

# Bostadspolitik och nyttjandevärdet av fast egendom

Rollfördelningen i den ekonomiska utvecklingen under hela efterkrigstiden har betytt en omfattande förstärkning i den offentliga sektorns produktion och realkapitalbildning. Den totala offentliga verksamheten (konsumtion och investering) var 1930 ca en tiondel av landets nationalprodukt, 1950 en femtedel och under början av 1970-talet en tredjedel.

Den offentliga sektorns investeringar utgjorde år 1930 ca 20 procent av landets totala reala investeringar, år 1950 drygt 35 procent och år 1970 knappt 50 procent. Det allmänna svarar således idag genom sin reala kapitalbildning för hälften av allt byggande i landet.

Den snabba ökningen av den offentliga sektorns reala kapitalbildning har givetvis också medfört att sektorns andel av landets samlade produktionskapital ökat, samtidigt som den privata sektorns andel gått tillbaka i motsvarande mån. Mer preciserade och tidigare uppgifter om den offentliga sektorns andel av landets samlade produktionskapital är svåra att få fram, men vissa uppgifter visar på att denna andel decennierna före 1930 uppgick till ca 20 procent för att fram till mitten av 1960-talet ha fördubblats.

Trots att den offentliga sektorn svarar för hälften av landets kapitalbildning och snart står för hälften av landets produktionskapital finns ingen motsvarande fördelning mellan den offentliga och privata sektorns bruttovinst av sin investeringsverksamhet. För den offentliga sektorns investeringsverksamhet avläses överhuvudtaget ingen kapitalavkastning eller bruttovinst. Bruttovinsten på den privata sektorns investeringsverksamhet sedan förslitning av realkapitalet frånräknats är å andra sidan t o m större än hela den offentliga sektorns registrerade produktionsvolym. År 1970 var exempelvis bruttovinsten (kapitalförslitningen

frånräknad) inom den privata sektorn hela 27 procent större än det allmännas totala kostnader för sin produktion.

Med hjälp av prissystemet registreras en vinst varje år på den privata sektorns innehav av hälften av landets produktionskapital som är betydligt större än hela produktionsresultatet för den offentliga sektorn. Någon vinst av den offentliga sektorns kapital registreras inte, vilket i första hand beror på att det allmännas utbud av nyttigheter inte säljs på marknader med vanlig prissättning. Att man avstår från att använda priser betyder givetvis inte att det allmännas byggnader och anläggningar inte ger någon avkastning.

Vad händer då med avkastningen på det offentliga kapitalet? Om de offentliga anläggningarna kunde fördelas helt jämnt över landet, så att varje användare kunde nå en offentlig anläggning med samma uppoffring skulle naturligtvis avkastningen också fördelas jämnt över alla användare. I realiteten är det av effektivitetsskäl nödvändigt att koncentrera den offentliga produktionen till ett begränsat antal anläggningar inom var och en av de offentliga delsektorerna. En väsentlig uppoffring som drabbar nyttjare av offentliga anläggningar är kommunikations- och transportkostnader. Dessa kan reduceras genom flyttning till offentliga anläggningars närhet, med stegringar i nyttjandevärdet av fast egendom kring de offentliga anläggningarna som följd. Härigenom ökar efterfrågan på den mark som finns i närheten av de offentliga anläggningarna med markprisstegringar som följd. På detta sätt överförs sålunda avkastningen på det offentliga och rumsligt koncentrerade kapitalet till nyttjandevärdet av privat fast egendom.

Stegringar i nyttjandevärdet av fast

Tabell 1. Procentuell fördelning av landets reala investeringar exkl investeringar i permanenta bostäder (Källa: Nationalräkenskaperna)

År	Procentuell andel			Totalt
	Kommunala investeringar	Statliga investeringar	Privata investeringar	
1950	17	20	63	100
1955	21	22	57	100
1960	19	21	60	100
1965	24	18	58	100
1970	33	17	50	100

egendom genom den offentliga sektorns produktion har sin största betydelse för hushållens nyttjande av bostäder, bostadskomplement och andra försörjningssystem. Men den offentliga sektorns mycket omfattande kapitalbildning och en "undertryckt" prisbildning i utbudet ger också snabbt ökande värden i företagens fastighetsnyttjande.

