

# DET NUVÆRENDE OG DET FREMTIDIGE BOLIGBEHOV<sup>1)</sup>

Af SVEN DANØ

## I.

**B**EGREBET »boligbehov« anvendes i almindeligt sprog i flere forskellige betydninger; boligbehovet kan betegne selve det forhold, at mennesker nu engang har brug for tag over hovedet, men defineres dog i reglen kvantitativt som et antal boliger, enten som den mængde lejligheder, der er brug for ud fra et eller andet socialt kriterium for, hvilken boligstandard der må anses for ønskelig – man kunne her tale om *boligbehovet i social forstand* – eller som efterspørgselen efter lejligheder, d. v. s. *boligbehovet i økonomisk forstand*. (Svarende hertil kan begrebet boligmangelen opfattes enten som det antal lejligheder, der mangler i, at boligstandarden ud fra det valgte kriterium kan anses for tilstrækkelig høj, eller som det antal lejligheder, hvormed efterspørgselen under de givne omstændigheder m. h. t. husleje- og indtægtsforhold m. v. overstiger den forhåndenværende boligmasse<sup>2)</sup>). Vi skal i det følgende udelukkende beskæftige os med det økonomiske boligbehov, efterspørgselen efter boliger.

Da boliger ikke er nogen ensartet vare, er det naturligvis en grov abstraktion at tale om det samlede boligbehov; boligefterspørgselen må opfattes som et samlet udtryk for efterspørgselen efter de forskellige boligtyper, der findes på markedet. Da det imidlertid ikke er muligt at behandle efterspørgselen efter hver af de forskellige boligtyper for sig, vil det ved en undersø-

---

<sup>1)</sup> Artiklen er en belønnet besvarelse af Socialøkonomisk Samfunds og Nationaløkonomisk Forenings mindre prisopgave, jvf. side 89.

<sup>2)</sup> Det vil dog være hensigtsmæssigt at regne med, at en vis boligreserve af ledige lejligheder er nødvendig for, at tilstanden ikke skal føles som boligmangel, jfr. senere, hvorfor boligmangelen bedst defineres som forskellen mellem efterspørgsel og udbud (bestand) efter at den nødvendige boligreserve er fradraget i udbudet eller tillagt efterspørgselen. Først når boligmangelen defineres således, giver den et udtryk for det antal lejligheder, der mangler i, at forholdene på boligmarkedet er normale.

# DET NUVÆRENDE OG DET FREMTIDIGE BOLIGBEHOV<sup>1)</sup>

Af SVEN DANØ

## I.

**B**EGREBET »boligbehov« anvendes i almindeligt sprog i flere forskellige betydninger; boligbehovet kan betegne selve det forhold, at mennesker nu engang har brug for tag over hovedet, men defineres dog i reglen kvantitativt som et antal boliger, enten som den mængde lejligheder, der er brug for ud fra et eller andet socialt kriterium for, hvilken boligstandard der må anses for ønskelig – man kunne her tale om *boligbehovet i social forstand* – eller som efterspørgselen efter lejligheder, d. v. s. *boligbehovet i økonomisk forstand*. (Svarende hertil kan begrebet boligmangelen opfattes enten som det antal lejligheder, der mangler i, at boligstandarden ud fra det valgte kriterium kan anses for tilstrækkelig høj, eller som det antal lejligheder, hvormed efterspørgselen under de givne omstændigheder m. h. t. husleje- og indtægtsforhold m. v. overstiger den forhåndenværende boligmasse<sup>2)</sup>). Vi skal i det følgende udelukkende beskæftige os med det økonomiske boligbehov, efterspørgselen efter boliger.

Da boliger ikke er nogen ensartet vare, er det naturligvis en grov abstraktion at tale om det samlede boligbehov; boligefterspørgselen må opfattes som et samlet udtryk for efterspørgselen efter de forskellige boligtyper, der findes på markedet. Da det imidlertid ikke er muligt at behandle efterspørgselen efter hver af de forskellige boligtyper for sig, vil det ved en undersø-

---

<sup>1)</sup> Artiklen er en belønnet besvarelse af Socialøkonomisk Samfunds og Nationaløkonomisk Forenings mindre prisopgave, jvf. side 89.

<sup>2)</sup> Det vil dog være hensigtsmæssigt at regne med, at en vis boligreserve af ledige lejligheder er nødvendig for, at tilstanden ikke skal føles som boligmangel, jfr. senere, hvorfor boligmangelen bedst defineres som forskellen mellem efterspørgsel og udbud (bestand) efter at den nødvendige boligreserve er fradraget i udbudet eller tillagt efterspørgselen. Først når boligmangelen defineres således, giver den et udtryk for det antal lejligheder, der mangler i, at forholdene på boligmarkedet er normale.

gelse af de faktorer, der er bestemmende for bolig efterspørgselen, være hensigtsmæssigt først at betragte den summariske efterspørgsel efter boliger under eet og dernæst undersøge denne samlede efterspørgsels fordeling på de forskellige lejlighedstyper.

## II.

Det samlede antal lejligheder, der til enhver tid efterspørges, er bestemt ved (1) antallet personer indenfor hver af de befolkningsgrupper, der optræder som bolig efterspørgere, og (2) de enkelte befolkningsgruppers husholdningsfrekvenser, d. v. s. de procentdele af gruppernes folketal, der efterspørger selvstændig lejlighed. (At husholdningsfrekvensen for en bestemt befolkningsgruppe, f. eks. ugifte mænd over 25 år, er 0,30, betyder herefter, at 30% af disse personer ved det givne husleje- og indtægtsniveau udøver *efterspørgsel* efter egen lejlighed, hvilket under bolig mangel ikke er det samme som at 30% af disse personer faktisk *har* egen lejlighed<sup>1)</sup>). Ganger man antallet personer i en befolkningsgruppe med gruppens husholdningsfrekvens, får man det antal lejligheder, gruppen efterspørger, og summen af alle gruppernes bolig efterspørgsel giver befolkningens samlede bolig behov.

Folketallene indenfor de enkelte bolig efterspørgende befolkningsgrupper er dels påvirket af økonomiske forhold, dels af andre faktorer. Befolkningens samlede størrelse er vel overvejende bestemt af ikke-økonomiske faktorer — som ikke skal analyseres nærmere her — men de økonomiske forhold, navnlig indtægtsforholdene, er i ikke ringe grad medbestemmende for vielseshyppigheden og dermed for civilstandsfordelingen. De økonomiske faktorerers indflydelse på bolig efterspørgselen ytrer sig dog navnlig gennem husholdningsfrekvenserne, idet forholdet mellem antal lejlighed efterspørgere og antal personer indenfor den enkelte civilstandsgruppe vil afhænge af huslejen<sup>2)</sup>, indtægtsniveauet og indtægtsfordelingen; endvidere vil husholdningsfrekvenserne afhænge af priserne på goder, der efterspørges sammen med lejligheder (brændsel, møbler, hushjælp), og på goder, der kan tilfredsstille det samme behov (udlejningsværelser), ligesom også alle andre varers priser, der jo er bestemmende for indtægternes købeevne, må tages i betragtning<sup>3)</sup>. Ved siden heraf er det omfang, hvori den enkelte befolkningsgruppe efterspørger selvstændige lejligheder, dog også påvirket af ikke-

<sup>1)</sup> I »Den fremtidige Husleje politik«, betænkning afgivet af boligministeriets huslejeudvalg I af 1948, anvendes begrebet husholdningsfrekvens (»lejlighedsfrekvens«) derimod til at betegne det *faktiske* forhold mellem antal lejlighedsindehavere og antal personer.

