

**Avdelningen för  
Lantmäteri**  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 LUND

**Department of Surveying  
and real estate management**  
Lund Institute of Technology  
University of Lund  
Box 118  
S-221 00 LUND  
Sweden

# **Fastighetsekonomisk analys av studentbostäder - med exempel från Malmö stad**

**An analysis in real estate economy of students' hostel  
- with an example from Malmoe**

Ett examensarbete utfört av/A master thesis written by:

Karolina Abellsson & Jessica Arvidsson

Juni 1998

Handledare: Karin Staffansson-Pauli  
Mia Ståhl Samuelsson

Examinator: John Sandblad

ISRN LUTVDG/TVLM-98/5027 SE

## **Abstract**

This essay discusses the market of students' hostel from a real estate approach. The purpose of this essay is to describe the students' housing market in Sweden, determination of rental agreement and through cases establish certain characteristics that distinguishes students' lodgings. It also demonstrates the resemblances and differences between "normal" dwellings and students' hostel concerning construction and real estate management. Finally the results of this study is applied on the conditions of Malmoe and on the real estate company Diligentia.

**Keywords:** construction, determination of rental agreement, housing policy, Malmoe, students' hostel, students' housing market, real estate management, subsidy.

**Sökord:** bostadspolitik, byggande, fastighetsförvaltning, hyressättning, Malmö, studentbostadsmarknad, studentbostäder, statsbidrag.

## Sammanfattning

---

Vi har studerat studentbostadsmarknaden för att finna vad som särskiljer studentbostäder från "vanliga" bostäder vad det gäller målgruppens preferenser, hyressättning, finansiering, lönsamhet samt framtidsutsikter. För att komma fram till detta har bostadsmarknaden i allmänhet och studentbostadsmarknaden i synnerhet studerats. En marknadsundersökning, bestående av två delar, har genomförts. Den första delen utgörs av fallstudier av sju företag, både renodlade studentbostadsbolag och bolag med "blandade" bestånd. Genom intervjuer med dessa vill vi exemplifiera hur studenternas boendesituationen kan lösas. Den andra delen utgörs av en enkät som genomförts bland studenter i Malmö och Lund. Utifrån marknadsundersökningen har vi kunnat skönja generella trender och drag som utmärker denna speciella marknad. Resultat har applicerats på Malmö utifrån stadens förutsättningar. För att åskådliggöra hur de allmänna principerna och metoderna kan tillämpas har vi använt oss av fastighetsbolaget Diligentia Syd AB för att belysa ett verkligt fall.

Konjunkturen och tillväxten håller långsamt på att förbättras i Sverige, men arbetslösheten är fortfarande hög. Detta har lett till att regeringen har beslutat att bygga ut högskolorna för att på sikt öka svenskarnas utbildningsnivå och på så vis förstärka näringslivet. Den höga arbetslösheten och det ökade antal studieplatser har medfört att fler söker sig till högskolan. Efterfrågan på bostäder, speciellt studentbostäder, i högskoleorterna har till följd av detta ökat och medfört att attraktiviteten för studentbostadsprojekt har tilltagit. Bostadsbeståndet påverkas i hög grad av bostadspolitikens utformning och utveckling vad det gäller t.ex. finansieringsvillkor för nybyggnation och boendemiljö. En instabil bostadspolitik hämmar byggandet eftersom framtiden ter sig ovisst då "spelreglerna" ständigt förändras. Den senaste tiden har den låga inflationen och de fallande räntorna lett till stabilare förutsättningar för byggande och boende, vilket gynnar investeringar. Byggandet börjar bl.a. därför långsamt att komma igång igen även om det fortfarande är dyrt att bygga. Det är extra viktigt att byggkostnaderna inte skenar iväg när det byggs åt betalningssvaga grupper såsom studenter. Byggkostnaderna för studentbostäder kan sänkas dels genom att dagens räntebidrag (se kap 2.4.2) är mycket gynnsamma för de som bygger små enheter, dels genom det investeringsbidrag för studentbostäder (se kap 4.4) som kan erhållas.

Vi har funnit följande särdrag som skiljer studentbostäder från "vanliga" bostäder:

- Efterfrågan på studentbostäder är inte bara beroende av antalet studieplatser på högskolan utan också på studentens nuvarande boendesituation, pendlingsmöjligheter och utbudet av bostäder i övrigt på orten.