Den offentliga sektorns utbyggnad under 1950- och 1960-talen har framför allt betytt en förstärkt utbyggnad på det lokala planet genom en snabbt stegrad andel kommunala investeringar. I tabell 1 redovisas ekonomins totala reala investeringar fördelade på statliga, kommunala och privata investeringar.

Av tabellen framgår att andelen statliga investeringar i stort sett varit oförändrad under tjugoförårsperioden, medan den kommunala sektorns investeringar huvudsakligen vuxit på bekostnad av en andelsmässig tillbakagång av den privata sektorns investeringar. Detta bör ha medfört att en mycket stor del av bostädernas och bostadskomplementens nyttjandevärden stegrats, till följd av kommunernas snabba verksamhetsexpansion.

### Fördelningseffekter vid hyresreglering

Den snabba utbyggnaden av den offentliga sektorns realkapital och produktion, under framför allt 1960-talet, har otvetydigt lett till att lägenheter i närheten av realkapitalutbyggnad och förbättringar i tillgänglighet till redan lokaliserat samhällskapital, fått ett högre reellt värde. Detta har i första hand gällt vid offentlig utbyggnad i landets större regioner.

*Under en verkande hyresreglering*

*kommer boende i det hyresreglerade beståndet inte att drabbas av värdestegringen* — de får i stället extra förmåner, vilka inte tillfaller boende i lägenheter byggda efter tillkomsten av närbeläget samhällskapital. Hyresgäster i hyresreglerade lägenheter kan behålla och tillgodogöra sig de växande lägesförmånerna av utbyggt närbeläget samhällskapital endast genom att bo kvar i sina lägenheter, även om flyttning ofta vore motiverad. Konsekvensen av detta är en slumpmässig subsidiering av hushåll med hyresreglerade lägenheter, betingad av bostadens läge och hushållets möjligheter att bibehålla bostadsläge. En markerad trögrörlighet på delbostadsmarknader med relativt litet utbud av hyresreglerade lägenheter och en betydande kö av hushåll, med lika rimliga krav på lägesförmåner, är de återkommande effekterna av en hyresreglering.

Genom kopplingen till bostadens ålder, verkar hyresregleringens omfördelningseffekt slumpartad mellan olika kategorier av hyresgäster.

Hyresregleringen kan innebära en omfördelning till förmån för lägre inkomstagare, i den mån dessa avstår en större andel av sina disponibla inkomster för bostadsändamål än grupper med högre inkomster. Ju större hyrans andel är av inkomsten, desto större procentuell realinkomsthöjning erhålls då genom hyreskontrollens lägre hyresnivå.

Å andra sidan missgynnas åtskilliga hushåll med låg inkomst av kontrollen i det avseendet att de bebor lägenheter som på den reglerade marknaden betingar högre hyra än på jämviktsmarknaden, t ex lägenheter i det sämre bostadsbeståndet, eller i nya lägenheter på större avstånd från koncentration i sam-

hällskapitalet och i sämre belägna regioner.

Man kan även notera en inkomstomfördelning från yngre till äldre hushåll, genom att de förra till övervägande del är hänvisade till den relativt dyrare nyproduktionen. Detta relativa missgynnande av yngre hushåll drabbar företrädesvis barnfamiljerna, vilket kan anses inkonsistent med de bostadssociala intentionerna. Dessutom missgynnar tilldelningsförfarandet, som tillämpas på den hyreskontrollerade marknaden, de nybildade hushållen, vilket t ex gäller familjer med växande barnantal, hushåll med starkt stigande inkomst samt hushåll som önskar byta arbetsplats.

Nettoresultatet av bostadspolitikens fördelningsmålsättningar under hyresreglering blir således en omfördelning från fastighetsägare till de boende, då fastighetsägarna ges starkt begränsade möjligheter att realisera fastigheternas värdestegringar orsakade av ökat utbud av offentliga miljökvälitéer, medan hyresregleringens effekter rörande fördelningen mellan olika hyresgäst kategorier verkar okontrollerad.

