

Akuta lösningar för fler studentbostäder i Sverige



Svår bostadssituation för unga

Bostadssituationen för unga människor är tuff i hela landet. I år bedömer 119 kommuner att de har brist på bostäder¹. Enligt Hyresgästföreningen behövs det omgående minst 128 000 bostäder till 216 000 personer mellan 20 och 27 år som saknar och efterfrågar en egen bostad².

Särskilt allvarlig är situationen på universitetsorter och i storstäder. Eftersom många på sådana platser kommer från andra delar av landet är deras enda alternativ ofta att ta osäkra svartkontrakt, betala ockerhyror och pendla långt. Enlig Boverket studerar exempelvis över hälften i ett annat län än där de gick på gymnasiet.

På många studentorter är antalet studentbostäder litet i förhållande till antalet studerande. Totalt finns i Sverige omkring 83 000 studentbostäder, men närmare 400 000 studenter³. I storstadsregioner som Stockholm, Göteborg och Malmö skulle det behövas 36 000, 13 000 respektive 9 000 nya bostäder.

Många problem

Att det under lång tid har byggts för få hyresrätter och studentlägenheter har många orsaker.

Till att börja med har vi de tämligen komplexa och rigida regelverken för att få bygga. Förmodligen har väldigt många bostäder stoppats redan i planeringsstadiet av plan- och bygglagen som ger särintressen oproportionerligt stort inflytande över vad som ska bli till och inte.

Därtill har vi de mycket detaljerade tillgänglighetskraven om hur stora badrum ska vara och hur många parkeringsplatser som måste uppföras. Sedan kommer de höga skatterna på både byggnation och boende. Det rör sig om allt från byggmoms till fastighetsskatt.

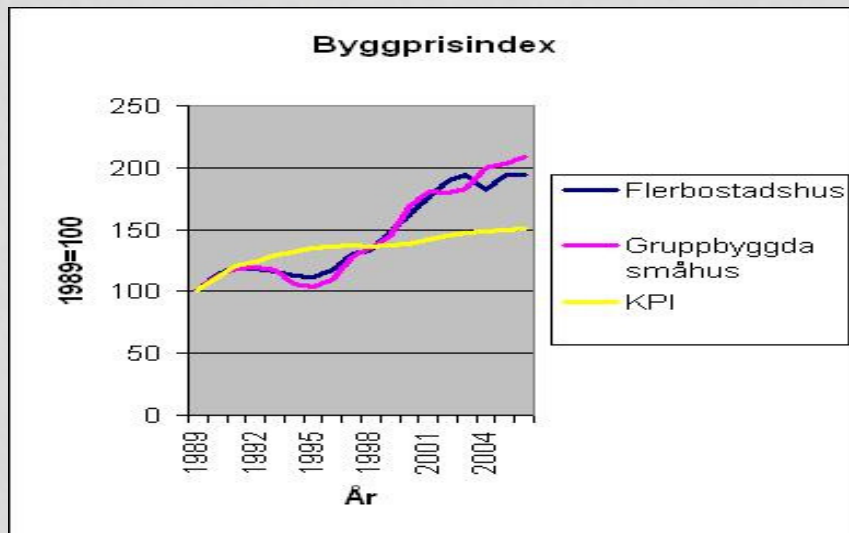
Som om inte det räckte lider byggbranschen av påtaglig ineffektivitet och förändringsobenägenhet. När produktiviteten ökar inom de flesta sektorer, vilket ger oss fler varor till lägre priser, står den stilla inom byggsektorn.

¹ Boverket: <http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten/Riket-laget-pa-bostadsmarknaden/brist/>

² Hyresgästföreningen:

http://www.hyresgastforeningen.se/Om_Oss/ladda_hem/rapporter/Documents/0039_Ungas_vuxnas_boende_1997-2009.pdf

³ Boverket http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2010/Student_soker_bostad.pdf

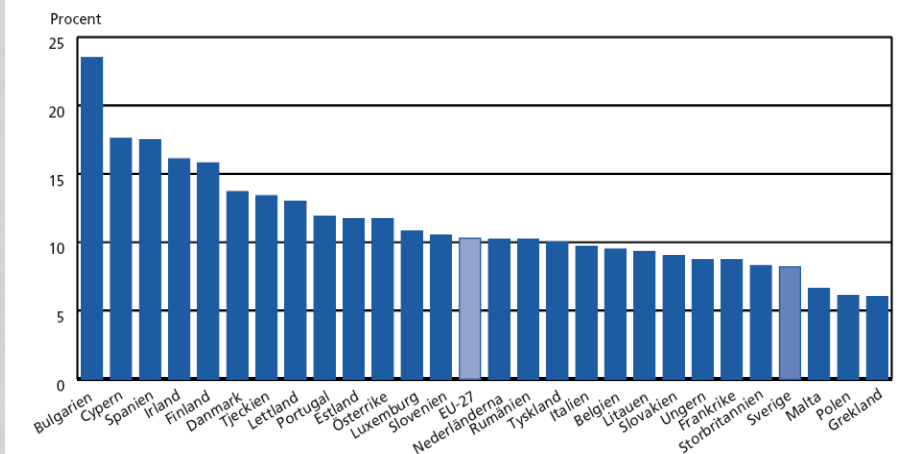


Källa SCB

Allt detta toppas av hyresregleringar som innebär att fastighetsägarna inte får sätta vilka hyror de vill utan måste förhandla om priserna med hyresgästföreningen. Det är inte konstigt att det tar emot att bygga, med så omfattande regler och skatter, när man sedan inte ens kan vara säker på att få täckning för investeringskostnaderna.

