

# Byggevirkksomheden – historiske oversigter

## 1. Indledning

Realdania, Boligøkonomisk Videnscenter har i 2013-14 finansieret et projekt, der skulle etablere lange tids-serier på en række områder inden for bygge- og anlægssektoren, primært ud fra Danmarks Statistiks eget materiale. Andet materiale er dog anvendt til kontrol, se kildeoversigten.

Inden for byggevirkksomheden sondres der traditionelt mellem den samlede byggevirkksomhed, der opgøres i kvadratmeter og omfatter alt byggeri, og det samlede boligbyggeri, der opgøres i antal boliger, der er godkendt til helårsbeboelse. Denne sondring er bibeholdt i de historiske oversigter.

De historiske opgørelser er ikke så detaljeret, som de nyere opgørelser inden for statistikken over byggevirk-somheden, da det ikke har været muligt at føre de detaljerede serier tilbage i tiden. De historiske serier er af forskellige årsager behæftet med visse databrud, primært på grund af dækningsgraden, dvs. hvor me-get af Danmark, der er dækket af statistikken. Endelig har de enkelte byggefaser og variable været tilgæn-gelige på afvigende tidspunkter, fx er det fuldførte byggeri altid blevet opgjort først, og der findes ingen samlet fordeling på bygherre for det samlede byggeri før etableringen af Bygnings- og boligregisteret (BBR) i 1981/82. Starttidspunktet for hver serie er valgt ud fra, hvornår reliabiliteten (datas pålidelighed) anses for at være tilfredsstillende.

Bl.a. af ovennævnte årsager er alene opgørelserne af det fuldførte og påbegyndte byggeri ført tilbage i ti-den. Derfor findes tilladt byggeri og byggeri under opførelse først i tilknytning til etableringen af BBR i 1981/82.

Oversigterne/serierne er levende serier, dvs. de vil blive opdateret med de nyeste tal i forbindelse med hver offentliggørelse. Evt. revisioner bliver dog kun implementeret tilbage til 1998.

## 2. BYGV04: Den samlede byggevirkksomhed efter byggefase og anvendelse

### 1. Dækningsgrad og opregningsmetode

Byggestatistikken blev i 1938-39 udvidet med oplysninger om *det fuldførte etageareal* af alt nybyggeri i byer og bymæssig bebyggelse. Opgørelsen af det samlede fuldførte etageareal har i perioden 1939-42 samme dækningsgrad som det fuldførte boligbyggeri, se denne nedenfor.

Disse data blev i 1943 suppleret med informationer om nybyggeriet i de øvrige kommuner (egentlige land-kommuner), således at det var muligt at beregne det samlede fuldførte etageareal i hele landet. Fra 1943 til 1949 er opregningen baseret på de omvurderingsskemaer, som Vurderingsmyndigheden indsendte til Sta-tens Ligningsdirektorat med henblik på beregning af ejendomsskyld. Disse omvurderingsskemaer indeholdt

også oplysninger om nybyggeri. Der blev dog kun gennemført en nyvurdering, såfremt værdiændringen oversteg 2.000 kr. På baggrund af en analyse vurderede Danmarks Statistik dengang, at dækningsgraden var ca. 80 %, især fordi statens ejendomme var mangelfuldt indberettet.

Denne opregning er – af ukendte årsager – dog ikke gennemført i 1945. For sammenlignelighedens skyld er ikke opregnede tal for det fuldførte etageareal i perioden 1943-48 vist (de opregnede tal kan findes i BYGV04):

År	Etageareal i m <sup>2</sup>
1943	1.394.277
1944	1.199.236
1945	785.909
1946	955.326
1947	1.187.635
1948	1.789.705

Fra 1949 til 1963 bliver opgørelserne over byggeriet udarbejdet på et mere fuldstændigt materiale, idet statistikken udvidedes til også at omfatte de egentlige landkommuner via et repræsentativt udsnit af disse. Fra 1949 medtages samtidigt *det påbegyndte etageareal* også i de historiske oversigter.

