



För fler student- bostäder

SFS



student
bostads
företagen

För fler studentbostäder

Utgiven av Sveriges förenade studentkårer och
Studentbostadsföretagen, 2023

Utredare och rapportförfattare: Caroline Szyber
Formgivning: Leo Nyström

sfs.se

studentbostadsforetagen.se

Förord

Läget på bostadsmarknaden är mörkt. Nyproduktionen har närmast avstannat helt, och planerade byggprojekt ställts in. Enligt färsk prognos kommer antalet påbörjade bostäder hamna på 20 000 för 2023, vilket är i nivå med krisen på 1990-talet. Situationen är mycket allvarlig, särskilt då behovet av bostäder inte upphör bara för att nybyggnationen avstannar. Det gäller även i högsta grad behovet av bostäder till studenter.

Studentbostaden är av avgörande betydelse av flera anledningar. För det första är en tillgänglig och prisvärd bostad en grundläggande förutsättning för att kunna genomgå och slutföra en utbildning på universitet eller högskola. Studenter behöver ett tryggt och stabilt boende för att fokusera på sina studier och delta i studentlivet. Bostadens betydelse för studenters psykiska hälsa bör inte heller underskattas.

För det andra är studentbostaden avgörande för att garantera tillgången till utbildning. Dagens brist på studentbostäder förstärker på flera håll den sociala snedrekryteringen till högre utbildning, samtidigt som studentgruppen i genomsnitt lägger högst andel av sina inkomster på hyra. Av denna anledning behöver tillgången på prisvärda studentbostäder öka markant.

Men med de senaste årens ökade byggkostnader i kombination med det tuffa ekonomiska läge som vi befinner oss i, utarmas möjligheterna att uppföra nya kvalitativa studentbostäder till en rimlig hyra. Mot bakgrund av denna situation har vi på Sveriges förenade studentkårer och Studentbostadsföretagen gett i uppdrag till Caroline Szyber, rådgivare i bostadsfrågor samt tidigare bostadspolitisk talesperson för Kristdemokraterna, att ta fram ett antal effektiva, realistiska och politiskt gångbara åtgärder för att upprätthålla byggandet. Som representanter för två av parterna på bostadsmarknaden för studenter har vi enats om ett antal förslag för att påskynda nyproduktionen av studentbostäder. Resultatet blev denna rapport där reformförslagen presenteras.

Med förslagen på bordet är det nu ett utmärkt tillfälle för politiken att vända utvecklingen. Det är dags att prioritera och agera för att säkerställa tillgången på studentbostäder. Genom att investera i bostadsbyggande för studenter investerar vi i Sverige som kunskapsnation.

Linn Svärd, ordförande Sveriges förenade studentkårer
Stina Olén, vd Studentbostadsföretagen

Inledning & Nuläge



Tillgången till bostäder för studenter är en grundläggande förutsättning och infrastruktur för kunskapssamhället i stort, vilket högskolepolitiken syftar till att stärka. För att möjliggöra detta måste dock bostadspolitiken skapa de nödvändiga förutsättningarna för att utbildningspolitiken ska kunna uppfylla sitt syfte. En välfungerande högre utbildning är ett gemensamt nationellt intresse, därför bör alltså även tillgången på bostäder till studenter vara det.

Fokus för denna rapport har varit att kartlägga och identifiera politiska reformförslag för att det ska byggas fler studentbostäder. I centrum är främst nya förslag för finansiering av byggande av studentbostäder. Som en del av arbetet med denna rapport har flera samtal hållits med såväl rikspolitiker som med myndigheter, ekonomer, jurister och bostadsbyggare. Allt för att rapportens förslag ska vara realistiska och politiskt gångbara i den ekonomiska situation som Sverige nu och kommande år kommer att befinna sig i.

Förslag bör vara av stort intresse för politiken, detta då mycket talar för att antalet studenter kommer att öka de kommande åren. Sverige står dessutom inför stora kompetensutmaningar där högre utbildning har en nyckelroll. Det har också varit tydligt att dimensionering av utbildningar på universitet och högskolor alltför sällan samverkas med åtföljande utbyggnad av bostäderna på studieorten. Just samverkan mellan lärosäten med kommun och stat måste därför utökas och förbättras för att motverka situationer som exempelvis i Kiruna, där utbildning förlagts men bostadsbristen fortsatt är svår för studenter och det ej heller finns tillgång till kollektivtrafik till campus.

