



STUDENTER OCH STUDENT- BOSTÄDER I GÖTEBORG

2024-09-26/Inobi

STUDENTBOSTÄDER – CENTRALT FÖR GÖTEBORGS ATTRAKTIVITET

Högre utbildning är en grundförutsättning för Göteborgs konkurrenskraft. Utbildning, forskning och innovation driver näringslivsutveckling och regional attraktivitet. Hög akademisk kvalitet, korta kommunikationsvägar och välfungerande sociala nätverk är centrala faktorer för att kunskapsstaden ska utvecklas och må bra. Göteborg har ett unikt cityuniversitet, där studenter använder stadens serviceutbud och offentliga mötesplatser. Detta skapar synergier på flera olika plan – både för staden och för den akademiska världen.

Att studenterna befinner sig i centrum och inte på ett externt campusområde skapar annorlunda bostadsförutsättningar jämfört med många andra universitetsstäder. I Göteborg finns inga perifera enklaver med studentbostäder, utan en mängd större och mindre studentbostadshus, väl integrerade med omgivande stadsbebyggelse. Det innebär samtidigt att det saknas markreserver för utbyggnad, i takt med att efterfrågan ökar.

Att studenter snabbt får tillgång till en attraktiv bostad nära lärmiljöerna är en viktig konkurrensfaktor för Chalmers och Göteborgs universitet. Ett studentliv där man bor, umgås och studerar i staden skapar i bästa fall starka band och nätverk som i förlängningen kommer näringslivet till gagn. Hamnar man som student däremot i en situation där man tvingas förflytta sig mellan olika andra- och tredjehandskontrakt, inte vet om man vågar satsa på ytterligare en termin på grund av osäker bostadssituation eller tvingas bryta upp från etablerade kontakter så tappar studentstaden i attraktivitet. Då blir den säkra bostadsförsörjningen i städer med externa campusuniversitet en trygghet som lockar mer än cityuniversitetet.

NULÄGE

Eftersom det i Göteborg saknas markreserver för byggande av studentbostäder måste studentbostadsföretagen arbeta aktivt och med god framförhållning för att säkra en långsiktig försörjning. 2016 startades ett samarbetsinitiativ för att utreda det långsiktiga bostadsbehovet och ta fram strategier för att uppfylla det. En rapport togs fram som visade att det bör byggas 7 000 nya studentlägenheter fram till 2026. Till sammans med Göteborgs kommun fastslogs denna siffra som ett mål för nyproduktionen den kommande tioårsperioden. Idag, 2024, kan vi konstatera att det endast tillkommit drygt 2 000 nya studentbostäder. Enligt en undersökning som Ungdomsbarometern gjort på uppdrag av Studentbostadsföretagen väljer hela 29 procent av

studieintresserade unga bort Göteborgs universitet på grund av bostadssituationen. Motsvarande siffra för Chalmers är 22 procent. Detta är problematiskt ur ett flertal synvinklar.

Göteborg är Sveriges ledande industristad. Staden har under de senaste decennierna varit mycket framgångsrik när det gäller att etablera forsknings- och utvecklingsanläggningar inom högteknologiska branscher; fordonsindustri, läkemedel och IT. Kunskapsekonomin har ett stort och växande kompetensbehov. Att unga studieintresserade väljer bort staden redan innan universitetstiden, belyser ett bekymmersamt läge för staden och dess långsiktiga konkurrenskraft. För Göteborg är det därför av stor vikt att studenterna kommer hit men också att de stannar kvar efter utbildningsperioden. Ju mer etablerade studenterna är desto större är chansen att de stannar och blir yrkesverksamma i Göteborg efter studierna. En trygg bostadssituation är en mycket viktig faktor för att etablera sig på en ort.

Läsåret 2022/23 hade Göteborgs universitet och Chalmers tillsammans 37 600 registrerade helårsstudenter, vilket väl motsvarar den utveckling som förutsågs vid projektets start. År 2016 uppskattades det att det skulle finnas ca. 38 000 helårsstudenter år 2025, vilka skulle behöva ca. 18 000 studentbostäder för en bra och balanserad studentbostadsmarknad. Sett till bland annat kötider hos studentbostadsföretagen kan vi se att behovet kvarstår men studentbostadsutvecklingen inte har hängt med. Hösten 2023 antog Exploateringsnämnden ett yrkande om åtgärder för ökat studentbostadsbyggande. Denna åtgärd förutspås accelerera byggprocesserna, även om de faktiska resultaten av denna insats kan dröja flera år efter projektets avslutning.

Idag har Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) 53 000 personer i kö och en genomsnittlig kötid på 1,1 år för rum och 2,3 år för lägenhet. Motsvarande siffror för Stiftelsen Chalmers Studenthem (CSB) är 24 000 personer i bostadskö och en kötid på 2,5 år i snitt. I SFS bostadsrapport för 2023 är Göteborg rödlistad som studieort utifrån kriteriet att staden ska kunna erbjuda studenter ett boende under höstterminen.

Denna rapport syftar till att skapa en aktuell bild av studentbostadsbehovet från idag fram till 2035, samt att belysa trender och preferenser som kan påverka behov och efterfrågan.

METOD

Denna rapport är skriven inom ramen för "Gbg7000+-arbetet". Den baserar sig på tidigare nämnd rapport från 2016 och syftar till att ge en aktuell bild av studentbostadsbehovet i Göteborg samt analysera trender och framtida behov. Rapporten utgår ifrån statistik och beräkningsmodeller för att bedöma bostadsbehovet. Utifrån statistiken reflekterar vi kring trender, behov och efterfrågan.

Statistiken som vi baserar analysen på är hämtad från Universitetskanslersämbetets NU-databas. Befolkningsstatistiken kommer från SCB och Göteborgs stad och uppgifter om antal studentbostäder kommer från SGS och CSB samt Göteborgs stad.