Fra 1964 er opgørelserne over byggevirksomheden baseret på indberetninger dækkende hele landet.

## 2. Opgørelsesenhed

Den samlede byggevirksomhed opgøres på etagearealet og i m<sup>2</sup>. *Etagearealet* opgøres fra 1939 til 1981 enten som det samlede gulvareal i samtlige etager (minus kælder og tagetage) eller beregnes ud fra det bebyggede areal gange antal etager. Forskellen, fx forskudte etager, anses for at være ubetydelig. BBR's etageareal er sammenlignelig med denne definition.

Efter oprettelsen af BBR anvendes *det samlede etageareal*, der også inkluderer tagetagens areal. I perioden 1998-2012 udgjorde det fuldførte tagetageareal årligt i gennemsnit ca. 4 % af det samlede fuldførte etageareal.

## 3. Bygningsanvendelse

Beboelsesbygninger (bygninger hvor mere end halvdelen af etagearealet anvendes til beboelse):

- Fra 1939 til 1942: Beboelsesejendomme og Beboelsesejendomme med forretning. Indtil 1948 indgår der dog ejendomme i denne kategori, der senere ville være kategoriseret som erhvervsbygninger, nemlig rene forretningsejendomme. Det har ikke været muligt at finde informationer om omfanget af "rene forretningsejendomme"
- Fra 1943 til 1981: Beboelsesejendomme, Beboelsesejendomme med forretning (men fra 1948 ikke rene forretningsejendomme) og Stuehuse i landkommuner

- Efter 1981 (BBR): Bygningsanvendelseskoderne 110 – 190, se BBR-instruksen

Erhvervsbygninger (hvor over halvdelen af etagearealet anvendes til erhvervmæssige formål):

- Rene forretningsejendomme (efter 1948) og Fabrikker og værksteder
- Offentligt byggeri af erhvervmæssig karakter er medtaget i denne kategori
- Driftsbygninger til landbrug er ikke med før 1943 (ligger i egentlige landkommuner, der først medtages i opgørelsen i 1943). Fra 1943 til 1948 er evt. driftsbygninger i byer og bymæssig bebyggelse ikke medtaget
- Efter 1981 (BBR): Bygningsanvendelseskoderne 210 - 390

Øvrige bygninger:

- Resten, herunder kommunale og statslige bygninger, der ikke anvendes til beboelse, fx skoler, hospitaler og bygninger til fritidsformål (fx idrætshaller)
- Efter 1981 (BBR): Bygningsanvendelseskoderne 410 - 930

#### 4. Byggesagstype

Fra 1939 til 1981 sondres der ikke mellem nybyggeri og tilbygninger, når den samlede byggevirkksomhed opgøres. Al tilgang af areal ved ny- og tilbygninger betragtes som "nybyggeri". For perioden er det derfor ikke muligt at sondre mellem disse byggesagstyper. Dette er muligt efter etableringen af BBR.

### **3. BYGV05a og b: Det samlede boligbyggeri efter byggefase, anvendelse og bygherreforhold**

Det har ikke været muligt at krydse oplysningerne om bygningsanvendelse og bygherreforhold, da det forudsætter informationer på bygningsniveau. Disse informationer er ikke tilgængelige før etableringen af BBR. Derfor er BYGV05 opdelt i to tabeller. Fra 1981 er det muligt at krydse de to variable, hvilket kan ses i BYGV03.

#### 1. År

Det fuldførte boligbyggeri kan opgøres fra 1916/17 (se nedenfor), mens det påbegyndte boligbyggeri kan opgøres fra 1938 (fra 1938 til 1949 dog kun totaler).

Fra 1916/17 til 1927/28 dækker opgørelserne fra 1. oktober til 30. september (oktober-flyttedag). Fra og med 1928 er det muligt at lave årsopgørelser, der følger kalenderåret.