<sup>2)</sup> Da der er tale om den samlede lejlighed efterspørgsel, bliver det lejen af den billigste type lejligheder, der får betydning.

<sup>3)</sup> Også det offentlige bolig politik kan virke ind på husholdningsfrekvenserne gennem øget byggeri med offentlig støtte af lejligheder for aldersrentenydere, ugifte unge, enlige mødre o. s. v., jfr. »Bostadsproduktionens förutsättningar efter ett vapenstillstånd« (SOU 1944:7), p. 133.

økonomiske forhold; således kan den stigning, man i de sidste årtier har kunnet iagttage i de ugiftes husholdningsfrekvens, utvivlsomt for en væsentlig del tilregnes en almindelig tendens i tiden til opløsning af familjelivet («husholdningsspaltning»<sup>1</sup>).

Boligbehovet er således, ligesom enhver anden efterspørgsel, dels en funktion af en række økonomiske størrelser (varens pris, indtægterne og priserne på andre varer, specielt på komplementære og konkurrerende goder), dels bestemt af ikke-økonomiske faktorer (befolkningens størrelse og fordeling samt behovets styrke indenfor de enkelte befolkningsgrupper).

*Efterspørgselsens fordeling på de forskellige boligtyper* (lejligheder af forskellig størrelse, kvalitet m. v.) vil i første række være påvirket af huslejen for de forskellige lejlighedstyper og af indtægtsforholdene, men vil tillige være bestemt af ikke-økonomiske faktorer såsom antal børn, mulighederne for at få huslig hjælp, etc.

### III.

En statistisk beregning af det samlede boligbehov idag må naturligt tage sit udgangspunkt i forholdene i 1940, idet der endnu på det tidspunkt, da boligtællingen og folketællingen i 1940 blev foretaget (5. november), kan antages at have hersket ligevægt på boligmarkedet, hvilket ses deraf, at der på dette tidspunkt var en betydelig boligreserve; i de dele af landet, der omfattedes af boligtællingen — byer, forstæder og bymæssige bebyggelser — var den summariske ledighedsprocent 2,3 procent, hvad der nærmest må anses for over normalt (jfr. nedenfor). Man kan således gå ud fra, at efterspørgselen pr. 5. november 1940 har svaret til det antal lejligheder, som var udlejet på dette tidspunkt (d.v.s. boligmassen med fradrag af boligreserven), således at det på dette tidspunkt konstaterede forhold mellem antal lejlighedsindehavere og antal personer indenfor hver enkelt befolkningsgruppe har svaret til forholdet mellem det antal lejligheder, gruppen *efterspurgte*, og gruppens folketal, d.v.s. til gruppens husholdningsfrekvens. Man kan herefter beregne, hvor meget boligbehovet er vokset siden 5. november 1940 (1) som følge af ændringerne i befolkningens størrelse og sammensætning (idet husholdningsfrekvenserne antages konstante gennem perioden) og (2) som følge af ændringerne i husholdningsfrekvenserne (nemlig forskellen mellem

---

<sup>1</sup>) Man kunne tænke sig, at disse ikke-økonomiske faktorer alene var bestemmende for, i hvilket omfang de ikke-gifte flytter hjemmefra, medens husleje- og indtægtsforholdene skulle være afgørende for, i hvilket omfang deres efterspørgsel vil rette sig mod *lejligheder* i stedet for mod *udlejningsværelser*. Dette bestyrkes dog ikke af erfaringerne fra 30'erne, hvor efterspørgselen efter lejligheder (husholdningsfrekvenserne) steg stærkt, hvad der næppe alene skyldtes økonomiske forhold.

den tilvækst i behovet, der fås, når husholdningsfrekvenserne har ændret sig, og den tilvækst, man får ved at regne husholdningsfrekvenserne konstante gennem perioden). Lægger man hertil antallet beboede lejligheder pr. 5. november 1940, fås det samlede boligbehov idag.

(1) *Befolkningsudviklingen.* — Antallet personer indenfor de enkelte befolkningsgrupper kan følges indtil den sidste folketælling (pr. 15. juni 1945); for den resterende del af perioden (15. juni 1945—1. januar 1948) kan man med nogenlunde sikkerhed skønne over udviklingen, da det dels drejer sig om et ganske kort tidsrum og da man dels kan kontrollere beregningerne, forsåvidt angår ægtepar, ved hjælp af den løbende ægteskabsstatistik.

De befolkningsgrupper, der udøver efterspørgsel efter boliger, er følgende: ægtepar, ugifte (over 25 år), separerede og fraskilte, samt personer i enkestand. De tre sidste af disse fire grupper kunne yderligere opdeles efter køn — hvad der dog ikke har større interesse i denne forbindelse, da husholdningsfrekvenserne ikke er synderligt forskellige for mænd og kvinder indenfor samme civilstandsgruppe — hvorimod det ikke er muligt at tage hensyn til aldersfordelingen, da man ikke kender lejlighedsindehavernes aldersfordeling og derfor ikke kan beregne husholdningsfrekvenserne særskilt for de enkelte aldersklasser indenfor gruppen, hvad der giver beregningerne en noget summarisk karakter, idet husholdningsfrekvenserne for de enliges vedkommende udviser en stærk afhængighed af aldersfordelingen<sup>1)</sup>.

En vanskelighed ved beregningen af de husholdningsfrekvenser, der gjaldt i 1940, er det, at boligtællingerne kun omfatter byer med forstæder og bymæssigt bebyggede landkommuner, hvortil kommer, at tællingerne kun omfatter de bymæssigt bebyggede dele af de to sidstnævnte kommunegrupper, medens landbrugslejligheder etc. ikke er taget med. Husholdningsfrekvenserne, der jo beregnes ved at sætte antallet lejlighedsindehavere i forhold til antallet personer, kan derfor kun for hovedstaden og provinsbyerne beregnes umiddelbart på grundlag af folketællingen og boligtællingen. Da man nødvendigvis må have de for hele landet gældende husholdningsfrekvenser, hvis man skal beregne landets samlede boligbehov, er man henvist til at skønne på grundlag af de frekvenser, man har for byerne alene, og kontrollere de skønnede tal for hele landet med en på anden måde foretaget beregning af den samlede boligmasse i 1940. Da det formentlig ikke er helt så almindeligt på landet, at de ugifte og de forhen gifte har egen lejlighed, som det er i byerne, kan man antage, at frekvenserne for disse grupper for landet

---

<sup>1)</sup> Til belysning heraf kan nævnes, at husholdningsfrekvensen for ugifte mænd i Sverige i 1940 var 15,6 % for aldersklassen 25—30 år, medens den for aldersklassen 50—65 var 48,4; den summariske frekvens for alle aldersklasser over 20 år var 19,2. (Jfr. Slutbetänkande avgivet av bostads-sociala utredningen (1945), p. 308).

som helhed ligger i nærheden af frekvenserne for provinsbyerne<sup>1)</sup>. Resultatet fremgår af tabel 1:<sup>2)</sup>

Tabel 1. Husholdningsfrekvenser pr. 5. november 1940.

	Hovedstaden (Kbhvn., Frb. og Gentofte)	Provins- byerne	Hele landet, skøn
Ægtepar.....	98,7 %	98,0 %	96 %
Ugifte over 25 år.....	37,6 %	32,7 %	32 %
Separerede og fraskilte...	56,7 %	55,9 %	55 %
Enkestand.....	79,4 %	77,3 %	75 %

Kontrollerer man disse procenter ved at sammenligne det på grundlag heraf beregnede antal beboede lejligheder i hele landet i 1940 (1.129.000, jfr. nedenfor) med det antal beboede lejligheder, der fås ved at antage, at antallet beboede lejligheder i byerne svarede til boligtællingens tal, medens man for resten af landet anvender det ved folketællingen i 1940 opgjorte antal husstande (tilsammen 1.127.000, jfr. »Fremtidens Boligvæsen« (1945), bilag p. 45 f.), ses overensstemmelsen at være god<sup>3)</sup> 4).

Tabel 2 viser for hver af de betragtede grupper folketallet pr. 1. januar 1941 (= pr. 5. november 1940) og pr. 1. januar 1948 (beregnet ved extrapolation udfra folketællingerne, korrigeret under hensyn til tilvæksten i antal ægteskaber iflg. ægteskabsstatistikken<sup>5)</sup>) samt det beregnede boligbehov på disse to tidspunkter, når de skønnede husholdningsfrekvenser for hele landet (jfr. tabel 1) antages at have været gældende uændret gennem perioden. Den tilvækst i boligbehovet fra 1941 til 1948, der kan tilregnes befolkningsudviklingen, bliver da ca. 118.000 lejligheder.

Disse tal er behæftet med en vis usikkerhed på grund af, at frekvenserne tildels er skønsmæssigt anslåede. Såfremt den frekvens, der er anvendt i

<sup>1)</sup> I den ovenfor nævnte svenske betænkning opstilles (p. 326 f.) 3 hypoteser om husholdningsfrekvenserne på landet, hvoraf den sandsynligste angives at være den, at frekvenserne for landdistrikterne svarer til frekvenserne for byer og bymæssige bebyggelser under eet (»lätorter«), idet det dog bemærkes i betænkningen, at frekvenserne for ikke-gifte personer må antages at ligge noget lavere i landdistrikterne, men at man blot ikke kan beregne hvor meget lavere.

<sup>2)</sup> Tallene i kol. 1 og 2 er korrigeret i overensstemmelse med de tal, der er beregnet af Statistisk Departement til brug for boligministeriets huslejeudvalg (jfr. »Den fremtidige Huslejepolitik«, p. 27).

<sup>3)</sup> Da befolkningstilvæksten i landdistrikterne er af ringe omfang, bliver den fejl i den beregnede tilvækst i boligbehovet, der skyldes, at frekvenserne for landdistrikterne er fundet ved skøn, ikke af større betydning, jfr. »Fremtidens Boligvæsen«, bilag p. 8.

<sup>4)</sup> I »Det fremtidige Boligbyggeri« (betænkning afgivet af indenrigsministeriets byggeudvalg) regnes med en frekvens på ca. 77% for de forhen gifte, hvad der synes at være noget for højt.

<sup>5)</sup> Jfr. p. 58, fodnote 2.

Tabel 2. Tilvækst i boligbehov 1941—48 som følge af befolkningsudviklingen. Hele landet.

		Antal personer	Husholdningsfrekvens, %	Boligbehov, antal lejligheder
Gifte . . . . .	$\frac{1}{2}$ 1941 . . . . .	844.000 <sup>1)</sup>	96	810.000
	$\frac{1}{2}$ 1948 . . . . .	946.000 <sup>1)</sup>	96	908.000
	Tilvækst i perioden . . .	102.000 <sup>1)</sup>		98.000
Ugifte over 25 år . . . . .	$\frac{1}{2}$ 1941 . . . . .	400.000	32	128.000
	$\frac{1}{2}$ 1948 . . . . .	406.000	32	130.000
	Tilvækst i perioden . . .	6.000		2.000
Separerede og fraskilte . . . . .	$\frac{1}{2}$ 1941 . . . . .	66.000	55	36.000
	$\frac{1}{2}$ 1948 . . . . .	78.000	55	43.000
	Tilvækst i perioden . . .	12.000		7.000
Enkestand . . . . .	$\frac{1}{2}$ 1941 . . . . .	206.000	75	155.000
	$\frac{1}{2}$ 1948 . . . . .	221.000	75	166.000
	Tilvækst i perioden . . .	15.000		11.000
Det samlede boligbehov . . . . .	$\frac{1}{2}$ 1941 . . . . .			1.129.000
	$\frac{1}{2}$ 1948 . . . . .			1.247.000
	Tilvækst i perioden . . .			118.000

<sup>1)</sup> Antal ægtepar.

tabellen for en civilstandsgruppe, afviger 1 procent (1 point) fra den sande frekvens — f. eks. hvis de ugiftes faktiske frekvens er 33 i stedet for 32 — bliver fejlen på gruppens beregnede boligbehov 1% af gruppens folketal, ligesom fejlen på tilvæksten i boligbehovet bliver 1% af befolkningstilvæksten i perioden. Det vil ses, at der kun for de giftes vedkommende vil kunne blive tale om væsentlige fejl på tilvæksten i det beregnede boligbehov på grund af usikkerheden i frekvenserne, og netop for denne gruppes vedkommende kan man antage, at fejlen på husholdningsfrekvensen er mindst, idet man formodentlig kan regne med, at så godt som alle ægtepar på landet har egen lejlighed, medens man ikke kan vide noget bestemt om de øvrige civilstandsgruppers boligvaner i landdistrikterne. Det må derfor være berettiget at antage, at tallet 118.000 ikke er behæftet med nogen væsentlig fejl på grund af usikkerheden på frekvenstillene.

(2) *Ændringerne i husholdningsfrekvenserne.* — Medens de giftes husholdningsfrekvens vel altid har været henved 100% og således ikke har ændret sig nævneværdigt, har man gennem en årrække kunnet iagttage en stigning i frekvenserne for de enlige, hvilket er udtryk for, at en vis husholdnings-



spaltning har fundet sted. Herved forstås som nævnt det fænomen, at familie-husholdningen spaltes op i flere husholdninger ved, at voksne ugifte børn og andre ikke-gifte familiemedlemmer, der hidtil har boet hos deres familie, i større omfang end hidtil erhverver egen lejlighed og flytter hjemmefra. Årsagerne til denne udvikling har som nævnt dels været økonomiske faktorer, dels en almindelig ændring i mentaliteten. Det skal i det følgende undersøges, om det er muligt at beregne den stigning i husholdningsfrekvenserne, der er indtrådt siden 1940.