Utöver samverkan, är en tydligare ansvarsfördelning för bostadsförsörjningen mellan kommun och stat nödvändig när kommunerna inte uppfyller sitt ansvar för bostadsförsörjningen. Det råder en stor bostadsbrist i hela landet vilket även drabbar studenter - det är dags för en långsiktighet i byggandet av studentbostäder. För detta är ett bättre utformat stöd för att underlätta byggandet av studentbostäder centralt.

Under våren 2023 gav regeringen Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder. Denna utredning ska dock vara klar först 30 april 2024. Det är viktigt att frågan om studenters tillgång till en bostad inte glöms bort i avvaktan på att utredningen blir klar. Syftet med uppdraget till Boverket är att utreda möjligheterna att påtagligt minska kostnaderna vid studentbostadsbyggande, vilket visar att regeringen förstått problematiken med att det är för dyrt att bygga studentbostäder idag. Parallellt med utredningens gång bör därför denna rapportens reformförslag beaktas som ett viktigt inspel i hur det kan byggas fler studentbostäder med rimliga hyror.

Nulägesbeskrivning

Utbredd bostadsbrist

Bostadsbristen är utbredd i större delen av landet. Under 2023 uppgav hela 180 av landets 290 kommuner att de hade brist på bostäder. Totalt bor 80 procent av landets befolkning i de kommuner som uppger att de har underskott på bostadsmarknaden. Detta enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät¹, där kommunerna tar ställning till bostadssituationen i kommunen. Det är framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov, och här omnämns studenter specifikt. Av enkäten framgår även att situationen på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngd i de flesta högskolekommuner. Av de största högskolekommunerna bedömer samtliga att de har ett underskott på bostäder. Bland de mindre högskolekommunerna är det tre kommuner som anger att de har en balans på tillgång till bostäder, medan övriga bedömer att de har ett underskott. Därtill har många av landets högskolekommuner ett underskott på studentbostäder. I 2023 års enkät bedömer 17 av 38 högskolekommuner att det råder underskott på bostäder för studenter.²

Många kommuner har och har haft stora byggplaner för 2022 samt 2023. Dock beskriver flera en viss osäkerhet då riksdagen i och med den gemensamma budgeten som Moderaterna, Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna lade fram beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22. I regeringens budgetproposition för 2023 var det tydligt att

1 [Bostadsmarknadsenkäten, 2023](#)

2 [Boverket, 2023](#)

investeringsstödet slutligen avvecklades. Många kommuner säger att det är svårt att planera eller fullfölja nybyggnation, då många projekt kan komma att skjutas upp eller ställas in till följd av avvecklingen av stödet.

Bristen på bostäder till studerande hindrar individer från att starta sin drömutbildning och hämmar svensk konkurrenskraft. En färsk undersökning från Ungdomsbarometern framtagna på uppdrag av Studentbostadsföretagen visar att en av fyra har valt bort ett lärosäte på grund av bostadsbristen. Av de som har sämre resurser hemifrån är det en av tre som väljer bort lärosäte på grund av bostadsbristen. Bostadsbristen förstärker således en social snedrekrytering till högre utbildning och gör att vi går miste om en stor potential.³

Vidare har osäkerheten gällande kommande byggprojekt ökat till följd av den ekonomiska osäkerheten i form av inflation och lågkonjunktur. Boverket påtalar också att situationen på bostadsmarknaden påverkas av faktorer som höga räntor och energipriser samt hög inflation. Detta har drivit byggkostnader uppåt och försämrat hushållens köpkraft, med förväntningar om stora och breda nedgångar i bostadsbyggandet som följd. Detta slår även mot byggandet av studentbostäder.