### Bostadspolitikens bruksvärden

Bostadspolitikens fördelningseffekter bör nu aktualiseras från den gällande hyressättningsprincipen enligt den så kallade bruksvärdenormen. De allmänna utgångspunkterna för tolkning och tillämpning av hyreslagens intentioner ges i H-O Stark "Handbok i Hyreslagsfrågor" (SABO:s skriftserie 6). Där anförs följande om hyressättningsprinciperna:

"Den allmänna hyressättningsnormen, som är tillämplig på alla orter, innehåller den huvudregeln att hyresgästen är skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar men att om hyresvärdens krav är oskäligt hyran skall utgå med skäligt belopp. Det förhållandet att hyran skall bestämmas efter vad som är skäligt är grundläggande för hyressättningsystemet i hyreslagen. Principiellt innebär detta att fastighetsägaren i ett marknadsläge där huvudsaklig balans råder mellan tillgång och efterfrågan på bostadslägenheter är berättigad att ta ut en hyra som han skulle kunna uppnå vid fri förhyrning på den öppna marknaden. Han får alltså utnyttja lägenhetens fulla marknadsvärde. Detta innebär inte att hyresvärden

får ta ut den högsta hyra som hyresgästen är villig att betala hellre än att flytta."

Den sistnämnda satsen innebär att man vill skydda hyresgästen från konsekvenserna av den hårdhantaste formen av monopolisk prisbildning nämligen fullständig prisdiskriminering, som innebär att priset för en produkt helt bestäms av den individuella konsumentens maximala villighet och förmåga att betala för en vara eller tjänst.

Kommentaren fortsätter sedan på följande sätt:

"Hyresvärden hindras från att utnyttja det övertag som han vid full avtalsfrihet har på grund av att hyresgästen befinner sig i ett tvångsläge när den avtalade hyrestiden har löpt ut. Maximihyran bestäms av vad hyresvärden skulle kunna tillgodogöra sig, om lägenheten bjuds ut till vem som helst utan att något tvångsläge föreligger."

Även den sistnämnda satsen ger vid handen att man i första hand bör undvika en sådan tolkning av 48 § som innebär prisdiskriminering mellan olika hyresgäster. *Enhetligheten i hyresnivån för likvärdiga lägenheter kan sägas vara ett centralt mål i lagtexten.*

Därefter fortsätter tolkningen på följande sätt:

"Lagstiftaren har emellertid inte ansett att det är tillräckligt att som norm för hyressättningen hänvisa till skäligheten. En sådan norm har visserligen principiellt sett en klar innebörd men blir vid praktisk tillämpning alltför obestämd. Därför ges en hjälpregel för bestämmande av vad som är skälig hyra. I hjälpregeln anges att den av hyresvärden fordrade hyran är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Denna hjälpregel är central för förståelsen av hyreslagens hyressättningsystem.

Den lägenhet vars hyra skall bestämmas skall alltså jämföras med andra lägenheter vilka är likvärdiga med hänsyn till bruksvärdet. Till ledning för bestämmande av hyran skall ett jämförelsematerial föreligga som utgörs av likvärdiga lägenheter. Två lägenheter är likvärdiga om de har samma bruksvärde."

Generellt kan således hyressättningsprincipen, enligt bruksvärdenormen sägas anvisa en marknadsorienterad för-

handlingsram. Problemet blir då att någorlunda objektivt söka fastställa ett marknadsorienterat bruksvärde, då marknadsmissig värdering saknas.

