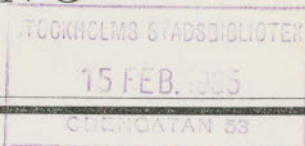


STADSKOLLEGIETS UTLÅTANDEN
OCH MEMORIAL

BIHANG

1934



NR 68

BOSTADSFÖRHÅLLANDENA I STOCKHOLM
SAMT
STOCKHOLMS STADS BOSTADSPOLITIK

UTREDNING

VERKSTÄLLD AV

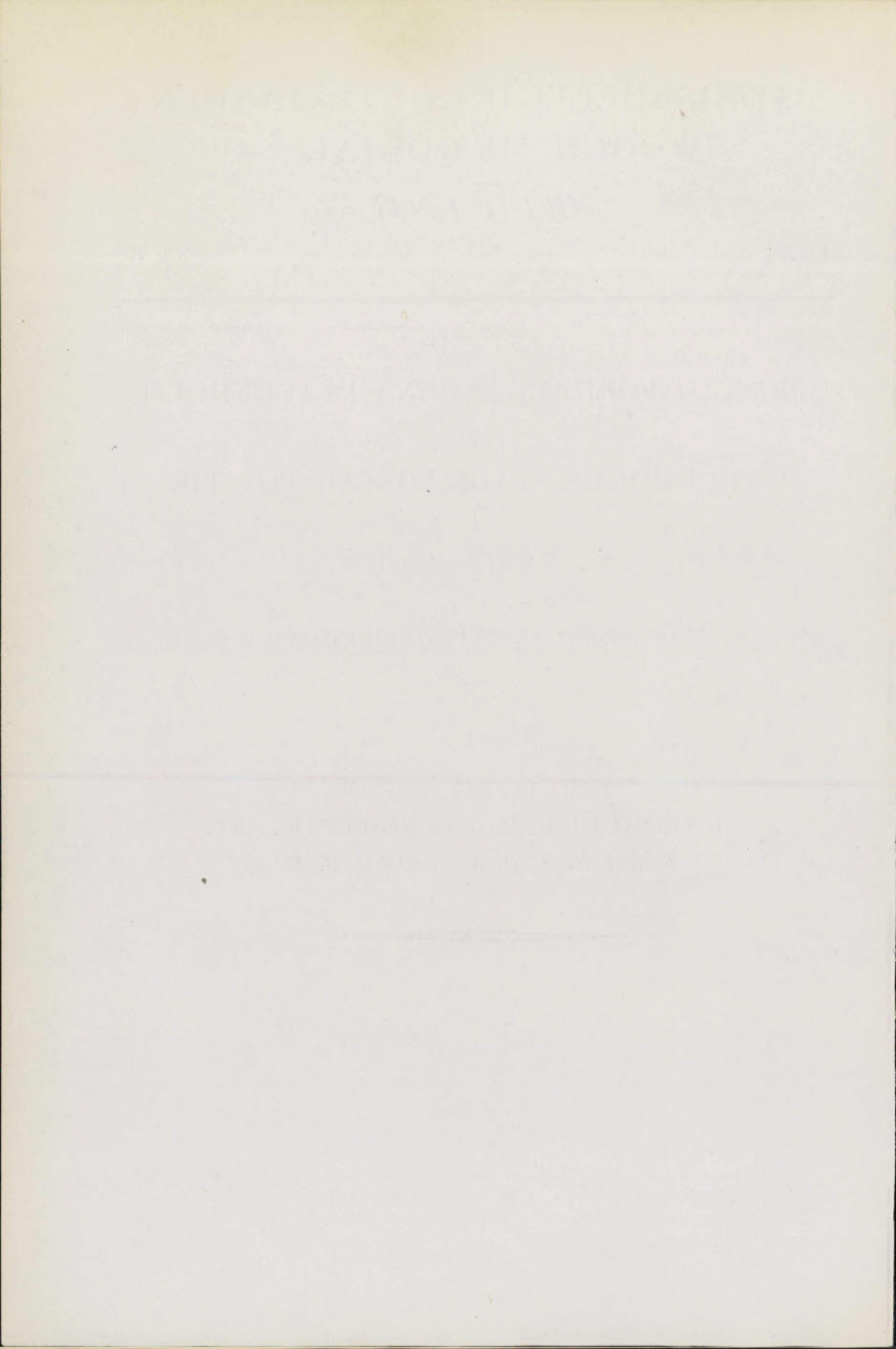
STOCKHOLMS STADS FASTIGHETSKONTOR

DEL I.

SAMMANFATTNING AV

BOSTADSUTREDNINGENS RESULTAT SAMT

FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER M. M.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

	Sid.
<i>ORSAKERNA TILL BOSTADSUTREDNINGENS IGÅNGSÄTTANDE; UTREDNINGSSARBETETS ORGANISATION M. M.</i>	V
<i>FÖRTECKNING ÖVER I BOSTADSUTREDNINGEN INGÅENDE REDOGÖRELSE R OCH SPECIALUTREDNINGAR M. M.</i>	XV
<i>SAMMANFATTNING AV BOSTADSUTREDNINGENS RESULTAT SAMT FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER M. M.</i>	1
<i>A. Nuvarande bostadsförhållanden i Stockholm</i>	3
a) Bostadsstandardens höjning	3
b) Otillräcklig tillgång på billiga smålägenheter	5
c) Trångboddhet m. fl. former av olämpligt boende	7
<i>B. Bostadskostnaderna i Stockholm</i>	9
a) Nuvarande bostadskostnader	9
b) Hyresutvecklingen	10
c) Hyresmarknadens faktorer samt orsakerna till hyresstegringen under de senaste decennierna	11
d) Jämförelse mellan bostadskostnaderna i Stockholm samt å vissa andra orter	24
<i>C. Beräkning av det framtida bostadsbehovet</i>	31
<i>D. Behovet av utvidgad bostadsstatistik m. m.</i>	40
<i>E. Behovet av ingripande från det allmännas sida till bostadsförhållandenas förbättrande</i>	43
<i>F. I vad mån kan medverkan från statens sida påräknas till förbättrande av bostadsförhållandena i Stockholm?</i>	49
<i>G. Kommunala bostadspolitiska åtgärder</i>	52
1) Kommunal bostadsproduktion	54
2) Dispositionen av kommunen tillhöriga bostadslägenheter	63
3) Främjande av enskild bostadsbyggnadsverksamhet m. m.	72
a) Allmän översikt över tidigare stödverksamhet	72
b) Stöd åt s. k. billig bebyggelse	78
c) Stöd åt kooperativ bostadsbyggnadsverksamhet	93
d) Stöd åt s. k. allmännyttig bostadsbyggnadsverksamhet	104
e) Stödåtgärder beträffande det äldre fastighetsbeståndet för hyressänkning och lägenhetsuppdelning	106
4) Allmänna organisatoriska och tekniska åtgärder för bostädernas förbättrande och bostadskostnadernas nedbringande	108
a) Åstadkommande av billiga och ändamålsenliga byggnads- och lägenhetstyper	108
b) Rationaliseringsåtgärder inom bostadsproduktionen	115
c) Behovet av ett centralorgan för handhavande av vissa med kommunens stödverksamhet sammanhängande uppgifter m. m.	125

	Sid.
d) Åtgärder i avseende å förhållandena å den allmänna bostadskreditmarknaden	130
e) Åtgärder i bostadshygieniskt syfte	133
5) Kommunens mark- och stadsplanepolitik med hänsyn till dess betydelse för bostadsförsörjningen	135
6) Främjandet av egnahemsbebyggelsen	149
a) Trädgårdsstadsverksamheten	149
b) Småstugeverksamheten	169
<i>H. Förutsättningar för Stor-Stockholms vidare utbredning i bebyggelsehänseende</i>	<i>173</i>
<i>I. Slutord och hemsällan</i>	<i>181</i>

Bilagor:

1. Grafisk översikt av Stockholms stads bostadsfrämjande verksamhet åren 1916—1933	189
2. Översikt av resultaten av i samband med bostadsutredningen verkställda bostadsstatistiska undersökningar	190

ORSAKERNA TILL BOSTADSUTREDNINGENS
IGÅNGSÄTTANDE; UTREDNINGSSARBETETS
ORGANISATION M. M.

ME^D FÖREVARANDE UTREDNING har avsetts att såvitt möjligt avvägbringa ett klarläggande i ett sammanhang av samtliga med kommunens förhållande till företeelserna å bostadsområdet sammanhängande problem. Ett dylikt klarläggande har ansetts påkallat, då härigenom den kommunala bostadspolitikens handhavande och bedömande bör kunna i väsentlig mån underlättas.

Någon allsidig och systematisk utredning av med Stockholms stads bostadspolitik sammanhängande spørsmål har tidigare ej ägt rum. Det av 1902 års bostadskommitté år 1907 avgivna betänkandet (bih. 161/1907) avsåg väl att giva en principiell belysning av hithörande spørsmål, men med hänsyn till att bostadsfrågan vid denna tid ännu ej kommit att i vidare mån bliva en samhällelig angelägenhet och praktisk erfarenhet följaktligen i huvudsak saknades om metoder och medel för det allmännas ingripande till bostadsförhållandenas förbättrande, har nämnda kommittébetänkande numera i stort sett endast historiskt värde.

Under de senaste årtiondena har bostadsfrågan i allt större omfattning blivit föremål för det allmännas uppmärksamhet och särskilt från kommunens sida hava omfattande åtgärder till bostadsförhållandenas förbättrande vidtagits. I anslutning härtill blevo tid efter annan olika aktuella bostadsspørsmål föremål för prövning och utredning. I längden var dock detta ej tillräckligt. Behovet av att för bedömande av konsekvenserna av och sambandet mellan bostadspolitiska åtgärder av skilda slag äga tillgång till ett samlat underlag i form av översiktliga redogörelser och utredningar rörande vad som hittills från kommunens sida åtgjorts i bostadshänseende blev alltmera framträdande.

Att detta behov icke på lång tid kom att bliva tillgodosett har företrädesvis haft sin grund i den arbetsbelastning, som rått inom fastighetsförvaltningen och som föranlett ett undanskjutande tills vidare av utredningsuppgifter, som icke varit för det löpande arbetet oundgängligen nödvändiga.

Gynnsammare förutsättningar för verkställande av en sammanfattning och en omprövning av de av kommunen under den förflutna tiden vidtagnaåtgärderna i bostadsfrämjande syfte uppkommo emellertid i och med den minskade aktivitet på vissa kommunala verksamhetsområden, som blev en följd av den för några år sedan inträdde allmänna ekonomiska depressionen.

Det sålunda sedan länge latent förefintliga utredningsbehovet aktualiserades slutligen av vissa hos stadsfullmäktige i början av år 1932 väckta motioner. Sedan den första av dessa motioner remitterats till fastighetsnämnden, fattade nämnden den 16 februari 1932 beslut om igångsättande av en allmän bostadsutredning. Enligt nämndens beslut skulle denna utredning verkställas under husbyggnadsdelegerades ledning, varvid delegerade skulle äga att i mån av behov med sig adjungera eller tillkalla olika sakkunniga ävensom vidtaga övriga för utredningens verkställande erforderliga åtgärder.

Utrednings-
arbetetsplane-
ring och orga-
nisation m. m.

Härefter upptogs arbetet med uppgörande av ett program för bostadsutredningen.

Med hänsyn såväl till arten och omfattningen av de av de olika motionärerna framställda önskemålen som ock till det ovan berörda behovet av ett klarläggande i ett sammanhang av samtliga med kommunens förhållande till företeelserna å bostadsmarknaden sammanhängande problem ansågs det påkallat att åt utredningen giva en ganska vidsträckt omfattning, något som även framgick av det förslag till program för densamma, som framlades för fastighetsnämnden. Vid sammanträde den 19 april 1932 beslöt nämnden med vissa mindre justeringar godkänna det uppgjorda programförslaget.

På tvenne punkter hava sedermera, i enlighet med beslut av fastighetsnämndens husbyggnadsdelegerade, utvidgningar av det ursprungligen fastställda programmet för bostadsutredningen företagits, avseende dels anordnande av en tävling rörande förslag till typer för billiga bostäder, dels ock verkställande av utredning rörande förutsättningar för Stor-Stockholms vidare utbredning i bebyggelsehänseende.

Beträffande organisationen av utredningsarbetet må följande korta upplysningar lämnas.

Utredningsarbetet har under husbyggnadsdelegerade bedrivits av fastighetskontoret. De olika utredningsuppdragen hava fördelats på olika avdelningar eller tjänstemän inom kontoret, på sådant sätt att på skilda områden tillgänglig sakkunskap så effektivt som möjligt utnyttjats. Därjämte hava i viss utsträckning utomstående sakkunniga anlåtats för mera speciella utredningsuppgifter. Även dessa utomstående sakkunniga hava dock arbetat i nära kontakt med fastighetskontoret och efter dispositioner, som av kontoret angivits eller godkänts. Allt eftersom de olika delutredningarna slutförts, har det sammanbragta utredningsmaterialet inom fastighetskontoret undergått viss central bearbetning och redigering, i syfte att giva åt utredningen och dess resultat en enhetlig och systematisk utformning.

Ledningen av med bostadsutredningen sammanhängande arbeten har handhåfts av fastighetsdirektören. Den centrala handläggningen inom fastighetskontoret av dessa arbeten har under direktören ankommit på sekreterare Tor Löfquist. Vid utredningens planläggning samt vissa gransknings- och utredningsuppgifter har direktörsassistenten, ingenjör E. Hæggeström, medverkat. I övrigt hava mera betydande arbetsuppgifter för ut-

redningen handhafs av följande tjänstemän inom kontoret: arkitekt C. Melin (bostadstävlingen och andra utredningar av teknisk natur), t. f. förste ingenjör T. Ljungberger (utredningen om förutsättningar för Stor-Stockholms vidare utbredning i bebyggelsehänseende), t. f. förste ingenjör J. Berg (trädgårdsstadsverksamheten), amanuens I. Ahlgren (allmän statistisk redogörelse, kommunal bostadsbyggnadsverksamhet, främjande av enskild och kooperativ bostadsbyggnadsverksamhet m. m.), amanuens N. Lagerström (den senare har under sekreterare Löfquist handhaft den närmaste ledningen av de statistiska undersökningarna).

De utomstående personer, vilka för utredningen utarbetat särskilda avhandlingar, hava varit följande: amanuens B. Helger (Utredning rörande prisbildningen på hyresmarknaden); stadsarkitekt S. Westholm (Smålägenheter i hyreshus. Deras utveckling fram till nutiden); civilingenjör J. Asplund (Byggnadstekniska förenklings- och rationaliseringssträvanden inom bostadsproduktionen); direktör C. R. Cramér (Bostadskrediten och dess organisation); aktuarie O. Olinder (Hur bostadsfrågan blivit en social fråga).

Värdefull medverkan beträffande olika delar av utredningen har därjämte lämnats av bland andra följande personer: byråchefen, fil. d:r B. Nyström, f. d. stadsingenjör A. Pålman, bostadsinspektören d:r G. Engstrand, förste ingenjör G. Chatillon-Winbergh, byggnadsingenjör A. Nordström, byggmästare O. Engkvist och byggnadsingenjör C. Zetterberg. De tre sistnämnda hava benäget ställt visst uppgiftsmaterial från sin verksamhet till utredningens förfogande.

I fråga om de delar av utredningen, som avse bostadsproduktionskostnaderna, har visst samråd ägt rum med — förutom vissa av ovannämnda personer — ett stort antal andra sakkunniga.

För bostadsutredningen värdefullt arbete har även utförts av de personer (inom och utom stadsförvaltningen), vilka fungerade som prisdomare i den i utredningen ingående bostadstävlingen (borgarrådet H. Sandberg, professor R. Östberg, professor E. G. Asplund, arkitekt J. A. Stark, civilingenjör L. E. Hellstedt, stadsarkitekt S. Westholm, stadsplanedirektör A. Lilienberg, fastighetsdirektör A. Dahlberg, arkitekt C. Melin). Det må framhållas, att ledamotskapet i prisnämnden för bostadstävlingen kom att avse ej blott prisbedömning i vanlig bemärkelse utan härutöver jämväl omfattande och ingående diskussioner och utredningar beträffande olika viktiga principiella spörsmål berörande bostadstyper och bostadskostnader m. m.

För bostadsutredningen erforderliga uppgifter m. m. hava slutligen välvilligt efter anmodan tillhandahållits av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Stockholm u. p. a., Stockholms kooperativa bostadsförening u. p. a., ävensom av vederbörande kommunala myndigheter i Göteborg, Malmö, Köpenhamn, Oslo och Helsingfors, representerade av: fastighetsdirektör A. Gärde, ingenjör B. Hertzman (Göteborg), chefen för fastighetsavdelningen vid Malmö stads byggnadskontor ingenjör E. Ingemarson (Malmö), direktör K. Bjerregaard (Köpenhamn), rådman Sverre Ström, by-

arkitekt Harald Aars (Oslo), fastighetsdirektör Erik von Frenckell, chefen för Helsingfors stads fastighetskontor, ingenjör Jarl Andersin (Helsingfors).

Utredningens
resultat och
dess publice-
ring.

Bostadsutredningens resultat föreligga numera samlade och redovisade dels i ett större antal specialutredningar och redogörelser beträffande tidigare och nuvarande förhållanden av betydelse för bedömande av Stockholms bostadsfråga, tillsammans bildande *utredningens »beskrivande del»*, dels ock i en på denna uppbyggd *»positiv del»*, innefattande en sammanfattning av de viktigaste utredningsresultaten samt förslag till de åtgärder, vilka fastighetskontoret ansett böra av utredningen föranledas.

Det är givetvis i första hand denna utredningens positiva del, som är av intresse för det aktuella bostadspolitiska läget. Densamma återgives in extenso här nedan.

En av de i den beskrivande delen ingående utredningarna, nämligen II: 7. Utredning rörande den i enlighet med stadsfullmäktiges beslut den 20 december 1929 bedrivna verksamheten till främjande av produktionen av billiga bostäder, har redan under år 1933 av särskilda skäl befordrats till trycket (såsom bih. 17/1933).

En tryckning jämväl av det huvudsakliga innehållet i övrigt av bostadsutredningens beskrivande del synes fastighetskontoret i hög grad angeläget. De i densamma ingående utredningarna och redogörelserna rörande olika bostadsspörsmål måste nämligen anses utgöra ett för den kommunala bostadspolitikens handhavande och bedömande mycket värdefullt material, som icke skulle kunna i erforderlig mån utnyttjas, därest detsamma icke bleve befordrat till trycket. Det förhållandet att, såsom ovan nämnts, den här nedan återgivna »positiva delen» väsentligen är uppbyggd på och i stor utsträckning hänvisar till i den beskrivande delen ingående utredningar och redogörelser, synes ytterligare motivera dylik publicering.

Bostadsutredningens beskrivande del är emellertid av betydande omfattning (sammanlagt cirka 1,300 maskinskrivna sidor, utöver det redan tryckta bih. 17/1933). Då en tryckning av hela detta material ansetts giva anledning till betänkligheter ur kostnadssynpunkt, har fastighetskontoret för avsikt att söka genom omredigering och komprimering nedbringa omfånget av vad som av nämnda del synes oundgängligen böra publiceras.

I fråga om en av de i nämnda del av utredningen ingående specialutredningarna, nämligen II: 2. Prisbildningen på hyresmarknaden, förordar kontoret dock omedelbar publicering, detta med hänsyn till att denna utredning i väsentlig mån får anses innefatta svaret å den i herrar Hasslers m. fl. motion gjorda hemställan om utredning rörande de höga bostadskostnaderna i Stockholm. Av direkt intresse för belysande av nyssnämnda spørsmål äro därjämte ytterligare trenne i den beskrivande delen ingående redogörelser och utredningar av mera fristående natur, nämligen II: 16. Bostadsproduktionskostnadernas fördelning på olika faktorer m. m., II: 18. Bostadstävlingen, samt II: 20. Bostadsförhållanden och bostadspolitik i vissa

andra städer, och synes det med hänsyn härtill motiverat att snarast möjligt publicera även dessa.

Beträffande övriga i bostadsutredningens beskrivande del ingående redogörelser och utredningar begränsar sig däremot fastighetskontoret i detta sammanhang — i avvaktan på ovan omnämnda omredigering och komprimering — till att här nedan (sid. XV) återgiva en innehållsförteckning.

Beträffande de i ärendet väckta motionerna må följande upplysningar lämnas.

Väckta
motioner.

Vid stadsfullmäktiges sammanträde den 25 januari 1932 väcktes av herrar Bertil Nyström och Henning Karlson en motion (nr 1/1932), vari hemställdes, att genom vederbörande myndigheters försorg snarast möjligt måtte verkställas utredning om resultaten av och förutsättningarna för stadens subventionering av bostadshus med billiga hyror m. m.

I motionens motivering framhölls, att någon samlad redogörelse för hur den ifrågavarande bostadssubventionen verkat i ekonomiskt och socialt avseende icke föreläge samt att en sådan redogörelse snarast möjligt borde åvägabringas. Den av motionärerna åsyftade utredningen borde emellertid icke inskränkas härtill, utan huvudvikten borde läggas på de praktiska synpunkterna, på de lärdomar de hittills uppnådda resultaten kunde ge i fråga om det praktiserade subventionssystemet anpassning, komplettering eller eventuella omläggningar. Härom anförde motionärerna ytterligare följande:

»Framför allt bör material samlas för ett belysande av frågan, om staden med nu tillämpade subventionsformer verkligen nått det eftersträfvade målet. Måhända krävas från stadens sida andra åtgärder för att bereda bostäder till överkomligt pris åt befolkningslager, för vilka de nu åstadkomna lägenheterna ställa sig för dyra. Det gäller då att fastställa former för stadens medverkan vid denna nya subvention. Men det gäller också att samtidigt bedöma, om staden parallellt härmed kan i samma omfattning som hittills fortsätta med nu bedriven subventionsverksamhet eller om denna då måste beskäras. Den subventionsform, som nu av staden praktiseras i fråga om de s. k. billiga husen, har från början haft karaktären av ett försök. Det synes oss, som om tiden vore inne att få fram mera planmässiga riktlinjer för stadens subventionsverksamhet, särskilt med hänsyn till det nuvarande ekonomiska läget. Härvid måste givetvis övervägas bostadssubventionens möjliga kostnadsram och lämpliga anordning i en ekonomisk kristid som den nuvarande samt även kostnaderna för bostadsproduktionen med hänsyn till de höjda räntorna å byggnadskreditiv och in-teckningslån samt byggnadskostnaderna i övrigt. Ett specialproblem blir då den inledningsvis berörda frågan om sättet för tomtprisets bestämmande, i vilket sammanhang även böra beröras de olägenheter, som härflyta av det nuvarande systemet med två tomtprisnivåer.

Av vad nu sagts torde framgå, att det näppeligen torde bli möjligt att hålla en allsidig utredning av de billiga husens framkomstproblem utanför ett skär-

skådande av andra grenar av stadens bostadspolitik, såsom trädgårdsstäderna, småstugorna och stödet till den kooperativa bostadsproduktionen. Särskilt i en ekonomisk stormtid som den närvarande, vilken, såsom exempel från många andra städer ådagalägga, kan tvinga till hastiga och drastiska nedskärningar av redan beslutade utgiftsposter, skulle det vara av stort värde att äga så att säga en katalogisering efter angelägenhetsgrad av de olika formerna och åtgärderna för stadens ingripande på bostadsfrågans område, i all synnerhet om man vid utredningen icke lägger huvudvikten på en alltid vanskelig och delvis partiskiljande analys av själva bostadsspörsmålet utan på en teknisk-ekonomisk redogörelse för vidtagna eller möjliga åtgärder och deras beräknade verkningar inom växlande kostnadsram och skiftande läge på hyresmarknaden.