Ekonomisk osäkerhet

Läget i svensk ekonomi är minst sagt osäkert. Räntorna har inte varit såhär höga på årtionden, vilket även höjt hyrorna på andrahandsmarknaden och gör det svårt för studenter att betala dem. Studenter är en av få grupper som spenderar drygt hälften av sin inkomst på boendekostnader. Det har varit tufft för unga och studenter på bostadsmarknaden länge, men just nu är det tuffare än på många år.

2022 var ett speciellt år, där en pandemi avlöstes av ett krig i Sveriges närområde som påverkat samhället och ekonomin på flera sätt. Leveransproblem, snabbt stigande räntor, kraftig inflation i de allra flesta kostnadsslag och minskad efterfrågan framför allt från konsument har varit direkta konsekvenser. Vi kan som förväntat nu konstatera lågkonjunktur. Dessa desto mer utmanande ekonomiska tider har lett till att vi nu ser en hård inbromsning av nyproduktion av bostäder av alla dess slag.

3 [Studentbostadsföretagen, 2023](#)

Denna inbromsning slår på många sätt särskilt hårt mot studenter, för när ekonomin är osäker då studerar fler och studenter studerar längre. Det är något tidigare ekonomiska nedgångar visat gång på gång. De kommande åren förväntas än fler studenter vara i behov av bostäder. Med ett nytt omställningsstudiestöd, nedgång i ekonomin och prognoser om en ökad grupp unga vuxna mellan 19-24 år ser vi att fler kommer söka sig till högskolan. Det behövs med andra ord fler studentbostäder på såväl studieorter som i tätorter till de större storstäderna där bostadsbristen är stor. Behovet av fler studentbostäder är redan i dagsläget stort, men kan därmed förväntas öka än mer.

Studentbostäder är därutöver inte vilken typ av bostad som helst. Det är en genomgångsbostad där personer bor under tiden för sina studier. Det är avgörande att det finns god tillgång på dessa bostäder, för annars är risken hög att många tackar nej till sina studieplatser. Även efterfrågan på forskarbostäder har ökat de senaste åren. Den nya förordningen som gäller lärosätenas möjligheter att hyra ut bostäder till internationella studenter och forskare, gör att högskolor troligtvis kommer vilja utöka sin blockförhyrning av bostäder framöver.⁴

Samtidigt som det råder brist på nya bostäder finns det stora behov av underhåll i befintliga bostäder. Trots ökade behov av nybyggnation och renovering, står byggbranschen still. Riktade stimulanser till avgränsade kategorier, som studentbostadsbyggande, vore bra för att hålla uppe byggtakten.

Regelförenklingar inte hela lösningen

Regeringen gav tidigare i våras Boverket i uppdrag att ta fram förslag på betydande lättnader i tillgänglighetsreglerna för studentbostäder.⁵ Syftet med uppdraget är att utreda möjligheterna att påtagligt minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av dessa på kort och lång sikt.

Regeringen har i sin analys fokuserat på regler och krav vid byggnation av studentbostäder. Det ställs nämligen allt högre krav på nyproducerade bostäder. Tillgänglighetsreglerna

4 [Utbildningsdepartementet, 2022](#)

5 [Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, 2023](#)

innebär att rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.⁶ Vilket kan få stora konsekvenser för huruvida en bostad kan hyras för ett överkomligt pris. Detta är speciellt markant när det kommer till studentbostäder, som redan är en bristvara.

Hur kan man bygga hållbara studentbostäder till ett rimligt pris? Fokus i den politiska debatten ligger till stor del på regelförenklingar. Det viktigaste för många studenter är en låg hyra, något som tydligt ges uttryck för då 35 procent av studenterna säger att de skulle vilja bo mindre, för att de då skulle få en lägre hyra. Många vill bo själva, men allt fler kan tänka sig dela och om inte annat dela exempelvis kök, om det resulterar i en lägre hyreskostnad.⁷

De studentbostäder som byggts under senaste åren har trots branschens idoga försök att pressa kostnader ofta landat i en hyresnivå som ligger i överkant eller överstiger många studenters betalningsförmåga. Viss nyproduktion har fått subventionerade hyror genom statligt investeringsstöd.

