

Akut behov for 22.000 studieboliger

Med 65.714 nye håbefulde studerende, der står klar til at begynde på de videregående uddannelser i sensommeren, bliver der intens kamp om de mindste boliger i studiebyerne – også selvom den nye planlov har åbnet op for nye boligtyper

- Siden 2007 er antallet af studerende optaget på en videregående uddannelse steget med knap 50 %, trods en lille nedgang fra 2016 til 2018 er optaget steget med 771 personer fra 2018 til 2019. I alt fik 65.714 personer i år besked om, at de var optaget på en videregående uddannelse, og de skal nu kæmpe mod de ordinære tilflyttere om boligerne i storbyerne.
- Da tilstrømningen mod studiebyerne sker i ét ryk, skaber det et akut behov for boliger til nye studerende på knap 22.000 boliger på landsplan.
- Særligt i København er presset og efterspørgslen efter mindre boliger stort. I København er der siden 2010 kun kommet 2.593 flere små boliger under 74 kvadratmeter, svarende til en stigning på 1,4 procent. Antallet af boliger i denne størrelse er i Aarhus vokset med 7.440 boliger i samme periode - svarende til en stigning på ca. 13 procent.
- Boligpriserne har været stærkt stigende i både Aarhus og København de seneste mange år. Det er derfor ikke muligt for de mange studerende at begå sig på ejerboligmarkedet og store dele af lejeboligmarkedet.
- Byggeriet af boliger til de unge har været oppe i omdrejninger i studiebyerne de seneste år, og i forslaget til Københavns kommuneplan 2019 er der et ambitiøst mål om langt flere ungdomsboliger frem mod 2031. Målet er derved langsigtet og løser ikke udfordringerne på kort sigt, hvor der er et akut behov for flere små boliger
- Der er behov for, at man hurtigt får opført flere midlertidige og flytbare studieboliger i København, sådan som planloven giver mulighed for.

Kontakt

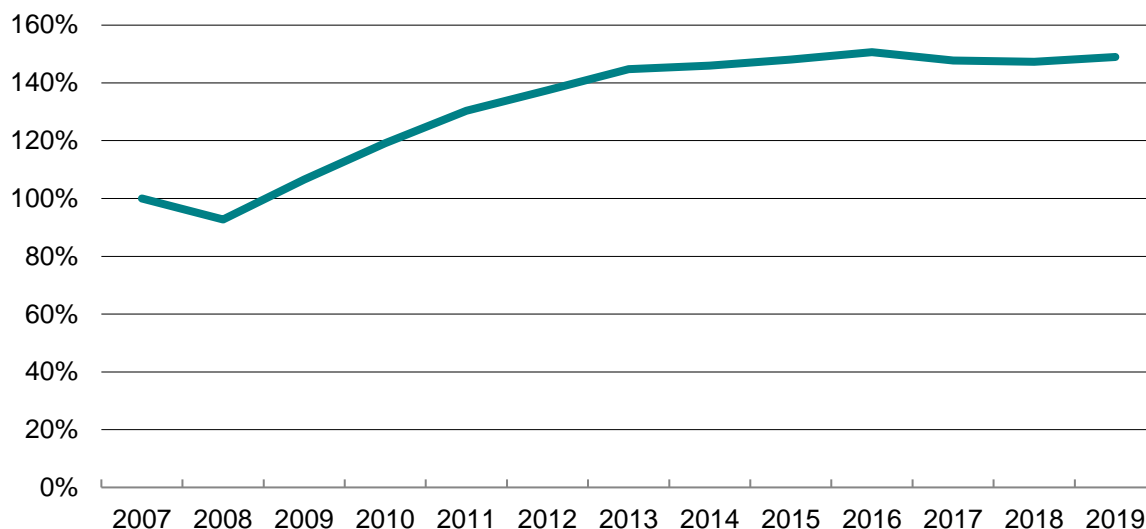
Økonomisk konsulent Sebastian Kaldahl, Dansk Byggeri, skh@danskbyggeri.dk,
tlf. 29 38 68 85

Kommunikationskonsulent Anette Sørensen, Dansk Byggeri, ans@danskbyggeri.dk,
tlf. 30 36 02 65

Fortsat akut behov for flere studieboliger

I alt 65.714 personer har fået besked om, at de er blevet optaget på deres drømmestudie. Det er en fremgang på 771 studerende i forhold til sidste år, og antallet af optagne på de videregående uddannelser er 49 procent højere end i 2007.

