

Boligmasse og boligbyggeri i første halvdel af dette århundrede

Ellen Andersen, Poul Christian Matthiessen og Anders Ølgaard.

Indledning

Boligbyggeriets omfang siden århundredskiftet er et område, som hidtil ikke har været særlig godt belyst. I det følgende søges der rådet bod herpå, idet udgangspunktet er oplysningerne om antal private husstande ifølge "Befolkningsudvikling og sundhedsforhold 1901-60", Statistiske Undersøgelser nr. 19 (1966), en publikation som Svend Aage Hansen havde sin del af ansvaret - og æren - for. På baggrund af denne kilde belyses udviklingen i såvel befolkning som antal husstande, idet de sidste tages som udgangspunkt for et skøn over boligmassen, fordelt i tiårsintervaller, i perioden 1901-1960.

Med udgangspunkt dels i disse tal, dels i de foreliggende oplysninger om byggeriet, søges derefter etableret tal for den årlige boligtilvækst siden århundredskiftet, målt i antal boliger.

Det skal allerede indledningsvis bemærkes, at statistikken fra mellemkrigstiden konsekvent anvender terminologien "lejligheder" som svarende til, hvad vi i dag kalder "boliger". Spørgsmålet ejerboliger contra udlejningsboliger behandles praktisk taget ikke og er ikke statistisk belyst, hvad der formentlig afspejler de frie forhold på boligmarkedet fra slutningen af 1920'erne og op til den anden verdenskrig. Den nævnte terminologi har smittet af på den følgende fremstilling, idet "lejligheder" skal opfattes som inkluderende ejerboliger.

Boligernes størrelse og kvalitet - ikke mindst m.h.t. nybyggeriet igennem perioden - varierer imidlertid; kommentarer herom er givet i tilknytning til tallene for den årlige boligtilvækst.

I artiklens sidste del er kort beskrevet reglerne m.h.t. huslejeregulering under og efter den første verdenskrig, støtten til nybyggeriet i mellemkrigstiden, udviklingen i huslejer og omkostninger i nybyggeriet etc. som bidrag til en forklaring på, at man i 1930'erne i hovedstaden og provinsbyerne fik et ganske betydeligt nybyggeri, fortrinsvis bestående af private ustøttede lejligheder (incl. ejerboliger).

Del 1. Befolkning og boliger: 1901-60

Befolkning

I tabellerne 1.1 - 1.4 er angivet befolkningens fordeling på nogle boligefterspørgselsrelevante grupper i hele landet samt Hovedstaden, provinsbyerne og sognekommunerne. Disse grupper er:

Gifte
Tidligere gifte
Ugifte (25 år +)
Ugifte (- 24 år)

Fra og med 1921 indgår Sønderjylland i tabellerne. Ved denne folketælling var der

Tabel 1.1. Befolkning (1.000) og boliger (1.000): 1901-60. Hele landet¹⁾

	1901	1911	1921	1930	1940	1950	1960
A. Befolkning	2450	2757	3268	3551	3844	4281	4585
Gifte	844	971	1191	1300	1681	1975	2159
Tidligere gifte	152	166	195	224	264	323	300
Ugifte (25 år+)	222	264	330	383	414	373	333
Ugifte (-24 år)	1132	1356	1552	1554	1485	1610	1713
B. Boliger (beboede)	540	630	771	912	1123	1291	1483
C. Boligefterspørgsel							
PBE (25+)	796	916	1121	1302	1520	1684	1793
Boliger/PBE (25+)	0.68	0.69	0.69	0.70	0.74	0.77	0.83
PBE24	610	698	852	991	1177	1354	1476
Boliger/PBE24	0.89	0.90	0.90	0.92	0.95	0.95	1.00

Kilde: Befolkningsudvikling og Sundhedsforhold. Statistiske Undersøgelser nr. 19. Det statistiske Departement, København 1966

Noter: ¹⁾Inclusive Sønderjylland fra og med 1921

Tabel 1.2. Befolkning (1.000) og boliger (1.000): 1901-60. Hovedstaden¹⁾

	1901	1911	1921	1930	1940	1950	1960
A. Befolkning	491	584	701	771	890	975	924
Gifte	154	204	260	311	401	448	420
Tidligere gifte	35	44	55	70	90	113	128
Ugifte (25 år+)	65	82	101	110	120	104	88
Ugifte (-24 år)	227	254	285	280	279	310	288
B. Boliger (beboede)	118	152	188	231	312	336	352
C. Boligefterspørgsel							
PBE (25+)	182	228	286	336	411	441	426
Boliger/PBE (25+)	0.65	0.67	0.66	0.69	0.76	0.76	0.83
PBE24	130	162	205	245	308	343	335
Boliger/PBE24	0.91	0.94	0.92	0.94	1.01	0.98	1.05

Kilde: Se tabel 1

Noter: ¹⁾Inclusive Sundbyerne, Frederiksberg og Gentofte kommuner i alle årene

164000 indbyggere i Sønderjylland, hvoraf 40000 boede i provinsbyerne. Hovedstaden omfatter i alle årene Frederiksberg, Sundbyerne og Gentofte kommuner.

Fra 1901 til 1960 vokser befolkningen i hele landet med 87 pct. Befolkningen øges stærkest i provinsbyerne - nemlig med 158 pct. - medens tilvæksten i sognekommunerne kun udgør 64 pct. Ved sammenligningen af de tre områder skal man være opmærksom på, at sognekommunerne også omfatter stationsbyer og i stigende grad forstadsbebyggelser. Denne opdeling kan iøvrigt ikke videreføres efter 1960 på grund af kommunalreformen i

Tabel 1.3. Befolkning (1.000) og boliger (1.000): 1901-60. Provinsbyerne

	1901	1911	1921	1930	1940	1950	1960
A. Befolkning	482	550	718	788	933	1131	1242
Gifte	164	195	268	316	419	533	590
Tidligere gifte	29	35	46	54	69	89	108
Ugifte (25 år+)	42	54	72	87	96	91	83
Ugifte (-24 år)	247	266	332	331	349	418	461
B. Boliger (beboede)	111	132	178	211	282	353	422
C. Boligefterspørgsel							
PBE (25+)	153	187	252	299	375	447	486
Boliger/PBE (25+)	0.73	0.71	0.71	0.71	0.75	0.79	0.87
PBE24	118	142	193	228	293	364	404
Boliger/PBE24	0.94	0.93	0.92	0.93	0.96	0.97	1.04

Kilde: Se tabel 1

Tabel 1.4. Befolkning (1.000) og boliger (1.000): 1901-60. Sognekomm.¹⁾

	1901	1911	1921	1930	1940	1950	1960
A. Befolkning	1476	1622	1849	1992	2021	2175	2419
Gifte	515	572	663	763	860	994	1148
Tidligere gifte	88	87	94	100	106	121	143
Ugifte (25 år+)	114	127	157	188	199	177	162
Ugifte (-24 år)	759	836	935	941	856	883	965
B. Boliger (beboede)	311	346	405	470	529	602	709
C. Boligefterspørgsel							
PBE (25+)	461	501	583	670	735	795	880
Boliger/PBE (25+)	0.67	0.69	0.69	0.70	0.72	0.76	0.81
PBE24	362	394	454	519	576	647	736
Boliger/PBE24	0.86	0.88	0.89	0.91	0.92	0.93	0.96

Kilde: Se tabel 1

Noter: ¹⁾Exclusive Sundbyerne og Gentofte kommuner i alle årene.

1970 og de heraf følgende kommunesammenlægninger.

I løbet af de første 60 år af indeværende århundrede sker der nogle væsentlige ændringer i befolkningsstrukturen. På grund af de faldende fødselstal og en større vielseshypighed formindskes andelen af ugifte under 25 år, medens andelen af gifte øges. Medens den førstnævnte gruppe udgjorde halvdelen af befolkningen i 1901, er dens andel reduceret til godt og vel en trediedel i 1960. Samtidigt vokser andelen af gifte fra 34 til 47 pct.

Den potentielle boligefterspørgsel

Tabellerne 1.1 - 1.4 indeholder endvidere to forskellige mål for den demografisk betingede boligefterspørgsel (den potentielle boligefterspørgsel), nemlig PBE (25+) og PBEN.

Det første mål er defineret som det antal boliger, der er nødvendigt, for at der kan være en bolig til hvert ægtepar og til alle tidligere gifte samt ugifte over 25 år. Det forudsættes samtidigt, at ingen ugifte under 25 år har en selvstændig bolig. Aldersgrænsen 25 år er anvendt, fordi mere detaljerede beregninger har vist, at boligforbruget blandt ugifte under 25 år stadig var meget beskedent i 1960 (Boligmarkedet og boligpolitikken - et debatoplæg, Boligministeriet, København, 1988, tabel 3.2, s. 40). Der er endvidere set bort fra papirløst samboende, da deres antal var ubetydeligt indtil midten af 1960'erne.

Det andet mål - nemlig PBEN - blev introduceret af H.C. Nybølle i Statistiske Meddelelser 4.88.7, Byggevirkomheden 1916-31, København, 1933. Her beregner Nybølle "boligbehovet" som det nødvendige antal boliger, hvis hvert ægtepar skal have en bolig, hver tidligere gift 3/4 bolig og alle ugifte over 25 år 1/3 bolig.

Den potentielle boligefterspørgsel - hvad enten vi ser på PBE (25+) eller PBEN - vokser i perioden 1901-60 betydeligt mere end folketallet. Medens f.eks. PBE (25+) i hele landet øges med 125 pct., vokser den samlede befolkning som tidligere nævnt med 87 pct. Lignende forhold gør sig gældende i alle tre delområder. Årsagen hertil er de førnævnte forskydninger af befolkningsstrukturen gennem en reduktion af andelen af ugifte under 25 år og en vækst i andelen af gifte.

Boliger

Endelig indeholder tabellerne også antallet af beboede boliger. I alle årene fra 1901 til

1950 er disse tal beregnet på grundlag af folketællingernes oplysninger om antallet af private husstande, idet antallet af boliger først er indsamlet på landsdækkende basis i 1955.

Fra 1901 til 1950 er antallet af private husstande opgjort som antallet af indehavere af en selvstændig bolig plus antallet af ægtepar uden selvstændig bolig, hvis de fører egen husholdning. Andre logerende (og formentlig også enlige med børn) er således ikke regnet som en selvstændig privat husstand, uanset kostspørgsmålet. Antallet af private husstande er naturligvis lidt større end antallet af beboede boliger. På grundlag af folketællingerne siden 1950 - hvor begge størrelser er opgjort enten på landsdækkende basis eller blot for Hovedstaden og provinsbyerne - er antallet af boliger ved alle folketællingerne til og med 1950 beregnet ved at reducere antallet af private husstande med 3 pct.

Tabel 1.5 Befolkning og boliger (beboede): 1901-60
Tilvækst pr. 10-år (pct.)

Tids- periode	Hovedstaden		Provinsbyerne		Sognekommunerne		Hele landet	
	Befolk.	Bolig	Befolk.	Bolig	Befolk.	Bolig	Befolk.	Bolig
1901/11	19	29	14	19	10	11	13	17
1911/21 ¹⁾	20	23	23	27	6	10	13	17
1921/30	10	23	10	19	8	16	9	18
1930/40	15	35	18	34	2	13	8	23
1940/50	10	8	21	25	8	14	11	15
1950/60	-5	5	10	20	11	18	7	15

¹⁾ Eksklusive Sønderjylland

Boligdækningen

I tabel 1.5. er vist den relative vækst i folketallet og antallet af boliger mellem folketællingerne. For at gøre de forskellige perioder sammenlignelige, er tilvæksten i perioden 1911-21 beregnet eksklusive Sønderjylland. Indlemmelsen af Sønderjylland forøgede befolknings- og boligantallet i 1921 med henholdsvis 164000 og 36000, idet hovedparten heraf kan henføres til sognekommunerne (tabel 1.6.). I hele perioden fra 1901 til 1960 øgedes antallet af boliger hurtigere end befolkningen, således at antallet af boliger pr.

100 indbyggere (den summariske boligfrekvens) voksede i alle tre områder. For hele landet ændrede denne størrelse sig fra 22 til 32.

Tabel 1.6 Befolkning (1000) og boliger (1000): 1921. Sønderjylland

	Provinsbyer	Sognekommuner	I alt
A. Befolkning	40	124	164
Gifte	15	43	58
Tidligere gifte	3	7	10
Ugifte (25 år +)	4	11	15
Ugifte (- 24 år)	18	63	81
B. Boliger (bebodde)	10	26	36

Et bedre udtryk for i hvilket omfang den demografisk bestemte boligefterspørgsel har været dækket i perioden fås ved at måle antallet af boliger i forhold til den potentielle boligefterspørgsel. Herved udskyder man nemlig den del af befolkningen, hvis boligdekning i perioden stort set var betydningsløs - nemlig ugifte under 25 år. Det fremgår af tabellerne 1.1 - 1.4, at begge mål for forholdet mellem antallet af boliger og den potentielle boligefterspørgsel er ret uændrede i alle tre områder indtil 1930. I hele landet udgør antallet af boliger omkring 70 og 90 pct. af henholdsvis PBE (25+) og PBEN i de første 30 år af indeværende århundrede. Den forskellige udvikling i den summariske boligfrekvens og disse to mål skyldes de tidligere nævnte ændringer i befolkningsstrukturen. Først efter 1930 øges antallet af boliger så meget stærkere end befolkningen, at begge mål vokser markant, selv om antallet af ugifte under 25 år fortsætter med at falde. I 1960 udgjorde antallet af boliger 83 og 100 pct. af henholdsvis PBE (25+) og PBEN i hele landet. Ved fortolkningen af disse mål for boligefterspørgslen skal man være opmærksom på fastboende personer i fælleshusholdninger uden egen husstand. I den tidligere omtalte publikation fra Boligministeriet blev deres boligdekning skønnet til at udgøre 60000 boliger siden 1930.