Vilka faktorer är nu huvudsakligen avgörande för en lägenhets bruksvärde? *Först och främst är lägenhetens storlek, utrustning samt övriga inre kvalitets-egenskaper av betydelse. Kvalitén på den kringliggande närmiljön — dvs utrustning med offentlig service, privat service, parkanläggningar etc, tillsammans med störningar i form av buller, luftföroreningar, olycksrisker — har också en avgörande betydelse för en lägenhets bruksvärde. I större regioner har också lägenhetens lokalisering i förhållande till arbetsplatsområden och regional service en avgörande betydelse för bruksvärdet.*

## Närmiljöns inverkan på bruksvärdet

Närmiljöns kvalitet beror på resursinsatser, vilka huvudsakligen ombesörjes av samhället — stat och kommun. I fråga om större bostadsexploateringar har också resursinsatser från exploatörens sida sin betydelse.

När det gäller närmiljöinvesteringar och dessas inverkan på lägenheternas bruksvärde har det hittills dock inte utvecklats några fastare och generella bedömningsnormer, trots att investeringarna i bostädernas kringliggande närmiljö och bostadskomplement i många fall är mycket betydande i relation till de egentliga bostadsinvesteringarna. Vissa offentliga utredningar, såsom serviceutredningen samt utredningsresultat från Statens institut för byggnadsforskning kan dock ge anvisning om faktorerna för bedömning av närmiljöns egenskaper. Följande uppställning utgör ett försök att på basis av sådana utredningar sammanfatta de viktigaste faktorerna vid en bedömning av bostadens närmiljö.

### 1. Servicestandard

#### 1.1 Social servicestandard

Differentiering av serviceutbud

Storlek på serviceutbud

Gångavstånd

Kvalitet av service

#### 1.2 Kulturell servicestandard

Differentiering

Storlek

Gångavstånd

Kvalitet

#### 1.3 Kommersiell servicestandard

Differentiering

Storlek

Gångavstånd

Kvalitet

### 2. Friområdesstandard

#### 2.1 Differentiering av friområden

#### 2.2 Friområdenas storlek

#### 2.3 Gångavstånd till friområde

#### 2.4 Kvalitet, användbarhet av friområden

Underhåll — utrustning

Klimatförhållandet, (solighet — blåsigheit)

Ytornas form

### 3. Kommunikationsstandard

#### 3.1 Trafikbekvämlighet

Kollektiv trafik

Resvalsmöjligheter

Regularitet

Enskild trafik

Angöringsmöjligheter

Parkeringsmöjligheter

Antal P-platser

Tillgänglighet till P-platser

Gångtrafik

#### 3.2 Trafiksäkerhet

#### 3.3 Trafikimmissioner

Buller

Luftföroreningar

### 4. Arbetsplatser inom området

Differentiering av arbetsplatsutbud

Omfattning av arbetsplatsutbud

### 5. Stadsbildskvaliteter

#### 5.1 Kulturhistoriska kvaliteter

#### 5.2 Naturförhållanden

Kvaliteter i naturen

Anpassning till naturen

#### 5.3 Byggnadsstrukturen

Rumsbildande och arkitektoniska kvaliteter

Anpassning till stadsbilden

### 6. Störningar från produktionsanläggningar

#### 6.1 Olycksrisker

#### 6.2 Föroreningar

Det är naturligtvis mycket svårt att fastslå hur var och en av dessa faktorer inverkar på hushållets bedömning av en lägenhets bruksvärde. Eftersom det enligt lagtexten inte är meningen att hyran skall sättas enligt varje enskilt hushåll

bruksvärdebedömning måste värderingen bli av mer generell karaktär.

## Bostadens tillgänglighet

Tillgängligheten från varje bostadsläge till såväl kringliggande närmiljökapital som regionalt servicekapital och arbetsplatser inom regionalt sammanhållna arbetsmarknader är en avgörande faktor för bostadens bruksvärde. En värdering av varje bostadsläges tillgänglighet måste då ta fasta på evaluering av olika avstånd från bostaden lokaliserat samhällskapital. I en sådan värdering bör vedertagna principer för värdering av i olika tidpunkter utfallande kostnader och intäkter kunna appliceras på analogt sätt.