I rapporten behandlas endast studerande vid Göteborgs universitet och Chalmers. Uppgifterna för de båda lärosätena särredovisas ej. Beträffande studentbostäder är majoriteten av siffrorna i tabellen endast för SGS och CSB för att kunna använda samma mätetal som i rapporten som gjordes år 2016 gällande exempelvis omsättningstakt. De senaste åren har antal studentbostäder hos andra aktörer ökat men SGS och CSBs bestånd utgör fortfarande 90% av det totala beståndet och det anses därför rättvisande att se till statistiken för SGS och CSB för att få fram mätetalen.

Sist i rapporten återfinns förkortningar och definitioner och en lista över underlag som rapporten baseras sig på.

STUDENTER I GÖTEBORG

Studentbostaden är en genomgångsbostad, vars huvudsakliga syfte är att kunna bereda bostad på studieorten med kort varsel. Behovet av studentbostäder, och antalet studentbostäder, är tydligast drivet av:

- hur många **studenter** som finns i **Göteborg** och som inte har/kan få bostad på den ordinarie bostadsmarknaden (det senare återkommer vi till under kapitlet "omvärldsfaktorer" nedan)
- hur stort **tillskottet** är av nya studenter varje år
- hur många studenter som **avslutar sin utbildning** ("tar examina") och därigenom inte längre är aktuella för en studentbostad

Att räkna antalet studenter är inte helt enkelt. Det kan anges på många olika sätt. Det kan vara antal individer, antal helårsstudenter eller antalet helårsprestationer, med eller utan uppdrags- och beställd utbildning, med eller utan utländska studenter (helt eller delvis) osv. I en enskild årsredovisning för ett lärosäte kan flera olika storheter anges för samma mätetal.

Högst relevans för studentbostadsbehovet har helårsstudenter (som säger hur många helårsekvivalenter som bedriver studier i Göteborg) liksom totala antalet studenter och den skillnad i totalantal som finns mellan höst och vårterminen.

Antalet nya studenter är lättare att räkna. Även om detta kan göras på två sätt; antingen studenter som är helt nya i universitetssystemet, eller de som påbörjar utbildning för första gången vid lärosätet. Eftersom det senare mätetalet även fångar övergångar mellan Chalmers och GU (vilket är tämligen stort) så är det mer relevant att studera det förra mätetalet, det vill säga studenter som är helt nya inom universitetssystemet – då dessa i någon mening har störst behov av att få sin bostadssituation tryggad för en god start på sina studier.

En egen grupp studenter, och även högskolenybörjare, utgörs av internationella studenter ("inresande studenter"). Deras behov av studentbostad är större än hos svenska studenter då de vanligen är här under en kort tid (typiskt ett år) och har sämre kännedom om, och därigenom förmåga, att hitta bostad på den öppna bostadsmarknaden.

När det gäller den tredje parametern vi angav i inledningen till kapitlet, dvs. avslutad utbildning genom examen, är det svårare. 2023 avlades ca. 10 600 examina på grund eller avancerad nivå i Göteborg, vilket är en fördubbling mot år 2003, men betyder inte att det är dubbelt så många som genomfört en utbildning nu jämfört med för 20 år sedan. En stor del av denna fördubbling förklaras av att en "mellanexamen" har införts i svenskt utbildningsystem (en icke avslutande kandidatexamen). För att utläsa hur många avslutande examina som avlagts krävs fördjupade analyser. Mätetalet är därför inte medtaget i följande tabell.

	Helårs- studenter	Studenter hösttermin	Studenter vårtermin	Differens höst/vår	Högskole- nybörjare	Inresande studenter	Inresande nybörjare
2023	37 601	46 745	45 352	1 393	10 298	5 463	3 079
2022	38 678	45 174	46 347	-1 173	10 497	5 358	2 953
2021	39 418	46 724	48 440	-1 716	10 459	4 382	1 952
2020	36 844	46 915	44 281	2 634	10 346	4 834	2 742
2019	35 289	43 528	40 125	3 403	9 526	4 520	2 532
2018	34 926	41 780	39 132	2 648	9 447	4 352	2 709
2017	34 247	41 190	38 173	3 017	8 986	3 987	2 493
2016	33 968	40 243	37 707	2 536	8 922	3 890	2 379

Tabell 1, Helårsstudenter, antalet studenter vid hösttermin/vårtermin, differensen dem emellan, högskolenybörjare, inresande studenter respektive nybörjare för perioden 2014-2023

