



SSCO
Stockholms
studentkårers
centralorganisation

SSCO:S BOSTADSRAPPORT 2015

BOSTADSKRISEN – FRÅN NYHET TILL NORM





SSCO, Stockholms studentkårers centralorganisation
Text: Anna Wallgren, Veronica Sällemark och Ella Coogan
Research: Ella Coogan
Layout och design: Ylva Wolgast
© September 2015

INNEHÅLL

4 INLEDNING

5 NULÄGESANALYS

8 STUDENT I STOCKHOLM

11 KOMMUNERNAS ANSVAR

**15 ÅTGÄRDER FÖR EN FUNGERANDE
STUDENTBOSTADSMARKNAD**

18 SSCO:S KRAV

19 SAMMANFATTNING

21 KÄLLFÖRTECKNING

INLEDNING

Bostadskrisen i Stockholm i allmänhet och för studenter i synnerhet har länge varit återkommande nyheter vid terminsstart. Det är visserligen positivt att detta samhällsproblem uppmärksammas, men mest av allt är det helt oacceptabelt att bostadsbristen fortfarande är akut. Tyvärr har bostadskrisen i Stockholm gått från nyhet till norm.

Det behövs mer politisk vilja för att bygga bort bostadsbristen - alla kommuner måste ta sitt bostadsförsörjningsansvar och planera för en regional stadsutveckling. Regeringen behöver i sin tur följa upp sitt delegerade bostadsförsörjningsansvar. Även regelverk för studentbostadssektorn behöver ses över, för att fler spadar ska sättas i marken och tillgängliggöra bostadsmarknaden för studenter. Likaså behöver regeringen börja integrera dimensioneringen av utbildningsplatser med dimensioneringen av bostäder för studenter.

Ett tryggt boende under hela studietiden är en viktig förutsättning för högre utbildning och eftergymnasiala utbildningar. På grund av politikernas misslyckade planering - med ökat antal utbildningsplatser, och samtidigt låg nyproduktion av bostäder för studenter - råder det fortfarande akut brist på det som den heterogena studentgruppen efterfrågar: bostäder med rimliga hyror.

Stockholmsregionen är beroende av studenter för framtida kompetensförsörjning och tillväxt, men redan under utbildningarna är studenterna en resurs och bidrar årligen med ca 6 miljarder kronor till regionen. När det saknas bostäder riskerar Stockholm att studenter väljer andra studieorter eller väljer bort utbildning. Detta kan leda till att regionen förlorar både ekonomiska resurser och nödvändig kompetens.

I rapporten presenterar SSCO en rad förslag som vi menar skulle förbättra studenters situation på bostadsmarknaden och underlätta för bostadsbyggandet. Vi är även stolta över att presentera de första resultaten ur vår undersökning *Student i Stockholm*, som ger oss värdefull information om hur det är att studera i Stockholm.

SSCO tror inte att det finns en enkel lösning på bostadsbristen; lösningen finns i en kombination av förändringar på flera områden. Vi kräver att politikerna tar sitt ansvar för att Stockholm ska vara en världsledande kunskapsregion som skapar goda förutsättningar för studenter att lyckas med studierna. Det är möjligt att bryta bostadsbristnormen i Stockholm. I framtiden vill vi se helt andra nyheter vid terminsstart.



Anna Wallgren
Ordförande SSCO



Veronica Sällemark
Vice ordförande SSCO

NULÄGESANALYS

SITUATIONEN PÅ STOCKHOLMS BOSTADSMARKNAD

Politisk ovilja trots politiskt ansvar

Idag uppger 24 av 26 kommuner i Stockholms län att det råder ett generellt underskott på bostäder i den egna kommunen. De uppger också att det framförallt finns en brist på mindre hyresrätter och studentbostäder* som unga och studenter har råd att bo i.¹ Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar som staten delegerat till kommunal nivå. Det behövs därför mer politisk vilja och kraft för att på riktigt lösa bostadskrisen - alla kommuner måste ta sitt bostadsförsörjningsansvar.

Regeringen behöver också ta ansvar och följa upp det överlåtna ansvaret och ställa nödvändiga krav på kommunerna. Staten beslutar om de nationella regelverken och där behövs det göras flera regelförenklingar för att sätta fler spadar i marken.

Stockholm växer

Befolkningen i Stockholms län har ökat kraftigt de senaste åren. Idag bor det över 2,2 miljoner människor i Stockholms län och 2014 ökade befolkningen med 35 000 invånare.² Inflyttning från andra länder och ett ökat födelsetal är de största anledningarna till ökningen. Majoriteten av de som flyttar till Stockholm är unga vuxna i åldrarna 22-29 år. Landstingets prognoser visar att befolkningsökningen kommer att vara fortsatt stabil och ligga på ett snitt över 37 000 personer per år fram till 2023.³

En byggtrend på uppgång?

Trots att nyproduktionen varit låg under lång tid kan vi nu se vissa ljusglimtar runt om i kommunerna i Stockholms län. Under de senaste två åren har antalet studentbostäder ökat med ca 700.⁴ Siffran visar att något är på gång, att ambitionsnivån för att komma till bukt med bostadsbristen har ökat, men Studentbostadsföretagen uppger att Stockholm idag har en brist på ca 10 000 studentbostäder. I årets bostadsmarknadsenkät från 2015 bedömer kommunerna att sammanlagt 3 300 nya studentbostäder ska påbörjas under 2015/2016.

**Studentbostad: bostadslägenhet för person inskriven vid studiemedelsberättigade eftergymnasial utbildning. Studentbostaden ska upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier. Källa: SBF*

¹ Länsstyrelsen i Stockholm. *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län*. 2015

² Statistiska centralbyrån (SCB). *Kvartals och halvårsstatistik. Kommun, län och riket. Befolkningsstatistik*. Augusti 2015

³ Länsstyrelsen i Stockholm. *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län*. 2015

⁴ Länsstyrelsen i Stockholm. *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län*. 2015

Fram till 2017 har projektet Sthlm6000+ (där SSCO ingår) som mål att bygga 6000 nya studentbostäder i Stockholms län. Sedan projektet startade i augusti 2012 har det färdigställts

863 studentbostäder och 2 260 studentbostäder är under produktion.⁵ Som det ser ut nu kommer målet inte att uppfyllas till 2017, men prognosen pekar på att det till 2018/2019 kommer att ha färdigställts över 6000 studentbostäder.

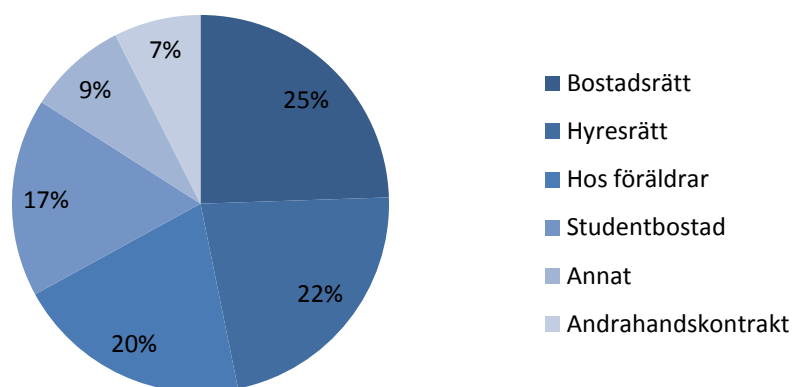
STUDENTERS SITUATION PÅ BOSTADSMARKNADEN

Allt fler studenter saknar egen bostad

Studenter är en av de grupper som har det allra svårast att komma in på bostadsmarknaden idag. Ofta lever studenter med en inkomst på 9 948 kr, den sammanlagda siffran för lån och bidrag från CSN. Det är därför inte bara utbudet på bostäder som blir ett problem för studenter i Stockholms län, utan också att det är svårt att hitta en bostad med rimlig hyra. Nybyggda bostäder för studenter och osäkra andrahandskontrakt har ofta en hyra som motsvarar långt över 50 procent av en students inkomst.

Hur bor studenter i Stockholm idag?

Ibland fastnar diskussionen vid att studenter bara efterfrågar studentbostäder, men studenter bor i och efterfrågar alla boendeformer. I SSCO:s egen undersökning *Student i Stockholm*⁶ visar statistiken följande:



⁵ Sthlm6000+. 2015-09-01

⁶ Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO). *Student i Stockholm*. Undersökning beställd från Ipsos. 2015. Undersökningen har genomförts bland studenter från Stockholms universitet, Kungliga tekniska högskolan, Södertörns högskola och Karolinska institutet.

Den största andelen studenter bor alltså i bostadsrätt och det är också en stor andel studenter som bor i hyresrätt. 27 procent av Stockholms läns studenter bor antingen hemma eller i ett osäkert andrahandsalternativ. Endast 17 procent av studenterna bor i en studentbostad.⁷

Stockholm är den plats i Sverige där flest unga saknar en egen bostad. Färre än hälften av invånarna mellan 20 och 27 år har ett eget boende och andelen unga som bor kvar hemma hos sina föräldrar har ökat.

Kötiden - kortare men fortfarande förödande lång

Med den rådande bostadsbristen och det otillräckliga beståndet av studentbostäder befinner sig studenter i en mycket osäker situation. I Stockholms län finns två stora bostadsköer som tillhandahåller studentbostäder. Den största är Stockholms studentbostäder (SSSB) som tillhandahåller ca 8000 av de ca 13 000 studentbostäder som totalt finns i länet.⁸ Den näst största bostadskön som förmedlar studentbostäder är Stockholms stads bostadsförmedling.

I Stockholms län finns idag ca 85 000 studenter och ca 13 000 studentbostäder. Siffrorna talar för sig självt - det saknas boenden för studenter. Bostadsköerna idag är alldeles för långa och många studenter hinner avsluta studierna innan en boende erbjuds. Kötiden i Stockholms stads bostadsförmedling uppgår till över 5 år.⁹ Hos SSSB är snittet på kötiden för ett studentrum i korridor 13 månader, en studentetta 2,7 år och en studentlägenhet 4 år.¹⁰

Studenter: En förutsättning för tillväxt

Rapporten *Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm som kunskapsregion* konstaterar att en betydande studentbostadsbrist påverkar förutsättningarna för lärosäten att rekrytera studenter.¹¹ Stockholms 85 000 studenter bidrar, genom konsumtion och intäkter till lärosätena, varje år med 6,1–6,9 miljarder kronor till Stockholmsregionens bruttoregionalprodukt.¹² Studenter är inte bara en framtida investering för tillväxt, studenter skapar arbetstillfällen och tillväxt även under studietiden.¹³

När studenter väljer bort Stockholm som studieort kan det alltså i längden slå hårt mot både tillväxt och kompetensförsörjning i regionen. För att på sikt stärka och garantera kompetenstillförseln inom både offentlig och privat sektor krävs det att studenter och forskare som antas till utbildningar i Stockholm får rätt förutsättningar för att kunna bedriva sina studier. Studenter är en enormt viktig tillgång för att regionen ska kunna växa och vara attraktiv i den

⁷ Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO). *Student i Stockholm*. Undersökning beställd från Ipsos. 2015

⁸ Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB). Dokument från SSSB. Statistik jan - maj 2015. Mejl 2015-08-17.

⁹ Stockholms stads bostadsförmedling. *Bostadskön i siffror*. Statistik från 2014. 2015-09-01

¹⁰ Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB). *statistik januari-maj 2015*

¹¹ Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB). *Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm som kunskapsregion. 2014*

¹² Studentbostadsföretagen och SSSB. *Studentbostäder - en förutsättning för tillväxt*. 2015

¹³ Studentbostadsföretagen och SSSB. *Studentbostäder - en förutsättning för tillväxt*. 2015