Udover disse beregninger af den demografisk bestemte boligdekning giver omformningen af folketællingernes private husstandstal til boligstal også muligheder for at danne sig et indtryk af byggeriets omfang i de tre delområder mellem folketællingerne. Dette er forsøgt i det følgende. Her må man dog - som tidligere nævnt - holde sig for øje, at sognekommunerne i stigende grad bliver et meget heterogent område, som består af rene landdistrikter og forstads- og bymæssige bebyggelser. Det betyder, at en del af det byggeri, som står i sammenhæng med urbaniseringsprocessen, foregår i sognekommunerne.

Del 2: Historiske tal for byggeri og boligtilvækst

Indledning

Det tidligste nationalregnskab (Statistiske Meddelelser 4.129.5) indeholder en opgørelse af boligbyggeriet i årene 1930-39. Det siges dog lige ud, at for byggeriet udenfor 'Byer m.v.': "hviler tallene i nogen Grad paa Skøn" (side 125). Herudover er beregnet værdier for "Udnyttelsen af Boliger", men igen er der fokuseret på byerne: "For den øvrige Del af Landet, som ikke omfattes af Statistikken, har man regnet med en fast Boligmasse" (S.M. 4.129.5 side 145).

I de historiske nationalregnskaber, som er opstillet først af K. Bjerke og N. Ussing (1958), og siden udbygget af Svend Aage Hansen (1972), er der ingen opgørelser af boligbyggeriet. Hos Svend Aage Hansen findes derimod en opgørelse af boligmassens ydelser og af huslejeporten i det private forbrug. Disse tal bygger på husstande, opgjort efter folketællingerne. Mellem folketællingerne beregnes ydelserne fra boligmassen ved interpolation.

Der skal i de følgende tre afsnit gives lands-

dækkende tal for tilvæksten i boligmassen, som er beregnet ved en udbygning af Svend Aage Hansens metode, idet folketællingsmaterialet er suppleret med oplysninger fra byggestatistikken.

Tilvæksten i antallet af lejligheder 1901-1950

Byggestatistikken dækker ikke det samme geografiske område gennem tiden, men derimod et stedse voksende: For boligbyggeriet i København og Frederiksberg har man tal tilbage til begyndelsen af århundredet. Fra 1917 og frem kendes desuden boligbyggeriet i provinsbyerne, fra 1929 tillige boligbyggeriet i Hovedstadens og provinsbyernes forstæder samt i de største stationsbyer. Herefter udvides området med flere landkommuner, men en landsdækkende statistik findes først fra 1950.

For at få landsdækkende tal for tilvæksten til lejlighedsmassen må man erstatte den manglende byggestatistik med skøn – for sognekommunernes vedkommende i hele den første trediedel af århundredet – et skøn, der vedrører et område med mere end halvdelen af boligerne.

Der tages udgangspunkt i husstandene i folketællingsårene, som omregnes til antal beboede boliger jævnfør tabellerne 1.1-1.4. I mellemrummene bruges byggestatistikens tal, og hvor de mangler, interpoleres der.

Tabel 2.1 Stigning i antal husstande (1.000) og nybyggeri af boliger i Hovedstaden og provinsbyerne.

	1901-11	1912-1920	1921-30	1931-40	1940-50
Hovedstaden:					
Nye husstande	34	36	43	81	24
Nye boliger	37*	26*	44	86	29
Provinsbyerne:					
Nye husstande	21	36	33	71	71
Nye boliger	-	-	30	60	57

* Exclusive Gentofte

Overensstemmelsen mellem husstandsopgørelser og byggestatistik er illustreret i tabel 2.1, dog kun for Hovedstaden og provinsby-

erne, hvor der er en dækkende byggestatistik fra 1917. Ideelt set burde summen af byggetallene mellem folketællingsårene overstige tilvæksten i antal husstande, således at der var "plads" til en vis mængde nedlagte boliger, men dette ideal er ikke opfyldt. Allerede i 1933 så Nybølle, at der var uoverensstemmelse mellem de to kilder. Han løste noget af problemet ved at øge byggetallet med "Sommerhuse og Baraker...", men man kan dog ikke afvise den Mulighed, at der for Provinsens Vedkommende eventuelt sine Steder foreligger mindre Mangler i Statistikken over Byggevirkensomhedens Omfang."

Tallene i tabellen tyder på en permanent undervurdering af byggeriet i provinsbyerne. Byggetallene må derfor løftes, medmindre uoverensstemmelsen i stedet søges henført til husstandstallet. Det er sandsynligt, at man overvurderer antal boliger i 1921, fordi der var bolignød og flere husstande i en og samme lejlighed, og omvendt undervurderer boligbeholdningen i de øvrige folketællingsår, fordi der da var ledige lejligheder. Dette gælder formentlig især i 1911. En korrektion af folketællingstallene efter disse tanker øger imidlertid problemerne med at få boligbyggeriet til at række.

Meget taler derfor for at lade tilpasningen ske i byggetallene, som trods alt er ufuldstændige i geografisk henseende. I nogle få perioder, hvor byggetallene tillader det, fås skøn over nedlæggelser af lejligheder i Hovedstaden svarende til et par promille af beholdningen.

Resultatet af beregningerne er vist i tabel 2.2. Beregningsmetoden giver et udjævnet billede af boligtilvæksten i begyndelsen af perioden, men de mere langsigtede træk skulle være realistiske. Boligbyggeriet anses ofte for at udvise store bølgebevægelser, og der er da et tydeligt lavpunkt i århundredets begyndelse og en top i midten af 1930'erne. I mellem-

Tabel 2.2: Boligtilvækst (1.000 lejligheder) og tilvækst i real husleje (100.000 kr., 1929-priser)