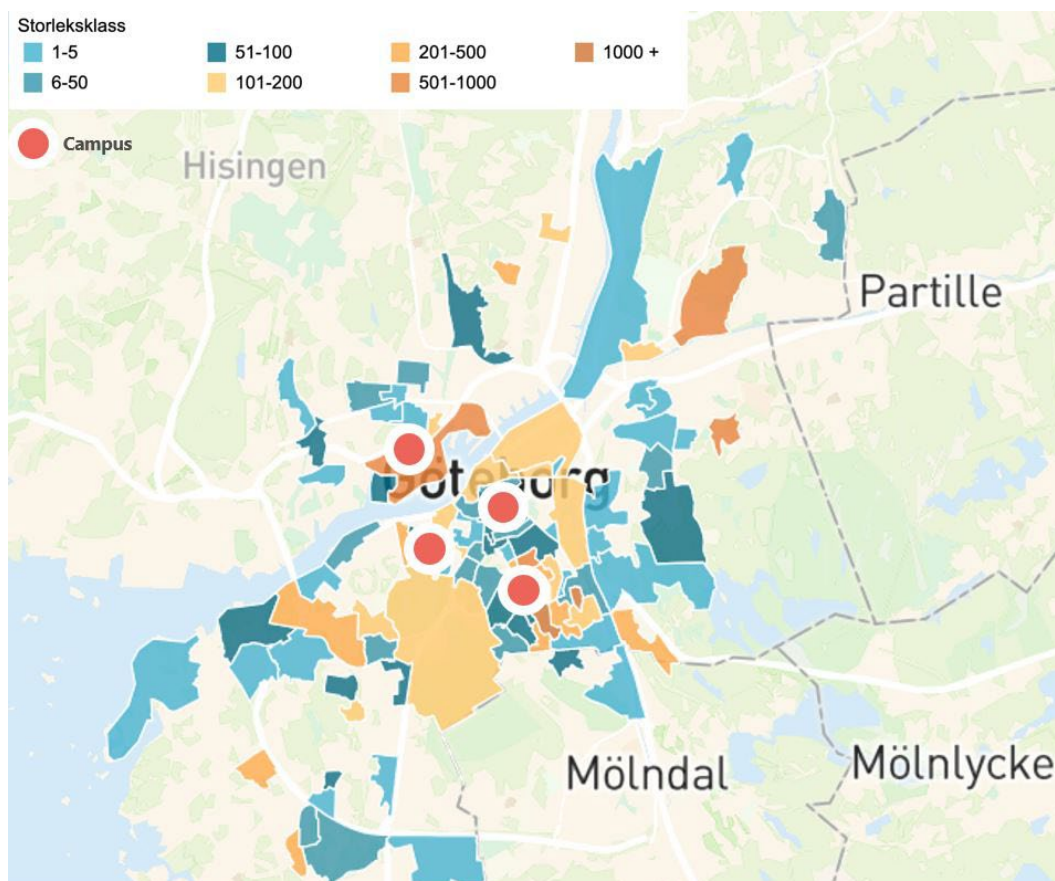
Kommentarer:

- Fluktuationen i helårsstudenter påverkas framförallt av konjunktur och i mindre utsträckning av demografiska förändringar. Sambandet är starkare mellan högskolenybörjare/arbetslösa än för högskolenybörjare/individer i åldern 20-29.
- Andra faktorer som påverkar fluktuationen i helårsstudenter och antalet studenter är takbelopp, förändrade examensregler, utländska studenter mm. Detta påverkar i regel mer än lärosätenas tillväxtambitioner/-trender.
- Antalet högskolenybörjare har de senaste tio åren blivit tydligt fler med en topp vid åren för coronapandemin. Här finns en tydlig koppling till konjunkturen och den ökade arbetslösheten vid åren för pandemin.
- Antalet inresande studenter/nybörjare är betydligt fler, även om antalet minskat efter att terminsavgifter för utomeuropeiska studenter infördes år 2011. Åren för coronapandemin minskade intaget kraftigt för att åren efter det åter igen fortsätta stadigt uppåt. Andelen inresande studenter har de senaste åren ökat och då detta är en grupp i större behov av bostad än övriga högskolenybörjare påverkas efterfrågan av studentbostäder av detta.
- Det finns en ambition hos lärosätena att öka andelen inresande/ internationella studenter. Detta är en strategisk viktig fråga för lärosätena såväl som staden då det innebär ett inflöde av internationell kompetens och talang som kan stärka stadens attraktionskraft. I dagsläget uttrycker både GU och Chalmers att de har svårt att hitta boende till sina inresande studenter och att det inneburit att de fått tacka nej till mastersstudenter pga. att de inte kan garantera boende för dem.

STUDENTBOSTÄDER I GÖTEBORG

Att beskriva antalet studentbostäder i Göteborg är betydligt enklare än att beskriva antalet studenter. Det är ren addition. Det som är relevant är antal tecknade hyresavtal exklusive nyproduktion (dvs. omsättningen, hur många lägenheter kommer ut till studentgruppen varje år) samt hur stor del av omsättningen som sker inom den grupp av studenter som redan bor hos studentbostadsföretagen.

Av intresse är också var i staden studentbostäderna är belägna då detta påverkar efterfrågan. I denna rapport förs senare ett resonemang kring olika faktorer som driver efterfrågan och vilka typer av studentbostäder som är mest attraktiva idag. Bilden av vilka studentbostäder som efterfrågas idag kommer ifrån intervjuer med representanter från studentbostadsföretagen och studenter samt från olika rapporter som lyfter frågan. I denna rapport har inga fördjupade statistiska analyser genomförts gällande studentbostädernas lokaliseringar kontra efterfrågan men diskussionen är viktig för helhetsbilden.



Karta 1: Lokalisering av studentbostäder i Göteborg. Färgerna i kartan förklarar hur tätt det är med studentbostäder i det aktuella området. Storleksklass förklarar antal studentbostäder.

Källa: *Marknadsrapport Göteborg – Analys av studenter och studentbostäder* genomförd av Evidens på uppdrag av Studentbostadsföretagen.

Tabellen nedan har inte med uppgifter om interna omflyttningar då vi saknar exakta uppgifter om detta men studentbostadsföretagen uppskattar att det rör sig om mellan 2-5 % av de tecknade hyresavtalen. Denna andel bör räknas bort från siffrorna för omsättning då interna omflyttningar inte bidrar till någon ökad tillgänglighet av bostäder för högskolenyborjare, inresande studenter eller andra högskoleintresserade ungdomar. Vi räknar med ett snitt på 3% interna omflyttningar per år.