(a) De økonomiske faktorer, der er bestemmende for, i hvilket omfang de forskellige befolkningsgrupper efterspørger lejligheder, er som nævnt først og fremmest *huslejen, indtægtsforholdene og prisniveauet*; også priserne på konkurrerende og komplementære goder må dog tages i betragtning. Såfremt man nu ad statistisk vej kunne bestemme elasticiteten i boligefterspørgselen pr. person for hver af de boligefterspørgende befolkningsgrupper — m. a. o. husholdningsfrekvensernes elasticitet — m. h. t. hver af disse faktorer, og man endvidere vidste, med hvor mange procent hver af disse faktorer havde ændret sig siden 1940, kunne man med tilnærmelse beregne, hvor meget husholdningsfrekvenserne havde ændret sig siden 1940 som følge af de siden da indtrådte ændringer i disse faktorer. Såfremt man ved en sådan beregning ignorerede alle andre faktorer end indtægten, huslejen og prisniveauet — hvad man med tilnærmelse kan gøre, da elasticiteterne m. h. t. de andre variable er af ringe størrelsesorden og desuden tildels opvejer hinanden, da de ikke har samme fortegn — ville man få, at den procentvise stigning i gruppens husholdningsfrekvens var

$$\frac{dq}{q} = E \cdot \frac{d\left(\frac{I}{P}\right)}{\frac{I}{P}} + e \cdot \frac{d\left(\frac{L}{P}\right)}{\frac{L}{P}}$$

hvor  $q$  er gruppens frekvens,  $I$  pengeindtægten pr. person,  $L$  huslejen,  $P$  prisniveauet for andre varer end boliger og  $E$  og  $e$  elasticiteterne m. h. t. henholdsvis indtægten og huslejen. (En sådan beregning ville dog allerhøjest kunne give størrelsesordenen af de stigninger, der er sket i husholdningsfrekvenserne, da elasticiteter strengt taget kun er anvendelige ved små udsving i de betragtede størrelser, ligesom man ikke kan regne med, at elasticiteterne ikke har ændret sig siden det tidsrum, for hvilket de er beregnet).

Det foreliggende danske materiale giver imidlertid ikke muligheder for ad statistisk vej at bestemme de to elasticiteter, man skal bruge for at beregne stigningen i husholdningsfrekvenserne efter ovenstående formel. Boligtællingerne, hvorfra oplysningerne om husholdningsfrekvenserne hentes, foregår kun hvert 5. år, således at man faktisk kun har 3 sæt iagttagelser til



rådighed (1930, 1935 og 1940; tællingerne før 1930 og den i 1945 kan ikke anvendes p. gr. a. de unormale forhold på boligmarkedet i disse år), og lejlighedsindehavernes fordeling efter civilstand er — bortset fra Hovedstaden — først oplyst fra og med 1940. Det synes således ikke at være muligt på grundlag af det foreliggende statistiske materiale at finde et udtryk for de stigninger, der er indtrådt i husholdningsfrekvenserne siden 1940 på grund af pris- og indtægtsudviklingen.<sup>1)</sup>

Professor Jørgen Pedersen har i »Økonomisk Tidsskrift« (nr. 1, marts 1947) forsøgt at beregne den tilvækst i boligefterspørgselen, der kan tilregnes de økonomiske faktorer, med udgangspunkt i en beregning af boligudgiftens indtægtselasticitet foretaget på grundlag af det materiale af husholdningsregnskaber, som Statistisk Departement indsamlede i 1931. Dette materiale giver oplysninger om udgiften til bolig for familier med forskellig indtægt, og på grundlag heraf er boligudgiftens elasticitet m. h. t. indtægten beregnet til ca. 0.65. Da realindtægtsniveauet iflg. Jørgen Pedersen er steget med ca. 19% i forhold til før krigen, får man af denne grund en stigning i boligefterspørgselen på  $0,65 \times 19\% = 13\%$ , og da man kan regne med, at pris- og indtægtselasticiteterne for boliger med tilnærmelse er lige store, får man som følge af, at huslejen i forhold til andre goder er faldet ca. 30% gennem perioden, en yderligere stigning i boligefterspørgselen på  $0,65 \times 30\% = 19\%$ . Den samlede stigning i boligbehovet som følge af stigningen i realindtægten og faldet i den reale husleje bliver herefter ca. 35% ( $1,13 \times 1,19 = \text{ca. } 1,35$ ), hvilket svarer til ca. 350.000 lejligheder, idet boligmassen før krigen var omkring 1 million lejligheder<sup>2)</sup>.

Overfor et så kolossalt tal må man, selvom Jørgen Pedersen udtrykkeligt betoner dets usikkerhed, på forhånd være skeptisk. Undersøger man, hvad en boligbehovstilvækst på 350.000 lejligheder betyder udtrykt i husholdningsfrekvenserne, viser det sig da også, at en sådan stigning i efterspørgselen ville svare til, at — foruden samtlige ægtepar — over 90% af de enlige (ugifte over 25 år, separerede og fraskilte samt enker og enkemænd) skulle efterspørge selvstændig lejlighed idag, hvad der givetvis ikke kan være rigtigt.

Det viser sig da også, at der kan rettes alvorlige indvendinger mod professor Jørgen Pedersens metode og mod de forudsætninger, han går ud fra.

Navnlig kan man indvende, at den elasticitet, man kan beregne på grund-

<sup>1)</sup> En repræsentativ undersøgelse af et udsnit af Hovedstadens befolkning, foretaget for de enkelte år i perioden 1930—40, med oplysninger om husholdningsfrekvens, indtægtsforhold og husleje, kunne eventuelt tænkes at muliggøre en beregning af elasticiteterne. — Ved en sådan elasticitetsberegning vil det være nødvendigt at eliminere den trend i frekvenserne, der skyldes ikke-økonomiske faktorer.

<sup>2)</sup> Det korrekte ville have været at addere de to tilvækster, således at den samlede tilvækst blev  $13 + 19 = 32\%$ , jfr. formelen ovenfor.

lag af husholdningsregnskaberne, er *boligudgiftens* elasticitet, medens Jørgen Pedersen anvender den, som om den var en elasticitet i det efterspurgte *antal lejligheder*. Af den omstændighed, at de familier, der har en lejlighed i forvejen, vil *forøge deres udgift til husleje* med 0,65%, når deres indtægt stiger med 1%, kan man næppe slutte nogetsomhelst om, hvor mange procent flere personer der vil gå over fra at bo i udlejningsværelser eller hos deres familie *til at efterspørge selvstændig lejlighed*, når indtægten stiger med 1% — rent bortset fra, at den elasticitet, Jørgen Pedersen anvender, er beregnet for familier (ægtepar), medens det stort set kun er de enlige, der er i stand til at efterspørge flere lejligheder, idet praktisk taget alle ægtepar jo i forvejen har lejlighed.

Endvidere kan anføres, at man som nævnt strengt taget ikke kan anvende elasticiteter, når der er tale om så store forandringer i de variable, som der her opereres med, ligesom man næppe kan regne med, at elasticiteterne har holdt sig uforandrede siden 1931, da de regnskaber, der ligger til grund for beregningen, blev ført. Disse sidste indvendinger kan rettes mod ethvert forsøg på at beregne den stigning, der er indtrådt i bolig efterspørgselen som følge af husleje-, pris- og indtægtsudviklingen, ved hjælp af elasticiteter.

Det talmæssige resultat, professor Jørgen Pedersen kommer til m. h. t. efterspørgselen efter lejligheder, må således forkastes. At der imidlertid har været en tendens i retning af en øget efterspørgsel efter lejligheder som følge af den økonomiske udvikling under krigen, kan dog næppe bestrides. Endvidere kan man af Jørgen Pedersens beregninger slutte, at der givet er en økonomisk bestemt tendens til, at lejlighedsindehavere vil øge deres *boligudgift*, hvilket indebærer, at der i hvert fald for den ældre boligmasse, hvor lejen er holdt nede siden 1939, efterspørges et større *boligareal* pr. lejlighedsindehaver; disse tendenser har dog kun i begrænset omfang kunnet give sig synlige udslag, da bolignøden og reguleringerne på boligmarkedet har stillet sig i vejen herfor.

