

STUDENTER OCH STUDENT- BOSTÄDER I GÖTEBORG

Slutversion 2016-03-15/AE

SAMMANFATTNING

I promemorian resoneras om studentbostäder i Göteborg och vad som kan antas vara ett relevant antal studentbostäder mot mååret 2025.

Omsättningstaketen, dvs. hur stor del av beståndet som nytecknas per år bör vara den storhet som är styrande för framtagande av nyckeltal.

Det tycks som att ungefär 35% av bostadsbeståndet nytecknas per år, och kan antas vara så under överskådlig tid.

Lämplig storhet att bilda nyckeltal kring tycks vara helårsstudent och att ett lämpligt nyckeltal ansätts till att det ska omsättas en studentbostad per var sjätte helårsstudent och år.

Med ett antagande om att det kommer finnas **36-40 000 helårsstudenter i Göteborg år 2025** så bör det då finnas **16-21 000 studentbostäder** för en bra och balanserad studentbostadsmarknad. Detta kommer att ge en upplevelse av att det är god tillgång till bostäder, utan att det för den skull skapas stora vakanser/risker för studentbostadsföretagen.

INLEDNING

Denna pm är skriven som analys inom "4000+" arbetet. Syftet är att utgöra en statistisk grund för fortsatt diskussion kring hur stort det faktiska studentbostadsbehovet är.

För att vara konsekvent är nedanstående statistik hämtad från Universitetskanslersämbetets NU-databas. Befolkningsstatistiken kommer från SCB och uppgifter om antal studentbostäder kommer från SGS – Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) och Chalmers Studentbostäder (CSB).

I promemorian behandlas endast studerande vid Göteborgs universitet (GU) och Chalmers. Uppgifterna för de båda lärosätena särredovisas ej. Beträffande studentbostäder är nedanstående siffror endast för SGS och CSB ävensom det finns en mindre mängd bostäder hos andra aktörer.

Sist i denna pm finner ni förkortningar och definitioner.

STUDENTER I GÖTEBORG

Studentbostaden är en genomgångsbostad, vars huvudsakliga syftet 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 helårekvivalenter 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 högskolenybjörjare, 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. Relevanta storheter är därför både antalet inresande studenter och antalet inresande studenter bland högskolenybjörjarna

När det gäller den tredje parametern vi angav i inledningen till kapitlet, dvs. avslutad utbildning genom examen, är det svårare. 2014 avlades 10 000 examina på grund eller avancerad nivå i Göteborg, vilket är en fördubbling mot år 2001, men betyder inte att det är dubbelt så många som genomfört en utbildning nu jämfört med 15 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 tabellen nedan.

	Helårs- studenter	Studenter hösttermin	Studenter vårtermin	Differens höst/vår	Högskole- nybjörjare	Inresande studenter	Inresande nybjörjare
2014	33 707	39 146	36 470	2 676	9 223	2 986	2 360
2013	33 753	40 008	36 684	3 324	8 946	3 012	2 279
2012	34 052	39 701	36 538	3 163	8 912	2 928	2 109
2011	35 384	39 993	37 987	2 006	9 424	3 126	2 364
2010	36 164	41 381	39 126	2 255	10 656	3 852	2 599
2009	33 314	42 105	36 633	5 472	9 580	3 965	2 396
2008	31 899	38 268	33 543	4 725	8 910	3 320	2 184
2007	32 934	37 636	33 715	3 921	7 779	2 637	1 746
2006	33 967	37 685	34 709	2 976	8 104	2 383	1 874
2005	34 159	39 323	35 477	3 846	7 991	2 387	1 603
2004	34 809	39 219	36 036	3 183	8 312	2 047	1 402
2003	34 670	39 873	35 914	3 959	8 613	1 842	1 401
2002	33 566	40 186	33 222	6 964	8 017	1 718	1 025
2001	30 809	36 024	30 359	5 665	7 092	1 250	876
2000	29 060						
1999	29 478						
1998	29 674						
1997	29 796						
9596	29 406						
9495	28 373						
9394	27 300						

Tabell 1, Helårsstudenter, antalet studenter vid hösttermin/vårtermin, differensen dem emellan, högskolenybjörjare, inresande studenter respektive nybjörjare för perioden 2001-20014

Följande slutsatser kan dras:

1. Fluktrationen i helårsstudenter och antalet studenter hänger samman med andra faktorer (takbelopp, förändrade examensregler, utländska studenter mm) snarare än lärosätenas tillväxtambitioner/-trender

