

Nogle Tal om ledige Lejligheder i København og andre Byer.

Af

Adolph Jensen.

Antallet af ledigstaaende Beboelseslejligheder i København er i Aar større end nogensinde før. Ifølge de Oplysninger, der er indhentet gennem Rodemestrene, fandtes der efter April Flyttedag 1904 følgende Antal Beboelseslejligheder, færdige til Udlejning, men ledige af Mangel paa Lejere: i den ældre By 874, paa Christianshavn 307, i Voldkvartererne 217, paa Vesterbro 1482, paa Nørrebro 2707, paa Østerbro 1579, i Valby 175, i Brønshøj 237 og i Sundbyerne 448, — ialt 7926. Paa Frederiksberg var Antallet af ledige Lejligheder Fjor Foraar 900; i Aar er det antagelig en Del større, saa at det samlede Antal for København—Frederiksberg nu kan anslaas til nær op imod 9000.

I København uden de indlemmede Distrikter var Antallet af ledige Lejligheder i hvert af de sidste 28 Aar følgende:

Aar	Antal	Aar	Antal	Aar	Antal	Aar	Antal
1877...	996	1884...	1006	1891...	2858	1898...	540
78...	1694	85...	1626	92...	2621	99...	478
79...	1412	86...	3250	93...	2863	1900...	719
80...	1269	87...	3838	94...	2311	01...	2106
81...	987	88...	3580	95...	2083	02...	2839
82...	856	89...	2936	96...	1645	03...	5093
83...	906	90...	3091	97...	1063	04...	7066

Nogle Tal om ledige Lejligheder i København og andre Byer.

Af

Adolph Jensen.

Antallet af ledigstaaende Beboelseslejligheder i København er i Aar større end nogensinde før. Ifølge de Oplysninger, der er indhentet gennem Rodemestrene, fandtes der efter April Flyttedag 1904 følgende Antal Beboelseslejligheder, færdige til Udlejning, men ledige af Mangel paa Lejere: i den ældre By 874, paa Christianshavn 307, i Voldkvartererne 217, paa Vesterbro 1482, paa Nørrebro 2707, paa Østerbro 1579, i Valby 175, i Brønshøj 237 og i Sundbyerne 448, — ialt 7926. Paa Frederiksberg var Antallet af ledige Lejligheder Fjor Foraar 900; i Aar er det antagelig en Del større, saa at det samlede Antal for København—Frederiksberg nu kan anslaaes til nær op imod 9000.

I København uden de indlemmede Distrikter var Antallet af ledige Lejligheder i hvert af de sidste 28 Aar følgende:

Aar	Antal	Aar	Antal	Aar	Antal	Aar	Antal
1877...	996	1884...	1006	1891...	2858	1898...	540
78...	1694	85...	1626	92...	2621	99...	478
79...	1412	86...	3250	93...	2863	1900...	719
80...	1269	87...	3838	94...	2311	01...	2106
81...	987	88...	3580	95...	2083	02...	2839
82...	856	89...	2936	96...	1645	03...	5093
83...	906	90...	3091	97...	1063	04...	7066

For de indlemmede Distrikter (Valby, Brønshøj og Sundbyerne) var Tallet i 1902: 660, i 1903: 656 og i 1904: 860. Endelig skal anføres Tallene for Frederiksberg siden 1894:

Aar	Antal	Aar	Antal
1894...	511	1899...	259
95...	372	1900...	495
96...	380	01...	768
97...	354	02...	583
98...	234	03...	900

Bevægelsens Hovedtræk har været følgende: I de sidste Aar af Halvfjerdserne og Begyndelsen af Firserne var der Nedgang i Antallet af ledige Lejligheder, men fra 1882 stiger Tallet Aar for Aar, indtil der fra 1887 indtræder en Periode med nedadgaaende Tendens, der dog først fra 1893 gør sig stærkt gældende; Nedgangsperioden varer til 1899, da den afløses af en voldsom Stigning indtil Dato. Fra 1893 til 1904 beskriver Tallene altsaa en enkelt Bølgelinje. Det er denne Periode, der i det følgende skal undersøges lidt nøjere, dog kun for det ældre Københavns Vedkommende, idet de Oplysninger, der foreligge for de indlemmede Distrikter og for Frederiksberg dels ere ufuldstændige dels af saadan Art, at de ikke lade sig sammenarbejde med Oplysningerne for det ældre København.

Ved Hjælp af de aarlige Opgørelser over Antallet af ledige Lejligheder og over Antallet af Lejligheder i nye Ejendomme, for hvilke der er givet Bygningsattest, kan man danne sig et Billede af hvert Aars Forøgelse af Udbud og Forbrug af Beboelseslejligheder*).