	Totalt, antal bostäder Göteborg	Totalt, antal bostäder SGS & CSB	SGS & CSB % av totalt bestånd	Tecknade hyresavtal totalt	Tecknade hyresavtal exkl. nyproduktion	Omsatta lägenheter exkl. nyproduktion
2023	12 156	10 998	90%	5 493	5 279	48%
2022	12 064	10 867	90%	5 717	5 336	49%
2021	11 608	10 420	90%	5 138	5 049	48%
2020	11 455	10 397	91%	5 035	5 035	48%
2019	11 148	10 268	92%	4 923	4 705	46%
2018	10 889	10 023	92%	5 099	4 868	49%
2017	10 546	9 698	92%	4 698	4 698	48%
2016	10 358	9 700	94%	4 659	4 659	48%

Tabell 2, Totalt antal studentbostäder hos SGS/CSB samt kommunen i stort, tecknade hyreskontrakt och omsättningsgrad lägenheter för SGS och CSB.

Kommentarer:

- Omsättningen av studentlägenheter är högre idag än 2016 vilket hänger ihop med den genomsnittliga boendetiden som nådde en topp runt 2015 på 2,43 år (SGS), för att efter det minska till runt 2 år. Det innebär att fler lägenheter kommer ut på hyresmarknaden och antyder en bostadssituation som inte är lika akut som när den förra rapporten skrevs 2016.
- Långa kötider kvarstår dock, vilket är en av anledningarna till att Göteborg är rödlistad i SFS bostadsrapport från 2023. En undersökning av Studentbostadsföretagen samt Ungdomsbarometern från 2023 visar dessutom att 29% av studenter (studieintresserade ungdomar och högskolestudenter) väljer bort Göteborg pga. upplevd bostadsbrist.
- Då coronapandemin och den stora ökningen av studenter under åren 2021-2022 har en påverkan på siffrorna för de senaste åren, bör detta tas i beaktning i framtagande av nyckeltal för framtida beräkning av studentbostadsbehovet.
- Omsättningstakten har de senaste åren legat runt 48 % och räknar man bort de ca. 3 % som utgörs av interna omflyttningar får vi ett nyckeltal på 45 %.
- Antal aktörer på studentbostadsmarknaden har de senaste åren ökat men SGS och CSB står fortfarande för ca. 90% av det totala beståndet.

OMVÄRLDSFAKTORER

De fyra omvärldsfaktorer som tydligast påverkar behovet och efterfrågan av studentbostäder är:

- Politiska beslut på riksnivå som påverkar medelstillelning och därigenom mängden studenter i Göteborg, liksom beslut som påverkar inflödet av internationella studenter
- Demografiska faktorer, dvs. mängden medborgare i "universitetsmogen" ålder – storleken på den grupp som i huvudsak utgör studentpopulationen i riket (medianåldern hos en högskolenybörjare i Göteborg är 21,95 år)
- Bostadsförsörjningen i stort i Göteborg. Ett större utbud av små bostäder på den "ordinarie" bostadsmarknaden minskar trycket på studentbostäder.
- Konjunkturen och dess påverkan på högskolans utveckling och familjers privatekonomi. Det finns ett tydligt statistiskt samband mellan antalet högskolenybörjare/arbetslösa. Sämre privatekonomi hos familjer innebär en ökad efterfrågan på prisvärda hyresrätter.

Den första omvärldsfaktorn är på längre sikt svår att både spekulera kring och förutspå. Den bild Chalmers och Göteborgs universitet ger av framtiden är att man troligen inte kommer att öka mängden utbildningsplatser den närmaste femårsperioden. Detta påverkar intaget av såväl nationella som internationella studenter. Det finns dock fortfarande ett högt tryck på högskoleplatser för både nationella som internationella studenter, vilket hänger ihop med de övriga faktorerna vi resonerar kring i följande stycken såsom konjunktur, demografi och bostadsförsörjning.

När det gäller den andra faktorn, demografin har vi följande bilder av utfall och prognos för riket som helhet och för Göteborg:

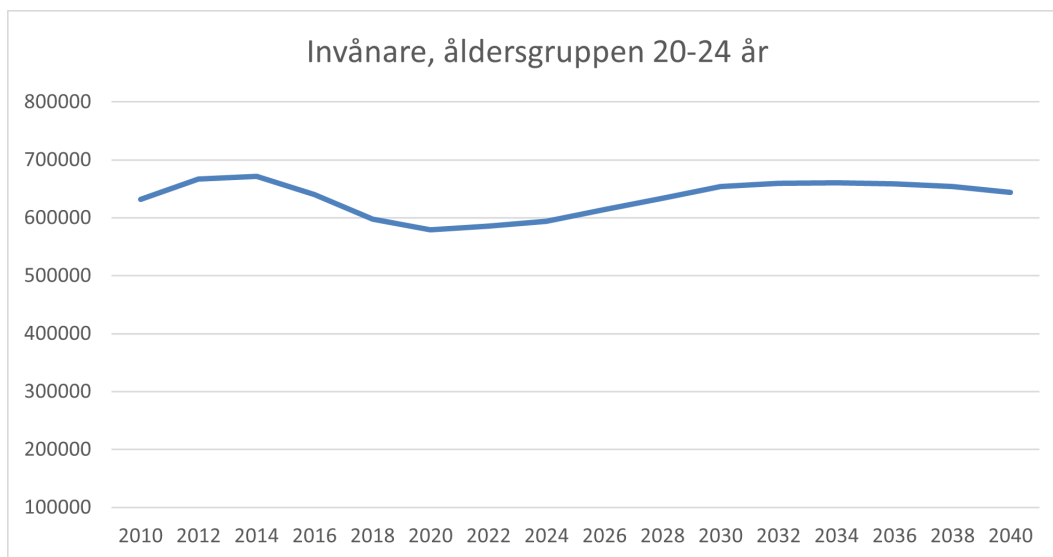


Diagram 1, Utfall och prognos antal individer i universitetsstudieåldern 20-24 år i Sverige, SCB

