

Lägesrapport:

# Coronapandemin

& studentbostadsbranschen



## Stabil bransch i osäkra tider

Under första halvåret 2020 har en stor del av tillvaron för oss alla kretsat kring coronapandemin. Prognoser, restriktioner och förutsättningar har ändrats snabbt, ibland från en dag till en annan, och att "laga efter läge" har för många fått en helt ny innebörd. Att universitet och högskolor har bedrivit distansundervisning under större delen av vårterminen har naturligtvis haft följdverkningar för vår bransch.

Under våren har vi haft tät dialog med er medlemmar. Vi har träffats i större digitala möten, men ni är också många som har hört av er direkt till kansliet med frågor. Intresset att höra hur branschkollegorna hanterar allt från gemensamhetsutrymmen, till studiekontroller, till hyresrabatter har varit stort. Det är i osäkra tider som nyttan med ett brett och generöst nätverk verkligen visar sig.

Initialt låg stort fokus på att minska smittspridningen och att säkra hälsan hos medarbetare och hyresgäster. En rad åtgärder vidtogs, allt från att se över rutiner för uthyrning och besiktningar till att dela ut städartiklar till hyresgästerna. I takt med att läget stabiliserats och terminen löpt på har fokus skiftat till frågor om hösten och mer långsiktiga effekter.

När vi nu går mot semestertider och branschens högsäsong närmar sig vill vi passa på att sammanfatta läget. I denna rapport har vi sammanställt aktuella perspektiv från både fastighetsägare, studenter och lärosäten. Här kan du bland annat läsa om:

- **Att marknaden relativt är stabil och att branschen generellt inte gör avsteg från ordinarie hyresvillkor under pandemin.** Efterfrågan på studentbostäder förväntas öka i samband med att högskolan nu byggs ut, men antalet internationella studenter minskar på kort sikt. De medlemmar som har stor andel internationella studenter som hyresgäster märker redan en lägre beläggningsgrad och en utmaning för hösten blir att få ett effektivt utnyttjande av hela studentbostadsbeståndet.
- **Att studentbostaden lockar trots distansundervisning.** Mer än hälften av studenterna i Studentpanelen säger att de skulle vilja bo på studieorten även om det blir fortsatta distansstudier i höst. Hela paketet kring att studera lockar och i studieupplevelsen är bostaden en viktig del. Glädjande är också att en majoritet anger att de är nöjda med studiemiljön i sin studentbostad.
- **Att undervisningen till hösten kommer vara en blandning av campusundervisning och distansundervisning.** Respektive lärosäte sätter just nu upp strategier för kommande läsår och vi fortsätter att följa utvecklingen. Samtidigt vill regeringen tillfälligt ge högskolorna möjlighet att täcka vakanser genom att hyra ut bostäder även till svenska studenter.

Fortsätt höra av er med frågor och funderingar, tillsammans utvecklar vi branschen.

