



Jan Lind
Administrativa avdelningen
08-508 264 71

Studentbostäder i Stockholm – utredningar, statistik och aktuella projekt m.m.

Studentbostäder i fokus

Antalet studenter och behovet av studentbostäder i bl.a. Stockholm är uppmärksammat i olika sammanhang.

Boverkets studentbostadsrapport

I december 2009 presenterade Boverket, efter ett regeringsuppdrag, rapporten ”Student söker bostad” med en översyn av studenternas bostadssituation på olika orter.

Enligt Boverket har stora ungdomskullar och situationen på arbetsmarknaden medverkat till att fler påbörjar högskolestudier. Flera av de stora universiteten och högskolorna är belägna i storstadsområden och andra tillväxtregioner som enligt Boverket har haft brist på bostäder under större delen av 2000-talet. Den ökade tillströmningen av studenter anges innebära att bristen på bostäder ökar. Aktörer på dessa orter bedömer enligt Boverket att efterfrågan på högre utbildning kommer att vara fortsatt hög. Det rör sig enligt verket inte om en tillfällig ökning av antalet studenter på grund av ungdomspuckeln eller den nuvarande lågkonjunkturen, utan om ett långsiktigt behov av bostäder som är direkt riktade mot studenter.

I Stockholms län uppges finnas 80 000 registrerade studenter. I regionen finns 20 högskolor eller universitet. Antalet studentbostäder i länet anges till 12 000 varav 7 700 i Stockholms stad.

I rapporten tas upp en rad olika sätt för att förbättra studenternas situation. Huvudsakligen gäller de att stimulera efterfrågan eller utbudet.

För att öka utbudet av bostäder för studenter på de orter det finns en permanent brist, är det enligt verket viktigt att både det ordinarie bostadsbyggandet och byggandet av studentbostäder ökar.

Från studentbostadsföretagen hävdar man enligt Boverket att det i dagsläget är ekonomiskt omöjligt att bygga studentbostäder, eftersom det är dyrt att producera små bostäder. Verket anser därför att det finns skäl att utreda alternativa lösningar för att öka produktionen av bostäder för studenter.

Universiteten och högskolorna har i dag enligt lag inte rätt att engagera sig i studentbostäder, förutom inom ramen för internationella utbytesprogram. Ett sätt att öka utbudet av bostäder för studenter är enligt Boverket att i enlighet med Autonomiutredningens förslag ge lärosätena rätt att tillhandahålla bostäder för studenter och forskare. I den i mars 2010 presenterade propositionen ”En akademi i tiden - ökad frihet för universitet och högskolor” ingår att regeringen avser se över möjligheterna för universitet och högskolor att engagera sig i studentbostäder.

Högskoleverkets studentstatistik

I en statistisk analys den 26 februari 2010 konstaterar Högskoleverket att det skedde en kraftig ökning av antalet studenter 2009. Antalet helårsstudenter i hela landet ökade till nästan 300 000, en ökning om 8 procent jämfört med föregående år. Efter tre år med förhållandevis lågt studentantal är enligt verket den sammanlagda utbildningsvolymen åter i nivå med den kapacitet som statens medelstilldelning till universitet och högskolor medger.

Efterfrågan på utbildning varierar över åren och påverkas bl.a. av konjunkturläget och storleken på ungdomskullarna. Det är en förklaring till det höga studentantalet 2009 och mycket talar enligt högskoleverket för en fortsatt stark efterfrågan innevarande år. När ungdomskullarna snart minskar och konjunkturläget förbättras minskar förmodligen, enligt verket, efterfrågan igen.

RUFS 2010

Förslaget till Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010 – Så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion, godkändes av landstingsfullmäktige den 11 maj 2010. I planen anges bl.a. att allt pekar på att det kommer att bli stor brist på högutbildad arbetskraft och att den högre utbildningen behöver byggas ut. En tillräcklig tillgång på lägenheter som studenter efterfrågar och har råd att bo i anges vara av betydelse för regionens möjligheter att utbilda tillräckligt många för den växande arbetsmarknaden. Planen anger också att en förändring av incitamentsstrukturen kan behövas för att en tillräcklig produktion av hyresrätter eller bostäder för särskilda grupper, till exempel studentbostäder, ska komma till stånd.

Studentkårernas m.fl. önskemål och några aktuella politiska besked
TCO i samarbete med Stockholms universitets studentkår SUS presenterade den 16 september 2009 en granskning av bostadsbristen för unga och studenter. Slutsatsen av studien var att det behöver byggas fler bostäder anpassade till ungas och studenter behov. TCO och SUS ansåg bl.a. att staten måste ta ett ansvar för bostadspolitiken och stimulera byggandet av lägenheter för unga och studenter, att möjligheten för högskolor och universitet att bygga och tillhandahålla studentbostäder bör utredas och att kommunerna måste bli bättre på att ta sitt bostadsförsörjningsansvar.