2. Antalet individer är dock fler idag än för femton år sedan och skillnaden mellan höst- och vårtermin har minskat markant, främst då flera utbildningar som tidigare var 4,5 år nu är 5-åriga.
3. Antalet högskolenybörjare är tydligt fler
4. Antalet inresande studenter/nybörjare är betydligt fler, även om antalet minskat efter att terminsavgifter för utomeuropeiska studenter infördes

STUDENTBOSTÄDER I GÖTEBORG

Att beskriva antalet studentbostäder i Göteborg är betydligt enklare än att beskriva antalet studenter. Det är ren addition. Av intresse är också antalet tecknade hyresavtal (dvs. omsättningen, hur många lägenheter kommer ut till studentgruppen varje år) och hur lång medelboendetiden är, dvs. ett mått på hur stor del av omsättningen som sker inom den grupp av studenter som redan bor hos studentbostadsföretagen:

	Totalt, antal bostäder	Tecknade hyresavtal totalt	Tecknade hyresavtal exklusive nyproduktion	Omsatta lgh exklusive nyproduktion	Genomsnittlig boende-tid, år SGS
2015	9708	3727	3444	35%	2,43
2014	9387	3886	3677	39%	2,29
2013	9178	4275	4131	45%	2,04
2012	9034	3956	3900	43%	1,98
2011	8978	4120	4056	45%	1,88
2010	9036	3912	3890	43%	1,9
2009	9048	4137	4022	44%	1,82
2008	9039	4705	4246	47%	1,64
2007	8574	4225	4218	49%	1,68
2006	8567	4545	3749	44%	1,81
2005	7793	3519	3310	42%	1,92
2004	7600	3408	2803	37%	2,06
2003	7007				2,66
2002	6612				2,51
2001	6029				2,3
2000	5648				1,91

Tabell 2, Totalt antal studentbostäder hos SGS/CSB, tecknade hyreskontrakt, omsättningsgrad lägenheter, genomsnittlig boende tid

Följande slutsatser kan dras

1. Under perioden från millenieskiftet har antalet studentbostäder nästan fördubblas. Kötiderna har dock inte gått ner (tvärtom) och upplevelsen av att det är svårt att hitta en studentbostad kvarstår ("kaos på hösten")
2. Mängden tecknade avtal exklusive nyproduktion i relation till hela beståndet, rensat från nyproduktionen, har en tydlig vikande trend från 2007 och framåt. Från att ha omsatt hela beståndet på 2 år närmare sig nu omsättningen 33% och medelboendetiden hos SGS är kring 2,5 år.

OMVÄRLDSFAKTORER

De tre omvärldsfaktorer som tydligast påverkar behovet 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 högskolenybjörjare i Göteborg är 21,5 år)
- Bostadsförsörjningen i stort i Göteborg

Den första omvärldsfaktorn är svår att både spekulera kring eller förutspå.

När det gäller den andra faktorn så ger SCB följande bild av utfall och prognos

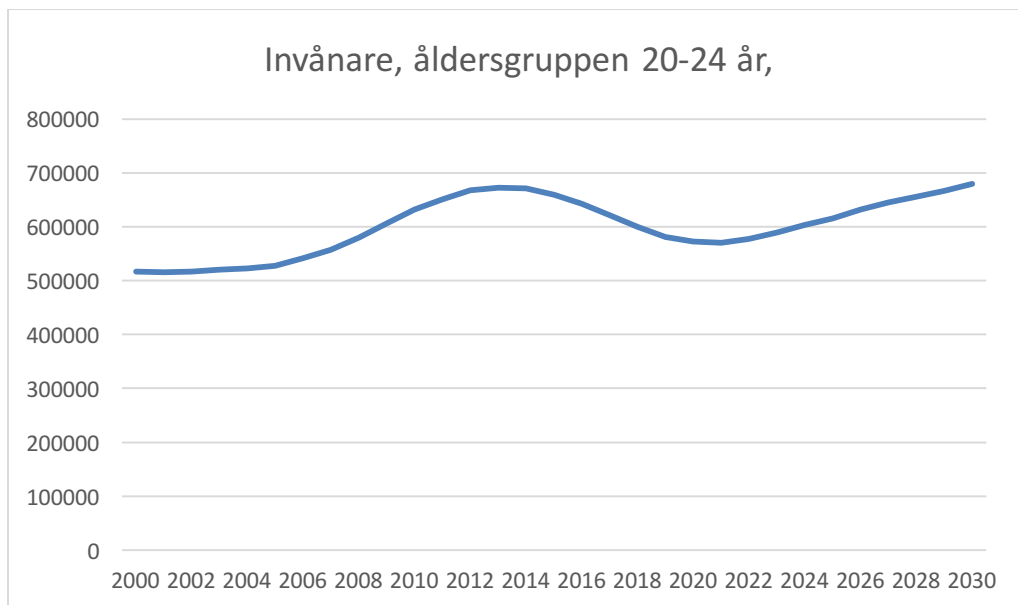


Diagram 1, Utfall och prognos antal individer i universitetsstudieåldern 20-24 år, SCB