	Hovedstad		Provinsbyer		Sognekommuner		Hele landet	
	Lej.	Husl.	Lej.	Husl.	Lej.	Husl.	Lej.	Husl.
1902	5.3	32.8	2.1	9.4	3.5	15.6	10.9	57.8
1903	6.0	37.1	2.1	9.4	3.5	15.6	11.6	62.1
1904	5.4	33.4	2.1	9.4	3.5	15.6	11.0	58.4
1905	3.4	21.0	2.1	9.4	3.5	15.6	9.0	46.0
1906	4.0	24.8	2.1	9.4	3.5	15.6	9.6	49.8
1907	3.6	22.3	2.1	9.4	3.5	15.6	9.2	47.3
1908	3.5	21.9	2.1	9.4	3.5	15.6	9.1	46.9
1909	1.6	9.9	2.1	9.4	3.5	15.6	7.2	34.9
1910	0.5	3.1	2.1	9.4	3.5	15.6	6.1	28.1
1911	0.3	1.8	2.1	9.4	3.5	15.6	5.9	26.8
1912	2.5	15.5	4.0	17.9	3.2	14.3	9.7	47.7
1913	3.8	23.5	4.0	17.9	3.2	14.3	11.0	55.7
1914	4.3	26.6	4.0	17.9	3.2	14.3	11.5	58.8
1915	3.6	22.3	4.0	17.9	3.2	14.3	10.8	54.5
1916	2.8	17.3	4.0	17.9	3.2	14.3	10.0	49.5
1917	3.6	19.7	3.7	16.1	3.2	14.3	10.5	50.1
1918	3.7	22.3	3.8	15.9	3.2	14.3	10.7	52.5
1919	3.4	19.5	3.4	13.1	3.2	14.3	10.0	46.9
1920	5.6	30.3	3.0	12.5	3.2	14.3	11.8	57.1
1921	3.0	16.5	2.6	11.0	3.2	14.3	8.8	41.8
1922	3.2	19.5	2.6	11.7	5.1	22.8	10.9	54.0
1923	5.4	33.6	3.0	14.4	5.9	26.4	14.3	74.4
1924	3.0	18.8	2.6	12.0	5.1	22.8	10.7	53.6
1925	5.4	32.7	3.0	12.9	5.9	26.4	14.3	72.0
1926	4.3	25.3	4.5	18.5	8.9	39.8	17.7	83.6
1927	6.2	34.6	2.8	12.6	5.5	24.6	14.5	71.8
1928	4.5	29.0	4.1	18.2	8.1	36.2	16.7	83.4
1929	5.1	34.8	4.6	20.8	9.1	40.7	18.8	96.3
1930	5.8	37.8	5.8	26.0	11.0	49.2	22.6	113.0
1931	8.0	51.0	6.3	28.2	5.6	25.0	19.9	104.2
1932	7.7	46.7	4.0	18.2	4.7	21.0	16.4	85.9
1933	7.6	44.5	6.7	28.9	5.4	24.1	19.7	97.5
1934	11.0	62.2	9.3	39.4	6.1	27.3	26.4	128.9
1935	11.4	59.1	8.3	34.9	6.4	28.6	26.1	122.6
1936	7.9	45.7	7.2	29.3	6.2	27.7	21.3	102.7
1937	8.8	48.0	6.9	27.7	6.0	26.8	21.7	102.5
1938	4.8	28.0	7.1	27.6	5.9	26.4	17.8	82.0
1939	7.5	40.1	10.1	39.7	7.1	31.7	24.7	111.5
1940	6.0	30.2	5.1	20.0	5.7	25.5	16.8	75.7
1941	3.5	19.2	4.4	17.5	4.8	21.5	12.7	58.2
1942	3.4	18.3	6.2	24.9	4.9	21.9	14.5	65.1
1943	2.9	16.2	7.6	31.2	6.4	28.6	16.9	76.0
1944	4.1	21.0	6.3	26.8	6.2	27.7	16.6	75.5
1945	2.1	11.9	4.7	20.4	5.8	25.9	12.6	58.2
1946	1.2	7.1	4.8	22.1	6.4	28.6	12.4	57.8
1947	1.0	6.5	5.9	27.7	7.2	32.2	14.1	66.4
1948	1.1	6.9	10.3	46.9	9.7	43.4	21.1	97.2
1949	3.0	16.6	11.2	52.6	10.9	48.7	25.1	117.9
1950	1.7	10.4	9.6	47.3	10.8	48.3	22.1	106.0

krigstiden er det dog de helt korte, et til to-årige udsving, der træder frem.

Lejlighedernes størrelse

I mellemkrigstiden kan lejlighedernes størrelse hovedsageligt beskrives ved værelsesantallet, men der er en enkelt opgørelse i Statistisk Årbog 1929, der viser lejlighedernes størrelse i kvadratmeter som gengivet i tabel 2.3. Der er en klar størrelsesmæssig kvalitetsforbedring i begyndelsen af århundredet. Den fortsætter stort set - omend i afsvækket takt - fra 1915 og frem til midten af 1920'erne.

Tabel 2.3 : Lejlighedernes størrelse - i udvalgte byer.

Antal værelser:	2	3	4	5
	- antal kvadratmeter ialt -			
København :				
Før 1900	49	68	85	116
1900-15	58	76	95	133
1916-25	59	78	99	136
Aarhus:				
Før 1900	42	60	73	101
1900-15	52	71	93	119
1916-25	57	74	86	110

En belysning af lejlighedernes størrelse i senere perioder må bygge på antallet af værelser. For selve boligbeholdningen har man oplysninger om antal værelser i folketællingsårene. I 1911 er gennemsnittet 2,9 værelser for boligmassen. Målt på nybyggeriet, falder gennemsnittet til 2,5 værelse under 1. verdenskrig, men retter sig igen i 1920'erne, tydeligst i provinsbyerne, hvor de 2,9 igen realiseres, langsomt og svagere i Hovedstaden. Fra 1933-1934 falder gennemsnitsstørrelsen i begge geografiske områder igen til ned mod 2,5 værelser, et niveau der holdes indtil de første år af 1940'erne.

De store byggeårsgange i 1930'erne, jfr. tabel 2.2, er småt byggeri, især et- og toværelses lejligheder. Først fra 1950'erne kommer man atter op på de 3 værelser i gennemsnit.

Det er interessant, at der ikke er nogen langtidsudvikling i det gennemsnitlige antal værelser over perioden 1911-1950. At størrelsen

målt i kvadratmeter heller ikke nåede op over niveauet fra 1920'erne før i begyndelsen af 1950'erne, er en påstand, der kan underbygges ved at tage tallene fra tabel 2.3 og anvende dem på byggestatistikens tal for det samlede antal kvadratmeter, suppleret med en fordeling på værelser.

En hensyntagen til variationerne i lejlighedernes størrelse kan ske ved at veje boligbyggeriet med husleje-vægte. Huslejen for boligmassen - men atter er det Hovedstaden og provinsbyerne - er belyst med årlige tal fra 1918. I tabel 2.4. er vist nogle træk af huslejestrukturen.

Tabel 2.4: Den årlig husleje i kroner

Antal værelser:		1	2	3
Hovedstaden :				
1916		131	264	380
1929		253	450	645
1950		526	700	914
Provinsbyerne:				
1916		74	152	230
1929		160	320	458
1950		381	516	689

Huslejestrukturen klemmes sammen gennem tiden. For det første mindskes forskellen mellem Hovedstad og provinsbyer. For det andet mindskes forskellen mellem lejligheder af forskellig størrelse. Mens huslejerne under 1. verdenskrig afspejler antallet af værelser, koster den etværelses i 1950 ikke det halve, men 3/4 af hvad en toværelses koster, fordi installationerne er blevet en stadig stærkere faktor.

Huslejerne i 1929 er benyttet som vægte i en beregnet tidsserie for tilvæksten til boligmassen, som kan kaldes den reale huslejetilvækst, jævnfør tabel 2.2. Serien viser størrelsen af boligtilvæksten korregeret for lejlighedernes størrelse og beliggenhed. Væksten er lavere end i serien over antal lejligheder. Men der mangler endnu at blive taget hensyn til en anden dimension af boligkvaliteten, nemlig installationsforholdene, som atter vender billedet.

Installationsforholdene

Der er oplysninger om boligmassens installationsforhold i folketællingerne fra 1925 og frem. Der er ikke tvivl om, at boligmassens kvalitet i mellemkrigstiden i denne henseende har været stedse, omend ikke jævnt stigende. Udviklingen er illustreret i tabel 2.5.

