

2 300 studentbostäder fler

Lucas Ljungberg

Timbros Briefing Paper är en serie kortrapporter som belyser komplexa frågor i ett kortare format. För att läsa detta eller andra av våra briefing papers, besök www.timbro.se/bp.

OM FÖRFATTAREN

Lucas Ljungberg har en juristexamen från Uppsala universitet. Han har tidigare arbetat som projektledare på Timbro och skrivit rapporten "Farväl till byggnadsnämnder: Avskaffa det kommunala planmonopolet".

KONTAKT

lucasljungberg@outlook.com

SAMMANFATTNING

- Varje nybyggd studentbostad som har ett badrum måste vara utformad så att det är tillgängligt för rullstolsburna. I Norge krävs endast att en femtedel av alla nybyggda studentbostäder är tillgänglighetsanpassade.
 - Tillgänglighetskravet innebär att varje badrum är dubbelt så stort som det skulle behöva vara. Det innebär att 2 300 fler studentbostäder skulle ha kunnat byggas de senaste 25 åren om tillgänglighetskravet inte hade funnits.
 - De generella tillgänglighetskraven bör avskaffas och i stället bör Sverige inspireras av Norge och införa en modell där tio procent av studentbostadsbeståndet behöver vara tillgänglighetsanpassat.
-

Inledning

Bostadsmarknaden i Sverige har under lång tid haft stora problem. Under många år har det byggts färre bostäder än vad som efterfrågats. Orsakerna är flera. Varje reglering har byggts på goda intentioner, men tillsammans har de resulterat i ett överskådligt system. Överreglering har inte bara resulterat i att det har blivit dyrare och svårare att bygga, utan också att utbudet av bostäder inte är diversifierat och därmed inte kan möta den faktiska efterfrågan. Konsekvensen blir att framför allt unga och personer som befinner sig långt från bostadsmarknaden tvingas att antingen tacka nej till jobb eller utbildning, eller välja trångboddhet eller dyra andrahandskontrakt.

Tillgänglighetskrav försvårar byggande

I Sverige ska alla studentbostäder vara tillgänglighetsanpassade. Det är extremt jämfört med motsvarande regleringar i våra nordiska grannländer. Norge kräver bara att 20 procent av alla nybyggda studentbostäder är tillgänglighetsanpassade, och motsvarande siffra på Island är 12,5 procent. Danmark har inget krav över huvud taget på tillgänglighetsanpassning av studentbostäder.¹

Det svenska kravet på 100 procent innebär att de kvadratmeter som byggts sedan kravet infördes 1966 nyttjas ineffektivt. En studentbostad måste vara mindre än 35 kvadratmeter för att klassificeras som just studentbostad. Det finns också strikta krav bland annat när det kommer till kökets utformning, utformningen av förvaringsutrymmen och tillgängligheten i bostaden, som måste tas i beaktande vid byggnation.

Badrum i en studentkorridor måste vara tillgänglighetsanpassade för varje enskilt korridorsrum. Det finns inget krav på hur stor yta badrummet måste ha, men däremot finns det krav på en svängradie på 1,3 meter för att en rullstolsburen person ska kunna svänga runt. Bilden nedan illustrerar minsta tillåtna toalett/duschrum med respektive utan tvättmaskin. Cirkeln illustrerar svängradien på 1,3 meter.²



Figur 1. Minsta tillåtna badrum med respektive utan tvättmaskin. Källa: Bygglovalliansen 2012.

¹ Boverket 2016:10 s. 9.

² Bygglovalliansen 2012, s. 11.

Konsekvenser av stora badrum

Storleken på ett sådant badrum blir minst 3,23 kvadratmeter, men i praktiken ofta större. Därför har vi räknat med fyra kvadratmeter för att rymma både dusch och toalett enligt tillgänglighetskraven, men även detta är förmodligen i underkant. Om vi antar att alla badrum är anpassade på detta sätt och att kostnaden att bygga badrum är densamma som övriga utrymmen, så kan vi beräkna hur många studentbostäder den totala ytan ägnad åt tillgänglighetsanpassning av badrum motsvarar.