### Trevlig sommar!

Stina Olén, vd Studentbostadsföretagen

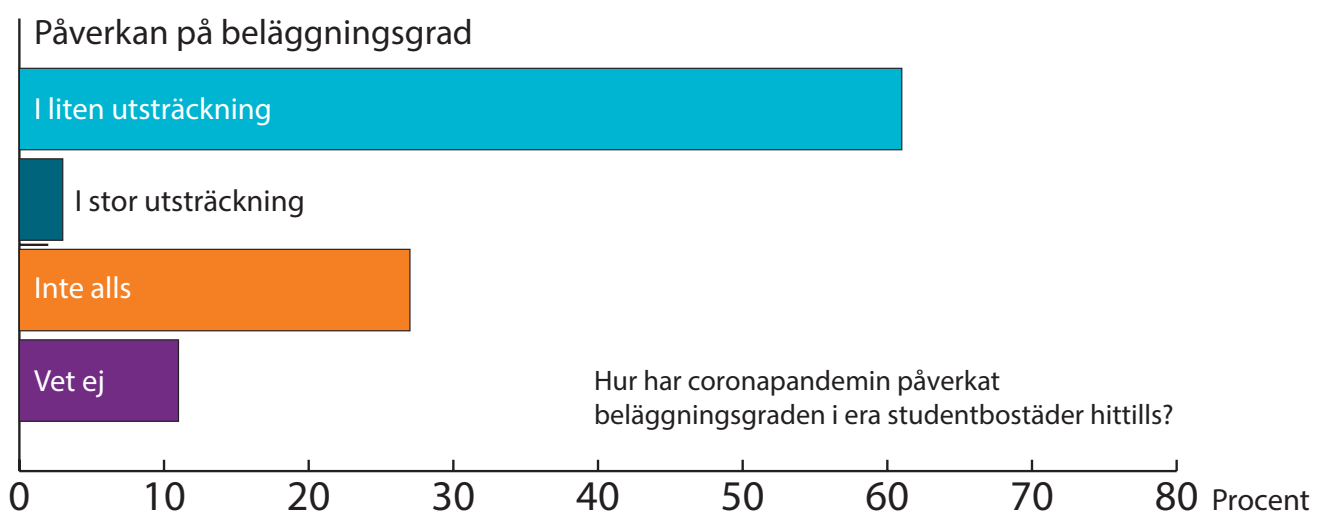
# 1. Hur påverkar pandemin studentbostadsföretagen?

För att ta reda på hur studentbostadsbranschen påverkas av coronapandemin, och hanterar dess konsekvenser, har vi gjort en enkätundersökning bland medlemsföretagen. Respondenterna fick svara på frågor om bland annat beläggningsgrad, vakanser och hur de kommer att hantera kommande studiekontroller. Siffrorna som presenteras nedan inkluderar inte de tillfrågade lärosätesaktörerna, men deras speciella förutsättningar kommenteras i brödtexten samt i avsnitt tre.

En viktig förutsättning är att högskolan nu kraftigt utökas, med 1 300 utbildningsplatser bara under 2020, och ytterligare 2 600 nästa år (se tabell i avsnitt tre). Det innebär att vi kan vänta oss en fortsatt hög efterfrågan på studentbostäder framöver.

## Beläggningsgrad

En majoritet uppger i enkäten att beläggningsgraden har påverkats av coronapandemin, men i liten utsträckning. Bland lärosätesaktörerna däremot, som vänder sig till en internationell målgrupp, anger 75 procent att beläggningsgraden har påverkats i stor utsträckning.



## Vakanser

Kring denna fråga råder det stor osäkerhet och det är, av naturliga skäl, svårt att förutspå hur hösten kommer att se ut. Men drygt 30 procent tror att vakanserna kommer öka i höst, dock i liten utsträckning. Många studentbostadsföretag funderar på om det kommer en andra våg och vad den i så fall kommer att få för konsekvenser för uthyrningen. Här finns en variation inom branschen; oron för vakanser återfinns framför allt hos lärosäten och aktörer på mindre studieorter.

## Uppsägningstider och betalningssvårigheter

Än så länge har betalningssvårigheter bland studenter inte utgjort något stort problem, knappt 20 procent av studentbostadsaktörerna anger att de har märkt av svårigheter att betala hyran, orsakade av coronapandemin. Dock är betalningssvårigheter något vanligare bland internationella studenter, till exempel på grund av att man har rest hem i förtid eller att bankerna i hemlandet har varit stängda.

När det gäller uppsägningstider och hyresrabatter finns en stor enighet i branschen kring att hålla sig till ordinarie rutiner, med några få undantag. Många anger att de hanterar enskilda fall när de uppstår och det finns en utbredd vilja att vara flexibel och underlätta för hyresgästerna i den mån det går, exempelvis genom att erbjuda en billigare bostad om möjligt.