Gives utredningen en sådan begränsning, synes den ej behöva taga alltför mycken tid i anspråk, i synnerhet som den lär kunna utföras inom vederbörande myndigheter under medverkan av representanter för den enskilda och den kooperativa byggnadsverksamheten.»

Vid stadsfullmäktiges sammanträde näst efter det ovan omnämnda, eller den 22 februari 1932, väcktes av herrar Hassler, Hessler och Öman en motion (nr 10/1932), vari hemställdes,

att genom vederbörande myndigheters försorg snarast möjligt måtte verkställas utredning angående orsakerna till de höga bostadskostnaderna i staden och möjligheterna till dessa kostnaders nedbringande.

Såsom motivering för denna hemställan anfördes av motionärerna i huvudsak följande:

»Det torde råda allmän enighet därom, att bostadsfrågan för närvarande är att beteckna såsom den viktigaste sociala frågan i vår stad. Den övervägande delen av befolkningen har att dragas med bekymmer på grund av de betydande utgifterna för bostadsbehov. Medan övriga levnadskostnader, särskilt kostnaderna för livsmedel, undan för undan sjunkit på senare tid, ha hyror tvärtom stegrats, och endast under det sista året har någon tendens till omslag i detta hänseende förmärkts. Under sådana förhållanden är det naturligt, att stadens invånare förvänta, att frågan om åtgärder för hyresnivåns sänkande ägnas den mest noggranna uppmärksamhet av stadens fullmäktige och myndigheter.

För ett effektivt nedbringande av bostadskostnaderna är det emellertid nödvändigt, att orsakerna till den höga hyresnivån fullt klarläggas. Under debatten i stadsfullmäktige den 25 sistlidne januari visade sig på olika håll mycket skiftande meningar råda beträffande anledningarna till de höga hyror. Å ena sidan förmenade man, att fastighetsägarna sätta hyrespriserna för högt och såmedelst ernå en oskäligen förräntning av sitt kapital, att jobberiet med fastigheterna fördyrar dessa och driver upp hyror, att enskilda ägare av tomter begära för höga priser för dessa och att banker och andra kreditgivare åt byggnadsverksamheten betinga sig alltför höga räntor. Häremot framhölls, att stadens tomtpolitik bedrivits på ett sätt, som varit ägnat att inverka fördyrande på hyrespriserna, och att arbetslösheten inom byggnadsfacket bringa upp produktionskostnaderna för nya hus och därmed väsentligt bidra till att hålla hyror uppe på en övernormal höjd.

Av de sålunda anförda orsakerna till den höga hyresnivån torde ett par kunna avvisas. Föreställningen att fastighetsägarna i sitt ekonomiska handlande borde avvika från eljest inom affärslivet rådande sed, att den som tillhanda håller en nyttighet därför betingar sig den ersättning marknadsläget medgiver, är givetvis oförenlig med grunderna för den nuvarande ekonomiska ordningen. Att fastighetshandeln skulle driva upp hyrorna torde vidare kunna betvivlas. Under i övrigt lika förhållanden ligga hyrorna på samma höjd i hus, vilka icke på många år gått i handel, som i de fastigheter, vilka passerat från den ene ägaren till den andre. Vare sig en fastighetsägare för längre tid sedan köpt ett, hus billigt eller nyligen köpt det dyrt, betingar han sig den hyra, marknadsläget tillåter. Det är säkerligen icke spekulationen, som förorsakar de höga hyrorna, utan tvärtom dessa senare, eller rättare sagt den konjunktur, som skapat dem som möjliggöra spekulationen.

Ett närmare genomtänkande av det föreliggande problemet lär leda till den uppfattningen, att på hyresmarknaden liksom på andra ekonomiska områden priset bestämmes av tillgång och efterfrågan under förutsättning av fri prisbildning. Att sådan i stort sett råder på bostadsmarknaden torde väl kunna antagas. Vad först angår efterfrågan på bostäder synes uppmärksamheten böra riktas på det förhållandet, att stadens folkmängd under de sista tio åren vuxit med bortåt 90,000 personer, nästan uteslutande genom inflyttning, vilken företrädesvis bestått av vuxna. Under samma tid ha också goda ekonomiska konjunkturer höjt bostadsstandarden, så att boendetätheten minskats. Det är tydligt, att en sådan utveckling ställt alldeles extraordinära krav på bostadsproduktionen. Denna måste taga en enorm omfattning för att kunna motsvara den utomordentligt ökade efterfrågan, vilken givetvis i och för sig tenderar att driva upp fastighets- och hyrespriser.

Tillgången på bostäder torde väsentligen bestämmas av tillgången och priset på produktionsfaktorerna, kapital, materialier, tomter och arbete. Äro kostnaderna för bostadsproduktion i Stockholm högre än på andra orter i riket, lär väl anledningen därtill företrädesvis ligga i högre kostnader för tomter och arbete, däri inbegripet transport, enär kapital- och materialkostnader icke torde kunna mera avsevärt variera från den ena orten till den andra. Goda skäl synas föreligga för antagandet, att de mest produktionsfördyrande faktorerna äro tomt- och arbetskostnader.

Det måste anses vara en angelägenhet av högsta vikt att genom en ingående utredning få objektivt fastställt, vilka anledningarna äro till den höga hyresnivån i Stockholm och vilka medel kunna tillgripas för att åstadkomma en sänkning av densamma. De åtgärder, som från stadens sida vidtagits, ha i varje fall icke medfört någon allmän sådan sänkning. Vi ha ej någon grundad mening om huruvida det över huvud är möjligt att genom ingripande från stadens sida åstadkomma en dylik. Men problemet måste angripas på bred front.»

Motionärerna uttalade vidare, att den utredning, som vore avsedd att igångsättas i anledning av den ovannämnda, av herrar Nyström och Karlsson väckta motionen, borde utsträckas till att omfatta spørsmålet om bo-

stadsfrågans läge överhuvud, orsakerna till de höga hyrorna och medlen att åstadkomma en sänkning av dem.

För att verklig klarhet skulle ernås beträffande de faktorer, som inverka på bostadskostnaderna i Stockholm, syntes det motionärerna angeläget, att utredningen även komme att omfatta jämförelser med motsvarande förhållanden i vissa andra större svenska städer samt i de övriga nordiska ländernas huvudstäder.

Till fastighetsnämnden hade emellertid redan tidigare remitterats tvenne motioner i bostadsfrågan, väckta, den ena av herr Lindhagen den 18 november 1929 (nr 26/1929) och den andra av herr John Andersson m. fl. den 23 februari 1931 (nr 8/1931).

I den förra motionen hemställdes, att stadsfullmäktige ville

1) överväga och främja åtgärder för att i tolv närmare angivna avseenden (jfr nedan) eller annorledes allsidigt avvärja rådande missförhållanden i huvudstaden med upplåtandet av bostäder och affärslokaler i hyreshus;

2) besluta, att, i all synnerhet vid disponerandet för ändamålet av stadens tomter efter billigare pris än hyresmarknadens, de minst bemedlades bostadsbehov tillgodoses företrädesvis genom stadens egen byggnadsverksamhet eller tomternas upplåtelse med tomträtt;

3) låta avslöja skuggsidorna i egnahemsupplåtelseerna inom staden och dess omgivning genom privat förvärvsarbete samt överväga även dessa vanskligheter på bostadsmarknaden.

I motionens motivering framhölls behovet av att till nedbringande av bostadskostnaderna m. m. åtgärder från kommunens sida bleve vidtagna i särskilt följande avseenden:

- 1) åvägabringande av billigare tomter för hela hyresmarknaden,
- 2) motverkande av spekulatören med färdiga hyreshus,
- 3) nedbringande av de höga kreditkostnaderna,
- 4) avskaffande av de stora provisionerna vid avyttring av byggnadsföretag,
- 5) motverkande av utvecklingen mot allt dyrbarare lägenhetsutrustning på bekostnad av utrymmet,
- 6) minskande av inflyttningen till Stockholm,
- 7) effektiv lagstiftning såsom hjälpmedel vid städernas bostadsfrämjande verksamhet,
- 8) tillgodoseende av de minst bemedlades bostadsbehov,
- 9) motverkande av inneboendesystemet,
- 10) utdömmande av 1 rum och kök (kokvrå) såsom familjebostad,
- 11) verkställande av vetenskaplig undersökning av det nuvarande hyresystemets inverkan på folkhälsan,
- 12) individuell och kärleksfull omvårdnad om de bostadsbehövande.

I den ovannämnda, av herr John Andersson m. fl. väckta motionen yrkades, att stadsfullmäktige måtte besluta

att före 1935, med början så fort möjligt, uppföra bostadshus om sammanlagt minst 2,000 lägenheter om ett rum och kök samt minst 1,000 lägenheter om två rum och kök;

att samtliga lägenheter inredas med w. c., värme, varmvatten, bad eller dusch;

att företräde till dessa lägenheter skall beredas:

a) barnrika familjer;

b) familjer, som bo i sådana lägenheter, vars utdömande underlåtits på grund av bostadsbristen;

c) familjer, vilkas årsinkomst understiger 3,500 kronor;

att hyran i respektive lägenheter anpassas med hänsyn till arbetarnas inkomstmöjligheter och att den får uppgå till 500 kronor per år i lägenheter om ett rum och kök samt till högst 700 kronor i lägenhet om två rum och kök;

att uppdraga åt fastighetsnämnden att skyndsamt inkomma till stadsfullmäktige med byggnadsförslag och -plan i enlighet med vad sålunda föreslagits.

I motionens motivering uppehålla sig motionärerna vid förekomsten av mindervärdiga och hälsovådliga bostäder i Stockholm samt åberopa därvid utav fastighetsnämnden och hälsovårdsnämnden avgivna yttranden. Efter att vidare hava berört de höga hyreskostnaderna för smålägenheter framhålla motionärerna behovet av ett effektivt ingripande från stadens sida till åvägabringande av förbättrade bostadsförhållanden samt anföra i anslutning härtill följande:

»Ehuru vår uppfattning är, att lösandet av bostadsfrågan tillkommer endast samhället och ej i någon mån får vara överlåtet till det *privata* initiativet, skola vi dock i detta fall inskränka oss till att framhålla tvenne uppgifter, som ovillkorligen måste tillkomma samhället och vilka härvidlag kräva sin snabba lösning. Dessa äro:

1) ordnandet av den fattigare befolkningens och de små inkomsttagarnas bostadsfråga, så att dessa befolkningsgrupper kunna erhålla en i alla avseenden fullgod bostad till ett hyrespris, som står i överensstämmelse med deras inkomst, samt

2) tillse, att ett så stort bostadsöverskott finnes, att staden genom detsamma reglerar hyresprisen på bostäder i allmänhet.

Fyllandet av dessa viktiga uppgifter förutsätter emellertid, att staden själv producerar bostäder i betydande omfattning.

Genom igångsättande av bostadsproduktionen i stor skala skulle staden därjämte bereda arbete åt ett stort antal arbetslösa. Stora grupper, tillhörande de olika facken inom byggnadsindustrien, ha nu under flera månaders tid förgäves sökt efter arbetsmöjligheter. Kommunen har möjlighet att göra en effektiv insats i kampen mot arbetslösheten samtidigt som den erhåller, på många sätt, full valuta för de utgifter, som därigenom betingas. Staden har egna stora markområden, bland annat där markvärdet är synnerligen lågt i förhållande till tomtmarken inom den tätt bebyggda delen av Stockholm (exempelvis Årstaom-

rådet). När staden kan upplåta tomter på mycket fördelaktiga villkor (50 %) till enskilda företag, borde väl staden i främsta rummet ställa den egna tomtmarken till förfogande för egen bostadsproduktion. Det nu rådande olidliga förhållandet på bostads- och arbetsmarknaden kräver effektiva åtgärder från stadens sida.»

Under utredningsarbetets gång väcktes ytterligare tvenne motioner, vilka avsågo spörsmål, sammanhängande med stadens bostadspolitik. Till följd härav hava även dessa motioner, efter det att de remitterats till fastighetsnämnden, upptagits till prövning och besvarande i samband med bostadsutredningen.

I den första av nyssnämnda motioner, väckt den 17 oktober 1932 av fru Lundin och herr Lindhagen (nr 24/1932), hemställdes, att stadsfullmäktige måtte besluta:

att snarast uppföra bostadshus med lägenheter om ett rum och kök,

att dessa lägenheter utrustas med nutida bekvämligheter, såsom värme, varmvatten och dusch samt tillgång till bad,

att de möbleras med en ändamålsenlig standardmöbel, som kan varieras i färg och detalj,

att hyran för dessa lägenheter sättes till högst sexhundra kronor om året i fem år, under vilken tid möbelen amorteras med hundra kronor om året, varefter hyran sänkes till femhundra kronor om året och som får erläggas månadsvis,

att företräde till dessa bostäder beredas de unga föräldrar, som sakna medel till bosättning och annars äro hänvisade till inneboende, avbetalningar eller mindervärdiga bostäder, och

att dessa bostadshus uppföras inom de delar av staden, där icke förstadstaxa tillämpas å spårvägs- och busslinje.

I sin motivering för denna hemställan framhålla motionärerna svårigheterna för unga familjer vid rådande förhållanden å bostads- och arbetsmarknaden att ordna sin bostadsfråga på ett tillfredsställande sätt samt att spara till sin bosättning. Med hänsyn härtill samt till vikten, särskilt för barnens skull, av att familjerna kunna hålla ihop och att hemmiljön är god, förorda motionärerna ovan angivna åtgärder från kommunens sida.

Slutligen är att nämna, att herr Lindhagen i en den 18 september 1933 väckt, till fastighetsnämnden remitterad motion (nr 9/1933) hemställt, att stadsfullmäktige ville

besluta att staden även skall bygga själv på sin egen behållna mark för åstadkommande av bostäder till billigast möjliga pris.

I motionens motivering framhållas särskilt fördelarna av att staden icke avhänder sig äganderätten till den mark, som är avsedd att disponeras för uppförande av bostäder för mindre bemedlade.

FÖRTECKNING ÖVER I BOSTADSUTREDNINGEN
INGÅENDE REDOGÖRELSE OCH SPECIAL-
UTREDNINGAR M. M.

DEL I. (*Utredningens positiva del.*)

Sammanfattning av bostadsutredningens resultat samt förslag till åtgärder m. m.

DEL II. (*Utredningens beskrivande del.*)

- 1) *Inledning:* »Hur bostadsfrågan blivit en social fråga.»
- 2) *Prisbildningen på hyresmarknaden.* En teoretisk analys av de faktorer, som påverka hyrorna, med särskild hänsyn till förhållandena i Stockholm.
- 3) *Allmän statistisk redogörelse för bostadsförhållandena i Stockholm* (kortfattad sammanställning av i olika källor tillgängliga uppgifter jämte kommentarer).

Av kommunen vidtagna åtgärder i bostadsfrämjande syfte m. m.

- 4) Kommunal bostadsbyggnadsverksamhet.
- 5) Dispositionen av det under fastighetsnämndens förvaltning stående bostadsbeståndet.
- 6) Främjande av enskild och kooperativ bostadsbyggnadsverksamhet.
- 7) Utredning rörande den i enlighet med stadsfullmäktiges beslut den 20 december 1929 bedrivna verksamheten till främjande av produktionen av billiga bostäder (tryckt som bih. 17/1933).
- 8) Trädgårdsstadsverksamheten.
- 9) Småstugeverksamheten.
- 10) Jämförelse mellan hyres- och boendeförhållanden i under 10-årsperioden 1922—1931 tillkomna bostadshus med smålägenheter, dels sådana vilka åtnjutit kommunens stöd, dels ock sådana vilka tillkommit utan dylikt stöd.

Övrig verksamhet till främjande av förbättrade bostadsförhållanden

- 11) Den kooperativa bostadsbyggnadsverksamheten.
- 12) Allmännyttig bostadsbyggnadsverksamhet.
- 13) Bostadskrediten och dess organisation.

Bostadstyper och bostadsproduktionskostnader.

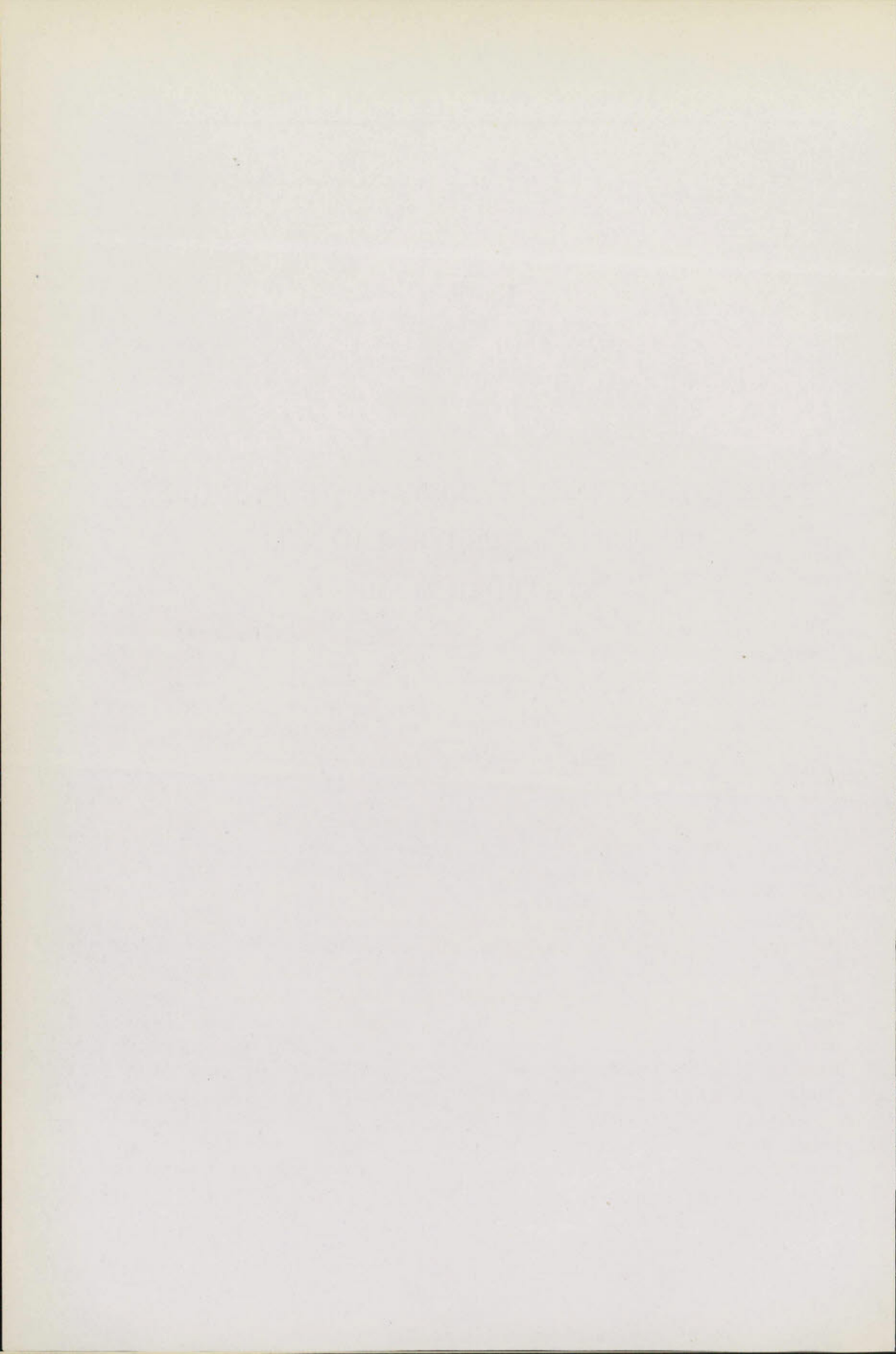
- 14) Smålägenheter i hyreshus. Deras utveckling fram till nutiden.
- 15) Bostadshygieniska spørsmål.
- 16) Byggnadskostnadernas fördelning på olika faktorer; jämförelse mellan byggnadskostnaderna på olika orter; hyrans beroende av produktions- och driftkostnader.
- 17) Byggnadstekniska förenklings- och rationaliseringssträvanden inom bostadsproduktionen.
- 18) Bostadstävlingen, dess förlopp och resultat samt i anslutning därtill verkställda utredningar rörande för mindre bemedlade familjer lämpliga bostadstyper.

19) *Förutsättningar för Stor-Stockholms vidare utbredning i bebyggelsehänseende.*

20) *Bostadsförhållanden och bostadspolitik i vissa andra städer (Göteborg, Malmö, Köpenhamn, Oslo, Helsingfors.) Redogörelser utarbetade på grundval av införskaffade uppgifter m. m. Jämförande sammanställningar.*

Anm. I del II ingående, här ovan förtecknade redogörelser och utredningar äro avsedda att successivt — i vissa fall efter omredigering och komprimering — publiceras i stadsfullmäktigetrycket, årg. 1935 (jfr ovan sid. VIII—IX).

SAMMANFATTNING AV BOSTADSUTREDNINGENS
RESULTAT SAMT FÖRSLAG TILL
ÅTGÄRDER M. M.



A. NUVARANDE BOSTADSFÖRHÅLLANDEN I STOCKHOLM.

NÄR FASTIGHETSKONTORET nu går att framlägga en sammanfattning av resultaten av bostadsutredningen ävensom förslag till de åtgärder i bostadspolitiskt hänseende, som anses böra av utredningen föranledas, synes det erforderligt att inledningsvis, såsom en bakgrund till den följande framställningen, lämna en kortfattad karakteristik av det för närvarande (hösten 1934) rådande läget å bostadsmarknaden i Stockholm, sådant detta kan belysas av tillgängliga uppgifter.

Kontoret hänvisar härvid beträffande mindre väsentliga fakta och detaljer dels till den i bostadsutredningen ingående särskilda redogörelsen för bostadsförhållandena härstädes (del II: 3) jämte därtill hörande diagram, dels ock till den å sid. 190 nedan intagna översiktstablan över resultaten av i samband med bostadsutredningen verkställda bostadsstatistiska undersökningar.

a) Bostadsstandardens höjning.

Under de senaste decennierna har bostadsstandarderna i Stockholm undergått en i stort sett gynnsam utveckling, dels såtillvida att bostadslägenheternas kvalitet högst väsentligt förbättrats, dels ock i så måtto att boendetätheten minskats.

Till belysande av förstnämnda förhållande må här endast erinras därom att i inre staden centralvärmeväsendena under tiden 1915—1933 vuxit från en tiondedel till över hälften av samtliga lägenheter samt att antalet bad- och duschrum i bostadslägenheter darsammastädes under samma tid ökats från 8,700 till över 57,000 (d. v. s. mer än 6-dubblats). Även smålägenheterna hava på senare tid i mycket vidsträckt omfattning blivit delaktiga av dessa och andra bekvämligheter. Jämväl i fråga om stadsplanens samt hus- och lägenhetstypernas utformning har utvecklingen gått i riktning mot allt större ändamålsenlighet och sundhet hos bostäderna. Vidare är i detta hänseende att bemärka den livliga utvecklingen, särskilt under de senaste årtiondet, av den socialt och hygieniskt värdefulla egna-hemsbyggelsen å ytterområdena.

