafnvægi næst í þeim punkti þar sem jafnvægisverðið er p_3 og jafnvægis magnið er q_3 .

2.2 Húsnæðisþjónusta sem einsleit vara

Margar tilraunir hafa verið gerðar til þess að búa til einhvers konar spálíkan fyrir húsnæðismarkaðinn. Þessar mörgu tilraunir koma til vegna þess hversu flókinn markaðurinn er og hversu miklu máli hann skiptir. Hefðbundið nýklassískt hagfræðilegt líkan er mikil einföldun en þó er hægt að nota það til skilningsauka ef ýmsum forsendum er breytt eða eða þær einfaldaðar til muna. Í grein eftir Edgar O. Olsen (1969) er húsnæðismarkaðurinn skoðaður sem samkeppnismarkaður með húsnæðisþjónustu þar sem einsleit vara er seld. Forsendurnar fyrir því líkri nálgun eru að fjöldi kaupenda og seljanda á markaði sé mikill, kaup og sölur einstakra aðila eru lítil í magni í samanburði við heildina, engin samvinna á milli kaupenda og seljenda, engar aðgangshindranir inn á markað hvorki fyrir seljendur eða kaupendur, bæði framleiðendur og neytendur hafa fullkomnar upplýsingar um verð og nýta sér högnunartækifæri, engar geðþóttahömlur eru settar á eftirspurn, framboð, verð á húsnæðisþjónustu eða aðföng til húsnæðisþjónustu. Að lokum er gert ráð fyrir að húsnæði sé einsleit vara. Það er þessi síðasta forsenda um að húsnæði sé einsleit vara sem er ef til vill mesta einföldunin, þar sem augljóst er að húsnæði er alls ekki einsleit vara. Þessar forsendur eru hinar hefðbundun forsendur sem eru nægilegar til þess að styðja samkeppnismarkað (Olsen, 1969). Til þess að réttlæta það að einhverju leyti að gera ráð fyrir því að húsnæði sé einsleit vara, þá er nýtt hugtak kynnt til sögunnar. Eining sem kölluð er *húsnæðisþjónusta* er ómælanleg eining og aðeins fræðilegt hugtak til útskýringar líkt og nyt (e. utility). Hvert húsnæði, eða öllu heldur hver dvalareining, (e. dwelling unit) gefur

af sér eða framleiðir eitthvað ákveðið magn eða gæði af þessari svokölluðu húsnæðisþjónustu. Húsnæðisþjónustan er einsleit vara og það eina sem skiptir neytendur máli er sú húsnæðisþjónusta sem hver dvalareining gefur af sér á ákveðnum tíma. Þetta er mikil einföldun en hentug til skilnings og mjög áhugaverð. Dvalareining er pakki sem samanstendur af ákveðnu magni af fjármagni sem er hér kallað húsnæðismagn (e.housing stock)¹. Sumar dvalareiningar gefa af sér 10 einingar af húsnæðisþjónustu og aðrar dvalareiningar sem samstanda af meira húsnæðismagni til dæmis 20, af sér 20 einingar af húsnæðisþjónustu. Húsnæðismagn er stærð sem er virði alls húsnæðis á markaðnum og er einnig ómælanlegt að miklu leyti. Að sjálfsögðu er hægt að mæla fjölda bygginga og fjölda nýbygginga en erfitt er að mæla fyrningu og viðhald sem spornar við hrörnun eða jafnvel bætir húsnæðið og ætti því að stækka eða auka húsnæðismagnið. Með þessar skilgreiningar er hægt að nýta sér hefðbundna nýklassíska rekstrarhagfræði til útskýringar á markaðnum. Á þessum samkeppnismarkaði sem Olsen og Muth gera ráð fyrir, er verðið per einingu af húsnæðisþjónustu það sama fyrir pakka² af öllum stærðum af húsnæðisþjónustu. Verð á einingu er það sama og langtíma meðalframleiðslukostnaður. Gerum nú ráð fyrir að verðið á einingu af einni ákveðinni stærð af húsnæðisþjónustupakka sé hærra en langtíma meðal framleiðslukostnaður og framleiðendur eru þá að fá hagfræðilegan hagnað. Ef markaðurinn er þannig að einhver ein ákveðin stærð af húsnæðisþjónustu pakka gefi af sér meiri hagnað en önnur, munu framleiðendur taka til sinna ráða við að þeirra dvalareining leiti í þá stærð sem er hagkvæmast. Dvalareiningum sem gefa af sér stærri pakka af húsnæðisþjónustu en er hagkvæmast er leyft að hraka og þeim hrörnar svo þær falla í virði, almennu viðhaldi er ekki sinnt allt að því að húsnæðisþjónustu framleiðsla dvalareiningarinnar er búin að minnka niður í hagkvæmasta magn á markaði. Sömuleiðis eru dvalareinigar, sem gefa ekki af sér nægilegt magn húsnæðisþjónustu, gerðar upp og bættar með viðhaldi, viðgerðum, bótum og breytingum þar til þær framleiða hentugusta pakka af húsnæðisþjónustu. Þannig mun

¹ Hér er átt við heildarmagn húsnæðis á ákveðnu svæði. Líkt og þegar talað er um bílflotann í landinu þá er hér verið að tala um húsnæðismagnið í landinu og dvalareiningar eru misstór hluti af þessu húsnæðismagni eftir stærð og gæðum.

² Með pakka er átt við mismunandi eiginleika húsnæðisþjónustu sem eru seldir saman og kallast á ensku *bundling*.

framboð af hagkvæmustu stærð aukast og verð á einingu af húsnæðisþjónustu af þessari stærð mun því minnka. Tökum því sem gefnu að í upphafi hafi enginn hagfræðilgur hagnaður verið í þökkum af húsnæðisþjónustu sem voru aðeins stærri eða aðeins minni en hagkvæmasta stærðin. Nú hefur framboð af slíkum stærðum minnkað þar sem hluta af þessum dvalareiningum hefur verið leyft að hraka eða þær verið bættar með einhvers konar viðhaldi eftir því sem á við. Því myndast skammtímaskortur á þessum aðeins stærri og aðeins minni þökkum af húsnæðisþjónustu en upphaflega hagkvæmasta stærð. Þessi skammtímaskortur leiðir til herra verðs og þá hagnaðar fyrir framleiðendur af dvalareiningum sem gefa af sér þá stærð af húsnæðisþjónustu. Það leiðir til þess að enn stærri dvalareinigum er leyft að hraka og enn minni dvalareiningar eru gerðar upp. Þetta ferli heldur áfram þar til stærðin á húsnæðisþjónustu pakkanum sem skortur er á, leiðir til nýbyggingar á dvalareiningum. Munu nýjar dvalareiningar vera byggðar allt þar til engan hagfræðilegan hagnað er lengur að fá, óháð stærð pakka. Allt þetta krefst þess að framleiðslukostnaður per einingu af húsnæðisþjónustu sé sá sami fyrir allar stærðir af húsnæðisþjónustupökkum (Olsen, 1969).

3 Einkenni húsnæðis

Ljóst er að staðreynd, sem ekki verður horft fram hjá, er að húsnæðismarkaðurinn er ekki einn markaður í nýklassískum skilningi. Margar mikilvægar forsendur eru einfaldaðar eða jafnvel hunsaðar þegar markaðurinn er settur upp í einföldum líkönum eins og sýnd voru hér að ofan. Húsnæði hefur ýmsa eiginleika sem vert er að athuga.

The housing market is not really a single market in the neoclassical sense, but a series of overlapping submarkets differentiated by location, dwelling type, tenure form, age and financing - (Smith, Rosen og Fallis, 1988, 30).

3.1 Varanleiki

Eitt atriði sem þarf að skoða er varanleiki (e.durability) húsnæðis. Það er eiginleiki sem skorar á hefðbundin markaðslögmál venjulegra neysluvara. Ef vara væri fullkomlega varanleg þá er fróðlegt að spurja sig að því hvernig einokunarsali mundi selja þannig vöru. Ef þetta væri einsleit vara, myndi hann eflaust byrja á því að selja hana á sem hæstu verði til þeirra sem meta vöruna mikils og eru með háan greiðsluvilja. Þegar eftirspurn eftir vörunni á þessu verði er alveg horfin, neyðist einokunarsalinn til þess að lækka verðið þar sem varan er fullkomlega varanleg og þeir sem keyptu vöruna á háa verðinu þurfa aldrei aftur að kaupa og eftirspurnin hefur minnkað til frambúðar. Einokunarsalinn lækkar verðið og lækkar þar til engan hagnað er lengur að hafa af því að lækka verðið enn meira. Ríkjandi leikaðferð fyrir skynsama neytendur í svona aðstæðum er því að bíða með kaup þar til einokunarsalinn lækkar verðið, svipað og að búa við verðhjöðnun en ekki verðbólgu. Einokunarsalinn selur ekkert magn þar sem allir neytendur sem geta, bíða með kaup og búast við að einokunarsalinn lækki verð. Ronald Coase (1972) skoðaði slík tilvik og komst að þeirri skynsömu niðurstöðu að í slíkum tilvikum væri besta leikjafræðilega leikáætlunin ekki að selja þannig varanlegar vörur, heldur leigja (Coase, 1972). Þannig mun eftirspurn eftir vörunni ekki minnka til frambúðar við sölu og verð þar af leiðandi lækka, heldur helst eftirspurnin þar sem varan er aðeins leigð út í ákveðinn tíma. Þetta er áhugavert að skoða með hliðsjón af húsnæðismarkaðnum þrátt fyrir að þessar hugmyndir Coase sé að sjálfstöðu ekki

yfirfæranlegar beint á húsnæðismarkaðinn þar sem húsnæði er ekki fullkomlega varanlegt og húsnæðisþjónusta er nauðsynjavara að einhverju marki.

