FÄRRE HINDER – FLER STUDENTBOSTÄDER

- POLITISKA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGANDE AV STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE, DANMARK, FINLAND OCH NORGE

STIFTELSEN STOCKHOLMS STUDENTBOSTÄDER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

”Nu är det dags att gå från ord till handling!”.....3

Sammanfattning.....5

Hur ser tillgången till studentbostäder ut idag?.....7

Varför byggs det inte fler studentbostäder?.....9

Hur ser det ut i våra grannländer?.....11

SSSB:s krav på förändringar.....18

Källor.....19

Förord

”Nu är det dags att gå från ord till handling!”

Bristen på studentbostäder i Sverige är ett stort och växande problem. Utbredd osäkerhet, långa köer, trångboddhet, att tvingas bo kvar hos föräldrarna, ockerhyror, långpendling och svarta kontrakt följer i studentbostadsbristens spår. Allt för många studenter på många studieorter i Sverige, men framför allt i Stockholm, upplever problem med att hitta en lämplig bostad. Många studenter får idag vänta i över två år på att få en studentbostad. Det är givetvis fullständigt oacceptabelt för den enskilde studenten, som drabbas hårdast. Men det är inte heller bra för Sverige om Stockholm som kunskapsregion och tillväxtcentrum hämmas av bristen på studentbostäder. Nu behöver vi ett studentbostadslyft!

SSSB, Stiftelsen Stockholms studentbostäder, är landets största studentbostadsföretag med cirka 8 000 studentbostäder i Stockholm – av totalt drygt 12 000 stycken[1]. Men med drygt 80 000 studenter vid Stockholms lärosäten är behovet betydligt större än så. Det står nu klart för alla seriösa bedömare att det råder en studentbostadskris i Stockholm.

Ändå har nybyggnationen av studentbostäder i Stockholm och på andra större lärosäten i Sverige stått i princip helt still i flera år. SSSB vill bygga bra bostäder som är anpassade efter studenters behov av smart funktionalitet, närhet till lärosätena och rimlig hyra. Studentbostäder är tillfälliga bostäder, som man bor i under några intensiva år – men vi vet att det är viktigt att de är bra, moderna och funktionella.

Idag möter vi som studentbostadsföretag en hel del svårigheter när vi vill starta nya byggprojekt. Det handlar om kostsamma plan- och bygglovsprocesser, orimliga byggregler och en avsaknad av ekonomiska styrmedel eftersom det är svårt att få byggprojekten att gå ihop ekonomiskt.

[1] Studboguiden 2012

SSSB vill dra sitt strå till stacken och visa vilka möjligheter som finns för studentbostadsbyggande i Sverige om bara de rätta villkoren kommer på plats. Vi har här därför gjort en jämförelse av förutsättningarna och villkoren för byggande av studentbostäder i Sverige och våra grannländer. I rapporten visar det sig att villkoren – inte minst ekonomiskt – ser annorlunda ut i våra grannländer. I Stockholm råder studentbostadskris. Så ser det inte riktigt ut i de jämförbara städerna Köpenhamn, Oslo och Helsingfors.

Sverige och Stockholm kan dra lärdom av vad som fungerar bra i grannländernas system. Efter att ha analyserat skillnaderna i villkor kan vi se behov av en rad förändringar i lagar och regler för att få igång byggandet av studentbostäder i Sverige. Det handlar bland annat om att:

- Minska kostnaderna för nyproduktion genom att korta plan- och bygglovsprocesserna.
- Förenkla byggreglerna för att skapa förutsättningar för storskaligt byggande av studentbostäder.
- Införa ekonomiska styrmedel under en period, för att få igång byggandet igen.
- Förbättra marktilldelningen så att bra projekt överhuvudtaget kan påbörjas.

Självklart har även vi bostadsföretag ett ansvar att hela tiden hitta nya lösningar på hur vi kan bygga så yteffektivt som lagen tillåter, och till så begränsad kostnad som möjligt. Men till syvende och sist så styrs våra förutsättningar i allra högsta grad av politiska beslut i form av lagar och regler. Med mer mark, anpassade byggregler och bättre ekonomiska förutsättningar skulle SSSB kunna få fart på byggandet av studentbostäder igen. Regionens mål är att bygga minst 6000 nya studentbostäder i Stockholm till år 2017. Men det förutsätter att det genomförs politiska förändringar. Nu är det upp till politiken att bestämma sig för om vi ska få förutsättningar för att minska köerna och möta det kraftigt ökade behovet från studenter som vill läsa i Stockholm.

SSSB vill delta aktivt och konstruktivt i en fortsatt dialog med beslutsfattare för att skapa så bra förutsättningar som möjligt för byggande av studentbostäder i Sverige. Om inget görs kommer krisen att förvärras och det drabbar Stockholms och Sveriges studenter. Nu är det hög tid att få till ett slut på studentbostadskrisen genom att få igång byggandet av fler studentbostäder. I den processen är vi gärna med.

Chris Österlund, vd för SSSB, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder

SAMMANFATTNING

Idag finns det drygt 350 000 studenter i Sverige, men endast cirka 80 000 studentbostäder i hela landet. Alla som läser på högskola behöver inte studentlägenhet, men behovet överskrider ändå vida tillgången. De extremt långa köerna till studentbostadsföretagen är det tydligaste uttrycket för detta. I Stockholm är den genomsnittliga väntetiden för att få en studentbostad idag minst 2 år. Detta innebär att många studenter nästan hinner avsluta sina studier innan de ens har fått ett erbjudande om en studentbostad.

Ändå byggs idag i princip inga nya studentbostäder i Sverige, trots att bristen är mycket stor. År 2012 byggdes endast 225 studentbostäder i hela Sverige. Året innan var siffran 134. Byggandet avstannade nästan helt när regeringen avskaffade investeringsstöden till byggande av studentbostäder år 2007. Bristen på studentbostäder är ett stort och växande problem både för Sveriges studenter och för tillväxten i vårt land. Behovet av studentbostäder är permanent och ökande – därför är det fel och olyckligt att försöka lösa krisen med olika former av tillfälliga lösningar som baracker, båtar, och liknande.

Hittills har en stor del av debatten fokuserat på bristen som sådan. Denna rapport syftar till att lyfta fram de centrala orsakerna till att nyproduktionen av studentbostäder i Sverige står stilla idag. Dessa är:

- Kostsamma och utdragna plan- och bygglovsprocesser
- Krångliga och orimliga byggregler
- Avsaknaden av ekonomiska styrmedel
- Bristen på marktillgång i närheten av högskolorna/universiteten

För att tydliggöra att det går att göra något åt bristen på studentbostäder, och samtidigt hämta inspiration och väcka tankar för den svenska debatten, har vi låtit jämföra hur villkoren för byggande av studentbostäder här i Sverige med hur det ser ut i våra grannländer. Såväl Köpenhamn som Oslo och Helsingfors liknar Stockholm i att de är stora lärosäten och centrala kunskapsregioner och tillväxtcentrum i sina respektive länder. Men i dessa länder råder ingen allvarlig brist på studentbostäder. Kontrasten till krisen i Stockholm är påtaglig. Förutsättningarna för byggande av studentbostäder i Sverige avviker kraftigt jämfört med de andra länderna i jämförelsen. Vår förhoppning är att svenska beslutsfattare ska få bättre möjlighet att dra lärdomar av de framgångsrika delarna av de norska, danska och finska systemen.

Rapporten bygger på en enkätundersökning om de politiska förutsättningarna för byggande av studentbostäder i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Undersökningen gjordes i maj år 2013 och enkäten har besvarats av representanter från olika aktörer på studentbostadsmarkanden i respektive land.

Slutsatser från jämförelsen mellan Sverige, Danmark, Finland och Norge:

- De svenska förutsättningarna för att bygga studentbostäder avviker kraftigt från de andra länderna på många punkter, både vad gäller ekonomiska förutsättningar och byggregler.
- Alla de jämförda länderna utom Sverige har någon form av ekonomiska styrmedel – investeringsstöd eller skattesubventioner – som gynnar byggande av studentbostäder.
- Det finns goda exempel på hur förenklingar i byggreglerna stimulerar fler studentbostäder och ger bättre ekonomi i byggprojekten, som då blir genomförbara.

Utifrån jämförelsen presenterar SSSB ett antal konkreta förslag på ett studentbostadslyft. De förändringar av det svenska regelverket som styr nyproduktion och som skulle få fart på byggandet av studentbostäder även i Sverige är:

- Minska kostnaderna genom att förenkla och förkorta plan- och bygglovsprocesserna för studentbostäder.
- Förenkla byggreglerna, skapa möjligheter att få bygga något mindre bostäder och slopa de kommunala särkraven – för att skapa förutsättningar för storskalig nyproduktion utan att behöva skräddarsy varje enskilt byggprojekt.
- Inför ekonomiska styrmedel som en kickstart för byggandet av studentbostäder – investeringsstöd och/eller skattesubventioner för just studentbostäder. Detta kan behövas under ett antal år för att göra byggandet av nya bostäder - till en grupp med högst begränsad köpkraft - ekonomiskt genomförbara.
- Förbättra tilldelningen av mark i närheten av själva högskolorna/universiteten.

HUR SER TILLGÅNGEN TILL STUDENTBOSTÄDER UT IDAG?

Idag finns det drygt 350 000 studenter i Sverige, men endast cirka 80 000 studentbostäder i hela landet. Alla som läser på högskola behöver inte studentlägenhet, men behovet överskrider ändå vida tillgången. De extremt långa köerna till studentbostadsföretagen är det tydligaste uttrycket för detta, i Stockholm idag är kötiden minst 2 år. Detta innebär att många nästan hinner avsluta sina studier innan de ens har fått ett erbjudande om en studentbostad. Med en växande grupp unga och nästan ingen nybyggnation av studentbostäder kan unga framöver tvingas vänta 4-6 år för att få ett studentboende[2].

Trots långa kötider byggs det bara 100-200 nya studentbostäder varje år i hela Sverige. Skillnaderna i tillgången på bostäder mellan olika orter är stor. I Stockholm saknas exempelvis tusentals studentbostäder. Drygt 80 000 studenter läser varje år vid Stockholms universitet och högskolor. Men det samlade beståndet av studentbostäder i Stockholm är endast cirka 12 000.[3] Under 2013 står nyproduktionen i princip helt still, endast ett par hundra nya studentbostäder byggs. För att på sikt stärka och garantera kompetenstillförseln inom både offentlig och privat sektor krävs det att studenter och forskare som vill studera och forska i Stockholm har goda förutsättningar att hitta bostad. Hela 29 procent uppger att de har funderat på att lämna Stockholm under studietiden på grund av boendesituationen och 50 procent menar att de har funderat på att flytta efter studierna på grund av boendesituationen[4]. Stockholms läns landsting har identifierat problemet och insett att det idag behövs fler studentbostäder i Stockholm. Redan för ett par år sedan konstaterade de att det råder brist på minst 7000 studentbostäder i Stockholm[5].

På andra orter ser tillgång och efterfrågan något annorlunda ut, men bristen på studentbostäder är akut även i de stora studentstäderna som Uppsala, Lund och Göteborg. Även i Gävle, Örebro, Luleå, Helsingborg, Kalmar, Malmö och Borås råder det brist på studentbostäder. I studentbostadskrisens spår följer köer, osäkerhet, trångboddhet, svart bostadshandel, ockerhyror och att studenter väljer bort studier vid en viss ort – eller helt och hållet.

[2] Stockholm i otakt – snart flyr studenterna bostadsbristen
[3] Stockholm i otakt – snart flyr studenterna bostadsbristen
[4] Stockholm i otakt – snart flyr studenterna bostadsbristen
[5] Förslag till handlingsprogram – Kunskapsregion Stockholm

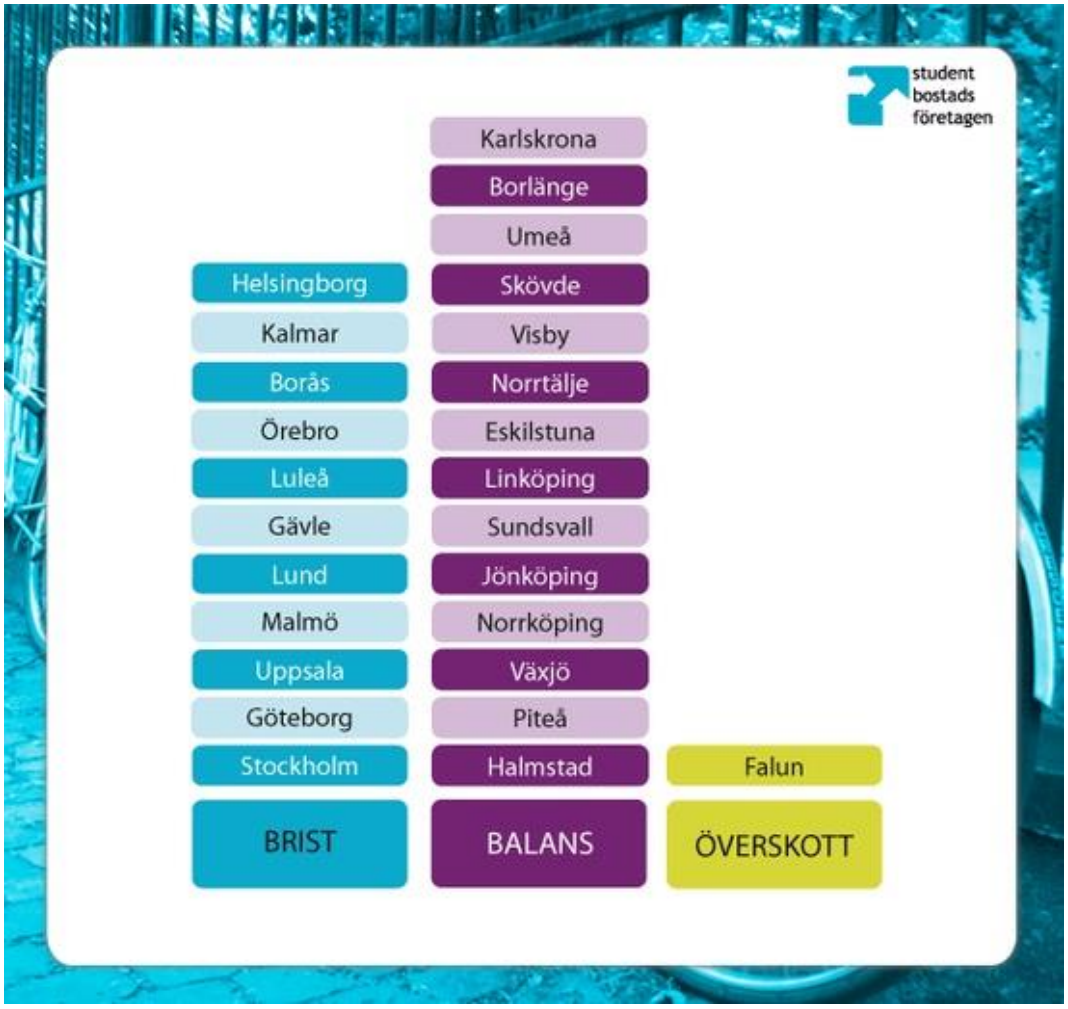


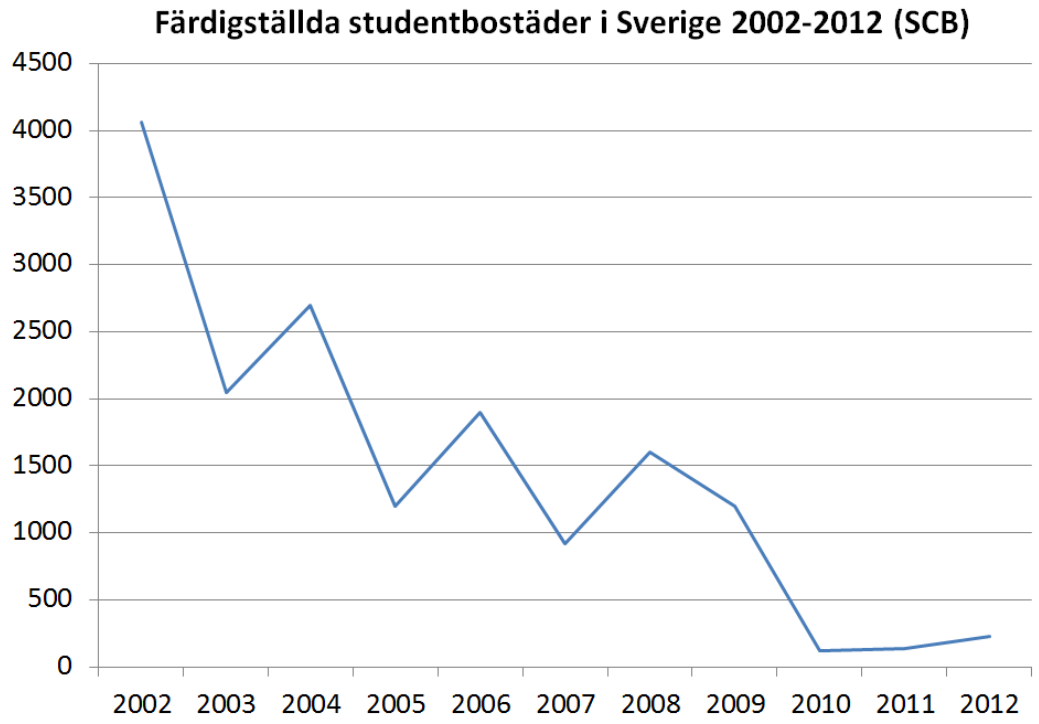
Bild: Studentbostadsföretagen

En viktig faktor när man talar om brist på bostäder för studenter är hur bostadsmarknaden ser ut i stort. I Sverige till exempel råder en generell bostadsbrist på grund av att det byggs för lite bostäder[6]. Detta spiller givetvis också över på studentbostadsmarknaden. Genom bostadsbristen tenderar en del att behålla sin studentbostad längre eftersom det är svårt att få en vanlig bostad efter studierna. Dessutom finns inte så många andra alternativ till boende än just studentbostäder om man ska studera på en ort i främst en storstadsregion eller i annan ort med bostadsbrist.

[6] Studboguiden 2012

VARFÖR BYGGS DET INTE FLER STUDENTBOSTÄDER?

SSSB tycker att vi i Sverige ska kunna erbjuda våra studenter ett bra boende under studietiden. Men då krävs bättre ekonomiska och regelmässiga förutsättningar. Vi vill förenkla utan att försämra. Dagens situation är ohållbar och den samlade bristen på studentbostäder är nu så akut att den riskerar att slå mot såväl utbildningsväsendet som tillväxten – och hämmar tusentals unga vuxna från att förverkliga livsdrömmar och studieplaner. För landets stor- och studentstäder är frågan av central betydelse för att fullt ut kunna ta tillvara den tillväxtpotential som finns.



Det finns framför allt tre centrala orsaker till att nyproduktionen av studentbostäder står still:

Kostsamma byggprocesser. Alltför stor del av kostnaden för att bygga studentbostäder ligger på byggprocessen innan man ens har satt spaden i marken. Utdragna plan- och bygglovsprocesser, ständiga småjusteringar och skilda regler och besked mellan olika kommuner (och ibland mellan olika handläggare i samma kommun) skapar en tröghet i sig, men bidrar också till att fördyra byggandet på ett sätt som gör att det till slut inte finns tillräckliga förutsättningar för att bygga fler nya studentbostäder.

Orimliga byggregler. Många av de byggregler som styr byggandet också av studentbostäder har egentligen skapats för byggande av vanliga permanenta bostäder. Studenter ska ha rätt till bra, moderna och miljömässigt acceptabla bostäder. Eftersom det är en begränsad boendetid behöver man inte ställa samma krav som man gör på permanenta bostäder. Det är exempelvis orimligt att det i praktiken inte går att bygga studentbostäder på mindre än 25 kvadratmeter. Det leder direkt och konkret till färre och dyrare bostäder. Även regler kring exempelvis buller försvårar och fördyrar byggandet av fler studentbostäder.

Avsaknaden av ekonomiska styrmedel. Borttagandet av det investeringsstöd som fanns tidigare bidrog på ett närmast övertydligt sätt till att nyproduktion av studentbostäder stannade upp nästan helt och hållet. Grundproblemet är att de kostsamma markpriserna och byggprocesserna – tillsammans med kundernas (studenternas) begränsade ekonomiska förutsättningar – gör att den ekonomiska kalkylen inte går ihop. Resultatet blir att byggandet stannar upp helt. Studentbostadsföretagen vill på sikt ha en så pass väl fungerande ordning – med mindre kostsamma processer och regler (och kanske ekonomiskt starkare studenter) att statliga subventioner inte ska vara nödvändiga. Men på kort till medellång sikt är läget så akut att någon form av ekonomiskt stöd för att få igång byggandet närmast är nödvändigt som en övergångslösning. Regeringen har exempelvis förlängt investeringsstödet för byggandet av äldreboenden då det behövs fler bostäder till en ekonomiskt svag grupp som det i dagsläget inte finns tillräckligt med bostäder till[7].

Utöver dessa tillkommer ett antal faktorer som ytterligare försämrar förutsättningarna för nyproduktion:

Dålig marktilldelning. Det finns mark som skulle passa bra för nyproduktion av studentbostäder – också i storstäderna. Men på grund av slutna processer och brist på lönsamhet, görs dessa på många orter inte tillgängliga för studentbostadsföretagen.

Fel fokus. Alltför många kommuner försöker att lappa och laga genom att lägga fokus och resurser på högst tillfälliga boendelösningar. Men effekten av att lägga fokus på baracker, båtar och andra tillfälliga lösningar på permanenta – och växande – behov blir att man skapar osäkerhet och slår undan benen på seriös nyproduktion.

Brist på långsiktighet. Byggprocesser förutsätter långsiktigt stabila och hållbara förutsättningar. Det måste vara rätt förutsättningar – och förutsägbarheten har ett värde i sig för alla inblandade: kommunerna, högskolorna/universiteten, studenterna och studentbostadsföretagen.

Olycklig polarisering. Debatten om studenters behov av bostäder har på ett olyckligt sätt fastnat i en låsning mellan mer eller mindre seriösa ytterligheter. Å ena sidan finns de som hävdar att studenter får tåla att bo spartanskt och/eller i mycket små bostäder under studietiden. Det är en ståndpunkt som – med rätta – ofta uppfattas som kränkande och nedvärderande av studenterna själva, och som inte alltid skapar de bästa förutsättningarna för en konstruktiv dialog. Å andra sidan finns de som ständigt för fram – relativt sett – mycket höga krav på boyta och olika normer kopplade till miljö, energi, tillgänglighet med mera.

Regeringen har initierat ett antal utredningar och uppdrag som skapar något bättre förutsättningar för att få igång byggandet. Men tyvärr räcker inte de initiativ som tagits. Nu behöver riksdag och regering - utifrån de utredningar och processer som har initierats gå från ord till handling. Sverige behöver en rejäl satsning för att få igång byggandet av fler studentbostäder.

[7] Studbo guiden 2012

HUR SER DET UT I VÅRA GRANNLÄNDER?

SSSB menar att vi i Sverige måste få till förändringar i lagar och regler för att få igång byggandet av studentbostäder. Det bästa sättet att få kunskap och inspiration till att förändra är att se hur våra grannländer arbetar med byggande av studentbostäder. Vi ska därför ge oss ut på en liten resa och se hur villkoren för byggande av studentbostäder ser ut i Sverige, Danmark, Finland och Norge.

Rapporten bygger på en enkätundersökning om de politiska villkor som finns för byggande av studentbostäder. Undersökningen gjordes i maj i år och enkäten har besvarats av representanter från olika aktörer på studentbostadsmarkanden i respektive land.

På följande sidor finns en sammanställning över villkoren i:

- Sverige
- Danmark
- Finland
- Norge

Villkor för byggande av studentbostäder

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Antal studenter	433 540 st[8]	215 000 st[9]	310 000 st[10]	204 727 st[11]
Befolkning	9 415 570 st[12]	5 560 628 st[13]	5 375 276 st[14]	4 920 305 st[15]
Andel studenter	4,6 %	3,9 %	5,8 %	4,2 %
Antal studentbostäder	83 000 st[16]	50 000 st[17]	35 000 st[18]	31 529 st[19]
Genomsnittlig kötid för studenterna	Det beror på, men minst 2 år i Stockholm. Bristen är stor även utanför Stockholm, i Uppsala, Lund, Luleå, Gävle, Borås, Malmö, Helsingborg, Kalmar, Göteborg och Örebro saknas också studentbostäder.	Det beror på var i landet, men kan vara cirka ett år i Köpenhamn. Överlag finns en balans mellan utbud och efterfrågan.	Det beror på var i landet, men kan vara upp till ett år i Helsingfors. I övriga landet några månader.	Cirka ett halvår.
Ekonomiska styrmedel	Nej	Ja, det offentliga stödet uppgår till 40-50 % av kostnaderna. Det finns både statligt och lokalt ekonomiskt stöd. Det handlar dels om ett ekonomiskt stöd för att komma igång med byggandet, dels om ett stöd för kapitalkostnaderna.	Ja, regeringen erbjuder förmånliga lån med ränteavdrag till studentbostadsföretag för att stimulera byggandet. Utöver detta erbjuder regeringen ekonomiskt investeringsstöd som kan uppgå till 10 % av den totala kostnaden.	Ja, bostadsföretag som ska bygga nya studentbostäder får hjälp med finansieringen från utbildningsdepartementet som står för 36 % av kostnaden, resterade del består av vanliga banklån. Summan som finansieras av regeringen är 250 000 NOK per enhet förutsatt att den totala kostnaden inte överskrider 700 000 NOK per enhet. Regeringen skjuter till detta stöd till 1000 nya studentbostäder varje år.

[8] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[9] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[10] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[11] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[12] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[13] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[14] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[15] Nordic Statistical Yearbook 2011, www.norden.org
[16] Nordic Report 2012
[17] Nordic Report 2012
[18] Nordic Report 2012
[19] Nordic Report 2012

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Undantag i byggregler	Ja, det finns vissa särskilda regler så som att sammanföra vissa av lägenhetens funktioner till gemensamma ytor. Det handlar om korridorrum med gemensamt kök, men även de så kallade studentettorna som kan byggas något mindre om man kompenserar den förlorade ytan i lägenheten med gemensamma ytor. Det finns även vissa andra mindre avsteg som kan göras, som att det inte behöver finnas en dörr mellan kök och rum om bostaden är mindre än 35 kvadratmeter.[20]	Nej, men de danska byggreglerna är mildare jämfört med de svenska bland annat gällande tillgänglighetskraven.	Ja, vissa undantag finns gällande handikappanpassning och den tillåtna storleken på badrummen. Dessutom finns undantag vad gäller parkering och några lokala regler som påverkar planeringen av bostäder.	Ja, i Norge skiljer man på universell standard och besöksstandard när man bygger studentbostäder. Härigenom garanteras att 20 procent är fullt tillgängliga studentbostäder för rullstolsburna, samtidigt som fler studentbostäder kan byggas med standard som innebär goda möjligheter för exempelvis rullstolsburna människor att besöka den boende. Lagen som den ser ut idag infördes förra året. Tidigare hade man en lag som gjorde det möjligt att bara ha mindre yta i badrummen, men nu har man tagit ytterligare ett steg så nu tillåts hela lägenheten att vara mindre. I byggreglerna för bostäder generellt måste 100 procent av de nybyggda bostäderna vara anpassade till rullstolsburna. Det finns även andra undantag i byggreglerna som gäller parkering och förvaringsutrymmen.

[20] Vilka regler försvårar nyproduktionen av studentbostäder?

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Minsta tillåtna yta att bygga i kvadratmeter	Som en konsekvens av byggreglerna är det svårt att bygga under 25 kvadratmeter.	Finns inget minimum.	Cirka 20 kvadratmeter, men det finns lokala regler som gör att man kan frångå den principen.	Cirka 12 kvadratmeter, men byggföretagen kan ansöka om undantag. Det finns även lokala regler, i exempelvis Bergen kan bara studentbostadsföretag bygga mindre än 30 kvadratmeter.
Svårigheter med marktilldelning	Ja, det finns mark som skulle passa bra för nyproduktion av studentbostäder – också i storstäderna. Men på grund av slutna processer och brist på lönsamhet, görs dessa på många orter inte tillgängliga för studentbostads-företagen.	Ja, det är svårt att hitta bra, centrala lägen med realistiska priser i Köpenhamn. I övriga landet är det enklare.	Ja, i Helsingfors är det svårt med marktilldelningen vid byggandet av hyreslägenheter generellt och det gäller även byggandet av studentlägenheter. Processerna är också mycket utdragna tidsmässigt.	Ja, åtminstone i de större städerna. Markpriserna är mycket höga.
Antal studentbostäder som byggdes år 2012	225 st	562 st	573 st började byggas.	Regeringen hjälper till att finansiera 1000 nya studentbostäder varje år.
Källa	SSSB	Per Juulsen, direktör, Kollegiekontoret i Århus	Aija Tasa, Director Housing, Rakli	Thorbjörn Haug, Director SiB Bolig, Studentsamskipnaden i Bergen

Några slutsatser av jämförelsen

Det finns stora skillnader länderna emellan hur regering och riksdag betraktar byggandet av studentbostäder. De viktigaste slutsatserna i jämförelsen är att i alla de andra jämförda länderna förutom Sverige finns kraftfulla ekonomiska styrmedel för byggande av studentbostäder. Man ser helt enkelt studentbostäder som ett allmänintresse för samhället. En annan viktig slutsats är att det finns konstruktiva sätt att förenkla och förändra byggreglerna för studentbostäder som gör det möjligt att bygga fler studentbostäder och få bättre ekonomi i byggprojekten, men fortfarande skapa god tillgänglighet för hyresgäster och besökare.

Ekonomiska styrmedel
Det är bara Sverige som saknar ekonomiska styrmedel vid byggande av studentbostäder. I Danmark finansierar det offentliga systemet ungefär hälften av byggkostnaderna. När byggföretagen bestämt sig för att bygga garanterar staten lån och hjälper till att finansiera upp till 50 procent av kapitalkostnaden.

I Finland erbjuder regeringen förmånliga lån med ränterabatter för att stimulera byggandet av studentbostäder. Utöver detta erbjuder regeringen ekonomiskt investeringsstöd som kan uppgå till 10 % av den totala kostnaden.

I Norge har regeringen valt en annan väg. Där har man istället bestämt sig för att hjälpa till att finansiera upp till 1000 nya studentbostäder varje år. De företag som vill bygga studentbostäder ansöker om finansiellt stöd hos utbildningsdepartementet. För att få tillgång till det ekonomiska stödet måste produktionskostnaden vara mindre än 700 000 NOK per enhet och det offentliga stöder ligger 250 000 NOK per enhet.[21]

Byggregler
Studentbostäder är en genomgångsbostad där den genomsnittliga bostadstiden är minst två år[22]. De flesta regler som styr byggande av studentbostäder är dock utformade för helt andra förutsättningar och hyresgäster. Det går att bygga bra bostäder med god tillgänglighet för hyresgäster och besökare även om man förändrar regelverket. Byggreglerna påverkar i hög grad byggkostnaderna. Dagens byggregler i Sverige innebär att det är mycket svårt att få ekonomi i tillräckligt många byggprojekt för att svara upp mot behoven av studentbostäder.

[21] Nordic Report 2012
[22] Studboguiden 2012

I både Sverige och Norge finns undantag i byggreglerna för byggande av studentbostäder. I Sverige handlar det om vissa särskilda regler så som att sammanföra vissa av lägenhetens funktioner till gemensamma ytor och det finns även vissa andra mindre avsteg som kan göras.[23]

Det är intressant att se närmare på de förenklingar av tillgänglighetsregler som har gjorts i Norge, där man skiljer på universell standard och besöksstandard. Härigenom garanteras att 20 procent av de nybyggda studentbostäderna är fullt tillgängliga, samtidigt som fler studentbostäder kan byggas med standard som innebär goda möjligheter för exempelvis rullstolsburna människor att besöka den boende. Detta kan vara ett sätt att komma bort från den låsning som diskussionen om studentbostäder och tillgänglighet för rörelsehindrade allt för ofta har fastnat i. Den norska lagen som den ser ut idag infördes förra året. Tidigare hade man en lag som gjorde det möjligt att bara ha mindre yta i badrummen, men nu har man tagit ytterligare ett steg och tillåter hela lägenheten att vara mindre.

Denna förändring innebär att byggföretagen i varje enskilt studentbostadshus får in fler lägenheter och på så vis också får bättre ekonomi i projekten. Nybyggda studentettor i Sverige ligger idag på cirka 25 kvadratmeter om man ska följa Boverkets byggregler. SSSB har låtit en arkitekt rita på skillnaderna i antal lägenheter per hus på Lappkärrsberget i Stockholm beroende på om man tillämpar de svenska eller de norska byggreglerna. I det hus där man har tillämpat de svenska byggreglerna får man in 37 studentlägenheter per våningsplan medan man i de hus med de norska byggreglerna rymmer hela 41 lägenheter per våningsplan varav 9 stycken uppfyller tillgänglighetskrav. Det här innebär att man får in cirka 10 procent fler lägenheter med den här typen av byggande och att man ändå kan erbjuda god tillgänglighet för boende och besökare (se ritningar sid 17).

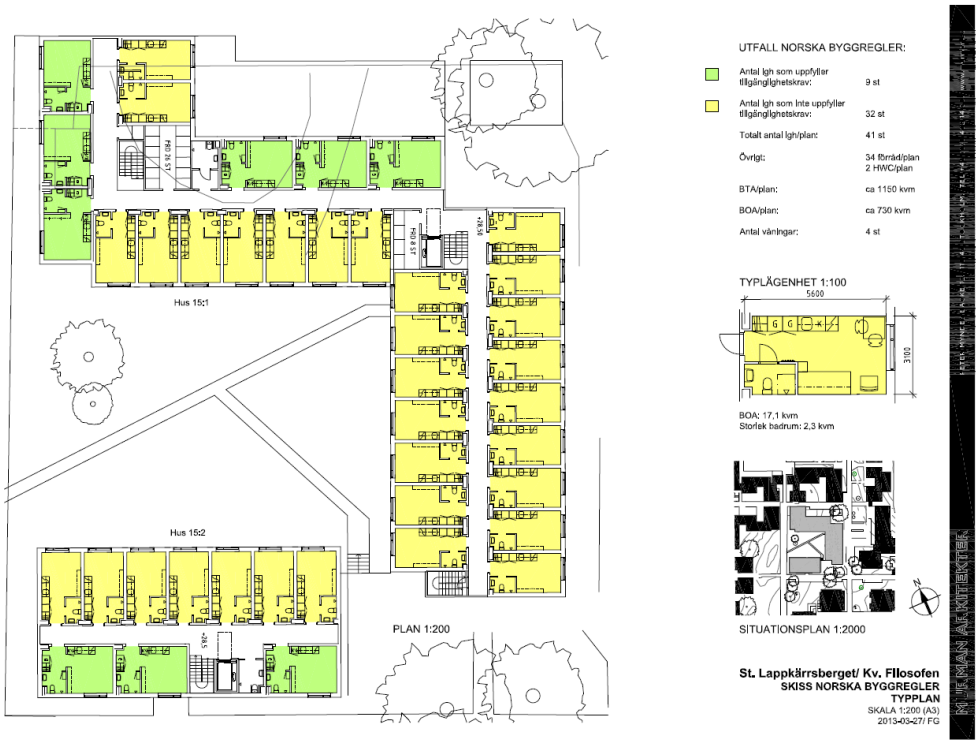
I Lund har man också testat ett alternativt sätt att bygga för att få bättre ekonomi i byggandet av studentbostäder. I normala fall när man följer de svenska byggreglerna blir hyran för den enskilde studenten cirka 50 000 kr per år. I Lund har man testat att bygga en experimentstudentetta med badrum och kök på endast 8,8 kvadratmeter och då landar istället hyran på 30 000 kr per år och student[24]. Det är stor skillnad i pris för en student med en låg månadsinkomst. SSSB tycker givetvis att det är viktigt att det finns god tillgänglighet för både rullstolsburna boende och besökare. Det kan handla dels om att en del av det nya beståndet måste vara fullt handikappanpassat för boende i rullstol, dels kan det handla om att man kan bygga en handikappanpassad besökstoalett på varje våningsplan.

