

Till:
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm
n.registrator@regeringskansliet.se

Remissyttrande

Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)
(Dnr N2015/5139/PUB)

Sammanfattning

Stockholms Studentbostäder (SSSB) välkomnar ett tillfälligt investeringsstöd, men vill samtidigt påtala att det inte är tillräckligt för att lösa problemet med bristen på studentbostäder i Stockholmsområdet. Utöver ett investeringsstöd krävs därför bland annat följande:

- Förenklade byggregler för studentbostäder
- Mer effektiva planprocesser
- Ökad kommunal marktilldelning

Vi kan också konstatera att stödet i sin nuvarande utformning med kopplingen till föreslagen maximal hyra inte underlättar nyproduktionen av studentbostäder. En kalkyl upprättad utifrån dessa förutsättningar visar istället att det blir en ren investeringsförlust att producera bostäder med investeringsstöd jämfört med om en normal hyressättning skulle tillämpas och det utan ett investeringsstöd.

Vi menar därför att förslaget behöver omarbetas för att fylla sitt syfte att underlätta nyproduktion.

Stockholm 2015-10-05

Ingrid Gyllfors
Vd, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB)

Ärendet

Regeringen har remitterat ett förslag, "Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande", om en stimulans med syfte att frambringa ett ökat byggande. Förslaget innebär totalt en satsning om 6,7 miljarder kr/år i olika åtgärder varav 3,2 miljarder kr ska gå till investeringsstöd för byggnation av billiga mindre lägenheter.

Förslaget gick 2015-07-07 ut på remiss och remissyttrande ska vara Regeringen tillhanda senast 2015-10-05. Stockholms Studentbostäder (SSSB) är inte officiell remissinstans vilket är förvånande, men som Sveriges största studentbostadsföretag finner vi det naturligt att besvara remissen.

Bakgrund

Stockholms Studentbostäder har uppdraget att erbjuda Stockholms studenter ett trivsamt och prisvärt studentboende och är det största studentbostadsföretaget i Sverige med nästan 8 000 rum och lägenheter över hela Stockholm. Vårt erbjudande bygger på långsiktighet och kvalitet.

Det råder en bostadsbrist i Sverige och i synnerhet i Stockholm. Sammanlagt saknas 20 000 studentbostäder runt om i landet. En brist som påverkar lärosätenas möjligheter att rekrytera studenter. Men den påverkar också tillväxten genom att studenter inte kan flytta till studieorten och bidra till den kommunala och regionala ekonomin.

Att behovet av studentbostäder skulle minska framöver är inte troligt. Utöver den redan idag rådande studentbostadsbristen är regeringens mål för de kommande tre åren att öka antalet studieplatser på universitet och högskolor med 14 000. Dessutom har några av landets största städer och regioner visioner om en kunskapsbaserad ekonomi, ökad andel högutbildade och att vara internationellt ledande forsknings- och utbildningsstäder.

För att framtida studenter ska kunna tacka ja till utbildningar de antagits till, och med relativt kort varsel flytta till en ny ort, är det en förutsättning att det finns lediga bostäder på den nya orten. Den enda boendeform som är anpassad för att år efter år erbjuda lediga bostäder vid terminsstart är studentbostaden. Studentbostäder möjliggör helt enkelt högre utbildning.

Ur ett utbildnings- och studentperspektiv är Stockholm Sveriges största studieort med runt 80 000 studenter fördelat på 23 lärosäten. Samtidigt är det den studieort i landet som har den mest ansträngda bostadsmarknaden. Enligt en enkät som branschföreningen Studentbostadsföretagen genomfört våren 2015 uppger studentbostadsaktörerna i Stockholm att bristen på studentbostäder uppgår till 8 000-10 000 bostäder.

Allmänna synpunkter

Stockholms Studentbostäder vill påtala att ett tillfälligt investeringsstöd inte är tillräckligt för att lösa problemet med bristen på studentbostäder, varken kortsiktigt eller långsiktigt, utan att det krävs ändringar i gällande förslag av investeringsstödet samt att andra åtgärder fordras kopplat till investeringsstödet. Utöver ett investeringsstöd krävs bland annat följande:

- Ett särskilt byggregelverk för boendekategorin studentbostäder. De regler som omgärdar studentbostadsbyggandet är i grunden anpassade efter helt andra boendeformer än studentbostäder. Regler kring t.ex. bostadsutformning, buller och tillgänglighet måste anpassas efter studenternas behov och studentbostadens förutsättningar. Ett mer flexibelt regelverk leder till ökade möjligheter att också få ner produktionskostnaden och att fler bostäder byggs på samma yta.
- Mer effektiva planprocesser. Tiden från idé till färdigt hus är orimligt lång beroende på utdragna processer hos exempelvis kommuner och länsstyrelse. Men också på grund av de oproportionerliga förseningar den demokratiska processen medför. Dagens långa process innebär en ovisshet och är mycket kostsam vilket leder till färre nya studentbostäder.
- Ökad kommunal beredskap vad gäller t.ex. tillgänglig och byggbar mark. Det behöver etableras ett kontinuerligt samarbete mellan berörda aktörer, från staten ner till de lokala bostadsföretagen, som berör utvecklingen av antalet studenter och behovet av studentbostäder över tid, och därmed efterfrågan av bostäder. Det måste i sin tur leda till att den kommunala planeringen och beredskapen vad gäller exempelvis byggbar mark motsvarar behovet av studentbostäder över tid.