- De viktigaste faktorerna vid val av bostad är bostadstypen, inomhusmiljön och hyreskostnaden. Det ansågs vara oviktigt huruvida området bara utgjordes av studentbostäder eller ej.
- Studenterna vill gärna bo i de centrala delarna av högskoleorten eller nära högskolan. Oattraktiva lägen underkänns då studenterna oftast cyklar eller går och är beroende av korta avstånd.
- Vilken boendeform studenterna väljer beror på utbildning, ålder, hemort och familjeförhållanden. Trenden går mot att studenterna föredrar ett enskilt boende framför korridorsboendet.
- En studentbostad är mindre än en "vanlig" bostad, vilket ger högre byggkostnader. Dessa beror framförallt på högre installationstäthet.
- Hyresnivåerna för studentbostäder ligger i allmänhet något högre än för "vanliga" bostäder till följd av högre byggkostnader, förvaltningskostnader och omflyttning samt ett tätare boende.
- Studenterna prioriterar generellt högre standard framför ett billigt och enkelt boende, men bara upp till en viss hyresnivå. Studenterna anser att det är viktigt att det finns fullt utrustade kök och badrum samt Internet.
- Vid hyressättningen av studentbostäder gäller samma hyressättningsprinciper som för "vanliga" bostäder, men studenternas ekonomiska situation, studiemedel och bostadsbidrag, verkar begränsande på hyran. På så sätt är hyran för studentbostäder till stor del marknadsanpassad eftersom efterfrågan från denna målgrupp styr.

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Öresundsregionen har varit som störst i Malmö i och med de projekt som är på gång. Den utbyggda högskolan, broförbindelsen och Citytunneln kommer att ha många positiva effekter och flera av de som vi har intervjuat förutspår att Malmö kommer att gå en ljus framtid till mötes. Vad gäller bostadsmarknaden kommer en ökad inflyttning till Malmö att medföra att vakanserna minskar och på sikt kan det uppstå bostadsbrist, framförallt på mindre lägenheter. Det kan därför vara gynnsamt att bygga mindre lägenheter eller renodlade studentlägenheter. Det är många fastighetsbolag som har börjat visa intresse att ta sig in på studentbostadsmarknaden, vilket kommer att leda till en ökad konkurrens. För att klara denna måste företagen marknadsföra sina tjänster på ett attraktivt sätt och profilera sig på marknaden för att hitta nya bostadslösningar för målgruppen ifråga.

Hyresnivåerna för en central studentlägenhet i Malmö bedöms på längre sikt kunna uppgå till 1.200-1.400 kr/kvm och år, men i initialskedet bör företagen vara försiktiga med hyresnivåerna då det fortfarande finns lediga lägenheter som kan vara ett konkurrerande boendialternativ för studenterna. En parallell kan dras med Karlstad där det sattes för höga hyror i initialskedet, vilket ledde till att studenterna sökte sig till andra alternativ med följderna att de nya bostäderna blev vakanta. Vår marknadsundersökning indikerar att hyran idag, för ett 25 kvm stort pentryrum, bör ligga omkring 2.300 kr/mån (12 månaders hyra). Detta motsvarar 1.100 kr/kvm och år. Företagen bör också ta hänsyn till att det inte finns någon studentbostadskultur i Malmö och det kan ta tid innan

en sådan etablerats. Enligt den upprättade *cash flow*-kalkylen, med hyresnivå enligt ovan, har studentbostadsprojektet visserligen ett positivt drift- och betalnetto, men investeringen är mycket ogynnsam då investeringsvinsten är negativ. För att få lönsamhet i ett sådant projekt måste först och främst hyresnivåerna uppgå till minst 1.500 kr/kvm. Projektet är mycket känsligt för små förändringar i inparametrarna då dessa ger stora utslag på resultatet. Projektets känslighet för förändringar av kalkylräntan är mycket stor och en marginell förändring av denna ger stora utslag i kalkylen. En lägre realränta och låga byggkostnader har också ett stort inflytande på projektets lönsamhet. Visserligen kan projektet medföra att företaget erhåller *goodwill* och marknadsföringsvinster, men detta skall vägas mot den förlust som görs. I det långa loppet skall ett "sunt" projekt bära sig själv oavsett vad som byggs.