Varanleiki húsnæðis gerir það að verkum að gera þarf mun á markaði fyrir húsnæðismagn og markaði fyrir húsnæðisþjónustu. Það er síðan hægt að skipta þessum mörkuðum upp aftur eftir því hvernig húsnæðið verður notað. Það er, það er hægt að skipta markaðnum með húsnæðismagn upp í kaupendur og seljendur á hluta af húsnæðismagni sem verður búið í af eigendum eða það sem verður leigt. Því er einnig hægt að skipta markaðnum með húsnæðisþjónustu upp í annars vegar markað þar sem íbúar eigin húsnæðis kaupa húsnæðisþjónustu fyrir sjálfa sig, og markað þar sem leigjendur kaupa húsnæðisþjónustu frá leigusala. Það er sá eiginleiki húsnæðismarkaðarins að vera bæði leigumarkaður og eignamarkaður sem er eitt mikilvægasta einkenni markaðarins og verður því að athuga hvað fær fólk til þess að ákveða hvort skuli leigja eða kaupa. Greinarmunur er gerður á húsnæðismagni og húsnæðisþjónustu og því er hægt að gera greinarmun á þeim sem standa á bakvið eftirspurnina eftir húsnæðisþjónustu og þeim sem standa á bakvið eftirspurnina eftir húsnæðismagni. Hægt er að meðhöndla þá sem standa á bakvið eftirspurnina eftir húsnæðismagni sem fjárfesta en þeir sem leigja standa á bakvið eftirspurnina eftir húsnæðisþjónustu og er það hrein neysla. Þannig er það varanleiki húsnæðismagnsins sem gerir það að verkum að húsnæði er bæði fjárfestingar vara og neysluvara. Þannig fæst að fórnarkostnaðurinn við það að eiga húsnæði er svipaður og kostnaður við það nota fjármagn til neyslu.

$$E_{uc} = c + d + (1 - \phi)(t + m + Ei) - \Delta PH$$

Þetta er jafna sem kemur fram í grein eftir þá Smith, Rosen og Fallis (1988) til útskýringar og stendur E_{uc} fyrir væntan kostnað við að nota fjármagnið sem húsnæði er. Væntur kostnaður við vinnu og viðhald er táknaður með c . Hrörnum eða fyrning á gæðum húsnæðis er táknað með d . Sviginn $(1 - \phi)$ tákna síðan áhrif skatta þar sem ϕ stendur fyrir vænt jaðarskattshlutfall eiganda húsnæðisins. Nú eru stærðirnar í seinni sviganum væntur eigna- eða fasteignaskattur t , vænt afborgun af húsnæðisláni m , og Ei eru væntir fórnaðir vextir við vaxtastig i á fjármagn E , og að lokum er ΔPH er væntur hagnaður af virðislækkun á eininguna af húsnæðismagni. Fyrir vísitöluneytenda (meðalneytenda) þá mun þessi kostnaður vera sá sami og vænt leiga, R , til þess að fá

sama magn af húsnæðisþjónustu og því verður vísitölu húsnæðisþjónustu neytandinn jafn vel settur hvort sem hann kaupir húsnæði eða leigir. Af þessari jöfnu má ráða að kostnaðurinn við það að kaupa húsnæði til þess að fá húsnæðisþjónustu sé kostnaður viðhalds og kostnaður hrörnnunar eða fyringar á húsnæðinu. Auk þess er kostnaðurinn eignarskattur vegna húsnæðis, afborgun á húsnæðisláninu og væntir fórnadir vextir miðað við vaxtastig i sem var fórnad með því að nota fjármagnið til húsnæðiskaupa en ekki fjárfestingar³. Þessi liður fer eftir jaðarskattshlutfallinu samanber svigann $(1 - \phi)$. Frá kostnaðinum dregst síðan væntur hagnaður af virðislaekkun eða fyrningu af einingunni af húsnæðismagni. Það fer síðan efir jaðarskattshlutfalli einstaklinga hvort að hagstæðara sé að leigja eða kaupa samkvæmt þessum hugmyndum. Sú aðferð að reikna út kostnaðinn við að eiga húsnæði er einnig mjög áhugaverð í ljósi þess hvernig húsnæðiskostnaður er reiknaður inn í vísitölu neysluverðs hér á landi. Hér á landi hefur Hagstofan notast við fórnarkostnaðinn við að eiga húsnæði til þess að reikna út húsnæðiskostnað þeirra sem búa í eigin húsnæði í vísitöluna. Svokölluð notendakostnaðaraðferð (Ásgeir Jónsson, 2009)

3.2 Misleitni húsnæðis

Sú forsenda, að gera ráð fyrir því að húsnæðismarkaðurinn sé markaður með einsleita vöru, getur hjálpað til við skilning á markaðnum. Lagðar hafa verið fram margar góðar tilgátur sem prófaðar hafa verið með ýmis konar aðfallsgreiningum og öðrum hagrannsóknum en ekki verður litið framhjá því að forsendan stenst ekki. Dvalareiningar eru mismunandi og geta tvær einingar kostað það sama þrátt fyrir að vera á mismunandi stað, af mismunandi stærð, mis gamlar og nágrannarnir auðvitað allt aðrir. Vegna þess hafa hagrannsóknir með aðgreindan markað verið áhugaverðar þar sem húsnæðismarkaðurinn er aðgreindur eftir mörgum þáttum. Í einni borg geta til dæmis verið margir mismunandi húsnæðismarkaðir þar sem stuðlar við ákveðna þætti í aðfallsgreiningunni eru mismunandi. Markaður með húsnæði er flókinn þar sem ekki er aðeins verið að selja ákveðna fermetra í húsi, og bersýnig mælanleg gæði hússins, heldur er húsnæði vafið upp í pakka. Þegar húsnæði er keypt, er verið að kaupa aðgang að hverfissskólum, glæpatíðini á þeim stað, aðgang að almenningsamgöngum,

³ Engu síður skal hafa í huga að húsnæðiskaup eru einnig fjárfesting þar sem það er á sama tíma neysluvara og fjárfestingarvara.

fjarlægð frá búðum og leikvöllum og svo margt mörgu fleiru sem spilar inn í framboð og eftirspurnarjafnvægi á húsnæðismarkaði. Í grein Allen C. Goodman og Thomas G. Thibodeau er húsnæðismarkaðurinn skoðaður og rannsaka þeir aðgreiningu á þeim markaði og undirmarkaði (Goodman og Thibodeau, 1998). Þar gera þeir mjög nákvæmar hagrannsóknir þar sem þeir notuðu gögn frá Dallas sýslu í Texas í Bandaríkjunum og notuðu ákveðna tækni sem þeir höfðu þróað sem skal ekki farið nákvæmlega út í hér. Þeirra niðurstaða var sú að fjöldinn af undirmörkuðum var gríðarlegur og margt hafði áhrif, meðal annars skólar og skattakerfið. Þessi rannsókn sýndi fram á að markaður með tvö hús í sömu borg er ekki endilega eins og hafa breytingar á ákveðnum eiginleikum dvalareiningar ekki sömu áhrif á verð eftir því á hvaða undirmarkaði dvalareiningin stendur. Ef þetta er heimfært gæti þetta þýtt að markaður með hús í vesturbænum í Reykjavík er á öðrum undirmarkaði en næsta hús hliðina á því að tæknilega, skattalega og skólalega séð þá stendur það hús á Seltjarnarnesi. Á töflu 1 hér að neðan eru sýnd gögn frá Þjóðskrá Íslands um verð eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu. Sýndar eru upplýsingar úr nokkrum hverfum Reykjavíkur og gefur þessi tafla góða hugmynd um hversu aðgreindur húsnæðismarkaðurinn er. Sýnd eru aðeins tvö ár en þau eru engu að síður nægileg til þess að sjá hversu breytilegur markaðurinn er, enda er hann ekki í jafnvægi á þessum tíma. Á töflunni er sýnt meðalkaupverð á fermetra eftir hvefum þar sem sést að meðalfermetraverðið innan Hringbrautar og Snorrabrautar í Reykjavík, árið 2011, er 266.056 kr. en meðalfermetraverðið er töluvert lægra í hverfinu Hólar, Reykjavík eða 193.376 kr., þrátt þrátt fyrir aðr meðalflatarmál væri nokkuð svipað, um 90 m².

Tafla 1. Mismunandi fermetraverð eftir staðsetningu

Heimild: Þjóðskrá Íslands, 2012b

Unnið 29/02/2012		Íbúðaverð í fjölbýli - ársmeðaltöl					
ár	fjöldi	meðal-	meðal-	meðal-	meðal kaupv.	meðal staðgr.v.	
	í úrtaki	flatarmál (m ²)	kaupverð (þús.kr.)	staðgr.verð (þús.kr.)	pr. ferm. (kr./m ²)	pr. ferm. (kr./m ²)	
Innan Hringbrautar og Snorrabrautar, Reykjavík							
2010	171	86	22210	21808	261859	256643	
2011	280	90	23247	22881	266056	261675	
Melar og Hagar, Reykjavík							
2010	53	103	24232	23738	239155	233835	
2011	95	99	26068	25679	269008	264859	
Grandar, Reykjavík							
2010	37	93	19746	19331	223064	219037	
2011	61	85	20697	20201	253427	247620	
Hlíðar, Reykjavík							
2010	64	101	22230	21765	229137	224074	
2011	97	96	22468	21953	241826	236408	
Háaleitisbraut, Reykjavík							
2010	15	113	21753	21170	193887	189369	
2011	22	106	20918	20819	205683	204822	
Lönd, Reykjavík							
2010	29	89	20857	20419	237853	233567	
2011	43	96	24020	23633	259422	255054	
Teigar og Tún, Reykjavík							
2010	33	90	21578	21042	244570	238706	
2011	95	98	26449	25872	266167	260020	
Vogar, Reykjavík							
2010	16	102	20643	20287	207932	204710	
2011	26	97	21823	21254	227353	222478	
Heimar, Reykjavík							
2010	34	101	20753	20216	208433	202806	
2011	62	100	21361	20907	218102	213016	
Hólar, Reykjavík							
2010	29	92	17639	17179	196079	191697	
2011	63	91	16890	16376	193376	187513	

Það er mислеitnin á markaðnum sem veldur miklum viðskiptakostnaði. Verðupplýsingar eru kostnaðarsamar og ósamhverfar upplýsingar geta skapað vanda. Þetta útskýrir hvers vegna markaður er fyrir fasteignasala sem eiga að hjálpa til við að minnka leitarkostnað við kaup á húsnæðisþjónustu og almennan viðskiptakostnað, sem er gríðarlegur í sambandi við húsnæði og þá sérstaklega ef notuð er skilgreining Allens á viðskiptakostnaði (W.Allen, 2011). Hann skilgreinir viðskiptakostnað ekki aðeins sem

þann kostnað að færa eignarréttinn á milli einstaklinga heldur líka sem þann kostnað að viðhalda eignarréttinum þegar honum hefur verið komið á.