Byggstimulanser behövs

Det som behövs nu är ett långsiktigt finansiellt stöd för att bygga studentbostäder. Fokus måste vara att innan byggstart med säkerhet veta om förutsättningarna kring finansiellt stöd, och utformningen av stödet måste ha fokus på att möjliggöra lägre hyror. Detta stöd måste komma med en långsiktighet och förutsägbarhet, något som saknats på bostadsmarknaden sedan länge. Det måste snabbt till en långsiktig förändring och förbättring på området.

Det har i den politiska debatten lyfts fram att det tidigare investeringsstödet haft låg träffsäkerhet och att det gick till bostäder som hade byggts oavsett om de fått ta del av stödet eller inte. I rådande ekonomiska situation måste det dock till incitament för byggandet. Regeringen anförde i budgeten också att reformer ska genomföras som ger incitament till just ökat byggande, inte minst för att tillgängliggöra bostäder för grupper som i dag har svårt att komma in på bostadsmarknaden.⁸ I linje med denna argumentation borde det därför vara möjligt att utforma ett nytt stöd för

6 [Boverket, PBL Kunskapsbanken, 2022](#)

7 [Studentbostadsföretagen, 2021](#)

8 [Regeringen, 2022](#)

byggnation av studentbostäder, precis som det redan finns för äldreboendestäder. Byggbranschen behöver en förutsägbarhet och en långsiktighet, att den plan som politiken lägger fast står sig över tid.

Ofta anförs i samhällsdebatten att åtgärder i form av statliga stimulanser skulle driva upp inflationen. Trots detta har såväl tidigare som nuvarande regering valt att behålla stöd för att bygga äldreboendestäder, där det går att få stöd som täcker en del av byggkostnaden. Riksdagen har beslutat att investeringsstödet till bostäder för den äldre befolkningen för 2023 ska uppgå till 990,5 miljoner kronor. Stödet beviljas utifrån antalet kvadratmeter och antalet boende. Det beror också på vad man ska bygga eller vad man ska anpassa. Äldrestödet går till alla äldre, med väldigt få krav, exempelvis finns inget inkomstkrav. Motivet är tydligt, det behövs fler bostäder och anpassning av bostäder för denna grupp. En liknande analys och åtgärd borde gälla studenter.

När inflationen är hög ska finanspolitiken inte vara för expansiv. Finanspolitiken ska stötta ekonomin, samtidigt som det finns mycket som ändå bör genomföras och investeras i. Förutom långsiktiga strukturella reformer, som ökar tillväxtpotentialen, kan även kortsiktiga satsningar som inte eldar på inflationen göras.⁹ Regeringen har valt att göra satsningar som de anser är nödvändiga, såsom beslutet om elstöd, som enligt vissa i sig kan vara inflationsdrivande. Riksbanken har själva sagt att just så kan vara fallet, men ändå uttalat att elstödet var rätt. Det de flesta ekonomer samt Finanspolitiska rådet säger är också att det bör satsas på flera stödåtgärder och att lite mer finanspolitisk stimulans hade varit av godo.¹⁰

En drivande faktor bakom inflationen är obalanser i utbud och efterfrågan. Det som då behövs från politiken är en mer aktiv finans- respektive penningpolitik för att stimulera ekonomin. Den globala inflationen väntas nu dämpas under 2023, främst till följd av ett lägre bidrag från energipriserna, minskande leverans- och utbudsproblem, samt lägre efterfrågan i kölvattnet av åtstramad penningpolitik. Ekonomer lyfter också att byggindustrins förväntningar är låga avseende nya byggnationer, vilket inte är förvånande med tanke på att byggnadskostnaderna också stigit markant. Läget är därför oerhört problematiskt för många byggföretag, med en ökning av konkurser och varsel som en direkt konsekvens. Antalet byggstartar, eller snarare brist därav, talar just nu sitt tydliga

