

Till
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

STUDENTBOSTADSFÖRETAGENS REMISSYTTRANDE

Ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Sammanfattning och huvudsakliga slutsatser

Studentbostadsföretagen välkomnar regeringens ambitioner att bygga fler studentbostäder. Bristen är väldokumenterad och byggande av studentbostäder bör främjas.

Studentbostadsföretagen har i tidigare remissvar angående investeringsstöd påtalat behovet av att främja byggande av smålägenheter, en vanlig form av studentbostad. Därför är det positivt att regeringen nu visar en ambition att prioritera byggande av just småbostäder.

Studentbostadsföretagen är dock kritiska till hur prioriteringen mellan olika projekt är tänkt att gå till och anser att prioritering av stöd ska utgå från det faktiska studentbostadsbehovet på olika orter, samt att en kartläggning av det behovet bör ligga till grund för beslut om beviljande om investeringsstöd.

Studentbostadsföretagen vill också uppmärksamma regeringen på den risk som finns i att alltför tydligt främja en specifik bostadstyp. Risker är att alltför många bostadsprojekt optimeras utifrån investeringsstödet snarare än det lokala behovet och förutsättningarna. Studentbostadsföretagen rekommenderar därför att utreda om man kan utgå från antal bäddar snarare än antal bostäder som grund för beslut om investeringsstöd för bostäder till studerande.

Därtill ser Studentbostadsföretagen ett behov av att främja gemensamhetsytor och byggande av kollektiva bostäder för studenter. Därför rekommenderas införande av fullt stöd för gemensamhetsytor, dock med vissa begränsningar.

Studentbostadsbehovet ska utgöra grund för prioritering

Studentbostadsföretagen anser att investeringsstöd till bostäder för studerande ska särskiljas från stödet till reguljära hyresbostäder. Den prioritering som ska göras mellan inkomna ansökningar bör utgå från det specifika behovet av studentbostäder, snarare än lägenheternas utformning. Studentbostadsbehovet på landets högskoleorter bör därför utredas, för att säkerställa att investeringsstödet används på ett effektivt sätt.

Vidare är Studentbostadsföretagen kritiska till att investeringsstödet inte är tillräckligt anpassat till de största bristorterna, i synnerhet Stockholmsregionen. Studentbostadsföretagen tror inte att detta löses genom att dela upp stödet i två potter såsom förslaget är utformat. Istället bör stödnivån och normhyresnivån höjas för att matcha situationen på den lokala byggmarknaden. När den möjliga hyresnivån med investeringsstöd skiljer sig för mycket från hyressättningen i det äldre beståndet, riskeras att många byggherrar inte använder investeringsstödet. Resultatet blir då att de sätter relativt högre hyror än de skulle gjort om normhyresnivån i investeringsstödet höjts och de valt att använda detta. Med ett bättre utformat investeringsstöd för studentbostäder och höjda normhyresnivåer, skulle lägre hyror än i nuläget kunna uppnås även i nyproduktion i Stockholmsregionen.

Studentbostadens specifika förutsättningar

Studentbostaden är en genomgångsbostad, där människor bor medan de studerar. Kundgruppen är generellt ung och för många är det första egna boendet. Dessutom har merparten behov av en förhållandevis billig bostad.

Många studenter värderar det egna boendet högt och "studentettor" är därför idag ryggraden i nyproduktion av studentbostäder, men det behövs även andra boendetyper. Den stora psykiska ohälsan bland unga och studenter, behovet av att attrahera internationella studenter och forskare som delvis har andra förväntningar på boendet, samt branschens hållbarhetsambitioner är några viktiga orsaker bakom detta.

Ett investeringsstöd som ska kunna främja studentbostadsbyggande måste utgå från denna kontext och Studentbostadsföretagen menar att regeringens förslag i detta avseende är bristfälligt. Utformningen av investeringsstödet till bostäder för studerande bör ta tydligare utgångspunkt i studentbostadens specifika funktion och förutsättningar.

Främja byggande av gemensamhetsytor

Den psykiska ohälsan bland unga och studenter är stor. I den svenska studentbostadsbranschen, såväl som internationellt, är detta ett högaktuellt ämne och branschen vill vara aktiv i att främja välmående bland sina hyresgäster. Forskning visar att fastighetsägaren genom att bygga förutsättningar för synlighet och gemenskap, kan bidra till att bryta isolering och främja välmående. Därför är viljan att utveckla attraktiva gemensamhetsytor och delningstjänster också stor i studentbostadsbranschen idag.

För studenter som ofta kommer nya till orten, utan nätverk och socialt sammanhang, är en trivsam och inkluderande miljö särskilt viktigt, oavsett om de bor i ett enskilt eller kollektivt boende. Nuvarande stödnivåer gör det dock svårt för fastighetsägare att motivera investeringar i

gemensamhetsytor i projekt där man söker investeringsstöd. Därför anser Studentbostadsföretagen att det ska utgå fullt stöd även för gemensamhetsytor, men att detta stöd rimligen bör begränsas, till exempel genom en kvot i förhållande till antal bostäder eller BOA. Ett sådant upplägg skulle främja inkluderande av gemensamhetsytor även i projekt med många små enskilda bostäder och vara en positiv åtgärd för studenthälsan.