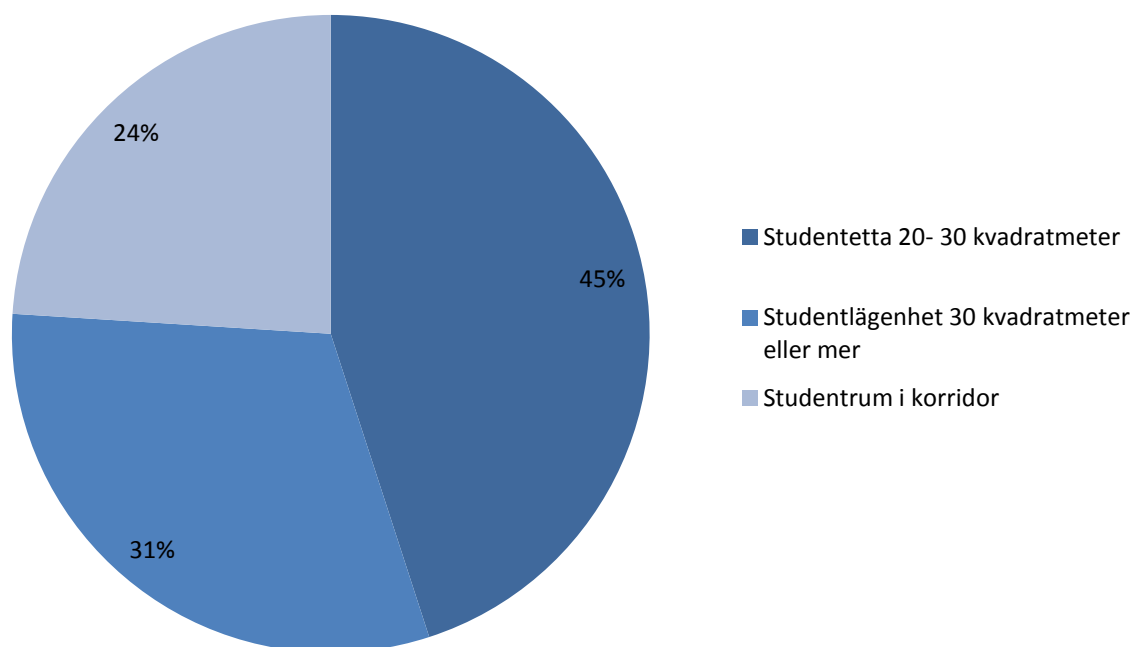
internationella konkurrensen. Stockholmsregionen riskerar att år 2030 ha brist på upp emot 73 000 högutbildade.¹⁴

STUDENT I STOCKHOLM

SSCO har beställt en undersökning från Ipsos om studenters situation i Stockholm. Undersökningen syftar till att undersöka en rad olika aspekter av studenters hälsa och förutsättningar för att studera. I denna rapport presenterar vi de första resultaten från *Student i Stockholm*, med fokus på studenters boende.

STUDENTETTA VANLIGASTE BOENDEFORMEN

Av de 19 procent som bor i en studentbostad idag, bor nästan hälften av dem i en studentetta. Den näst vanligaste boendeformen är studentlägenhet och 24 procent bor i ett studentrum.¹⁵



¹⁴ Stockholms läns landsting. Regionplanekontoret. *Stockholmsregionen som kunskapsregion*. 2009

¹⁵ Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO). *Student i Stockholm*. Undersökning beställd från Ipsos. 2015

FLER STUDENTER KÖAR TILL HYRESRÄTT ÄN STUDENTBOSTAD

Student i Stockholm visar också att studenter idag väljer att ställa sig i bostadskön för att i första hand få en hyresrätt och i andra hand en studentbostad. Majoriteten, 57 procent, uppger att den främsta anledningen till att de står i kö till en studentbostad är som en reservplan till om något skulle hända med det nuvarande boendet. 38 procent står i kö till en studentbostad för att få ett eget boende.

STUDENTER BEKYMRADE ÖVER SIN BOENDESITUATION

Hälften av de tillfrågade studenterna i undersökningen har under sin studietid haft bekymmer med sin bostadssituation och en tredjedel är oroliga för hur bostadssituationen ska lösa sig efter studierna.¹⁶

Studenterna har även fått ta ställning till en rad påståenden om bostadsbristens konsekvenser och resultaten visar att:

”12 % UPPGER ATT STUDIERESULTATEN BLIR LIDANDE

10 % UPPGER ATT DET PÅVERKAR STUDIEVALET

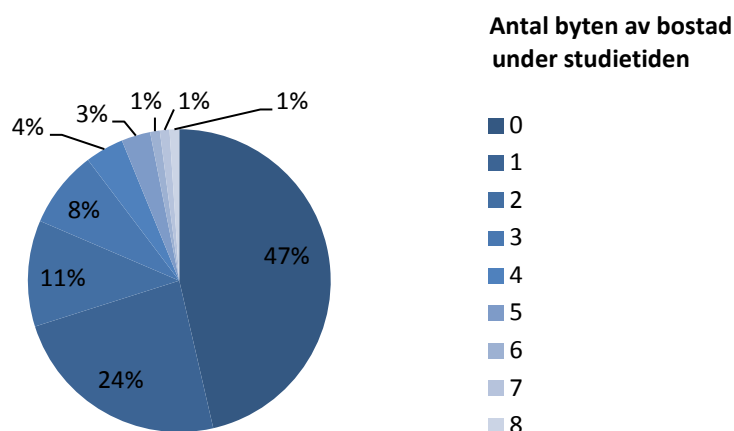
7 % UPPGER ATT DE FUNDERAR PÅ ATT BYTA STUDIEORT

7 % UPPGER ATT ENS STUDIETID FÖRLÄNGS”

¹⁶ Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO). *Student i Stockholm*. Undersökning beställd från Ipsos. 2015

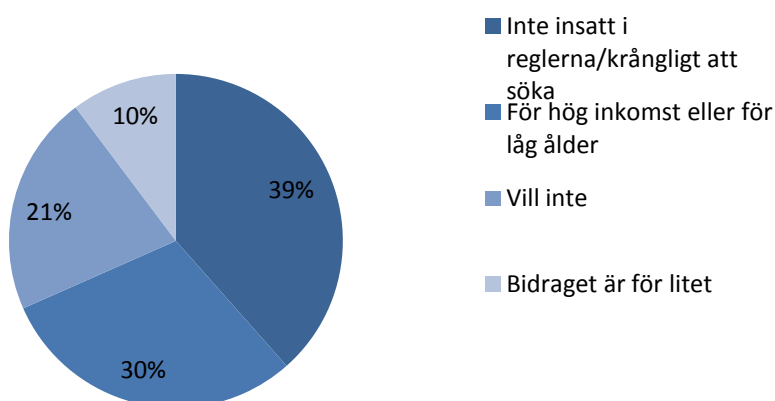
HÄLFTEN AV STUDENTERNA BYTER BOENDE UNDER STUDIETIDEN

Hälften av alla studenter har behövt byta bostad under studietiden. 23 procent har flyttat mellan 2-4 gånger och 6 procent har flyttat upp till 8 gånger. Den osäkra bostadsmarknaden leder till att studenter inte har ett tryggt boende under hela studietiden, utan tvingas byta bostad en eller flera gånger, visar SSCO:s undersökning *Student i Stockholm*.