Vad angår boendetätheten må erinras om att densamma härstädes — såvitt av tillgängligt statistiskt material kan bedömas — stadigt minskat alltsedan århundradets början. Antalet boende per 100 eldstäder har under tiden 1900—1930 i inre staden nedgått från 140,1 till 112,6, eller med 19,6 %. Det bör dock bemärkas, att dessa boendetäthetsciffror ej äro fullt jämförbara på grund av de förändringar, som under angivna tidsperiod ägt rum såväl i fråga om lägenheternas och eldstädernas storlek och utformning i övrigt som i fråga om befolkningens åldersfördelning. Relativa antalet vuxna personer inom befolkningen — vilka torde få anses kräva större bostadsutrymme än barn — är nu betydligt högre än för 30 år sedan. Förskjutningarna i åldersfördelningen ha dock ej varit av sådan betydelse, att de ovan anförda siffrorna för boendetäthetens nedgång under de senaste decennierna därav i mera avsevärd mån påverkas.¹

Den i stort sett gynnsamma utveckling, som sålunda karakteriserat boendeförhållandena i Stockholm under senare tid, torde främst ha haft sin grund i den allmänna höjning av reallönerna för befolkningens breda lager, som ägt rum under nämnda tid och som möjliggjort för de boende att utgiva mera för tillgodoseendet av sitt bostadsbehov än vad som tidigare var möjligt. Höjningen av såväl levnads- som bostadsstandarden har givetvis i sin tur befordrats av den starkt minskade fruktsamheten och den därav föranledda minskningen av familjernas barnantal. Kraftigt bidragande orsaker till de förbättrade bostadsförhållandena hava härutöver varit de tekniska framstegen på bostadsbyggandets område samt de åtgärder från det allmännas (stat och kommun) sida, som vidtagits, särskilt för tillgodoseende av de mindre och minst bemedlades bostadsbehov. En faktor att räkna med i förevarande sammanhang torde slutligen även vara den tidigare relativt obeaktade, men nu alltmer spridda insikten om den goda bostadens synnerliga betydelse för befolkningens fysiska och psykiska hälsa samt levnadsförhållanden i övrigt.

Av vad som här ovan anförts rörande utvecklingen under de senaste decennierna i avseende å bostadsstandarden m. m. bör emellertid icke dragas den slutsatsen, att allt numera skulle vara väl beställt i fråga om Stockholms befolknings bostadsförhållanden. Den omständigheten att dessa förhållanden undergått en betydande förbättring sedan sekelskiftet, då situationen härstädes — såsom av verkställda specialundersökningar framgått — i förevarande hänseende var utomordentligt ogynnsam, kan och får givetvis icke tolkas på sådant sätt. I själva verket förefinnas nämligen alltjämt, särskilt för de mindre bemedlade bland befolkningen, betydande svårigheter att på ett sätt, som enligt nu rådande uppfattning kan anses tillfredsställande, tillgodose bostadsbehovet.

¹ Om för eliminerande av den ändrade åldersfördelningens inverkan eldstadsantalet sättes i relation, ej till antalet boende personer utan till antalet personenheter (en person-enhet = 1 vuxen eller 2 barn under 15 år), visar det sig, att boendetätheten, på sådant sätt uträknad, från år 1900 till 1930 nedgått med 15,3 % (mot, enligt ovan, 19,6 % vid angivande av boendetätheten medelst antalet boende personer per 100 eldstäder).

b) Otillräcklig tillgång på billiga smålägenheter.

Nyss berörda svårigheter för mindre bemedlade att tillgodose sitt bostadsbehov hänföra sig väsentligen till den rådande bristen på billiga smålägenheter.

I avseende å detta förhållande må här i all korthet — under hänvisning till den ovannämnda statistiska redogörelsen — erinras om följande.

Den svårartade bostadsbrist, som uppstod under krigsåren, har väl i avseende å större lägenheter numera undanröjts, men ännu är — såsom av senaste tillgängliga uppgifter rörande hyreslediga lägenheter (avseende mantalsskrivningen i november 1933) framgår — tillgången på lägenheter av de minsta kategorierna mycket knapp. Till belysande av detta förhållande må här endast anföras följande siffror, avseende slutet av åren 1932 och 1933:

	Antal lediga lägenheter (inre staden) i % av samtliga lägenheter inom respektive kategori	
	1932	1933
1 rum utan kök (eventuellt med kokvrå)	1,52	1,19
1 rum och kök	1,73	0,90.

Knappheten på lägenheter av de minsta kategorierna är sålunda alltjämt mycket utpräglad och har till och med under år 1933 väsentligt skärpts. Särskilt gäller detta den ojämförligt viktigaste lägenhetskategorien, 1 rum och kök, som omfattar i det närmaste $\frac{1}{3}$ av samtliga lägenheter i staden (lägenheterna om 1 rum utan kök, eventuellt med kokvrå, omfatta $\frac{1}{6}$ av lägenhetsbeståndet).

Huru förhållandena i angivna hänseende utvecklats under innevarande år, saknas ännu (oktober 1934) möjlighet att med säkerhet bedöma. Med hänsyn dels till den relativt ringa bostadsproduktion, som under året hinner färdigställas (enligt fastighetskontorets senaste bostadsrapport uppskattad till 2,600 lägenheter och 6,700 eldstäder), dels ock till den ökning av bostadsbehovet, som under året föranletts av den fortgående nybildningen av hushåll¹ m. fl. faktorer (jfr nedan sid. 34) samt av den mot årets slut starkt ökade inflyttningen synes det dock icke sannolikt, att någon förbättring i den relativa tillgången på bostäder under år 1934 inträtt.

Av vikt vid bedömning av uppgifterna angående hyresledighetens omfattning är vidare den omständigheten, att flertalet av de lediga smålägenheterna utgöras av moderna lägenheter. Av de vid mantalsskrivningen hösten 1933 i inre staden lediga lägenheterna om 1 rum och kök, till antalet 406, voro 293 försedda med centralvärme och endast 113 saknade denna bekvämlighet. De allra flesta av de lediga centralvärmeslägenheterna voro därjämte försedda med bad- eller duschrumb. Då hyreskostnaderna för dessa lägenheter så gott som genomgående överstiga vad

¹ Antalet ingångna äktenskap under tiden januari—oktober 1934 var högre än under motsvarande tid de båda nästföregående åren.

som kan anses överkomligt för de mindre och minst bemedlade bland stadens befolkning, återstår för dessa en synnerligen obetydlig bostadsreserv. Denna reserv reduceras i själva verket ytterligare därav att en del av dessa hyreslediga omoderna lägenheter äro av mycket dålig kvalitet och därför överhuvudtaget mindre lämpade att tjäna som bostäder.

Detta förhållande belyses även av vissa uppgifter rörande hyror för lediga lägenheter, vilka av statistiska kontoret på anmodan av fastighetskontoret sammanställts på grundval av mantalsskrivningshandlingarna.¹ Av dessa uppgifter framgår bland annat, att medelhyran för de lediga centralvärmeslägenheterna om 1 rum och kök hösten 1933 var *högre* än medelhyran för motsvarande uthyrda lägenheter, medan däremot medelhyran för de lediga omoderna lägenheterna av samma kategori var något *lägre* än medelhyran för uthyrda lägenheter av samma slag. Detta synes tyda på att orsaken till hyresledigheten beträffande moderna lägenheter av ifrågasvarande kategori (1 rum och kök) företrädesvis är att finna i relativt höga hyror, under det att för de — till antalet mycket få — lediga omoderna lägenheterna hyresledigheten i stor utsträckning torde vara föranledd av dålig kvalitet.

Vidare framgår av nyssnämnda, från statistiska kontoret erhållna uppgifter, att av de vid slutet av år 1933 hyreslediga lägenheterna om 1—3 rum och kök i inre staden — inalles cirka 2,000 till antalet — endast $\frac{1}{5}$ eller cirka 400 befunno sig i ett hyresläge, understigande 1,000 kronor. Endast för cirka 150 av nämnda lägenheter understeg hyran 800 kronor.

Den knappa tillgången på smålägenheter sammanhänger givetvis nära med bostadskostnadernas höjd, som föranlett en stark koncentration av bostadsefterfrågan till lägenheter av de minsta och billigaste typerna. I samma riktning — mot en ökad efterfrågan på smålägenheter — har givetvis även verkat nedgången i hushållens storlek ävensom de förändringar av bostadsvanorna, som särskilt under det senaste decenniet gjort sig märkbara och som tagit sig uttryck dels i en tendens till flyttning från större omoderna till små moderna lägenheter, dels däri att ensamstående personer i allt större utsträckning, i stället för att innebo hos andra, taga i anspråk egna lägenheter av de minsta typerna.

Den av angivna faktorer orsakade inriktningen av bostadsefterfrågan på de minsta lägenhetstyperna har varit så stark att, trots den livliga nyproduktionen under de 10 sista åren av just dessa typer, tillgången på desamma alltjämt är knapp.

Bristen på smålägenheter och särskilt billiga sådana har givetvis ytterligare accentuerats av de rivningar av äldre bostadshus, som successivt äga rum, och varigenom beståndet av omoderna lägenheter med relativt låga hyror för varje år blir allt mindre.

¹ Att märka är, att dessa hyresuppgifter icke avse faktiskt erhållna hyror utan de hyror, som begärts av respektive fastighetsägare (i vissa fall, där uppgifter saknats, äro nämnda hyror approximativt beräknade).

c) Trångboddhet m. fl. former av olämpligt boende.

En följd av den sålunda förefintliga otillräckliga tillgången på billiga smålägenheter är, att det hittills icke varit möjligt att avlägsna vissa redan tidigare förekommande former av olämpligt boende.

Främst är härvid att nämna förekomsten av trångboddhet. Trots att boendetätheten, såsom ovan angivits, under de senaste årtiondena ej oväsentligt minskats, äro förhållandena i detta hänseende allt fortfarande icke tillfredsställande. Detta belyses av föreliggande statistiska uppgifter rörande trångboddheten i Stockholm. Vid 1930 års bostadsräkning bodde av de i smålägenheter till och med 3 rum och kök boende 16 % eller 60,000 personer i överbefolkade lägenheter (d. v. s. lägenheter med mer än 2 boende per eldstad).¹ Ser man till speciella kategorier av bostadshus, framträda än mer anmärkningsvärda förhållanden. Inom de av staden subventionerade s. k. billiga bostadshusen råder sålunda en mycket hög grad av boendetäthet och trångboddhet. Vid den för bostadsutredningen verkställda särskilda undersökningen rörande dessa hus (se bih. 17/1933) konstaterades sålunda bland annat, att nära $\frac{1}{3}$ av de boende därstädes bodde i lägenheter, som enligt ovan angivna norm voro att anse som överbefolkade. Än högre boendetäthet har visat sig vara rådande i de kommunen tillhöriga bostadshusen. I de av staden uppförda permanenta bostadshusen bodde år 1932 45 % av de boende i överbefolkade lägenheter; i de provisoriska bostadshusen var motsvarande procentsiffra nära 60 % (se utredningens del II: 5).

Den trångboddhet, som sålunda alltjämt — och icke minst i de moderna smålägenheterna — är tillfinnandes i en omfattning, som måste ingiva allvarliga betänkligheter, har efter allt att döma i första hand sin orsak i ekonomiska omständigheter.² De mindre bemedlade familjerna hava i stor utsträckning icke funnit annan möjlighet att hålla sina hyreskostnader nere på en mot deras inkomster svarande nivå än att inknipa på bostadsutrymmet långt utöver den gräns, som ur sociala och hygieniska synpunkter kan anses försvarlig. Vidare synes i stor utsträckning förekomma, att mindre bemedlade för nedbringande av sina bostadskostnader tillämpa

¹ En lägenhet om 1 rum och kök, bebodd av 4 personer, är sålunda enligt denna norm ej att betrakta som överbefolkad. Normen torde följaktligen få anses representera ett minimum för det bostadsutrymme, som för varje boende erfordras vid ett hänsynstagande till hygieniska och sociala synpunkter.

² Något belägg för att — såsom professor Myrdal ansett sig kunna konstatera för Göteborgs vidkommande — trångboddheten i Stockholm i någon större omfattning skulle hava andra än ekonomiska orsaker har icke lämnats av de i samband med bostadsutredningen verkställda statistiska undersökningarna.

Det kan exempelvis omnämnas, att av de i de s. k. billiga husen boende familjer, som konstaterades vara trångbodda (892 till antalet) ej mindre än 84 % hade en per personenhets uträknad familjeinkomst (för åren 1931 och 1932), som understeg 1,500 kronor. I det närmaste $\frac{1}{3}$ av dessa familjer voro under 1931 understödda av fattigvården. Medelfamiljeinkomsten per personenhets för samtliga trångbodda familjer i nämnda hus utgjorde 1,055 kronor per år. Efter hyresutgiftens frändragande återstod härav för övriga utgifters bestridande i genomsnitt blott 817 kronor per personenhets. — Medelinkomsten per personenhets för de icke trångbodda familjerna i de billiga husen utgjorde 1,450 kronor.

den metoden att i lägenheten inrymma jämväl vuxna barn och andra anhöriga med självständig, om ock ringa inkomst. Härigenom möjliggöres, att bostadskostnaden för envar av de boende hålles inom rimliga gränser, men samtidigt följer därmed i regel även trångboddhet.

I förevarande sammanhang må jämväl erinras därom, att olämpligt boende härstädes förekommer även i andra former än såsom trångboddhet. Sålunda lämna ett ej oväsentligt antal av de bebodda äldre lägenheterna mycket övrigt att önska i kvalitativt hänseende. En särskild undersökning rörande förekomsten av mindervärdiga och dåliga bostadslägenheter har under de senaste åren i enlighet med av stadsfullmäktige år 1930 fattat beslut pågått genom bostadsinspektionens försorg. Denna undersökning är ännu (okt. 1934) ej helt slutförd, men bostadsinspektören har dock med ledning av hittills erhållna resultat ansett sig kunna uppskatta antalet av enligt densamma såsom »utdömbara» betecknade lägenheter till omkring 350. Genom företagna rivningar och utdömningsar har emellertid detta undermåliga bostadsbestånd högst väsentligt minskats och numera torde av nyssnämnda utdömbara lägenheter endast ett 100-tal vara bebodda. Att dessa senare lägenheter tills vidare icke utdömts, har enligt bostadsinspektören sin grund i svårigheten att bereda de boende annan billig bostad. Dessutom förefinnes ett relativt stort antal lägenheter (c:a 4,000), vilka av bostadsinspektionen betecknats som »dåliga men reparabla». Jämväl bland dessa lägenheter förefinnas åtskilliga, vilkas beboende måste anses olämpligt ur hälsovårdssynpunkt.

Ett uttryck för de mindre bemedlades svårigheter att ordna sin bostadsfråga på ett tillfredsställande sätt utgör även förekomsten av vinterboende i kolonistugor. Under sistförflutna vinter (1933/34) bodde i kolonistugor å de å stadens mark belägna koloniträdgårdsområdena 122 familjer, bestående av sammanlagt 266 personer. Omfattningen av sådant boende har väl tidigare varit betydligt större, men även nu angivna siffror beteckna dock ett ogynnsamt förhållande.

B. BOSTADSKOSTNADERNA I STOCKHOLM.

HÄR OVAN BERÖRDA OGYNSSAMMA FÖRETEELSER i avseende å boendeförhållandena sammanhånga givetvis intimt med de höga bostadskostnaderna härstädes, vilka försvåra möjligheterna, särskilt för de mindre bemedlade, men jämväl för stora delar av befolkningen i övrigt, att på ett tillfredsställande sätt ordna sin bostadsfråga. Överhuvudtaget gäller i nuvarande situation — i viss motsats till vad tidigare var fallet, då bostadsbristens avhjälpande var det dominerande bostadsproblemet — att det är bostadskostnadernas höjd, som främst påkallar det allmännas uppmärksamhet.

För bostadshyrornas utveckling och nuvarande belopp redogöres utförligt i den särskilda statistiska redogörelsen (del II: 3)¹, och kan kontoret därför i förevarande sammanhang inskränka sig till att meddela följande fakta.

a) Nuvarande bostadskostnader.

Medelårshyran för nyss förflutna hyresår (1 oktober 1933—30 september 1934) utgjorde för hela Stockholm för bostadslägenheter om 1 rum och kök utan centralvärme 596 kronor och för dylika lägenheter med centralvärme 1,022 kronor. Motsvarande medelhyror för lägenheter om 2 rum och kök äro respektive 924 och 1,517 kronor samt för lägenheter om 3 rum och kök respektive 1,336 och 2,101 kronor. Då, såsom tidigare omförmälts, lägenheter av den ovan angivna billigaste typen endast i mycket begränsad omfattning stå till buds i fria marknaden, måste den förhandenvarande efterfrågan huvudsakligen inriktas på lägenheter, som betinga en hyra av 1,000 kronor och däröver.

För erhållande av en konkret uppfattning om dessa hyresbelopps innebörd för de bostadssökande är det nödvändigt att sätta desamma i relation till befolkningens inkomster. Aktuella uppgifter om förhållandet mellan de boendes hyra och inkomst, d. v. s. hyrans andel av inkomsten (hyresprocenten), saknas emellertid tyvärr för Stockholms vidkommande, fränsett de specialundersökningar, som i detta hänseende utförts i samband med bostadsutredningen beträffande vissa kategorier av boende. Av undersökningen för de billiga husen framgick, att, trots de relativt låga hyrorna, en mycket betydande andel av de därstädes boendes inkomster åtgick till bostadskostnadernas bestridande (i genomsnitt utgjorde hyran 31,8 % av lägenhetsinnehavarens inkomst). För de i stadens bostadshus och gatureglingsfastigheter boende voro hyresprocenttalen för lägenhetsinnehavarna rätt betydligt mycket lägre (resp. 21,1 och 23,0 %).

¹ Jfr även översiktstablan nedan sid. 190.

Beträffande stadsbefolkningen i dess helhet saknas som sagt motsvarande uppgifter. Emellertid må omnämnas, att den genomsnittliga löneinkomsten för fullt sysselsatta manliga arbetare i Stockholm enligt tillgänglig statistik håller sig omkring 4,000 kronor per år.¹ Härav synes framgå, att en arbetare härstädes — även om han har full sysselsättning året runt och ej förhvir större bostad än 1 rum och kök med centralvärme (eventuellt 2 rum och kök utan centralvärme) — normalt torde vara nödsakad att utgiva mer än $\frac{1}{4}$ av sin inkomst för bestridande av sina bostadskostnader.

Om ock hithörande förhållanden icke kunna i önskvärd mån siffermässigt belysas, synes vad här anförts enligt fastighetskontorets uppfattning tyda på, att för det stora antal arbetare, som icke komma upp till ovan angivna normalinkomst, ävensom för övriga mindre bemedlade, betydande ekonomiska svårigheter måste förefinnas att på ett ur egen och allmän synpunkt tillfredsställande sätt tillgodose sitt och sin familjs bostadsbehov. Dessa svårigheter bliva givetvis än mer accentuerade, när, såsom för närvarande är fallet, det i vidsträckt omfattning förekommer, att de anställda icke kunna beredas full sysselsättning.

b) Hyresutvecklingen.

I fråga om bostadskostnadernas utveckling må i förevarande sammanhang endast helt kort erinras därom att hyresstegringen under de senaste decennierna för såväl äldre som nyare lägenheter ej oväsentligt överstigit övriga levnadskostnaders genomsnittliga stegring under samma tid. Medan levnadskostnadsindex (exklusive hyror)² nu är i runt tal 150 (1914=100), är sålunda hyresindex per eldstad hyresåret 1933/34 för lägenheter utan centralvärme 171 och för lägenheter med centralvärme 178.³ För smålägenheter har hyresstegringen varit än större (indexalen för lägenheter om 1 och 2 rum och kök utan centralvärme äro respektive 192 och 182).

Under de senaste åren har en viss sänkning av hyresnivån ägt rum. Per eldstad räknat har sålunda från hyresåret 1930/31 (som betecknade hyresnivåns höjdpunkt) till hyresåret 1933/34 hyran för lägenheter utan centralvärme nedgått med i genomsnitt 7,7 % och för centralvärmeslägenheter med 12,6 %. För smålägenheter har hyressänkningen varit mindre; särskilt gäller detta omoderna lägenheter om 1 rum och kök, där den varit nästan omärklig (1,9 %).

¹ Enligt Statistisk årsbok för Stockholms stad har den genomsnittliga löneinkomsten för 35,000 manliga arbetare över 18 år i Stockholm för år 1932 beräknats till 4,088 kronor (under förutsättning av full sysselsättning hela året). För industriarbetare var medelinkomsten i allmänhet väsentligt lägre (t. ex. för arbetare vid mekaniska verkstäder 3,121 kronor).

² Att märka är, att levnadskostnadsindex avser samtliga stadssamhällen i riket. Särskild levnadskostnadsindex för Stockholm saknas. Någon större skillnad mellan Stockholm och övriga stadssamhällen i fråga om stegringen av levnadskostnaderna under tiden efter 1914 torde dock ej föreligga.

³ Vad centralvärmeslägenheterna beträffar bör vid bedömning av hyreskostnadsökningen hänsyn även tagas till att beståndet av dessa lägenheter under de senaste decennierna undergått betydande kvalitetsförändringar.

Huruvida hyresstegringen skett i snabbare tempo än ökningen i befolkningens inkomster är givetvis en fråga av synnerligt intresse, som det emellertid möter stora svårigheter att med hjälp av tillgängligt material belysa. Av en med utgångspunkt från arbetslönestatistiken verkställd särskild undersökning¹ synes emellertid framgå, att åtminstone fram till år 1929 arbetarlöneinkomsternas stegring väl hållit hyresstegringen stången samt att — med hänsyn till den långsammare stegringen av övriga levnadskostnader under de senaste decennierna — den återstående löneinkomsten jämväl i regel räckt till att öka konsumtionen i övrigt eller alternativt att höja bostadsstandarden. Det senare har som bekant och såsom ovan påvisats i stor omfattning även faktiskt blivit fallet.

c) Hyresmarknadens faktorer samt orsakerna till hyresstegringen under de senaste decennierna.

Med hänsyn till den starka hyresstegringen under de senaste decennierna samt olägenheterna av rådande höga hyresnivå har särskilt under senare år orsakerna till att hyrorna stegrats mera än övriga levnadskostnader varit föremål för åtskillig uppmärksamhet i den allmänna diskussionen.

På grund av brist på faktiskt underlag har emellertid tillräcklig belysning åt dessa svårbedömliga spörsmål därvid icke kunnat givas; diskussionen har därför ofta blivit präglad av en viss ensidighet, och meningarna om orsakssammanhanget hava varit mycket delade. I en av de motioner, som föranlett bostadsutredningen (väckt av herr Hassler m. fl.), har denna sida av problemet särskilt upptagits, och utredning har av motionärerna begärts rörande orsakerna till de höga bostadskostnaderna härstädes.

Fastighetskontoret har med hänsyn härtill samt till hithörande spörsmåls stora betydelse för bostadsutredningen överhuvudtaget ägnat desamma speciell uppmärksamhet i förevarande sammanhang.