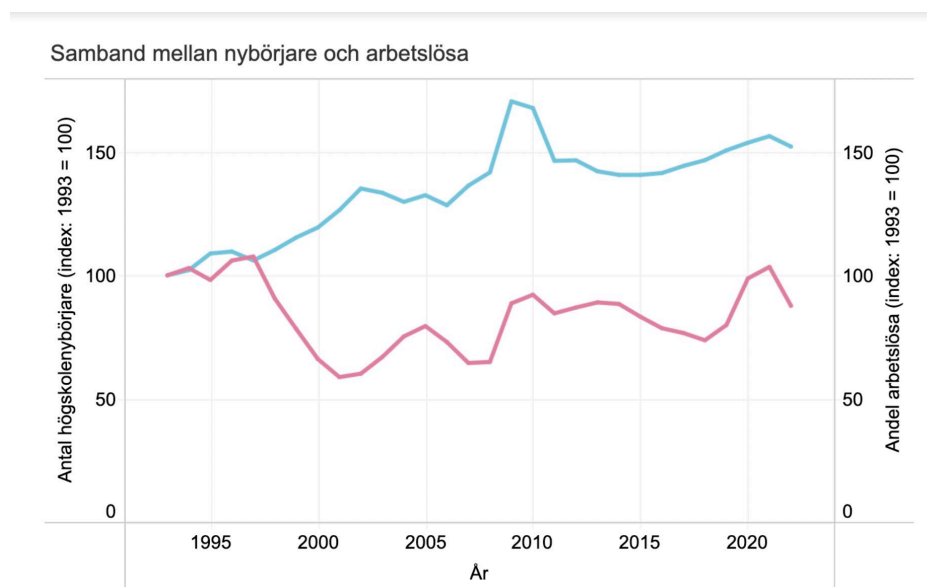
9 [Ekonomifakta, 2022](#)

10 [Finanspolitiska rådet, 2022](#)

språk, och byggindustrin kommer att få vänta ett tag innan byggstarterna tar fart igen.

Flertalet experter från olika discipliner och sakområden påtalar att det under rådande ekonomiska situation behövs åtgärder för upprätthålla byggandet och därför skulle inte ett tydligt avgränsat stöd nödvändigtvis vara inflationsdrivande. Avvaktan av att införa ett stöd måste också vägas mot att samhällsbyggnadssektorn utgör 25 procent av svensk BNP och sysselsätter en halv miljon människor, varför den bör stimuleras. Det är vedertaget att 90-talskrisen blev både längre och djupare än nödvändigt för att så många lämnade byggbranschen och att återuppbyggnaden därav tog än längre tid. Med lärdom av detta borde politiken därför vara öppen för stimulanser till avgränsade kategorier av bostäder så som studentbostadsbyggande.

Sverige är det enda landet i Norden som saknar statliga stimulanser för att öka byggnationen av studentbostäder. Nu krävs politisk handlingskraft för att vända ett strukturellt problem.



Bilden visar det tydliga sambandet mellan nybörjare på högskolan och arbetslöshet, samt att fler börjar studera under lågkonjunktur. Källa: Studentbostadsföretagen 2023



Reformförslag

Alternativ för att främja byggande av studentbostäder

Behovet av studentbostäder kommer inte att minska kommande år, tvärtom, då fler kommer att studera och under längre tid med anledning av lågkonjunkturen men också med anledning av demografiska förändringar, där antalet studenter förväntas öka betydligt. Utöver det finns en tydlig obalans mellan nuvarande studiemedelsnivå och gällande nyproduktionshyror, vilket i kombination med ökande levnadskostnader gör studenters privatekonomiska ekvation ohållbar. Branschen gör vad de kan och vänder på alla stenar men kan inte bygga billigt under rådande läge utan någon form av stöd. Därutöver, ur ett internationellt perspektiv, är hela vårt system underfinansierat när det gäller att lösa boendesituationen för just studenter. Dels då endast en mindre andel av studenter använder bostadsbidrag och dels då Sverige är det enda landet i Norden som saknar statliga stimulanser för att öka byggnationen av studentbostäder. Den absolut viktigaste åtgärden är därför att stimulera nybyggnation av studentbostäder med hyror som studenter klarar av.

Det finns två tänkbara vägar framåt:

1) Att jämföra med det stöd som finns för att underlätta byggnation för äldre, som grund för att stötta ytterligare en specifik kategori, det vill säga studenter.