*) De ledige Lejligheders Antal opgøres pr. April Flyttedag, medens Statistiken over ny tilkomne Lejligheder gælder Kalenderaaret. Billedet kan derfor kun blive tilnærmelsesvis rigtigt i Enkelthederne.

Antallet af ledige Lejligheder efter April Flyttedag 1893 var 2863; i de 6 Aar 1893—98 forøgedes Lejlighedernes Antal med 8479, der lagt til de 2863 giver 11342; drages herfra de ledige Lejligheder i April 1899, nemlig 478, faas 10864, der altsaa omtrentlig skulde angive Forbrugets Tilvækst i de 6 Aar. Efterspørgselen voksede altsaa i denne Periode stærkere end Udbudet, idet der for hvert hundrede Lejligheder, hvormed Udbudet forøgedes, var en Stigning i Forbruget af 128.

Ganske anderledes stillede Forholdet sig i den følgende Periode 1899—1903. I April 1899 var Tallet paa ledige Lejligheder 478; Forøgelsen i de følgende 5 Aar udgjorde 15259, og da der i April 1904 stod 7066 Lejligheder ledige, maa Tilvæksten i Forbruget have været omtrent 8671, d. v. s. kun 57 for hvert hundrede, hvormed Udbudet forøgedes.

Enkelthederne i Bevægelsen fremgaar af omstaaende Oversigt (Side 404).

Det vil ses, at Tilvæksten i Forbruget i 1903 ikke har kunnet optage mere end godt Halvdelen af de ny tilkomne Lejligheder, ja det foregaaende Aar endog kun en Tredjedel.*)

Hvor stor en Part af Byens Beboelseslejligheder staar nu ledige paa Grund af Mangel paa Lejere? For Aaret 1901 (1. Febr.) er Ledighedsprocenten for København med de indlemmede Distrikter beregnet til 2,8 (se: Tabelværk til Københavns Statistik Nr. 12); for København uden Indlemmelserne har jeg paa Grundlag

*) Her bortsés selvfølgelig fra, at der muligvis foregaar en Forskydning, derved at de nye Lejligheder lettere end de ældre finde Lejere.

Aar	Antal ny tilkomne Lejligheder	Tilvækst i Forbruget	
		absolut	for hver 100 ny tilkomne Lejligheder
1893...	1637	2189	134
1894...	1053	1281	122
1895...	1915	2353	123
1896...	1675	2257	135
1897...	1002	1525	152
1898...	1197	1259	105
1893—98...	8479	10864	128
1899...	1904	1663	87
1900...	3141	1754	56
1901...	2774	2041	74
1902...	3356	1102	33
1903...	4084	2111	52
1899—1903.	15259	8671	57
1893—1903.	23738	19535	82

af de i det nævnte Værk og i Tabelværk Nr. 11 indeholdte Oplysninger og med Benyttelse af de foran anførte Tal for ny tilkomne Lejligheder beregnet Ledighedsprocenten for hvert af Aarene 1893—1904 med følgende Resultat:

Aar 1893.....	3,9 pCt.	Aar 1899.....	0,6 pCt.
— 1894.....	3,1 —	— 1900.....	0,9 —
— 1895.....	2,8 —	— 1901.....	2,4 —
— 1896.....	2,1 —	— 1902.....	3,2 —
— 1897.....	1,3 —	— 1903.....	5,5 —
— 1898.....	0,7 —	— 1904.....	7,3 —

I Forhold til det hele Antal Beboelseslejligheder skulde herefter de lediges Tal nu være omtrent dobbelt saa stort som i 1893 og 12 Gange saa stort som i 1899, da kun 6 af hvert Tusinde stod ledige.

De paapegede stærke Svingninger i Forholdene paa det københavnske Boligmarked genfindes naar man betragter de forskellige Arter af Lejligheder hver for sig, og det viser sig da, at Bevægelsen har været særlig voldsom for de mindste Lejligheders Vedkommende. Deler man Lejlighederne efter Værelseantal i 4 Grupper, finder man følgende Tal for de ledige Lejligheder efter April Flyttedag 1893, 1899 og 1904:

	Aar 1893	Aar 1899	Aar 1904
Lejligheder paa 1—2 Værelser	1492	124	4099
— — 3—4 —	969	187	2445
— — 5—6 — ...	330	115	445
— — over 6 —	72	52	77

Mindst udpræget er Bevægelsen for de store Lejligheder paa over 6 Værelser, men disse ere saa faa i Tal, at deres Indflydelse overfor Helheden er meget ringe. Noget større Betydning har Gruppen 5—6 Værelser, der nu har 3 à 4 Gange saa mange ledige Lejligheder som for fem Aar siden; men det, der giver Bevægelsen den voldsomme Karakter, er den langt større Stigning i Antallet af ledige Smaalejligheder; Tallet for 3—4 Værelsers er nu 13 Gange og for 1—2 Værelsers endog 33 Gange saa stort som i 1899.