Tabel 2.5: Lejlighedernes udstyr

	1925	1930	1935	1940	1950	1955
	Andel udstyret med					
Hovedstaden:						
Bad	16	21	34	43	45	49
W.C.	67	76	85	91	94	99
Centralvarme	5	11	28	38	42	45
Varmt vand	-	10	27	37	40	44
Provinsbyerne:						
Bad	9	11	20	28	33	44
W.C.	46	46	57	70	79	89
Centralvarme	2	8	17	23	29	40
Varmt vand	-	6	13	20	24	38

Definerer man nu en moderne lejlighed, som en med centralvarme, og en gammeldags, som en uden W.C., kan man tredele boligmassen, idet den tredje og middelgode kvalitet svarer til en lejlighed med W.C., men uden centralvarme. Skal boligmassen i Hovedstaden opvise den vækst i andelen af moderne lejligheder, som tabel 2.5. viser, skal alt nybyggeri i 1930'erne være moderne lejligheder. Under 2. verdenskrig må dog være bygget ca. 6.000 lejligheder med kakkelovn, og i sidste halvdel af 1920'erne er knap 40 pct. af nybyggeriet i Hovedstaden moderne lejligheder. Det er anderledes i provinsbyerne, hvor de moderne lejligheder trænger langsommere frem, idet kun 60-70 pct af nybyggeriet er moderne i mellemkrigsårene.

Installationsforholdenes betydning for huslejestrukturen kan belyses ud fra Statistisk Årbog 1941, som viser huslejen for lejlighederne, opdelt efter opførelsesår, jævnt før tabel 2.6.

Tabel 2.6: Huslejen (kr. pr. år) i 1935 for ældre og nyere lejligheder

Opført:	For 1900	1900-15	1916-25	1926-30	1931-35
Hovedstaden	639	744	805	905	1.019
Provinsbyerne	407	484	527	581	652
Byer m.v. ialt	547	618	665	745	857

Huslejestrukturen svarende til en tredeling af boligmassen i gammeldags, middelgode og moderne lejligheder, kan nu beregnes ud fra oplysninger om dels boligmassens installationsforhold og dels huslejen, opdelt efter boligårsgange. Resultaterne er sammenfattet i tabel 2.7.

Tabel 2.7: Beregnet årlig husleje i 1935 for lejligheder med forskellige installationsforhold

Kategori:	Gammeldags	Middelgod	Moderne
Hovedstaden	400	750	1050
Provinsbyerne	300	500	700

Tallene i tabel 2.7. er foreløbige, hvorfor der ikke er vist en beregning af boligmassens tilvækst med korrektioner for installationsforhold: Det er dog klart, at denne dimension af boligkvaliteten øges kraftigt i mellemkrigstiden.

Forbedringerne af boligens kvalitet

I dag har over 95 pct. af boligmassen køkken og toilet, og mere end 85 pct. har centralvarme og bad. De boliger, der lider af installationsmangler på disse områder, er for den overvejende dels vedkommende opført før 1930, og de, der end ikke har toilet, stammer hovedsagelig fra forrige århundrede. Med en ikke alt for grov generalisering kan man konkludere, at de fundamentale krav, der i dag stilles til en bolig, er opfyldt i alle boliger, der er opført siden 1930 (måske med undtagelse af "skrabe boliger" fra 1940'erne).

Dette synspunkt skal naturligvis ikke presses alt for hårdt. Der er i mellemtiden kommet et betydeligt antal boliger - især parcelhuse, men på det seneste også boliger i tæt/lav bebyggelse - hvor der er direkte adgang til have m.v. Kravene til plads pr. familie har også ændret sig, lige som de hårde hvidevarer har holdt deres indtog. Men det afgørende er, at der i dag vil være befolkningsgrupper, der vil finde næsten alle boliger, opført efter 1930,

attraktive, selv om aldringen naturligvis vil øve indflydelse på boligens værdi.

Sådan har det imidlertid ikke altid været. Så vidt man kan bedømme det på grundlag af litteraturen, skete der teknologiske gennembrud (med tilhørende årgangseffekter), dels i perioden op til år 1900, dels omkring 1930 – men altså ikke senere.

Det første teknologiske gennembrud fandt sted omkring århundredskiftet. Warming (1930) fremhæver i forbindelse med "den udprægede byggeperiode" 1902-07 (p.591), at når byggeriet i København og Frederiksberg (Gentofte blev ifølge folketællingerne m.v. først en del af Hovedstaden i 1920-21) "kunne vedblive i 1904-07, skønt lejeledigheden nåede 8 pct., skyldtes det for en del, at de nye, moderne lejligheder lettest blev udlejet, så tabet navnlig faldt på de gamle værter; de elektriske sporvogne havde herved stor betydning". Videre hedder det m.h.t. installationer (p. 604), at "vand, gas og afløb blev almindelige i sidste halvdel af forrige århundrede; elektrisk lys og W.C. i begyndelsen af dette århundrede". Vand og afløb (kloakering) var naturligvis nødvendige forudsætninger for at installere toiletter (W.C. med træk og slip) og dermed undgå "dasserne" i gården; gas og elektricitet indebar en væsentlig kvalitetsforbedring af boligerne - og elektriciteten gjorde det muligt at bo længere væk fra (mandens) arbejdsplads, jfr. Warmings bemærkning om sporvognene. Det tekniske gennembrud omkring århundredskiftet indebar således væsentlige incitamenter til at foretrække en bolig i nybyggeriet.

Det andet teknologiske gennembrud indtraf i perioden omkring 1930, jfr. betænkningen om "Det fremtidige boligbyggeri" (1945) pp. 32-33. Den meget intensive udnyttelse af byggegrundene, som havde været karakteristisk for tiden helt op til Statsboligfondssperioden 1922-27, blev afløst af frit beliggende

blokke, hvorved baggårdene forsvandt. De havde ikke mindst domineret bybilledet i Hovedstaden.

Hertil kom, at der fra slutningen af 1920'erne i stigende grad blev indrettet badeværelse med varmt vand i byggeriet, samt - og måske især - at der blev indlagt centralvarme i nybyggeriet. Samtidig blev kravet om to trapper i etagelejligheder afskaffet i 1929 (forudsat at den ene var brandsikret). Det muliggjorde en langt bedre udnyttelse af den enkelte lejligheds areal i form af nye planløsninger; en af de mest synlige effekter var, at altanerne i stigende grad kom til at præge etageejendommene i løbet af 1930'erne.

Del 3. Baggrunden for det store byggeri i byerne i 1930'erne

Indledning

1. I betragtning af, at det hører til god økonomi-latini, at et af de områder, der påvirkes mest af et økonomisk tilbageslag, er boligbyggeriet, kan det undre, at det *private* *ustøttede* boligbyggeri i Hovedstad og provinsbyer i 1930'erne blev ganske betydeligt, sammenlignet med de foregående årtier. Specielt nåede byggeriet i Hovedstaden et niveau, man ikke har kendt hverken før eller siden. Den nævnte undren har vi ikke genfundet i den foreliggende litteratur. I "Det fremtidige boligbyggeri" (1945) konstateres blot p. 118, at årene fra slutningen af tyverne og op til den anden verdenskrig gennemgående var gode arbejdsår for det private byggeri. Bolig- og byggeproblemer omtales praktisk taget ikke i den danske økonomiske tidsskriftslitteratur fra 1930'erne.