2) Att ha ett tydligt fokus på grön omställning i form av gröna investeringar, gröna lån och gröna subventioner, för att på så sätt indirekt få ned hyresnivån på nybyggnation åt studenter.

Inför ett stöd för studentbostäder

Det enklaste för att stimulera byggande av studentbostäder med rimliga hyror vore att, enligt samma princip som stöd till byggnation av bostäder till äldre, göra ett liknande stöd som istället riktas till byggnation av bostäder för studentgruppen. Studenter är en avgränsad kategori och stödet skulle förslagsvis gå ut till projekt i de kommuner som har ett underskott på studentbostäder.

Även efter att det statliga investeringsstödet togs bort, har stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer funnits kvar i de statsbudgetar som lagts fram. Det har inte heller funnits någon diskussion om att det skulle plockas bort eller vara inflationsdrivande just för att det enbart gäller en mycket avgränsad del av marknaden.

I enlighet med förordningen (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer skulle även studentbostäder uppfylla de regler som Europeiska unionen har för statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.¹¹ Ett investeringsstöd till studentbostäder är förenligt med EU:s regler för statsstöd.

Generellt finns det få krav för byggföretag för att ta del av stödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer. Fokus är att det ska vara bostäder för äldre än 65 år och att dessa under de kommande åtta åren, även vid en försäljning till annan aktör, måste användas som särskilda boendeformer. Det finns även krav på värdeskapande i form av gemenskap och aktiviteter till boendet. Det innebär att fastigheten ska inrymma bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation som främjar gemenskap och trygghet. Alla dessa krav skulle enkelt kunna gälla även för studenter.

Det är få studentbostäder som inte används som just studentbostäder, och en åttaårsregel såsom för anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer kan kännas mindre relevant. Men samma krav kan i övrigt gälla. För finns inte studentbehovet om 15 år så kan dessa flexibelt byggas om till

11 [Riksdagen, 2016](#)

exempelvis en trerumsbostad för en familj. Det finns dessutom flera exempel på hur studentbostäder när det uppkommit ett överskott används av andra grupper såsom unga, nyanlända eller våldsutsatta kvinnor, varför samhällsnyttan är hög även vid alternativt nyttjande.

Det är syftet med studentbostaden och dess betydelse för utbildning som är det som gör den unik. Däremot kan bostaden komma i många former, som delningsbostäder, som enskilda lägenheter et cetera. Därför behöver stöd och anpassningar gå till studentbostäder, inte till en specifik bostadsutformning. Om det behövs fler ettor, kollektivlägenheter eller annat är olika på olika studieorter. Givet nuvarande bostadsbrist för studenter så skulle ett stöd för att underlätta byggnationen vara avgörande. Det bör övervägas om ett nytt byggnationsstöd ska utgå per student, istället för per rum, då det kan bidra till att främja kollektiva boendeformer.

Grön omställning – gröna investeringar, lån och subventioner

Gröna lån

Gröna lån samt sociala lån är vanliga ute i Europa. Sverige bör inspireras mer av de olika typer av gröna lån och subventioner som där används för att få fram fler studentbostäder. Sverige kan titta på såväl Tyskland¹² som Danmark och skapa en modell för svenska energisparlån med låg ränta och tydliga krav för att lösa energieffektiviseringen.

För att stimulera nyproduktion som är energieffektiva skulle företagslån vara ett konstruktivt instrument. I Tyskland har detta fungerat bra och där har flera byggnadsbolag också sagt att dessa lån underlättat under den initiala projektperioden då kapitalbehovet och kostnaderna är som högst. Ett sådant instrument ger dessutom staten tydlig möjlighet att rikta satsningen dit man anser att den gör störst samhällsnytta.