3.3 Tvö tímabil

Margar hugmyndir um eftirspurn eftir húsnæðisþjónusu gera aðeins ráð fyrir einu tímabili þar sem heimili hámarka sínar nytjar við gefið tekjuband. Hægt að nota slíkar hugmyndir við mat og mælingar á verð og tekjuteygni eftirspurnar eftir húsnæðisþjónustu. Hins vegar eru mörg atriði og einkenni á húsnæðismarkaðnum sem krefjast flóknari líkans með fleiri en einu tímabili (Smith, Rosen, & Fallis, 1988). Á fæstum mörkuðum er veitt 100% lán og þurfa því kaupendur dvalareininga að safna fyrir niðurgreiðslu á öðru tímabili en dvalareiningin er keypt. Hér á Íslandi er algengt að veitt sé lán fyrir hámark 80% af heildarkaupvirði fasteignar og verður því að safna nokkrum milljónum króna þegar húsnæði skal keypt. Þetta kallar á annað *söfnunartímabil*. Í hefðbundinni nýklassískri hagfræði er neysla og fjárfesting algjörlega aðgreind en þar sem kaup á húsnæði er samblanda af þessu tvennu þá er það atriði sem passar ekki inn í klassíska eins tímabila módelið.

3.4 Óhreyfanleiki

Þegar húsnæði hefur verið byggt á ákveðnum stað, er ómögulegt eða næstum því ómögulegt að færa það⁴ og mjög kostnaðarsamt að eyðileggja það og byggja nýtt húsnæði í staðinn. Því er fasteign mjög lýsandi orð yfir húsnæði, þar sem það er eign sem er óhreyfanleg, föst. Með slíkar framkvæmdir eða kaup sem eru varanleg og óbreytanleg þá skal hafa í huga áhrif sokkins kostnaðar.

3.5 Viðskiptakostnaður

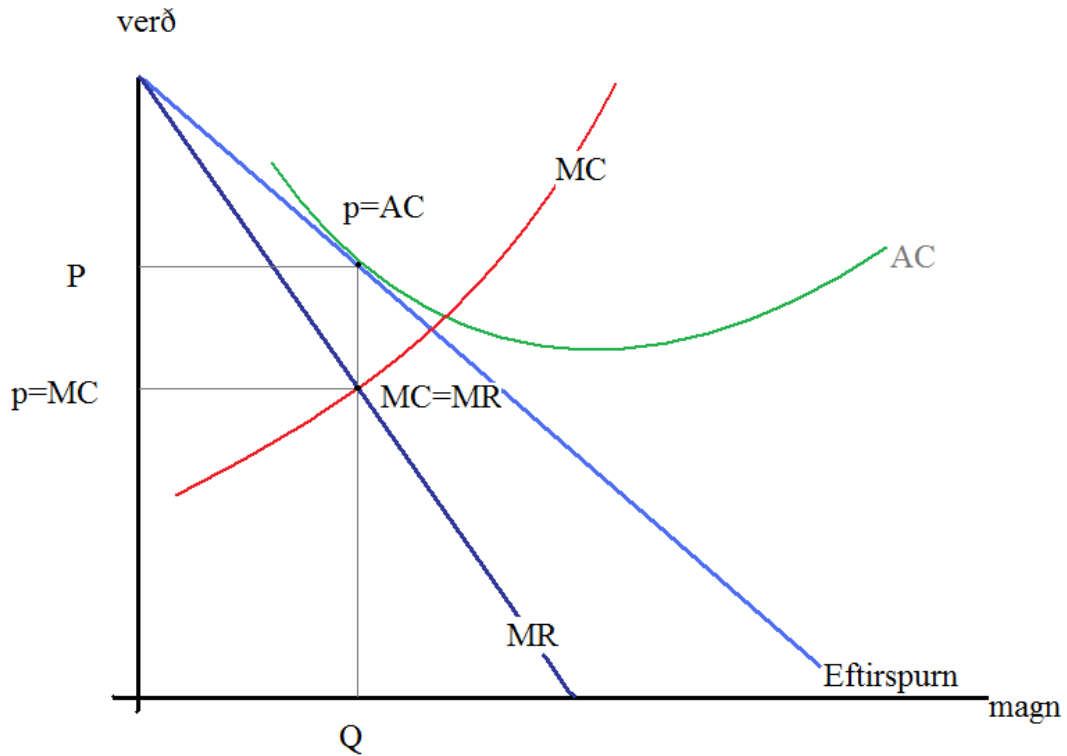
Mikill viðskiptakostnaður fylgir húsnæði og þá sérstaklega því að skipta um húsnæði. Slíkur viðskiptakostnaður getur verið ástæða fyrir því að erfitt sé fyrir heimili að ná jafnvægi í sinni neyslu af húsnæðisþjónustu. Til dæmis þá gæti fjölskylda keypt húsnæði sem er of stórt miðað við þeirra þarfir til þess að komast hjá því að þurfa að skipta seinna þegar börnunum vantar herbergi. Þessi mikli viðskiptakostnaður getur komið í veg fyrir að húsnæðisþjónustu sé neytt í samræmi við smekk neytenda, þar sem

⁴ Húsbílar og slíkt húsnæði á hjólum er að vissu leyti húsnæði en ekki fasteign

munurinn á nytjunum við að skipta um húsnæði þarf að vera meiri en viðskiptakostnaðurinn.

3.6 Einokunarsamkeppni

Nú er ljóst að markaður með húsnæði passar að öllum líkindum ekki alveg inn í líkan fullkominnar samkeppni þar sem slíkur markaður einkennist af því að mjög margir kaupendur og seljendur eru á markaði og eru verðþegar og enginn hefur sterka markaðstöðu og verslað er með einsleita vöru. Þetta módel gæti átt við þar sem er verið að versla með slíka vöru til dæmis á hrávörumarkaði eða annað slíkt, en eins og fram hefur komið þá er varla hægt að tala um húsnæði sem einsleita vöru. Jafnvel þó komist sé hjá þeim vanda með því að tala um húsnæðisþjónustu sem einsleita vöru. Einokunarsamkeppni er markaðsform sem er ólíkt einokun á þann hátt að fyrirtæki hafa samkeppni sín á milli en hvert og eitt selur aðeins öðruvísi vörur. Þessir framleiðendur eða seljendur eiga síðan í samkeppni um sama hóp neytenda, en vegna þess að seljendur bjóða ekki allir upp á sömu vöruna, heldur mismunandi vöru, eru þeir ekki algjörir verðþegar á markaði heldur setja þeir sín eigin verð og búa við niðurrhallandi eftirspurnarferil. Í einokunarsamkeppni eru engar aðgangshindranir þannig að framleiðendur koma og fara af markaði eins og þeim lystir. Það leiðir það til þess, líkt og í fullkominni samkeppni, að jafnvægi muni ekki nást þar til hagfræðilegur hagnaður sé orðinn núll.



Mynd 5. Einokunarsamkeppni

Heimild: Perloff, 2008

Neytendur hafa miklar upplýsingar, en samt ekki fullkomnar, þar sem framleiðendur bjóða ekki upp á sömu vörum. Til að mynda geta þeir sem ætla út að borða skoðað matseðla hjá öllum veitingarhúsum í boði, en samt hafa þeir í raun og veru ekki fullar upplýsingar um vörum fyrr en þeir hafa lokið við að borða og þannig geta ófullkomnar upplýsingar haft mikil áhrif. Eins er hægt að skoða húsnæði áður en það er keypt eða leigt en engu að síður er ómögulegt að hafa fullkomnar upplýsingar þar til húsnæðisþjónustunnar hefur veið neytt. Framleiðendur eru hagnaðahámarkarar og munu því setja jaðarkostnað jafnan jaðartekjum, $MC=MR$. Frjáls aðgangur inn á markað mun leiða til þess að verð sé jafnt og meðalkostnaður, $P=MC$. Hins vegar verður framleiðsla ekki skilvirk þar sem ekki er framleitt þar sem meðalkostnaður er lágmarkaður. Á svona markaði er heildarábati ekki hámarkaður, eins og gerist við fullkomna samkeppni heldur myndast ákveðið allratap af þessu markaðsformi. Erfitt er að koma í veg fyrir slíkt allratap og í sumum tilvikum reyna stjórnvöld að setja einhversskonar markaðsreglur eða hömlur á framleiðendur til þess að reyna að koma á skilvirkara jafnvægi á markaði og lágmarka slíkt allratap (Búi Steinn Kárasón, 2012;

Perloff, 2004). Ýmsar rannsóknir hafa bent til þess að húsnæðismarkaðurinn og þá sérstaklega leigumarkaðurinn geti sýnt einhver einkenni einkasölusamkeppnismarkaðar (Basu og Emerson, 2003).