Då en systematisk, på vetenskaplig grundval verkställd allsidig och grundlig undersökning rörande de faktorer, som inverkat och inverka på hyresnivån, med särskild hänsyn tagen till Stockholmsförhållandena, hittills saknats, har kontoret uppdragit åt härför kvalificerad person (amanuens B. Helger) att verkställa en dylik undersökning. Denna undersökning (utredningens del II: 2. Prisbildningen å hyresmarknaden.) ger ett starkt intryck av huru utomordentligt komplicerat detta problem i själva verket är, och vilken mängd av faktorer, som direkt eller indirekt inverka på hyresnivån. Att här närmare redogöra för denna undersökning och dess resultat anser kontoret icke påkallat, utan hänvisar den intresserade till att taga del av densamma. Kontoret vill endast nedan i korthet ange vad som enligt nyssnämnda undersökning framstår som det viktigaste av de moment, som äro av betydelse för bedömande av hyresprisbildningen och hyresutvecklingen.

¹ Se del II: 2. Prisbildningen å hyresmarknaden.

För egen del vill fastighetskontoret framhålla, att kontoret finner de i det följande refererade resultaten av den verkställda undersökningen vara acceptabla såsom givande en i stort sett sannolik bild av det orsakssammanhang, som lett till den konstaterade hyresutvecklingen, men kontoret vill samtidigt betona, att kontoret icke anser sig i stånd att med bestämdhet verifiera riktigheten eller överensstämmelsen med verkligheten av vad i utredningen anföres rörande olika inverkanse faktorers relativa betydelse m. m. Dylik verifiering torde för övrigt överhuvudtaget icke kunna presteras, med hänsyn till förevarande spörsmåls speciella och komplicerade natur samt avsaknaden på många punkter av erforderligt statistiskt underlag.

Hyornas höjd bestämmes — under förutsättning av fri hyresmarknad — vid varje tidpunkt i första hand av förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostadslägenheter. Att med utgångspunkt härifrån närmare angiva huru hyresnivån reagerar under olika omständigheter låter sig emellertid ej göra, med hänsyn till den mångfald av faktorer, som äro verk samma såväl å tillgångs- som å efterfrågesidan. Bland de verkande faktorerna må här endast erinras om följande; å tillgångssidan: byggnadskostnaderna och dessas olika element, tillgången på tomtmark, dennas belägenhet och pris, kommunikationsförhållanden, villkor för byggnads- och fastighetskredit, förvaltningsformer m. fl. förhållanden på fastighetsmarknaden; å efterfrågesidan: folkökningen (nativitet, dödlighet, in- och utflyttning), befolkningens åldersfördelning, hushållsbildningen, befolkningens ekonomiska förhållanden och »bostadsvanor».

Förändringar i samtliga nu angivna hänseenden kunna i större eller mindre grad påverka hyresnivån. Förhållandena kompliceras ytterligare därav att åtskilliga av dessa faktorer dessutom ömsesidigt påverka varandra.

Förefintligheten av en reserv av outhyrda lägenheter är även av betydelse i förevarande sammanhang. En sådan reserv fungerar som en »buffert», vilken vid mindre ökning av efterfrågan (respektive minskning av tillgången) kan hindra, att härav förorsakas nämnvärda förskjutningar i hyresnivån.

I detta sammanhang uppställer sig även den frågan, huruvida de organisatoriska förhållandena på hyresmarknaden kunna påverka hyresnivån. Otvivelaktigt är detta till en viss grad förhållandet. Genom organisatoriska åtgärder, vidtagna av parterna på hyresmarknaden, fastighetsägare och hyresgäster, kunna åtminstone temporärt förändringar i hyrorna åstadkommas. Om dessa förändringar bli bestående eller icke, torde dock i sista hand bero på hur bostadsproduktionens omfattning påverkas av de här åsyftade åtgärderna. Huruvida för Stockholms vidkommande hyresnivån hittills rönt något inflytande av dylika organisatoriska åtgärder är — i brist på objektiva underlag — vanskligt att göra något uttalande om. Genom den utveckling mot ökad omfattning och fasthet, som organisationerna å båda sidor synas sträva mot — en utveckling på gott och

ont — kan det dock tänkas, att dessa organisatoriska förhållanden framdeles bliva en faktor av större betydelse för hyresprisbildningen.

I den allmänna diskussionen framföres ofta den uppfattningen, att hyresstegringen till väsentlig del skulle hava förorsakats av den spekulativa fastighetshandeln eller det s. k. jobberiet med fastigheter. Av den nu företagna undersökningen synes emellertid framgå, att fastighetsspekulationen knappast kan antagas kunna utöva någon större eller mera varaktig inverkan på hyresnivån. Det förhållandet, att fastighetsvärdena under det senaste decenniet befunnit sig i stigande, har givetvis medfört, att många fastighetsägare kunnat inhösta »oförtjänt» värdestegring. Denna värdestegring torde emellertid i huvudsak hava varit en följd av de stigande hyrorna eller av förväntad framtida stegring av desamma; icke en orsak till hyresstegringen. Hyrorna bestämmas nämligen, som ovan angivits, av det allmänna marknadsläget (d. v. s. förhållandet mellan tillgång och efterfrågan), och genom den omständigheten, att en fastighet överlåtits till högt pris, skapas i och för sig ingen möjlighet för den nye ägaren att uttaga högre hyror än vad marknadsläget medgiver. Å andra sidan har man i allmänhet ingen anledning att antaga, att en fastighetsägare, som sedan länge innehåft en fastighet (eller förvärvat den till lågt pris) och som med hänsyn härtill skulle få tillfredsställande avkastning å sitt kapital även med lägre hyror än de i allmänna marknaden förekommande, därför skulle underlåta att uttaga så höga hyror, som marknaden medgäve. Visserligen förekommer det utan tvivel i åtskilliga fall, att fastighetsägare, som förvärvat sina fastigheter för länge sedan och till relativt lågt pris, icke till fullo utnyttja hyresmarknadens möjligheter, men dessa personer torde dock till antalet vara så få i förhållande till hela massan av fastighetsägare, att den genomsnittliga hyresnivån knappast kan röna någon nämnvärd inverkan härav.

Fastighetsspekulationens omedelbara inflytande på hyresnivån torde därför i huvudsak få anses begränsat till att därigenom en hyresstegring kan komma till stånd tidigare än vad annars blivit fallet, liksom även att en hyressänkning kan bliva uppskjuten under viss tid, d. v. s. ett inflytande av i huvudsak temporär art.

I ett annat hänseende är den spekulativa fastighetshandeln dock av stor betydelse för utvecklingen på hyresmarknaden, nämligen i den mån bostadsproduktionens betingelser därav påverkas. Fastighetshandelns spekulativa karaktär torde få anses utgöra en av de väsentliga orsakerna till de starka fluktuationer, som känneteckna byggnadsverksamhetens omfattning. Ju mer omfattande den rent spekulativa handeln med fastigheter är, desto labilare kan man också antaga, att läget på fastighetsmarknaden är, och desto högre riskräntor måste fastighetsägare och övriga personer, som placera kapital i fastigheter, räkna med.

Att beakta är vidare att hyresmarknaden icke är enhetlig på sådant sätt, att prisbildningen är likartad inom hela bostadsbeståndet. Samtidigt

kunna olika tendenser i fråga om hyresutvecklingen råda inom olika delar av detta bestånd, allt efter lägenheternas storlek, kvalitet och läge. Ett för hyresprisbildningen generellt drag av väsentlig betydelse ur bostads-social synpunkt synes vara, att en inskränkning av bostadsefterfrågan till följd av en allmän hyresstegring eller till följd av en minskning av vissa befolkningsgruppers inkomster, varigenom deras anspråk på bostadsutrymme reduceras, huvudsakligen tar sig uttryck i en *stegrad efterfrågan på smålägenheter*. Härav följer i regel, att en sänkning av hyrorna för dessa lägenheter ej i nämnvärd mån kommer till synes under tider, som i övrigt karakteriseras av hyresnedgång, samt att samma hyror under en hyresstegringsperiod stegras starkare än hyrorna för övriga lägenhetskategorier.

I själva verket synes i Stockholm en nästan ständigt brist på smålägenheter ha varit rådande ända sedan förra hälften av nittioalet, oavsett hur konjunkturerna växlat, vilket till någon del får anses ha berott på det ovan berörda förhållandet. Av största betydelse härvidlag, i synnerhet under det senaste årtiondet, har givetvis också varit den övergång från större till mindre lägenheter, som ägt rum i samband med inneboendesystemets minskning och nedgången i bostadshushållens storlek.

Det förhållandet, att hyresstegringen i Stockholm under de senaste decennierna i genomsnitt varit något starkare än stegringen i levnadskostnaderna i övrigt under samma tid, har tydligen främst haft sin grund i den starka ökningen i efterfrågan på bostäder, som under nämnda tid ägt rum och vilken i sin tur väsentligen haft sin orsak *dels* i den snabba befolkningstillväxten (huvudsakligen genom inflyttning) och den därav föranledda livliga nybildningen av hushåll, *dels* i ökningen av de breda lagrens realinkomster, vilken senare tagit sig uttryck i en stegrad efterfrågan på speciellt moderna smålägenheter. Ehuru tillväxten i efterfrågan på lägenheter i viss mån varit underkastad konjunkturrella växlingar, kan det konstateras, att denna tillväxt försiggått relativt jämnt. Även under tider, som kännetecknats av tryckta förhållanden inom näringslivet och speciellt på arbetsmarknaden, har hushållsbildningen varit relativt omfattande (delvis som en följd av den starka inflyttningen av ogifta personer i de produktiva åldrarna under ett föregående konjunkturuppsving), varigenom efterfrågan på nya bostadslägenheter hållits uppe.

Det kan vidare konstateras, att bostadsproduktionen under den gångna tiden ofta icke hållit jämna steg med tillväxten i efterfrågan. Orsaken härtill har varit det förhållandet, att bostadsproduktionens omfattning regleras icke endast av utvecklingen på hyresmarknaden, sådan denna tar sig uttryck i hyresprisernas och bostadsreservens fluktuationer, utan dessutom av åtskilliga andra faktorer, varibland särskilt må nämnas förhållandena på kapitalmarknaden och den härav beroende tillgången på kapital för investering i bostadsfastigheter. Denna kapitaltillgång varierar i sin tur med de ekonomiska konjunkturerna. Det kan konstateras, att en stegring av byggnadsverksamheten vanligen äger rum i samband med ett begynn-

nande konjunkturuppsving (då kapitaltillgången ännu är god). Själva högkonjunkturen, som i allmänhet utmärkes av kapitalknapphet och ett relativt högt ränteläge, erbjuder däremot i regel ej gynnsamma förutsättningar för bostadsproduktionen. En följd härav synes ha varit, att en viss inskränkning av bostadsproduktionen ofta ägt rum under högkonjunktorens mest utpräglade skede, d. v. s. under en tid, då bostadsbehovet ökats mycket kraftigt till följd av inflyttning, livlig familjebildning och standardhöjning.¹ Rivningarna av äldre fastigheter ha vanligen varit mycket omfattande under själva högkonjunkturen, vilket bidragit till att göra tillgången på bostadslägenheter ännu knappare i förhållande till efterfrågan. Såsom en följd av den bristande överensstämmelsen mellan tillgång och efterfrågan, som sålunda under högkonjunkturerna uppstått, ha dessa tider ofta kännetecknats av kraftiga hyresstegringar.

Å andra sidan ha icke heller lågkonjunkturerna utmärkts av några mera avsevärda hyresreduceringar, tydligen främst på grund av den stadiga ökningen av bostadsefterfrågan, som — enligt vad ovan påpekats — under de senaste decennierna ägt rum tämligen oberoende av konjunkturutvecklingen. I den mån emellertid hyressänkningar inträffat under lågkonjunkturerna, hava dessa, åtminstone i vad gäller smålägenheter, varit tämligen obetydliga, vilket givetvis sammanhänger med det ovan påpekade förhållandet, att efterfrågan på bostäder under sådana tider i relativt högre grad än eljest inriktats på smålägenheter, till följd av den inkomstminskning, som stora befolkningsgrupper då måst vidkännas.

Det ovan skildrade sambandet mellan den allmänna konjunkturutvecklingen å ena sidan och bostadsproduktionen samt utvecklingen på hyresmarknaden å andra sidan är givetvis icke fullt regelbundet, utan vad här anförts utgör endast ett angivande av vissa ofta återkommande drag i konjunkturförloppet. På grund av byggnadsverksamhetens starkt spekulativa karaktär kommer dess omfattning vid olika tillfällen att i hög grad bestämmas av byggnadsföretagarnas subjektiva uppfattning angående vinstutsikter och risker, vilket gör densamma i utomordentligt hög grad utsatt för konjunkturrella växlingar. Vissa förhållanden, som känneteckna byggnadsverksamhetens organisation och finansiering, medverka till att skärpa dessa växlingar, vilka emellanåt kunna anta en i förhållande till den allmänna konjunkturutvecklingen självständig karaktär. En spekulationshause på fastighetsmarknaden medför sålunda ofta under i övrigt gynnsamma omständigheter en högkonjunktur i byggnadsbranschen, vilken ytterligare befordras, därest den leder till ökad inflyttning och stegrad efterfrågan på bostäder. Vanligen växer dock genom en dylik utökad byggnadsverksamhet förr eller senare den lediga bostadsreserven i sådan omfattning,

¹ Vid tvenne tillfällen har för Stockholms vidkommande byggnadskonjunkturutvecklingen något avvikit från vad sålunda angivits, nämligen dels på 1880-talet, dels på 1920-talet, vid vilka tillfällen byggnadsverksamheten fortsatte att stegas även under den allmänna högkonjunktoren och nådde sin största omfattning först strax efter det den allmänna konjunkturkurvan kulminerat.

att risk för en fastighetskris inträder, vilket i sin tur får till följd, att bostadsproduktionen inskränkes, varefter överskottet av lediga lägenheter tämligen raskt kan absorberas.

Den bostadsknapphet, som enligt vad i det föregående angivits varit rådande i Stockholm under de senaste decennierna, i synnerhet beträffande smålägenheter, har emellertid i ej ringa mån lättats genom den ökade bosättningen å ytterområdena och i förorterna. Sedan sekelskiftet synes ett betydande utflyttningsöverskott av familjer från den inre staden ha förelegat. Detta förhållande torde i väsentlig grad hava motverkat hyresstegringen i den inre staden, likväl utan att en stabilisering av hyrorna härigenom kunnat åstadkommas annat än rent tillfälligt.

Av vad ovan sagts framgår, att hyresnivån icke är *omedelbart* bestämd av *produktionskostnaderna* för nya bostäder. Dock är det ett ofrånkomligt faktum, att dessa produktionskostnader *på längre sikt* i väsentlig mån inverka på byggnadsverksamhetens omfattning och därmed även på bostadstillgången och hyresnivån. Äro produktionskostnaderna höga i förhållande till allmänna hyresnivån, blir bostadsproduktionen mindre lönande och minskar i omfattning, vilket i sin tur vid fortsatt stegring av bostadsefterfrågan så småningom tenderar att medföra hyresstegring. Härmed skapas gynnsammare förutsättningar för nyproduktion, denna kommer åter i gång i större omfattning, bostadstillgången ökas och hyresnivån bringas successivt åter att sjunka.

Det må emellertid ihågkommas, att sambandet mellan hyror och produktionskostnader ingalunda är enkelriktat, utan dessa senare påverkas i sin tur även av hyrorna. Höga hyror framkalla sålunda ökad efterfrågan på nyproduktion, varigenom produktionskostnaderna, vilka visat stor känslighet för efterfrågeförändringar, tendera att stiga.

I särskilt hög grad gäller detta den del av produktionskostnaderna, som representeras av tomtpriserna. Dessa utmärkas av starka variationer, beroende främst på förändringar i efterfrågan på byggnadsmark. Även lokalt förete tomtpriserna stora differenser, vilka ytterst äro att hänföra till de skillnader i hyresnivå, som uppstå därigenom att efterfrågan på bostäder och andra lokaler företrädesvis inriktas på vissa särskilda områden eller lägen. Tomtkostnaden (och sålunda även den totala produktionskostnaden) påverkas alltid i större eller mindre mån av den hyresavkastning, som man på förhand beräknar sig kunna erhålla av den bebyggda fastigheten. Endast på den s. k. bebyggelsegränsen, d. v. s. inom de ofördelaktigast belägna områden, som överhuvudtaget komma i fråga för hyreshusbebyggelse och där tomtmarkens pris bestämmes av den avkastning den kan lämna i annan användning (exempelvis för trädgårdsodling, industriändamål eller eventuellt egnahemsbebyggelse), kan man möjligen tala om ett direkt samband mellan produktionskostnad och hyresnivå. Å andra bostads-

områden med fördelaktigare lägen överstiga hyrorna däremot vanligen mer eller mindre de vid bebyggelsegränsen gällande hyrorna.¹

Av det sagda framgår, att man icke kan angiva någon viss produktionskostnad såsom normerande för den allmänna hyresnivån. Detta förhållande skulle icke nämnvärt förändras, därest tomter i olika stadsdelar och med olika lägen såldes till enhetligt pris, då den rådande efterfrågan dock inom kort skulle medföra en differentiering av hyresnivån, allt efter allmänhetens uppskattning av de olika områdena ur bostadssynpunkt.

Slutsatsen blir sålunda den, att produktionskostnaderna i regel icke direkt utan medelbart — genom det inflytande dessa kostnader hava på bostadsproduktionens omfattning och därmed på bostadstillgången — kunna påverka hyresnivån. Härav får emellertid givetvis ej dragas den slutsatsen, att produktionskostnaderna skulle vara av underordnad betydelse för hyresnivåns höjd, utan förhåller det sig tvärtom så, att produktionskostnaderna på längre sikt utöva ett synnerligen betydelsefullt inflytande på hyresnivån.

Det föregående resonemanget bygger på förutsättningen av fri hyresmarknad. Därest det allmänna i samband med vissa stödåtgärder åt de byggande (exempelvis tillhandahållande av tomtmark till särskilt lågt pris) förbehåller sig kontroll över att hyrorna icke sättas högre än vad som motiveras av produktionskostnaderna, blir läget ett annat. I så fall kunna givetvis produktionskostnaderna — vad dylika hus beträffar — bliva direkt normerande för hyrorna för längre tid framåt, oberoende av eventuellt stegrad efterfrågan eller andra omständigheter.

Skulle det förekomma, att dylik hyreskontroll tillämpas i mera vidsträckt omfattning, kan givetvis produktionskostnadernas direkta betydelse för hyresnivåns höjd utsträckas längre än till enbart de av kontrollen berörda husen. Då för Stockholms vidkommande hyreskontroll i samband med subvention under senare tid i betydande omfattning tillämpats i fråga om s. k. billiga bostäder (och i den mån så även kommer att ske i fortsättningen), bliva produktionskostnaderna härstädes otvivelaktigt av synnerligen stor reell betydelse för hyresnivån i nyare smålägenheter av enkel typ ej blott i avseende å de under hyreskontroll varande husen utan även beträffande övriga i fria marknaden uppförda smålägenhetshus, vilkas hyror ej kunna undgå att röna viss inverkan av hyresläget i de subventionerade husen.

I förevarande sammanhang må jämväl erinras om, att samhället även på andra sätt än genom hyreskontroll kan inverka på hyresprisbildningen. Detta kan sålunda exempelvis ske — och sker också — genom stadsplanebestämmelser (föreskrifter om begränsning av hushöjden etc.), vilka med-

¹ I detta sammanhang må erinras om att den här berörda bebyggelsegränsen givetvis icke är fix utan förskjutes allt efter inträdande förändringar i hyresnivån. En hyresstegring medför sålunda normalt en utvidgning av det för bebyggelse ifrågakommande området och en förflyttning av bebyggelsegränsen längre bort. Härav följer då ett ökat utbud av tomtmark, något som i sin tur i viss mån motverkar den inträdda hyres- och tomtvärdestegringen inom det redan bebyggda området.

föra en ändrad lokal inriktning av efterfrågan på tomtmark och därmed ändrade tomt- och hyrespriser. Även genom sin allmänna tomtpolitik kan givetvis samhället — särskilt då det intar en dominerande ställning på tomtmarknaden — påverka tomt- och hyresprisbildningen.

Icke blott de egentliga framställningskostnaderna (byggnads- och tomtkostnader) äro av betydelse för hyresnivåns höjd utan även de färdiga bostädernas driftkostnader (däri inberäknat räntor å investerat kapital).

Fastighetskontoret har för bostadsutredningen verkställt tvenne specialundersökningar rörande ovannämnda kostnadselement (se utredningens del II: 16), av vilka den ena avser en uppdelning av de egentliga byggnadskostnaderna på olika beståndsdelar, och den andra avser att belysa samtliga nyssnämnda kostnadselements relativa betydelse för hyreskostnaden.

Den förra av nyssnämnda undersökningar bygger på material, som välvilligt ställts till förfogande av vissa byggnadsfackmän och vilket material innefattar detaljerade uppgifter om kostnader för ett antal under det senaste decenniet i Stockholm uppförda bostadshus. Detta uppgiftsmaterial har bearbetats inom kontoret för ernående av erforderlig enhetlighet och återfinnes sammanställt i en till ovannämnda undersökning hörande tablå. I denna tablå erhålles besked om den andel, varmed alla förekommande material ävensom olika slag av arbetslöner m. m. ingå i totala byggnadskostnaden. Det torde icke vara påkallat att närmare redogöra för undersökningsresultaten i detta avseende. Här må endast omnämnas, att enligt undersökningen arbetslönernas andel av hela byggnadskostnaden kan för de i byggmästarens egen regi anställda arbetarna angivas till cirka 28 % (därav murare 6—8 % samt snickare och timmermän 10—11 %) och för samtliga arbetare å byggnadsplatsen till cirka 41 %. Av återstående kostnader komma ungefär 48 % på materialier och 11 % på administration, arkitekt- och konstruktörsarvoden samt försäkringsavgifter, räntor under byggnadstiden m. m.

Ovan angivna procentsiffror överensstämma i huvudsak med de resultat, som vissa byggnadsfackmän vid likartade undersökningar kommit till, och torde jämväl med hänsyn härtill kunna tillerkännas vitsord.

Den andra av ovan omförmälda specialundersökningar utgöres av en matematisk analys av den betydelse, som vart och ett av de i det föregående omförmälda kostnadselementen, d. v. s. tomtkostnad, byggnadskostnad och den färdiga byggnadens driftkostnader (inklusive räntor å investerat kapital) har för storleken av den hyresavkastning, vilken är erforderlig för täckande av en bostadsfastighets årliga kostnader. Att denna erforderliga avkastning i regel icke utan vidare kan identifieras med den allmänna hyresnivån, för vilken förhållandet mellan tillgång och efterfrågan är bestämmande, framgår av vad som i det föregående framhållits. I fråga om sådana hus, beträffande vilka kommunen förbehåller sig hyreskontroll, blir dock omförmälda avkastning direkt normerande för hyran.

Undersökningen avser att belysa huru hyran i dylika fall kan påverkas av förändringar i fråga om de ovan angivna faktorerna.

För det sätt, varpå den matematiska analysen utförts, torde icke här behöva redogöras. Det må endast omnämnas, att densamma bygger på förutsättningar, som hänföra sig till för hyreshus i Stockholm för närvarande normala förhållanden.