(b) Den stigning i husholdningsfrekvenserne, der er foregået siden 1940 som følge af *ikke-økonomiske faktorer* (mentaliteten), kan ifølge sagens natur ikke måles statistisk, men man kan naturligvis beregne, med hvor mange lejligheder bolig efterspørgselen er steget under forskellige hypoteser om stigningen i husholdningsfrekvenserne. Da frekvenserne for de ikke-gifte befolkningsgrupper har været jævnt stigende gennem årene før krigen, vil det være nærliggende at beregne den tilvækst i boligbehovet, der vil være opstået, såfremt denne stigning er blevet fortsat i samme målestok under og efter krigen. (At stigningen i frekvenserne og dermed i behovet som nævnt på grund af bolig mangel og boliganvisning ikke fuldtud har kunnet give sig udtryk i, at forholdsvis flere personer indenfor disse grupper nu har egen lejlighed end i 1940, men for en væsentlig del kun er en latent tendens, der først vil blive aktuel, efterhånden som bolig mangelen bliver afhjulpnet, er

en anden sag). Tegner man for hver af de ikke-gifte civilstandsgrupper et diagram, der viser husholdningsfrekvensen i Hovedstaden i 1930, 1935 og 1940, kan man trække en ret linje, der så nær som muligt går gennem disse 3 punkter, og forlænges denne linje udover 1940, kan man aflæse den husholdningsfrekvens, der gælder pr.  $\frac{1}{1}$  1948, såfremt hypotesen holder stik og der ikke har været nogen økonomisk betinget stigning i husholdningsfrekvenserne. For resten af landet kan husholdningsfrekvenserne ikke beregnes før 1940, men såfremt man kan forudsætte, at husholdningsfrekvenserne er steget ligeså stærkt for landet som helhed som for Hovedstaden, kan man ved parallelforskydning af linjen for Hovedstaden, således at den kommer til at gå igennem det punkt, der angiver husholdningsfrekvensen for hele landet i 1940 (jfr. tabel 1), aflæse den hypotetiske frekvens for hele landet i 1948. Under disse forudsætninger kommer man til de tal, der er gengivet i de to første kolonner i *tabel 3*.

Den stigning i boligbehovet siden 1940, der svarer til denne stigning i frekvenserne, kan herefter beregnes:

*Tabel 3.* Tilvækst i boligbehovet som følge af stigninger i husholdningsfrekvenserne.

	Husholdnings- frekvens $\frac{1}{1}$		Tilvækst i fre- kvens	Antal personer $\frac{1}{1}$ 1948	Tilvækst i bolig- behov	Tilvækst i bolig- behov for hver % hvormed frekv. er steget
	1948	1941				
Ugifte over 25 år . . . . .	38 %	32 %	6 %	406.000	24.000	4.000
Separerede og fraskilte . . . .	57 %	55 %	2 $\frac{0}{0}$	78.000	2.000	1.000
Personer i enkeltstand	82 %	75 %	7 %	221.000	15.000	2.000
Samlet tilvækst i boligbehovet som følge af ændringer i hus- holdningsfrekvenserne . . . . .					41.000	.

Den sidste kolonne i tabellen viser f. eks., at såfremt frekvensen for ugifte over 25 år er steget fra 32 til 39%, i stedet for blot til 38%, må man regne med en yderligere tilvækst i boligbehovet på ca. 4.000 lejligheder (1% af 406.000). Man har således her fået et mål for, hvor meget en given usikkerhed på frekvensen betyder for den beregnede tilvækst i boligbehovet.

Under de forudsætninger, vi har gjort, skulle den ikke-økonomiske bestemte tendens til stigning i husholdningsfrekvenserne således have medført en tilvækst i boligbehovet på ca. 40.000 lejligheder. Det er vanskeligt at udtale sig om, hvorvidt disse forudsætninger har rod i virkeligheden. Der er næppe grund til at tro, at den stigning i frekvenserne, man har kunnet kon-

statere i trediveerne, skulle være ophørt; de faktorer, der ligger bag denne stigning (tendensen til, at ugifte og forhen gifte i stigende omfang ønsker at have egen lejlighed i stedet for at bo hos deres familie), virker uden tvivl stadig. På den anden side må stigningen i husholdningsfrekvenserne på et eller andet tidspunkt begynde at aftage, da frekvenserne for de ikke-gifte befolkningsgrupper ellers indenfor en overskuelig fremtid ville nå op på 100 %, hvad der må anses for utænkeligt, og det er derfor muligt, at tallet 40.000 er for højt som udtryk for den tilvækst i boligbehovet, der skyldes ikke-økonomiske faktorer.

(c) Imidlertid må der, som nævnt, givetvis være sket en ikke ubetydelig stigning i husholdningsfrekvenserne for de ikke-gifte grupper som følge af, at indtægterne er steget stærkt i forhold til huslejen, hvad der formentlig har kunnet mere end opveje en nedgang i den hastighed, hvormed frekvenserne er steget som følge af ikke-økonomiske faktorer. Det må derfor være forsvarligt at antage, at tallet 40.000 kan bruges som et *minimumstal* for den tilvækst i boligbehovet, der skyldes den *samlede* stigning i husholdningsfrekvenserne som følge af økonomiske og ikke-økonomiske faktorer<sup>1)</sup>.

Vi får herefter følgende *tabel 4*:

*Tabel 4.* Boligbehovet pr. 1/1 1941 og 1/1 1948.

Samlet boligbehov pr. 1/1 1941 .....		1.129.000
Tilvækst som følge af befolkningsudviklingen.....	ca.	118.000
Tilvækst som følge af stigning i husholdningsfrekvenserne..	mindst	41.000
Samlet tilvækst .....	mindst	159.000
Samlet boligbehov pr. 1/1 1948 .....	mindst	1.288.000

Som tidligere nævnt kan boligmangelen defineres som forskellen mellem boligefterspørgselen og boligmassen, efter at man i boligmassen har fra-draget det antal lejligheder, der udgør det nødvendige minimum for en boligreserve. Den boligmangel, vi har idag (pr. 1/1 1948), kan herefter opgøres som tilvæksten i boligefterspørgselen fra 1/1 1941 til 1/1 1948 minus nettotilgangen af lejligheder gennem denne periode minus det antal lejligheder, hvormed den nødvendige boligreserve i 1948 overstiger den faktiske boligreserve i 1941.

Det samlede byggeri i byer og bymæssige bebyggelser, opgjort efter byggestatistikken, udgjorde i perioden 1941—47 incl. 70.700 lejligheder; herfra går dog de lejligheder, der iflg. byggestatistikken er nedrevet eller nedlagt i

<sup>1)</sup> I betænkningen »Bostadsproduktionens förutsättningar efter ett vapenstillestånd« (SOU 1944 :7) anvendes en anden metode til at skønne over husholdningsspaltningens omfang (i femåret 1945—50); udgangspunktet er her det, at den faktiske tilvækst i boligbehovet under højkonjunkturen før krigen var ca. 15% højere end den tilvækst, der alene kunne tilregnes befolkningsudviklingen.

perioden, ialt 2.500. En delvis skønnet beregning af byggeriet i landkommunerne på grundlag af oplysninger om det opførte etageareal<sup>1)</sup> giver til resultat, at der skulle være opført ca. 15.000 beboelseslejligheder i de rene landdistrikter i perioden, en beregning som dog er yderst usikker. Den samlede nettotilgang af lejligheder i perioden skulle herefter være ca. 83.000.