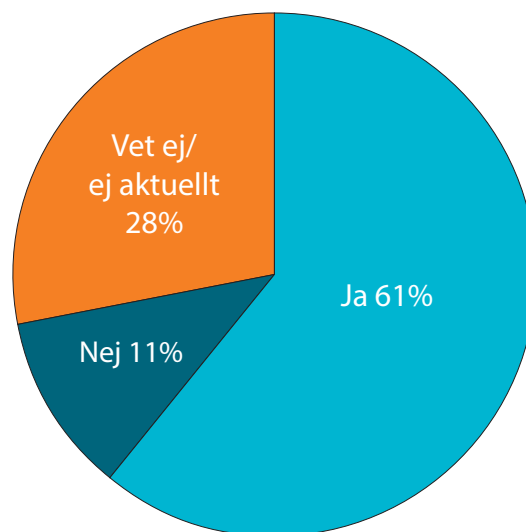
## Studiekontroller

Majoriten, drygt 60 procent, planerar att genomföra kommande studiekontroller som vanligt. Motiveringen till detta är att majoriteten av högskoleutbildningarna har genomförts som planerat, om än i digitalt format. En knapp tredjedel svarar *vet ej/ej aktuellt*, men bland dem är det vissa som normalt bara gör studiekontroller på våren. Även när det gäller studiekontroller har studentbostadsföretagen en pragmatisk inställning, flera anger att de har överseende med för få antal tagna poäng om hyresgästen kan visa att den har varit sjuk i Covid19 eller inte har kunnat ta sina poäng på grund av inställd/försenad undervisning.

### Kommentarer från enkäten:

”Det är fortfarande möjligt att studera och ta sina poäng (om än på distans). Därför kommer vi att utföra studiekontrollen som vanligt. Dock har vi fått till oss att examinationer i enstaka kurser blivit uppskjutna och då får vi såklart ta hänsyn till detta om studenten kontaktar oss och kan visa intyg från högskolan.”

”I den mån vi hinner med ska vi utföra kontroller. Det beror lite på hur det ser ut med smittspridning i höst och om vi har sjukdomar bland personalen”.



Kommer ni att genomföra studiekontroller som vanligt under höstterminen/kommande läsår?

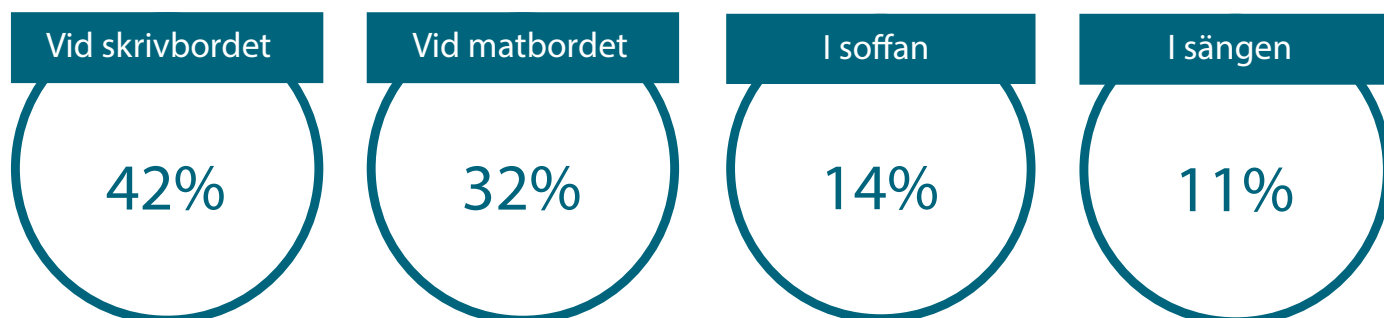
## 2. Så agerar studenterna

Sedan i mars 2020 har undervisningen på universitet och högskolor helt bedrivits på distans. För de flesta studenter har det här inneburit en stor omställning och att de har behövt hitta andra ställen än campus för sina studier. Via Studentpanelen<sup>1</sup> ställde vi några frågor om studievänor för att få förstahandsuppgifter på hur studenterna har ställt om under pandemin.

