

LÄGESRAPPORT

Nyproduktion

2020



Majoriteten ska nyproducera inom fem år

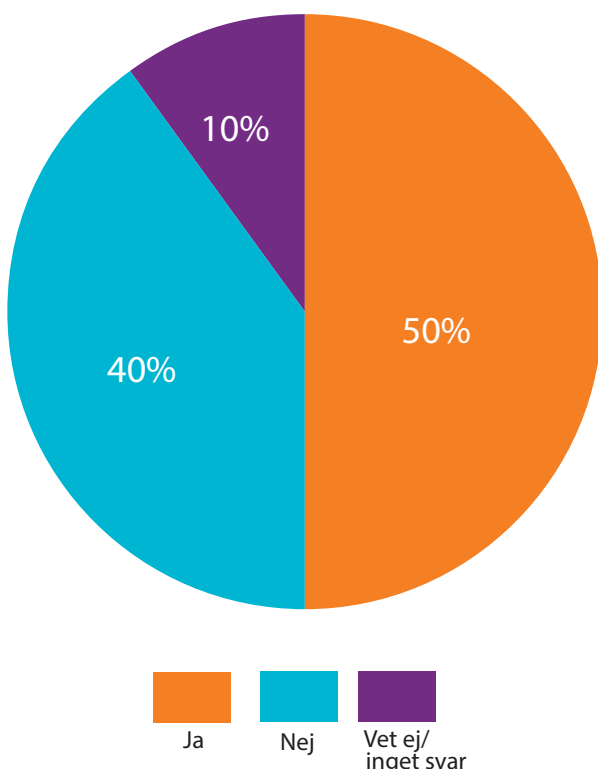
Studentbostadsbranschen är offensiv när det kommer till nyproduktion, vilket avspeglas i årets nyproduktionsenkät bland studentbostadsföretag. 50 procent av de svarande¹ anger att de kommer att färdigställa studentbostäder de närmsta två åren. 40 procent svarar att de inte kommer att göra det medan åtta procent inte vet.

Utöver de aktörer som kommer att färdigställa studentbostäder de kommande två åren, är det ytterligare 20 procent som svarar att de kommer att bygga inom de närmaste fem åren. Det här innebär att en klar majoritet, 70 procent, avser att nyproducera studentbostäder inom en femårsperiod.

Att studentbostadsbyggandet kommer att växla upp kommande år fick vi signaler på redan i förra årets nyproduktionsrapport.² Då uppskattades antalet färdigställda studentbostäder år 2019 till 2 214 stycken.

Enligt Statistiska Centralbyråns statistik färdigställdes 3 110 studentbostäder under 2019. Det innebär att siffrorna ökar för tredje året i rad - och enligt studentbostadsföretagen själva kommer bostadsbyggandet att växla upp ytterligare med ett tillskott av över 3 000 nya studentbostäder årligen de kommande åren³.

HÄLFTEN PLANERAR ATT BYGGA NYTT INOM TVÅ ÅR



Ambitionen styrs av efterfrågan

Huruvida man vill nyproducera studentbostäder eller inte, är i de flesta fall kopplade till efterfrågan på den aktuella orten. Ju större efterfrågan är, desto starkare är viljan och ambitionen att bygga nytt. Enkätens frisvar visar att man på flera orter har minskat eller till och med eliminerat bristen på studentbostäder genom att tillföra nya genom nyproduktion. Det här är en positiv signal om att branschens byggambitioner ger effekt, vilket i förlängningen är avgörande för landets kompetensförsörjning och tillväxt.

På ett par högskoleorter märks tvärtom en minskad efterfrågan på studentbostäder, till följd av minskad utbildningsverksamhet lokalt. Där planeras följaktligen inga nya studentbostäder i närtid.

Några enstaka respondenter kopplar ihop viljan att bygga nytt med interna faktorer såsom politiska uppdrag att bygga studentbostäder eller att verksamheten inte har som mål att växa.

Därför vill man bygga:

"Studentbostadsbristen på orten är mycket stor. Det statliga investeringsstödet gör att det går att producera med rimlig ekonomi".

"Efterfrågan på studentbostäder är troligtvis fortsatt hög. Tillsammans med kommunen och högskolan tittar vi på behovet framöver, indikationer finns på ytterligare behov".

"Bristen av student- och forskarbostäder bromsar de svenska lärosätenas utveckling, både genom att nationella studenter tvekar att söka sig till en specifik utbildning i en ny stad och att lärosätena får tacka nej till internationella studenter och forskare. Dessutom behövs det mer campusnära studentbostäder för att studentlivet ska vara attraktivt och studenterna ska ha möjlighet att koncentrera sig på studier och inte på restider".

Därför vill man inte bygga:

"Vi har precis haft en nyproduktion med över 200 studentbostäder där vi bara lyckas hyra ut knappt 50 procent".

"Vi har de senaste året byggt cirka 360 studentbostäder och upplever att marknaden är relativt mättad".

"För tillfället har vi balans och till och med överflöd av studentlägenheter under vårterminen. Efter vår nybyggnation med 40 stycken fler studentlägenheter i juli förra året har vi idag cirka 20 fler vakanser i april än föregående år".

1. För denna rapport har Studentbostadsföretagen valt ett urval baserat på de studentbostadsaktörer som äger och/eller utvecklar studentbostäder. Bland föreningens medlemmar finns också aktörer som endast förvaltar eller förmedlar studentbostäder, till exempel lärosäten. Dessa ingår inte i denna rapport.