Hvor stor en boligreserve der er nødvendig, for at tilstanden ikke skal føles som boligknaphed, er vanskeligt at sige. Man plejer dog at regne med, at en boligreserve på 2% af behovet for beboede lejligheder er normalt<sup>2)</sup>. Der skulle således være brug for en boligreserve på ca. 26.000 lejligheder pr. 1/1 1948. Boligtællingen i 1940 viste en ledighed på 2,3% for de dele af landet, der omfattedes af tællingen; regner man med, at ledigheden i resten af landet (d.v.s. landdistrikterne) udgjorde samme procent af boligmassen, får man en faktisk ledighed på netop 26.000 lejligheder, hvilket er udtryk for, at boligreserven i 1940 var tilstrækkelig stor til at dække reservebehovet i 1948, således at bolig mangelen ikke er blevet forøget ved, at den nødvendige reserve i 1948 overstiger den faktiske reserve i 1940. (Det må dog erindres, at den forudsætning, man her har gjort om boligreservens størrelse på landet, er yderst usikker; man ved intet om boligreserven i landdistrikterne, men man kan muligvis antage, at den er forholdsvis mindre end i de bymæssigt bebyggede dele af landet. Den fejl, der herved evt. begås, spiller dog næppe nogen rolle i denne forbindelse, da vi her kun betragter *forskellen* mellem den nødvendige reserve i 1948 og den faktiske reserve i 1940, således at de eventuelle fejl på de to tal tildels går ud mod hinanden).

Boligmangelen skulle herefter være *mindst 76.000 lejligheder* pr. 1/1 1948 (159.000 ÷ 83.000), men dette tal anføres dog på grund af beregningernes usikkerhed og hypotetiske karakter med alt muligt forbehold. (I »Den fremtidige Husleje politik« er boligmangelen beregnet til 23.000 lejligheder, en beregning, der dog kun omfatter byerne og kun den del af boligmangelen, der skyldes den demografiske udvikling).

I det foregående har vi søgt at beregne det summariske boligbehov, uanset at der som tidligere omtalt er tale om et stærkt differentieret behov. Det var i og for sig ønskeligt, om man kunne beregne det summariske boligbehovs fordeling på de forskellige lejlighedstyper, specielt på lejligheder af

<sup>1)</sup> Jfr. Statistisk Årbog 1947, p. 32.

<sup>2)</sup> Således »Det fremtidige Boligbyggeri«, p. 54, og den forannævnte svenske betænkning p. 127, hvorfra følgende citeres: »Tidigare ansågs en reserv på 3 procent som normal. Erfarenheterna från 1930-talet tyda på, att vid då rådande förhållanden beträffande omflyttningen på bostadsmarknaden en reserv på 2 procent var tillräcklig för att uppehålla balans på marknaden i den meningen, att ingen enbart av knapphet eller överflöd i bostadstillgången betingad tendens till förskjutning i den allmänna hyresnivån uppkom. Detta hindrar inte, att en bostadsmarknad med en reserv på 1 eller 1½ procent kan uppfattas som dräglig, i synnerhet om hyresreglering förhindrar konkurrensen mellan de bostadssökande att driva upp hyresnivån; det är givetvis en fråga om grad«.

forskellig størrelse, men en sådan beregning ville være præget af så stor usikkerhed, at den ikke skal forsøges her. Navnlig den omstændighed, at boligtyperne er helt forskellige for land og by, ville volde vanskeligheder; man kunde da indskrænke sig til at foretage beregningen for byer og eventuelt for bymæssige bebyggelser, men da der ikke foreligger oplysninger om civilstandsfordelingen pr.  $\frac{1}{1}$  1948 for de enkelte landsdele, må dette opgives<sup>1)</sup>. Vi må da nøjes med at fastslå, at der, jfr. ovenfor, formentlig er en tendens til stigning i det gennemsnitlige areal pr. efterspurgt lejlighed.

#### IV.

I forbindelse med behandlingen af lejlighedsefterspørgselen vil det være naturligt kort at omtale *behovet for udlejningsværelser*; der består en nær sammenhæng mellem markedet for lejligheder og markedet for værelser, dels derved at lejligheder og værelser kan tilfredsstille det samme behov (behovet for tag over hovedet), dels derved at værelser er dele af lejligheder, således at forandringer i udbudet af lejligheder vil medføre forandringer i udbudet af udlejningsværelser.

Ligesom det er tilfældet med lejlighedsbehovet, kunne man vente, at værelsesbehovet var steget under og efter krigen som følge af befolkningsudviklingen, idet antallet personer i de værelsesefterspørgende grupper (ugifte over 25 år, separerede og fraskilte samt enker og enkemænd) er steget med ialt 33.000 siden  $\frac{1}{1}$  1941. Da disse gruppers lejlighedsefterspørgsel imidlertid i samme periode er steget med et større antal, nemlig 20.000 som følge af befolkningsudviklingen (jfr. tabel 2) og mindst 40.000 som følge af stigningen i husholdningsfrekvenserne (jfr. tabel 3), ialt mindst 60.000, må antallet af personer, der efterspørger værelser — udlejningsværelser eller værelser hos familie — antages at være gået ned (i den forstand, at der ville være færre personer idag end for 7 år siden, der ville bebo værelser, såfremt der ikke havde været mangel på lejligheder, jfr. nedenfor). Til denne nedgang i efterspørgselen efter værelser (herunder udlejningsværelser) må lægges den nedgang, der skyldes, at antallet personer mellem 15 og 25 år — en gruppe der jo også udøver efterspørgsel efter værelser — har været faldende gennem perioden.

Om efterspørgselen efter udlejningsværelser til gengæld er steget som følge af en øget tilbøjelighed hos de befolkningsgrupper, der bebor værelser, til at efterspørge udlejningsværelser i stedet for at bo hos familien, kan vanskeligt konstateres. Da det synes, som om lejen for udlejningsværelser i modsætning til lejen for lejligheder er steget nogenlunde i takt med indtægts- og

<sup>1)</sup> Ved den befolkningsprognose, som Statistisk Departement udarbejdede til »Det fremtidige Boligbyggeri«, gik man ud fra konstant landbefolkning, hvad der imidlertid ikke har slået til.

prisniveauet gennem perioden<sup>1)</sup>, kan man næppe regne med, at de økonomiske forhold har været årsag til nogen væsentlig stigning i efterspørgselen efter udlejningsværelser. Derimod kan man formodentlig antage, at der har været og stadig er en af de økonomiske forhold uafhængig tendens til, at de enlige, vel navnlig de unge, i stigende omfang ønsker at flytte hjemmefra og leje værelser. Noget talmæssigt skøn over, hvor meget denne rendens har betydet, er det dog ikke muligt at give.

Endelig må man regne med, at efterspørgselen efter udlejningsværelser er steget meget stærkt som følge af den eksisterende mangel på lejligheder; den efterspørgsel efter lejligheder, der ikke har kunnet tilfredsstilles, har i vidt omfang rettet sig imod udlejningsværelser, ikke blot for de enliges vedkommende, men også for unge ægtepar. Denne ekstra efterspørgsel efter værelser, der må være af betydeligt omfang, vil først bortfalde, når bolig-mangelen er afhjulpet.