Sammantaget har detta lett till att de svenska bygginvesteringarna som andel av BNP är bland de lägsta i hela EU samtidigt som vårt bostadsbestånd är bland de äldsta.

Bygginvesteringarnas andel av BNP – EU 2008



Källa Sveriges Byggindustrier⁴

⁴ Fakta om byggandet 2009: <http://www.bygg.org/files/publikationer/FOB%202009.pdf>

Det krävs en liberal bostadspolitik

För att hjälpa unga och studerande till en dräglig start i livet behövs en liberal bostadspolitik. Det handlar om förändringar på alla fronter. Det krävs sänkningar av byggmomsen, åtgärder som främjar konkurrensen bland byggföretagen och ett gediget regelförenklingsarbete, inte minst då det gäller plan- och bygglagen. Centerpartiet verkar kraftfullt för att skapa förutsättningar för både fler och billigare hyresrätter.

Under mandatperioden har alliansen genomfört ett antal reformer som är bra steg på vägen mot ett bredare hyresutbud. Vi har bland annat reformerat Plan- och Bygglagen så att överklagandeprocessen blir mer rimlig⁵. Dessutom kommer bruksvärdessystemet att bli mer marknadsanpassat genom att större hänsyn tas till faktorer som läge och standard. På sikt kommer detta att underlätta.

I Centerpartiet anser vi ändå att det behövs mer. Därför vill vi bland annat lätta på byggreglerna för vanliga små lägenheter så att de kan bli billigare att bygga och hyra. Det handlar bland annat om kraven på avskiljbarhet mellan kök och sovrum, väggarnas längd och storleken på köksbänkar.

Centerpartiets föreslår:

Oavsett hur bra de förslag är som vi redan har genomfört och hur hårt vi arbetar för fortsatta reformer så kommer det att dröja lång tid innan vi får fler och billigare bostäder. Därför föreslår Centerpartiet ett antal åtgärder som snabbt kan förbättra bostadssituationen för unga och studerande.

1. Förenkla reglerna för att få bygga studentbostäder

Enklare föreskrifter skulle öppna för billigare och snabbare byggtekniker som kan mildra den akuta bostadsbristen, exempelvis modulbostäder.

Idag finns ett stort antal föreskrifter i Boverkets byggregler som exempelvis reglerar badrummens storlek, förrådsutrymmen, tillgången på solljus och cykelrum. Eftersom studentboende till sin natur är tillfälligt, besittningsrätten upphör när studierna avslutas, bör sådana bostäder alltid få undantas från ett flertal av föreskrifterna i BBR. Det handlar exempelvis om:

- Krav på förvaringsutrymmen
- Krav på badrumsstorlek
- Krav på direkt instrålning av solljus
- Krav på utrymme för cyklar

Med sådana förändringar skulle nya snabbare byggnadsformer underlättas och uppmuntras. På flera håll i Europa har så kallade modulbostäder gjort succé. I Keetwonen utanför Amsterdam finns idag världens största "mobila" studentstad. Bristen på bostäder för holländska ungdomar och studenter har reducerats kraftigt.

Till skillnad från konventionella bostäder tillverkas modulbostäder i fabriker. Detta gör produktionskedjan mer effektiv vilket både snabbar på tillverkningen och sänker kostnaderna. Modulerna staplas på varandra och kopplas sedan till vatten, el och värme.

⁵ Regeringen: <http://www.regeringen.se/sb/d/12858/a/141916>

När Lindbäcks Bygg uppförde 400 modullägenheter i Flogsta, Uppsala, var byggtiden mellan 10-12 veckor/hus.

För studenterna är det viktigare att det finns någon stans att bo och studera till ett rimligt pris än att bostäderna håller strikta bekvämlighetskrav.

2. Skattebefria intäkter från hyresrätter i privata bostäder

Genom en total skattebefrielse av upp till halva bostaden ökar drivkrafterna avsevärt för villaägare att göra om källarplan och övervåningar till små hyresrätter. I många fall behövs bara ett pentry, en wc eller en extra ingång för att nya studentbostäder ska uppstå.

I Norge har privatpersoner under en längre tid fått hyra ut halva sin bostad helt skattefritt. Det har skapat tusentals små och billiga hyresrätter, inte minst i Oslo. I Norge utgör hyresrätter i privata bostäder 16 procent av det totala bostadsbeståndet. Det kan jämföras med den totala andelen bostadsrätter och privata hyresrätter i Sverige som uppgår till 17 respektive 18 procent enligt en rapport från Stockholms fastighetsägarförening.

Att skattebefria intäkter från hyresrätter i privata bostäder har många fördelar. Det är en reform som är billig, snabbt ger resultat och är effektiv. Vid sidan av att det snabbt skulle ge många nya och billiga ungdomsbostäder så kan villaägare och bostadsrättsinnehavare också enkelt skaffa sig extrainkomster. Även byggsektorn skulle kunna få ett uppsving genom att efterfrågan på ombyggnad och tillbyggnad ökar.