Af tekniske årsager er "kalenderåret" valgt som reference i ovennævnte periode, dvs. byggeaktiviteten i perioden 1. oktober til 31. december indgår i det efterfølgende år. Året 1928 er lidt specielt, da 1928 er op-

gjort som gående fra 1. oktober 1927 til 31. december 1928. Perioden 1. oktober til 31. december 1928 udgør ca. 9 % af 1928.

## 2. Dækningsgrad, beregnet

Indtil 1964, hvor den blev landsdækkende, er statistikkens geografiske dækning gradvis udvidet:

- Fra 1916 til 1920 indgår Sønderjylland ikke i opgørelserne
- Fra 1916/17 til 1928: Hovedstaden (= København, Frederiksberg og Gentofte - dog først fra 1921) og alle provinsbyer (over 400 indbyggere). "Provinsbyer" sættes lig med "Købstæder og handelspladser" i befolkningsopgørelsen
- Fra 1929 til 1949: Hovedstaden med forstæder, købstæder med forstæder og de største stationsbyer og landkommuner
- Fra 1949 til 1964: Udvidet med 50 landkommuner (og opdelt på 50 nye forstadskommuner)
- Fra 1964 og frem: Hele landet – pr. 1. januar 1964 indhentes data til byggestatistikken fra alle landets kommuner

For bedre at kunne vurdere boligbyggeriet omfang i de enkelte år og især fra periode til periode, er der beregnet en såkaldt dækningsgrad. Beregningen er foretaget på basis af befolkningstallet og dets geografiske fordeling, opgjort ved Folke- og Boligtællingerne. Disse tællinger blev gennemført hvert 5. år, dvs. hvilket muliggør en genberegning af dækningsgraden:

År	Beregnet dækningsgrad i %
1917-25	41
1926-29	43
1930-34	53
1935-39	56
1940-44	58
1945-49	59
1950-54	61
1955-59	65
1960-63	67
1964-	100

Stigningerne i den beregnede dækningsgrad skyldes dels inddragelse af flere og flere kommuner i opgørelserne og dels forskydninger mellem land og by i befolkningens bosætning.

## 3. Opgørelsesenhed

Boligbyggeriet opgøres i antal boliger. En bolig er karakteriseret ved at have sin egen indgang (til vej, repos eller lign. – en adresse) og er godkendt til helårsbeboelse. Fra starten af kaldes de lejligheder, senere beboelseslejligheder og endelig boliger. I kildematerialet er der tale om en glidende overgang, hvor begreber kan optræde samtidig i samme tabel.

#### 4. Boligart

Fra 1943 kan det fuldførte boligbyggeri opdeles på boligarter:

- Fritliggende enfamiliehuse: Stuehuse og parcelhuse/villaer. Stuehuse bliver dog først medregnet fra 1950 og er op til 1957 placeret under øvrige bygninger. Efter 1958 er stuehuse placeret under fritliggende enfamiliehuse
- Række-, kæde- og dobbelthuse: Disse boliger er karakteriseret ved en lodret adskillelse mellem boligerne
- Etageboliger: Disse boliger er karakteriseret ved en vandret adskillelse mellem boligerne. Kollegier, døgninstitutioner o. lign. er indtil BBR (1981) inkluderet i denne kategori
- Øvrige boliger: Resten. Efter 1981 er kollegier, døgninstitutioner og anden helårsbeboelse også inkluderet i denne kategori. Ellers er der typisk tale om boliger i bygninger, der er kategoriseret som erhvervsbygninger, fx portnerboliger.

#### 5. Byggesagstype

Indtil 1981 (BBR) omfatter boligbyggeriet alene boliger fremkommet ved ny- og tilbygninger. For årene 1946 til 1949 er antallet af fuldførte boliger fremkommet ved ombygning imidlertid opgjort separat, men det har ikke været muligt at danne en hel serie med tilgang af boliger via ombygninger. For perioden 1946-49 er der fuldført følgende antal boliger ved ombygning:

År	Antal fuldførte boliger ved ombygning
1946	57
1947	145
1948	502
1949	487

Antallet af fuldførte boliger fremkommet gennem ombygning udgør i disse år ca. 2 % af antallet af boliger fremkommet gennem ny- og tilbygning.