Resultatet av analysen har blivit, att förändringar i fastighetens förräntningskostnader (ränta å allt i fastigheten insatt kapital jämte erforderliga avskrivningar) hava det förhållandevis största inflytandet på den erforderliga hyresavkastningen eller hyran (tagen i ovan angiven begränsad bemärkelse), att förändringar i byggnadskostnaden ävenledes hava ett betydande inflytande på samma hyra samt att förändringar i tomtkostnaden däremot hava ett relativt ringa inflytande på hyran. Siffermässigt framgår betydelsen av de olika faktorerna av följande:

Sänkning av enbart tomtkostnaden med 10 % möjliggör en hyressänkning av cirka 1,5 %; sänkning av arbetslönerna å arbetsplatsen med 10 % ger en dubbelt så stor hyressänkning, som nyss nämnts, eller cirka 3 %; sänkning av totala byggnadskostnaden med 10 % ger en 4 gånger så stor hyressänkning, eller cirka 6 %; sänkning av förräntningskostnaden med 10 % ger en 5 gånger så stor hyressänkning, eller cirka 7,5 %.

Det har vidare i förevarande sammanhang ansetts vara av intresse att undersöka prisstegringen för nyssnämnda kostnadselement under den senaste 20-årsperioden. Därvid erhållas följande indextal (1913 = 100) (uppgifterna avse år 1932):

	Indextal. ¹
Tomtkostnad	117
Byggnadskostnad	228
Byggnadsarbetarlöner	325
Byggnadsmaterial	156
Förräntningskostnad	90

Vad beträffar ovan angivna tomtkostnadsindex må omnämnas, att av en inom fastighetskontoret verkställd undersökning rörande försäljningspriser å bostadstomter under olika tider framgått, att priserna per eldstad vid

¹ Det kan vara av intresse att omnämna, att indextalet för den stegring av hyresavkastningen, som skulle vara erforderlig för täckande av här angivna kostnadsförändringar för de olika i byggnadsproduktionskostnaderna ingående elementen, kan beräknas till 165 % (d. v. s. 65 % högre än 1913 års hyror). Den faktiska hyresstegringen per eldstad för centralvärmeslägenheter under tiden 1914—1932 kan enligt den officiella statistiken betecknas med indextalet 192. Detta skulle alltså tyda på att denna faktiska hyresstegring till 65 % skulle kunna förklaras av stegring i produktionskostnader m. m. samt till 27 % av ändrad relation mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. Emellertid är, såsom i det följande närmare påvisas, det material, varpå de angivna indextalen för produktionskostnadernas element grunda sig, så bräckligt, att det icke är möjligt att på grundval av det samma draga några mera bestämda slutsatser. Även det angivna indextalet för hyresstegringen har ett mycket begränsat värde på grund av de betydande förändringar i kvalitetshänseende m. m., som centralvärmeslägenheter under de senaste båda decennierna undergått.

dylika försäljningar (såväl stadens som enskildas) sedan förkrigstiden genomsnittligt icke stigit mera än vad som motsvarar penningvärdets fall (sådant detta kommer till synes i Åmarks partiprisindex). I enlighet härmed har tomtkostnadsstegringen här ovan betecknats med nyssnämnda indexseriestal för år 1932.

Det må emellertid erinras om att tomtprissättningen alltid måste bliva synnerligen oenhetlig, allt efter belägenhet, grundförhållanden m. m., vadan det knappast är möjligt att generellt uttrycka utvecklingen å detta område i en enda indexsiffra. Det här angivna indextalet kan därför ej tillmätas något större reellt värde, men har dock här anförts, då det angiver en enligt fastighetskontorets uppfattning sannolik storleksordning av kostnadsstegringen.

Det anförda byggnadskostnadsindex avser det av fastighetskontoret årligen beräknade indextalet, vilket är uträknat på grundval av uppgifter om årliga materialpriser och arbetslöner för ett och samma bostadshus under hela perioden (senare siffra än för år 1932 finnes ej uträknad).

Det måste framhållas, att det är utomordentligt svårt att få fram fullt jämförbara och tillförlitliga siffror för stegringen av byggnadskostnaderna och dessas beståndsdelar, delvis beroende på de betydande förändringar i fråga om byggnadsmetoder och i materialhänseende m. m., som ägt rum under perioden. Av byggnadsingenjör A. Nordström uträknade indextal, grundade på uppgifter för i Stockholm åren 1913—14 uppförda bostadshus, stämma dock rätt väl med fastighetskontorets ovan angivna siffra (de röra sig mellan 217 och 238). Det i den av Svenska Handelsbanken utgivna publikationen »Index» kvartalsvis meddelade byggnadskostnadsindextalet är däremot betydligt lägre (för juni 1932 190). Orsaken härtill ligger emellertid utan tvivel däri, att i detta index ingående arbetslönekostnader uträknas på grundval av endast timlönernas utveckling (utan hänsynstagande till ackordsförtjänster).

Det ovan angivna indextalet för byggnadsarbetarlönerna avser av socialstyrelsen uträknad siffra för stegringen t. o. m. år 1932 av den genomsnittliga löneinkomsten per timme (inklusive ackord) för 14,000 arbetare inom »egentligt byggnadsarbete» (990 företag i olika delar av landet). Särskilt sådant indextal för Stockholm finnes ej uträknat, men det kan antagas, att lönestegringen härstädes åtminstone ej varit mindre än i landet i övrigt.¹ Handelsbankens »Index» har för byggnadsarbetarlönerna i Stockholm ett indextal av 259, vilket tal emellertid, som ovan nämnts, endast hänför sig till timlönestegringen.

Indextalet för materialkostnadsstegringen är hämtat ur sistnämnda publikation (siffran avser juni 1932).

Det angivna indextalet för förräntningskostnaden avser förhållandet mellan räntefoten åren 1913 och 1932 för kassalån i fastigheter och bygger på

¹ Byggnadsingenjör Nordström har för byggnadsarbetare i Stockholm (i byggmästarens egen regi) kommit till så högt indextal för lönestegringen som 393 (t. o. m. år 1931).

uppgifter om lägsta utlåningsräntor hos Stockholms stadshypotekskassa och Stockholms stads sparbank. Kassalånsräntan har med ledning av dessa uppgifter ansetts kunna angivas till $4\frac{3}{4}$ % år 1913 och $4\frac{1}{4}$ % år 1932. Ränteutvecklingen för de högre liggande lånen torde kunna antagas hava varit ungefär densamma som för kassalånen (jfr del II: 2).

Anmärkningsvärt är emellertid, att trots denna nedgång i räntenivån en stegring av fastigheternas bruttoavkastning i procent av fastighetsvärdet ägt rum. Medan bruttoavkastningen före kriget synes ha hållit sig omkring 6 à 8 %, torde densamma i allmänhet år 1932 hava utgjort 9—10 % eller mera. Till en del har väl denna stegring av avkastningsanspråken föranletts av ökade driftkostnader på grund av centralvärme- och hissanläggningar m. m., men en annan och kanske betydelsefullare orsak till bruttoavkastningens stegring torde hava varit den risk för sänkning av de högt uppdrivna hyrorna, som ansågs föreligga under slutet av 1920-talet och 1930-talets första år. Till följd härav stego icke fastighetsvärdena i samma proportion som hyrorna (eller föllo i starkare takt än dessa), vilket då kom att te sig som en stegring av fastighetskapitalets förräntningsprocent. Med andra ord uttryckt, köpare av fastigheter krävde, såsom kompensation för den framdeles väntade hyresnedgången, att utöver normal avkastning å investerat kapital utfå en »riskränta» av rätt betydande storlek.

Efter den tidpunkt, till vilken ovan omförmälda indextal hänföra sig (mitten av 1932), hava som bekant såväl arbetslöner och materialkostnader som låneräntor förändrat sig. Nedgången av arbetslönerna genom det nya byggnadsavtalets ikraftträdande har i Handelsbankens »Index», för timlönernas vidkommande, i oktober 1934 angivits till drygt 4 % (från 259 till 248). För de totala arbetskostnaderna torde man emellertid kunna räkna med en nedgång av cirka 12 %¹, vilket betyder en sänkning av i det föregående omförmälda indextal från 325 till ungefär 285. Materialkostnadsindex sjönk i slutet av 1932 och början av 1933 (till lägst 143 enligt Handelsbankens »Index»), men har sedan åter stigit och utgör i oktober 1934 151 eller 5 enheter (3 %) lägre än vid 1932 års mitt. Totala byggnadskostnaden kan med ledning av anförda siffror beräknas hava nedgått med i genomsnitt cirka 7 % i jämförelse med 1932, vilket innebär, att indextalet för hösten 1934 approximativt synes kunna angivas till 212. Vad beträffar indextalet för förräntningskostnaden kan detsamma med anledning av låneräntornas ytterligare nedgång under de senaste åren numera beräknas hava minskats till 75 à 80. Huruvida någon nedgång i den ovannämnda »riskräntan» på senare tid inträtt, saknas tills vidare möjlighet att bedöma.

¹ Uppgiften lämnad av Stockholms byggmästareförening, som verkställt särskild undersökning rörande de nya byggnadsavtalens inverkan på byggnadskostnaderna. Siffran avser nedgången i timlöner och i prislistan angivna ackord, men däremot ej s. k. fria ackord, vilka ju under den tidigare avtalsperioden förekommo i stor utsträckning men vilkas genomsnittliga betydelse för arbetskostnaden icke kan siffermässigt angivas.

Även om ovan angivna indextal icke utan vidare kunna anses fullt korrekta, torde det dock kunna antagas, att de giva en ungefärligt riktig bild i stort av kostnadsutvecklingen å de olika områdena. Därav framgår sålunda, att arbetslönerna utvisa den ojämförligt största stegringen, men att indextalet för de totala egentliga byggnadskostnaderna dock hållits tillbaka genom den relativt betydligt mindre tomt- och materialkostnadsstegringen. Förräntningsprocenten för i bostadsfastigheter investerat kapital visar en ej oväsentlig nedgång under 20-årsperioden ifråga. Det gynnsamma inflytandet härav på hyresnivån har emellertid motvägts av den ökning i »riskräntan», som samtidigt ägt rum och som föranlett stegrade anspråk på bostadsfastigheternas bruttoavkastning.

Den senaste tidens ränteutveckling har dock utan tvivel varit av stor betydelse för bostadsmarknaden, dels så tillvida att densamma verkat stimulerande på bostadsproduktionen, dels ock därigenom att den skapat förutsättningar för en framtida stabilisering av hyrorna på en lägre nivå än den nuvarande.

För att det senare skall bli möjligt, erfordras dock — med hänsyn till att in-teckningslånen i stor utsträckning äro bundna för längre tid — att räntorna icke ånyo hastigt stiga, utan att relativt låg räntenivå blir bestående för viss tid framåt. En förutsättning för att ränteutvecklingen i full utsträckning skall kunna komma bostadsmarknaden till godo i form av lägre hyror är även, att gynnsamma förhållanden äro rådande å den allmänna fastighetskreditmarknaden i avseende å tillhandahållandet av högre liggande lån (jfr nedan sid. 130).

I detta sammanhang kan det emellertid vara av intresse att undersöka, vilken hyresavkastning, som skulle vara tillräcklig för täckande av med nyproduktion för närvarande förenade kostnader, därest det erforderliga kapitalet kan erhållas på normala villkor, d. v. s. utan anlitan- de av »toppkrediter» och dylikt.

Stadens självkostnad för iordningställd tomtmark, belägen å ytterområdenas närmast den inre staden liggande delar, kan angivas till cirka 30 kronor per kvm våningsyta brutto. Den egentliga byggnadskostnaden för ett s. k. billigt bostadshus uppgick före byggnadskonflikten till lägst cirka 180 kronor per kvm våningsyta brutto. Genom de ovan berörda, numera inträdda förändringarna i avseende å arbetslöner och materialpriser torde detta kostnadsbelopp kunna antagas hava nedgått till cirka 170 kronor. Den sammanlagda framställningskostnaden blir då 200 kronor per kvm våningsyta brutto.

Den erforderliga avkastningsprocenten består dels av underhålls- samt övriga förvaltningskostnader, som tillsammans beträffande nya hus synas kunna beräknas till 2,2 % av fastighetskostnaden¹, dels av förräntnings- och avskrivningskostnader. Om man räknar med att bottenlån upp till 60 % kan erhållas till 3¹/₂ % ränta, sekundärlån upp till 75 % till 5 %

¹ Skatter och övriga onera 1 %, värme 0,4 % och underhåll 0,6—0,8 %.

ränta och vidare antager, att företagaren för återstående, av honom själv investerat kapital åtnöjer sig med 6,5 % ränta, erhålles en total genomsnittlig förräntningsprocent av i runt tal 4,5 %. För avskrivning torde det vara tillräckligt att räkna med $1/2$ %. Totala erforderliga avkastningsprocenten skulle sålunda bliva 7,2 %, vilket tal emellertid, med hänsyn till behovet av viss riskmarginal för outhyrda lägenheter etc., torde böra avrundas uppåt till 7,5 %. Multipliceras den ovan angivna beräknade fastighetskostnaden (200 kronor per kvm våningsyta brutto) med detta procenttal, erhålles ett hyresbelopp av 15 kronor per kvm bruttovåningsyta, vilket omräknat efter nettovåningsyta blir cirka 20 kronor. Detta skulle alltså beteckna den hyra för nya bostäder, av samma typ som de hittills uppförda s. k. billiga husen, vilken *utan särskild kommunal subvention* skulle vara uppnåelig vid nuvarande byggnads- och räntekostnader, förutsatt att finansieringen skulle kunna ordnas på ovan angivet sätt.

För en lägenhet om 1 rum och kök à 40 kvm skulle detta betyda en årshyra av 800 kronor. Detta hyresbelopp understiger ej oväsentligt (med 100 kronor) den åren 1931—32 konstaterade medelhyran för motsvarande lägenhetstyp i de av enskilda företagare uppförda s. k. billiga hus, vilka subventionerats av staden.

Resultatet av den nu anförda kalkylen, som givetvis icke gör anspråk på att beteckna en »rimlig» eller »riktig» hyra för nyproducerade lägenheter (hyresprisbildningen beror, såsom ovan påvisats av en mängd faktorer, som icke låta sig på förhand teoretiskt bedömas), synes emellertid ge en antydning om att förutsättningarna för en nyproduktion av bostäder till relativt lågt pris numera äro ganska gynnsamma.

Att genom kommunens medverkan (i form av kreditgivning, tekniskt biträde vid bostadstypernas utformning och produktionens rationella bedrivande m. m.) förutsättningar kunna åvägbringas för ytterligare nedbringande av ovan angivna kostnadsbelopp framgår av vad i det följande i skilda sammanhang anføres.

Sammanfattningsvis torde följande kunna anföras.

Bostadshyrornas i jämförelse med övriga levnadskostnader relativt starka stegring under de senaste decennierna har haft sin grund i den utomordentligt kraftiga expansionen av bostadsefterfrågan under senare tid, vilken expansion — på grund av med byggnadsproduktionens organisation och förutsättningar sammanhängande förhållanden — icke motsvarades av lika omfattande ökning av tillgången på bostäder. Först under de senaste åren har bättre överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan ernåtts dels genom fortsatt livlig nyproduktion av bostäder, dels ock genom den begränsning av bostadsefterfrågan, som av den minskade inflyttningen och den allmänna depressionen förorsakats. Med denna förbättrade överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan har följt en viss nedgång i hyresnivån.

Av betydelse för bostadsproduktionens omfattning och därmed även för bostadstillgången och hyresnivåns inställning på längre sikt är jämväl bostädernas framställnings- och driftkostnader. I fråga om dessa kostnader har under de senaste decennierna särskilt arbetslönernas utveckling verkat stegrande, en stegring, som dock i viss mån motvägts av material- och tomtkostnadernas relativt mindre stegring. Den gynnsamma utvecklingen i fråga om räntevillkoren för fastighetskrediten synes, såvitt hittills kunnat konstateras, icke hava framkallat någon nämnvärd sänkning av den erforderliga bruttoavkastningen av bostadsfastigheter, till stor del antagligen beroende därpå, att fastighetsägarnas krav på ökad avkastning till följd av förväntad hyresnedgång samtidigt väsentligt stegrats. Därest den rådande låga räntenivån blir för längre tid bestående, bör dock härigenom skapas förutsättningar för en avsevärd sänkning av bostadskostnaderna.

Frågan om den sannolika fortsatta hyresutvecklingen behandlas närmare i det följande (sid. 47).

d) Jämförelse mellan bostadskostnaderna i Stockholm samt å vissa andra orter.

I det föregående har påvisats, att bostadskostnaderna i Stockholm under de senaste decennierna stegrats mera än övriga levnadskostnader. Detta förhållande utgör emellertid givetvis icke något belägg för att dessa bostadskostnader för närvarande i och för sig äro höga. Att så är fallet kan däremot i viss mån anses belyst av det likaledes i det föregående påvisade faktum, att de boende för nämnda kostnaders täckande äro nödsakade att taga i anspråk en relativt stor andel av sin inkomst.

En ytterligare belysning av spörsmålet om de höga bostadskostnaderna härstädes kan erhållas genom jämförelse mellan nämnda bostadskostnader och motsvarande kostnader å vissa andra orter. Visst material för dylik jämförelse har i samband med bostadsutredningen införskaffats, och skall detsamma i korthet redovisas i det följande.

Till en början må här hänvisas till de uppgifter om bostadskostnader, som återfinnas i de i bostadsutredningen ingående särskilda redogörelserna för bostadsförhållandena i övriga större städer i Norden (se del II: 20).

Därur må återgivas följande siffror rörande medelhyror för uthyrda bostadslägenheter om 1 och 2 rum och kök (med och utan centralvärme) i Stockholm, Göteborg, Malmö, Köpenhamn och Oslo¹:

¹ Hänsyn har i det följande ej tagits till att norska och danska kronor å valutamarknaden hava något lägre kurs än svenska kronan. De gjorda kostnadsjämförelserna bygga alltså på förutsättningen, att alla tre valutorna hava ungefär samma inre värde.

Även från Helsingfors hava införskaffats uppgifter rörande hyror och byggnadskostnader m. m. (se del II: 20), men jämförelse mellan dessa uppgifter och motsvarande uppgifter från övriga nordiska länder försvåras av vissa speciella förhållanden i Finland (växelkursen ger bland annat ej fullt säker hållpunkt för ett bedömande av den finska valutans inre värde i förhållande till den svenska).

	Medelhyror för lägenheter om	
	1 rum och kök	2 rum och kök
	kr.	kr.
Stockholm (1930/31)	760	1,189
Göteborg (1930/31) ¹	496	913
Malmö (1928/29) ¹	375	604
Köpenhamn (1930/31)	² 264	² 459
Oslo (1931/32)	311	516

Skillnaden i hyresnivå mellan Stockholm och övriga angivna städer är ju enligt dessa siffror ofantlig. Emellertid är det mycket vanskligt att draga några slutsatser ur detta uppgiftsmaterial på grund av de stora olikheterna de skilda städerna emellan i fråga om lägenheternas areal, utformning, utrustning samt beskaffenhet i övrigt. Beträffande Köpenhamn och Oslo försvåras varje jämförelse ytterligare i hög grad därav, att därstädes hyresreglering ännu i viss utsträckning gäller för smålägenheter. Vad speciellt Köpenhamn beträffar må även omnämnas, att lägenheter om 1 rum och kök överhuvudtaget där förekomma i mycket ringa omfattning (befolkningen bebor företrädesvis 2- och 3-rumslägenheter).

Särskilda hyresuppgifter för centralvärmeslägenheter förefinnas blott för Stockholm och Göteborg. För Köpenhamn och Oslo föreligga emellertid vissa hyresuppgifter för lägenheter tillkomna respektive efter 1925 och 1914, vilka uppgifter — ehuru de ej avse uteslutande centralvärmeslägenheter — dock i någon mån kunna tjäna som underlag för jämförelse (samtliga uppgifter äro angivna *exklusive* värmeersättning).

	Medelhyror 1930/31 ³ för lägenheter om	
	1 rum och kök	2 rum och kök
	kr.	kr.
Stockholm, utom Brännkyrka och Bromma (c.-v. lägenheter)	1,082	1,614
Göteborg (c.-v. lägenheter) ⁴	772	1,150
Köpenhamn (samtliga lägenheter tillkomna efter 1925)	447	648
Oslo (samtliga lägenheter tagna i bruk efter 1/2 1915) ³	558	762

Även för lägenheter av modernare slag ställa sig sålunda hyressiffrorna för Stockholm relativt sett mycket ogynnsamma. Vad ovan sagts om olikheter i lägenheternas storlek och utrustning m. m. gäller dock även här. Rent allmänt kan i detta avseende sägas, att de nyare smålägenheterna i

¹ För Göteborg och Malmö, men ej för övriga städer inkludera hyresbeloppen, vad i uppgifterna ingående centralvärmelägenheter beträffar, även värmeersättning.

² De anförda siffrorna för Köpenhamn avse medelhyror för samtliga lägenheter om 1 respektive 2 rum, alltså även sådana, som ej äro försedda med kök. Emellertid förekomma lägenhetstyper utan kök i mycket ringa omfattning i Köpenhamn, varför medelhyrorna för lägenheter med kök (varom uppgifter saknas) icke torde nämnvärt avvika från här angivna belopp.

³ För Oslo hyresåret 1931/32.

⁴ För Göteborg äro här anförda siffror approximativt beräknade (de faktiskt kända siffrorna, som inkludera värmeersättning, hava minskats med 8 %, vilket procenttal är det tal, som för Stockholms vidkommande enligt den officiella statistiken representerar värmeersättningens andel av totalhyran).

Stockholm i genomsnitt äro av en ej oväsentligt högre standard än motsvarande lägenheter i övriga ovanberörda städer. Särskilt gäller detta Köpenhamn, där såväl byggnadernas material som lägenheternas inredning och utrustning i allmänhet är mycket enkel.

Frågan huruvida den i förhållande till övriga städer högre hyresnivån i Stockholm verkligen uppväges av den större valuta, som de boende härstädes få i form av högre kvalitet hos bostaden, är givetvis utomordentligt svår, för att ej säga omöjlig, att besvara.

För den aktuella bostadspolitikern torde det vara av särskilt intresse att äga kännedom om hyreskostnaderna för de bostadshus, som under de allra sista åren producerats. Beträffande dylika nybyggda bostadshus förefinnas större möjligheter att erhålla någorlunda jämförbara uppgifter, och härvid är därjämte möjligt att eliminera den skillnad, som ligger i lägenheternas olika storlek, nämligen genom angivande av hyresbeloppen per kvm våningsyta. Fastighetskontoret har för bostadsutredningen införskaffat uppgifter rörande dylika hyreskostnader från ovan angivna städer, vilka uppgifter finnas närmare redovisade i de ovan omnämnda särskilda redogörelserna för bostadsförhållandena i dessa städer (del II: 20). Ur dessa redogörelser må här anföras följande siffror beträffande det ungefärliga hyresläget för vissa under de senaste åren i respektive städers mera perifera delar uppförda hyreshus med smålägenheter.

	Hyra per kvm vånings- yta (netto) ¹
Stockholm	kr. 24—33
Göteborg	» 19—26
Malmö	» 18—24
Köpenhamn	» 17—22
Oslo	» 19—23

Med hänsyn till svårigheterna att erhålla fullt jämförbara uppgifter måste även dessa siffror bedömas med stor försiktighet, och de göra ej anspråk på annat än att grovt approximativt angiva de hyror, som gälla för nyproducerade bostadshus i respektive städer.