FÅ TAR BOSTADSBIDRAGET

En stor majoritet, 93 procent av studenterna, tar inte bostadsbidrag under studietiden. Den vanligaste anledningen, nästan 40 procent, till varför studenterna inte ansöker om bostadsbidraget är på grund av att bidraget är för krångligt att söka samt okunskap om hur ansökningsprocessen går till.¹⁷



¹⁷ Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO). *Student i Stockholm*. Undersökning beställd från Ipsos. 2015

KOMMUNERNAS ANSVAR

BYGGPROCESSEN

Från idé till inflyttning och förvaltning är det 42 steg i ett bostadsprojekt. SSCO tycker att Stockholms Byggmästareförening synliggör byggprocessen på ett enkelt och överskådligt sätt.



- | | | |
|-----------------------------------|--|---|
| 1. Idé | 18. Byggnadsnämnden tar beslut om detaljplan | 30. Har tillräckligt mycket sålts? |
| 2. Marken köps | 19. Beslut i kommunfullmäktige | 31. Produktionsplanering |
| 3. Markanvisning | 20. Överklagan till länsstyrelsen | 32. Inköp av resurser |
| 4. Förstudie | 21. Överklagan till mark- och miljödomstolen | 33. Tillfälliga anordningar byggs |
| 5. Undersökningar | 22. Överklagan till mark- och miljööverdomstolen | 34. Markarbeten |
| 6. Idéskiss | 23. Detaljplan vinner laga kraft | 35. Fornlämningar? |
| 7. Förslag till kommunen | 24. Val av entreprenadform | 36. Grundarbeten |
| 8. Förprövning | 25. Eventuell förstudie | 37. Husets stomme, väggar och tak byggs |
| 9. Beslut om uppdrag | 26. Programskede | 38. Installation och inredning |
| 10. Förslag till program | 27. Systemprojekteringskede | 39. Slutkontroll och slutbesiktning |
| 11. Programsamråd | 28. Bygglovsskede | 40. Byggherren övertar byggnaden |
| 12. Programmet godkänns | 29. Detaljprojekteringskede | 41. Inflyttning |
| 13. Utarbetande av planförslag | | 42. Förvaltning |
| 14. Plansamråd | | |
| 15. Justerat planförslag | | |
| 16. Beslut om slutgiltigt förslag | | |
| 17. Granskning | | |

Källa: Stockholms byggmästareförening. <http://www.etthusblirtill.nu/>

LÄGET I KOMMUNERNA

24 av länets 26 kommuner bedömer i årets bostadsmarknadsenkät att det råder ett generellt underskott på bostäder i kommunen. Samtliga kommuner bedömer att det behöver byggas bostäder under de kommande 5 åren.¹⁸ Kommunerna uppger att det som framför allt behöver byggas är fler små hyresrätter (1-2 rum) och större bostadsrätter (2-4 rum).¹⁹ Enligt Studentbostadsföretagen (SBF) saknas det idag ca 10 000 studentbostäder i Stockholmsregionen.²⁰

19 kommuner uppger att det finns ett underskott på studentbostäder. Kommunerna förklarar studentbostadsbristen som en del av den generella bostadsbristen i länet och det stora underskottet på små bostäder.²¹

Endast 11 av länets 26 kommuner har studentbostäder i beståndet idag. De tre kommuner som tillhandahåller flest studentbostäder är Stockholm (8 100), Solna (2 600) och Huddinge (825). Majoriteten av kommunerna har inga studentbostäder.²²

HUR MYCKET HAR BYGGTS?

Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) påbörjades 13 200 bostäder att byggas i länet vilket är 1 000 bostäder fler än tidigare år. En tredjedel av bostadsbyggandet har skett i Stockholms stad.²³ Nyproduktionen av studentbostäder har länge stått still men de två senaste åren har studentbostadsbeståndet ökat med 700.²⁴ Men, som konstaterats tidigare i rapporten, har byggandet av studentbostäder inte mött behovet.

PLANER PÅ BYGGEN 2015/2016

Kommunerna uppskattar att 20 500 bostäder kommer att påbörjas i år, varav hyresrätter förväntas svara för 40 procent av nyproduktionen.²⁵ De flesta bostäder som planeras är bostadsrätter samt hyresrätter med privata hyresvärdar.²⁶ Nästan alla kommuner uppger att det finns ett underskott av studentbostäder och små bostäder, trots det är det få kommuner som har planer på att bygga just detta under kommande år. Sammanlagt planerar länet i sin helhet att bygga 3 350 studentbostäder under 2015/2016. De kommuner som planerar att bygga flest

¹⁸ Länsstyrelsen i Stockholm. *Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län*. 2015

¹⁹ Länsstyrelsen i Stockholm. *Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län*. 2015

²⁰ Studentbostadsföretagen. *Studboguiden 2015*. 2015

²¹ Länsstyrelsen i Stockholm. *Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län*. 2015

²² Länsstyrelsen i Stockholm. *Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län*. 2015