4 Jaðarákvöðrun um leigumarkaðinn

Kostnaður þess að eiga húsnæði hefur þegar verið settur fram og var það gert með jöfnu sem var útskýrð hér að ofan.

$$E_{uc} = c + d + (1 - \phi)(t + m + Ei) - \Delta PH$$

Í sömu rigerð settu þeir Smith, Rosen og Fallis (1988) fram jöfnu sem lýsa á væntum kostnaði þess að nota húsnæðisþjónusu, en sá kostnaður er að sjálfstöðu leigan, R . Margar aðferðir hafa verið notaðar til þess að smíða jöfnur utan um húsnæðismarkaðinn og þar með leigumarkaðinn og hafa margar af þessum jöfnum mismunandi forsendur en hugmyndin er yfirleitt sú sama.⁵

$$R = R_n - \phi_R[h(da - d)] + (1 - k)PR$$

Í þessari jöfnu er vænt leiga eða leigugjald R , og R_n er vænt leiga án ákveðinna leigufríðinda í formi skattafrádráttar. Vænt hlutfall jaðarskatts jaðareiganda leiguhúsnæðis er táknað sem ϕ_R . PR er núvirði vænts aukningar í virði á dvalareingunni sem er verið að leigja. Sviginn $(da - d)$ stendur fyrir muninn á flýtifyrningu og hagfræðilegri fyrningu. Hér skal h tákna hlutfall af aukafyrningu sem sparast í gegnum skattalög, það er núvirði skattfresturnnar, og k skal standa fyrir hlutfall virðisaukningar dvalareiningarinnar sem er skattlögð á endanum⁶. Inn í þessa jöfnu er gerð tilraun til þess að setja inn skattaáhrif og fyrningarhlutfall og sýna hvernig það muni hafa áhrif á leiguverð, þar með eru áhrif opinberar stefnu með skatta og fyrningarlög sett í jöfnuna. Í þessari jöfnu hefur verðbólga líka áhrif í gegnum núvirði og fyrningaráhrifin.

Staða leigumarkaðarins fer eftir mörgum þáttum. Aðgengi að lánsfé hefur oft verið gott hér á landi, og voru til að mynda 100% húsnæðislán í boði á tímabili. Á þeim tíma var eftirspurn eftir leiguhúsnæði töluvert minni en hún er núna þegar slík lán eru ekki lengur í boði sem sést þegar fjöldi þinglýstra kaupsamninga er skoðaður (Þjóðskrá Íslands, 2012b). Einnig hlýtur valið á milli þess að leigja húsnæðisþjónustu eða kaupa húsnæði að fara eftir smekk neytenda að einhverju leyti og að hversu miklu leyti

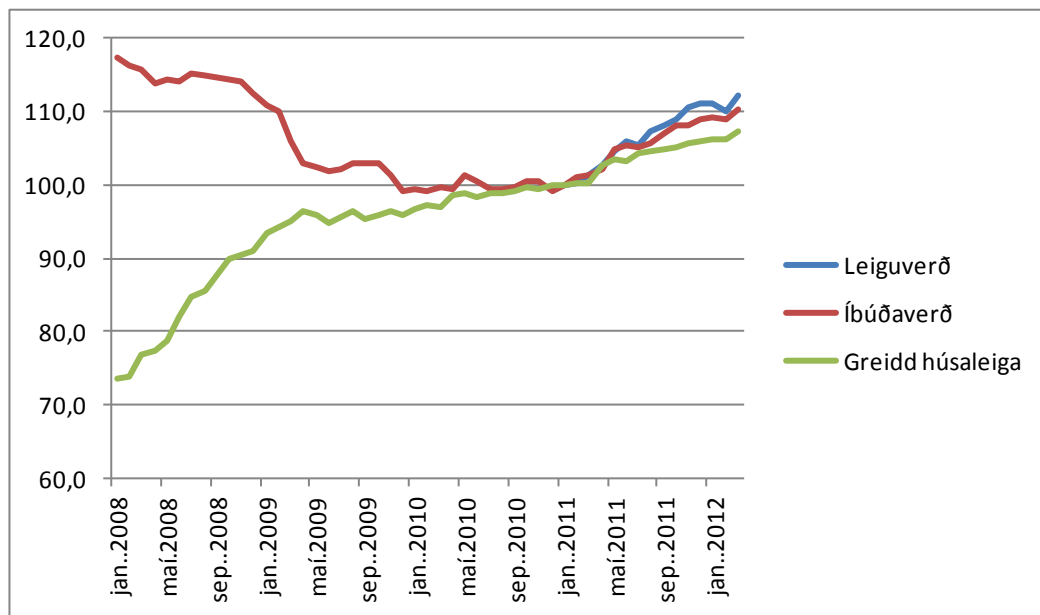
⁵ Jafnan er sett fram til fróðleiks en er ekki aðalumfjöllunarefni ritgerðarinnar.

⁶ Þessar jöfnur eru settar fram miðað við skattalög í Bandaríkunum.

neytendur telja þessar tvær tegundir af húsnæðisþjónustu vera staðkvæmdarvörur, það er hvernig jafnteygnifallið (CES) lítur út. Ef að skilgreiningin hjá Olsen (1969) um húsnæðisþjónustu stenst þá ætti að vera fullkominn staðganga á milli leigu og eignar á húsnæði. Hér á landi gæti ef til vill smekkur neytenda að vilja frekar eiga sitt íbúðarhúsnæði komið í veg fyrir slíka staðgöngu. Sá smekkur er mögulega að breytast hjá uppkomandi neytendum húsnæðisþjónustu vegna óvissu í hagkerfinu og áhættunni sem henni fylgir varðandi stórar lántökur og langtímaskuldbindingar.

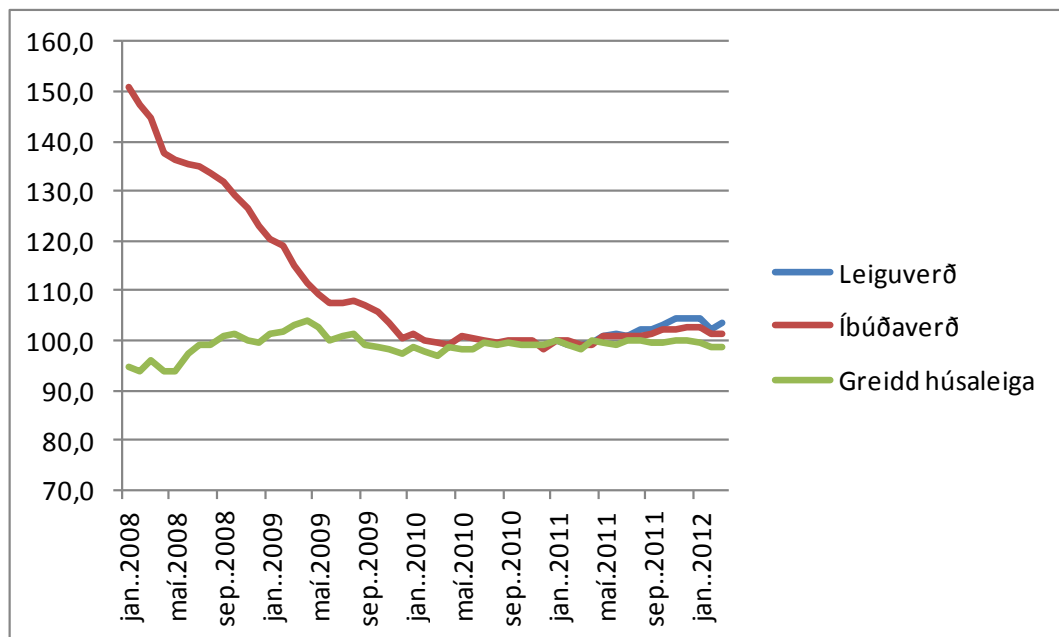
Á Íslandi jókst eftirspurn eftir leiguhúsnæði mikið eftir bankahrunið haustið 2008. Þegar leigumarkaðurinn er skoðaður er gagnlegt að skoða vísitöluna *price-to-rent* sem er hlutfallið á milli kaupverðs og leigu á húsnæðismarkaði. Þetta hlutfall á að gefa vísbendingu um hvort sé hagstæðara að kaupa eða leigja miðað við markaðsaðstæður á þeim tíma. Gefin er ákveðin þumalputtaregla að sé hlutfallið undir 15 þá sé hagstæðara að kaupa. Sé hlutfallið á bilinu 16-20 þá fer það eftir því hversu lengi er áætlað að eiga eign. Ef ætlunin er að eiga eign lengi þá skuli kaupa en ef ekki skuli eiga lengi þá borgar það sig að leigja. Seðlabanki Íslands skoðaði þessa vísitölu 2011 og mælir bankinn með leigu frekar en kaupum ef þetta hlutfall fer yfir 20. Sé þetta hlutfall skoðað betur kemur í ljós að það var undir 15 á öllu landinu árið 2011 (Seðlabanki Íslands, 2012) en þrátt fyrir það er áhuginn á leigumarkaðnum ennþá mikill. Áhugavert er að skoða í þessu sambandi hvernig verð á leigumarkaði og íbúðarverð hefur þróast síðustu misseri og er það sýnt hér á mynd 6. Ástæðan fyrir því að leiguverð er ekki sýnt á grafinu fyrr en í janúar 2011 er sú að Þjóðskrá Íslands hóf þá mælingar á þessari vísitölu sem er byggð á þinglýstum leigusamningum á höfðborgarsvæðinu. Neðri myndin, mynd 7, sýnir aftur

sömu tölur en á raunvirði með vísitölugrunn í janúar 2011.



Mynd 6. Íbúðarverð og greidd húsaleiga

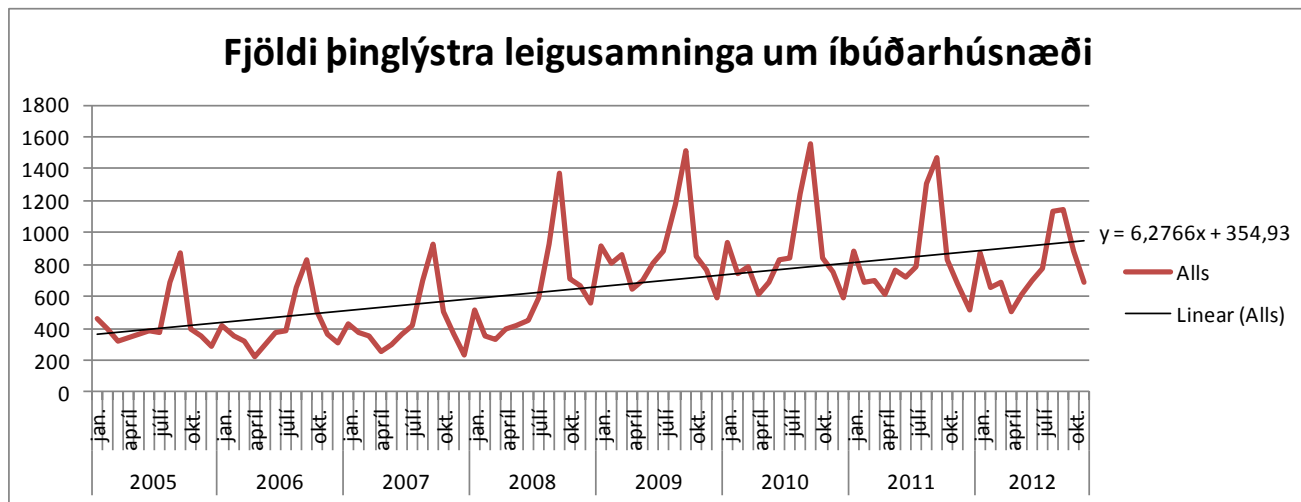
Heimild: Þjóðskrá Íslands 2012b



Mynd 7. Íbúðaverð og greidd húsaleiga á raunvirði

Heimild: Þjóðskrá Íslands 2012b og Hagstofan

Áhugavert er að skoða fjölda þinglýstra leigusamninga undanfarin ár og sést að fjöldi þeirra hefur vaxið hlutfallslega mun meira en mannfjöldi og er fjöldi þeirra sýndur á mynd 8 hér að neðan.