#### 6. Byggefase

Det *fuldførte boligbyggeri* dækker over følgende:

- Fra 1916 til 1925: Lejligheder/boliger hvor der er udstedt en bygningsattest eller givet en midlertidig indflytningstilladelse
- Fra 1925 til 1980: Der er givet en indflytningstilladelse til boliger
- Fra 1981 (BBR) og frem: Den først forekomne dato for midlertidig ibrugtagningstilladelse, ibrugtagningstilladelse eller fuldførelse

Det påbegyndte boligbyggeri dækker over følgende:

- Fra 1938 til 1947: Det påbegyndte boligbyggeris omfang og tidsmæssige placering er beregnet på grundlag af oplysninger om det fuldførte boligbyggeri og det igangværende boligbyggeri
- Fra 1948 og frem: Bygherrens indberetning af påbegyndelsesdato

## 7. Bygherreforhold

Der har kun været muligt at opdele det fuldførte (og senere det påbegyndte) boligbyggeri på bygherreforhold på de 3 centrale bygherreforhold:

1. Private bygherrer: Kategorien omfatter privatpersoner og aktieselskaber, anpartsselskaber og lign. Indtil 1980 er private andelsboligforeninger også medtaget her
2. Almene boligselskaber (kaldes også boligselskaber/-foreninger): Disse selskaber er karakteriseret ved, at de har modtaget offentlig støtte til byggeriet, og at en række forhold er bestemt ved lov, fx er huslejen omkostningsbestemt
3. Offentlige bygherrer: Kategorien dækker over kommuner, amter/regioner og stat

## **4. BYGV06: Gennemsnitlig areal i nyopførte boliger efter anvendelse**

Denne serie omfatter kun nybyggeri. Evt. tilbygninger er forsøgt holdt udenfor. Efter 1998 (hvor det er muligt at få fat i informationer om den enkelte bygning) er det muligt at udskille nybyggeri fra til- og ombygninger.

### 1. Metode

Fra 1916 til 1998 er den gennemsnitlige boligstørrelse beregnet ud fra BBR's bestandsoplysninger pr. 1. januar 2013. Det samlede etageareal og antal boliger for de enkelte år er fundet via bygningens opførelsesår (sættes lig med fuldførelsesår). For hvert år deles det samlede etageareal med antallet af boliger.

For at få det nærmeste, der kan opfattes som nybyggeri, er de bygninger, hvor der er angivet et år for en væsentlig til- og ombygning fratrukket bestanden, dvs. beregningen foretages på en årsfordelt bestand, hvor det antages, at bygningen er størrelsesmæssigt uændret i forhold til, da den blev bygget.

### 2. Afgrænsning

Mht. bygningsanvendelsen er der anvendt samme anvendelsestyper (stuehuse, parcelhuse, række-, kæde- og dobbelthuse, etageboliger og helårsbeboelse i alt) som i Statistisk Årbog, der indeholder en tabel over det gennemsnitlige areal i nyopførte boliger efter anvendelse – dog kun for udvalgte år efter 1980. Helårsbeboelse dækker kodeværdierne 110 – 190 i bygningsklassifikationen.

## 5. Kilder

- 1) Dansk Historisk Statistik 1814-1980, Hans Chr. Johansen, Gyldendal
- 2) Boligpolitisk Hvidbog. En solidarisk Boligpolitik, Debatoplæg fra LO, mfl. Marselia Tryk A/S, ? (efter 1975).
- 3) Statistisk Tiårsoversigt 1960, 1965, 1970, 1976 og 1980, Det Statistiske Departement og Danmarks Statistik.
- 4) Byggevirksomheden 1957-59 og 1960, Boligministeriet, august 1960 og november 1961.
- 5) Statistisk Efterretning 1917 – 80, Danmarks Statistik
- 6) Statistisk Årbog 1917 – 81, Danmarks Statistik