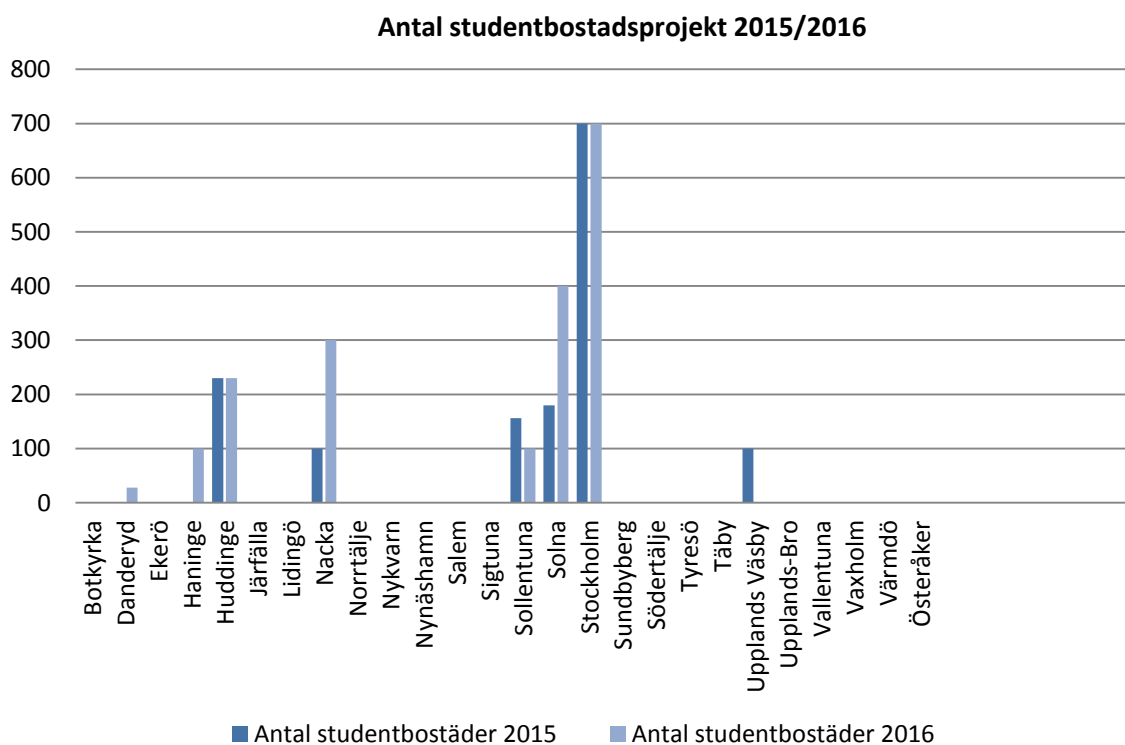
²³ Länsstyrelsen i Stockholm. *Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län*. 2015

²⁴ Länsstyrelsen i Stockholm. *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län*. 2015

²⁵ Länsstyrelsen i Stockholm. *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län*. 2015

²⁶ Länsstyrelsen i Stockholm. *Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län*. 2015

studentbostäder 2015/2016 är Stockholm(1400) , Solna (ca 580), Nacka (400) och Huddinge (460).



Källa: Länsstyrelsen i Stockholm, Bostadsmarknadsenkäten 2015

STUDENTER VILL BO I HELA LÄNET

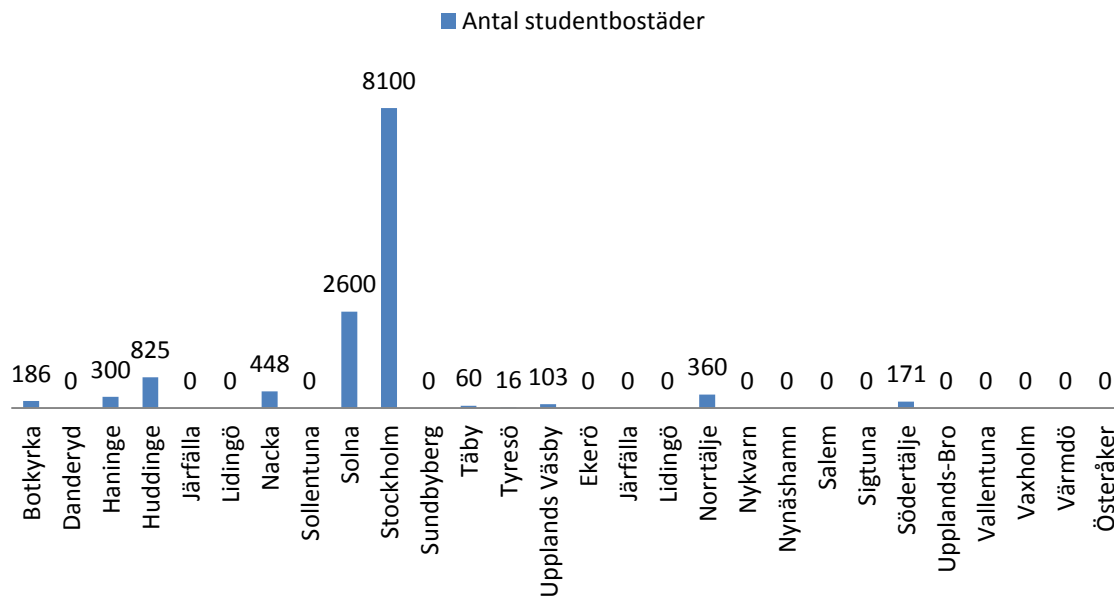
Det är dags att slå hål på mytbildningen om att studenter är bortskämda och bara söker bostäder i innerstaden. När studenter rankar de viktigaste faktorerna vid val av bostad kommer närhet till kollektivtrafik på första plats och närhet till campus på andra plats. En stor del studenter tycker att det är rimligt att resa i mer än en halvtimme från bostaden till sitt lärosäte.²⁷

Mot bakgrund av detta är det också läge för *alla* kommuner i Stockholms län att ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Alla kommuner har studenter därför har alla kommuner också ett ansvar för att studenter ska ha någonstans att bo. Likaså är det nödvändigt med regional planering av utbildningsplatser och studentbostäder för regionens kompetensförsörjning och tillväxt.

²⁷ Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR). *Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär*. 2011



Aktuellt bestånd av studentbostäder i Stockholms län



Källa: Länsstyrelsen i Stockholm, Bostadsmarknadsenkäten

Siffrorna visar tydligt att kommunerna har misslyckats med bostadsförsörjningsansvaret. Flertalet kommuner har idag inga studentbostäder i beståndet trots att det finns studenter i alla kommuner och trots att kommunerna ligger inom rimligt pendlingsavstånd till olika utbildningar i länet.