Att badrummen i nyproducerade studentbostäder måste uppgå till minst omkring fyra kvadratmeter leder till utebliven nyproduktion. Nybyggnationen skulle kunna effektiviseras om byggherren erbjöds flexibilitet i förhållande till tillgänglighetskraven – till exempel genom att minska badrummens storlek med två kvadratmeter. Därför beräknar vi hur många fler studentbostäder det skulle kunna finnas om badrummen halverades från fyra till två kvadratmeter.

I analysen utgår vi från sex län med kända studentstäder: Stockholm, Uppsala, Östergötland, Skåne, Västra Götaland och Västerbotten. För att uppskatta utebliven nyproduktion på grund av tillgänglighetskravet räknar vi ut den totala andelen boyta som upptas av de extra två kvadratmeter per badrum som tillgänglighetsanpassningen innebär. Därefter uppskattar vi hur många fler studentbostäder som skulle kunna byggas om denna andel av boytan effektiviserades.

För att uppskatta hur många fler lägenheter en minskning av badrumsstorleken från fyra till två kvadratmeter skulle innebära räknar vi upp antalet lägenheter med en faktor som reflekterar hur många fler lägenheter som ryms om varje lägenhet blir mindre. Om det till exempel har byggts 1 000 lägenheter på 22 kvadratmeter hade det inneburit boyta på 22 000 kvadratmeter. En minskning av badrummet med

två kvadratmeter per lägenhet skulle innebära att samma boyta hade räckt till 1 100 lägenheter, alltså en ökning med tio procent.

Eftersom det inte finns lättillgängliga data över storleken på nyproducerade studentbostäder utgår vi från den befintliga bostadsstocken för studentbostäder, och estimerar andelen boyta som skulle kunna effektiviseras om badrummen där minskade till två kvadratmeter. Denna andel uppgår till 8,6 procent i Uppsala län, 8 procent i Västerbottens län, 7,8 procent i Skåne och Östergötlands län, 7,6 procent i Stockholms län, och 7,2 procent i Västra Götalands län; se tabell 1. Genomsnittet för samtliga län är 7,7 procent.

Dessa andelar applicerar vi sedan på nyproduktionen. Mellan 1996 och 2020 uppgår den totala nyproduktionen till 27 325 studentbostäder.³ När vi halverar badrummen till två kvadratmeter och effektiviserar boytan med 7,7 procent skulle vi se sett ett tillskott på över 2 286 fler studentbostäder totalt.⁴

Sett till de enskilda länen betyder det att det skulle kunna finnas 847 studentbostäder fler i Stockholms län, 424 studentbostäder fler i Skåne län och 415 studentbostäder fler i Västra Götalands län (se figur 1). I de övriga länen rör det sig om mellan 170 till 235 nyproducerade studentbostäder. Likväl rör det sig om många hundra studenter i varje län som skulle kunna ha tak över huvudet om tillgänglighetskravet inte tillämpades strikt.