*Udbudet* af udlejningsværelser har langt fra kunnet holde trit med den stærke stigning i efterspørgselen. Den undernormale tilgang af nye lejligheder har i sig selv medført en for lille tilgang af udlejningsværelser; da der gennemsnitlig bor mellem 10 og 15 logerende pr. 100 lejligheder i byer og bymæssige bebyggelser, skulle en bolig-mangel på 75.000 lejligheder (jfr. ovenfor) groft sagt betyde, at vi idag har ca. 10.000 færre udlejningsværelser, end vi ville have haft, såfremt bolignøden nu havde været afhjulpet. — Det er derimod tvivlsomt, om tilbøjeligheden til at udleje (fremleje) værelser er blevet mindre gennem perioden; antallet logerende pr. 100 lejligheder har i hvert fald ikke ændret sig væsentligt mellem de to bolig-tællinger i 1940 og i 1945<sup>2)</sup>. Den eksisterende mangel på udlejningsværelser må derfor antages snarere at skyldes en af lejlighedsmangelen forårsaget, midlertidig stigning i efterspørgselen i forbindelse med en som følge af det utilstrækkelige byggeri undernormal tilgang af nye udlejningsværelser end en nedgang i udlejnings-tilbøjeligheden.

## V.

Et forsøg på en opgørelse af det *fremtidige* boligbehov støder på betydelige vanskeligheder. Det samlede antal voksne personer kan med nogenlunde sikkerhed forudsiges for en relativt lang periode fremover, idet den fremtidige fødselshyppighed, der er den mest usikre faktor ved beregninger af den samlede befolkning i fremtiden, først vil spille ind efter ca. 20 års forløb.

<sup>1)</sup> Jfr. Ungdomskommissionens betænkning angående ungdommens boligforhold I, p. 10.

<sup>2)</sup> Antallet logerende pr. 100 lejligheder var for de dele af landet, der omfattes af bolig-tællingerne, 13,3 i 1940 (jfr. bolig-tællingen 1940) og 13,4 i 1945 (oplyst af Statistisk Departement); stigningen skyldes dog, at antallet logerende er steget efterhånden som boligreserven er blevet taget i brug. En lignende udvikling konstateres for de enkelte kommunegrupper.



Derimod volder det vanskeligheder at forudsige den fremtidige befolknings civilstandsfordeling, idet vielsesalderen og skilsmissehyppigheden vil afhænge såvel af ikke-økonomiske faktorer (mentaliteten, skik og brug etc.) som af den økonomiske udvikling (indtægts- og beskæftigelsesforholdene) — forhold hvorom man næppe kan spå med blot nogenlunde sikkerhed. Endvidere er det vanskeligt at udtale sig om den fremtidige udvikling i husholdningsfrekvenserne, der ligeledes, som tidligere omtalt, vil afhænge af både økonomiske og andre faktorer; dertil kommer, at husholdningsfrekvenserne er stærkt afhængige af aldersfordelingen indenfor de enkelte civilstandsgrupper, et forhold, der kan få stor indflydelse ved prognoser over en længere årrække, og som man ikke kan tage hensyn til, da der ikke foreligger oplysninger om husholdningsfrekvenserne for de enkelte aldersklasser indenfor civilstandsgrupperne. En opgørelse af det fremtidige boligbehov over en længere periode end 10 år vil som følge af disse usikkerhedsfaktorer næppe have nogen værdi.

Det vil være naturligt at tage udgangspunkt i den befolkningsprognose, der i 1945 blev udarbejdet af Statistisk Departement til brug for indenrigsministeriets byggeudvalg<sup>1)</sup>. Denne beregning blev foretaget på grundlag af folketællingen i 1940 og byggede på den forudsætning, at dødeligheden holder sig på det i 1936—40 konstaterede niveau; den fremtidige civilstandsfordeling beregnedes ved at anlægge den civilstandsfordeling, som indenfor 5-årige aldersklasser var konstateret ved folketællingen i 1940, på den forudberegnete aldersfordeling.

Efter at folketællingen af 1945 nu er opgjort, viser det sig, at det samlede antal voksne personer (over 15 år) pr.  $\frac{1}{1}$  1946 efter prognosen nøje svarer til det ved folketællingen den  $\frac{15}{6}$  1945 konstaterede, hvorimod der er indtrådt betydelige forskydninger i civilstandsfordelingen, idet der var ca. 30.000 flere gifte personer (ca. 15.000 flere ægtepar), end prognosen havde regnet med, ligesom der var betydeligt flere separerede og fraskilte, medens der til gengæld var færre ugifte over 25 år og færre enker, jfr. nedenstående tabel 5:

Tabel 5. Civilstandsfordelingen efter prognosen og efter folketællingen.

	Ugifte over 25 år	Gifte	Enke- stand	Separerede og fraskilte	Ugifte mel- lem 15 og 25	Ialt perso- ner over 15
$\frac{1}{1}$ 1946, prognosen	419.400	1.792.400	225.400	62.500	541.100	3.040.800
$\frac{15}{6}$ 1945, folketæll.	400.400	1.822.100	215.300	72.100	531.200	3.041.100

Disse forskydninger i civilstandsfordelingen har medført en ekstra tilvækst i boligbehovet gennem perioden 1940—45 på 3 à 4.000 lejligheder

<sup>1)</sup> Jfr. »Det fremtidige Boligbyggeri« (1945), bilag p. 87 ff.

Tabel 6. Det fremtidige boligbehov, under forudsætning af at civilstandsfordelingen fra 1945 opretholdes. Hele landet.

	Antal personer	Ved uændrede frekvenser		Ved stigende frekvenser	
		Frekvens, %	Boligbehov	Frekvens, %	Boligbehov
<i>Ægtepar</i>					
$\frac{1}{1}$ 1946 .....	911.100 <sup>1)</sup>	96	874.700	96	874.700
$\frac{1}{1}$ 1951 .....	956.200 <sup>1)</sup>	96	918.000	96	918.000
$\frac{1}{1}$ 1956 .....	990.800 <sup>1)</sup>	96	951.200	96	951.200
$\frac{1}{1}$ 1961 .....	1.019.000 <sup>1)</sup>	96	978.200	96	978.200
<i>Ugifte over 25 år</i>					
$\frac{1}{1}$ 1946 .....	400.900	36	144.300	36	144.300
$\frac{1}{1}$ 1951 .....	417.600	36	150.300	40	167.000
$\frac{1}{1}$ 1956 .....	426.800	36	153.600	44	187.800
$\frac{1}{1}$ 1961 .....	432.700	36	155.800	48	207.700
<i>Separerede og fraskilte</i>					
$\frac{1}{1}$ 1946 .....	72.300	56,5	40.800	56,5	40.800
$\frac{1}{1}$ 1951 .....	75.900	56,5	42.900	58	44.000
$\frac{1}{1}$ 1956 .....	78.800	56,5	44.500	59,5	46.900
$\frac{1}{1}$ 1961 .....	80.800	56,5	45.700	61	49.300
<i>Personer i enkestand</i>					
$\frac{1}{1}$ 1946 .....	213.400	80	170.700	80	170.700
$\frac{1}{1}$ 1951 .....	231.900	80	185.500	85	197.100
$\frac{1}{1}$ 1956 .....	250.400	80	200.300	90	225.400
$\frac{1}{1}$ 1961 .....	270.700	80	216.600	95	257.200
<i>Samlet boligbehov</i>					
$\frac{1}{1}$ 1946 .....			1.230.500		1.230.500
$\frac{1}{1}$ 1951 .....			1.296.700		1.326.100
$\frac{1}{1}$ 1956 .....			1.349.600		1.411.300
$\frac{1}{1}$ 1961 .....			1.396.300		1.492.400

<sup>1)</sup> Antal ægtepar.

