

Vägen till en väl fungerande
studentbostadsmarknad

- ett bostadsfilosofiskt
åtgärdsprogram från



Bakgrund

Vad är en
studentbostad?

Varför behövs
studentbostäder?

Rörlighet
Villkor
Utformning

Utmaningar

Planering

Förvaltning

Nybyggnation

Bakgrund

När det gäller utbildning tillhör Sverige en unik skara länder där högre

utbildning är gratis för studenterna. Staten möjliggör den högre utbildningen genom årliga anslag till forskning och utbildning. Anslagen på 37 miljarder 2010 innebar dessutom att lärosätena gick med 2,8 miljarder i överskott enligt Högskolverket. Samtidigt gav man studenterna stöd för att klara sig ekonomiskt under studieåren genom att 24 miljarder gick till studiemedel.

Tanken att högre studier är så pass mycket värt för samhället att staten skall stötta såväl lärosäten som studenter är med andra ord djupt rotad i Sverige. Jämfört med många andra länder utan vare sig avgiftsfria studier eller studiemedel är Sverige unikt.

Sverige är unikt.

Sverige är unikt på fler sätt. De studenter som antas till en utbildning

erbjuds inte en bostad i samband med utbildningen. Runt om i världen är utbildning och bostäder för de studerande tätt sammankopplade. Lärosätena erbjuder inte bara utbildning, de erbjuder också bostäder till de studenter som är i behov av det vid terminsstarten. Det görs i London, Boston, Sydney och Warszawa. I Sverige kan vare sig lärosäten, kommuner eller bostadsföretag erbjuda bostäder till de studenter som är i behov av det. Istället råder det mer eller mindre kaos vid varje höstterminsstart vilket gör Sverige unikt.

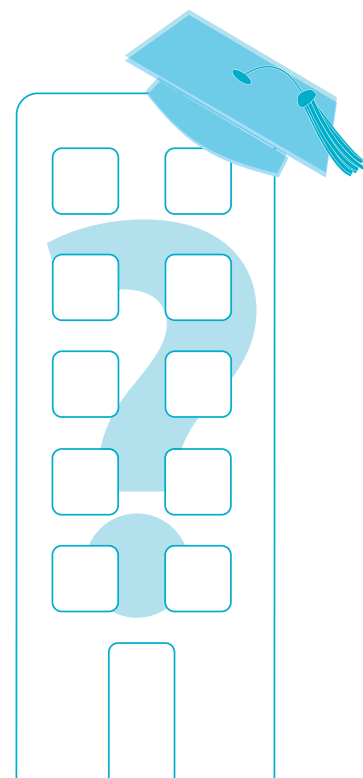
För att Sverige ska närma sig andra länder och på allvar kunna konkurrera om studenter är bostäder en grundläggande faktor som måste prioriteras. Dock finns det inte en bostad som passar alla studenter. Däremot finns det en typ av bostad som mer än andra är anpassad efter studenternas behov under studietiden – studentbostaden.

Vad är en studentbostad?

Vad som räknas som en studentbostad kan variera beroende på vem man frågar. De bostadsföretag som är specialiserade på att tillhandahålla studentbostäder använder sig dock av följande grundläggande definition för att särskilja studentbostäder från bostäder på den vanliga bostadsmarknaden:

En studentbostad är en bostadslägenhet för person inskriven vid studiemedsberättigande eftergymnasial utbildning. Studentbostaden skall upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier.

Med andra ord är studentbostaden en genomgångsbostad avsedd att bo i under den tid man ägnar sig åt eftergymnasiala studier.



Varför behövs studentbostäder?

Studentbostäder är en förutsättning för högre utbildning

Studentbostäder är den enda bostadstyp som är särskilt anpassad efter såväl studenternas som lärosätenas behov under studietiden. Genom särskilda regler för exempelvis utformning och uthyrning är studentbostaden en unik del av den svenska bostadsmarknaden som sätter studenten främst och samtidigt tillhandahåller det som krävs för att lärosätena ska kunna ta emot studenter vid terminsstart, nämligen lediga bostäder.

Det innebär att studentbostäder inte bara möjliggör högre utbildning, studentbostäder är en förutsättning för högre studier. **Rörligheten** på studentbostadsmarknaden är grundförutsättningen för att studenter ska kunna erbjudas ett boende vid terminsstart och upprätthålls främst genom två delar: **villkor** och **utformning**.