Främja kollektiva boendeformer

Hållbart byggande är en prioriterad fråga för studentbostadsbranschen. Förutom de sociala aspekter som beskrivits ovan, innebär det bland annat fokus på att bygga yt- och resurseffektivt och att erbjuda ett prisvärt boende. Ofta innefattar det att erbjuda delningstjänster, gemensamma funktioner och olika typer av kollektiva bostäder.

Studentbostadsföretagen genomförde nyligen en medlemsenkät som visade att fyra av fem av de medlemmar som vill bygga fler studentbostäder framöver, anser att det är attraktivt att bygga kollektiva bostäder. Branschen ser en efterfrågan på nya typer av "studentkorridorer", kompislägenheter, tripletter och dubletter. Till exempel efterfrågas en hel del större lägenheter där kompisar kan bo i varsina lika stora rum och dela på kök och badrum, av såväl sociala skäl som för att hålla nere boendekostnaderna.

Mot bakgrund av att kollektiva boendeformer är ett viktigt komplement till smålägenheterna för studenter, föreslår Studentbostadsföretagen att regeringen låter utreda om antal bäddar kan ligga till grund för Boverkets prioritering, snarare än antal bostäder. Det finns ett stort behov av att utveckla blandade boendetyper och det bör vara fokus på att tillskapa tillräckliga bostäder för studenter, snarare än att låta investeringsstödet styra bostadens utformning. På grund av studentbostädernas funktion och studenternas behov, kommer en stor andel av de studentbostäder som byggs naturligt att vara småbostäder, oavsett den prioriteringsgrund som tillämpas för investeringsstödet. I detta avseende utmärker sig studentbostadsmarknaden tydligt från övriga hyresmarknaden.

Mot bakgrund av detta framstår det som viktigast att utforma investeringsstödet för bostäder till studerande så att det kan användas av fler aktörer på de stora bostadsmarknaderna, snarare än att reglera vad som byggs.

Övriga synpunkter

- **Ang. att studentbostaden bör definieras.** Studentbostaden är en särskild boendeform, en genomgångsbostad som fyller en tydlig funktion för högre utbildning. Studentbostadsmarknaden ska utgöra den lättillgängliga, rörliga delen på hyresmarknaden som möjliggör för fler att studera och för lärosäten att attrahera kompetens. Studentbostadens särart avspeglas dock inte i lagstiftningen, vilket Studentbostadsföretagen anser skapar onödiga hinder för såväl nyproduktion som förvaltning av studentbostäder. Genom att klargöra studentbostadens särart och införliva en definition i hyreslagen kan studentbostadens funktion för högre utbildning stärkas. En sådan definition bör tydliggöra att studentbostaden förknippas med villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till aktiva studier vid studiemedelsberättigad eftergymnasial utbildning. Gällande investeringsstödet till bostäder för studerande, är det en

allvarlig brist att man inte kan säkerställa att stödet kommer studenter till gagn. Eftersom en definition av studentbostaden saknas, kan man inte kräva att bostäderna som nu tillskapas med investeringsstödet bebos av studenter, utan endast att de upplåts med hyresrätt.

- **Ang. 3.1 Samordning med stöd enligt andra författningar.** Studentbostadsföretagen tillstyrker förslaget att om sökanden erhållit stöd enligt annan författning för projektet så ska detta räknas av vid beräkningen av stödets slutliga storlek. Dock är Studentbostadsföretagen kritisk till att stöd enligt förordningen om statligt stöd till solceller kommer att avräknas från investeringsstödet, då detta är kontraproduktivt i förhållande till investeringsstödet övriga ambitioner för hållbart byggande. Stöd till särskilda energiinvesteringar bör därför inte räknas till de stöd som ska avräknas investeringsstödet.
- **Ang. förutsättningarna för förhöjt stöd till projekt med särskilt låg energianvändning.** Studentbostadsföretagen föreslår en förändring av 16S, tredje stycket, så att de krav som gällde vid beslutet om stöd blir avgörande för stödets slutliga storlek. Detta är i linje med promemorians övriga förslag om förutsägbarhet i projekten. Om byggherrar inte kan räkna med att få det förhöjda stödbeloppet, trots att de gör de vid tidpunkten för ansökan krävda anpassningarna, riskerar färre att göra önskvärda investeringar för att minska energianvändningen.
- **Ang. 3.3 Krav på tidpunkt för påbörjande av ett projekt.** Studentbostadsföretagen tillstyrker förslaget.

Göteborg 20 september 2019

Stina Olén

VD