Även om vi är på väg in i minskade studentkullar så kommer botten inte vara lägre än det antal som var i början av 2000-talet. Kring 2030 kommer antalet vara högre än idag

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.

Folkmängden de senaste 10 åren per SDN

Stadsdelsnämnd	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Angered	45 443	46 437	46 734	47 335	47 797	48 308	48 773	49 162	49 920	50 621	51 209
Östra Göteborg	41 689	42 365	42 725	43 135	43 880	44 495	45 166	45 839	46 231	47 476	48 274
Örgryte-Härlanda	53 597	53 804	54 274	54 936	55 822	56 335	56 881	57 000	57 915	58 342	58 429
Centrum	53 288	53 759	54 125	54 963	56 108	57 065	58 268	58 760	59 071	59 909	60 507
Majorna-Linné	60 355	60 515	60 691	60 978	61 666	62 283	62 482	62 806	63 126	63 437	63 725
Askim-Frölunda-Högsbo	51 952	52 080	52 602	53 216	53 563	54 219	54 803	55 560	56 498	57 362	58 138
Västra Göteborg	50 474	50 491	50 484	50 738	50 987	51 125	51 603	51 933	52 110	52 548	52 744
Västra Hisingen	46 723	47 333	47 983	48 863	49 598	50 509	51 226	51 796	52 496	53 289	54 188
Lundby	34 883	35 854	36 128	38 260	39 878	41 140	42 427	43 938	46 059	47 758	49 877
Norra Hisingen	45 017	45 542	45 922	46 268	46 750	47 131	47 546	47 885	48 225	48 850	49 526
<i>Osvec Gbg</i>	1 572	1 617	1 830	1 489	1 279	1 116	1 183	1 375	1 609	1 523	1 549
Göteborgs stad	484 993	489 797	493 498	500 181	507 328	513 726	520 358	526 054	533 260	541 115	548 166

Tabell 3: Göteborgs folkmängd 2005-2015, källa Göteborgs Stad

Göteborg har vuxit med 13% de senaste tio åren eller drygt 63 000 personer.

Samtidigt har bostadsproduktionen stått och stampat:

Tabell 4: Bostadsbyggandet i Göteborg 2013-2015, källa: Göteborgs Stad

Färdigställda bostäder, 2013-2015

	2013	2014	2015
Småhus	183	237	240
Flerbostadshus, totalt	2 039	1 470	1 826
Bostadsrätt	1 402	799	1 215
Hysesrätt	637	671	611
Specialbostäder, totalt	81	86	232
Gruppbofastäder	43	28	25
Studentbostäder	38 ¹	58 ¹	207
Äldrebofastäder	-	-	-
Nybyggnad, totalt	2 303	1 793	2 298
Ombyggnad	265	224	255
Totalt	2 568	2 017	2 553

¹ Tidsbegränsat bygglov

Påbörjade bostäder, 2013-2015

	2013	2014	2015
Småhus	214	236	397
Flerbostadshus, totalt	1 566	1 957	2 013
Bostadsrätt	810	1 473	1 651
Hysesrätt	756	484	362
Specialbostäder, totalt	30	294	290
Gruppbofastäder	26	33	29
Studentbostäder	4 ¹	261 ²	261 ¹
Äldrebofastäder	-	-	-
Nybyggnad, totalt	1 810	2 487	2 700
Ombyggnad	235	135	334
Totalt	2 045	2 622	3 034

¹ Tidsbegränsat bygglov. Varav i tidsbegränsat bygglov 54 bostäder ² resp. 238 bostäder³

ANALYS

Genom att analyser ovanstående data kan några slutsatser snabbt 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 kraftigt 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**. Av demografiska skäl finns det också fog för att anta att antalet **helårsstudenter** kommer att **vända uppåt efter 2020**, om inte politiska beslut rentutav påskyndar detta.