Det är normalt accepterat att utsikten att erhålla en summa pengar om  $t$  ex tio år inte värderas lika högt som att få samma summa nu. På samma sätt är kravet att erlagga utgifter idag mer avskräckande än att erlagga samma summa om tio år. Detta förhållande brukar man i samhällsekonomiska kostnads-intäktskalkyler ta hänsyn till, genom att framtida intäkter och kostnader diskonteras till nuvärde med användning av en räntesats innan de jämförs med varandra eller med nuvärden för alternativa intäkt- och kostnadsströmmar.<sup>1</sup> Diskonteringsräntans primära uppgift är givetvis att uttrycka tidspreferensen i samhällets resursanvändning.

På motsvarande sätt kan nu också en "lägespreferens" i hyresgästernas användning av samhällskapital nyttjas för "lägesdiskontering" av lokaliserat samhällskapital i närmiljö, regional service och arbetsplatser. Funktionen av detta blir då att tillgången på avlägset miljökapital inte värderas lika högt som samma resurstillgång i bostadens omedelbara närhet. På samma sätt blir uppoffringen att nå avlägset miljökapital mer avskräckande än närbeläget. Tillgången av lokaliserat samhällskapital på olika avstånd från ett givet bostadsläge

<sup>1</sup> Utfaller en oförändrad avkastning  $R$  från en anläggning under två framtida perioder  $t_1$  och  $t_2$  ges nuvärdet  $U$  av avkastningen som  $U = e^{-rt_1} \cdot R + e^{-rt_2} \cdot R$ , där  $r$  = diskonteringsräntan.

diskonteras nu i stället till ett "härvärde" sett i bostadsläget.<sup>2</sup>

Investeringar i kommunikationsanläggningar med förbättrade resavstånd kommer med detta sätt att leda till stegrad härvärden för redan lokaliserat samhällskapital med, som tidigare sagts, ökade nyttjandevärden för det lokaliserade bostadsbeståndet. Utbyggnad av närmiljökapital och offentligt och privat servicekapital kommer å andra sidan också att leda till stegrad härvärden beroende på utbyggnadens lokalisering i förhållande till bostäderna.<sup>3</sup>

Hushållens värdering av ett givet bostadsläges tillgänglighetskvalitéer, vad gäller kapital för olika aktiviteter och service är givetvis beroende på hushållens relativa användning av och deltagande i olika aktiviteter. De för varje bostadsläge givna tillgänglighetskvalitéerna, enligt beräknade härvärden för olika typer av samhällskapital, får då vägas samman med den relativa tidsanvändningen för olika aktiviteter.<sup>4</sup>

Värdet av bostadsnyttjande kommer således att variera dels med hänsyn till läge beroende på en ojämn fördelning av lokaliserat samhällskapital, dels med hänsyn till hur olika grupper av hushåll

<sup>2</sup> Härvärdet blir i detta fall

$$H = e^{-bd_1} K + e^{-bd_2} K,$$
där  $K$  är lokaliserat samhällskapital på avstånden  $d_1$  och  $d_2$  från ett bostadsläge och  $b$  slutligen är diskonteringsräntan för rumsligt fördelat samhällskapital.

<sup>3</sup> I realiteten är givetvis en mängd samhällskapital för skiftande aktiviteter belägna på olika avstånd från ett givet bostadsläge av betydelse för tillgänglighetens inverkan på bostadens bruksvärde. Det lokaliserade samhällskapitalet i läge (j) för nyttjande av aktivitet (s) — exempelvis daghem, barnsjukvård, dagligvaruhandel, arbetsplatser — kan betecknas med  $K_j^s$ . Avstånden från ett givet bostadsläge (i) till lägen för lokaliserat samhällskapital är  $d_{ij}$ . Härvärdet för bostadsläge (i) för lokaliserat samhällskapital av typ  $s$  blir nu en summa som sträcker sig över alla lägen med anläggningar av typ  $s$ , dvs anläggningar av typ  $s$  kommer för bostadsläge (i) att ge härvärdet ( $h_i^s$ )

$$h_i^s = \sum_j e^{-bd_{ij}} K_j^s$$

Det är givet att detta värde bestäms oberoende av hur det enskilda hushållet värde-erar tillgången på skiftande samhällskapital för olika aktiviteter. Avgörande är bostadens läge, det lokaliserade kapitalet och det givna kommunikationssystemet.

fördelar sitt nyttjande på olika typer av samhällskapital.