Siffrorna utvisa, som synes, rätt väsentligt mindre skillnader än de i det föregående anförda medelhyrorna för hela bostadsbeståndet.

Av intresse för bedömande av orsakerna till den hyresskillnad, som i varje fall, även vad nyproducerade lägenheter beträffar, förefinnes mellan Stockholm och övriga städer, är vidare att undersöka tomt- och byggnadskostnader i respektive städer. Enligt inhämtade uppgifter ställa sig dessa kostnader för hyreshus av relativt enkel kvalitet, uppförda under åren 1932—1933 å av respektive kommuner försålda, tämligen perifert belägna tomter, ungefärligen på följande sätt:

¹ Oberäknad den hyresnedsättning, som kan möjliggöras genom av kommunen beviljade tomtrabatter eller andra direkta subventioner.

	Tomt-	Byggnads-	Summa
	kostnad	kostnad	
	per kvm våningsyta (brutto)		
	kr.	kr.	kr.
Stockholm	30	180	210
Göteborg	13	150 ¹	163
Malmö	10	130	140
Köpenhamn.....	13	120	133
Oslo.....	12	150	162

Av dessa uppgifter, vilkas jämförbarhet givetvis, liksom de föregående, endast är mycket ungefärlig, synes sålunda framgå, att en rätt betydande skillnad råder mellan Stockholm och övriga städer i fråga om såväl tomtkostnader som byggnadskostnader.

Om orsakerna till skillnaden i tomtkostnadshänseende ha icke klarläggande uppgifter kunnat erhållas. Olikheter i grundförhållanden etc. kunna givetvis här spela in, men dylika omständigheter kunna dock icke tillfyllest förklara hela den konstaterade skillnaden. Enligt meddelanden från respektive städer anses de erhållna tomtköpeskillningarna i regel täcka kommunens självkostnad för marken (särskilda exploateringskalkyler synas dock i allmänhet ej uppgöras). Förhållandena i förevarande hänseende torde böra göras till föremål för ytterligare undersökning.

Den ovan angivna tomtkostnadsskillnaden är emellertid i varje fall ej av den storleksordning, att den i högre grad kan inverka på hyresnivån. En nedsättning till hälften av det ovan för Stockholm angivna tomtpriset skulle sålunda (vid en avkastningsprocent av 7,5) endast möjliggöra en hyressänkning med cirka kronor 1:50 per kvm nettovåningsyta.

Av större betydelse är otvivelaktigt skillnaden i avseende å byggnadskostnaderna. Här inverka emellertid i hög grad förefintliga olikheter i fråga om hus- och lägenhetstyper, material och utrustning, grundförhållanden, byggnads- och brandlagstiftning m. m. Klimatiska förhållanden spela även in, då på grund av dylika förhållanden, särskilt i Köpenhamn och Malmö, ytterväggar och andra konstruktioner kunna göras enklare och billigare än i Stockholm. Med hänsyn härtill är det utomordentligt vanskligt att av ovan angivna siffror draga några bestämda slutsatser rörande den verkliga kostnadsskillnaden.

Till närmare belysande av denna kostnadsskillnad har fastighetskontoret sökt införskaffa jämförelsematerial beträffande arbets- och materialkostnadernas höjd i respektive städer, vilket dock har visat sig vara förenat med stora svårigheter, beroende på skiljaktigheter i bostadstyper och byggnadsmetoder m. m. Fastighetskontoret ser sig därför ej i stånd att i förevarande sammanhang framlägga någon fullständig utredning rörande hit-

¹ Avser landshövdingehus, d. v. s. 3-våningshus med bottenvåningen av sten samt de båda övervåningarna av trä (byggnadskostnaderna för dylika hus har angivits variera mellan 130 och 165 kronor per kvm). För stenhus har lägsta byggnadskostnaden i Göteborg angivits till 180 kronor per kvm våningsyta brutto.

hörande förhållanden, i vad avser förhållandet mellan byggnadskostnaderna i Sverige och i övriga nordiska länder.

Emellertid har kontoret till belysande av kostnadsskillnaden vissa svenska städer emellan anmodat byggnadsfackmän i Göteborg, Malmö (och Norrköping) att med ledning av å orten gängse priser verkställa detaljerade kostnadsberäkningar rörande ett normalt stockholmskt hyreshus. Denna undersökning, som måst begränsas till i byggmästarens egen regi utförda arbeten och som avser kostnaderna enligt de före byggnadskonflikten gällande avtalen, redovisas närmare i del II: 16 i bostadsutredningen. Densamma har lämnat till resultat, att totala kostnaden för nämnda arbeten i Göteborg var 6,8 % och i Malmö 13,9 % lägre än i Stockholm. Den verkliga kostnadsskillnaden mellan Stockholm å ena sidan samt Göteborg och Malmö å andra sidan skulle alltså enligt denna undersökning vara betydligt mindre än vad de ovan (sid. 27) angivna uppgifterna tydde på (17—27 %). Skiljaktigheten kan tänkas bero på att de bostadshus, som vanligen uppföras i Göteborg och Malmö (och vilka legat till grund för kostnadsjämförelsen å sid. 27), äro av enklare kvalitet än Stockholmshusen. Det bör emellertid framhållas, att icke heller nyss angivna undersökning torde kunna sägas möjliggöra en fullt allmängiltig och tillförlitlig kostnadsjämförelse. På varje ort förefinnas nämligen alltid vissa speciella förhållanden i fråga om materialier, byggnadsutförande och byggnadstyper, vilkas inverkan på kostnadsjämförelsen icke kan på ett tillfredsställande sätt beräknas.¹

Med ledning av ovan angivna kostnadsuppgifter synes man dock berättigad att approximativt antaga, att byggnadskostnadsnivån (före byggnadskonflikten) i Göteborg och Malmö var cirka 7, respektive 14 % lägre än i Stockholm². Enligt ovan omförmälda undersökning fördelade sig denna kostnadsdifferens på arbets- och materialkostnader på följande sätt: arbetskostnaderna voro i Göteborg 10,5 % och i Malmö 15,0 % lägre än i Stockholm; materialkostnaderna voro i Göteborg 3,9 % och i Malmö 13,1 % lägre än i Stockholm. Anmärkningsvärt är, att nyssnämnda skillnad i arbetskostnad rätt nära överensstämmer med den skillnad i dyrortshänseende, som råder mellan respektive städer. Levnadskostnaderna i Göteborg och Malmö äro nämligen enligt socialstyrelsens dyrortsundersökning av år 1934 respektive 9,7 och 17,8 % lägre än i Stockholm. Den högre arbetskostnadsnivån för byggnadsföretag i Stockholm skulle sålunda enligt dessa uppgifter väsentligen kunna hänföras till högre levnadskostnader härstädes.

I det föregående (sid. 26) har angivits, att hyresnivån för nyuppförda

¹ De med dylika kostnadsjämförelser förenade vanskligheterna utvecklades närmare i ett föredrag vid Nordisk Byggnadsdag 1932 av Fuldmæktig Svend Nielsen, Danmark (se Byggnadsdagens tryckta förhandlingar).

² Ifrågavarande specialundersökning har, såsom ovan omförmäls, ej kunnat utsträckas jämväl till Köpenhamn och Oslo. De i tabellen överst å sid. 27 meddelade uppgifterna synas emellertid tyda på, att i avseende å byggnadskostnaderna Köpenhamn är ungefärligen jämställd med Malmö och Oslo med Göteborg.

lägenheter i Göteborg och Malmö torde vara omkring 20—25 % lägre än i Stockholm. Denna skillnad skulle enligt ovan till större delen kunna förklaras av högre tomtkostnader samt högre material- och arbetskostnader i Stockholm.¹ Den återstående hyresnivåskillnaden skulle i sin tur kunna tänkas vara förorsakad av högre kvalitet hos stockholmsbostäderna.

Av betydelse i förevarande sammanhang äro även förräntningskostnaderna för i bostadsbyggnader investerade medel samt övriga årliga omkostnader. Dessa kostnader torde emellertid ställa sig ungefär lika i ovannämnda trenne svenska städer.²

Även om man kunde konstatera, att skillnaden i bostädernas framställningskostnader och kvalitet vore tillräckligt stor för att förklara skillnaden i hyresnivå mellan Stockholm och övriga här berörda städer, innebure detta dock i varje fall icke någon uttömmande förklaring, beroende därpå, att, såsom i det föregående påvisats, den å en ort vid en viss tidpunkt rådande hyresnivån är beroende, icke blott av framställnings- och förräntningskostnadernas höjd, utan jämväl av det å hyresmarknaden å orten rådande förhållandet mellan tillgång och efterfrågan. Att på grundval av tillgängliga uppgifter rörande ledighetsprocenten etc. mäta den inverkan, som olikheter i relationen mellan tillgång och efterfrågan på bostäder kunna hava på hyresnivåns höjd å skilda orter, synes emellertid ej möjligt, på grund av de skiljaktigheter, som å olika orter kunna råda i fråga om de faktorer, som påverka hyrorna. Jämvikt å hyresmarknaden kan exempelvis i olika städer vara förhanden vid väsentligt olika ledighetsprocenter. Någon möjlighet torde sålunda ej föreligga att angiva, i vilken grad olikartade förhållanden å hyresmarknaden kunna vara anledning till den skillnad i genomsnittlig hyresnivå mellan respektive städer, som för närvarande är förefintlig.³

Av betydelse i förevarande sammanhang är givetvis även befolkningens allmänna ekonomiska standard i de skilda städerna. En högre sådan standard inverkar på hyresnivån företrädesvis i två hänseenden, nämligen dels såtillvida att bostädernas framställningskostnader, särskilt till den del de utgöras av arbetskostnader, härigenom påverkas i stegrande riktning, dels ock i så måtto, att bostadsefterfrågan blir inriktad på mera

¹ Därest de i tablån å sid. 27 angivna siffrorna angående byggnadskostnad per kvm våningsyta för Göteborg och Malmö omräknas till överensstämmelse med resultaten av den ovannämnda jämförande kostnadsundersökningen (respektive 7 och 14 % lägre byggnadskostnad än i Stockholm) erhålles en byggnadskostnad per kvm våningsyta av för Göteborg 168 och för Malmö 155 kronor (under förutsättning att siffran för Stockholm, 180 kronor, bibehålles). Den sammanlagda tomt- och byggnadskostnaden per kvm våningsyta blir då för Göteborg 14 % och för Malmö 21 % lägre än i Stockholm.

² Även i Köpenhamn hålla sig förräntningskostnaderna på relativt låg nivå, ehuru de i allmänhet torde vara något högre än i de svenska städerna (4½—5 % för bottenlån, 5—6 % för sekundärlån). I Oslo däremot äro förhållandena i detta avseende ogynnsammare. För bottenlån upp till 50 % hos banker och försäkringsanstalter etc. (speciella fastighetskreditanstalter saknas) torde i allmänhet krävas 5—6 % ränta. Lån däröver kunna i regel blott erhållas mot kommunal garanti (vanligen mot 6 % ränta och 2 % amortering). — Här anförda uppgifter hänföra sig till 1934 års ingång.

³ Här berörda spörsmål behandlas i viss utsträckning även i bostadsutredningens del II: 2. Prisbildningen på hyresmarknaden.

högklassiga och dyrbara lägenheter. Åtskilliga omständigheter (bland annat socialstyrelsens lönestatistik) synas tyda på att befolkningens genomsnittliga ekonomiska standard reellt, d. v. s. fränsett skillnaden i levnadskostnader, är högre i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Tillförlitligt underlag för ett bedömande av huru förhållandet i detta hänseende är mellan Stockholm å ena sidan samt Köpenhamn och Oslo å andra sidan, torde icke finnas tillgängligt, men sannolikt är, att även därvidlag en skillnad till Stockholms förmån föreligger.

Slutsatsen av vad här ovan anförts synes sålunda bliva den, att det möter stora svårigheter att direkt utpeka vilka de faktorer äro, som främst föranlett den förhållandevis höga hyresnivån i Stockholm, av det skälet nämligen, att hyresnivån såväl härstädes som å andra orter utgör resultatet av en mängd i olika riktningar verkande krafter. Att med bestämdhet uttala sig om vilken av dessa krafter, som härvid betytt mest, låter sig knappast göra.

Bland de orsaker, som varit av större betydelse för den stockholmska hyresnivåns nuvarande höjd, synas dock främst kunna nämnas, *dels* de relativt höga framställningskostnaderna för nya bostäder, *dels* bostädernas relativt höga kvalitet, *dels ock* den kraftiga expansion av bostadsefterfrågan, som ägt rum under de senaste decennierna, och som i sin tur varit föranledd av den starka folkmängdstillväxten samt förbättringen av de breda lagrens ekonomiska standard.

C. BERÄKNANDE AV DET FRAMTIDA BOSTADSBEHOVET.

I SAMBAND MED BOSTADSUTREDNINGEN har fastighetskontoret ansett det påkallat att jämväl ingå på ett bedömande av möjligheterna att beräkna det framtida bostadsbehovet. Det är emellertid utan vidare klart, att hart när oöverstigliga svårigheter möta för dylika framtidsberäkningars uppgörande. Såsom i det föregående framhållits, påverkas bostadsbehovet av ett stort antal faktorer och detta på ett sätt, som icke låter sig siffermässigt fullt klarläggas. Den framtida utvecklingen av alla de viktigare av dessa faktorer måste i varje fall bedömas, för att det framtida bostadsbehovet överhuvudtaget skall kunna i någon mån uppskattas.

Någon större grad av tillförlitlighet kunna alltså under inga förhållanden dylika beräkningar av det framtida bostadsbehovet erhålla, men även om man blott därigenom kunde angiva den under vissa förutsättningar sannolika utvecklingstendensen för eller storleksordningen av bostadsbehovet, så vore dock mycket vunnet till ledning för den praktiska bostadspolitiken.

I första hand bestämmande för det framtida bostadsbehovet är givetvis stadens allmänna ekonomiska utveckling. De i det följande anförda kalkylerna bygga på den förutsättningen, att befolkningens ekonomiska standard under den närmaste framtiden kommer att vara oförändrad (alternativt räknas även med viss förbättring).

Huru utvecklingen i befolkningshänseende framdeles skall gestalta sig är givetvis så gott som omöjligt att med någon större grad av sannolikhet uttala sig om. Såsom av statistiska kontoret påvisats, har man dock anledning att förvänta, att de av nativitetsnedgången orsakade, sedan flera decennier tillbaka pågående förskjutningarna i åldersfördelningen komma att fortsätta även under den närmaste tiden, innebärande att de äldre årsklasserna successivt komma att bli allt talrikare företrädde inom befolkningen, medan de yngre årsklasserna, relativt sett, bliva allt färre. Detta kommer i sin tur att medföra successiv minskning av antalet födelser och successiv ökning av antalet dödsfall, varav så småningom kommer att föranledas ett betydande överskott av dödsfall. Skulle Stockholms befolkningsutveckling endast vara beroende av den s. k. naturliga folkökningen eller minskningen, hade man alltså att förvänta ett minskat befolkningstal inom kort. Denna minskning kan, med ledning av statistiska kontorets

kalkyler, för närmaste 10-årsperiod approximativt uppskattas till ungefär 10,000 personer (55,000 födelser och 65,000 dödsfall).¹

Genom det livliga folkbyte med landet i övrigt, som äger rum, ändras emellertid i väsentlig mån förutsättningarna för stadens framtida befolkningsutveckling. Årligen inflytta till huvudstaden (enligt siffrorna för det senaste decenniet) 27—38,000 personer, medan samtidigt därifrån utflytta 21—24,000 personer. De utflyttandes antal är sålunda betydligt mera konstant än de inflyttandes, som företer betydande variationer. Inflyttningsöverskott har emellertid under hela det sist förflutna decenniet förelagat, varierande mellan 2,600 och 15,000 personer (förstnämnda låga siffra hänför sig till år 1933). Med hänsyn till dessa betydande variationer är det givetvis ytterligt svårt att kalkylera den fortsatta utvecklingen i detta hänseende. Statistiska kontoret har i sina framtidsberäkningar utgått ifrån ett inflyttningsöverskott av i genomsnitt 6,000 personer per år, vilken siffra synes acceptabel även för en kalkyl rörande bostadsbehovets utveckling under närmaste decennium (1934—43). Enligt här angivna förutsättningar för inflyttningsöverskott och nativitetsunderskott skulle sålunda huvudstadens befolkning efter 10 år hava ökat med 50,000 personer och uppgå till 572,000 personer.²

En annan faktor av stor betydelse för bostadsbehovets utveckling är hushållsbildningen. Statistiska uppgifter rörande hushållsbildningens omfattning föreligga tyvärr ej. Såsom ersättning härför torde dock möjligen kunna användas uppgifterna om äktenskapsbildningen, även om denna ej lika väl belyser ianspråktagandet av bostäder, som en hushållsstatistik skulle göra. Antalet ingångna äktenskap har under senaste tid utgjort omkring 5,000 per år och antalet upplösta äktenskap (genom döden eller skilsmässa) cirka 2,700; ett nettotillskott sålunda av cirka 2,300 äktenskap per år. Emellertid synes det för bostadsbehovets beräkning icke påkallat att taga hänsyn till annat än de nybildade äktenskapen. De upplösta äktenskapen torde nämligen i och för sig endast i relativt ringa mån minska behovet av bostadsutrymme (beträffande dödsfallens inverkan se nedan sid. 33). Denna minskning torde vidare kunna antagas bliva mer än väl uppvägd av den ökning av bostadsbehovet, som kommer till stånd på grund av den hushållsbildning, som faktiskt äger rum utan att taga sig uttryck i statistiken över äktenskapsbildning. Särskilt ensamståendes övergång till självständig bostad från inneboende eller hyrande i andra hand är givetvis härvid av stor betydelse.

Vid sidan av nyssnämnda faktorer, hänförande sig till befolkningsför-

¹ Det kan i detta sammanhang vara av intresse att erinra om att det s. k. nettoreproduktionstalet för Stockholm utgör endast cirka 0,40 (se Statistisk Årsbok 1933, tab. 28). Detta betyder, att med nu rådande fruktsamhets- och dödlighetsförhållanden 1,000 levande födda flickor härstädes under sin levnad endast komma att giva upphov till 400 nya flickor.

² Det må betonas, att dessa ur statistiska kontorets kalkyler hämtade siffror icke få fattas som ett uttryck för fastighetskontorets uppfattning om den sannolika befolkningsutvecklingen utan här endast anförs som underlag för en »teoretisk» approximativ kalkyl rörande det framtida bostadsbehovet.

hållandena, bör vid kalkylering av bostadsbehovet givetvis även hänsyn tagas till behovet av ersättning för de bostäder, som successivt avgå genom rivning av äldre bostadshus. Under det senaste decenniet (1924—33) har genom rivning avgått 16,500 bostadseldstäder (eller cirka 1,650 per år). För nästkommande 10-årsperiod synes en rivningssiffra av i genomsnitt 1,500 eldstäder per år vara ett rimligt antagande.

Förutom av de i det föregående berörda faktorerna påverkas bostadsbehovet i hög grad av bostadsstandardens utveckling. I fråga om denna utveckling är det givetvis ytterst vanskligt att ingå på några förutsägelser och synes det därför nödvändigt att här röra sig med alternativa antaganden. I första hand förutsättes därvid oförändrad bostadsstandard.

Med utgångspunkt från denna förutsättning och de i det föregående omförmälda uppgifterna borde det till synes icke vara omöjligt att göra en approximativ sannolikhetskalkyl rörande det framtida bostadsbehovet. Emellertid möta betydande svårigheter, när det gäller att siffermässigt bestämma de olika å befolkningssidan verkande faktorernas inverkan på bostadsbehovet. Denna inverkan är mycket svårbestämbar, vartill kommer, att en företeelse av här avsett slag, t. ex. en födelse, ofta nog först efter åtskillig tids förlopp förorsakar en förändring av bostadsbehovet.

Vad först beträffar de pågående förskjutningarna i åldersfördelningen (minskningen av barnantalet och ökningen av antalet äldre personer) synes därav kunna antagas komma att föranledas en viss ökning av bostadsbehovet. Åldersgruppen 0—15 år innefattade vid 1932 års slut ett barnantal, som var 27,000 mindre än vad som varit fallet, därest åldersfördelningen varit densamma som år 1920. I medeltal per år räknat motsvarar detta en minskning av antalet barn med cirka 2,200. Om man approximativt antager, att barn under 15 år genomsnittligt kräva ett bostadsutrymme, som med en halv eldstad understiger en vuxen persons bostadsbehov, synes med ledning av ovanstående uppgift kunna antagas, att av den relativa ökningen av antalet vuxna bör föranledas ett ökat bostadsbehov av cirka 1,100 eldstäder per år. Med hänsyn till att detta ökade bostadsbehov i någon mån motväges av att det relativt ökade antalet åldringar kan antagas komma att förorsaka en viss minskning av det erforderliga bostadsutrymmet, synes dock angivna siffra böra något minskas, och för närmaste 10-årsperiod antages därför här en av åldersförskjutningen orsakad ökning av bostadsbehovet av i genomsnitt 1,000 eldstäder årligen.

I fråga om födelsernas och dödsfallens inverkan på bostadsbehovet synes det rimligt att för de förras vidkommande räkna med en ökning av bostadsbehovet med $\frac{1}{4}$ eldstad per enhet och för de senare med en minskning av bostadsbehovet med $\frac{1}{3}$ eldstad per enhet. Med utgångspunkt från de i det föregående omförmälda siffrorna för nästkommande 10-årsperiod (55,000 födelser och 65,000 dödsfall) skulle härav föranledas en minskning av bostadsbehovet med cirka 8,000 eldstäder för perioden ifråga.

Ett bedömande av in- och utflyttnings inverkan på bostadsbehovet är förenat med alldeles särskilt stora svårigheter. Den tillgängliga flyttningsstatistiken, som i regel endast redovisar antalet flyttande personer men däremot ej innehåller uppgifter om dessas fördelning på familjer och hushåll, lämnar intet säkert underlag för bedömande i vad mån de flyttande lägga beslag på, respektive frigöra bostadsutrymme. För år 1929 har emellertid av statistiska kontoret gjorts en speciell bearbetning av flyttningsanmälningarna, allteftersom dessa omfattade en eller flera personer. Därav framgick, att av nämnda års inflyttningsöverskott (12,833 personer) ej mindre än 10,916 anmälningar avsågo flyttningar av ensamma personer och resten, 1,917 personer, familjeflyttningar (sammanlagt 804 familjer). Då det givetvis kan förekomma, att medlemmar av familjer flytta var för sig, måste angivna siffra för familjeflyttningarna anses som ett utpräglat minimalt. I varje fall synes emellertid av de anförda uppgifterna framgå, att huvudparten av inflyttningsöverskottet utgöres av ensamstående personer, av vilka en relativt stor del icke torde taga i anspråk självständig bostad. Detta belyses i sin mån även av en för vissa av de senaste åren uppgjord statistik över de flyttandes fördelning efter yrken (av 1932 års inflyttningsöverskott utgjordes sålunda nära hälften av hembiträden). Med hänsyn härtill synes det acceptabelt att för överskottet av inflyttade utöver de utflyttade räkna med en ökning av bostadsbehovet av blott $\frac{1}{3}$ eldstad per person. Detta skulle under ovan angivna förutsättning av ett genomsnittligt inflyttningsöverskott av 6,000 per år betyda ett årligt ökat bostadsbehov av 2,000 eldstäder.