Figur 1: Udviklingen i antal optagne på videregående uddannelser fra 2007-2019



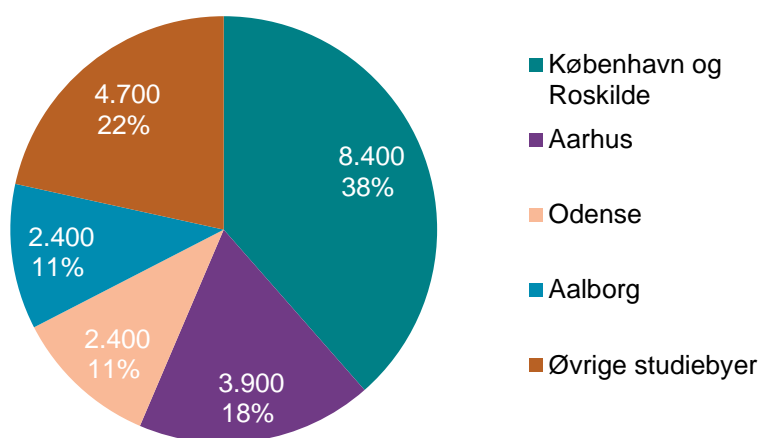
Anm.: Figuren er indekseret med udgangspunkt i 2007.

Kilde: Den Koordinerede Tilmelding

For de mange nye studerende følger bekymringen om, hvor de skal bo, lige i kølvandet på glæden over at være blevet optaget. De godt 65.700 nye studerende skal ind på storbyernes boligmarkeder, hvor de, der ikke kan få plads på kollegier og i studieboliger, skal kæmpe mod de ordinære tilflyttere om de mindste lejligheder i byen.

Da tilstrømningen mod studiebyerne sker i ét ryk, skaber det et akut behov for boliger til nye studerende på knap 22.000 boliger på landsplan ifølge beregninger fra Dansk Byggeri. Det er især koncentreret om de fire største byer i Danmark. I Aarhus giver det et akut boligbehov på ca. 3.900 studievenlige boliger, mens behovet er ca. 8.400 for København. I både Aalborg og Odense er der ved studiestart et akut behov for ca. 2.400 studievenlige boliger.

Figur 2: Akut boligbehov fra nyoptagne studerende i 2019



Anm.: Øvrige studiebyer dækker over blandt andet Randers, Esbjerg, Kolding, Sønderborg, Slagelse og Hillerød. Boligbehovet er afrundet til nærmeste hundrede.

Kilde: Den Koordinerede Tilmelding og Dansk Byggeri

I Aarhus har man indført en boliggaranti for alle nye studerende. Der er i flere år opstillet midlertidige boliger til månederne efter studiestart på området ved Godsbanen og på Aarhus Ø, for at lette det ekstraordinære pres. Derudover tilkendegav boligforeningerne i Aarhus i 2017 at de med kommunens tilladelse ville bygge ca. 3.000 nye ungdomsboliger i perioden 2017-2021. Bl.a. er byggeriet af et større kollegie på godsbanearalerne i Aarhus med plads til 349 studerende undervejs, og i indeværende år åbner det almene ungdomsboligbyggeri Ungdomsby Gellerup op for 351 studerende.

I København er presset fortsat stort, og her er der ingen boliggaranti. De nye studerende søger hovedsageligt efter boliger i en mindre del af boligmarkedet, da de både har begrænset pladsbehov og midler. Mens antallet af boliger under 74 kvadratmeter er vokset med 7.440 boliger i Aarhus siden 2010, er der i samme periode kun kommet 2.593 flere små boliger til i København by¹. For selve Københavns kommune er tallet 1.770. Samtidig er boligpriserne i både Aarhus og København steget markant, hvilket betyder at de studerende langsomt presses ud af markedet, da deres privatøkonomi ikke kan følge med priserne.

Når boligmarkedet ikke udvides i takt med tilstrømningen til byerne, øger det presset på boligmarkedet, hvilket får priserne til at stige yderligere. Det kan presse nye studerende ind i ejendomme, som ikke er indrettet til beboelse, fx uden tidssvarende faciliteter, i fugtige kælderlokaler eller erhvervsbyggeri, der udlejes ulovligt. Ifølge Danmarks Statistik opfatter 53 procent af de studerende i dag boligudgiften som enten "noget af en byrde" eller en "tung byrde", hvilket for de beskæftigede kun er 35 procent².

