

F. t. l. om boligforholdene.

2. Håndværkerudgifterne.

Håndværkerudgifternes udvikling siden 1939 fremgår af Det statistiske departements index for byggeomkostningerne, der i følgende opstilling er sammenholdt med engros- og detailpristallene:

august 1939 = 100 januar måned	Det statistiske departements byggeomkost- ningsindex			Detail pristal	Engros pristal
	materi- aler	arb.- løn	ialt		
1939.....	100	100	100	100	100
1940.....	127	103	119	125	146
1941.....	144	114	134	145	172
1942.....	154	122	143	150	181
1943.....	156	125	145	153	181
1944.....	158	134	150	154	184
1945.....	158	134	150	156	181
1946.....	160	150	157	155	178
1947.....	184	174	181	159	197
1948.....	206	180	198	163	215
1949.....	209	199	205	165	220
1950.....	209	205	207	175	248
1951.....	249	222	240	194	316
1952.....	305	251	287	201	308
1953.....	275	272	274	205	307

Byggeomkostningerne er i tiden 1939—1953 næsten 3-doblede. Detailpristallet er i samme periode fordoblet og engrospristallet 3-doblet.

Byggeomkostningsindexet udgør pr. 1. marts 1954 269.

Man kan ansætte håndværkerudgifterne for 3-etagers byggeri i hovedstadsområdet til ca. 138 kr. pr. m² etageareal i 1939. Det tilsvarende tal i dag er ca. 385 kr.

Med udgangspunkt i håndværkerudgifter på 138 kr. pr. m² etageareal i 1939 skulle håndværkerudgifterne i dag på grundlag af det af Det statistiske departement udarbejdede byggeomkostningsindex ikke udgøre 385 kr., men kun ca. 370 kr. pr. m² etageareal.

Den yderligere stigning i håndværkerudgifterne skyldes for den alt overvejende dels vedkommende den standardforbedring af boligerne, der er sket siden 1939.

Det har været hævdet, at stigningen i byggeomkostningerne skulle have været kraftigere end stigningen for andre priser, og at denne udvikling skulle være en følge af statens støtte til boligbyggeriet. Man har i denne forbindelse henvist til, at der har været en betydelig mindre stigning i detailpristallet. En sådan sammenligning er imidlertid

ikke forsvarlig, idet byggepriserne ikke er detailpriser, men snarere har karakter af engrospriser, nemlig for så vidt angår de udgifter til materialer, der indgår i byggeprisindexet, og engrospristallet har, som det fremgår af tabellen, udvist en kraftigere stigning end byggeomkostningerne. Af opgørelsen over byggeprisindexet fremgår således også, at det især er udgifterne til materialer, der har været årsag til byggeprisernes stigning. Den indgående priskontrol, som føres med det statsstøttede byggeri, skulle især virke bevirke, at priserne for dette byggeri i hvert fald ikke overstiger priserne for andet byggeri.

3. Øvrige omkostninger.

Prisdannelsen indenfor de poster, der henføres under øvrige omkostninger, er noget forskellig. Nogle af disse omkostninger, såsom honorarer og lignende, beregnes procentuelt af håndværkerudgifterne, og har derfor stort set fulgt disse. Visse omkostninger såsom byggelånsrenter og kurstab har yderligere været påvirket af svingningerne i den almindelige markedsrente. Atter andre omkostninger som f. eks. gebyrer og afgifter til det offentlige har i visse kommuner ligget fast, medens der i andre har været betydelige stigninger.

For en københavnsk 3-etages ejendom opført som socialt byggeri kan man regne med, at øvrige omkostninger fra 1939 til i dag er steget fra ca. 25 kr. til ca. 70 kr. pr. m² etageareal. Kurstabsene er — navnlig som følge af den højere kredit- og hypotekforeningsbelåning — jfr. herom nærmere under VI A. 4 (men også som følge af en mindre forskydning i renteniveaueet) — steget fra ca. 9 kr. til ca. 20 kr. (der er her regnet med 4½ pct. kreditforeningslån og 5 pct. hypotekforeningslån). Den resterende del af omkostningerne er steget fra ca. 16 kr. til ca. 50 kr. pr. m² etageareal.

4. Sammenfatning.

Sammenfattende kan man karakterisere prisudviklingen indenfor byggeriet således: der har været 3 kraftige stigningsperioder, nemlig de første år efter krigsudbruddet, „efterkrigsinflationen“ 1946—48, og prisstigningerne i forbindelse med Koreakrigen 1950—52. I de mellemliggende perioder har priserne ligget ret konstante og er nu siden april 1952 afløst af en vigende tendens.

Til illustration af, hvad prisudviklingen siden 1939 har betydet for byggeriets udgifter kan anføres følgende udgifter pr. m² etageareal for et københavnsk byggeri i 3 etager af sædvanlig standard: