

## LÄGESRAPPORT

# NYPRODUKTION 2016

---

Varje år frågar vi landets studentbostadsföretag hur de ser på nyproduktionen av studentbostäder, hur mycket de har byggt, kommer att bygga samt om det finns behov av fler studentbostäder på orten. Det sammanställs sedan i en kort lägesrapport som fokuserar på trender och förutsättningar för nyproduktion av studentbostäder. Årets enkät har skickats ut till samtliga medlemsföretag under juni 2016.

### LÄGESRAPPORTEN I FYRA PUNKTER:

- Behovet av studentbostäder är fortsatt stort - minst 16 500 studentbostäder saknas i hela landet.
- Nyproduktionen ökar - men många projekt skjuts på framtiden.
- Nya bullerregler och ökad prioritering från bland annat kommuner bidrar till bättre förutsättningar för att bygga studentbostäder.
- Brist på mark, höga byggkostnader och långa planprocesser är främsta hindren för ytterligare ökad nyproduktion av studentbostäder.

### KONTAKT:

[www.studentbostadsforetagen.se](http://www.studentbostadsforetagen.se)

[info@studentbostadsforetagen.se](mailto:info@studentbostadsforetagen.se)

031 - 780 45 70

## 1. BEHOV OCH EFTERFRÅGAN

*Studentbostadsmarknaden hänger ihop med och påverkas av den generella bostadsmarknaden. Därmed är det föga förvånande att även behovet av studentbostäder är stort på flera studieorter runt om i landet.*

Varje år ställer vi frågan om det finns ett behov av fler studentbostäder på orten eller orterna våra medlemsföretag verkar på. I år återfinns de företag som svarat ja på den frågan på 13 olika orter. Antalet studentbostäder som behövs varierar stort över landet, från 10 000 i Stockholm till ett fåtal i Falun och Helsingborg. Antalet studieorter som uppger ett behov på 1 000 studentbostäder eller fler är i år sex stycken, jämfört med fyra föregående år.

Förändringarna jämfört med föregående år är dock små, vissa studieorter med ett litet behov av fler studentbostäder har en förbättrad behovsbild idag jämfört med 2015, men på de större studieorterna finns ett fortsatt stort behov av fler studentbostäder.

Det totalt angivna behovet av studentbostäder i enkäten uppgår till 16 500 studentbostäder, ett antal som endast avser behovet på de orter som kunnat ange en siffra. Flera orter med ett uttalat behov har inte tillräckligt underlag för att sätta en siffra på behovet, till exempel Uppsala, vilket pekar på att den reella siffran ligger högre än de angivna 16 500. Under 2015 var det angivna antalet 19 000, vilket kan betyda att behovsbilden minskat något, även om det är en osäker siffra som inte helt och hållet speglar det verkliga behovet.

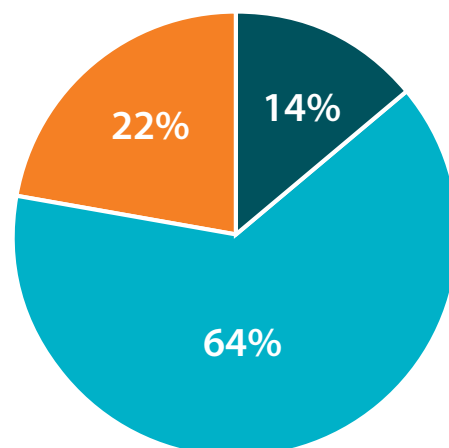
Om man tittar på kötiderna är det många som anger att de är oförändrade jämfört med 2015, en trend som hållit i sig de senaste åren. Dock är det en liten högre andel som i år anger att kötiderna blivit längre, 22 procent jämfört med 18 procent 2015.

*Har ni ett behov av fler studentbostäder på orten?*



- Behov av fler studentbostäder
- Ej behov av fler studentbostäder
- Vet inte/svar saknas

*Har kötiden förändrats sedan samma tidpunkt 2015?*



- Längre
- Oförändrad
- Kortare

## 2. NYPRODUKTION

*Nyproduktionen av studentbostäder fortsätter att öka och ser ut att göra så även under kommande år. Men det går långsamt och flera projekt skjuts på framtiden på grund av långa planprocesser.*

Antalet nybyggda studentbostäder fortsätter att öka. Under 2015 räknar våra medlemsföretag till 840 inflyttade studentbostäder, en ökning med nästan 150 bostäder jämfört med förra året. Från förra årets rapport kan man se att 1 805 studentbostäder förutspåddes stå klara under 2015, och anledningen till att det skiljer sig mot vad som nu i efterhand faktiskt stod klart är bland annat är att många projekt har flyttats fram för att istället färdigställas under 2016. Utifrån inrapporterade siffror kan man dra slutsatsen att över 500 studentbostäder har fått uppskjutet inflyttningsdatum från 2015 till 2016.