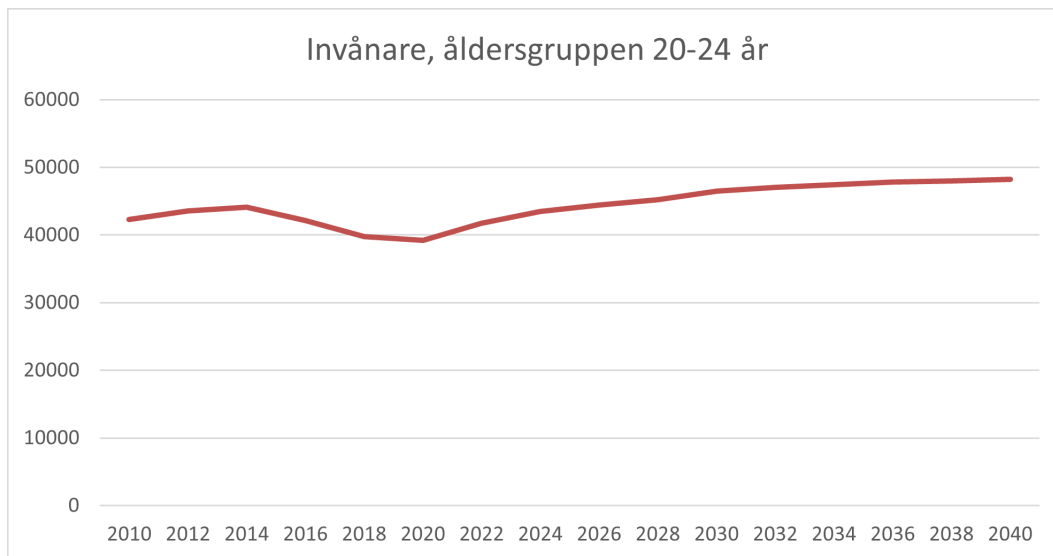


Diagram 2, Utfall och prognos antal individer i universitetsstudieåldern 20-24 år i Göteborg, Göteborgs Stad

Göteborgs befolkningsutveckling och prognos följer i stort den demografiska kurvan över riket som helhet, med en ökning av individer i universitetsstudieåldern från 2020. Men där kurvan planar ut för att sedan minska i riket, visar befolkningsprognoserna över Göteborgs kommun en fortsatt svag ökning. Göteborgs kommun hade 2023 högst befolkningsökning i antal individer av alla Sveriges kommuner. År 2035 visar prognosen över Göteborgs befolkningsutveckling att antal individer mellan 20-24 år är ca. 4 500 fler än idag (ca. 6 000 fler än år 2016 när den tidigare rapporten skrevs). Ökningen av antal individer i universitetsålder innebär att konkurrensen om små bostäder för unga ökar för bostadsmarknaden i stort, oavsett om dessa individer söker sig till högskola eller ej.

Beträffande Göteborgs allmänna bostadsförsörjning så påverkas den i huvudsak av inflyttning till Göteborg (som även inkluderar de som flyttar till Göteborg för att studera) och nyproduktion av bostäder – i studenters fall främst hyresrätter. För ju fler vanliga bostäder som finns tillgängliga, ju lägre tryck på studentbostäderna.

En undersökning gjord av Studentbostadsföretagen tillsammans med Ungdomsbarometern från 2023 visar att 29% av studenter (studieintresserade ungdomar och högskolestudenter) väljer bort Göteborg pga. upplevd bostadsbrist. Av de som svarat att de har en dålig familjeekonomi är andelen ännu högre.

Inflation, höjda räntor och matpriser påverkar familjers privatekonomi vilket innebär en begränsad möjlighet till höga boendekostnader. Detta innebär att färre nya studenter har möjlighet att köpa bostad och det ökar efterfrågan på prisvärda hyresbostäder i rätt lägen.

Bostadsbyggandet i stort har sedan 2016 ökat för att de senaste två åren bromsa in kraftigt. Beträffande studentbostäder har drygt 2 000 studentbostäder färdigställts sedan projektets början i 2016 vilket är långt ifrån målet om 7 000 studentbostäder till 2026.

Färdigställda bostäder 2021-2023

	2021	2022	2023
Småhus	262	282	208
Flerbostadshus, totalt	4 197	4 161	4 718 ¹
Bostadsrätt	1 622	1 818	2 366
Hyresrätt	2 575	2 343	2 338
Specialbostäder, totalt	726	1 246	274
Studentbostäder	42	644	-
Övr. specialbostäder	684 ¹	602 ²	274 ³
Nybyggnad, totalt	5 185	5 689	5 200
Ombyggnad	180	241	302
Totalt	5 365	5 930	5 502

Varav tidsbegränsade bygglov, 100 bostäder¹ och 230 bostäder² och 233 bostäder³.
Varav 14 äganderätter⁴

Påbörjade bostäder 2021-2023

	2021	2022	2023
Småhus	319	200	177
Flerbostadshus, totalt	4 729	4 130	2 181
Bostadsrätt	2 130	1 655	1 116
Hyresrätt	2 599	2 475	1 065
Specialbostäder, totalt	454	510	380
Studentbostäder	214	-	-
Övr. specialbostäder	240 ¹	510 ²	380 ³
Nybyggnad, totalt	5 502	4 840	2 738
Ombyggnad	342	211	148
Totalt	5 844	5 051	2 886

Varav tidsbegränsade bygglov, 196 bostäder¹ och 367 bostäder².

Tabell 3: Bostadsbyggandet i Göteborg 2021-2023,
Källa: Göteborgs Stad

STUDENTBOSTADSBEHOVET I FRAMTIDEN

Genom att analysera tillgänglig statistik och data kan några slutsatser dras.