### De flesta vill bo på studieorten

Distansundervisningen har gjort att en del studenter har valt att lämna sina studieorter för att exempelvis åka hem till föräldrarna. Men i vår enkät anger mer än hälften, 54 procent, av studenterna att de skulle vilja bo på studieorten även om det skulle fortsätta bedrivas distansstudier framöver. Detta sammantaget med att antalet utbildningsplatser kommer att öka kraftigt, samt att det återigen är tillåtet med campusundervisning, gör att vi kan vänta oss ett stort behov av bostäder på studieorterna även framöver. Vill du läsa mer om studentbostadsbehovet framöver, [ta del av vår senaste rapport](#).

### Studenternas favoritplats på hemmakontoret



1. Branschens egen studentpanel där alla medlemsföretag genom korta och snabba enkäter kan få bättre förståelse för hyresgästernas önskemål och behov. Vill du ta del av erbjudandet, läs mer [här](#)

## Majoriten pluggar enbart på hemmaplan

Över 60 procent svarar att de enbart sitter hemma och pluggar, vilket är mer än dubbelt så många jämfört med innan pandemin. Men fyra av tio hittar alltså andra studieställen utanför skolan. Det är kanske något förvånande att de flesta ordnar "ordenliga" studieplatser när de pluggar hemma, vid skrivbord eller köksbord. Bara en fjärdel hänger i sängen eller soffan.

## Studiemiljön

Glädjande är att två av tre studenter tycker att studiemiljön i deras bostad är ganska eller mycket bra. En lugn miljö, god ergonomi och stabil internetuppkoppling är de faktorer som flest tycker är viktiga för att ha en bra arbetsmiljö vid distansundervisning. Bibliotek, sällskap och tillgängliga lärare lyfts inte fram av så många, även om den sociala/fysiska distanseringen är något som i många andra sammanhang framhävs som en stor baksida med pandemin. I undersökningen lyfter dock ganska många att studie-/grupprum är något som bidrar till en bra studiemiljö, vilket indikerar att distansstudierna ändå gör att många saknar sina klasskamrater och möjligheten att plugga tillsammans.

*Studentbostadsföretagen har kategoriserat fritextsvaren på frågan: Om distansundervisning fortsätter även nästa termin, vad behöver finnas i och omkring din bostad för att du ska ha en bra studiemiljö?*



## 3. Högskolornas förutsättningar

### Campusundervisning med digitala inslag

I slutet av maj ändrade Folkhälsomyndigheten sina rekommendationer för lärosäten, vilket innebär att universitet och högskolor från den 15 juni kan återgå till att bedriva campusundervisning. Restriktionerna för samlingar på max 50 personer ligger dock kvar och lärosätena har ett fortsatt ansvar att anpassa undervisningen för att minska smittspridningen. Det är upp till varje lärosäte att bedöma om delar av undervisningen fortsatt behöver ske på distans och planeringen för höstterminen pågår för fullt. Allt tyder på att de flesta högskolor kommer att blanda campus- och digital undervisning, vilket gör att studenterna i stor utsträckning kommer att behöva befinna sig på sina studieorter.

[På vår webb](#) samlar vi information om hur respektive lärosäte planerar att lägga upp utbildningen höstterminen 2020 samt hela läsåret 2020/2021. Sidan fylls på i takt med att lärosätena beslutar och kommunicerar sina planer.

### Internationella studenter

Den internationella tankesmedjan Class of 2020 rapporterar att det finns en fortsatt stor vilja att studera i Europa om än med ett visst förändrat rörelsemönster, bland annat i form av många söker sig till sina grannländer. Det gäller även för Sverige.

Inför höstterminen 2020 har andelen antagna till masterutbildningar samt internationella kurser ökat med nästan 6 procent.<sup>2</sup> Söktrycket är alltså stort, men det råder osäkerhet kring hur många internationella studenter som beroende på coronasituationen kommer ta sig hit.

Med detta i åtanke följer högskolornas planering för utbytesstudenter i stort sett planerna för de nationella studenterna. Man strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt kunna ge de internationella studenterna campusundervisning, men är även här öppen för att kunna erbjuda undervisning på distans för de som till exempel kommer ha svårt att ta sig till Sverige direkt vid terminsstart.