Forholdet mellem Udbudets og Forbrugets Tilvækst fra Aar til Aar er for hver af de 4 Grupper af Lejligheder fremstillet i omstaaende Tal. (Se Tabellen S. 406).

Det vil ses, at det ganske særlig er smaa Lejligheder paa 1—2 Værelser, man i de sidste Aar har »bygget paa Lager«. Der var for nogle Aar siden stærk Opfordring til at bygge saadanne Lejligheder, idet der i April 1898 kun stod 124 ledige (omtrent 3

Aar	Sættes Antallet af ny tilkomne Lejligheder i hver Gruppe lig 100, udgjorde Tilvæksten i Forbruget for Lejligheder paa:			
	1—2 Værelser	3—4 Værelser	5—6 Værelser	over 6 Værelser
1893.....	143	131	108	122
1894.....	152	108	91	74
1895.....	132	110	136	135
1896.....	132	132	186	107
1897.....	176	138	146	123
1898.....	108	101	128	80
1899.....	92	78	119	215
1900.....	44	66	52	28
1901.....	53	101	5	88
1902.....	18	50	48	110

af hver Tusinde); saa øgedes Udbudet i 1899 med ca. 900, hvilket ikke var noget urimeligt Tal, idet der udlejedes 8 à 900 flere end det foregaaende Aar, og Antallet af ledige 1—2 Værelses Lejligheder var April 1899 endnu kun ca. 200. Men i de følgende tre Aar blev der givet Bygningsattest for henholdsvis 1242, 1425 og 1915 Lejligheder paa 1—2 Værelser, medens Udlejningen kun øgedes med 540, 757 og 341, og Overskuddet ved April Flyttedag steg til henholdsvis 900, 1568 og 3142. Hvor mange nye 1—2 Værelses Lejligheder der have faaet Bygningsattest i 1903, er ikke oplyst, men det maa være omtrent 1000 flere end der er udlejet, thi Tallet paa ledige Lejligheder af denne Art er steget fra 3142 i 1902 til 4099 i 1903. Alt i alt er der i de 4 Aar 1899—1902 kun udlejet 45 af hver 100 nye 1—2 Værelses-Lejligheder, medens det tilsvarende Forholdstal for de foregaaende 6 Aar var 139.

For Aarene 1893, 1899 og 1904 kan Ledighedsprocenten for de 4 Grupper af Lejligheder anslaaes til:

	1893	1899	1904
Lejligheder paa 1—2 Værelser....	2,1 pCt.	0,3 pCt.	8,3 pCt.
— — 3—4 —	2,7 —	0,3 —	7,0 —
— — 5—6 —	2,7 —	1,4 —	4,9 —
— — over 6 —	2,2 —	1,3 —	1,8 —

Ogsaa gennem disse Tal træder det klart frem, hvorledes det især er de mindre Lejligheder, der rammes af de stærke Svingninger.

Det er selvfølgelig heldigt, ja nødvendigt, at der til enhver Tid er et vist Antal Lejligheder ledige. Idealet vilde vel nok være, at alle Boliger paa Omgang stod ledige et Halvaar med passende Mellemrum, saa at der blev Tid til at foretage Reparationer, partielle Ombygninger o. l., og at iøvrigt Forøgelsen i Udbudet fulgte jævnt og regelmæssigt i Forhold til det stigende Behov. Der vilde da ingen Anledning være til stærke Svingninger i Huslejen med de deraf følgende Kalamiteter; man vilde være lige langt fra Bolignød og Byggekrise.

En saadan ideel Tilstand træffes imidlertid næppe nogetsteds indenfor Storbyernes Kreds. I hvert Fald tyde de Oplysninger, jeg har kunnet finde om Antallet af ledige Lejligheder i fremmede Byer, i Retning af, at de periodiske Svingninger i Ledighedsprocenten overalt ere ret betydelige, om de end sjældent naa den Voldsomhed som i København i de seneste Aar.

I Stockholm opgjordes Antallet af Beboelseslejligheder i 1891 til 43165, hvoraf 1982 stod ledige, d. v. s. 4,6 pCt. Tallet paa ledige Lejligheder gik imidlertid stærkt ned i de følgende Aar, og i 1897 var det kun 358. I 1901 fandtes der ialt i Stockholm

58573 Beboelseslejligheder, hvoraf 432 eller kun 0,7 pCt. vare ledige (altsaa et lignende Forhold som i København 1898—99). Ledighedsprocenten udgjorde Aar 1901 i Stockholm for Lejligheder med 1—2 Værelser: 0,4 pCt., 3—4 Værelser: 0,4, 5—6 Vær.: 1,7, 7—8 Vær.: 2,5, over 8 Værelser: 4,5 pCt. Det var altsaa kun for de mindre Lejligheders Vedkommende, at der kunde være Tale om egentlig Bolignød.