Den första är att mängden studentbostadshyresavtal som kommer ut på marknaden behöver öka. Detta kan göras genom att medelboendetiden sänks eller att det byggs fler studentbostäder. Att sänka medelboendetiden kräver en bättre fungerande (hyres-)bostadsmarknad i Göteborg eller att boendetiden begränsas genom regelverk (till exempel maxtak på 2 år), vilket troligen vare sig är möjligt eller lämpligt.

Trenden är också stark att det blir mindre skillnad mellan vår- och hösttermin i termer av antalet individer inskrivna vid Göteborgs lärosäten, liksom att mängden internationella inresande studenter ökar. Sett till det totala antalet studenter har andelen internationella inresande studenter ökat markant de senaste åren, från att ha utgjort ca. 10 % av antalet HST år 2014 till knappt 15 % år 2023. Detta är en grupp studenter i större behov av bostad än övriga högskolenybjörjare vilket påverkar efterfrågan och behovet av studentbostäder. Av demografiska och ekonomiska skäl finns det också fog för att anta att antalet helårsstudenter kommer att fortsätta uppåt. Det finns ett tydligt samband mellan konjunktur och antalet individer som söker sig till högskola. Den nedgång som varit i ekonomin de senaste åren, med ökad arbetslöshet till följd kommer troligtvis att ha en effekt på antalet individer som önskar studera flera år framöver. Vad som talar mot en stor ökning i antal helårsstudenter (HST) är att lärosätena inte ser någon uppgång i utbildningsplatser de närmaste åren. De antaganden gällande studentantal som görs senare i rapporten är en sammanvägning av följande faktorer: lärosätenas prognoser, demografin och konjunkturen i stort samt hur trenden gällande studentantal sett ut historiskt.

Omsättningen av bostäder inom CSBs och SGSs bestånd har de senaste åren legat runt 45-50 %. Omsättningstakten påverkas av Göteborgs befolkningstillväxt och förmågan att bygga fler (hyres-)bostäder som öppnar den ordinarie bostadsmarknaden för studenter och nyutexaminerade. Trots planer på ett ökat bostadsbyggande i Göteborg kommer omsättningstakten av studentbostäder sannolikt inte öka de kommande tio åren, utan snarare minska. Planering och byggande tar tid, och de senaste åren har bostadsbyggandet tvärbromsat. Lågt utbud av prisvärda konventionella hyreslägenheter, vikande bostadsrättspriser och delvis svag arbetsmarknad har minskat individens möjligheter och incitament att lämna studentbostaden. Lågkonjunktur innebär ett högre tryck på prisvärda hyresbostäder framför ex. bostadsrätter, samtidigt som fler söker sig till högre utbildning.

Väger vi ihop denna prognos med det faktum att en viss del av lägenhetsomsättningen består av interna omflyttningar som inte påverkar utbudet, kan vi anta att den reella omsättningstakten för studentbostäder ligger på **max 45%** under kommande år.

Med detta som bakgrund så studerar vi några **möjliga och relevanta nyckeltal** (tabell 4). Det tycks som om antalet tecknade hyresavtal exklusive nyproduktion (omsättningen av studentbostäder) är det mest intressanta mätetalet för hur tillgängliga studentbostäderna är. Därför relaterar vi historiska data till detta antal:

	Helårsstudenter	Studenter HT	Högskolenybörjare	Inresande studenter
2023	7,6	9,4	2,1	1,1
2022	7,9	9,3	2,2	1,1
2021	8	9,5	2,1	0,9
2020	7,3	9,3	2,1	1,0
2019	7,5	9,3	2,0	1,0
2018	8,4	10,0	2,3	1,0
2017	8,2	9,9	2,2	1,0
2016	9,1	10,8	2,4	1,0

Tabell 4: Olika mätetal dividerat med antalet tecknade studentbostadshyresavtal, exklusive nyproduktion

Det första vi ser är att Helårsstudenter (HST) och antal studenter är så intimt sammankopplad (faktor 0,85) varför vi väljer att endast i fortsättningen relatera till Helårsstudenter.

Det andra bygger på ett resonemang om de olika mätetalens behov.

1. Vi kan anta att **många högskolenybörjare i Göteborg är i behov av bostad**, och det kan vara styrande för vår behovsprognos. Ett antagande är att det ska gå något lägre än två, säg 1,8, studentbostadskontrakt på varje högskolenybörjare
2. Vi kan anta att **alla inresande studenter är i behov av bostad**, varför det behövs ett studentbostadskontrakt per individ.
3. Slutligen kan vi anta att relationen HST, studentbostadskontrakt. Ungefär 6 HST per studentbostadskontrakt (härleds då relationen HST – högskolenybörjare i antal är ungefär 0,28) är ett lämpligt nyckeltal.

Lärosätena räknar inte med en tillväxt av antal studenter de kommande fem åren. I våra antaganden har vi dock valt att ändå räkna med en viss ökning av antal studenter, utgående ifrån hur utvecklingen vid högskolorna sett ut de senaste 15 åren, de demografiska förändringarna i Göteborg samt rådande konjunkturläge. Detta är för att ha en beredskap inför eventuellt underskattade prognoser över studentantal.

Om vi ställer in siktet mot 2035, så är vårt antagande att följande intervaller är troliga för våra mätetal enligt ovan:

Antal helårsstudenter: 38-42 000
Antal högskolenybörjare: 11-13 000
Antal inresande studenter: 6-7 000

Om vi sätter in ovanstående i en tabell tillsammans med olika siffror för omsättningstakt på studentbostadavtal framträder följande totala behov:

	Helårsstudent	Högskolenybörjare	Inresande studenter
Antagande, antal år 2035:	40 000	12 000	6 500
Nyckeltal, (mätetal/avtal):	6	1,8	1
Omsättningstakt:			
0,35	19 048	19 048	18 571
0,4	16 667	16 667	16 250
0,45	14 815	14 815	14 444
0,5	13 333	13 333	13 000
0,55	12 121	12 121	11 818

Tabell 5: Antal studentbostäder utgående från olika omsättningstakter på studentbostadsavtal.