Det tredje är att **medelboendetiden ökar** och att **omsättningen** av studentbostäder därigenom blir **lägre**. Detta påverkas i allra största grad av Göteborgs tillväxt i population och stadens förmåga att bygga fler (hyres-)bostäder som öppnar den "ordinarie" bostadsmarknaden för studenter i större mängd än idag. Vi kan anta att det inte kommer att, under överskådlig framtid, att bli så. Vad som talar emot detta påstående är de stora planer som finns på ökad bostadsproduktion, inte minst de satsningar som nu görs inför 400-års-jubiléet. Frågan är hur väl anpassade de är till Göteborgs tämligen priskänsliga studentpopulation.

Därför kan vi anta att **omsättningstakten** för studentbostäderna är kring **35%** under överskådlig framtid (ger en medelboendetid strax under tre år).

Med detta som bakgrund så studerar vi några **möjliga och relevanta nyckeltal** (tabell 5). Men det kan inte göras hur brett som helst, och det tycks som om antal tecknade hyresavtal exklusive nyproduktion (omsättningen av studentbostäder) är det intressantaste mätetalet för hur tillgängliga studentbostäderna är. Därför relaterar vi historisk data till detta antal:

	Helårsstudenter	Studenter HT	Högskolenybörjare	Inresande studenter
2014	9,2	10,6	2,5	0,8
2013	8,2	9,7	2,2	0,7
2012	8,7	10,2	2,3	0,8
2011	8,7	9,9	2,3	0,8
2010	9,3	10,6	2,7	1,0
2009	8,3	10,5	2,4	1,0
2008	7,5	9,0	2,1	0,8
2007	7,8	8,9	1,8	0,6
2006	9,1	10,1	2,2	0,6
2005	10,3	11,9	2,4	0,7
2004	12,4	14,0	3,0	0,7

Tabell 5: 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 relationen behöver sättas något lägre än 1, säg 0,8
3. Slutligen kan vi anta att relationen HST, studentbostadskontrat. Ungefär 6 HST per studentbostadskontrakt (härleds då relationen HST – högskolenybörjare i antal är ungefär 0,28) är ett lämpligt nyckeltal

Om vi ställer in siktet mot 2025, så är en kvalificerad bedömning att följande intervaller är troliga för våra mätetal enligt ovan:

Antal helårsstudenter: 36-40 000
Antal högskolenybörjare: 11-13 000
Antal inresande studenter: 4 – 6 000

Om vi sätter in ovanstående i en tabell tillsammans med omsättningstakten på 0,35 på studentbostadavtalen så erhålles följande resultat

	Helårsstudent	Högskolenybörjare	Inresande studenter
Antagande, antal år 2025:	38000	12000	5000
Nyckeltal, mätetal/avtal:	6	1,8	0,8
0,25	25 333	26 667	25 000
0,3	21 111	22 222	20 833
0,35	18 095	19 048	17 857
0,4	15 833	16 667	15 625
0,45	14 074	14 815	13 889

Tabell 6: Antal studentbostäder utgående från olika omsättningstakter på studentbostadsavtal

Slutsats av analysen blir att HST och omsatta studentbostadskontrakt blir en enkel och förståelig ekvation. Med ett antagande om att det inte bör gå fler än sex helårsstudent per omsatt studentbostad ges ett behov av studentbostäder mot 2025 på 16-21 000 beroende på omsättningstakten, förutsatt att HST då är kring 38 000.

Med ovanstående resonemang är antagandet om ett behov om 4 000 fler studentbostäder till 2025 för lågt.

FÖRKORTNINGAR OCH DEFINITIONER

GU = Göteborgs universitet

SGS = Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

CSB = Stiftelsen Chalmers Studenthem

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 2009, exempelvis, avser läsåret 2008/09.

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.

Högskolenyborjare. 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 nyborjare vid lärosätet

Nyborjare vid lärosätet Högskolanyborjare. Uppgifterna anger det antal individer som för första gången började studera vid det aktuella lärosätet det senaste läsåret (förtydligande: År 2004, exempelvis, avser läsåret 2003/04).

Antal inresande studenter bland registrerade (hösttermin) Uppgiften anger antal inresande studenter netto av samtliga registrerade studenter vid det aktuella lärosätet den senaste höstterminen. Med inresande student avses en person från annat land som är i Sverige i avsikt att studera. Här kan då ingå studenter i utbytesprogram och free movers. År 2006 avser höstterminen 2006.