Mynd 8. Fjöldi þinglýstra leigusamninga um íbúðarhúsnæði

Heimild: Þjóðskrá Íslands 2012c

Topparnir sem koma á haustin eru vegna þess að námsmenn stofna frekar til leigusamninga á haustin þegar skólaárið hefst og þess vegna eru reglulegir toppar. Af sömu ástæðu er toppur í janúar, en hann er ekki eins stór.

4.1 Áhrif aðgengis að lánsfé

Fæstir eru það það vel staddir fjárhagslega að þeir geti staðgreitt húsnæðis kaup með eigin fé og því skiptir aðgengi að lánsfé miklu máli um hvort húsnæði sé keypt eða leigt. Á Íslandi hefur aðgengi að lánsfé oft verið gott. Íbúðarlánasjóður var stofnðaur meðal annars til að gegna því hlutverki. Hlutverk hans er meðal annars að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn búi við jafnrétti í húsnæðismálum. Með innkomu Kaupþings og í kjölfarið hinna bankanna inn á íbúðalánamarkað jókst aðgengi að lánsfé þar sem þeir byrjuðu að bjóða upp á auknar mögulegar lánaupphæðir og minnkuðu þar með eiginfjárkröfu allt þar til 100% húsnæðislán voru í boði (Viðskiptablaðið, 2004). Því á erfiðara aðgengi að lánsfé eflaust sinn þátt auknum vinsældum leiguhúsnæðis þar sem slík lán eru ekki lengur í boði.

5 Verðmyndandi inngríp hins opinbera á húsnæðismarkað

Áhugi hins opinbera á húsnæðismarkaðnum er greinilegur þegar umfang þeirrar lagasetningar sem varða húsnæði og leigumarkað er skoðað. Þessi áhugi er réttlæt看legur í ljósi ytri áhrifa og jafnræðis en engu að síður skal ávallt hafa varan á þegar gripið er inn í markað.

5.1 Alemenn inngríp hins opinbera sakmvæmt samkeppnismódelinu

Fátækrahverfi eða svokallaðar fátækradvalareiningar, eru mikið vandamál víða erlendis og jafnvel á Íslandi líka. Það hlýtur að vera skilgreiningaratriði hvað kosið er að kalla fátækrahverfi. Til einföldunnar kom Olsen (1969) með einfalda skýringu sem byggir á skilgreiningunni á dvalareiningum og húsnæðisþjónustu. Hann skilgreinir fátækradvalareiningu sem dvalareiningu sem gefur af sér minni húsnæðisþjónustu en ákveðið magn x . Það skal ekki skilgreint hér hversu mikið magn af húsnæðisþjónustu x er, en það hljóta vera ákveðin lágmark fyrir því hvað er mannsæmandi magn húsnæðisþjónustu. Hægt er að notast við fyrrum gefnar forsendur varðandi fullkominn samkeppnismarkað með húsnæði til þess að athuga afleiðingar þess að hreinsa upp fátækrahverfi með því að eyðileggja slíkar dvalareiningar og byggja nýjar betri. Áhrif slíkra inngrípa, væru þau að framboð af fátækradvalareiningum minnkar strax. Því neyðast þeir sem bjuggu í slíkum dvalareiningum til þess að flytja annað. Sumir flytja í aðrar eins dvalareiningar annars staðar, en aðrir neyðast til að flytja inn í dvalareiningar sem gefa af sér aðeins meiri eða aðeins minni húsnæðisþjónustu en þeir kjósa helst að borga fyrir við langtíma jafnvægi, þar sem þeirra smekkur á neyslu hefur ekkert breyst. Þær dvalareiningar sem eftir eru og eru skilgreindar sem fátækradvalareiningar, verða því meira eftirsóttar og því geta framleiðendur slíkra dvalareininga nýtt sér aðstæðurnar sem þessi inngríp búa til, hækkað verð og hagnast. Þetta eru þó aðeins skammtímaáhrif af því að hreinsa upp fátækrahverfi sem saman stendur af fátækradvalareiningum. Eins og áður kom fram þá mun þessi hagnaður sem er til staðar á þessu magni af húsnæðisþjónustu verða til þess að framleiðendur dvalareininga sem gefa af sér aðeins meiri húsnæðisþjónustu leyfa þeim dvalareiningum að hrörna þar til þær ná því stigi að vera fátækradvalareining. Þetta munu framleiðendur gera þar til hagfræðilegi

hagnaðurinn er ekki lengur til staðar. Því eru raunáhrif þess að rífa niður fátækrahúsnæði, þau að hverfi með slíkar dvalareiningar, sem gefa af sér húsnæðisþjónustu undir ákveðnu marki, munu hliðrast eða færast til. Það er vegna þess öðru öðru húsnæði verður leyft að hrörna þar sem hagfræðilegur hagnaður er á borðinu á þessum markaði með fátækrahúsnæði (Olsen, 1969). Þetta gerist vegna þess að hvorki niðurrif fátækrahverfa né uppbygging nýrra hverfa breytir tekjum eða neyslumynstri þeirra sem búa í þessari tegund af húsnæði. Því munu slík inngrip á markað ekki verða til þess að bæta húsakost þeirra sem þar bjuggu til langs tíma. Til skamms tíma væri hægt að nota rökin um ytri áhrif og heildajaðarábata við það að losna við neikvæð ytri áhrif sem slík fátækrahverfi gætu gefið frá sér, og auka þannig virði annars húsnæðis í kring. Til langs tíma myndu þessi neikvæðu ytri áhrif færast um set og líklega væri sá skammtíma ávinningur af minnkun neikvæðra ytri áhrifa mun minni í heildina heldur en viðskiptakostnaður þeirra sem neyðast til þess að skipta um íbúð. En slíkur kostnaður getur oft verið gríðarlega mikill sökum ófullkominna upplýsinga.

Þessi niðurstaða er áhugaverð þegar markaðurinn er skoðaður undir fullkominni samkeppni líkt og Olsen (1969) gerði. Braggahverfin í Reykjavík voru greinilega fátækrahverfi. Það tókst að hreinsa þessi hverfi upp með hjálp hins opinbera og braggahverfi heyra sögunni til. Bæði hafa tekjur almennt aukist á Íslandi og svo rennir það ennfrekari stoðum undir það að húsnæðismarkaðurinn er ekki fullkominn samkeppnismarkaður út frá rekstrarhagfræðilegu sjónarmiði.

5.2 Verðþak á leiguhúsnæði

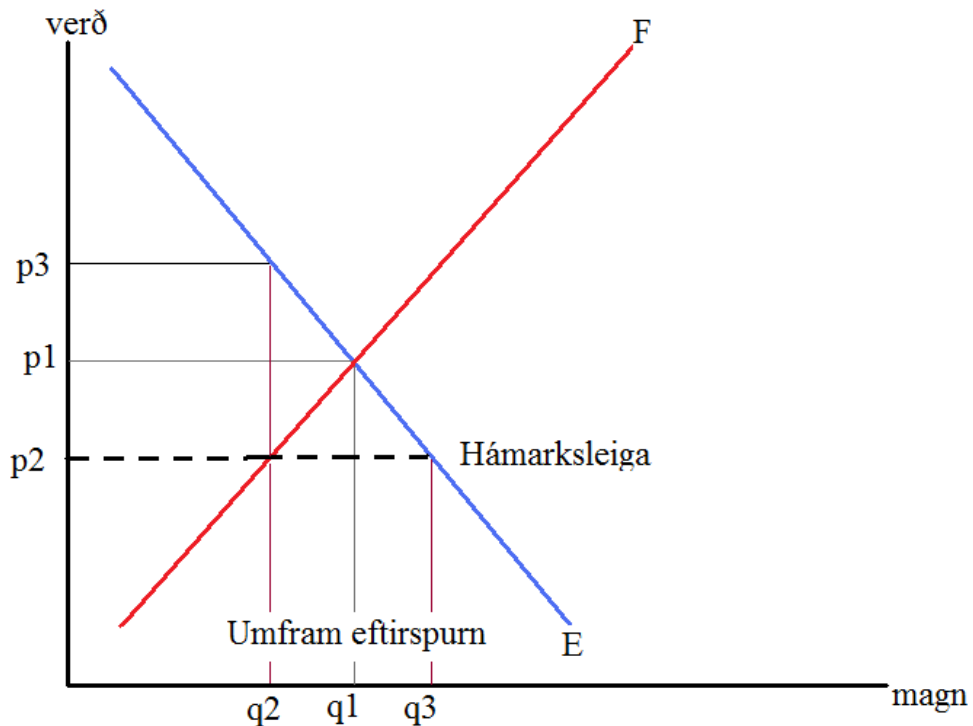
Hér á landi hefur aldrei verið sett verðþak á húsnæðismarkaðinn, en eru áhrif þess eru engu að síður mikilvæg í umfjölluninni um húsnæðismarkað og áhrif slíkra verðlagshaftra mega ekki gleymast.