I Københavns kommune er der siden 2010 opført knap 5.000 ungdomsboliger rundt om i byen, heraf 4.000 siden 2015, så der i 2019 samlet set er 15.300 ungdomsboliger til rådighed for Københavns flere end 75.000 studerende. Antallet af boliger er således langt bedre end i 2015, men svarer fortsat kun til én ungdomsbolig for hver femte studerende.

Københavns kommune har som led i dets forslag til kommuneplan 2019 et mål om at skabe rammer for opførelsen af 12.000 ungdomsboliger i København frem mod 2031, svarende til opførelsen af gennemsnitligt ca. 1.000 ungdomsboliger om året. Byggerierne er et stort skridt i den rigtige retning, og de vil medvirke til en langt bedre dækningsgrad (ungdomsboliger pr. studerende) i København.

Men byggerierne af disse permanente ungdomsboliger tager tid. Og ved studiestart er der fortsat et akut behov for 8.400 boliger til de nye studerende i København, som den eksisterende boligmasse har svært ved at skaffe tag over hovedet. Derfor er der desuden brug for opførelsen af studieegnede boliger af midlertidig karakter i København.

Planloven fra 2017 giver mulighed for at opstille midlertidige studieboliger i op til 10 år på perspektivområder i kommunen, hvor der endnu ikke er lagt lokalplaner. Den mulighed er kommet i brug på Refshaleøen i København, hvor der er blevet opført 84 midlertidige studieboliger med plads til 164 studerende. Samtidig er 72 flydende etværelseslejligheder, der ligger til kaj ud for Refshaleøen, undervejs. De første 12 er taget i brug, mens de resterende 60 forventes klar i sensommeren 2019.

Som det næste vil yderligere 200 midlertidige flytbare studieboliger blive opført i den såkaldte Jernbaneby på Vesterbro i København. CPH Village, som står bag opførelsen, har ambitioner om at opføre 2.000 flytbare studieboliger på ubenyttede arealer i København inden for de næste par år. Og Københavns kommune har som strategisk pejlemærke, at der skal bygges så mange midlertidige studieboliger som muligt.

¹ Københavns by indeholder København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

² Se Danmarks Statistik tabel SILC2B

Metoden bag beregningen

Boligbehovet til de studerende beregnes på baggrund af omfanget for tilstrømningen til byen samt boligpræferencerne for unge i alderen 18-24 år.

Boligpræferencerne beregnes ud fra, hvor stor en andel af en bolig aldersgruppen i gennemsnit benytter i de enkelte studiebyer. De medregnede kommuner er kommuner, der har en større uddannelsesinstitution. Specifikt for hovedstadsområdet er også kommuner, der ligger i umiddelbar nærhed af kommuner med større institutioner medregnet.

Det er endnu ikke offentliggjort, hvorfra i landet de studerende kommer, men baseret på tidligere års opgørelser fra KL antages det, at ca. 2/3 af de optagne vil flytte til byen som konsekvens af deres studie. Den resterende tredjedel er enten studerende, som allerede bor i byerne eller bor så tæt ved, at det er muligt at pendle.

På sigt må det dog formodes, at også en del af disse vil flytte ind til byen, men da de ikke har et akut behov for en bolig, regnes de ikke med i nærværende analyse. Dette er særligt relevant i Københavns omegn, hvorimod dårligere infrastruktur gør det sværere at pendle til uddannelsesinstitutionen, hvis man er opvokset i en mindre jysk provinsby.

Ydermere skal det bemærkes, at det akutte behov for studieboliger ikke er det samme som manglen på studieboliger. Det akutte behov for studieboliger opstår som følge af optaget på de videregående uddannelser ved studiestart. Manglen på boliger opstår idet de tilgængelige boliger for de studerende ikke er tilstrækkelige til at imødegå det akutte behov. Derfor vil manglen på studieboliger være en delmængde af det akutte behov, da der er en naturlig udskiftning i landets ungdomsboliger som følge af, at studerende afslutter deres uddannelse.

Definition af studieboliger

Det akutte behov for studieboliger tæller alle typer af boliger til studerende. Således dels ungdomsboliger (både almene ungdomsboliger såvel som selvejende kollegier og støttede private ungdomsboliger). Men også andre privatudlejede boliger og værelser til studerende.