SSCO undrar varför det inte finns studentbostäder i Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Ekerö, Nynäshamn, Sigtuna, Upplands-Bro, Vaxholm, Värmdö, Österåker, Vallentuna och Sundbyberg?

Ett exempel på en kommun utan studentbostäder där läget är exceptionellt bra är Danderyds kommun. Från Mörby centrum i Danderyd till Stockholms universitet är resvägen 6 minuter med tunnelbana. Danderyd har idag inget befintligt studentbostadsbestånd, men planerar at

bygga 30 studentbostadsrätter.²⁸

ÅTGÄRDER FÖR EN FUNGERANDE STUDENTBOSTADSMARKNAD

STATLIGT STÖD FÖR STUDENTBOSTADSBYGGANDE

Att införa statligt stöd för studentbostäder skulle sätta fart på byggandet. Formen kan se olika ut, exempelvis i form av en byggbonus till de kommuner som prioriterar studentbostäder eller till kommuner som prioriterar billiga bostäder som studenter har råd att bo i. Det kan också vara i form av ett statligt investeringsstöd öronmärkt för byggandet av bostäder för studenter. Det vanligaste argumentet mot statliga investeringar i bostadsbyggandet är att mer pengar till byggbolagen endast ökar bolagens vinstmarginaler och därmed även priset för bostäderna. Produktionen av studentbostäder är dock en alldeles för liten del av den totala bostadsproduktionen för att priserna på marknaden skulle påverkas.

ÖKA STUDENTERNAS BETALNINGSFÖRMÅGA

Hyran utgör den största andelen av studenters kostnader. Dessutom vet vi sedan länge att både hyresnivåer och övriga levnadskostnader är högre i Stockholm jämfört med resten av landet. Genom att öka studenternas betalningsförmåga ökar också studenternas möjligheter att efterfråga fler delar av bostadsmarknaden. SSCO har flera förslag på åtgärder för att öka betalningsförmågan och göra studenter mer konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden: en höjning av studiemedlet, ett mer tillgängligt bostadsbidrag med ändrade åldersgränser och slopade krav på att förutse årsinkomst, anpassade regler för studenter som vill ta bostadslån, sänkta inkomstkrav för hyresrätter samt rimliga hyror för nybyggda studentbostäder.

GÖR ANDRAHANDSMARKNADEN MER TILLGÄNGLIG FÖR STUDENTER

Många studenter står långt ifrån bostadsmarknaden på grund av få ködagar (ålder eller inflyttning) eller låg betalningsförmåga. Detta försvårar för studenter att få ett förstahandskontrakt eller att köpa sig en bostad. I praktiken är även delar av andrahandsmarknaden otillgänglig för studenter.

Andrahandsmarknaden är idag delvis reglerad och delvis oreglerad. Uthyrning av hyresrätter har en reglerad hyressättning medan uthyrning av bostadsrätter har (sedan förra regeringen)

²⁸ Sthlm6000+. *Två av Sthlm6000+ partners inleder samarbete.* 2015-09-01

en i princip oreglerad hyressättning. Andrahandsmarknaden är dessutom otrygg med oseriösa uthyrare, bluffannonser och korta kontrakt.

Vad kan politikerna göra? Eftersom bostadsbristen är akut föreslår SSCO att det temporärt inrättas kommunala andrahandsförmedlingar där annonser granskas utifrån hyressättning, kontraktens längd och uthyrarnas seriositet. Ett positivt exempel på detta är andrahandsförmedlingen *Akademisk kvart* som startades av SSCO och som finansieras av Stockholms stads bostadsförmedling och de fem största lärosätena i Stockholms län. På statlig nivå anser SSCO att reglerna för uthyrning av bostadsrätter behöver ses över för att göra den delen av andrahandsmarknaden mer tillgänglig för studenter.

FÖRÄNDRA REGLER FÖR SKATTER OCH AVGIFTER

Hyresrätten är missgynnad i förhållande till ett ägt boende. Den kommunala fastighetsavgiften är utformad med en och samma avgift per lägenhet, oberoende av lägenhetens storlek, standard eller läge. Detta är oproportionerligt - en fastighet med många små studentbostäder kostar mer än en fastighet med få stora paradvåningar. Fastighetsavgiften slår alltså hårt mot studentbostadsmarknaden som oftast bygger små bostäder. Förvaltningen av studentbostäder är dessutom kostsam, på grund av den höga omsättningen av hyresgäster. SSCO föreslår därför att den kommunala fastighetsavgiften bör avskaffas för studentbostäder. En sådan avgiftslättnad för fastighetsägarna skulle kunna hålla hyrorna nere för studentbostäder.

Beskattningen av bostäder är i nuläget utformad så att det gynnar bostadsrätter. Exempelvis beskattas underhåll och renovering idag olika beroende på om det är en hyresrätt eller bostadsrätt, till fördel för bostadsrätten. ROT-avdraget kan idag användas av egenhemsägare och bostadsrättsföreningar som får skattereduktion vid om- och tillbyggnader samt vid renoveringar. Att införa ROT-avdrag för bostadsföretagen skulle innebära att skattereduktionen även blir gällande för hyresrätter och att det blir en rättvisare balans mellan upplåtelseformerna på bostadsmarknaden.

Fastighetsägare får idag betala 25 procent moms på varor och tjänster vilket driver upp priserna vid nyproduktion och direkt innebär en högre hyra för hyresgästerna. Om momsen istället läggs på hyrorna skulle fastighetsägare kunna göra avdrag för ingående moms, vilket minskar kostnader vid inköp av varor och tjänster för fastighetsägare, och i förlängningen hålls hyrorna nere.

SE ÖVER ÖVERKLAGANDEPROCESSEN

Alltför många byggprojekt bromsas upp av utdragna överklagandeprocesser som dras genom flera instanser. SSCO anser att det finns en rad åtgärder som skulle underlätta överklagandeprocesserna och effektivisera byggandet. För det första måste kommunerna tillföra tillräckliga resurser till den förvaltning som hanterar bostadsprojekt. Eftersom samtliga kommuner har ett underskott på bostäder för studenter bör kommunerna prioritera ärenden

som gäller just dessa bostäder. Många kommuner menar att handläggningstiderna hos länsstyrelsen tar för lång tid. Handläggningstiden för länsstyrelsen bör därför regleras samtidigt som länsstyrelsen behöver få tillräckliga resurser för att processerna ska snabbas på. En tätare kontakt mellan länsstyrelsen och kommunerna skulle kunna leda till färre fällda bygglov och möjliggöra fler bostäder. Överklagandeapparaten behöver ses över för att effektivisera alla instanser.