Huslejeregulering under og efter den første verdenskrig

1. Huslejereguleringen under og efter den første verdenskrig var stort set begrænset til

perioden 1916-26. Derefter var boligmarkedet frit indtil 1939. Den følgende beskrivelse af huslejerreguleringen er især baseret på Warming (1930) pp. 609 ff, Svend Nielsen (1927) pp. 160 ff og Nybølle, SM 4.88.7 (1933). Derimod indeholder "Det fremtidige boligbyggeri" (1945) meget få oplysninger om dette emne.

2. Indtil 1916 skete der ingen begrænsninger i adgangen til fri huslejeafstættelse. Måske kan årsagen hertil søges i, at der i kølvandet på bygge-boom'et 1904-07 stadig var et relativt rigeligt udbud af boliger, da den første verdenskrig begyndte. Men ved lov om huslejerregulering af 9. juni 1916 blev der givet kommunerne ret til at indføre huslejenævn. Disse lokale huslejenævns godkendelse var en forudsætning for at sætte huslejerne i vejret. Huslejenævnenes betydning kulminerede omkring 1921, hvor de var indført i næsten alle byer samt i 500 landkommuner. I de følgende år bortfaldt huslejenævne - og med dem huslejerreguleringen - gradvis, dels i kraft af beslutninger i de enkelte kommuner, dels som følge af en stadig mindre restriktiv lovgivning.

Uden for Hovedstaden blev huslejerreguleringen bragt til ophør med virkning fra 1. maj 1926, jfr. lov af 1. april 1925. Derimod fortsatte huslejenævne i Hovedstaden indtil 1931. Svend Nielsen anslår dog i 1927, at huslejespændet i Hovedstaden på dette tidspunkt kun var ca. 10 pct., op.cit. p. 177 hvor det anføres, at lejen i gamle lejligheder i København er ca. 55 pct. større end i 1914, og de "vil under fri forhold formentlig gå op i ca. 170". Så også i Hovedstaden var betydningen af huslejerreguleringen formentlig hastigt faldende i løbet af den sidste halvdel af 1920'erne.

I 1931 indførtes ved lov en almindelig adgang for en lejer til at få udlejerens dømt, hvis huslejen stod i misforhold til *det lejedes værdi*.

Sådanne sager skulle føres ved de almindelige domstole.

De drivende kræfter bag den beskrevne liberalisering af boligmarkedet var økonomiske, især knyttet til prisudviklingen i 1920'erne.

Pris- og lønudviklingen 1914-39

1. Afskaffelsen af huslejerreguleringen - og med den huslejenævne - uden for Hovedstaden midt i 1920'erne må ses på baggrund af den almindelige prisudvikling, jfr. tabel 3.1. I 1926 var man - især som følge af kronens parifering - nået til en situation, hvor *både detailpriser, husleje og byggeomkostninger lå godt 80 pct. over 1914-niveauet*. Nyopført byggeri kunne med andre ord udlejes til en husleje, svarende til lejen i den eksiste-

Tabel 3.1. Sterlingkurs, detailpriser, boligudgift, byggeomkostninger og daglon. 1914 = 100.

	Sterlingkurs (1)	Detailpriser (2)	heraf bolig (3)	Byggeomkostninger (4)	Daglon (5)	Realion (6)
1914	18.3	100	100	100	100	100
1920	24.2	262	130	337	337	129
1921	22.2	237	141	256	302	127
1922	20.6	199	155	194	241	121
1923	26.1	204	160	205	232	114
1924	27.5	214	170	218	249	116
1925	24.2	219	178	218	259	118
1926	18.3	184	185	182	225	122
1927	18.2	176	189	175	217	123
1928	18.2	176	193	167	217	123
1929	18.2	173	196	167	220	127
1930	18.2	165	200	-	224	136
1931	18.2	154	203	-	222	144
1932	18.5	154	205	196	220	143
1933	22.4	160	209	-	220	138
1934	22.4	166	209	209	224	135
1935	22.4	173	215	212	225	130
1936	22.4	174	223	212	229	132
1937	22.4	180	229	226	229	127
1938	22.4	182	232	230	244	134
1939	22.4	183	234	231	247	135

Kilder: (1) Statistisk Årbog, medio året.

(2)-(3): Statistisk Årbog. Tallene, der er medio året, er beruget med udgangspunkt i et budget, hvor boligposten incl. brændsel i 1914 udgjorde 12,4 pct. Der er - i modsætning til H.C. Johansen (1985) - ikke korrigeret for, at pristallet dengang indeholdt direkte skatter. Stort set er forskellen mellem de to tidsreiser begrænset.

(4): København, jfr. Det fremtidige boligbyggeri. København 1945, bilagsbindet p. 22. Tallene for perioden 1914-29 vedrører en 5 etagers ejendom uden centralvarme, jfr. Nybølle, SM 4.88.7 (1933) pp. 36-37.

(5): Statistisk Årbog, særlige arbejdsere. Med udgangspunkt bl.a. i specialtabeller i Statistisk Årbog er den daglige arbejdstid i 1914 ansat til 9.5 timer. Fra og med 1920 er den daglige arbejdstid 8 t.

(6): Kolonne (5) divideret med kolonne (2).

rende boligmasse. Der kan på denne baggrund være grund til at fremhæve, at den ofte stærkt kritiserede pariføring af kronen i det mindste indebar den fordel, at den skabte udgangspunktet for en hurtig normalisering af forholdene på boligmarkedet, herunder især af huslejeforholdene.

2. Sådanne normaliserede forhold havde til gengæld ikke præget årene fra den første verdenskrig til 1920'ernes første halvdel. I forhold til 1914 var byggeomkostningerne i 1920 steget med 230 pct., priserne med 160 pct. og huslejerne (excl. brændsel) med kun 30 pct. – givetvis som følge af huslejereguleringen.

Men hermed var pristoppen også nået. Fra 1920 til 1922 faldt detailprisindeks (1914 = 100) fra 260 til 200. Herefter steg priserne de følgende år moderat samtidig med, at sterlingkursen voksede. Fra 1922 til 1924 steg sterlingkursen fra godt 20 til godt 27.

Perioden fra slutningen af den første verdenskrig og frem til slutningen af 1924 repræsenterer vel hovedeksemplet i nyere tid på dansk økonomi under flydende valutakurser. Den afsluttedes, da Stauning-regeringen i december 1924 besluttede at føre deflationspolitik, hvorefter man ret hurtigt vendte tilbage til den gamle sterlingparitet på godt 18. Resultatet af en sådan revalueringspolitik måtte ventes at afspejle sig i faldende priser, og det blev da også resultatet. Med den nævnte afbrydelse fra 1922 til 1925 faldt detailpriserne faktisk år for år fra 1920 og helt frem til 1931. At noget sådant overhovedet kunne lade sig gøre, vil vist være overraskende for de fleste af nutidens inflationstilpassede danskere.