Som vi ser är omsättningstakten av central betydelse för det totala studentbostadsbehovet. En hög omsättningstakt ger ett mindre totalt behov. Med ett antagande om att det inte bör gå fler än sex helårsstudenter per omsatt studentbostad ges ett totalt behov av studentbostäder på 15 000 – 17 000 förutsatt att omsättningstakten är max 45% och antal HST är kring 40 000. Här har vi också vägt in det faktum att andelen inresande studenter ökat de senaste åren, och det därför inte enbart går att se till relationen mellan högskolenybörjare och HST. Läger vi oss mitt i detta intervall är en rimlig bedömning att det i Göteborg bör finnas minst 16 000 studentbostäder 2035 för en balanserad bostadssituation. Det är dock viktigt att understryka att detta behov finns redan idag. Den blygsamma ökningen av antalet utbildningsplatser innebär att tillskottet av studentbostäder bör lösas snarast och inte kan skjutas mot 2035.

Idag finns det ca. 12 000 studentbostäder i Göteborg vilket innebär att det behövs ett tillskott på ca. 4 000 studentbostäder för att täcka basbehovet. Denna siffra stämmer bra överens med det behov som definierades i rapporten från 2016, givet mängden bostäder som byggts samt ökningen av mängden utbildningsplatser.

Det räcker dock inte att se till antal enheter utan vi måste också lyfta in aspekter om hur bostäderna är utformade samt var de är belägna. Undersökningar gjorda av bl.a. Akademiska Hus och Studentbostadsföretagen visar tydligt att unga idag, i val av studieort, fäster en stor vikt vid själva bostaden och att denna är lokaliserad nära lärosätet. I nuläget väljer studenter bort Göteborg som studieort utifrån stadens upplevda tillgång till bostad, detta hänger inte nödvändigtvis ihop med den faktiska tillgången av bostäder men indikerar starkt att den typen av studentbostäder som efterfrågas inte finns att tillgå i rätt utsträckning. I följande stycke resoneras kring olika faktorer med påverkan på efterfrågan av studentbostäder.

BEHOV KONTRA EFTERFRÅGAN

Vid sidan av konkreta faktorer som demografi, utbildningsplatser och bostadsläget i stort finns även ett antal mjuka faktorer som påverkar efterfrågan på studentbostäder. Det handlar om boendepreferenser samt möjliga effekter av ändrade undervisningsformer. Det är viktigt att se dessa faktorer i sitt sammanhang. Ju bättre utbudet av studentbostäder matchar efterfrågan desto attraktivare upplevs lärosätena av studenter och forskare, vilket skapar synergier på en rad olika plan.

Att studenterna efterfrågar bostäder nära lärosätena är väl känt och det finns inget som tyder på att detta kommer att ändras i framtiden. Cityuniversitetets attraktionskraft bygger på ett samspel mellan lärosätenas byggnader, studentbostäderna och stadens offentliga rum och serviceutbud. Studenter centralt skapar underlag för caféer och restauranger vilket ger upphov till en levande innerstad. Vissa skillnader finns mellan olika studentgrupper. Nya programstudenter spenderar stor tid på lärosätet, såväl dagtid som kvällstid. Långa pendlingsavstånd och hög hyra inverkar negativt på livssituationen. Därför efterfrågas yteffektiva bostäder med direkt närhet till lärosätet. Äldre studenter efterfrågar i regel lite större bostäder. Många gånger sker flytten till det konventionella bostadsbeståndet innan studietidens slut.

Som tidigare berörts är rekryteringen av drivna studenter och forskare från andra städer och länder helt central för Göteborgs attraktionskraft. Inresande studenter och forskare värderar såväl lärosätets kvaliteter som stadens service- och kulturutbud. De sociala nätverken spelar stor roll. God tillgång på studentbostäder är mycket viktigt för att Göteborg skall bibehålla sin konkurrenskraft.

Idag finns en hel del studentbostäder som efterfrågas i lägre utsträckning oavsett studentgrupp. Det handlar främst om perifert belägna lägenheter och äldre enkelrum längs korridor. Vid sidan av det faktiska underskottet av bostäder finns det alltså även en del av beståndet som antingen behöver totalrenoveras eller ställas om till konventionella bostäder. Det är av stor vikt att de nya bostäderna både i läge och utformning svarar mot efterfrågan.

Under pandemin bedrevs all undervisning på distans med hjälp av digital teknik. Detta innebar att studenterna spenderade mer tid i hemmet och mindre, om ens någon, tid på lärosätena. Vissa moment fungerade bättre än andra. Tekniken utvecklas snabbt och i framtiden kommer vi sannolikt se fler digitala inslag i undervisningen. Detta torde öka behovet av ergonomiskt väl utformade arbetsplatser i eller i nära anslutning till studentbostaden. Vissa av de sociala funktioner som universitetsbyggnaderna idag erbjuder kan komma att flyttas över till studentbostadshusen. Vi ser redan idag en ökad efterfrågan av sk "co living" där de boende delar bostadens sociala funktioner med varandra, fast i en mindre skala och med högre standard än i de äldre korridorshusen. För inresande studenter, både svenska och utländska, kan denna typ av boende erbjuda bättre sociala nätverk än konventionella bostadshus.