SSCO anser även att regelverket för överklaganden bör skärpas. Medborgarnas inflytande kontra de folkvalda representanternas inflytande behöver ses över. Likaså behövs även medborgardialogen ses över. I nuläget kan enskilda medborgare överklaga och försena byggprojekt i många år. Det är otroligt kostsamt och bromsar bostadsbyggandet. I många fall kommer överklagandena från den lokala opinionen som av olika skäl motsätter sig byggande i närheten av det egna boendet. Vilka röster hörs vid överklaganden av bostadsprojekt? Är det medborgare med eller utan bostad som överklagar?

FÖRÄNDRA BULLERREGLERNA

Dagens regler kring bullernivåer har fördyrat och förhindrat flera byggprojekt som skulle kunna ge studenter ett boende. SSCO anser att det är nödvändigt att förtäta Stockholm, men med dagens bullerregler är det svårt att bygga nya bostäder. Idag mäts bullernivåer utomhus och inte inomhus, det regelverket borde förändras. Bullerreglerna används utifrån förutsättningen att ett fönster i bostaden ska tillföra bostaden med syre och god temperatur på sommaren. Istället för att mäta bullernivåer från en lägenhet med öppet fönster bör mätningen baseras på att ventilationen är god i bostaden. Många studenter vill bo i en central stadsmiljö och med moderna byggtekniker är det fullt möjligt att bygga bostäder med god ljudmiljö och bra ventilation.

ANVÄND MARK STRATEGISKT

Kommuner äger och förvaltar en stor mängd mark. Det är även kommuner som beslutar om markanvändning, markförsäljning och tomträttsavgäld (uthyrning av mark). Det vill säga, kommuner prioriterar vad som får byggas och till vilket pris kommunens mark säljs eller hyrs ut för. Markmonopolet kan användas strategiskt för att säkra byggandet av studentbostäder. Kommunerna kan exempelvis rabattera markpriset och markanvisa studentbostadsprojekt för att skapa incitament för nyproduktion, vilket sänker byggkostnader och i slutändan håller nere hyresnivåer för studenter.

Statliga bolaget Akademiska hus har nyligen fått ändrade ägardirektiv som tillåter byggande och ägande av studentbostäder. Akademiska hus äger och förvaltar mark och byggnader vid flertalet campus i Stockholm. Studenter efterfrågar campusnära boenden och SSCO vill se fler initiativ likt det studentbostadsprojekt som växer fram på campus på Kungliga tekniska högskolan.

SSCO:S KRAV

”KUNSKAPSLYFTET MÅSTE GÅ HAND I HAND MED ETT STUDENTBOSTADSLYFT”

Regeringen satsar på en omfattande utbyggnad av högre utbildning och andra eftergymnasiala utbildningar. Med tiotusentals nya utbildningsplatser under de kommande åren anser SSCO att regeringen omedelbart behöver satsa på fler studentbostäder för att möta både dagens brist och det ökade behovet framöver. Politiken behöver samordna utbildning och bostäder för studenter. Ett tryggt boende under hela studietiden är avgörande för att klara av studierna och må bra under studietiden. Likaså att det viktigt att motverka snedrekrytering till utbildningarna - det ska inte vara plånbok eller kontaktnät som avgör om du kan tacka ja till en utbildning i Stockholm.

”NU ÄR DET DAGS ATT UTKRÄVA ANSVAR AV KOMMUNERNA”

Bostadsbristen är akut, men endast 11 av länets 26 kommuner har idag studentbostäder. SSCO anser att *alla* kommuner ska ta ansvar och bygga bort studentbostadsbristen, eftersom utbildningarna finns utspridda över hela länet och alla kommuner har studenter. Regionen är beroende av studenter för framtida kompetensförsörjning och tillväxt, men redan under utbildningarna är studenter en resurs och bidrar årligen med ca 6 miljarder kronor till regionen. SSCO anser att två viktiga åtgärder för att stimulera studentbostadsbyggande i hela länet är regional samordning och planering samt att staten utkräver ansvar för bostadsförsörjningsansvaret som delegerats till kommunerna.

”PRIORITERA SMÅ BOSTÄDER MED RIMLIGA HYROR”

Kommunerna behöver bygga och prioritera små lägenheter med rimliga hyror. Studenter har begränsad betalningsförmåga och efterfrågar bostäder med rimliga hyror. Därför är det viktigt att kommunerna prioriterar bostadsprojekt som studenter efterfrågar, annars blir studentbostadsbyggandet poänglöst. SSCO anser att det är orimligt att ta ut mer än 50 procent av studiemedlet i hyra. Vi vill dock betona att SSCO inte rekommenderar hyror omkring 50 procent av studiemedlet, utan att det är gränsen för vad som under särskilda omständigheter kan anses rimligt.

SAMMANFATTNING

Bostadskrisen har gått från nyhet till norm. I över ett decennium har det varit bostadsbrist i hela landet och värst är det i Stockholms län. Vad som saknats under lång tid är politikernas vilja att fullfölja bostadsförsörjningsansvaret. I dag finns det ett underskott på studentbostäder i nästan alla kommuner i Stockholms län och över hälften av kommunerna har *inga* studentbostäder. Samtidigt vet vi att Stockholm förväntas öka med 37 000 invånare per år fram till 2023 och att regeringen satsar på tiotusentals nya utbildningsplatser under de kommande åren.

Alla kommuner har studenter och utbildningarna finns utspridda över hela länet, däremot är beståndet av studentbostäder mycket ojämnt fördelat. Stockholms stad, Huddinge och Solna har flest studentbostäder, medan 15 av 26 kommuner inte har några studentbostäder alls. Varför finns det inga studentbostäder i Danderyd, Sollentuna, Sundbyberg, Ekerö, Järfälla, Lidingö, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Upplands-Bro, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker? SSCO anser att *alla* kommuner ska ta ansvar och bygga bort bostadsbristen. Vi kräver att nationella utbildningsåtgärder ska ske parallellt med regionala studentbostadsåtgärder.