3. Som følge af huslejereguleringen trak boligposten detailpristallet nedad helt frem til midten af 1920'erne. I resten af mellemkrigstiden steg huslejerne fortsat, og nu stort set i takt med byggeomkostningerne. Det i tabel

3.1. anførte byggeomkostningsindeks stammer fra Københavns kommune. Det var baseret på en 5 etagers ejendom uden centralvarme, hvorfor beregningerne heraf måtte indstilles sidst i 1920'erne. På basis af (sammenkædning af) beregninger med mere moderne ejendomme som udgangspunkt fremkommer tilsvarende tal for byggeomkostningerne i de følgende år, således at hele tidsserien skulle være rensset for kvalitetsproblemer. Som det fremgår af tabel 3.1, udvikler detailpristallets boligpost og byggeomkostningsindeks sig stort set på samme måde gennem 1930'erne, idet de begge stiger stærkere end det samlede detailpristal.

4. Samtidigt med omtalen af prisudviklingen er det naturligt også at inddrage *lønudviklingen*, jfr. kolonne (5) og (6) i tabel 3.1. Her kan der være grund til at nævne nogle specielle forhold.

For det første afhænger stigningen i daglønnen fra 1914 til 1920 i høj grad af den forudsætning, man gør vedrørende arbejdstiden i 1914. Fra og med 1920 indførtes 8 timers dagen ved overenskomst mellem arbejdsmarkedets parter, jfr. Svend Aage Hansen og Ingrid Henriksen (1980) pp. 98-99. Men i 1914 var arbejdsdagen utvivlsomt længere. De fleste kilder peger mod en gennemsnitlig arbejdstid i 1914 på ca. 9,5 timer (altså 20 pct. længere end i 1920). Dette tal er lagt til grund i tabel 3.1, hvor der ikke er taget hensyn til ændring i ferie eller andre forhold, der kan påvirke forholdet mellem udviklingen i dagløn og årsløn.

5. Hertil skal føjes – som det måske mest karakteristiske træk ved lønudviklingen i mellemkrigstiden – at *pengelønnen var praktisk taget uændret fra 1926 til 1935* – dog med et fald fra 1926 til 1927 i kølvandet på kronens pariføring. Resultatet heraf blev da, at reallønnen for en beskæftiget arbejder var stigende frem til 1931 i kraft af de faldende pri-

ser. I de følgende år, helt frem til 1937, forblev lønningerne stabile. Men nu steg priserne og reallønnen faldt for de beskæftigede, samtidig med at ledigheden var steget.

6. Hovedtendensen i realindkomstudviklingen i perioden fra midten af 1920'erne og frem til den anden verdenskrig kan måske bedst bedømmes med udgangspunkt i de foreliggende tal for udviklingen i forbruget i faste priser, idet det bl.a. må erindres, at den netop omtalte reallønsudvikling kun knytter sig til en begrænset del af arbejdsstyrken. Forbruget i faste priser steg i årene 1926-39 med i gennemsnit 2,5 pct. årligt, dog med et fald fra 1931 til 1932.

Der kan næppe være tvivl om, at 1932-33 har haft karakter af egentlige kriseår. Siden pariferingen havde der været (mindre) overskud på betalingsbalancens løbende poster, men i 1930 og 1931 ændredes billedet. Valutacentralen blev på denne baggrund oprettet i januar 1932, og et år senere blev Kanslergadeforliget indgået. En forhøjelse af sterlingkursen, en rentenedsættelse samt støtte til boligbyggeriet og en vedtagelse af socialreformen var hovedingredienserne.

Støtten til nybyggeriet 1922-38

1. Det huslejespænd, som opstod fra midten af den første verdenskrig og frem til begyndelsen af 1920'erne, førte til, at man i 1922 oprettede Statens Boligfond for at sikre, at der i hvert fald kunne foregå et vist boligbyggeri. Fondens virksomhed indstilledes i 1927. Som noget nyt udbetaltes støtten i form af kasseobligationer, udstedt af Kongeriget Danmarks Hypotekbank. I "Det fremtidige boligbyggeri" (1945) p. 117 anslås, at lejlighederne med Statsboligfondslån udgjorde omkring 70 pct. af de i denne periode opførte lejligheder.

Statsboligfondsloven indeholdt en bestem-

melse - i paragraf 5 - hvorefter der kunne gives henstand, eller evt. eftergivelse, hvis byggepriserne fortsat skulle falde fremover. Administrationen af denne bestemmelse (der blev i praksis givet henstand, men ikke eftergivelse) var et meget debatteret emne i det følgende tiår. Den forhindrede i hvert fald ikke, at en stor del af de på dette grundlag finansierede lejligheder senere kom ud i betydelige økonomiske vanskeligheder.

2. Som et led i udmøntningen af Kanslergadeforliget gennemførtes i 1933 en lov om støtte til boligbyggeri. Dens mere varige betydning var især, at boligforeningers midler, fremkommet ved omprioritering, *skulle anvendes til boligformål*. Før 1933 var boligforeninger (byggeforeninger) et meget diffust område, præget af spekulation i byggefasen under udnyttelse af de offentlige tilskud. Derefter blev det de pågældende beboere, ofte i andelsboliger, som sad tilbage med de økonomiske problemer, der senere i mange tilfælde opstod.

Endelig kom i 1938 en lov om lån til boligbyggeri, der bl.a. fjede yderligere elementer til det fundament, hvorpå den almennyttige sektors virksomhed blev baseret, og som blev grundlaget for denne sektors stærke vækst efter den anden verdenskrig.

Boligbyggeriet 1916-39, fordelt efter bygherreforhold og offentlig støtte

1. På den beskrevne baggrund kan det ikke overraske, at boligbyggeriet op til midten af 1920'erne var begrænset. I årene efter 1927 var der kun en mindre subsidiering af nybyggeriet, samtidig med at prisfaldet fortsatte, omend i afsvækket tempo. Når byggeriet alligevel steg, skyldes det måske, at boligmassen kun var forøget i begrænset omfang i den foregående periode.

2. I 1930'erne kom der til gengæld gang i byg-

geriet, i hvert fald sammenlignet med de foregående år. Dette fremgår af tabel 3.2, der er hentet fra tabellerne i del I og således især er baseret på *folketællingerne*.

Tabel 3.2. Nettotilgangen af boliger, 1000 stk.

	1901-11	1911-21	1921-30	1930-40	1940-50	1950-60
Hovedstad	34	36	43	81	24	16
Provinsbyer	21	36	33	71	71	69
Sognekommuner	35	32	65	59	73	107
Høle landet	90	104	141	211	168	192

Note: Tallene er hentet fra tabel 1.1-1.4.

I tabel 3.3 er udviklingen i Hovedstaden og provinsbyen illustreret med udgangspunkt i *byggestatistikken*. Tabel 3.3 er baseret på Nybølle (1933) samt – for de senere års vedkommende – på bilagstabellerne i "Det fremtidige boligbyggeri" (1945). For perioden før 1930 er tallene, især for Hovedstaden og specielt hvad angår omfanget af det støttede private udlejningsbyggeri, baseret på et særdeles rummeligt skøn, især med udgangspunkt i Nybølles betragtninger pp. 53-54. De enkelte tal kan derfor meget vel være misvisende, isoleret set, men det helhedsbillede, tabellen viser, er utvivlsomt dækkende. Tallene vedrører som nævnt kun Hovedstad og provinsbyer.