Eitt skýrasta dæmið, þar sem inngrip hins opinbera á húsnæðismarkað með verðmyndandi áhrifum, hafa slæmar afleiðingar, er að finna á leigumarkaði. Oft er gefin sú forsenda, að þeir sem eru á leigumarkaði séu tekjulægri en þeir sem kaupa sér húsnæði. Til þess að ná fram markmiðum sínum, um að auðvelda leigjendum að kaupa sér húsnæðisþjónustu á viðráðanlegu verði, þar sem neytendurnir eru tekjulágir samkvæmt forsendu þá er hugmynd um að setja hámarksverð á leigu. Þar með er verið að setja hömlur á eigendur leiguhúsnæðis, á hvaða verði þeir mega selja sína vöru. Ef að

hámarksverðið er ekki bindandi, ofan við jafnvægisverð, þá hefur þetta ekki áhrif. En ef að hámarksverðið er lægra en jafnvægisverð, og hefur bindandi áhrif, þá hefur það slæmar afleiðingar í för með sér og um slíka hámarksleigu eða verðþak hefur verið sagt að það sé besta leiðin til að sprengja borg, án þess að nota sprengju.

In many cases rent control appears to be the most efficient technique presently known to destroy a city—except for bombing -(Assar Lindbeck, 1971, 39)

Þetta viðhorf skýrist af því að við bindandi hámarksverð myndast umfram eftirspurn eftir íbúðum. Við þessa umframeftirspurn, þurfa eigendur leiguíbúðanna ekki lengur að sjá jafn vel um þær. Góðum íbúðum sem hefðu verið leigðar út á háu verði er ekki sinnt, þeim leyft að hnigna og í gegnum slíkar leiðir getur hámarkleiga „sprengt“ heila borg. Langtímaáhrif hámarksleigu á markaði eru einnig þau að framboð mun ekki aukast þar sem hvatinn til nýbyggingar á húsnæði ætluðu til leigu er nú horfinn, og þannig dregur enn úr framboði. Stjórnvöld gætu reynt að koma í veg fyrir þessa þróun með því að hafa ekki hámarksleigu á nýjum íbúðum til þess að búa til hvata til nýbygginga, en þetta gæti verið tvíeggjað sverð. Að hafa engar hömlur á verðlagningu nýrra íbúða, aðeins á þeim eldri, gæti skapað hvata til framleiðslu á lúxusíbúðum fyrir þá sem hafa háan greiðsluvilja. Þar sem verðþakið var sett til þess að vernda þá fátæku frá kúgun leigusala sem væri gerleg vegna skammtíma óteygni framboðs þá hefði sú aðgerð ekki tilskilin áhrif til þess að auka framboð húsnæðis sem hentaði þeim efnaminni.



Mynd 9. Bindandi hámarksleiga

Heimild: Mankiw og Taylor (2008)

Á mynd 9 eru áhrif hámarksleigu sýnd myndrænt. Áður en bindandi hámarksverði er komið á, er jafnvægi á leigumarkaði við jafnvægisverðið p_1 og jafnvægismagnið q_1 . Þvingun hámarksleigu sem er p_2 að hámarki, mun hafa neikvæð áhrif á framboð sem mun dragast saman niður í q_2 þrátt fyrir að við verðið p_2 er eftirspurt magn q_3 og því myndast umframeftirspurn sem nemur bilinu frá q_2 upp í q_3 . Það er þessi umframeftirspurn sem gefur leigusöllum vald til þess að sjá illa um íbúðir og leyfa þeim að hrörna. Slíkt kerfi með hámarksleigu getur einnig leitt til spillingar og greiðslna undir borðið þar sem það eru ennþá einstaklingar á markaðnum sem hafa greiðsluvilja við verðið p_3 og getur það leitt til ýmis konar svindls eða spillingar.

5.3 Ytri áhrif sem rök fyrir inngripum

Ytri áhrif geta verið notuð sem rök fyrir inngripum hins opinbera á húsnæðismarkað. Samkvæmt kenningum Ronald Coase, ættu aðilar að semja sín á milli til þess að komast að bestri lausn, og leysa þar með vandann sem ytri áhrif geta haft, ef enginn viðskiptakostnaður er til staðar. En staðreyndin er sú að mikill viðskiptakostnaður kemur

í veg fyrir að einstaklingar geti komist að hagkvæmstu niðurstöðu fyrir samfélagið, sama hvaða skilgreining á viðskiptakostnaði er notuð. Nýklassískar hagfræðikenningar skilgreina viðskiptakostnað sem þann kostnað sem fer í það að ákveðin vara skipti um eignarhald. Til er eingarréttarkenningin sem er víðari skilgreining, og hefur oft meiri útskýringarmátt. Samkvæmt henni er viðskiptakostnaður allur sá kostnaður sem fer í það að skipta á eignarrétti yfir ákveðinni vöru og svo kostnaðurinn við að viðhalda þeim rétti (W.Allen, 2011). Í frægri ritgerð sem birtist 1960 sýndi Ronald Coase fram á, að ef eignarréttur væri vel skildgreindur og viðskiptakostnaður væri enginn, þá skipti ekki máli hvenig eignarrétti væri skipt í upphafi, aðilar munu alltaf semja og komast að hagkvæmu jafnvægi (Snyder og Nicholson, 2008). Samkvæmt þessum kenningum þá ætti ekki að skipta máli hver ætti jákvæðu eða neikvæðu ytri áhrifin í upphafi, þeir myndu ná hagkvæmu samkomulagi með samningum, en aðeins ef viðskiptakostnaður væri enginn.

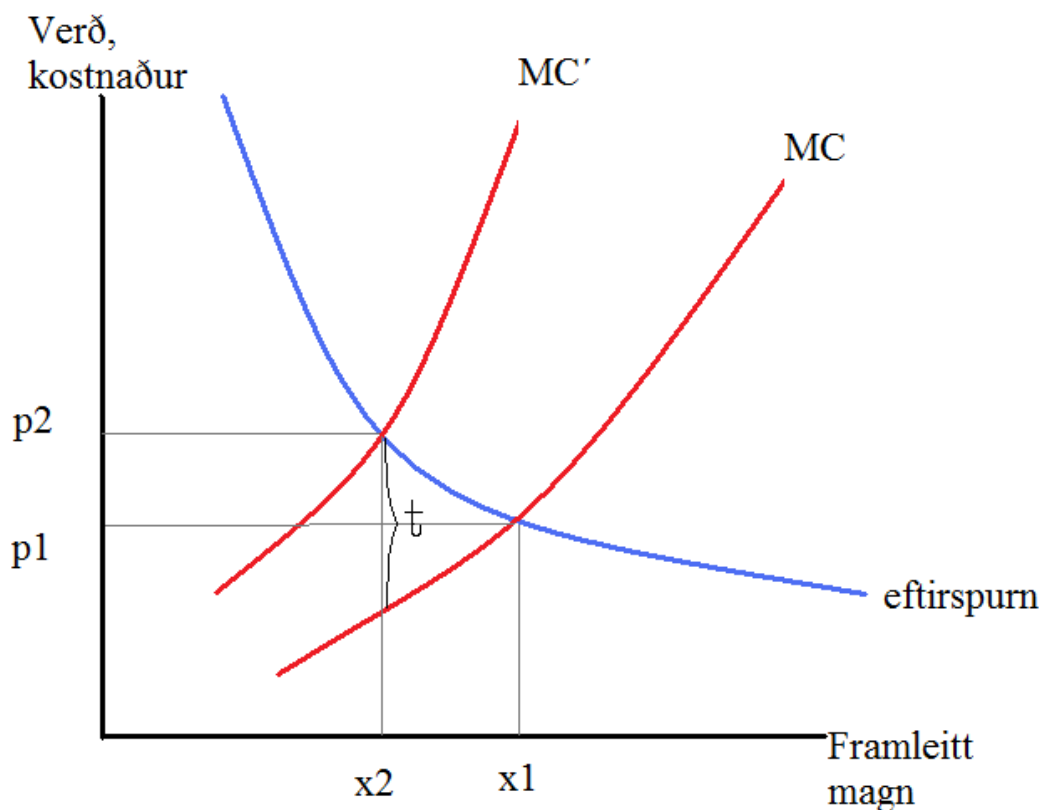
Ytri áhrif eru skilgreind þannig, að þegar markaðsniðurstaða hefur áhrif á aðra en þá sem standa að kaupnum, þá eru það aukaverkanir sem kallast ytri áhrif⁷ og þeirra gættir mikið við neyslu húsnæðisþjónustu (Snyder og Nicholson, 2008). Þegar eigandi húsnæðis lagar eða bætir húsnæðið, þá er hann að auka virði fjárfestingar sinnar, en að auki getur fjárfesting hans skilað sér í auknu virði húsnæðiseignar nágrenns. Ef til dæmis garðurinn er lagaður eða útveggir málaðir, þá hefur það í för með sér jákvæð ytri áhrif á hverfið. Því eru heildaráhrif slíkra húsnæðisbætinga meira virði fyrir samfélagið í heildina, nágrennahverfið, heldur en aðeins virði fjárfestingarinnar. Með öðrum orðum eru það jákvæðu ytri áhrifin á allt samfélagið líklegast meiri en þaðarkostnaðurinn við framkvæmdina og því munu þessi ytri áhrif líklega leiða til þess að skynsamur einstaklingur muni fjárfesta minna í sínu húsnæði, og þeim ytri áhrifum sem það gefur frá sér, en væri samfélagslega hagkæmt (Rosen, 1985). Þar liggja rök fyrir inngripum hins opinbera. Ekki er borðliggjandi að hægt sé að færa rök fyrir því að allar framkvæmdir á húsnæði sem fjárfesting sé ígildi jákvæðra ytri áhrifa. Að setja upp nýja eldhúsinnréttingu eða mála veggja að innan er sannarlega fjárfesting í húsnæðinu og eykur virði þess, en það hefur ekki nein bersýnileg ytri áhrif á húsin í kring. Þrátt fyrir að slíkar framkvæmdir hafi ekki ytri áhrif, þá gætu þær stuðlað að útrýmingu heilsuspillandi

⁷ The effect of one economic agent on another that is not taken into account by normal market behavior

húsnæðis með lagfæringum á vatnslögnum, skulpkerfi eða upphitun á húsnæðinu. Í slíkt húsnæði gætu þeir leitað sem eru veikir fyrir, hafa ekki fjárhagslegan styrk og leita jafnvel ekki læknis. Því gæti slíkt heisluspillandi húsnæði orðið uppspretta alvarlegra smitsjúkdóma. Á þann hátt gætu jafnvel þær framkvæmdir sem hafa ekki bein ytri áhrif, reynst hagkvæm til lengri tíma litið. Þannig má færa rök fyrir því að almenn niðurgreiðsla, styrkir eða bætur til húsnæðiseigenda vegna húsnæðisframkvæmda séu hagkvæmar⁸. Slík ytri áhrif sem hafa verið rædd hér ættu að vera sterkari því þéttari sem byggðin er, því nær sem húsín eru því meiri áhrif. En í staðan er sú að oftast eru hverfi þar sem hús eru mjög þétt saman ekki ríkustu hverfin. Þar er verðið á húsunum oftast lægra og efnaminna fólk býr í þeim ef frá er talinn miðbærinn í flestum borgum.