Pandemin skakade om situationen för landets studenter, och gav alltså i vissa avseenden en bild av hur framtiden kan te sig undervisningsmässigt. Ännu är det för tidigt att bedöma hur stort genomslag digitaliseringen får i praktiken, liksom hur möjligheten att erbjuda distansundervisning kommer att påverka lärosätenas intag. Det är dock inte osannolikt att partiell distansundervisning innebär större studentgrupper och en bostadsefterfrågan som är större än den vi ser idag. I kölvattnet av pandemin kom även lågkonjunktur, höjda räntor och avmattning på marknaden för ägda bostäder. Steget att köpa en lägenhet är högre nu än före pandemin. Likaså påverkar ränteläget utbudet och prisbilden på konventionella andrahandslägenheter. Välbelägna studentbostäder med rimlig hyra är alltså helt avgörande för att den högre utbildnings ska fungera.

SLUTSATSER

Att Chalmers och Göteborgs universitet finns i centrala lägen skapar stora värden för staden. I Göteborg bor och verkar studenterna centralt vilket lägger grunden till nätverk, entreprenörsanda och innovation. Det bygger dock på att en tillräcklig mängd bostäder finns.

Idag råder brist på studentbostäder vilket påverkar lärosätenas, och i förlängningen stadens, konkurrenskraft negativt.

Det totala behovet bedöms idag ligga på minst 16 000 studentbostäder. Denna siffra bygger på bedömningar av bostadsbehov per student, trolig omflyttningstakt och antalet helårsstudenter i Göteborg. Om Göteborgs universitet och Chalmers tar in fler studenter, eller att andelen inresande internationella och nationella studenter ökar, kommer behovet att vara ännu större i framtiden. Idag finns ca 12 000 studentbostäder i Göteborg. Det innebär **att minst 4 000 bostäder måste tillkomma snarast för att täcka basbehovet.**

Väger vi även in förändrad efterfrågan, långsiktig påverkan av digitaliseringen och fluktuationer på den övriga bostadsmarknaden blir behovet troligen ännu större. I nuläget finns ett visst utbud som inte matchar efterfrågan. Äldre perifera studentbostäder och korridorsrum efterfrågas i allt lägre grad av studenter. Mängden internationella studenter ökar vilket leder till större behov. För att skapa en situation i balans, där studenter inte avskräcks från att välja Göteborg på grund av bostadsbrist, utan istället aktivt väljer staden för dess synergiskapande cityuniversitet och framåtblickande framtoning, bedömer vi att **minst 5 000 nya studentbostäder** bör tillkomma nära lärosätena.

En god tillgång till attraktiva studentbostäder i rätt lägen understödjer kommunens roll som centrum för kunskap och innovation. Det finns stora vinster om bostäderna ges synliga lägen i den framväxande Älvstaden. På detta sätt markeras studenternas roll i staden och kopplingen mellan universitet och näringsliv stärks.

FÖRKORTNINGAR OCH DEFINITIONER

SGS = Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

CSB = Stiftelsen Chalmers Studenthem

GFS = Göteborgs förenade studentkårer

SFS = Sveriges förenade studentkårer

UKÄ = Universitetskanslerämbetet

Antal helårsstudenter, Läsår Antal helårsstudenter (HST) under läsåret (hösttermin + vårtermin). Population: Helårsstudenter (studenter registrerade på lärosätet, dvs verkställande högskola) inklusive uppdrag från annan högskola, utlandsförlagd utbildning som högskolan ansvarar för och utresande studenter inom utbytesprogram. Exklusive helårsstudenter i uppdragsutbildning som finansieras av extern finansiär. Förtydligande: År 2020, exempelvis, avser läsåret 2019/20.

Antal studenter (hösttermin) Antal registrerade studenter höstterminen det valda budgetåret, exklusive studenter i uppdragsutbildning. Förstagångsregistrerade på en kurs samt de som är fortsättningsregistrerade på en kurs som går över flera terminer.

Högskolenybjare. Denna uppgift redovisar det antal studenter som för första gången började studera vid det aktuella lärosätet det senaste läsåret och dessutom inte tidigare hade studerat vid något annat lärosäte, dvs. det är en delmängd av antalet som är nybjare vid lärosätet

Nybjare vid lärosätet Högskolenybjare. Uppgifterna anger det antal individer som för första gången började studera vid det aktuella lärosätet det senaste läsåret. Förtydligande: År 2020, exempelvis, avser läsåret 2019/20.

Antal inresande studenter (läsår) Uppgiften anger antal inresande studenter till Sverige per läsår fördelat på lärosäte, grupp och land. Omfattar samtliga inresande studenter som studerar vid ett svenskt lärosäte. Dessa studenter delas in i två grupper: utbytesstudenter som deltar i ett utbytesprogram vid svenska universitet och högskolor och freemover-studenter som anordnar sina studier i Sverige på egen hand. I gruppen inresande studenter ingår även studenter som studerar på distans från ett annat land. Förtydligande: År 2020, exempelvis, avser läsåret 2019/20.

RAPPORTEN BASERAR SIG PÅ FÖLJANDE UNDERLAG:

Statistik från UKÄ, SCB, Göteborgs stad samt SGS och CSB studentbostäder

Intervjuer och samtal med representanter från Göteborgs universitet, Chalmers, Göteborgs stad och representanter från samverkansgruppen Gbg7000+ (GFS, Studentbostadsföretagen, SGS och CSB)

SFS Bostadsrapport 2023

Rapport gjord av Sveriges förenade studentkårer, 2023

Bostadens roll vid val av studieort

Rapport av Studentbostadsföretagen i samarbete med Ungdomsbarometern, 2023

Studentbostäder – en förutsättning för tillväxt

Rapport av Studentbostadsföretagen och Stockholms studentbostäder, 2015

Marknadsrapport Göteborg – Analys av studenter och studentbostäder

Rapport genomförd av Evidens på uppdrag av Studentbostadsföretagen, 2023

Studentbarometer 2023

Del av presentation ifrån Akademiska Hus, 2023

Status Studentbostäder

Presentation från Göteborgs stad, 2024

FOTO:

Lisa Forsell och Johan Wingborg