Vi vill framhålla att dåligt anpassade regelverk, utdragna processer, höga markpriser tillsammans med studenternas begränsade ekonomiska förutsättningar gör det svårt att få den ekonomiska kalkylen att gå ihop i den utsträckning som behövs. För att nå en fungerande marknad behöver alla bitar ses över och anpassas efter rådande förutsättningar.

Vi vill på sikt ha en så pass väl fungerande ordning – med mindre kostsamma processer och regler – 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. Förutom rena investeringsstöd kan det exempelvis handla om sänkt byggmoms eller förstärkt ekonomi för den enskilde studenten.

Synpunkter på förslaget

Avsnitt 4.1 Utgångspunkter för förslaget

Stockholms Studentbostäder välkomnar förslaget om investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Avsnitt 4.3 Stödets utformning

Stockholms Studentbostäder vill betona att precis som anges i remissen är kostnaden per kvadratmeter för att producera små lägenheter högre än för stora lägenheter. Detta eftersom kostnader för nödvändiga installationer och utrustning är i samma storleksordning oavsett storlek på bostaden, vilket gör att kostnaden slås ut på olika antal kvadratmeter.

Vi välkomnar därför att det föreslagna stödet är större för till ytan mindre bostäder, i detta fall upp till och med 35 kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA), men den valda storleksgränsen är inte anpassad för studentbostäder.

Det föreslagna högsta stödbeloppet som enligt förslaget skulle utgå för ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA gynnar produktion av bostäder nära den maximala gränsen i detta intervall. Således kommer nyproduktionen med största säkerhet att koncentreras till bostäder med en yta som är 35 kvadratmeter BRA eller strax därunder. Som en följd av detta missgynnas nyproduktionen av bostäder vars yta är mer anpassad till studenter och studenters boende, eftersom ytan för den typiska studentbostaden ofta ligger väsentligt lägre i storleksintervallet. Tillsammans med investeringsstödet angivna maximala hyresnivå blir det därför fortsatt svårt att producera riktigt små bostäder anpassade för studenter, till exempel med en yta på 25 kvadratmeter BRA, det vill säga 21 kvadratmeter bostadsarea (BOA).

Avsnitt 4.4 Villkor för stöd

Vi kan konstatera att stödet i sin nuvarande utformning med kopplingen till föreslagen maximal hyra inte underlättar nyproduktionen av studentbostäder. Ett produktionsstöd som enligt remissen i Stockholmsregionen uppgår till 5.300 kronor per kvadratmeter (BRA) (upp till 35 kvm) förmår inte kompensera för den i remissen angivna maximalt tillåtna hyresnivå för Stockholmsregionen på 1.450 kronor per kvadratmeter uppvärmd BRA ovan mark.

En kalkyl (se nedan) baserad på ett verkligt projekt visar istället att investeringsstödet med föreslagen begränsning av hyresnivån tvärtom medför en **investeringsförlust**. Enligt vår kalkyl innebär investeringsstödet en sänkt kostnad med 662 kr/kvm BOA, men samtidigt medför det maximalt tillåtna hyrestaket att intäkterna minskar med 1073 kr/kvm BOA, vilket i sin tur resulterar i en försämring på $1073 - 662 = 411$ kr/kvm BOA. Att en normal hyressättning inte kan tillämpas innebär alltså att investeringsstödet i detta fall blir en ren förlustaffär.

Verklig kalkyl nyproduktion studentbostäder, en jämförelse med respektive utan investeringsstöd

KOSTNADSSIDA

Grundbidrag/BRA	5300 kr/kvm BRA
	1,75 Uppräkningsfaktor pga bättre energiprestanda
Bidrag Extra energi/BRA	9275 kr/kvm BRA
	1,19 Uppräkningsfaktor BRA till BOA
	11 037 kr/kvm BOA
	6% Avkastningskrav
Sänkt kostnad/år	662 kr/kvm BOA

INTÄKTSSIDA

Hyra (BRA) vid investeringsstöd*	1450 Årshyra/kvm BRA
	1,19 Uppräkningsfaktor
Hyra (BOA) vid investeringsstöd*	1726 Årshyra/kvm BOA
Hyra (BOA) utan investeringsstöd	2799 Årshyra/kvm BOA
Hyra (BOA) med investeringsstöd	-1726 Årshyra/kvm BOA
Sänkt intäkt per BOA kr/år	1073 kr/kvm BOA

SUMMERING

Totalt (sänkt kostnad - sänkt intäkt)	-411 kr/kvm BOA
Intäktssänkningen är större än kostnadssänkningen d.v.s. kalkylen blir sämrre med investeringsstödet	

*Den negativa värdepåverkan som den lägre hyresnivån ger har ej beaktats här.

Slutsats

Stockholms Studentbostäders bedömning är därför att det föreslagna investeringsstödet i sin nuvarande utformning tyvärr inte gynnar produktionen av studentbostäder i Stockholmsområdet och därför inte kommer att innebära något extra tillskott av studentbostäder för Stockholms studenter.

Vi menar därför att förslaget behöver omarbetas för att fylla sitt syfte att underlätta nyproduktion.

Alternativa förslag

Stockholms Studentbostäder vill föreslå följande alternativ:

Att ett hyrestak per månad formuleras för olika lägenhetstyper, till exempel för en studentetta, istället för att formulera ett tak för kvadratmeterhyran. Då skulle i så fall fokus ligga på funktion i stället för yta.