Studentbostäder möjliggör utbildning genom att erbjuda ett utefter målgruppen anpassat boende.
Boendet anpassas genom...

VILLKOR

Begränsad besittningsrätt och studiekriterier.

RÖRLIGHET

Nya studenter varje termin kräver bostäder anpassade efter hög omflyttning

UTFORMNING

Läge, storlek, byggregler och hyresmånader.

Ett boende som passar både studenten och bostadsmarknaden.

Rörlighet

Rörligheten i studentbostadsbeståndet är en praktisk nödvändighet för att det ska frigöras bostäder som nyantagna studenter kan flytta in i. Studentbostadsaktörerna runt om i landet möjliggör den rörlighet som utbildnings-Sverige är i behov av genom att erbjuda en boendeform med

hög omflyttning. Den genomsnittliga boendetiden i en studentbostad är två år vilket innebär att en stor del av beståndet får nya hyresgäster varje år, i huvudsak i samband med höstterminsstarten. För att upprätthålla detta är studentbostaden förknippad med särskilda villkor och utformning.

Villkor

Studentbostaden är förknippad med vissa **villkor** vilket bidrar till att studentbostaden är en unik förutsättning för högre utbildning. Det är till exempel bara studenter på en viss nivå, som studerar i ett visst tempo under en viss tidsperiod som får hyra en studentbostad. Villkoren innebär att man som student och hyresgäst måste lämna plats åt nya studenter och hyresgäster när studierna är avklarade. Därmed bidrar villkoren till att upprätthålla rörligheten på studentbostadsmarknaden.

Utformning

Utformningen av studentbostäder är till vissa delar speciell. Hur anpassningen ser ut varierar, det kan exempelvis vara närhet till lärosätet, anpassade byggregler som leder till relativt små bostäder eller att hyran inte debiteras under sommarmånaderna. Förutom att studentbostäder är utformade efter att passa studenternas särskilda behov bidrar också utformningen till att möjliggöra rörligheten.

Utmaningar för att nå en väl fungerande studentbostadsmarknad

Studentbostäder är en särskild bostadstyp, dock är de inte frikopplade från den övriga bostadsmarknaden. Generella regler och förutsättningar som påverkar hela bostadsmarknaden, påverkar även studentbostäder. Olika förslag som nämns för att exempelvis stärka hyresrättens roll och konkurrenskraft är givetvis viktiga även för studentbostadsbranschen. Dock innebär Studentbostadens särskilda ställning på bostadsmarknaden också särskilda förutsättningar som skiljer sig från andra bostadstyper.

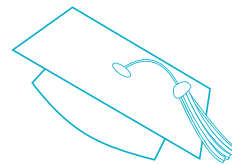
De utmaningar som studentbostadsbranschen står inför kan delas in i tre huvudgrupper som rör **planering**, **förvaltning** och **nyproduktion**. För att nå en väl fungerande studentbostadsmarknad där studenter kan erbjudas en bostad i samband med utbildningsstarten krävs förändringar inom vart och ett av de nämnda områdena.

1. Planering
2. Förvaltning
3. Nybyggnation

Planering

Studentbostadsbranschen är starkt beroende av utvecklingen av antalet studenter på landets studieorter. I takt med att antalet studenter förändras påverkas också efterfrågan på studentbostäder. Det är därför av största vikt med ett väl fungerande samarbete mellan bostadsföretag, lärosäten och ansvariga myndigheter. Exempelvis borde en ökad satsning på utbildning och tillskott av studieplatser innebära att det skapas bostäder i samma utsträckning. Vilket det inte görs idag.

Staten har ett ansvar som fördelare av resurser och studieplatser. Lärosätena har ett annat ansvar när det gäller ansökan om medel och prognoser för utvecklingen av antalet studenter. Kommunerna har ett tredje ansvar genom att skapa förutsättningar för bostadsföretagen att tillhandahålla bostäder åt invånarna. Om det inte finns ett samförstånd av vikten att de olika aktörerna samarbetar i planeringen är det omöjligt att tillgodose såväl kortsiktiga som långsiktiga behov.