Är det ett lån kan tydliga krav ställas på vad som ska genomföras. Energisparlånen kan exempelvis leda till nyproduktioner i just energibesparande syfte. Ett statligt energisparlån skulle kunna dra nytta av statens låga upplåningskostnader och eliminera de marginaler som bankerna har i sin utlåning. På sikt finns det också stora

12 [Tysk-Svenska Handelskammaren, 2014](#)

ekonomiska vinster i att framför allt renovera våra byggnader på ett energieffektivt sätt. Men, det tar tid att få ekvationen att gå ihop och höga räntor har gjort det svårare för hushåll och bostadsföretag att få energieffektiviseringar att bli lönsamma på kort sikt. Restriktiv kreditgivning och bankernas ökade marginaler har gjort det klart dyrare att finansiera investeringarna. Här skulle statens möjlighet att låna billigt och utan vinstkrav leda till låga kreditkostnader.

För några år sedan utreddes frågan om energisparlån.¹³ Utredningens uppdrag var att utreda förutsättningarna för att införa statliga energisparlån i Sverige, likaså hur det samhällsekonomiska motivet för detta skulle kunna se ut. Syftet var att få till stånd en ökad energieffektivisering. Utredaren Bengt Nyman ansåg dock att just energisparlån inte är effektiva. Utredningen hänvisar bland annat till rapporter som visar att större fastighetsägare är av uppfattningen att energisparlån inte skulle få dem att investera ytterligare i energiåtgärder. Så utredningen lade inte fram några förslag om statliga lån till energieffektiviseringsåtgärder. Det har dock gått ett antal år samt skett mycket sedan utredningen gjordes och det vore naturligt att regeringen återigen tittade på frågan. Idag ger fler banker gröna lån. Det visar också på samhällsnyttan av ett grönt lån för att uppnå politiska mål där detta är ett styrmedel.

Den nämnda utredningen uttalar att "ett statligt stöd skulle enligt utredningens bedömning i många fall kunna överbrygga transaktionskostnader och andra marknadshinder och leda till skalfördelar när det gäller att öka takten på de renoveringar som krävs för att genomföra långsiktigt hållbara energieffektiviseringsåtgärder.¹⁴ Ett stöd kan bland annat bidra till att en osäker kalkyl kan vändas till ett positivt resultat för fastighetsägaren, som underlättar för denne att ta ställning till sådana åtgärder".¹⁵ Detta gäller även transaktionskostnader i nyproduktion, därför är det helt rätt tid att gå vidare med utredningens analyser.

Utredningens analyser har lett till att beskriva sex alternativa möjligheter till statliga stimulanser för energieffektiviserande åtgärder i det svenska bostads- och fastighetsbeståndet:

- Ett statligt lån, där staten svarar för såväl upplåning som utlåning
- Ett statligt lån av tysk modell

13 [Dir. 2016:68](#)

14 [SOU 2017:99](#)

15 [Ibid, sida 25](#)

- En statlig kreditgaranti utan subventionsinslag
- En statlig kreditgaranti med energisparstöd
- Ett energisparstöd med sedvanlig finansiering på kreditmarknaden
- Alternativa utformningar av ROT-avdraget¹⁶

Utredningen avfärdade nyproduktion då de antog att Boverket skulle skärpa sina byggregler de närmsta åren. Nu är det dock tid att fokusera på nyproduktion och nuvarande regering tittar snarare på flexiblare byggregler varav utredningens kritiska argument faller. Just för nyproduktion finns goda exempel från Kommuninvest. Hälften av de gröna lån som Kommuninvest beviljat omfattar gröna byggnader, bostäder såväl som lokaler. Det är främst nyproduktion som finansieras, medan en mindre del avser energieffektivisering.¹⁷

Nu har utredningen några år på nacken och energiomställningen är än mer aktuell, regeringen bör därför ta utredningens slutsatser vidare och titta på ovan förslag. De skulle stimulera nyproduktion.

Konverteringar av lokaler till studentbostäder

Det behöver byggas mer hållbart och prisvärt än vad som görs idag och en underutnyttjad resurs är redan befintliga byggnader. Omvandling från lokaler till bostäder sker idag på liknande ekonomiska och finansiella villkor som annan fastighetsutveckling. Samhällets regler för goda boendemiljöer och rimliga boendekostnader kan medföra ökade kostnader, eller minskade intäkter, jämfört med en renovering för fortsatt användning som lokal. Med ett ekonomiskt stöd och flexiblare regelverk skulle fler lokaler kunna byggas om till billiga, kvalitativa och klimatsmarta studentbostäder. För detta syfte skulle statliga stimulanser spela en viktig roll.