Det byggs mest i de orter där behovet är som störst. Både i Lund och Göteborg har det färdigställts ett hundratal studentbostäder under 2015, och under 2016 till 2017 byggs det fler studentbostäder i Uppsala, Stockholm, Helsingborg och Linköping.

Bedömningen är att vi de kommande åren kommer fortsätta se ett högt antal nybyggda studentbostäder. På flera orter pågår också olika typer av samarbetsprojekt för att säkerställa en långsiktig studentbostadsproduktion för att bygga ikapp det stora behovet som uppstått de senaste tio åren.

Det är framförallt studentettor som är den vanligaste bostadstypen i nyproduktion, de byggs av alla utom ett företag som angett planerad eller färdigställd nyproduktion. Även lägenheter och kompislägenheter är vanligt förekommande. Korridorer är mest ovanligt, men förekommer i två olika projekt.

*Färdigställd och planerad nyproduktion av studentbostäder från årets och tidigare byggenkäter*

	Föregående år	Nuvarande år	Kommande år
Byggenkät 2012	225	80	-
Byggenkät 2013	292	552	209
Byggenkät 2014	583	734	1545
Byggenkät 2015	693	1805	7265
Byggenkät 2016	840	1652	4072

### 3. NYPRODUKTIONENS FÖRUTSÄTTNINGAR

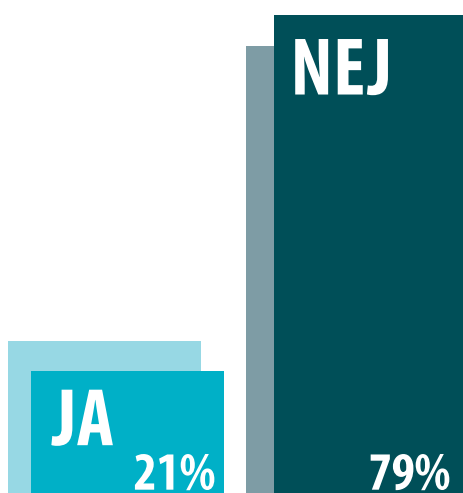
*Som konstaterat ökar nyproduktionen av studentbostäder. Att det skett en förändring i förutsättningarna syns dessutom när vi frågar studentbostadsföretagen hur de ser på möjligheterna att bygga fler studentbostäder, men vägen till en väl fungerade studentbostadsmarknad är fortfarande lång.*

Varje år ställs frågan om man tycker det blivit lättare att nyproducera studentbostäder idag jämfört med för ett år sedan. I år svarar 21 procent att det har blivit lättare. De som svarat ja anger att det ökade behovet i större utsträckning styr prioriteringar hos andra aktörer, till exempel genom att marktilldelningen ökat. Även snabbare interna processer för nybyggnation och nya bullerregler förbättrar förutsättningarna för fler studentbostäder. De som inte tycker att förutsättningarna förbättrats framhåller att det fortfarande är för dyrt för att bygga till en rimlig hyra. Vissa tycker också att det tvärtom blivit svårare att hitta bra mark att bygga på, bland annat eftersom konkurrensen ökat.

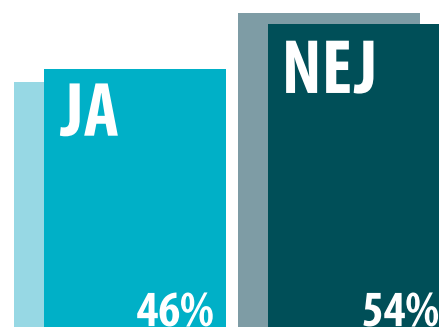
Likt förra året är de som vill bygga mer än vad de i dagsläget har möjlighet till i minoritet, dock med liten marginal. Det är med andra ord en stor andel som genomför de nyproduktionsplaner man tar sig för. Man känner också att man kan bygga de typer av studentbostäder man vill. Ett fåtal vill kunna bygga mer varierat och efterfrågar då hållbara, effektiva konceptboende och bostäder med mer gemensamma ytor som kan skapas med studentvänliga sluthyror.

På frågan vad som främst hindrar nyproduktionen av fler studentbostäder ses tre tydliga svar; brist på bra mark, höga produktionskostnader och långdragen planprocess. Framförallt är mark- och kostnadsfrågan i fokus. Planprocesser hänger ofta ihop med den övergripande kostnadsbilden då långa väntetider kan fördyra projekten. En bättre anpassning av regelverket till små bostäder med kort boendetid efterfrågas också för att skapa bättre förutsättningar för att bygga efter studenternas önskemål.

*Är det lättare att nyproducera studentbostäder idag jämfört med ett år sedan?*



*Vill ni bygga fler studentbostäder än vad ni idag har möjlighet till?*



*De skuggade staplarna visar 2015 års svar*