Vad slutligen beträffar det bostadsutrymme, som tages i anspråk vid äktenskapsbildning, saknas även här så gott som varje hållpunkt för ett bedömande. I brist på närmare underlag antages här helt approximativt, att varje nytt äktenskap innebär en ökning av bostadsbehovet av i genomsnitt $\frac{2}{3}$ eldstad (redan före äktenskapets ingående hava ju parterna givetvis tagit i anspråk visst bostadsutrymme).

Om man med utgångspunkt från de förutsättningar och antaganden, som i det föregående angivits, kalkylerar det för nuvarande bostadsstandards upprätthållande erforderliga bostadstillskottet under nästföljande 10-årsperiod, erhålles följande tablå:

	Erforderligt bostadstillskott
	Antal eldstäder
Ersättning för rivningar	15,000
Ändrad åldersfördelning.....	10,000
Inflyttningsöverskott	20,000
Äktenskapsbildning	33,000
Födelse	14,000
	<hr/> 92,000
Avgår för dödsfall.....	22,000
	<hr/> Rest 70,000

Kalkylen lämnar sålunda till resultat, att för upprätthållande av oförändrad bostadsstandard skulle under nästkommande decennium krävas ett tillskott av 70,000 eldstäder utöver de för närvarande begagnade¹. Det må här särskilt understrykas — vad som även torde framgå av vad ovan anförts — att kalkylen bygger på synnerligen osäkra antaganden och förutsättningar, vadan densammas resultat måste bedömas med allra största försiktighet. Fastighetskontoret anser ej heller, att kalkylen överhuvudtaget bör tillmätas något annat värde än såsom angivande en under de givna förutsättningarna antaglig storleksordning av bostadsbehovet ifråga. Därjämte har med kalkylens intagande i denna utredning åsyftats att påvisa de möjligheter och svårigheter, som föreligga för uppgörande av en kalkyl av detta slag.

För att närmare belysa rimligheten av de antaganden, som i det föregående gjorts, har fastighetskontoret jämväl tillämpat desamma på den gångna tidens utveckling, och må här återgivas en på detta sätt upprättad tablå över bostadsproduktion och »bostadskonsumtion» under perioderna 1921—25, 1926—30 och 1931—33, varvid antagits, att den del av produktionen, som ej konsumerats genom inverkan av någon av de i det föregående omförmälda faktorerna, tagits i anspråk för utökande av bostadsrymligheten (förbättring av bostadsstandarden).

Period	Brutto- produk- tion av eldstäder ^{2 4}	Konsumtion av eldstäder						
		Ersätt- ning för rivna eld- städer ²	För födelse och dödsfall ³	För ändrad åldersför- delning ³	För ny- bildning av hus- håll ³	För inflytt- över- skott ³	För ök- ning av bostads- reserven ²	För ökad bostads- rymlig- het ³
1921—25	38,190	1,377	— 1,000	5,000	13,200	6,200	2,351	11,062
1926—30	78,900	12,187	— 2,700	5,000	15,800	20,300	3,922	24,391
1931—33	45,200	3,300	— 1,500	3,000	10,700	6,700	12,083	10,917

För de två förstnämnda perioderna finnes en viss möjlighet till kontroll av de i sista kolumnen angivna, såsom differens framräknade siffrorna för det eldstadsantal, som tagits i anspråk för bostadsrymlighetens utökning. Man kan nämligen med ledning av de vart 5:e år uträknade genomsnittstalen för boendetätheten per eldstad beräkna huru stort eldstadsantal, som tagits i anspråk för möjliggörande av den under perioden konstaterade nedgången i boendetätheten. För möjliggörande av den från 1920 till 1925 minskade boendetätheten har sålunda enligt verkställd beräkning (för 1920 års bostadsfolkmängd) krävts 16,200 eldstäder och för nedgången i boendetätheten under perioden 1926—30 10,200 eldstäder. Approxima-

¹ De outhyrda bostäderna (vid 1933 års slut 18,600 eldstäder) kunna givetvis även komma ifråga för täckande av detta bostadsbehov (jfr sid. 44).

² Faktiska siffror.

³ Beräknade siffror.

⁴ För perioden 1921—25 enligt statistiska kontorets uppgifter samt för perioderna 1926—30 och 1931—33 enligt fastighetskontorets bostadsrapporter.

tivt kan motsvarande siffra för perioden 1931—33 (med ledning av den årligen tillgängliga uppgiften rörande folkmängden per 100 eldstäder) angivas till 13,000 eldstäder.

Överensstämmelsen mellan dessa siffror och de resultat, som erhållits ur den ovan anförda kalkylen, är sålunda ganska dålig. Orsaken härtill är efter allt att döma, att de till grund för kalkylen liggande antagandena i vissa avseenden varit felaktiga och icke överensstämmande med verkligheten. Annat var ju heller knappast att vänta, med hänsyn till avsaknaden av tillräckligt faktiskt underlag. Någon möjlighet att komma dessa felaktigheter närmare på spåren torde icke föreligga, förrän dylikt underlag kan åstadkommas.¹

Slutsatsen av vad här anförts blir alltså den, att någon ens tillnärmelsevis tillförlitlig kalkyl rörande bostadsbehovets sannolika framtida utveckling icke kan presteras, i varje fall så länge statistiskt material ej föreligger till belysande av den inverkan på bostadsbehovet, som utövas av olika förändringar i befolkningshänseende (särskilt in- och utflyttning samt äktenskaps- och hushållsbildning). Utarbetandet av en härpå inriktad statistik synes med hänsyn härtill vara ett bostadspolitiskt önskemål.

För närvarande torde man emellertid icke kunna komma problemet om det framtida bostadsbehovets beräkning stort närmare in på livet, än vad som framgår av den ovan anförda kalkylen.

En förutsättning för den i det föregående gjorda kalkylen rörande det framtida bostadsbehovet har varit oförändrad bostadsstandard. Emellertid har som bekant under de senast förflutna decennierna bostadsstandarden undergått en successiv förbättring i fråga om såväl bostädernas kvalitet som rymlighet. Det ökade utrymme, som för denna höjning av bostadsstandarden krävts, kan, såsom ovan (med ledning av boendetäthetsstatistiken) angivits, för 10-årsperioden 1921—30 uppskattas till cirka 27,000 eldstäder. För samma proportionella ökning av bostadsrymligheten under perioden 1934—43 skulle erfordras ett tillskott av cirka 35,000 eldstäder. Om man utgår ifrån den till synes rimliga förutsättningen, att bostadsstandarden även under närmaste decennium skall kunna förbättras i ungefär samma takt som hittills, bör alltså i en kalkyl över bostadsbehovet tilläggas nyssnämnda eldstadsantal. Därest den inträdda sänkningen av hyresnivån kommer att fortsätta, har man givetvis anledning att förvänta ytterligare betydligt förbättrad bostadsstandard och till följd härav än mer ökat behov av bostadsutrymme.

Vid ett beräkning av det framtida bostadsbehovet synes man vidare icke heller kunna underlåta att taga hänsyn till de former av olämpligt boende, som för närvarande förekomma och vilka det måste anses vara

¹ Försök har även gjorts att med tillhjälp av de ovan angivna faktiska siffrorna för bostadsrymlighetens utökande beräkna de riktiga koefficienterna för de viktigaste av de i det föregående omförmälda faktorerna (äktenskapsbildningen samt in- och utflyttningen), men dessa beräkningar hava ej lett till acceptabla resultat.

ett samhälleligt önskemål av vikt att snarast möjligt få avlägsnade. I det föregående (sid. 7—8) hava dessa olämpliga boendeformer närmare berörts.

Vad först beträffar de kvalitativt mindervärdiga lägenheter, som alltjämt äro bebodda men vilkas utrymmande måste anses önskvärt ur hälsovårdssynpunkt, torde för desammas ersättande ävensom för möjliggörande av temporär utrymning för reparation av det relativt stora antalet dåliga, men reparabla lägenheter, erfordras omkring 7 à 800 lägenheter med cirka 1,600 à 1,800 eldstäder. För härbärgerande av det till cirka 125 familjer uppgående boendeklientel, som för närvarande även vintertid är inrymt i kolonistugor, krävas ytterligare 125 lägenheter med cirka 250 eldstäder.

Därest ett undanröjande av ovannämnda olämpliga boendeformer skulle visa sig ekonomiskt genomförbart under instundande tioårsperiod, skulle sålunda härför krävas ett bostadstillskott av cirka 2,000 eldstäder.

Vad beträffar den likaledes i det föregående omförmälda, alltjämt förefintliga trångboddheten gäller givetvis, att densamma under ovan angivna förutsättning om fortsatt förbättrad bostadsstandard successivt kan förväntas minska i omfattning och grad. Emellertid kan det icke antagas, att trångboddheten härigenom kommer att kunna helt utplånas. För att så skulle bliva möjligt, erfordras utan tvivel direkta åtgärder från samhällets sida till undanröjande av trångboddhetens orsaker. Därest dylika åtgärder skulle befinnas lämpliga och möjliga (se härom vidare i det följande), torde en bostadsproduktion av cirka 7,500 eldstäder vara tillräcklig för avhjälpande av den statistiskt redovisade trångboddheten, till den del densamma icke kan beräknas bliva avhjälpd genom den fortsatta allmänna förbättring av bostadsstandarden, som ovan antagits.

I det föregående har det beräknade bostadsbehovet endast angivits i visst antal eldstäder. Emellertid är det givetvis även av betydelse för den praktiska bostadspolitiken att erhålla någon ledning för ett bedömande av huru detta eldstadsantal bör fördelas på lägenheter av olika storlek. Att söka ange den sannolika utvecklingstendensen i fråga om bostadsefterfrågans inriktning på skilda lägenhetstyper är emellertid utomordentligt vanskligt. Här inverka bland annat befolkningens sammansättning efter ålder och civilstånd, dess ekonomi och bostadsvanor, egnahemsbyggelsens relativa omfattning samt hyresprisbildningen. Under de senaste åren (bortsett från 1933, som i detta avseende på grund av hyreshusbebyggelsens ringa omfattning var abnorm) har produktionen i mycket hög grad varit inriktad på lägenheter av de minsta typerna (55—60 % av de producerade lägenheterna ha utgjorts av 1 rum och kök eller kokvrå samt 20—25 % av 2 rum och kök eller kokvrå). Därest man utgår ifrån förutsättningen av fortsatt förbättring av bostadsstandarden, synes man böra räkna med att efterfrågan under den närmaste framtiden i något mindre grad än under de sista åren kommer att inrikta sig på lägenheter av de allra minsta typerna. En sådan utveckling torde emellertid i viss mån komma att

motverkas av den fortgående, av nativitetsnedgången föranledda minskningen i hushållens storlek samt av den alltjämt rådande allmänna tendensen hos befolkningen att överflytta från större till mindre lägenheter.

Av betydelse i detta sammanhang är även den senaste tidens utveckling i fråga om bostädernas planlösning. Såsom bland annat av den i det följande behandlade, av fastighetsnämnden anordnade bostadstävlingen be-lysts, föreligga i fråga om de bostäder, som nu uppföras, betydligt bättre möjligheter till ändamålsenlig differentiering av lägenheterna, än vad tidigare var fallet (på grund av bland annat lämpligare hustyper och förbättrad ventilation). Genom möjligheten till sådan differentiering av jämväl en liten lägenhetsyta har givetvis trångboddhetsproblemet väsentligt förenklats.

Utvecklingstendensen i fråga om bostadsbehovets fördelning på lägenhetstyper under den närmaste framtiden synes alltså kunna angivas sålunda: fortsatt stark efterfrågan på lägenheter om 1 rum och kök samt på till ytan relativt små, men väl differentierade lägenheter om 2 och 3 rum och kök. En rätt stark efterfrågan på kokvrålägenheter torde även i fortsättningen vara att förvänta, på grund av ensamståendes fortsatta övergång till denna boendeform från hyrande i andra hand ävensom med hänsyn till den såväl absoluta som relativa ökning av antalet åldringar, varmed man har att räkna.

Önskvärt vore givetvis, att bostadsproduktionen framdeles kunde i större omfattning inriktas på större lägenhetstyper. Emellertid synes det icke sannolikt, att ekonomiska förutsättningar härför inom den närmaste framtiden komma att föreligga, i varje fall vad hyreshusbebyggelsen beträffar. Det redan befintliga beståndet av större omoderna lägenheter utgör även här ett återhållande moment. Därest den förändring i bostadsvanorna, som representeras av övergången från hyreshus i inre staden till enfamiljshus å ytterområdena, framdeles skulle bli ytterligare markerad och än mera allmänt framträdande, skulle emellertid otvivelaktigt en gynnsammare utveckling i avseende å storleken av befolkningens bostadsutrymme, än vad ovan angivits, vara tänkbar.

Såsom en *sammanfattning* av vad i detta kapitel anförts om bostadsbehovets beräkning må följande framhållas.

Ingen möjlighet föreligger för närvarande att ens tillnärmelsevis tillförlitligt uppskatta bostadsbehovets framtida sannolika utveckling.

Med hänsyn härtill bli va kalkyler rörande det framtida bostadsbehovet av ett mycket begränsat värde. Fastighetskontoret har emellertid, för att åtminstone giva möjlighet till erhållande av någon uppfattning om den ungefärliga sannolika storleksordningen av bostadsbehovet, sökt helt uppskattningsvis beräkna detsamma för nästkommande decennium med ledning av den antagliga utvecklingen i fråga om de viktigare av de härvid inverkan faktorerna. Denna ytterst approximativa kalkyl (som bland annat bygger på förutsättningen av ett genomsnittligt årligt inflyttningsöverskott

av 6,000 personer) har resulterat i ett bostadsbehov för nämnda 10-årsperiod av 70,000 eldstäder vid oförändrad bostadsstandard. Därest bostadsstandarden antages komma att under perioden ifråga successivt förbättras i samma tempo som under tiden 1921—30, skulle härutöver, som förut nämnts, erfordras cirka 35,000 eldstäder. Därest vidare förutsättningar skulle visa sig föreligga för undanröjande under samma 10-årsperiod av de former av kvalitativt mindre tillfredsställande bosättning, som för närvarande förekomma (mindervärdiga och dåliga bostäder, kolonistugor etc.), kräves ett tillskott av ytterligare cirka 2,000 eldstäder. För den händelse det skulle visa sig ekonomiskt genomförbart att under perioden även i huvudsak avskaffa den statistiskt redovisade trångboddheten erfordras härför ett tillskott i bostadsutrymmet, som synes kunna uppskattas till cirka 7,500 eldstäder.

Inalles redovisar alltså den anförda kalkylen för perioden 1934—43 ett för det totala förefintliga eller beräkneliga bostadsbehovets tillgodo-seende erforderligt bostadstillskott av omkring 110,000 eldstäder (eller cirka 11,000 eldstäder per år). Såsom ovan framhållits, bygger emellertid kalkylen på ytterst ovissa förutsättningar, och ovannämnda siffror få därför bedömas med synnerlig försiktighet.

Frågan om sättet för ovan angivna bostadsbehovs täckande behandlas nedan sid. 44.

D. BEHOVET AV UTVIDGAD BOSTADS- STATISTIK M. M.

I FÖREGÅENDE KAPITEL har berörts avsaknaden av erforderligt underlag för beräkning av det framtida bostadsbehovet samt önskvärdheten av en utvidgning av den officiella statistiken, i syfte att såvitt möjligt belysa särskilt äktenskaps- och hushållsbildnings samt omflyttningars inverkan på behovet av bostadsutrymme.

Jämväl i andra avseenden erbjuder emellertid den förefintliga statistiken otillräckligt underlag för den kommunala bostadspolitiken. Dessa förhållanden beröras närmare i den särskilda bostadsstatistiska redogörelsen (utredningens del II: 3), och här torde endast behöva erinras därom, att den av statistiska kontoret utarbetade och publicerade bostadsstatistiken exempelvis icke i erforderlig mån inrymmer differentiering av de statistiska uppgifterna efter bostadsbeståndets ålder, ägare eller med hänsyn till huruvida bostäderna tillkommit med eller utan stöd från det allmännas sida etc. Uppgifterna om bostadsbeståndets kvalitet äro mycket knapphändiga, varjämte differentieringen efter belägenhet måste anses otillräcklig (liknande mindre orienterings- och lokaliseringsområden, som nu införts å ytterområdena, synas exempelvis önskvärda även för inre staden). Uppgifter om lägenheternas yttinnehåll saknas i stort sett, liksom även (med undantag för år 1915) om de boendes inkomster, om förekomsten av inneboende m. m. Uppgifterna om boendetäthet och trångboddhet kunna icke heller sägas vara tillräckligt belysande.

På statistiskt underlag grundad, fördjupad kännedom om de faktiska förhållandena i ovan angivna hänseenden skulle vara av synnerligt värde för den kommunala bostadspolitikers planläggning och handhavande i övrigt.

Orsakerna till att den kommunala bostadsstatistiken så begränsats, att den icke giver upplysning i ovanberörda hänseenden, hava givetvis främst varit av ekonomisk art. Mot statistiska kontoret kan naturligen ej heller riktas någon anmärkning för att kontoret tagit sådan hänsyn till ekonomiska skäl. Enligt fastighetskontorets uppfattning skulle emellertid den kostnadsökning, som en på angivet sätt utvidgad bostadsstatistik antagligen komme att medföra, vara motiverad med hänsyn till den ökade kännedom om förhållandena å bostadsmarknaden och särskilt om verkningarna av kommunens bostadspolitiska åtgärder, som härigenom skulle kunna erhållas. Att bemärka är även, att de moderna maskinella metoder för statistisk bearbetning, som numera kommit till allmän tillämpning, i mycket hög grad underlätta möjligheterna av en mångsidig differentiering av ett statistiskt material (utan större kostnadsökning eller tidsutdräkt).

Det kan även tänkas, att de här ovan angivna önskemålen skulle kunna i viss utsträckning tillgodoses genom representativa undersökningar av mindre, på lämpligt sätt utvalda delmassor, varigenom kostnaderna skulle kunna än mer nedbringas. Det vore vidare givetvis icke nödvändigt att verkställa undersökningar i alla ovanberörda hänseenden årligen utan borde längre tidsintervall i åtskilliga fall kunna komma i fråga.

Under alla förhållanden anser fastighetskontoret påkallat, att till prövning upptages spørsmålet om möjligheterna att genomföra en utvidgning eller omläggning av bostadsstatistiken i ovan angivna hänseenden. Ävenså synes anledning föreligga till ett övervägande huruvida ej åt fastighetsförvaltningen — i egenskap av organ för den kommunala bostadspolitiken — överhuvudtaget borde inrymmas visst medinflytande över planering och utformning av den kommunala bostadsstatistiken. Enligt fastighetskontorets uppfattning bör framställning göras till statistiska kontorets styrelse om hithörande spørsmåls upptagande till prövning i samråd mellan fastighetsförvaltningen och statistiska kontoret.

En särskild anledning till dessa spørsmåls upptagande till prövning snarast möjligt utgör det förhållandet, att allmän bostadsräkning skall anordnas i Stockholm vid 1935 års utgång. I god tid dessförinnan måste givetvis klarhet föreligga rörande de bostadsstatistiska uppgifter, som då skola införskaffas.

I detta sammanhang må jämväl omförmälas, att fastighetskontoret haft under övervägande frågan om möjligheterna av att oftare och snabbare kunna erhålla kännedom om förekomsten av hyreslediga lägenheter samt om det aktuella läget å bostadsmarknaden överhuvudtaget. Nu föreligga som bekant uppgifter om hyreslediga lägenheter endast en gång årligen (vid årets början; avseende förhållandena vid mantalsskrivningen den 15 november året dessförinnan), vilket icke kan anses tillräckligt med hänsyn till önskvärdheten av att kunna så nära som möjligt följa utvecklingen på bostadsmarknaden.

Bäst skulle detta syfte otvivelaktigt tillgodoses, om obligatorisk skyldighet kunde föreskrivas för fastighetsägare att till staden anmäla hyresledighets inträdande och upphörande (åtminstone i fråga om smålägenheter), samt staden i anslutning härtill åtog sig att mottaga och förmedla ansökningar från bostadssökande, på sätt redan nu sker beträffande lägenheter i s. k. billiga bostadshus. Härigenom skulle fastighetsförvaltningen beredas möjlighet att förskaffa sig ingående kännedom om de vid varje tidpunkt aktuella bostadsförhållandena, i vad avsåge såväl tillgången på bostadslägenheter av olika slag som ock den rådande bostadsefterfrågan samt dennas inriktning och karaktär. En dylik löpande överblick över hithörande förhållanden skulle vara av synnerligt värde vid handhavandet av den kommunala bostadspolitiken. De bostadspolitiska åtgärderna böra nämligen så nära som möjligt anpassas efter de å bostadsmarknaden rå-

dande, ofta hastigt växlande förhållandena, och för sådan anpassning är ingående och löpande kännedom om utvecklingen i berörda hänseenden en av de viktigaste förutsättningarna.

Med hänsyn till vad nu anförts anser fastighetskontoret starka skäl tala för återupprättande av kommunal bostadsförmedling. Att en sådan förmedling, förutom nyss angivna allmänna fördelar i form av förbättrad kännedom om bostadsmarknadens läge, även skulle kunna bli till fördel för hyresvärdar och bostadssökande synes tydligt. Erfarenheterna av den bostadsförmedlingsverksamhet, som tidigare (åren 1917—1927) av kommunen bedrivits, voro visserligen ej särskilt gynnsamma, men detta hade enligt fastighetskontorets uppfattning sin grund i speciella förhållanden, nämligen dels förmedlingens karaktär av kristidsföreteelse, samorganiserad med hyresnämnderna, dels ock den så gott som totala bristen på smålägenheter och den ringa omflyttning, som under angivna tidsperiod förekom. Numera äro förhållandena i angivna hänseenden betydligt förändrade, och kontoret är av den meningen, att såväl hyresvärdar som hyresgäster i mycket stor utsträckning skulle finna det med sin fördel förenligt att utnyttja en kommunal bostadsförmedling, därest densamma bleve organiserad på lämpligt sätt och så bedriven, att densamma kunde vinna båda parternas förtroende.

Då emellertid av dylik bostadsförmedlingsverksamhet antagligen komme att föranledas vissa kostnader för kommunen, har kontoret ansett påkallat, att förevarande spørsmål underkastas ytterligare utredning. Någon annan utväg för tillgodoseende av det ovan angivna syftet, förbättrad kännedom om det aktuella läget å bostadsmarknaden, synes emellertid knappast vara för handen. En oundgänglig förutsättning för erhållande av dylik kännedom synes nämligen vara förefintligheten av obligatorisk anmälningsskyldighet för hyresvärdar angående hyresledighet, och sådan anmälningsskyldighet torde, såvitt kontoret kan finna, ej kunna föreskrivas annorledes än i samband med åtagande från kommunens sida att ombesörja bostadsförmedling.