## Bostadsfördelning med hänsyn till bruksvärde

I en fördelning efter en marknadsmodell baserad på bruksvärde kommer hyresgästerna att konkurrera om olika områden efter värderingen av bostädernas lägesmässiga bruksvärden. Om ett läge i alla avseenden har överlägsna tillgänglighetskvalitéer kommer utbudet här att framstå som knappt. Omflyttning till detta område kommer då att *fortgå till den punkt där det sist inflyttade hushållets värdering just är lika med ett lägesbestämt bruksvärdepåslag fastighetsägaren kan ta ut utan att avskräcka det sista hushållet från inflyttning.*

Då det enligt hyreslagtexten, som tidigare också understrukits, inte är meningen att hyran skall sättas på basis av varje enskilt hushålls bruksvärdebedömning, men där man ändå enligt bruksvärdenormen torde få väga in miljöfaktorer i samband med närheten till samhällskapital, *finns det stöd för det lägesbestämda bruksvärdepåslag som kan tas ut av det marginella hushållet.*

Domstolsutslag i förstagsprövning av hyror enligt bruksvärdenormen visar också att fastighetsägare medgivits uttag av lägesbestämda bruksvärdepåslag i hyressättningen.

Hyressättning efter en bruksvärdenorm, vilken också inkluderar ett av tillgänglighetskvalitéer motiverat bruksvärdepåslag i nivå med det marginella hushållets värdering kommer att verka långsiktigt utjämnande mellan hushållsgrupper.

*Men som något antyts måste en fungerande tillämpning av bruksvärdenormen först observera det omfattade fördelningsproblemet mellan samhället och*

<sup>4</sup> Förutsätts att en given hushållssammansättning (1) i genomsnitt fördelar sin tidsoanvändning på olika aktiviteter enligt proportionerna  $w_1^1, w_1^2, w_1^3, \dots, w_1^n$  kommer tillgänglighetskvalitéerna i bostadsläge (i) för denna hushållssammansättning att bli

$$w_1^{s_1} \cdot h_1^{s_1} + w_1^{s_2} \cdot h_1^{s_2} + \dots + w_1^{s_n} \cdot h_1^{s_n} = W_{i1}$$

*fastighetsägare, nämligen de fastighetsvinster — lägesbestämda bruksvärden — som mindre beror på fastighetsägarens skicklighet i sin investeringsverksamhet än på regionernas ekonomiska utveckling och offentliga insatser i stadsbyggandet, serviceutbudet och kommunikationsanläggningar.*

De kapital och hyresvinster som uppkommer på detta sätt kan sannolikt bara mötas med en reviderad fastighetsbeskattning, som bättre än hittills tar hänsyn till offentlig utbyggnad och tillgänglighetskvalitéer.

## Hur kommer möjligheterna att ta ut lägesbestämda fastighetsvinster att utvecklas?

Då den offentliga sektorn idag svarar för hälften av landets investeringsverksamhet och snart hälften av produktionskapitalet, med begränsade möjligheter att på ett effektivt sätt ta till vara avkastningen, kommer de förbättrade servicekvalitéerna att medföra ständigt förbättrade lägesorienterade bruksvärden för stora delar av bostadsbeståndet. Detta kan ytterst avläsas i markprisutvecklingens beroende av förändringar i tillgänglighet och inkomstutveckling. Från 70-talets köpeskillingsstatistik över obebbyggd mark för hyres- och affärsfastigheter och kombinerade fastigheter och ett beräknat tillgänglighetsindex tillsammans med variationen i hushållens inkomster satt i relation till den områdesvis bebyggda markarealen har markprisutvecklingen beräknats. Den senare storheten kan sägas mäta inkomsternas urbaniseringsgrad. Det statistiskt säkerställda sambandet ger följande uttryck

Procentuell prisökning per kvadratmeter tomtmark =  
3 procents årlig ökning (en trendfaktor) +  
+0,8 · procentuell tillgänglighetsökning +  
+0,6 · procentuell ökning i inkomsternas urbaniseringsgrad.