(d.v.s. 800 lejligheder pr. år) udover den tilvækst, der havde været, såfremt civilstandsfordelingen indenfor de enkelte aldersklasser havde holdt sig konstant gennem perioden, d. v. s. såfremt prognosen havde holdt stik.

Anlægger man nu de ved folketællingen i 1945 konstaterede civilstandsfordelinger for de enkelte aldersklasser<sup>1)</sup> på den ved prognosen beregnede aldersfordeling for de enkelte år (pr.  $\frac{1}{1}$  1946, 1951, 1956 og 1961), får man en ny prognose, der bygger på den forudsætning, at civilstandsfordelingen indenfor de enkelte aldersklasser vedblivende vil være som i 1945. (Beregningen bliver dog relativt summarisk, idet de offentliggjorte tal for Statistisk

<sup>1)</sup> Beregnet på grundlag af tabel 10 i Statistisk årbog 1947.

Departements prognose kun giver oplysninger for aldersklasserne 15—24, 25—39, 40—59 og 60— år, således at omregningen kun har kunnet foretages for disse grove aldersklasser). Man kan herefter beregne det fremtidige boligbehov under forudsætning *enten* af, at husholdningsfrekvenserne holder sig på det niveau, man kan aflæse for  $\frac{1}{1}$  1946 på de ovenfor s. 50 omtalte kurver for husholdningsfrekvenserne i hele landet, *eller* at frekvenserne fortsat vil stige langs disse kurver. Man får da ovenstående *tabel 6*.

De gennemsnitlige årlige tilvækster i boligbehovet for femårsperioderne kan derefter beregnes, jfr. *tabel 7*, hvor de tilvækster, der med anvendelse af de samme frekvenser kan beregnes på grundlag af Statistisk Departements befolkningsprognose, er anført til sammenligning:

*Tabel 7.* Gennemsnitlige årlige tilvækster i boligbehov. Hele landet.

	Statistisk Departements prognose		Prognose med udgangspunkt i 1945-civilstandsfordelingen	
	Ved uændrede frekvenser 1	Ved stigende frekvenser 2	Ved uændrede frekvenser 3	Ved stigende frekvenser 4
<i>1946—50</i>				
Ægtepar . . . . .	8.300	8.300	8.700	8.700
Ugifte over 25 år . . . . .	1.200	4.700	1.200	4.500
Separerede og fraskilte . . . . .	400	600	400	600
Personer i enkestand . . . . .	3.300	5.800	3.000	5.300
Ialt . . . . .	13.200	19.400	13.300	19.100
<i>1951—55</i>				
Ægtepar . . . . .	6.300	6.300	6.600	6.600
Ugifte over 25 år . . . . .	400	3.900	700	4.200
Separerede og fraskilte . . . . .	300	500	300	600
Personer i enkestand . . . . .	3.600	6.500	3.000	5.700
Ialt . . . . .	10.600	17.200	10.600	17.100
<i>1956—60</i>				
Ægtepar . . . . .	5.300	5.300	5.400	5.400
Ugifte over 25 år . . . . .	400	4.000	400	4.000
Separerede og fraskilte . . . . .	200	400	200	500
Personer i enkestand . . . . .	3.600	7.000	3.300	6.400
Ialt . . . . .	9.500	16.700	9.300	16.300

Det ses af *tabel 7*, at den årlige tilvækst i boligbehovet<sup>1)</sup> vil være faldende. (Efter 1960 kan man dog formentlig vente, at tilvæksten atter vil stige, når

<sup>1)</sup> Tallene for tilvæksten i boligbehovet svarer ikke til det antal lejligheder, der skal bygges, for at der ikke skal opstå yderligere boligmangel; det nødvendige byggeri er tilvæksten i boligbehovet med tillæg af det antal lejligheder, der vil blive nedrevet eller nedlagt (herunder sanering).

de store fødselstal fra 40'erne giver sig udslag i en stærkere tilgang til de voksne aldersklasser, end Statistisk Departements prognose har regnet med).

Da man antagelig kan regne med, at husholdningsspaltningen vil fortsætte i et vist omfang, medens husholdningsfrekvenserne på den anden side næppe vil vedblive at stige med samme hastighed som hidtil, idet de allerede har nået anselige højder (navnlig for enkestandens vedkommende), synes det berettiget at betragte tallene i kolonne 3 som minimums- og tallene i kolonne 4 som maksimumstal — under forudsætning af, naturligvis, at den gjorte forudsætning om civilstandsfordelingen holder stik. Det vil afhænge af konjunkturudviklingen, hvorvidt maksimums- eller minimumstallene kommer til at ligge nærmest ved de faktiske tilvækster<sup>1)</sup>.

Imidlertid synes det, som om der stadig foregår forskydninger i civilstandsfordelingen, således at man ikke kan regne med, at 1945-civilstandsfordelingerne indenfor de enkelte aldersklasser fortsat vil være gældende. Den i perioden 1940—45 iagttagne tendens i retning af, at de gifte kommer til at udgøre en større del af den voksne befolkning, synes at fortsætte<sup>2)</sup>, men det er næppe muligt at sige noget om, hvorvidt der er tale om en varig, af den økonomiske udvikling uafhængig tendens til sænkning af vielsesalderen, eller om der kun er tale om en midlertidig, af den lave husleje og den høje beskæftigelsesgrad fremkaldt tendens til tidlige ægteskabsindgåelser. I første tilfælde må tabellens tal for den samlede årlige tilvækst i boligbehovet korrigeres opad. I sidste tilfælde er der kun tale om en tidsmæssig forskydning af et antal ægteskaber, der ellers først var blevet indgået senere, hvorfor den årlige tilvækst i boligbehovet bliver større, end tabellen angiver, så længe denne tilbøjelighed til tidlige vielser holder sig, men til gengæld en tid bliver lavere end tabellens tal, hvis konjunkturerne vender og tendensen til sænkning af vielsesalderen ophører. Hvis civilstandsfordelingen f. eks. skulle falde tilbage til 1940-niveauet, vil dette kun kunne ske ved, at de årlige tilvækster i antal ægteskaber i en overgangsperiode bliver lavere end de tilvækster, der er beregnet på grundlag af 1940-civilstandsfordelingen. — Det vil formentlig være berettiget i alle tilfælde at regne med, at en faldende tendens i den årlige boligbehovstilvækst vil gøre sig gældende før eller senere i perioden indtil 1960.

<sup>1)</sup> I »Bostadsproduktionens förutsättningar efter ett vapenstillestånd« er det fremtidige boligbehov beregnet under 3 konjunktur-alternativer.

<sup>2)</sup> Tilvæksten i antal ægteskaber var i 1946 15 à 16.000 (beregnet efter ægteskabsstatistikken som antal indgåede ægteskaber ÷ antal ægteskaber opløst ved død ÷ antal ægteskaber opløst ved separation eller skilsmisse; tal for separationer findes ikke, men man kan regne med, at  $\frac{2}{3}$  af skilsmisserne skyldes separation 2 år tidligere, og flytte disse 2 år tilbage i tiden; antallet skilsmisser for 1948 er skønnet på grundlag af oplysninger for de foregående år), medens den efter prognoserne kun skulle være 8 à 9.000.