Finns möjlighet att bygga mindre och mer yteffektivt så kan man istället samutnyttja funktioner, så att studenter exempelvis kan studera vid matbordet, använda sängen som soffa, och ha TV:n i bokhyllan eller på väggen istället för på en separat TV-möbel.

Marktilldelning

Det finns problem med marktilldelning i alla de jämförda länderna. I storstadsregionerna ligger priserna högt och marken är attraktiv. Även om det finns mark som skulle passa bra för nyproduktion av studentbostäder av studentbostäder så finns problem med brist på lönsamhet.

[23] Vilka regler försvårar nyproduktionen av studentbostäder?
[24] www.nyteknik.se/nyheter/bygg/byggartiklar/article3391764.ece



De norska byggreglerna rymmer 41 lägenheter per våningsplan varav 9 stycken uppfyller tillgänglighetskrav

De svenska byggreglerna rymmer enbart 37 studentlägenheter per våningsplan

SSSB:S KRAV PÅ FÖRÄNDRINGAR

Det måste vara viktigare att riva hindren och få igång byggandet av nya studentbostäder än att klamra sig fast vid orimliga byggregler och kostsamma plan- och bygglovsprocesser som förvärrar studentbostadskrisen. Landets studenter behöver bostäder och studentbostadsföretagen vill bygga, så nu behövs en rejäl politisk satsning. Ett studentbostadslyft! Vi behöver inga spektakulära lösningar som tillfälliga bostäder i form av enkla baracker eller liknande, utan detta är ett konstant och växande problem. Med ett studentbostadslyft kan vi få igång byggandet av fler nya studentbostäder. Studentbostadsföretagens bedömning är att Sverige inom en femårsperiod kan öka byggandet av studentbostäder med flera hundra procent – och öka hela beståndet med uppemot 25 procent – om alla regelförenklingar, förkortningar av processen och ekonomiska förutsättningar kommer på plats[25].

Våra krav på förändringar är:

Minska kostnaderna för plan- och bygglovsprocesserna. Onödiga detaljregleringar, utdragna byggplane- och bygglovsprocesser och skilda regler mellan olika kommuner fördyrar byggandet.

Inför ekonomiska styrmedel. Vare sig staten eller kommunerna bidrar till att skapa ekonomiska förutsättningar för att få igång byggandet av fler studentbostäder, till skillnad från systemen i Danmark, Finland och Norge. Detta trots att fler studentbostäder är av största allmänintresse, samtidigt som studenterna har begränsade ekonomiska förutsättningar. Byggandet av nya studentbostäder i praktiken stått still sedan investeringsstödet togs bort 2007. Sänkt byggmoms kan också vara en lösning. Inför regeringen ett riktat stöd till enbart byggande av studentbostäder menar vi att det inte finns risk för uppblåsta byggpriser.

Förbättra marktilldelningen. Det finns mark som skulle passa bra för nyproduktion av studentbostäder – också i Stockholm. Men på grund av slutna processer och brist på lönsamhet, görs dessa inte tillgängliga för byggande av studentbostäder.

Vi har gjort ett antagande för hur studentbostadsbyggandet kan utvecklas beroende på politiska förutsättningar. Om inget görs, kommer utbudet av studentbostäder att stå still eller till och med minska. För att vi ska klara av att nå det nya målet om 6000 nya studentbostäder till år 2017 krävs att politiker och beslutsfattare både i Stockholm och på riksplanet går från ord till handling och skyndsamt genomför de nödvändiga förändringarna. Då kan vi – tillsammans med andra studentbostadsföretag i Stockholm – fylla en del av den brist som Stockholms läns landsting konstaterade för ett par år sedan, 7 000 fler studentbostäder[26].

[25] Studentbostadsföretagen
[26] Förslag till handlingsprogram – Kunskapsregion Stockholm

KÄLLOR

Boverket, Boverkets byggregler, 2011
Kollegiekontoret i Århus, Per Juulsen, direktör, 2013
Nordiska rådet, Nordic Statistical Yearbook 2011, 2011
NSBO, Nordic Report – A comparative study of the student accommodation market in the Nordic countries, 2012
Rakli, Aija Tasa, Director Housing, 2013
Stockholms läns landsting, Förslag till handlingsprogram – Kunskapsregion Stockholm, 2011
Stockholms studentkårers centralorganisation, Stockholm i otakt – snart flyr studenterna bostadsbristen, 2013
Studentbostadsföretagen, Martin Johansson, generalsekreterare, 2013
Studentbostadsföretagen, Studbo guiden 2012, 2012
Studentbostadsföretagen, Vilka regler försvårar nyproduktionen av studentbostäder?, 2013
Studentsamskipnaden i Bergen, Thorbjörn Haug, direktör SiB Bolig, 2013
www.nyteknik.se/nyheter/bygg/byggartiklar/article3391764.ece

Körsbärsvägen 2, Box 19608, 104 32 STOCKHOLM
Tel: 08-458 10 00 · Fax: 08-458 10 99
information@sssb.se · **www.sssb.se**

STIFTELSEN STOCKHOLMS
STUDENTBOSTÄDER