*E. BEHOVET AV INGRIPANDE FRÅN DET ALL-
MÄNNAS SIDA TILL BOSTADSFÖRHÅLLAN-
DENAS FÖRBÄTTRANDE.*

I DEN MÅN INSIKTEN om bostadsförhållandenas utomordentligt stora samhälleliga betydelse blivit allt allännare spridd, har även tidigare förefintligt motstånd mot ingripande från samhällets sida på bostadsområdet försvagats. I själva verket torde numera knappast någon egentlig principiell meningsskiljaktighet föreligga därom att främjandet av goda bostadsförhållanden för befolkningen är en av samhällets viktigaste uppgifter samt att i sådant hänseende förefintliga missförhållanden såvitt möjligt böra genom samhällets försorg avhjälpas.¹

Vad speciellt de nu rådande bostadsförhållandena i Stockholm angår, äro dessa, såsom i det föregående framhållits, ogynnsamma i företrädesvis tvenne hänseenden, nämligen dels så till vida att bostadskostnaderna för befolkningen i gemen och särskilt de mindre bemedlade äro oproportionerligt höga i förhållande till befolkningens inkomster, dels ock i så måtto att vissa grupper av befolkningen bo på ett sätt, som ur sociala och hygieniska synpunkter måste anses olämpligt. Förekomsten av dessa senare olämpliga boendeformer har givetvis till väsentlig del sin grund just i de ovan omnämnda höga bostadskostnaderna, som försvåra möjligheterna särskilt för de fattigaste att ordna sin bostadsfråga på ett tillfredsställande sätt.

I första hand uppställer sig då den frågan: kan man förvänta, att berörda ogynnsamma förhållanden komma att förbättras genom bostadsmarknadens egen utveckling utan ingripande från det allmännas sida? Det ligger nära till hands att som ett visst stöd för ett bejakande av denna fråga hänvisa till den visserligen långsamma, men dock i stort sett markanta förbättring, som boendetätheten och även boendeförhållandena i övrigt undergått under de senaste decennierna. Härtill kan dock omedelbart genmålans, att denna förbättring utan tvivel till väsentlig del — vid sidan av det inflytande, som förbättringen av de breda lagrens levnadsvillkor samt nedgången i nativiteten härvid utövat — torde hava varit en frukt just av de bostadsfrämjande åtgärder, som alltsedan århundradets början vidtagits från samhällets sida.

För att kunna med någon grad av tillförlitlighet bedöma behovet av

¹ Här berörda spörsmål behandlas utförligare i utredningens del II: 1: »Hur bostadsfrågan blivit en social fråga.»

samhälleligt ingripande på bostadsområdet erfordras emellertid i varje fall att något närmare gå in på de för närvarande föreliggande förutsättningarna för bostadsmarknadens utveckling.

Såsom ovan påvisats, har man anledning att räkna med en fortsatt ökning av bostadsbehovet. För det nästkommande decenniet har denna behovsökning enligt i det föregående (sid. 34—37) anförd kalkyl (byggande på vissa förutsättningar, bland annat ett årligt inflyttningsöverskott av i genomsnitt 6,000 personer) approximativt uppskattats till cirka 70,000 eldstäder vid oförändrad bostadsstandard och till cirka 105,000 eldstäder vid »normal» fortsatt förbättring av bostadsstandarden.

Ett första villkor för en gynnsam utveckling av bostadsförhållandena härstädes är sålunda — därest de till grund för kalkylen liggande förutsättningarna godtagas — att ett bostadstillskott av omkring 7,000 à 10,000 eldstäder årligen kommer till stånd. Skulle det årliga tillskottet ej uppnå ens förstnämnda siffra, kunde befaras, att härav komme att förorsakas en försämring av möjligheterna att tillgodose bostadsbehovet och en försämrad bostadsstandard.

Angående förutsättningarna för att ett bostadstillskott av dylik omfattning skall komma till stånd, är det givetvis vanskligt att göra något mera bestämt uttalande.

I första hand synes man härvid kunna avskilja egnahemsbebyggelsen inom stadens ytterrområden. Denna bebyggelse är ju i mindre grad än hyreshusbebyggelsen bestämd av konjunkturerna på byggnadsmarknaden och har på senare tid till sin omfattning varit relativt konstant år från år. Under det sista decenniet torde densamma i genomsnitt hava omfattat något över 2,000 eldstäder årligen. Kontoret anser sig i detta sammanhang böra räkna med en egnahemsproduktion av ungefär denna storlek även för nästföljande decennium, även om det synes uppenbart, att det för utvecklingen å bostadsmarknaden vore önskvärt, att egnahemsbebyggelsen erhöles en ytterligare vidgad omfattning.

Återstående behov av bostäder skulle alltså enligt ovan utgöra 5,000 à 8,000 eldstäder årligen. Detta behov kan tänkas tillgodosett på tvenne sätt, dels genom nyproduktion, dels genom uppdelning av sådana större lägenheter av omodern typ, varå för närvarande ringa eller ingen efterfrågan förefinnes och vilken efterfrågan framdeles kan förväntas bli än mindre till följd av den fortgående omläggningen av bostadsvanorna, vilken tager sig uttryck i övergång från större omoderna till små moderna lägenheter.

Till ledning för ett bedömande av i vilken utsträckning det senare tillvägagångssättet kan komma till användning må omnämnas, att antalet omoderna lägenheter, inrymmande mer än 4 rum och, kök utgör omkring 4,600, av vilka 430 vid senaste årsskifte (1933/34) voro hyreslediga. Det synes enligt kontorets uppfattning icke kunna antagas, att mer än ett mindretal av dessa 4,600 lägenheter kan bli föremål för uppdelning,

beroende dels därpå att ett visst behov av dylika omoderna större lägenheter även framdeles kan förväntas komma att förefinnas, dels ock därpå att gynnsamma tekniska och ekonomiska betingelser för lägenhetsuppdelning endast i relativt ringa omfattning äro förefintliga. Ett belägg härför utgör även en av fastighetskontoret verkställd undersökning rörande under 5-årsperioden 1929—1933 verkställda lägenhetsuppdelningar, av vilken framgått, att under nämnda tid i inre staden endast cirka 400 nya mindre lägenheter (med omkring 1,200 eldstäder) tillskapats genom uppdelning av större omoderna lägenheter. Även om lägenhetsuppdelningarna under instundande decennium skulle få dubbelt så stor omfattning som under senaste 5-årsperiod, skulle detta alltså ej betyda större lägenhetstillskott än cirka 1,600 (med omkring 5,000 eldstäder).

Härav framgår sålunda, att man knappast har någon anledning att antaga, att någon mera betydande del av det enligt ovan (frånsett egnahemsbebyggelsen) till 50,000 à 80,000 eldstäder uppskattade bostadsbehovet för kommande 10-årsperiod skall kunna fyllas genom lägenhetsuppdelning.

Härmed vill dock kontoret ej hava sagt, att dylika lägenhetsuppdelningar skulle vara utan betydelse för huvudstadens bostadsförsörjning. Tvärtom torde detsamma böra tillmätas en viss vikt för tillgodoseende av speciellt mindre bemedlade, barnrika familjers bostadsbehov och synas de ur denna synpunkt värda att av det allmänna uppmuntras (se vidare nedan sid. 107).

Det torde emellertid vara sannolikt, att det ovan beräknade årliga bostadsbehovet av 5,000—8,000 eldstäder i huvudsak måste fyllas genom nyproduktion.

De allmänna förutsättningarna för nyproduktion av bostäder äro för närvarande i vissa avseenden gynnsamma. Särskilt är härvid att märka den rikliga kapitaltillgången och den till följd härav låga räntenivån ävensom den rådande allmänna bristen på goda kapitalplaceringsmöjligheter överhuvud. Även vad beträffar bostadsefterfrågan, som av de senaste årens depression påverkades i inskränkande riktning — ehuru denna påverkan synes hava varit mindre än man kunde haft anledning att antaga — synes numera, med hänsyn till de förbättrade konjunkturerna inom näringslivet, en för bostadsproduktionen gynnsam utveckling vara att förvänta. Sist men icke minst viktigt har genom de nya byggnadsarbetaravtalen dels möjliggjorts viss nedsättning av byggnadskostnaderna, dels och framförallt skapats förutsättningar för åvägbringande av mera ordnade förhållanden inom byggnadsproduktionens arbetsmarknad samt för längre driven rationalisering av denna produktion.

Samtliga nu anförda omständigheter torde komma att verka stimulerande på bostadsproduktionen under den närmaste framtiden.

På grund av den korta tid, som förflutit efter byggnadskonfliktens upphörande, och de förberedelser, som måste föregå produktionens upptagande, är det emellertid tydligt, att något större antal nya bostäder icke hinner

färdigställas redan innevarande år. Detta belyses av fastighetskontorets senaste kvartalsrapport (1 oktober 1934), av vilken framgår, att under de tre första kvartalen 1934 blott 5,789 bostadseldstäder tillkommit. Under årets sista kvartal beräknas ytterligare bliva färdigställda 944 eldstäder.

Enligt dessa uppgifter synes man kunna uppskatta innevarande års bostadsproduktion till cirka 6,700 eldstäder (därav cirka 1,500 eldstäder hänföra sig till egnahemsbebyggelse). Huruvida en produktion av denna omfattning blir tillräcklig för täckande av den behovsökning, som under året kan antagas hava ägt rum, är givetvis vanskligt att uttala sig om. Även om, såsom sannolikt är, inflyttningsöverskottet innevarande år icke blir nämnvärt större än nästföregående år, synes det dock i enlighet med vad i det föregående angivits, med hänsyn till den fortgående nybildningen av hushåll etc. rimligt att för året räkna med ett behövt tillskott av 6 à 9,000 eldstäder. Därest detta antagande är riktigt, skulle sålunda innevarande års produktion — därest något utrymme beräknas för fortsatt standardförbättring — bliva i knappaste laget för tillgodoseende av den behovsökning, som samtidigt ägt rum, och alltså en viss ökad knapphet på bostäder vara att befara. För att denna knapphet, som ju, vad beträffar lägenheter av de minsta typerna, redan vid senaste årsskifte var mycket utpräglad, snarast möjligt må kunna undanröjas, kräves tydligen, att produktion i ökad omfattning snarast kommer i gång, i syfte att nästkommande år en bostadsbebyggelse av större omfattning än innevarande års må komma till stånd.

Även om det med hänsyn till de i det föregående angivna, för närvarande gynnsamma förutsättningarna för bostadsproduktion är möjligt, att en produktion av ovan såsom önskvärd betecknad omfattning kan komma till stånd på enskilt initiativ, är det dock icke sannolikt, att denna produktion utan samhälleligt ingripande får den karaktär och inriktning, som ur allmänna synpunkter är att anse som den lämpligaste. Erfarenheterna från gångna tider hava nämligen visat, att den enskilda rent spekulativa bostadsbyggnadsverksamheten företrädesvis inriktas på framställandet av bostäder av högklassig typ, medan de enkla och billiga bostäder, som äro överkomliga för de mindre bemedlade och varav, såsom ovan påvisats, behov för närvarande framför allt föreligger, i regel icke locka den enskilda företagsamheten.

Med hänsyn härtill måste det, liksom hittills, vara en samhällelig uppgift att tillse, att produktionen i erforderlig omfattning får just denna önskvärda inriktning på framställande av bostäder av enkel och billig typ. De åtgärder, som från samhällets sida kunna komma ifråga för åvägbringande av dylik inriktning av produktionen, beröras närmare i de följande kapitlen.

Vid sidan av uppgiften att tillse att bostadsproduktionen erhåller ur allmänna synpunkter önskvärd omfattning och inriktning föreligger emellertid en annan bostadspolitisk uppgift för samhället, som för närvarande kanske

är av än större betydelse, nämligen att verka för ett nedbringande i möjligaste mån av bostadskostnaderna överhuvud, såväl beträffande nyproduktionen som beträffande de redan befintliga bostäderna.

Såsom i det föregående angivits är ett nedbringande av dessa bostadskostnader i hög grad påkallat med hänsyn till desammas höjd i förhållande till befolkningens inkomster.

För bedömande av möjligheterna till dylik sänkning av bostadskostnaderna är i första hand hyresutvecklingen av betydelse. En viss nedgång i hyresnivån har ju under de senaste åren kunnat konstateras (enligt ovan med i genomsnitt 8—12 % sedan toppåret 1930), vilken nedgång dock för de minsta lägenhetstyperna varit av mindre omfattning. Huruvida denna nedgång i hyresnivån kommer att fortsätta, kan givetvis ej med någon säkerhet bedömas. Vissa gynnsamma förutsättningar härför föreligga emellertid. Framst är härvid att nämna den låga räntenivån, vilken såsom tidigare (sid. 22) påvisats, om den för längre tid blir bestående, torde kunna få ett visst inflytande på hyresnivån i sänkande riktning. För att utvecklingen skall bli sådan, kräves emellertid givetvis, att nyproduktionen av bostäder, på sätt ovan angivits, fullt ut kommer att tillgodose den vid varje tillfälle rådande efterfrågan på lägenheter av olika slag. För hyresutvecklingen är vidare av vikt att denna nyproduktion kommer att kunna ske till lägre kostnad, än som hittills varit möjligt. Denna senare förutsättning synes jämväl i viss mån föreligga i och med de nya byggnadsavtalens trädande i tillämpning, ehuru verkningarna härav ännu ej låta sig med säkerhet bedöma.

Även om sålunda vissa utsikter föreligga för en gynnsam utveckling i stort av hyresnivån, är det — med hänsyn till den mycket stora latent efterfrågan på lägenheter av liten och billig typ, som otvivelaktigt förefinnes — sannolikt, att dessa lägenhetstyper endast i relativt ringa grad skola komma i åtnjutande av hyressänkning, såvida ej samhället här ingriper, dels i syfte att, såsom ovan angivits, dylika lägenheter tillkomma i erforderlig omfattning, dels för att produktionskostnaderna för sådana lägenheter nedbringas i största möjliga mån. För de mindre och minst bemedlade är nämligen, såsom av i det föregående meddelade uppgifter framgått, ett förbilligande av bostadskostnaderna påkallat i en grad och omfattning, som under inga förhållanden i en nära framtid kan antagas komma till stånd enbart genom bostadsmarknadens egen utveckling.

Samhälleligt ingripande å bostadsmarknaden synes sålunda i första hand påkallat för att tillse, att för de mindre bemedlade lämpade bostäder ställas till förfogande i erforderlig omfattning och till lägsta möjliga kostnad.

Härutöver kunna emellertid åtgärder från samhällets sida anses påkallade i vissa mera speciella hänseenden, nämligen för avlägsnande av de former av olämpligt boende (i kvalitativt undermåliga eller överbefolkade bostäder), som i det föregående närmare berörts, samt vidare för främjande i all-

mänhet av den i hygieniskt, socialt och befolkningspolitiskt hänseende värdefulla egnahemsbebyggelsen m. m.

Innan fastighetskontoret till behandling upptager de olika slag av åtgärder, som i ovan angivna syften kunna från samhällets sida komma ifråga, skall här i korthet beröras spørgsmålet, huruvida medverkan från statsmakternas sida kan förväntas till åvägabringande av förbättrade bostadsförhållanden för Stockholms befolkning eller om man bör räkna med kommunen som ensam företrädare av de samhälleliga intressena i förevarande hänseende.

*F. I VAD MÅN KAN MEDVERKAN FRÅN STATENS
SIDA PÅRÄKNAS TILL FÖRBÄTTRANDE AV
BOSTADSFÖRHÅLLANDENA I STOCKHOLM?*

ALLTSEDAN BOSTADSFRÅGAN I SVERIGE i slutet av förra och början av detta århundrade började att betraktas såsom en det allmännas angelägenhet, har densamma företrädesvis ansetts ankomma på kommunen. Bland de från statens sida vidtagna åtgärderna voro före år 1914 huvudsakligen endast de, som hänförde sig till organiserandet av fastighetskrediten, av betydelse för städernas bostadsförhållanden. Den svårartade bostadsbrist, som förorsakades av de abnorma förhållandena under världskriget och åren närmast därefter, blev dock en anledning även för staten att aktivt och i större omfattning ingripa på detta område, främst genom hyresreglering och socialt betonad hyreslagstiftning samt genom tillhandahållande av lån och direkta bidrag till bostadsbyggande. Särskilt den av staten upprättade bostadslånefonden, varigenom behovet av sekundärkredit på rimliga villkor blev tillgodosett, har varit av stor betydelse för bostadsbyggnadsverksamheten i städerna. Bostadslånefonden har år 1930 efterträtts av ett enligt beslut av statsmakterna inrättat permanent institut för handhavande av sekundär bostadskredit samt egnahemscredit i städer och stadsliknande samhällen, nämligen Svenska bostadskreditkassan.

I andra hänseenden hava de statliga åtgärderna under senare tid icke haft större direkt betydelse för tillgodoseendet av stadsbefolkningens bostadsbehov. Härvid bortses då från den inverkan, som utövats genom den allmänna lagstiftningen å stadsplane- och byggnadsväsendets samt bostadshygienens m. fl. områden och som i detta sammanhang icke torde behöva närmare beröras.

År 1933 vidtogs emellertid en åtgärd, som i viss mån innebar ett avsteg från den hittills förda statliga bostadspolitik. Såsom ett led i åtgärderna till arbetslöshetens motverkande anvisade nämligen nämnda års riksdag ett belopp av 5 miljoner kronor, att utlämnas som lån för uppförande i städer och stadsliknande samhällen av bostadsbyggnader. Lånen, som kunna utgå till alla slag av bostadsbyggnader, oavsett byggnadernas och lägenheternas storlek m. m., skola ligga inom högst 90 % av fastighetsvärdet och få icke överstiga 15 % av samma värde. De skola löpa med en annuitet av $7\frac{1}{4}$ %, därav $4\frac{1}{4}$ % ränta, 2 % amortering och 1 % avsättning till riskfond. Vid låneprövningen, som handhaves av statligt organ, skall tagas hänsyn såväl till bostadsförhållandena å orten som till

läget å arbetsmarknaden därstädes. En förutsättning för låns erhållande är att vederbörande kommun åtager sig att förmedla dylika lån. Däremot kräves icke, i motsats till vad vid tidigare statlig långivning i regel var fallet, att kommunen ikläder sig garanti för beviljade lån.

I Stockholm, där stadsfullmäktige uppdragit åt fastighetsnämnden att handhava ifrågavarande förmedlingsverksamhet (se utl. 80/1934), har efterfrågan å dessa statliga lån varit stor. Till fastighetsnämnden hava sålunda inkommit låneansökningar från 61 byggnadsföretag, vilka ansökningar av fastighetsnämnden vidarebefordrades till den statliga byggnadslånebyrån. Av nämnda företag hava 31 st., omfattande 1,208 lägenheter och 2,572 eldstäder, erhållit lån (å sammanlagt 2,219,080 kronor).

I ett av kungl. maj:t till 1934 års riksdag framlagt förslag om anslag å 10 miljoner kronor till främjande av bostadsbyggande hade ett belopp av högst 1 miljon kronor avsetts för långivning i städer och stadsliknande samhällen i huvudsaklig överensstämmelse med ovan angivna grunder. Detta senare förslag, att en viss del av angivna anslagsbelopp skulle disponeras för städer och stadsliknande samhällen, avslogs emellertid av riksdagen.

Huruvida i fortsättningen anvisning av statsmedel till främjande av bostadsproduktionen i städerna kan komma till stånd är icke möjligt att för närvarande bedöma. Med hänsyn till den ökade vikt, som bostadsproduktiva åtgärder numera allmänt tillmätas såväl i och för sig som med hänsyn till deras arbetspolitiska och konjunkturstimulerande verkningar, synes det dock icke uteslutet, att så kommer att ske, något som givetvis ur stadskommunal synpunkt vore ägnat att väcka tillfredsställelse.

Jämväl i ett annat avseende än vad ovan angivits företogs under år 1933 från statsmakternas sida en åtgärd av direkt intresse för städernas bostadspolitik. Enligt kungl. maj:ts bemyndigande den 6 oktober 1933 tillkallade nämligen statsrådet och chefen för socialdepartementet vissa personer att såsom sakkunniga inom departementet biträda med utredning rörande omfattningen och beskaffenheten av städernas och stadsliknande samhällens slumbostadsbestånd ävensom rörande åtgärder, ägnade att undanröja missförhållanden i sådant hänseende. Dessa sakkunniga (vilka antagit namnet Bostadssociala utredningen) framlade den 19 februari 1934 en P. M. angående vissa omedelbara åtgärder i angivet syfte, innefattande förslag om dels statsbidrag till genomförande av s. k. kvarterssanering, dels ock tillhandahållande av statslån till låg ränta för s. k. lägenhets-sanering i förening med åvägabringande av ersättningsbostäder. I anledning av remiss avgav fastighetskontoret över nämnda P. M. den 3 mars 1934 ett yttrande, vari de sakkunnigas förslag under vissa erinringar tillstyrktes. Ärendet kom emellertid icke, såsom avsett varit, att av kungl. maj:t föreläggas 1934 års riksdag. Möjligt är dock, att detsamma i någon form återkommer ett följande år.

I detta sammanhang torde även böra omnämnas, att Bostadssociala

utredningen tillkännagivit sin avsikt att inrikta sitt fortsatta arbete på framskaffande av underlag för en planmässig samhällelig bostadspolitik på längre sikt samt i detta syfte bland annat avser att till prövning upptaga spörsmålen om en utvidgad och fördjupad bostadsstatistik, om en förbättrad bostadslagstiftning och en effektivare bostadsövervakning (särskilt i hygieniskt hänseende), om ändringar i expropriationslagstiftningen samt om byggnadsverksamhetens rationalisering. De förslag, som av Bostadssociala utredningen i angivna hänseenden kunna komma att framläggas, samt de åtgärder, som härav eventuellt kunna föranledas, avvaktas givetvis med intresse från stadskommunal sida.

Vissa av de sålunda av Bostadssociala utredningen upptagna spörsmålen behandlas även i denna utredning (se sid. 40, 115 och 132).

I detta sammanhang må även omförmälas, att kungl. maj:t — i anledning av utav 1934 års riksdag gjord framställning — den 28 september 1934 bemyndigat socialministern att tillkalla högst 3 sakkunniga för att inom socialdepartementet biträda med utredning angående förhållandena inom byggnadsindustrien. Vid denna utredning, som närmast torde komma att avse städer och stadsliknande samhällen, skall enligt av socialministern givna direktiv i främsta rummet uppmärksammas möjligheterna att motarbeta byggnadsverksamhetens karaktär av säsongarbete. Härvid böra såväl avtalsvillkor å arbetsmarknaden som gällande bestämmelser rörande fardag komma under omprövning. Vidare skall undersökas sättet för finansiering av under byggnad varande fastigheter samt såvitt möjligt åvägbringas en allsidig belysning av spörsmålet om och i vilken utsträckning monopolistiska tendenser göra sig gällande i fråga om tomtpolitik, kreditgivning, materialtillförsel eller arbetsmarknad.

I andra hänseenden än de här ovan berörda torde knappast från statens sida vara att förvänta några åtgärder av större betydelse för bostadsförhållandena i Stockholm.

Härvid bortses då från det inflytande, som staten i egenskap av ägare till stora, för bebyggelse avsedda markområden i och invid Stockholm kan utöva. Att staten vid sin exploatering av dessa områden i betydande mån i såväl förmånlig som oförmånlig riktning kan påverka stadsbefolkningens bostadsförhållanden är tydligt. Det synes emellertid i detta sammanhang icke erforderligt att ingå på ett bedömande av lämpligheten av de åtgärder, som i dessa hänseenden vidtagits och kunna komma att vidtagas av statliga organ, helst som hithörande frågor såväl för närvarande som även framdeles torde komma att bli föremål för förhandlingar mellan representanter för staten och staden.