2. Studentbostadsföretagens Lägesrapport nyproduktion 2019: https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2019/11/Nyproduktionsrapport_2019.pdf

3. Studentbostadsföretagens Lägesrapport nyproduktion 2019: https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2019/11/Nyproduktionsrapport_2019.pdf

Bättre förutsättningar för byggande

En återkommande fråga i nyproduktionsenkäten handlar om hur förutsättningarna för byggande har utvecklats. I årets enkät svarar en dryg tredjedel att förutsättningarna har blivit bättre, en fjärdedel att förutsättningarna är oförändrade och bara åtta procent att de har försämrats. Jämfört med i förra årets nyproduktionsrapport har andelen som tycker att förutsättningarna har blivit bättre ökat, samtidigt som det är färre som tycker att förutsättningarna har försämrats.

Av dem som tycker att förutsättningarna har blivit bättre är det framför allt ökat kommunalt och statligt fokus som lyfts fram. Flera respondenter anger att studentbostadsbyggnation har hamnat högre upp på den politiska agendan, både lokalt och nationellt. Flera lyfter också fram investeringsstödet som något i grunden positivt, även om stödet har haft brister, till exempel i form av svårtolkade regler och krav. En anledning till att fler nu tycker att förutsättningarna blivit bättre är troligtvis just att spelreglerna kring investeringsstödet nu har klarnat. Under 2019 rådde det stor ovisshet, men under 2020 har de nya formerna tydliggjorts och ett nytt stöd implementeras.

46 procent av de som anger att de planerar att färdigställa nya bostäder de kommande fem åren, svarar att de planerar att använda investeringsstödet "alltid" eller "ibland". För dem som svarar att de

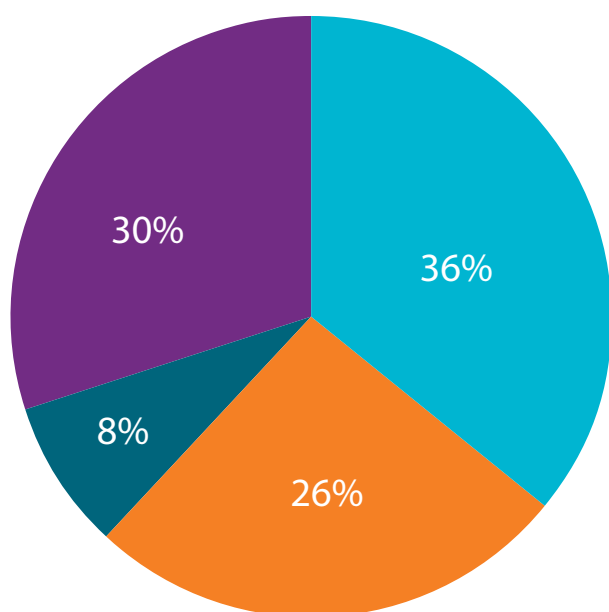
kommer använda det ibland, handlar det om att man kalkylerar utifrån det men i vissa fall kommer fram till att det inte är möjligt att använda stödet. Bland de 17 procent som aldrig använder stödet är anledningen att man inte får ihop kalkylerna.

Bland dem som tycker att förutsättningarna är oförändrade eller sämre, lyfter ett par fram en motsägande bild, nämligen att

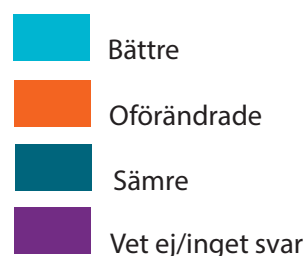
kommunens arbetssätt har blivit sämre och krånglar till det för byggherrar. Undersökningen visar att det finns stora skillnader mellan olika kommuner när det gäller förutsättningarna för studentbostadsbyggande. Fritextsvaren pekar också på att vissa kommuners bristande prioritering av studentbostadsbyggande påverkar studentbostadsbyggandet negativt, även om det finns en efterfrågan på nya studentbostäder lokalt.

Corona påverkar inte byggviljan

Än så länge verkar inte coronapandemin påverka inställningen till att bygga studentbostäder. I dagsläget tyder inget på att projekt ställs in, utan snarare väntas studentbostadsbehovet växa i takt med att högskolan nu byggs ut. Däremot kan corona och en sjunkande konjunktur påverka byggtakten i pågående projekt, på grund av höga sjukdomstal och försenade eller uteblivna leveranser till byggen. Detta märks i viss mån av redan idag, men i enkätundersökningen framstår inte detta som något stort problem.



EN TREDJEDEL TYCKER ATT FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR BYGGANDE HAR BLIVIT BÄTTRE



Metod

Denna lägesrapport baseras på en årlig enkät ställd till landets studentbostadsföretag, där vi frågar om deras nyproduktionsplaner. Vartannat år är enkäten omfattande med fördjupande frågor, vartannat år handlar det om en förkortad variant med färre och mer övergripande frågor.

I årets undersökning (kortare varianten) har vi frågat studentbostadsföretag som äger och/eller utvecklar studentbostäder om hur deras nyproduktionsplaner ser ut de närmsta åren samt hur de tycker att förutsättningarna för byggande har förändrats.

Webbenkäten gjordes under perioden 25 mars-16 april 2020 med en svarsfrekvens på 81 procent.

Om Studentbostadsföretagen

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och förmedlar studentbostäder i Sverige. Med våra medlemmars drygt 73 000 studentbostäder i ryggen är vi Sveriges enskilt största studentbostadsaktör. Vi är politiskt oberoende och företräder enbart våra medlemmars intressen – skapa förutsättningar för att bedriva bästa möjliga studentbostadsverksamhet.

Kontakta oss gärna vid frågor eller funderingar!
info@studentbostadsforetagen.se, 031-780 45 70