Av sambandet framgår att såväl tillgänglighet som inkomsternas urbaniseringsgrad är två tunga faktorer i förklaringen av markprisutvecklingen och därmed möjligheterna att ta ut lägesbestämda hyresvinster i stora delar av bostadsbeståndet.

### Exkurs

#### En enkel modell för bostadsfördelning med hänsyn till bruksvärden

Fördelning av nyttjandet av ett givet bostadsbestånd skall ytterst tillförsäkra att varje hushåll hamnar i "rätt" läge med hänsyn till tillgången och användningen av kringliggande närmiljökapital, regionalt servicekapital, arbetsplatser, kommunikationsanläggningar etc. Detta kan ses som att nyttjandet av bostadsbeståndet skall fördelas på ett sådant sätt att det samlade bruksvärdet av beståndet skall vara så stort som möjligt. Bortses lägenheternas inre utrustningsstandard och storlek kommer ändå lägenheternas bruksvärde att variera beroende på en ojämnt fördelad tillgång på samhällskapital och nyttjandet av detta, vilket tidigare förenklat uttrycks i läges- och hushållsberoende värderingstal ( $W_{1i}$ ). Betecknas antal hushåll i grupp (1) med bostadsnyttjande i läge (i) med  $X_{i1}$  kan en bostadsfördelningsmålsättning uttryckas som att den summerade produkten av antalet hushåll i varje grupp och läge med tillhörande värderingstal skall göras så stor som möjlig, dvs bostadsbeståndet skall fördelas för att nå maximalt bruksvärde. Om bostadsmarknaden förenklat utgörs av tre huvudsakliga lägen — e, f och g med två hushållstyper erhålls bostadsmålsättningen som

$$\text{Maximera } Q = W_{e1} X_{e1} + W_{f1} X_{f1} + W_{g1} X_{g1} + W_{e2} X_{e2} + W_{f2} X_{f2} + W_{g2} X_{g2}$$

Bostadsutbudet i de tre lägena är givet till antalet — E, F och G. I fördelning av bostadsutnyttjandet måste givetvis hänsyn tas till det bestämda bostadsutbudet, dvs antalet hushåll i vart och ett av lägena

måste vara mindre än eller lika med det givna utbudet eller

$$\begin{cases} X_{e1} + X_{e2} \leq E (v_e) \\ X_{f1} + X_{f2} \leq F (v_f) \\ X_{g1} + X_{g2} \leq G (v_g) \end{cases}$$

Dessutom måste alla hushåll i varje grupp tillförsäkras en bostad

$$\begin{cases} X_{e1} + X_{f1} + X_{g1} = H_1 \\ X_{e2} + X_{f2} + X_{g2} = H_2 \end{cases}$$

där  $H_1$  och  $H_2$  är totala antalet hushåll i varje grupp.

Om ett lägesbestämt bruksvärdepåslag i läge f är  $v_f$  ges således jämvikt på bostadsmarknaden för

$$v_f - u_{h_1} = w_{fh_1}$$

där  $u_{h_1}$  är en bostadssubvention enbart bestämd av hushållsgruppstillhörighet  $h_1$ . Talet  $w_{fh_1}$  är det sist inflyttade hushålls värdering av läge f:s tillgänglighetskvantiteter. "Ickemarginella" hushåll i läge f tillmäter naturligtvis läge f större tillgänglighetsvärde än det sist inflyttade hushållet.

I ovanstående uttryck har hyresstrukturen i jämvikt förenklats på så sätt att det allmänna hyresläget på orten (p) ej införts. Oavsett hur detta bestäms och så länge lägenheternas skillnader i inre utrustningsstandard och storlek bortses, förändras inte jämviktsstrukturen i hyressättningen, vilket inses av att ovanstående uttryck kan skrivas som

$$(v_f + p) - (w_{h_1} + p) = w_{fh_1}$$

"totalt" bruksvärde i läge f — netto bostadsutgift för hushållsgrupp  $h_1$