



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## Investeringsstödet till studentbostäder

Bygg för Sverige, Stockholm 2018-06-20  
Ingrid Birgersson, Boverket

# Syftet med investeringsstöden

Ett tidsbegränsat stöd som inte längre går att söka (sista ansökningsdag 28 februari 2017) och ett långsiktigt stöd.

Syftet med stöden är att det ska byggas fler hyresrätter och studentbostäder med rimliga hyror och låg energianvändning.

År	Medel, båda stöden
2017	2,68 miljarder
2018-2020	3,2 miljarder årligen

# Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Långsiktigt stöd för projekt som påbörjas från den 1 januari 2017.

OBS! får inte påbörjas innan ansökan om stöd.

# Investeringsstödet till studentbostäder

Stöd får lämnas för:

- Bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola.

# Stödbelopp i olika regioner – långsiktigt stöd

Högsta möjliga stödbelopp	Region
7 100 kr/m <sup>2</sup> boarea	Stockholmsregionen
5 800 kr/m <sup>2</sup> boarea	Övriga landet

# Stödbelopp för olika boareor

Boarea	Stödbelopp
0–35 m <sup>2</sup>	Högsta stödbeloppet i regionen
>35–70 m <sup>2</sup>	Hälften av det högsta stödbeloppet i regionen
>70 m <sup>2</sup>	Inget stöd

## Stödbelopp – tillägg för gemensamma utrymmen, lägre energianvändning och påbyggnadsbonus

- Areor för gemensamma aktiviteter, som utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation får stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet.
- Grundkravet på låg energianvändning är en energianvändning motsvarande högst 88 procent av Boverkets byggregler (29 september 2016)
- För en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler höjs stödbeloppet med 75 procent.
- För påbyggnadsbonus höjs stödbeloppet med 75 procent.

# Påbyggnadsbonus

- Stödbeloppet höjs med 75 procent om ett byggnadsprojekt leder till att antalet våningsplan med bostäder utökas i en befintlig byggnad och minst fem lägenheter byggs per nytt våningsplan.
- Det nya våningsplanet ska innehålla minst fem lägenheter för att påbyggnadsbonus ska lämnas.
- Påbyggnadsbonusen beräknas separat i projektet.



# Exempel påbyggnadsbonus

Förutsättningar: Påbyggnad av ett våningsplan på ett befintligt bostadshus i Stockholmsregionen. De nya lägenheterna är fem tvårumslägenheter på 60 kvadratmeter.

## Grundstöd

$$5 \times 35 \times 7\,100 = 1\,242\,500 \text{ kr}$$

$$5 \times 25 \times 3\,550 = 443\,750 \text{ kr}$$

$$\text{Totalt} = 1\,686\,250 \text{ kr}$$

## Påbyggnadsbonus

$$1\,686\,250 \times 0,75 = 1\,264\,688 \text{ kr}$$

$$\text{Totalt stöd: } 1\,686\,250 + 1\,264\,688 = 2\,950\,938 \text{ kr}$$

# Maxbelopp

Stödet får uppgå till högst motsvarande 10 miljoner euro per byggnadsprojekt. Dessutom gäller att de totala kostnaderna inte får överstiga motsvarande 20 miljoner euro för samma byggnadsprojekt.

- Om ett byggnadsprojekt avser flera etapper kan sökanden begära att varje etapp handläggs som ett projekt. En sådan etappindelning kan tillämpas på maxbeloppen.
- Det är den växelkurs som gäller vid länsstyrelsens beviljandebeslutet som är avgörande.

# Krav på rimliga boendekostnader – långsiktigt stöd

Högsta möjliga normhyra	Region
1 550 kr/m <sup>2</sup> boarea per år	Stockholmsregionen
1 450 kr/m <sup>2</sup> boarea per år	Övriga landet

Presumtionshyra under 15 år. Efter tillträdet får hyran inte öka med mer än hyrorna i genomsnitt på orten.

# Omräkning från normhyra till faktisk hyra

Omräkning från normhyra till faktisk hyra					
Fungerar ej för halvrum					
Normhyra:	1550				
Fyll i normhyra, antal rum och yta. Systemet räknar ut faktisk hyra per år resp. månad					
Antal rum	Lgh yta	Korrigeringspoäng	Rh -91	Norm -91 Faktisk årshyra	Norm -91 Faktisk månadshyra
1	25		59	58195	4850
1	35		69	68059	5672
2	45		85	83841	6987
2	55		95	93705	7809
3	65		109	104514	8959
3	77		121	119350	9946
			Summa	530664	

# Överkompensation

EU:s regler om statligt stöd innebär att stödmottagaren inte får bli överkompenserad. Länsstyrelsen behöver därför kontrollera om stödet leder till en överkompensation för stödmottagaren. Blir stödmottagaren överkompenserad ska länsstyrelsen fastställa ett nytt stödbelopp.

- Stödbeloppet får inte överstiga skillnaden mellan de stödberättigade kostnaderna och rörelseresultatet för investeringen.

# Beräkning överkompensation

## MODELL FÖR BERÄKNING AV ÖVERKOMPENSATION, version 1.0

Sökande  
Fastighetsbeteckning  
Diarienummer  
Bofincs ärendenummer

Total faktisk hyra 1:a året 785 000 kr  
Årlig hyresutveckling (%)  
År 2 1,00%  
År 3 1,30%  
År 4 1,70%  
År 5 och framåt 2,00%

Total area m2 (BOA) 667,0  
Produktionskostnad (kr) 14 000 000 kr  
Stödbelopp (kr) 3 381 525 kr  
Drift- och underhåll (DoU) (kr/kvm och år) 247 kr  
Årlig utveckling, DoU (%) 2,00%  
Kalkylränta (%) 6,90%

RESULTATBERÄKNING			
<b>Kostnader</b>			
Produktionskostnad	14 000 000 kr		
Drift och underhåll	2 847 559 kr		
<b>Totalt</b>	16 847 559 kr		
<b>Inntakter</b>			
Hyra	13 326 685 kr	<b>Beslut:</b>	<b>Stödbelopp</b>
Stöd	3 381 525 kr	Fullt stöd	3 381 525 kr
<b>Totalt</b>	16 708 210 kr		
<b>Vinst/förlust</b>	-139 349 kr		

Rensa/ny inmatning

Skriv ut

# Kalkylränta

Förenklat kan kalkylränta också uttryckas som direktavkastning plus minus värdeförändring (inflation).

Direktavkastningskravet varierar mellan olika marknader och en förändring av kravet ger stora effekter på utfallet i investeringskalkylen. Det är därför nödvändigt att direktavkastningskravet baseras på de lokala förutsättningarna i ärendet.

# Övriga krav

- projektet ska färdigställas inom två år räknat från påbörjandet
- ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi
- den som utför arbetet ska ta emot lärlingar
- den som utför arbetet ska ta ett huvudentreprenörsansvar
- den som utför arbetet ska vara godkänd för F-skatt
- projektet ska ha beviljats bygglov som fått laga kraft
- byggnaden ska uppfylla kraven enligt PBL



Här hittar du mer information om stöden och ansökningsblanketter [www.boverket.se](http://www.boverket.se)



1. Förordningar
2. Föreskrifter
3. Ansökningsblanketter
4. Informationsbroschyr
5. Normhyra
6. Överkompensation
7. Regionindelning