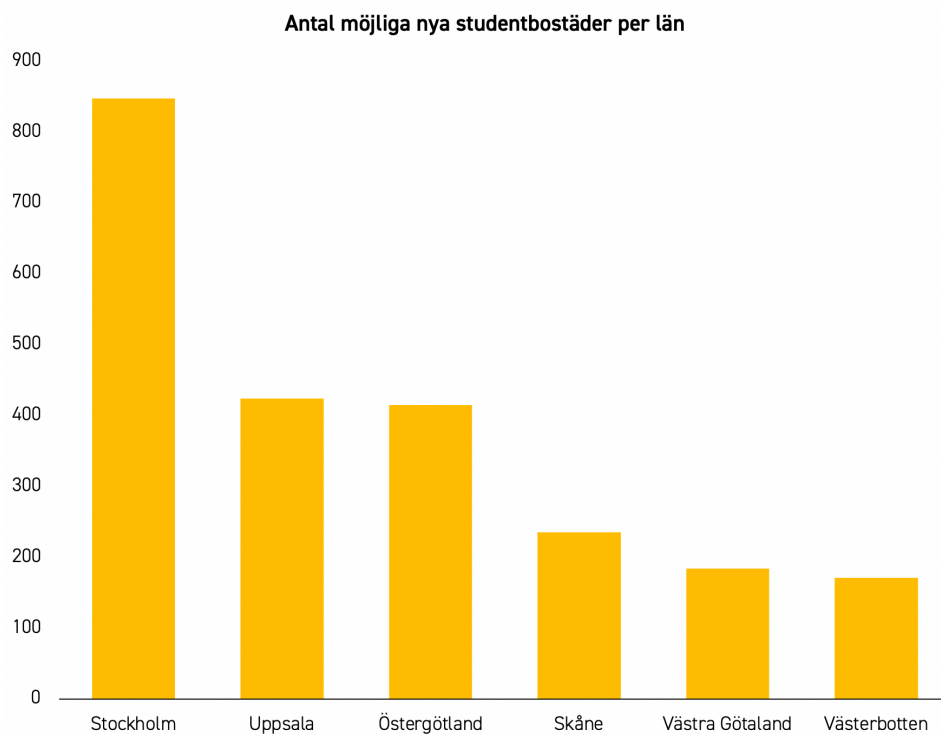
Analysen ovan ger en fingervisning om den ineffektivitet som råder till följd av dagens byggregler. Naturligtvis behövs tillgänglighetsanpassning i viss mån, men effektiviteten kan öka utan att behovet av tillgänglighet förbises. Exempelvis skulle varje studentkorridor, våning eller byggnad kunna ha ett tillgänglighetsanpassat badrum, i stället för att varje studentbostad måste ha ett eget sådant. På så vis skulle byggandet kunna effektiviseras och möjliggöra för att fler studentbostäder byggs.

3 1996–2020 är så långt SCB:s data sträcker sig.

4 Enligt SCB:s referensvärden bor det 1,9 personer per hushåll i flerbostadshus. Utifrån referensvärdet betyder det alltså att mer än 4 500 fler studenter skulle kunna ha tak över huvudet om byggherrarna fick halvera badrummens storlek.

Län	Färdigställda studentlägenheter	Andelen boyta som utgörs av 2 kvm badrum	Tillskott av studentbostäder
Stockholms län	10 291	7,6 %	847
Uppsala län	2 504	8,6 %	235
Östergötlands län	2 040	7,8 %	171
Skåne län	5 032	7,8 %	424
Västra Götalands län	5 330	7,2 %	415
Västerbottens län	2 128	8,0 %	184
Totalt	27 325	7,7 %	2 286

Tabell 1. Färdigställda studentlägenheter 1996–2020, andelen boyta som utgörs av badrum om 2 kvadratmeter, tillskottet av studentbostäder vid en halvering av badrummen från fyra till två kvadratmeter i valda län. Det potentiella antalet nya bostäder räknas fram som antalet faktiskt färdigställda bostäder multiplicerat med andelen frigjord yta enligt "färdigställda lägenheter/(1 - andel av boyta) - färdigställda lägenheter". Källa: SCB, egna beräkningar.



Figur 2. Antalet extra nyproduktion av studentbostäder per län vid en minskning av badrummens storlek med två kvadratmeter, 1996–2020.

Referenser

Boverket (2016), "Nordiskt samarbete för harmonisering av byggregler om tillgänglighet". <<https://www.boverket.se/contentassets/a27a24fdc4ac497da-255b9ea7888d1fd/nordiskt-samarbete-for-harmonisering-av-byggregler-om-tillganglighet.pdf>>

Byggloalliansen (2012), "Tillgänglighet och användbarhet för alla i en- och tvåbostadshus". <<https://www.nacka.se/49835a/globalassets/boende-miljo/dokument/bygga/ovriga-dokument/tillganglighet-och-anvandbarhet.pdf>>

Herold, Theo (2019), "I andra hand: om hyresregleringens förlorare". <<https://timbro.se/app/uploads/2019/10/iandrahand.pdf>>

TIMBRO

Kungsgatan 60, Box 3037,
103 61 Stockholm, Sweden
Telefon: +46 8 587 898 00
E-mail: info@timbro.se