DET KRÄVS ATT... ►

Antalet studieplatser kopplas till en studentbostadsnorm; en studentbostad per tre studieplatser

På de orter där det finns en god tillgång på studentbostäder finns studentbostäder till 30 procent av studenterna. Den normen bör tillämpas nationellt när man fördelar studieplatser. Att exempelvis öka antalet studieplatser utan att ta ansvar för de strukturer runt omkring som möjliggör att studenterna överhuvudtaget kan studera är inte hållbart i längden. Genom ett tydligt samarbete mellan stat, lärosäte, kommun och bostadsföretag skapas möjligheter att förse studenterna med ett boende under studietiden.

Lärosätena gör bättre prognoser av utvecklingen av antalet studenter den kommande 10-årsperioden

Antalet studenter på en ort påverkas inte enbart av resursfördelning utan även av faktorer som storleken på ungdomskullarna och vilka utbildningar lärosätet erbjuder. På många håll saknas det idag framåtblickande prognoser över det framtida antalet studenter på orten. Genom att planera bredden av sin verksamhet i samarbete med kommun och bostadsföretag underlättar man möjligheterna att i förtid agera för eventuella svängningar i efterfrågan på bostäder. Även tillfälliga lösningar för de mest kritiska tidpunkterna kräver framförhållning, en framförhållning som i många fall saknas idag.

Lärosätena ges möjligheter och incitament att öka sitt engagemang i studentbostadsfrågan.

Sedan januari 2011 får nio utvalda lärosäten på sex orter hyra ut bostäder till studenter under en provotid på fem år. Detta är ett första steg mot ett ökat engagemang i bostadsfrågan från lärosätenas sida, men det måste till mer. Studentbostäder är ett konkurrensmedel för lärosätena för att locka till sig studenter. En provotid leder dock inte till mycket då det behövs längre tidsperioder för att lärosäten och bostadsföretag ska vilja och våga göra nödvändiga investeringar. Innan dess leder det bara till att lärosätena hyr in befintliga studentbostäder från en existerande studentbostadsaktör vilket inte innebär att det tillkommer några nya bostäder på marknaden.

Genom statliga Akademiska Hus som förser lärosätena med lokaler finns dessutom en utmärkt möjlighet t.ex. hitta mark lämpliga för studentbostäder. Akademiska Hus, lärosäten och bostadsföretag skulle kunna skapa campusnära studentbostäder öronmärkta till lärosätets studenter. Men för det krävs regeländringar för lärosäten och tydligare riktlinjer för Akademiska Hus för att öka deras möjligheter att engagera sig i frågan.

Förvaltning

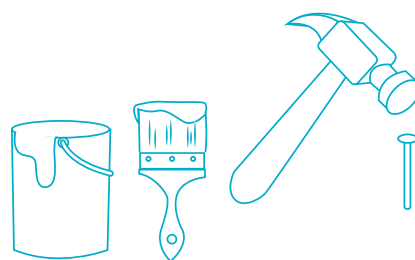
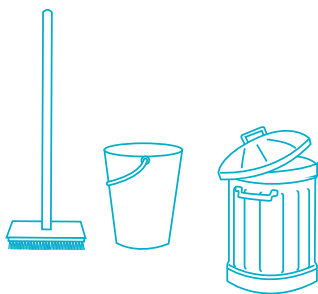
Förvaltningen av studentbostäder är dyr. I genomsnitt är förvaltningen av en studenteteta på 25 m² 5 000 kr dyrare per år än en vanlig hyresrätt. Den främsta anledningen till det är den höga omflyttningen som innebär att den genomsnittliga boendetiden är två år i en studentbostad. Den höga omflyttningen är en av studentbostadens grundförutsättningar men innebär också högt slitage på bostäderna och mycket administration i samband med flytten.

En annan viktig del i förvaltningskostnaderna är fastighetsavgiften som slår oproportionerligt hårt mot studentbostäder. Av hyran i ett korridorrum utgörs 5 procent av fastighetsavgift, i en vanlig hyresrätt är samma siffra 2 procent. De som i slutändan får betala är studenterna.

DET KRÄVS... ▼

Att fastighetsavgiften för studentbostäder avskaffas.

En avskaffad fastighetsavgift bidrar till att skapa en konkurrensneutralitet för studentbostadsbranschen jämfört med övriga delar av bostadsmarknaden. De höga förvaltningskostnaderna leder i förlängningen till att det är svårt att få ihop en investeringskalkyl för de som vill bygga nya bostäder samtidigt som redan etablerade aktörer sliter med att hålla sig till hyror som studenter kan betala. En slopad fastighetsavgift innebär att förutsättningarna för att skapa bostäder med en hyra studenter har råd att betala blir betydligt bättre.