SUS lade den 19 januari 2010 fram sin sammanställning ”Bokslut i bostadsfrågan” med slutsatsen att bostadskrisen för studenter kan lösas bara viljan finns. Den avslutande frågan var: Vad tänker nuvarande majoritet göra för att åtgärda det låga byggandet under rådande mandatperiod och hur tänker oppositionen möta studenternas behov?

Socialdemokraterna i Stockholms stad och län och Stockholms Studentkårers Centralorganisation SSCO presenterade nyligen ett s.k. handslag om en satsning på minst 3 000 nya studentbostäder under nästa mandatperiod.

Den 20 maj 2010 överlämnade borgarråden Sten Nordin (m) och Joakim Larsson (m) ett s.k. studentpaket till SSCO med 4 100 nya studentlägenheter i Stockholm på några års sikt.

Studentbostadsbyggandet de senaste åren

Enligt SCB färdigställdes i hela landet 1 911 studentbostäder 2006. År 2007 färdigställdes 909 och 2008 1 614 studentbostäder. Färdigställandet minskade 2009 till 1 258 lägenheter i hela landet. Enligt SCB färdigställdes 2009 inga studentlägenheter i bl.a. Stockholms län.

Studentbostäder har länge varit prioriterade av Stockholms stad. År 2002 fick AB Svenska Bostäder ett särskilt ansvar för att se till att produktionen av studentbostäder i staden kommer till stånd. År 2004 inrättade kommunstyrelsen en genomförandegrupp för studentbostäder inom det dåvarande s.k. 20K-projektet. Aktiviteter i form av bl.a. markanvisningar avseende stadens mark, planläggning och stadens och andras engagemang som byggherrar, har resulterat i att 3 400 studentbostäder färdigställts genom ny- och ombyggnad i Stockholm under de senaste tio åren med följande årliga fördelning (källa USK:s byggregister).

År	2000	2001	2002	2003	2004
Antal lgh	144	0	1 424	128	296

År	2005	2006	2007	2008	2009
Antal lgh	120	31	1 118	139	0

Bifogade förteckning tar upp de färdigställda projekten mer i detalj.

Under åttaårsperioden 2002-2009 markanvisade staden projekt med totalt 1 130 studentbostäder, dvs. i genomsnitt ca 140 lägenheter per år på stadens mark. De flesta projekten är numera genomförda, något har inte kunnat genomföras och för några projekt återstår planläggning m.m. Det kan också noteras att ett av projekten har markanvisats två gånger, först till en och sedan till en annan byggherre.

Utöver de projekt för vilka fattas markanvisningsbeslut förekommer även att staden medverkar till tillkomsten av studentbostäder på fastigheter som redan är upplåtna med tomträtt och där tomträttshavaren begär stadens medgivande att få göra tillbyggnader.

Tillfälliga studentbostäder

Ungefär 1 030 av ovannämnda 3 400 studentbostäder var tillfälliga såsom de som uppfördes av AB Svenska Bostäder år 2000 och 2002 i Kista på fastigheten Akalla 4:1. Samtliga 144 lägenheter inom det första området togs bort för ett par år sedan i samband med gatuutbyggnader. Det andra området med 312 lägenheter är under avveckling eftersom den planerade reguljära bostadsbebyggelsen nu närmar sig ett genomförande.

Även de 510 lägenheterna i kvarteret Proppen i Hammarby Sjästad, som uppfördes av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder år 2002, var tillfälliga. Efter att de togs bort finns sedan 2006 med stadens medverkan ca 280 av dessa lägenhetsmoduler i Sickla i Nacka. Staden blev tvungen att bära en hel del olönsamma investeringar i samband med provisoriet.

År 2004 färdigställdes 68 studentbostäder med tillfälligt bygglov, avsedda för internationella studenter, med KTH:s medverkan i närheten av Albanova fysikcentrum i kanten av Albano. Standarden var begränsad och projektet var enligt KTH av olika skäl ingen optimal lösning. KTH har nu dragit sig ur projektet. Framtiden för dessa modulbostäder, som ägs av ett privat företag som har ett kortfristigt arrendeavtal med markägaren Akademiska Hus, är oviss.