Ein leið til að taka á ytri áhrifum er svokallaður Pigou skattur sem er nefndur eftir enska hagfræðingnum A.C. Pigou. Hans lausn fólst í hvatabyggðu kerfi þar sem framleiðendur eða skaparar ytri áhrifa væru einfaldlega skattlagðir í samræmi. Hann var einnig meðvitaður um mikilvægi þess að niðurgreiða eða bæta vörur eða gæði sem valda jákvæðum ytri áhrifum (Snyder og Nicholson, 2008). Hægt er að skoða þessa svokölluðu Pigou skatta og ytri áhrifin myndrænt. Á mynd 10 þá er upphaflega jafnvægi þar sem niðurhallandi eftirspurnarferillinn sker jaðarkostnað framleiðanada þeirrar vöru sem veldur neikvæðum ytri áhrifum. Vandamálið er að jaðarkostnaður samfélagsins í heild er meiri en jaðarkostnaður framleiðanda vegna þessara ytri áhrifa sem spila ekki inn í jaðarkostnað framleiðandans. Því er hugmyndin að auka jaðarkostnað framleiðanda þar til hann er jafn jaðarkostnaði samfélagsins og er það gert með áður nefndum Pigou sköttum (e. Pigovian tax). Ef þessu er snúið við og framleiðandi framleiðir jákvæð ytri áhrif og heildarjaðarábati samfélagsins er meiri en jaðarábati framleiðanda þá ætti Pigou skatturinn að vera niðurgreiðsla.

⁸ Nema í þeim tilvikum sem innanhúsfarmkvæmdir eru aðeins til fegrunar en ekki nauðsynlegar fyrir gæði húsnæðis.



Mynd 10. Pigovian skattar

Heimild: Snyder og Nicholson (2008)

5.4 Jafnaðarstefna

Jafnaðarstefna hefur verið notuð til að rökstyðja niðurgreiðslu eða bætur á húsnæðisþjónustu, þar sem það stuðlar að jafnari tekjudreifingu. Þetta gæti staðist ef niðurgreiðslurnar fara aðeins til þess að hjálpa efnaminni einstaklingum og fjölskyldum að neyta húsnæðisþjónustu í meira magni en ákveðið fátækra (e. *slum*) magn x^9 . Þessi rök um jafnari tekjudreifingu útskýra þó ekki hvers vegna húsnæðiskaup annara en þeirra tekjuminni eru einnig niðurgreidd. Hér á landi eru til að mynda vaxtabætur dæmi um slíkt og eru vaxtabætur skýrðar á þann hátt að „*Þeir sem greiða vexti af lánum sem*

⁹ Þetta er útskýrt betur að neðan í kafla 5.1 en þar eru fátækrahverfi og fátækra húsnæði, á ensku *slum*, skilgreind sem dvalareiningar sem gefa af sér minna en ákveðið magn X af húsnæðisþjónustu.

*tekin eru vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota, eiga rétt á vaxtabótum*¹⁰“ (Þjóðskrá Íslands, 2012d).

Það er þó eitt atriði sem kallar á smá athygli og það er neyslustýringin sem felst í því að niðurgreiða eina ákveðna vöru eða þjónustu fram yfir aðra í ljósi þess að smekkur neytenda er mismunandi. Ef aðalmarkmið með niðurgreiðslum á húsnæði til þeirra tekjuminni er jafnari tekjudreifing, þá er slík niðurgreiðsla á ákveðinni vöru eða þjónustu ekki hagkvæmasta leiðin vegna mismunandi smekks neytenda. Hagkvæmari niðurstaða myndi fræðilega fást með því að veita þeim tekjuminni styrk í formi reiðufjár eða beingreiðslna, þar sem þeir myndu þá nota þann pening í þá neyslu, sem þeir fá mestar nýttjar af. Þannig lýsir sú stefna, að niðurgreiða húsnæði frekar en að veita beinan styrk í formi reiðufjár þeirri hugsun að húsnæði sé æskileg neysla. Ef til vill er það vegna þess hversu sjáanlegt húsnæði er, eins og farið var í hér að ofan í kaflanum um ytri áhrif. Mögulegt er að slíkar aðgerðir, að niðurgreiða ákveðna vöru, gæti stafað af einhvers konar fordómum eða forræðishyggju að því leyti að hinir tekjuminni munu ekki ráðstafa fé sínu skynsamlega. Því er hagkvæmasti möguleikinn, að veita þeim styrk í formi reiðufjár, ekki skynsamleg lausn þrátt fyrir að hagfræðilega séð þá mundi það veita meiri heildarnýttjar til þeirra, sem þiggja slíkar greiðslur, en niðurgreiðslna á húsnæði (Rosen, 1985). Enn og aftur er það líklega einkenni markaðarins sem koma í veg fyrir slíka hagkvæma niðurstöðu. Galli á þessari niðurstöðu er að smekkur foreldra gæti komið niður á börnum í fátækrahverfum. Því gæti það verið nauðsynleg forræðishyggja að niðurgreiða húsnæði í stað almenns styrks í formi reiðufjár.

5.5 Framboð af húsnæði fyrir tekjulága

Eins og fram kom í kaflanum 2.1.2, varðandi framboð, á húsnæði er ein leið til þess að bregðast við aukinni eftirspurn sú að byggt verði nýtt húsnæði. Þar sem leikmenn eru hagnaðarhámarkarar mun nýtt húsnæði ekki verða byggt nema virði þess sé meira en kostnaður við framkvæmdina. Því er ekki líklegt að húsnæði sé byggt með því markmiði að selja það til hinna tekjulægri, heldur er mun líklegra að nýtt húsnæði sé byggt ætlað á markað fyrir þá tekjuhærri. Svona hegðun gæti leitt til þess að þeir tekjuminni munu

¹⁰ Vaxtabætur eru þó tekju og eignatengdar og eru mörkin á því hverjir geta fengið bætur tiltölulega lág.

aldrei eignast nýtt húsnæði heldur ávallt lenda í húsnæði sem hefur verið leyft að hrörna og er fallið í virði niður í að framleiða það magn húsnæðisþjónustu sem sá tekjuminni hefur efni á. Eldra húsnæði eru mun líklegra til þess að þarfnast viðhalds og sá tekjuminni er mun lílegri til þess að hafa ekki efni á slíku viðhaldi. Þannig mun húsnæðið rýrna enn frekar. Á þessu sviði gæti hið opinbera breytt leiknum og búið til eða aukið einhvers konar hvata fyrir framleiðendur til þess að byggja húsnæði ætlað á markað fyrir þá tekjulægri.

5.6 Hvernig er staðan á Íslandi í dag

Lagaumhverfið, og þá sérstaklega skattalagaumhverfið, er venjulega mikill frumskógur en aðalreglan hefur verið sú að kostnaður vegna íbúðarhúsnæðis í eigu íbúa er niðurgreiddur en leigutekjur eru skattlagðar (Búi Steinn Kárason, 2012). Fjármagnstekjuskattur er lagður á eignatekjur einstaklinga utan atvinnurekstrar, til dæmis vaxtatekjur og leigutekjur. Húsaleigubætur er hægt að líta á sem tilraun til þess að jafna leikinn á milli leigjenda húsnæðis og eigenda íbúðarhúsnæðis. Fasteignaskattar og lóðaleiga eru mismunandi eftir tímabilum og sveitarfélögum en reglan er að þeir eru lægri en skattur á fjármagnstekjur. Þess konar skattlagning mun hafa neikvæð áhrif á fjárfestingu. Ef að skattalög hygla íbúðarhúsnæði fram yfir venjulegt fjármagn, þá mun það virka sem hvati til húsnæðiskaupa, þar sem það mun minnka fórnarkostnað af fjármagni vegna skattalaga. Samkvæmt skýrslu frá OECD (2011) um húsnæði og hagkerfi, er mælt sterklega með því að skattleggja húsnæði í eigu íbúa á sama hátt og aðrar fjárfestingar.

Með lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál var stofnaður sjóður sem ber nafnið Íbúðalánasjóður. Í lögunum segir að tilgangur þeirra sé laga sé að „*stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum*“. Markmið Íbúðarlánasjóðs er að vera sérstakur lánasjóður fyrir húsnæði. Sjóðnum er einnig heimilt að veita sveitarfélögum lán á sérstökum kjörum til bygginga leiguhúsnæðis fyrir tilgreindan hóp leigjenda sem er undir tilteknum tekju- og eignamörkum (Lög um húsnæðismál). Hjá Íbúðalánasjóði eru kjör óháð búsetu og lánað er upp í 80% af virði, en þó hæst 20 milljónir. Þessi lán eru neyslverðstryggð. Til eru kenningar um að til langs

tíma er verðtryggt lán ódýrara þar sem það er ákveðið áhættuálag innifalið í vöxtum óverðtryggðra lána (Ásgeir Jónsson, Sigurður Jóhannesson, Valdimar Ármann, Benaben og Perucci, 2012). Og all flest fasteignalán eru til langs tíma. Í lögum um svokallaðar húsaleigubætur segir að markmið laganna sé að lækka húsnæðiskostnað tekjulágra og draga úr aðstöðumun á húsnæðismarkaðnum (Lög um húsaleigubætur, nr. 138/1997). Húsaleigubætur eru greiddar af sveitarfélögum og ákvarðaðar af á tekjum, eignum, leiguupphæð og barnfjölda.