Kommunerna i länet är överens om att det största underskottet är just studentbostäder och små hyresrätter, men det är få kommuner som planerar att bygga just detta. Samtidigt kan vi se några ljusglimtar. Förra året färdigställdes 700 studentbostäder och tillsammans planerar kommunerna att bygga sammanlagt 3 300 studentbostäder år 2016. Det är tyvärr inte tillräckligt för att möta behovet, men förhoppningsvis kan vi nu se en början till förändring.

I den här rapporten presenterar SSCO även resultat ur vår egen undersökning *Student i Stockholm* (utförd av Ipsos). Studenter från de fyra största lärosätena i Stockholm - Stockholms universitet, Södertörns högskola, Kungliga tekniska högskolan och Karolinska institutet - har svarat på frågor om hur det är att vara student i Stockholm. Resultaten visar att endast 19 procent av studenterna bor i en studentbostad. Många studenter är bekymrade över sin bostadssituation och 12 procent menar att konsekvensen är att studieresultaten blir lidande. Under studietiden har över hälften av studenterna behövt byta bostad och 31 procent har tvingats flytta fler än två gånger, ända upp till åtta gånger. Bara 7 procent av studenterna har bostadsbidrag. Den vanligaste anledningen till att studenter inte söker bostadsbidrag är okunskap och för krångliga regler.

SSCO har många förslag på åtgärder för att komma till bukt med bostadskrisen och anser att bostadsbristen kan lösas genom politisk vilja. Vi tror inte att det finns en enkel lösning, utan det behövs en kombination av flera regeländringar, planering och styrning. Några förslag på åtgärder gäller slopad kommunal fastighetsavgift för studentbostäder, ändrade regler för byggföretagens momskostnader, statlig uppföljning av det delegerade bostadsförsörjningsansvaret till kommunerna, ändringar i regelverket för överklaganden, ökade

resurser till handläggning av bostadsprojekt hos kommuner och länsstyrelsen, strategisk användning av mark för studentbostäder, ändrade bullerregler för att möjliggöra förtätning, åtgärder på andrahandsmarknaden med kommunal andrahandsförmedling och regeländringar vid uthyrning av bostadsrätter samt att ge studenter ökad betalningsförmåga.

SSCO kräver:

- Att **regeringens kunskapslyft ska gå hand i hand med ett studentbostadslyft**. Tiotusentals nya utbildningsplatser måste också följas av tusentals fler studentbostäder. Ett tryggt boende under hela studietiden är en viktig förutsättning för att studera.
- Att **alla kommuner måste ta ansvar för studentbostadsbyggandet**. Majoriteten av kommunerna har inga studentbostäder och bara 11 av länets 26 kommuner planerar att bygga fler studentbostäder. Staten behöver följa upp kommunernas bostadsförsörjningsansvar och det behövs en regional stads- och bostadsplanering.
- **Prioritera byggande av små lägenheter med rimliga hyror**. Alla studenter har rätt till ett boende. Med CSN på 9 948 kr i månaden och ett otillgängligt bostadsbidrag anser SSCO att det är nödvändigt att kräva rimliga hyror även för nyproduktion.

KÄLLFÖRTECKNING

Länsstyrelsen i Stockholm. *Bostadsmarknadsenkäten, Stockholms län. 2015*

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2015/rapport-2015-11.pdf>

Länsstyrelsen i Stockholm. *Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län. 2015*

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2015/laget-i-lanet-bostadsmarknaden-2015-webb.pdf>

Statistiska centralbyrån (SCB). *Kvartals och halvårsstatistik. Kommun, län och riket. Befolkningsstatistik. Augusti 2015*

http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Kvartals--och-halvarsstatistik---Kommun-lan-och-riket/385459/

Sthlm6000+. *Om oss. 2015-09-01*

<http://sthlm6000.se/om/>

Sthlm6000+. *Två av Sthlm6000+ partners inleder samarbete. 2015-09-01*

<http://sthlm6000.se/2015/08/tva-av-sthlm6000-partners-inleder-samarbete/>

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB). *Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm som kunskapsregion. 2014*

<https://www.sssb.se/wp-content/uploads/SSSB-bostadsrapport-20141.pdf>

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB). Dokument från SSSB. Statistik jan - maj 2015. Mejl 2015-08-17.

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB). *Om Stockholms studentbostäder. 2015-09-01*

<https://www.sssb.se/om-oss/>

Stockholms byggmästareförening. 2015-09-01

<http://www.etthusblirtill.nu/>

Stockholms läns landsting. Regionplanekontoret. *Stockholmsregionen som kunskapsregion. 2009*

http://www.trf.sil.se/Global/Dokument/publ/2009/2009-9_R_Stockholmsregionen_kunskapsregion.pdf

Stockholms läns landsting, Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR). *Stockholmsstudenternas bostadssituation och bostadskarriär. 2011*

Stockholms stads bostadsförmedling. *Bostadskön i siffror. Statistik från 2014. 2015-09-01*

<https://bostad.stockholm.se/statistik/>

Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO). *Student i Stockholm. Undersökning beställd från Ipsos. 2015*

Studentbostadsföretagen. *Studboguiden 2015. En genomgång av studentbostadssituationen på landets studieorter. 2015*

<http://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2015/08/Studboguiden-2015.pdf>

Studentbostadsföretagen och SSSB. *Studentbostäder - en förutsättning för tillväxt. 2015*

<https://www.sssb.se/wp-content/uploads/SBF-o-SSSB-2015-Studentbost%C3%A4der-en-f%C3%B6ruts%C3%A4ttning-f%C3%B6r-tillv%C3%A4xt.pdf>

Publicerad 2015-09-03



SSCO
Stockholms
studentkårers
centralorganisation

STOCKHOLMS STUDENTKÅRERS CENTRALORGANISATION

www.ssko.se

Twitter/Instagram/Facebook: SSCO1896

Besöksadress:

Studentpalatset, Norrtullsgatan 2
Stockholm