Stockholms Studentkårers Centralorganisation SSCO har uttryckt tveksamhet till tillfälliga studentbostäder. Inför inrättandet av den särskilda genomförande-gruppen för studentbostäder 2004 menade SSCO att kommuner medverkar till fördyrande projekt i de fall man medger tillfälliga lov för studentbostäder, eftersom de belastas med korta avskrivningstider (gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2004-03-19).

Exploateringskontoret har nyligen i ett motionsyttrande deklarerat en positiv grundinställning till att mark som är avsedd för framtida exploatering för permanenta bostäder eller andra ändamål tillfälligt används för ungdoms- eller studentbostäder. Men frågan om en sådan tidsbegränsad, men ändå tämligen långvarig, markanvändning är lämplig, måste övervägas noga från fall till fall.

Många studentbostadsaktörer planerar nu för fler studentbostäder i Stockholm

I Stockholm finns flera företag som är engagerade i produktion och förvaltning av studentbostäder.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder SSSB uppger på sin hemsida att företaget har närmare 30 bostadsområden runt om i Stockholm. Under perioden 2000-2009 anger stiftelsen att man skapade över 1 000 nya bostäder. Enligt årsredovisningen för 2008 hyr företaget ut cirka 7 900 bostäder varav 7 700 tillhör egna beståndet och 200 bostäder är inhyrda. SSSB ser enligt årsredovisningen ett stort behov av att bygga fler studentbostäder i Stockholm för att kunna möta den snabbt växande efterfrågan. Höga produktionskostnader och borttagandet av både räntebidrag och investeringsstimulans sägs tyvärr försvåra en expansion. SSSB uppger dock att man kommer att arbeta vidare med möjligheterna att expandera både inom eget bestånd samt genom nyförvärv och nyproduktion, om de ekonomiska förutsättningarna finns.

Vid överläggningar mellan exploateringskontoret och SSSB har stiftelsen uppgett att det på studentbostadsmarknaden i Stockholms län idag finns 12 300 bostäder varav SSSB:s bestånd på 7 900 bostäder motsvarar 64 procent av marknaden.

I ett pressmeddelande i mars 2010 uppger stiftelsen att dess vision är att bygga totalt 2 000 nya studentbostäder fram till 2020. Företaget planerar nu för bl.a. 80 nya lägenheter genom tillbyggnad på det befintliga studentbostadshuset Idun på stadens mark i kvarteret Skålen vid Norra Stationsgatan i Vasastaden.

Stiftelsen eftersträvar även att göra tillbyggnader vid sina befintliga studentbostadsområden Jerum vid Studentbacken på Gärdet och Nyponet/Domus vid Körsbärsvägen nära Tekniska Högskolan.

På Lappkärrsberget på Norra Djurgården – SSSB:s största område med 2 200 studentlägenheter – har stiftelsen ambitionen att genom förtätning tillskapa 600 nya studentlägenheter huvudsakligen på stiftelsens egen mark. Planarbete har inletts.

Exploateringsnämnden beslutade den 25 mars 2010 om två markanvisningar för studentbostäder. Vid kvarteret Orkanen längs Simrishamnsvägen i Björkhagen anvisades mark för 140 studentbostäder till SSSB. Mellan Tallkrogsvägen och tunnelbanan i Tallkrogen fick Byggnads AB Abacus en tidigare markanvisning för 16 radhus ändrad till 125 studentbostäder.

AB Svenska Bostäder har enligt sin hemsida idag ca 750 studentlägenheter runt om i Stockholm. De ligger i Hammarby Sjöstad, Kista, vid Roslagstull, på Liljeholmen, Kungsholmen och Södermalm. Studentskrapan på Södermalm, där 415 studentlägenheter tillkom 2007 genom ombyggnad, övergick 2008 från Svenska Bostäder till AP Fastigheter tillsammans med 61 studentbostäder i intilliggande nybygge.

Svenska Bostäder planerar för nya studentbostäder i bl.a. kvarteret Plankan vid Hornstull. I ett aktuellt planförslag ingår kompletteringsbebyggelse på stadens mark med bl.a. 50 studentbostäder. Byggstart beräknas ske 2012.

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden anvisade den 8 mars 2005 mark för 240 studentlägenheter i Norra Djurgårdsstaden – 200 lägenheter till Svenska Bostäder (efter att SSSB tackat nej till tidigare markanvisning) och 40 lägenheter till ByggVesta AB. Dessa studentbostäder beräknas kunna byggstartas tidigast omkring 2012-2013.

Svenska Bostäder fick den 10 juni 2003 markanvisning för 50 små lägenheter, lämpliga som studentbostäder, vid Knypplerskevägen i Åkeshov. Detta och andra projekt i närheten vilar p.g.a. närheten till Åkeshovs reningsverk. På länsstyrelsens begäran utreder staden hur lukt m.m. kan åtgärdas. I markanvisningsavtalet anges endast bostäder och det är tveksamt om Svenska Bostäder avser använda denna markanvisning för studentbostäder.