Ýmsar ívilnanir í formi skatta og bóta eru í boði fyrir húsnæðiseigendur. Vaxtabætur eru dæmi um slíkt og eiga þeir sem greiða vexti af lánum vegna íbúðarhúsnæðis rétt á slíkum bótum. Ennig eru slíkar bætur í boði fyrir verulegar endurbætur á húsnæði sem tekið var lán fyrir og ber vexti. Taka skal fram að vaxtabætur eru fljótar að skerðast með vaxandi tekjum og eignum (Þjóðskrá Íslands, 2012d). Með áttakinu „Allir vinna“, sem er hvatningarátak um atvinnuskapandi framkvæmdir, fór endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu við eigið íbúðarhús og sumarhús úr 60% í 100%. Á árunum 2011 og 2012 var einnig 50% af þeirri fjárhæð sem greidd var vegna vinnu við viðhald og endurbætur á eigin íbúðarhúsnæði að hámarki 300 þúsund hjá samsköttuðum, heimil til frádráttar frá tekjuskattstofni (Lög um tekjuskatt nr. 90/2003 og Ríkisskattsjóri, 2012). Á þessum árum var líka sérstök vaxtaniðurgreiðsla að viðbættum vaxtabótum og skal hún vera 0,6% af skuldum vegna lána sem voru tekin vegna íbúðarhúsnæðis. Slík vaxtaniðurgreiðsla skerðist þó einnig hlutfallslega þegar heildareignin eru komnar upp fyrir ákveðið magn.

Mögulega má því líta svo á að húsaleigubætur séu tilraun til þess að jafna leikinn vegna allra þeirra ívilnana í formi bóta og skattafrádráttar til þeirra sem eiga sitt íbúðarhúsnæði.

6 Lokaorð og umræða

Umfjöllunin hér að framan hefur beinst að sérstöðu húsnæðis sem vöru á markaði. Ýmsir hagfræðilega áhugaverðir eiginleikar gera húsnæði að þeirri einstöku vöru sem það er. Það eru mörg þessara einkenna samankomin, sem valda því að erfitt er að skoða húsnæði út frá hefðbundnu nýklassísku líkani með hefðbundnar forsendur varðandi framboð og eftirspurn, þrátt fyrir að húsnæði bregðist við markaðsöflum. Markaðurinn er sjaldan í fullkomnu jafnvægi vegna ófullkominna upplýsinga og mikils viðskiptakostnaðar.

Vegna ytri áhrifa, jafnréttissjónarmiða og því að húsnæði hefur ýmis einkenni almannagæða, hefur hið opinbera haft mikinn áhuga á húsnæðismarkaðnum. Það er ætíð vandasamt að grípa inn í markað og það skal gert með mikilli aðgát. Í ljósi þess að húsnæðismarkaðurinn er ekki fullkominn samkeppnismarkaður þá hafa inngríp hins opinbera verið skynsamleg að mestu leyti. Styrkir og niðurgreiðslur til heimilisframkvæmda eru skynsamlegar upp að vissu marki. Þrátt fyrir að fræðilega séð væri hagkvæmara að greiða tekjuminna fólki reiðufé, en að niðurgreiða eina ákveðna vöru til þess að auka lífsgæði, þeirra þá er það ekki gert. Líklega er það markaðurinn sjálfur sem kemur í veg fyrir þessa lausn með öllum sínum fyrrnendum einkennum. Það sem mætti gagnrýna er hvort hið opinbera hygli eigendum húsnæðis fram yfir húsnæðisleigjendur með ýmis konar ívilnunum. Húsaleigubætur eru ef til vill tilraun til þess að jafna leikinn.

Jafnvægi á húsnæðismarkaði er sjaldgæft en ójafnvægið er mikið núna vegna skyndilegra breytinga á markaðsaðstæðum vegna bankahrunsins 2008. Aðgengi að lánsfé og eiginfjárkröfur hafa breyst og mikil óvissa ríkir varðandi langtímaskuldbindingar. Þetta hefur þetta leitt til mikillar aukningar eftirspurnar eftir leiguhúsnæði og því verður spennandi að fylgjast með þeirri þróun. Hvort smekkur neytenda hefur breyst til frambúðar eða hvort þessi áhugi á leigumarkaðnum sé aðeins tímabundinn verður að koma í ljós.

Heimildaskrá

- Ásgeir Jónsson, Sigurður Jóhannesson, Valdimar Ármann, B. Benabeb og S. Perucci. (2012). *Nauðsyn eða Val? Verðtrygging vextir og verðbólga*. (Skýrsla). Reykjavík: Samtök Fjármálafyrirtækja (SFF).
- Ásgeir Jónsson. (2009). *Why Iceland?* New York: McGraw-Hill.
- Basu, K. og Emerson, P. M. (2003). Efficiency Pricing, Tenancy Rent Control and Monopolistic Landlords. *Economica*, New Series, 70, 223-232.
- Búi Steinn Kárason. (2012). *Markaður með leiguhúsnæði: þættir sem varða framboð of eftirspurn og áhrif opinberra afskifta*. BA ritgerð: Háskóli Íslands, Félagsvísindadeild.
- Coase, R. H. (1972). Durability and Monopoly. *Journal of Law and Economics*, 15, 143-149.
- Dusansky, R., Koc, C., Onur, og Ilke. (2010). Household Housing Demand: Empirical Analysis and Theoretical Reconciliation. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 44, 429-445.
- Goodman, A. C. og Thibodeau, T. G. (1998). Housing Market Segmentation. *Journal of Housing Economics*, 7, 121-143.
- Hagstofa Íslands. (e.d.). *Mannfjöldi eftir kyni og aldri 1841-2012*. Sótt 2. nóvember 2012 af vefsíðu Hagstofu Íslands: <http://hagstofan.is/Hagtolur/Mannfjoldi/Yfirlit>
- Lindbeck, Assar. (1977). *The political economy of the new left: an outsiders's view*. New York: Harper & Row.
- Lög um húsaleigubætur nr. 138/1997
- Lög um húsnæðismál nr. 44/1998
- Lög um tekjuskatt nr. 90/2003
- Megbolugbe, I. F., Marks, A. P. og Schwartz, M. B. (1991). The economic theory of housing demand: A critical review. *The journal of real estate research*, 6, 381-393.
- Mankiw, G. N., & Taylor, M. P. (2008). *Economics*. London: Cengage Learning.
- Morgunblaðið. (22. október 2012). *179 heimilislausir í Reykjavík*. Sótt 24. október 2012 frá vefsíðu Morgunblaðsins: http://www.mbl.is/frettir/innlent/2012/10/22/179_heimilislausir_i_reykjavik/
- OECD. (2011). Housing and the economy: Policy for renovation. *Economic Policy reforms: Going for growth*. Sótt 20. desember af vefsíðu OECD: <http://www.oecd.org/newsroom/46917384.pdf>

- Olsen, E. O. (1969). A Competitive Theory of the Housing Market. *The American Economic Review*, 59, 612-622.
- Perloff, J. (2004). *Microeconomics*. Boston: Pearson Addison Wesley.
- Ríkisskattsjóri. (2012). Sérstök vaxtaniðurgreiðsla. Sótt 30. desember 2012 af vefsíðu Ríkisskattstjóra: <http://www.rsk.is/einstaklingar/vaxtabaetur-og-barnabaetur/serstok-vaxtanidurgreidsla/>
- Rosen, H. S. (1985). Housing Subsidies, Effects on Housing Decisions, Efficiency, and Equity. Í Auerbach A. J. og Feldstein M. (ritsj.) *Handbook of Public Economics*, 1, 375-420. North-Holland: Elsevier Science Publishers B.V.
- Seðlabanki Íslands. (2012). Íslenskur leigumarkaður, rammagrein III-1. *Peningamál 2012-2*, 23-24.
- Smith, L. B., Rosen, K. T., og Fallis, G. (1988). Recent Developements in Economic Model of Housing Market. *Journal of Economic Literature*, 26, 29-64.
- Snyder, C., og Nicholson, W. (2008). *Microeconomic Theory, Basic Principles and Extensions*. Thomson South Western.
- Viðskiptablaðið. (2004). *Íslandsbanki býður 100% lán til húsnæðiskaupa*. Sótt 2.janúar 2012 af vefsíðu Viðskiptablaðsins: <http://www.vb.is/frettir/56841/>
- Viðskiptaráð Íslands. (e.d.). Sótt 30. Desember 2012 frá vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands: <http://www.vi.is/thjonusta/midlun-upplýsinga/beina-brautin/domar-um-gengistryggd-lan/>
- W.Allen, D. (2011). *Economic principles: Seven Ideas for Thinking... About Almost Anything*. Person.
- Þjóðskrá Íslands. (2012a.). *Fjöldi kaupsamninga og velta eftir árum frá árinu 1990 til og með 2011. Tafla 2.1*. Sótt 18. desember af vefsíðu Þjóðskrár: <http://skra.is/Markadurinn/Talnaefni>
- Þjóðskrá Íslands. (2012b.). *Þróun íbúðaverðs í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu og árum, frá árinu 1990 til og með 2011*. Sótt 29. desember 2012 vefsíðu Þjóðskrár <http://skra.is/Markadurinn/Talnaefni>
- Þjóðskrá Íslands. (2012c). Talnaefni. Sótt 26. desember 2012 af vefsíðu Þjóðskrár: <http://skra.is/Markadurinn/Talnaefni>
- Þjóðskrá Íslands. (2012d). *Húsnæði og heimili*. Sótt 22. desember 2012 af vefsíðu Þjóðskrár: <http://www.island.is/busetta/eigid-husnaedi/vaxtabaetur>