Tabel 3.3. Boligbyggeriet (1000 stk.) i hovedstaden og provinsbyerne, fordelt efter byggherre og offentlig støtte, 1916-39.

	Privat byggherre i alt (heraf med off. støtte)	Byggefor- eninger	Kommune (Stat)	I alt
1916-20	12 (6)	7	7	26
1920-24	14 (6)	11	6	31
1925-29	28 (10)	12	4	44
1930-34	62 (8)	4	3	69
1935-39	71 (9)	2	4	77
I alt	187 (39)	36	24	247

Som det fremgår, var *væksten i boligbyggeriet fra midten af 1920'erne især baseret på privat byggeri, som endda kun modtog offentlig støtte i begrænset – og stadig mindre – omfang*. Samtidig var kommunernes (statens) rolle som byggherre i 1930'erne beskeden, og det samme gjaldt byggeforeningerne (den almenyttige sektor).

Sammenfatning vedrørende boligbyggeriet i 1930'erne

1. Når boligefterspørgselen steg i 1930'erne,

må det især ses på baggrund af den ovenfor nævnte stigning i det *private forbrug i faste priser*. Ganske vist steg samtidig den *relative boligpris*, men dette førte formentlig især til, at man efterspurgte mindre lejligheder.

Hertil kommer, at man efter Kanslergadeforliget bestræbte sig på at lette *finansieringsvilkårene* gennem *lavrentepolitik* og de dertil knyttede *konverteringsbestræbelser*, jfr. Hoffmeyer (1968) pp. 176-201 samt Grue (1967) pp. 57-58. Det er dog tvivlsomt, hvor stor betydning disse pengepolitiske tiltag fik.

Derimod spillede urbaniseringen formentlig en rolle for boligbyggeriet i byerne. I 1930 kulminerede *beskæftigelsen i landbruget*. I 1930'erne måtte byerne derfor absorbere både nettotilgangen til arbejdsstyrken og – som noget nyt – den del af befolkningen, der forlod landbruget.

2. Afslutningsvis kan der være grund til at pege på yderligere to forhold, som har haft betydning for omfanget af det uøstøttede private boligbyggeri i 1930'erne.

Det ene forhold vedrører *det tekniske gennembrud m.h.t. boligens udformning* i nybyggeriet, der som ovenfor omtalt fandt sted omkring 1930. Nybyggeriet skete – i hvert fald for en væsentlig dels vedkommende – i form af frit beliggende blokke med centralvarme, varmt vand og badeværelse. Selve det forhold, at nybyggeriet var i ny teknik og således inkorporerede en positiv årgangseffekt, måtte gøre det tiltrækkende, sammenlignet med kakkelovnsfyrede lejligheder. Warmings klassiske forklaring på, at byggeboom'et omkring 1904-07 kunne fortsætte så længe, kan på denne baggrund nok også anvendes på boligbyggeriet i 1930'erne.

Incitamentet til at flytte til nybyggeriet i ny teknik måtte jo imidlertid forudsætte, at man havde råd til det, hvis ønskerne skulle realiseres. Det er nok bl.a. på denne baggrund, at de *små lejligheder*, som prægede

1930'ernes nybyggeri, må ses.

3. Men de små lejligheder var samtidigt vel-egnede for ikke-samboende. I 1930 havde Warming, pp. 598-99, ventet, at der "ikke i længden ville være brug for en så stor årlig boligproduktion" i Hovedstaden. Med udgangspunkt i overvejelser af demografisk karakter vedrørende den potentielle boligefter-spørgsel, jfr. om PBEN i del I, mente han, at "hovedstaden nærmede sig stærkt til at have boligmanglen afhjulpet". Han havde ikke forudset den stigning i de *ugiftes boligfre-kvens*, som for alvor slog igennem fra begyn-delsen af 1930'erne.

4. Det netop nævnte eksempel på økonomer-nes manglende evne til at forudsige det fakti-ske forløb kan måske berettigge en afsluttende randbemærkning, ikke i en historisk, men i en rent aktuel sammenhæng. De mætnings-tendenser m.h.t. boligforsyningen i de kom-mende årtier, som vi påviste i vor betæk-ning fra 1988, var bl.a. baseret på en forud-sætning om, at et par (gifte eller papirløse) kun tilsammen beslaglægger en bolig og der-for er "samboende". Imidlertid kan man jo godt være samboende, idet hver person be-holder sin egen lejlighed (eller par kan af an-dre grunde ønske at disponere over mere end en lejlighed). Dette vil i statistikken vise sig ved, at andelen af registrerede samboende vil være faldende, og det synes der faktisk på det seneste at være en tendens til.

Hvis det er en sådan udvikling, der er på vej - også i de støttede (billige) boliger - kan den måske udskyde mætningstidspunktet. Men i så fald kan der være grund til at rejse det spørgsmål, om det så også fortsat er *finansie-ringen* af nybyggeriet, man bør støtte. Vil der ikke under de netop beskrevne forudsæt-ninger snarere være grund til at støtte de *per-soner*, der er dårligt stillede, således at de bl.a. ikke har råd til at betale to huslejer, sam-tidig med at de er samlevende?

Litteratur

- Bjerke, Kjeld & Ussing, Niels. 1958. *Studier over Danmarks Nationalprodukt 1870-1950*. Kø-benhavn.
- Boligministeriet. 1988. *Boligmarkedet og bolig-politikken - et debatoplæg*. København.
- Grue, Olav. 1967. *Byggevirkksomheden og den økonomiske udvikling*. København.
- Hansen, Svend Aage. 1972. *Økonomisk vækst i Danmark, bind II*. København.
- Hansen, Svend Aage & Henriksen, Ingrid. 1980. *Dansk Socialhistorie 1914-39: Sociale bryd-ninger*. København.
- Hoffmeyer, Erik. 1968. "Perioden 1931-1960" i *Dansk Pengehistorie 1914-1960*, Danmarks Nationalbank, København.
- Indenrigsministeriet. 1945. *Det fremtidige bolig-byggeri*, betænkning fra Indenrigsministeriets Byggeudvalg af 1940. To bind, heraf det ene med bilag. København.
- Johansen, Hans Chr. 1985. *Danmarks historie*, bind 9: Dansk økonomisk statistik 1814-1980. Gyldendal, København.
- Nielsen, Svend. 1927. Boligbyggeriet under De-flationen, *Nationaløkonomisk Tidsskrift*, 65. bind. København.
- Nybølle, Hans C. 1933. *Byggevirkksomheden 1916-31*. Statistiske Meddelelser 4.88.7. Det statistiske Departement, København.
- Statistisk Departement. 1948. *Nationalproduktet og Nationalindkomsten 1930-46*. Statistiske Meddelelser 4.129.5. København.
- Statistisk Departement. 1966. *Befolkningsudvik-ling og sundhedsforhold 1901-60*. Statistiske Undersøgelser nr. 19. København.
- Statistisk Departement (Danmarks Statistik). *Statistisk Årbog*, diverse årgange. Køben-havn.
- Warming, Jens. 1930. *Danmarks Erhvervs- og Samfundsliv*. En Lærebog i Danmarks Stati-stik. København.