I budgeten för 2010 fick Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i uppdrag att bl.a. skapa en gemensam förmedling av studentbostäder i Stockholm. I denna gemensamma förmedling deltar nu Svenska Bostäder, Micasa och Vasakronan.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, som främst äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter, har även drygt 250 studentlägenheter. De är fördelade på fyra fastigheter i Akalla-Kista, Midsommarkransen-Hägersten, Nockebyhov-Bromma och Vårberg-Skärholmen.

Studentskrapan med 476 studentlägenheter ägs numera av Vasakronan AB. Även 189 studentlägenheter som tillkom 2007 genom ombyggnad av Ericssons gamla kontor vid Telefonplan i Midsommarkransen ingår i Vasakronans bestånd av studentbostäder. Dessa är inte medtagna i USK:s bifogade statistik.

Nu planeras ytterligare studentbostäder i Midsommarkransen. ALM Equity AB har nyligen fått bygglov för ombyggnad av tidigare kontor vid Tellusborgsvägen nära Telefonplan till 255 lägenheter 1-3 rok. De allra flesta är ettor. Hösten 2009, efter att ALM förvärvat fastigheten, uppgav företaget vd till tidningen Fastighetsaktien att avsikten är att bygga om fastigheten till bostäder lämpade för ungdomar och förstagångsköpare. Ambitionen var att boendekostnaden ska konkurrera med kostnaderna i dagens studentbostäder. Sälj- och byggstart för bostadsrättsföreningen Insteget är planerat till april 2010.

I mars 2004 fick Järntorget Mark- och Byggnads AB markanvisning av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden för 71 studentlägenheter vid Valborgsmässövägen nära Telefonplan. Efter svårigheter att få ekonomi i projektet försökte Järntorget att istället göra ett äldreboende på platsen. Men detta föll av olika skäl varefter bolaget och staden enades om att återgå till studentbostäder. En nu aktuell bygglovansökan innehåller 63 studentbostäder.

En annan aktör som också planerar för fler studentbostäder är statliga Akademiska Hus. I maj 2004 tecknades ett samarbetsavtal mellan Stockholms stad genom gatu- och fastighetsnämnden, Akademiska Hus i Stockholm, Jernhusen AB och AB Svenska Bostäder avseende exploatering inom Albano med universitets- och institutionslokaler samt studentbostäder. Avtalet grundades på ett förslag till program för Albano som arbetats fram av parterna och stadsbyggnadskontoret. Planprogrammet godkändes i maj 2004 av stadsbyggnadsnämnden.

Akademiska Hus har sett en möjlighet att med Albano f.d. industriområde skapa ett campusområde som ska utgöra ett nav mellan Stockholms universitet och

KTH, på sikt även Karolinska institutet. I den nya översiktsplanen för Stockholm och i den fördjupade men ej lagakraftvunna översiktsplanen för Nationalstadsparken redovisas Albano som ett förändringsområde med tät bebyggelse och en knutpunkt mellan dessa universitet. Stadsbyggnadsnämnden uppdrog i februari 2009 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planprogramarbete för Albano och Teknikhöjden i Vetenskapsstaden inom Nationalstadsparken. Området föreslås bli omvandlat till universitets- och högskoleområde – institutionsbyggnader med inslag av student- och forskarbostäder. Förslaget innebär en revidering av 2004 års program.

I maj 2009 fick Svenska Bostäder markanvisningar av exploateringsnämnden för student- och forskarbostäder i Vetenskapsstaden om ca 150-200 lägenheter inom Teknikhöjden samt en ändrad placering samt utökning inom Albano till ca 200 lägenheter.

Det kan också nämnas att i en av Akademiska Hus och KTH framtagen utvecklingsplan ”KTH Campus – Boende 2009” tecknas en vision av ett levande campus som innehåller ett stort antal forskar- och studentbostäder. I en översiktlig plan finns förslag om runt 500-700 lägenheter på olika ställen inom hela KTH:s område. Bland de hustyper som studerats övergripande ingår bl.a. ett skissförslag kallat containerhuset som avses visa på möjligheterna att bygga billigt med staplade containrar.