Boverket fick för några år sedan i uppdrag att titta på förutsättningarna för att öka konverteringar av lokaler till bostäder. De lyfte bland annat att det i skattelagstiftningen finns regler som kan fördyra omvandling till bostäder. Det är fråga om momsregler och minskade möjligheter att göra direktavdrag för byggkostnader som är mer begränsade vid omvandling till bostäder än vid fortsatt användning som lokal.¹⁸

¹⁶ Ibid.

¹⁷ [Kommuninvest, hämtat 2023](#)

¹⁸ [Boverket, 2021](#)

Fastighetsägarna släppte också en rapport i höstas där de pekade på hur mindre lagändringar kan effektivisera fastighetsanvändningen. De lyfte bland annat möjligheten att avtala bort det direkta och indirekta besittningsskyddet under en period från fyra respektive fem år till förslagsvis 15 år. Därutöver att underlätta möjlighet att erhålla permanenta bygglov som innebär att den aktuella ytan i framtiden ska kunna användas på fler olika sätt. Samt att utöka möjligheten att göra avdrag för ingående moms även i de fall lokalen hyrs ut till en icke momspliktig verksamhet, som exempelvis skolor och ideella föreningar, samt när flera hyresgäster delar på lokalen.¹⁹ Så med smärre lagändringar och finansiellt incitament i form av gröna lån eller gröna subventioner skulle konvertering av lokaler till studentbostäder öka, vilket skulle vara en vinst för att tomma lokaler skulle brukas och det skulle också kunna vara ett sätt att få ner kostnaden för de boende jämfört med nyproduktionshyra.

Gröna subventioner

Utöver detta borde regeringen titta på ett stöd i form av gröna subventioner. Gröna subventioner till nyproduktion av studentbostäder skulle vara ett stöd för den framtida bostadsproduktionen. Dessa skulle kunna utformas likt Grönt Rot med en subvention med 30 procent av arbetskostnaderna. Detta skulle stimulera byggmarknaden, som nu till stora delar står still, såväl som främja byggnation av fler nya studentbostäder.

Statliga kreditgarantier

Statliga kreditgarantier för investeringslån skulle kunna vara ytterligare en del av detta stöd. En statlig kreditgaranti innebär att staten bär delar av risken för lånet. Boverkets kreditgaranti syftar till att främja fler bostäder genom att underlätta finansiering för byggherrar. Boverkets kreditgaranti beskrivs enklast som en försäkring som kreditgivaren kan teckna för lån för bostadsbyggande. Kreditgarantin gynnar såväl byggaktören som kreditgivaren genom att den kan minska låntagarens behov av egen kapitalinsats eller topplån och ger kreditgivaren ett skydd mot kreditförluster. Boverket får lämna kreditgaranti för nybyggnad av bostäder. Av de medel som är avsatt så används knappt hälften idag. Här bör regeringen vara mer aktiv och se över hur statliga garantier skulle kunna göras till ett mer träffsäkert verktyg för att få igång byggandet av studentbostäder.²⁰

¹⁹ [Fastighetsägarna, 2021](#)

²⁰ [Boverket, "Så här fungerar kreditgaranti", 2023](#)

Sammanfattningsvis måste nu politiken kliva fram och ta sitt fulla ansvar. Det finns flera politiska reformförslag som kan bidra till att öka tillgången på billiga studentbostäder. Statligt stöd behövs nu, oavsett om det är ett direkt ekonomiskt stöd, statliga lån, ränterabatter eller liknande för att stimulera studentbostadsbyggandet. Detta skulle i sin tur minska bostadsbristen och underlätta för studenter att hitta prisvärda bostäder i närheten av sin utbildning. Studenter är en specifik avgränsad grupp och behovet är tydligt. Då det handlar om en avgränsad målgrupp som behöver bostäder, skulle det inte påverka ekonomin negativt. Snarare handlar det om avgränsade satsningar som skulle ge stor positiv effekt.