I Kristiania stod i 1896 ca. 3,8 pCt. af Beboelseslejlighederne ledige. I 1898 var Ledighedsprocenten gaaet ned til ca. 1,0, men fra nu af steg den stærkt, saa at den ved Udgangen af 1902 udgjorde 6,9 pCt. og ved Udgangen af 1903 endog 9,3 pCt. For Øjeblikket staar altsaa omtrent en Tiendedel af Kristianias Beboelseslejligheder ledige.

Paa Grundlag af de Oplysninger, der foreligger fra større Byer i Tyskland, har jeg beregnet følgende Forholdstal for ledige Beboelseslejligheder:

	Aar 1890 pCt.	Aar 1895 pCt.	Aar 1900 pCt.
Berlin	3,1	5,6	0,6
Breslau	8,0	5,7	1,9
Dresden	3,0	2,9	4,8
Halle.....	3,9	2,0	1,1
Hannover.....	1,3	4,8	1,5
Königsberg.....	1,0	0,2	2,8
Leipzig.....	6,6	3,3	1,7
Lübeck.....	2,5	4,2	2,1
München.....	5,7	3,2	5,0
Hamburg.....	5,8	9,1	—
Altona.....	2,3	—	1,1
Köln.....	7,6	—	4,1
Frankfurt a. M.....	3,3	—	1,8
Kiel.....	5,0	—	0,7
Charlottenburg.....	—	12,3	2,9
Magdeburg.....	—	5,5	0,8
Mannheim.....	—	2,7	1,1

Som det ses, forekommer der her betydelige Svingninger. Berlin havde saaledes i 1890 af 379000 Lejligheder 11900 ledige, men fem Aar senere 24200 ledige af 433000, og samtidig havde Forstaden Charlottenburg 4400 ledige af 36000. Atter fem Aar senere var de ledige Lejligheders Tal i Tysklands Hovedstad sunket til 2900 af 473000.

Om Ledighedsprocenten for forskellige Størrelsesgrupper af Lejligheder anføres følgende Eksempler, der gælde Aaret 1900:

	Lejligheder paa		
	1—2	3—4	Over 4
	Værelser	Værelser	Værelser
	pCt.	pCt.	pCt.
München.....	4,1	6,0	6,5
Leipzig.....	0,1	0,2	4,5
Breslau.....	1,3	0,4	5,7
Dresden.....	4,3	0,6	6,0
Köln.....	4,2	0,4	4,5

I Wien synes Antallet af ledige Lejligheder i de seneste Aar at være forholdsvis lille: i 1897 ca. 1800 af 356000, altsaa kun 0,5 pCt., i 1900 ca. 3400 af 393000, altsaa 0,9 pCt.

I Paris er Ledighedsprocenten derimod ret betydelig, om end ikke saa stor som for nogle Aar siden. Der fandtes i 1896 ca. 863000 Beboelseslejligheder, hvoraf ca. 47000 stod ledige (5,4 pCt.). I 1898 var Ledighedsprocenten sunken til 5,0, og i 1901 til 2,9. I 1902 var der 28000 ledige Lejligheder af 916000 (3,1 pCt.).

Sluttelig skal anføres nogle Eksempler paa Huslejepriser for Tiden omkring Aar 1900. Tallene angive den gennemsnitlige aarlige Leje i Kroner.

	Lejligheder paa					
	1 V.	2 V.	3 V.	4 V.	5 V.	6 V.
København (1901, Forhus)	124	214	322	408	568	772
Stockholm (1901)	233	392	584	781	1010	1390
Kristiania (1900)	165	260	395	—	—	—
München (1900)	—	268	464	684	995	—
Leipzig (1900)	172	259	386	583	815	1118
Breslau (1900)	137	227	470	702	1000	1323
Dresden (1900)	199	322	475	695	977	1296

Ved Sammenligningen af disse Tal bør det dog erindres, at Værelsernes Antal ikke er et udtømmende Maal for Lejlighedens Størrelse og Godhed. Naar saaledes Huslejen i Stockholm synes omtrent dobbelt saa dyr som i København, er dette delvis kun tilsyneladende; en Stockholmsk Lejlighed paa 4 Værelser af Gennemsnitskvalitet vilde man næppe kunne faa for 408 Kr. i København, men den vilde ganske vist kunne faas langt under den Stockholmske Pris af 781 Kr. Om noget lignende gælder de smaa Lejligheder paa 1 og 2 Værelser er dog maaske et Spørgsmaal.