Intill Alviks tunnelbanestation finns på stadens fastighet Akka 10 det 16 våningar höga s.k. KFUM-huset som ursprungligen byggdes för studentbostäder men nu rymmer hotell. Efter önskemål från tomträttshavaren Fastighets AB Assar om att återställa en del av huset till studentbostäder och från olika byggherrar om förtätning i området har programsamråd genomförts. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2010 att detaljplaneförslag ska upprättas innebärande bl.a. återskapande av ca 120 studentlägenheter i KFUM-huset. Vid de överläggningar som exploateringskontoret härefter haft med Fastighets AB Assar har framkommit önskemål om att eventuellt förändra projektet och reducera antalet studentlägenheter.

Enligt ett pressmeddelande den 12 maj 2010 från borgarrådet Kristina Alvendal har Stockholms stad och fastighetsägaren Skandinavisk Fastighetsfond AB kommit överrens om att planera för 1 500 nya studentlägenheter på en äldre industrifastighet i Bromsten nära Spånga station. Lägenheterna avses bli 20 kvadratmeter stora och planeras stå klara 2012. Bolagets vd uppger i pressmeddelandet att med

ett rationellt byggande ska hyrorna hållas på en nivå som studenter kan betala. Stadsbyggnadskontoret kommer att inleda programarbete.

Ett exempel på en tänkbar tillbyggnad på en befintlig studentbostadsfastighet finns i Norra Ängby. Stiftelsen Nykterhetsvännernas studenthem i Stockholm begärde år 2001 planändring av sin tomträttsfastighet Bärnstenssmicket 1 för att kunna bygga ytterligare ca 80 studentlägenheter på tomträten. På fastigheten fanns sedan tidigare fyra byggnader med sammanlagt 254 studentlägenheter. Den nya byggnaden skulle uppföras helt inom tomten, i huvudsak på del av befintlig parkeringsplats. Tomträtthavaren skulle bekosta projektets alla delar.

Gatu- och fastighetsnämnden var i sitt detaljplaneyttrande den 19 februari 2002 positiv till dessa studentbostäder. Detaljplanen vann efter överklagande laga kraft den 9 oktober 2003. Styrelsen för stiftelsen har därefter ändrat ståndpunkt och vill av ekonomiska skäl inte genomföra bygget. Staden har under flera år försökt få tomträtthavaren att starta bygget men har inte fått något gensvar.

Ytterligare en aktör som bör nämnas i sammanhanget är Stiftelsen Hotellhem i Stockholm som tillhandahåller bl.a. ungdomsbostäder för ungdomar mellan 18 och 28 år som av olika skäl inte kan bo kvar hemma eller som inte kan få en egen bostad eller studentlägenhet. Stiftelsen har enligt sin hemsida ca 680 ungdomsbostäder, bl.a. Skarpnäcks ungdomsbostäder med 25 lägenheter som tillkom 2005 i form av ett särskilt utvecklingsprojekt och genom ombyggnad av kontorslokaler i regi av AB Stockholmshem.

AB Stockholmshem har till uppgift att bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet. Stockholmshem planerar för närvarande en omfattande nybyggnation på fastigheten Grimman 6 på Södermalm där Hotellhem idag har ca 170 ungdomsbostäder. Detaljplanearbete har påbörjats. För att kompensera de bostäder som ska rivas planerar Stockholmshem och Hotellhem för en ersättning med ca 315 nya bostäder i kvarteret Bjällerkransen i Västertorp. Storleken på projektet bestäms av den blivande detaljplanen. Byggstart planeras till 2012.

Stockholm Stadshus AB har tillsammans med Stockholms Hamn AB utrett möjligheterna att till höstterminen 2010 hitta ett läge i Stockholms innerstad för ett fartyg med studentbostäder. Två förslag har arbetats fram, Kolkajen vid Hjorthagen och Värtahamnen vid Södra Värtan. Ansökan om tillfälligt bygglov (fem år) har lämnats in till stadsbyggnadskontoret för båda alternativen. Ansökningarna har nyligen remitterats till exploateringskontoret.



Det pågår alltså sedan länge många aktiviteter hos flera aktörer för att få till stånd fler studentbostäder i Stockholm och inte minst i närheten av stadens universitet och högskolor.

En summering av de studentbostäder som nu, enligt vad exploateringskontoret känner till, befinner sig i olika idé-, planerings- och genomförandefaser ger vid handen att det handlar om runt 3 700-3 900 lägenheter i staden. Alla dessa kommer sannolikt av olika skäl inte att förverkligas. Det kan t.ex. bli förändringar i samband med detaljplaneläggningen.

I den angivna summan har inte medräknats SSSB:s planer för Jerum och Nyponet/Domus, ALM:s bostadsrätter i Midsommarkransen, Svenska Bostäders markanvisning i Åkeshov, Akka 10, Bärnstenssmicket 1, studentbostadsfartyget och ändringarna av Hotellhems bestånd.
