

[Valdemar Sørensen.]

forbrug, der samtidig er blevet Følgen af 5 500 Separationer, som har henvist Ægtefæller til at søge Bolig hver for sig, endvidere ved Genudlejning til Enkeltpersoner, hvad der som bekendt i stigende Grad finder Sted Aar efter Aar, og endelig ved Nedrivning af ca. 1 200 ældre Lejligheder.

Saa summarisk denne Oversigt ender, tør det dog vistnok hævdes, at den tegner et Billede af Tilbud og Efterspørgsel paa det københavnske Boligmarked, der ikke kan være meget langt fra Virkeligheden, og med alle Hensyn taget til alle andre Bevægelser, som dækkes af disse Tal, siger de dog klart, at Produktionen knap og nap svarer til Forbrugets Vækst.

Det lader sig i øvrigt ogsaa kontrollere gennem den halvaarlige Optælling af ledige Lejligheder. Ledighedsprocenten svinger i Takt med Byggesæsonerne. Den er mindst om Foraaret, efter at Vinteren har nedsat Produktiviteten, og størst om Efteraaret ved Afslutningen af Sommerens store Byggeri. Ved April Flyttedag 1936 var Ledighedsprocenten saaledes 0,55, kun lidt over en halv Procent, ved Oktober Flyttedag samme Aar 0,85 pCt., i 1937 ved April Flyttedag 0,44 pCt. og ved Oktober 0,94 pCt. Det er meget beskedne Procenter. Man regnede i tidligere Tider, som det allerede er sagt under Forhandlingerne her, med en Ledighed paa imellem 2,5 og 3 pCt. som nødvendig, naar der skulde være en tilstrækkelig Boligreserve til Raadighed for Forbruget og til, at Lejeniveauet kunde fastholdes. Efter denne Beregning skulde der altsaa nu være godt 7 000 ledige Lejligheder i Københavns Kommune. Der var kun 1 020 i April og 2 230 i Oktober. København har altsaa klaret sig igennem med en diminutiv Ledighedsprocent, men man har ganske vist heller ikke klaret sig godt.

Fra et nationaløkonomisk Synspunkt vil nogle maaske finde det fordelagtigt, at Lejetabet paa Boligreserven er af tilsvarende Ubetydelighed som Ledighedsprocenten, men der er blot det at bemærke ved det, at hvad Grundejerne har tjent mere herved, har Lejerne sat til gennem en uafsladelig Lejestigning, og ligeledes sat til i sundhedsmæssig Henseende, fordi Tilstanden efterhaanden er blevet den uholdbare, at saneringsmodne Bykvarterer med tusindtallige uhygiejniske Lejligheder faar Lov at staa, ikke kan rives ned, fordi man ligefrem har Brug for dem i den øjeblikkelige Boligsituation.

Saa maa det endda erindres, at de om-

talte Ledighedsprocenter er Gennemsnitsstørrelser. Beregnet paa de forskellige Lejlighedstyper er de rundeligere for de største Lejligheders Vedkommende og betydelig mindre for de smaa Lejligheder, som Indtægtsforholdene henviser en stor Del af Befolkningen til at nøjes med. Af de 23 000 Lejligheder, der i Treaaret 1935—37 byggedes i København, falder herved 14 000 paa 2 Værelsens Lejligheder, Hovedtypen i den almindelige Befolknings Boligforbrug; men medens den gennemsnitlige Ledighedsprocent i April 1937 laa paa 0,44 og i Oktober paa 0,94, var den for 2 Værelsens Lejlighederne kun henholdsvis 0,28 og 0,68. Det vil sige, at af den vigtigste Lejlighedstype i Forbruget er der praktisk talt ingen Boligreserve til den Husleje, som svarer til den store Befolknings Betalingssevne.

Desværre indeholder Statistikken over Nybyggeriet ikke Tal, der klart belyser dette Forhold. Den nøjes med at gøre Rede for de forskellige Lejlighedstyper, men nævner slet ikke noget om Huslejen. Imidlertid ved enhver, at Prisen for en 2 Værelsens Lejlighed er højst forskellig, saa man kan roligt gaa ud fra, at af de 725 Lejligheder af denne Type, der var ledige i Oktober, er de allerfleste bygget til en Husleje, der ligger betydeligt over de 600—750 Kr. i aarlig Leje, som er Grænsen for, hvad Flertallet af Forbrugerne kan betale. Paa Frederiksberg, hvor, som sagt, det konservative Kommunestyre beherskes af en udpræget Modvilje imod Opførelse af demokratiske Smaalejligheder, er Forholdet endnu grellere, idet Reserven af 2 Værelsens Lejligheder kun androg 47 Lejligheder, eller en Ledighedsprocent paa 0,49 i November 1937. Paa en Tur igennem Kommunen kan man da ogsaa se det Særsyn, at ude ved den yderste Grænse imod Landet lever mange Familier endnu indkvarterede i uhyggelige Barakker fra Bolignødens værste Tid, medens Kommunen ved den inderste Bygrænse mod København ikke tør nedrive Ejendomme, som er købt i Anledning af Gadeudvidelser, fordi man maa have en Lejlighedsreserve til Raadighed, naar man skal kunne anvise Boligrum til husvilde Familier med Børn.

Skønsmæssigt kan den københavnske Boligsituation da opgøres saadan, at der kræves for at dække Forbruget og dets Vækst et Boligbyggeri paa 8 000—9 000 Lejligheder om Aaret. Heraf skulde saa helst de 6 000 fremstilles til en Husleje, der svarer til de 600—750 Kr. om Aaret, der er Gennemsnittet af, hvad der alminde-