## Tillfälligt tillstånd att hyra ut till svenska studenter

En tillfällig förordning som regeringen väntas klubba igenom i sommar gör att alla statliga universitet och högskolor under en tidsbegränsad period kommer att få hyra ut bostäder till svenska studenter. Detta kommer i så fall att gälla från 1 augusti och under läsåret 20/21. Bakgrunden är att det väntas ett minskat inflöde av utbytesstudenter till Sverige, som en följd av coronapandemin och dess restriktioner (läs mer ovan). En utmaning i sammanhanget är också att distansstudier påverkar studenternas möjlighet att få uppehållstillstånd.

I normalfallet får lärosätena enbart hyra ut till utbytesstudenter och gästforskare, med några undantag. Den tillfälliga förordning som redan i dagsläget ger nio lärosäten denna möjlighet påverkas inte av denna nya förordning, utan den kommer att verka parallellt. Samtidigt som det är positivt med den här tillfälliga lättnaden, så har coronapandemin satt ljuset på behovet av bättre flexibilitet i systemet.

Flera lärosäten kommer att nyttja möjligheten att hyra ut till fler målgrupper, inklusive svenska studenter, visar en frågerunda bland några av de stora universiteten och högskolorna. Flera har den här möjligheten sedan tidigare genom ovan nämnda undantag, men det är först nu i och med den förväntade minskade mängden utbytesstudenter som det är aktuellt. Samtliga tillfrågade lyfter att både system och bostäder är anpassade för internationella studenter och att det finns flera utmaningar med att ställa om till den svenska målgruppen. Dels att det saknas system för detta, dels att de korttidskontrakt det handlar om generellt inte är attraktiva för svenska studenter. Man ser också en intressekonflikt om förutsättningarna ändras mitt i terminen: "Om undervisningen kommer igång i större utsträckning på plats i höst så förväntas fler internationella studenter komma senare – vilka ska vi prioritera då?"

## Kraftig utökning av studieplatser på högskolor och universitet

För att fler ska kunna studera vid universitet och högskolor har regeringen föreslagit att lärosätena utökas med cirka 1 300 helårsstudenter 2020 och cirka 2 600 helårsstudenter 2021. Nedan är de tio lärosäten som får flest nya platser. Hela listan hittar du [här](#).

Lärosäte	Helårsstudenter 2020	Helårsstudenter 2021
Kungliga Tekniska Högskolan	174	348
Chalmers Tekniska Högskola	105	210
Göteborgs universitet	90	180
Stockholms universitet	80	160
Uppsala universitet	77	154
Lunds universitet	68	136
Linköpings universitet	55	110
Umeå universitet	54	108
Malmö universitet	47	94

2. Enligt statistik från Universitets- och högskolerådet: [www.uhr.se/om-uhr/nyheter/2020/nastan-sex-procent-fler-antagna-till-hostens-internationella-kurser/](http://www.uhr.se/om-uhr/nyheter/2020/nastan-sex-procent-fler-antagna-till-hostens-internationella-kurser/)

## Metod

Denna lägesrapport baseras i huvudsak på uppgifter från två undersökningar.

Den första är en enkät gjord bland medlemsföretagen 25 maj- 10 juni, där respondenterna har fått svara på frågor om hur coronapandemin har och förväntas påverka beläggningsgrad och uthyrningsläge framöver. 46 svarade, vilket ger en svarsfrekvensen på 73 procent. I enkätresultatet är inte de få svaren från deltagande lärosätesaktörerna inkluderade, däremot kommenteras deras situation och speciella förutsättningar både i första och tredje avsnittet.

Den andra är en undersökning i Origo Groups [Studentpanel](#) utförd under perioden 30 april-15 maj. Mätningen har gjorts i en webbpanel med ett slumpmässigt urval av 252 studenter på universitet och högskolor i Sverige.

Utöver dessa undersökningar innehåller rapporten uppgifter som Studentbostadsföretagen har fått till sig via möten och samtal med medlemsföretag samt egna efterforskningar och omvärldsbevakning.

### Studentbostadsföretagen

18 juni 2020



### 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](mailto:info@studentbostadsforetagen.se), 031-780 45 70