Bakgrund

Vad är en studentbostad?

Varför behövs studentbostäder?

Rörlighet
Villkor
Utformning

Utmaningar

Planering

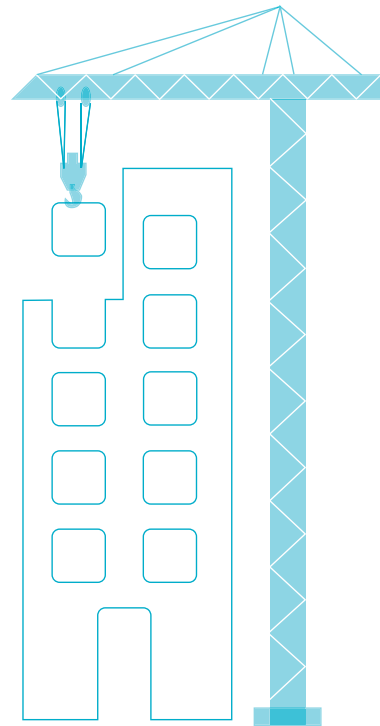
Förvaltning

Nybyggnation

Nyproduktion

I Sverige råder en generell bostadsbrist på grund av att det byggs för lite bostäder. Detta avspeglas också på studentbostadsmarknaden där det råder det brist på studentbostäder i storstadsregionerna och de största studieorterna sedan år tillbaka. Enligt gjorda beräkningar skulle det sammanlagt behövas runt 20 000 studentbostäder i landet. Idag. Det anmärkningsvärda är att det trots en stor efterfrågan inte byggs tillräckligt med bostäder för att tillgodose de uppenbara behov som finns. I takt med att bristen ökat de senaste åren har byggandet istället minskat, vilket är ett tydligt tecken på att marknaden är långt ifrån fungerande.

Grundproblematiken är att det är för dyrt att bygga studentbostäder. De höga produktionskostnaderna innebär att hyran i en nybyggd lägenhet blir så hög att studenterna inte har råd att bo i dem. De byggregler som bestämmer hur en bostad får utformas innebär också att den flexibilitet som skulle kunna leda till exempelvis mindre och därmed billigare bostäder inte går att bygga.



DET KRÄVS... ►

Ett riktat ekonomiskt stöd för att få igång produktionen av studentbostäder

För att produktionen av studentbostäder skall komma igång på kort sikt krävs ett riktat ekonomiskt stöd för byggande av studentbostäder. Regeringen har precis förlängt investeringsstödet för byggande av äldreboenden då det behövs fler bostäder till en ekonomiskt svag grupp som det i dagsläget inte finns tillräckligt med bostäder till. Den typen av stöd behövs bevisligen även för byggande av studentbostäder. Det investeringsstöd som togs bort efter valet 2006 innebar att det byggdes runt 2 000 studentbostäder per år. Under 2010 byggdes det 125 studentbostäder. Skulle ett liknande stöd införas på nytt skulle produktionen av de nödvändiga 20 000 studentbostäderna med största sannolikhet påbörjas direkt. Ett riktat ekonomiskt stöd i storleksordningen 150 000 kr för en studenttetta på 25 kvadratmeter skulle vara ett sätt att snabbt starta den efterlängtade produktionen på bostörterna. Om staten satsade 150 miljoner kronor skulle man därmed bidra till 1 000 studentbostäder. Det går om man bara vill.

En översyn av byggregler för en bättre anpassning efter studenternas behov.

Studentbostaden är en genomgångsbostad där den genomsnittliga boendetiden är två år, i vissa fall betydligt kortare. De regler som styr hur en studentbostad ska vara utformad är dock anpassade efter helt andra förutsättningar och hyresgäster. Bygger man studentbostäder finns vissa särskilda regler man kan tillämpa gällande utformningen – de är dock långt ifrån tillräckliga. Vad som behövs är en fullständig översyn av byggregler med målet att skapa ett regelverk för studentbostäder som är anpassat efter såväl studenternas behov som de förutsättningar studentbostäderna lever efter. Det krävs möjligheter till ökad flexibilitet för att tillgodose de olika behov som olika studenter har. Studenterna är en heterogen grupp – då måste deras bostäder också få vara det.