



Handläggare: Staffan Lorentz  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 50826081  
staffan.lorentz@gfk.stockholm.se

2004-03-19

Dnr 04-511-813:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Genomförandegrupp för Studentbostäder. Skrivelse från Roger Mogert (s)**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på skrivelsen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Roger Mogert (s) har i skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-02 angivit att Stockholm måste stärka sin position som attraktiv studieort genom att staden tar ansvar för att studenternas bostadssituation förbättras.

Kontoret har i samarbete med de ledande aktörerna på studentbostadsmarknaden inventerat nuläge, kösituation och kommande projekt. Kontoret avser föra en diskussion om stadens åtaganden med byggherrarna. Kontoret avser under våren kalla samman en grupp studentbostadsaktörer för att vidareutveckla samarbetet i syfte att stärka Stockholms position som studieort och för att förbättra studenternas bostadssituation. Kontoret menar dock att om en permanent genomförandegrupp skall inrättas så skall den ligga under kommunstyrelsen.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Roger Mogert (s) har i skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden 2004-03-02 angivit att Stockholm måste stärka sin position som attraktiv studieort genom att staden tar ansvar för att studenternas bostadssituation förbättras.

Roger Mogert (s) skriver att Stockholm måste systematiskt bygga bort kön till studentbostäder i staden, och att en genomförandegrupp bör tillsättas för att underlätta detta arbete. Till gruppens arbete bör alla professionella aktörer på studentbostadsmarknaden inbjudas att delta. Roger Mogert (s) skriver att gruppen torde som sin huvuduppgift kunna ha följande:

- Att göra en inventering av behovet av nya studentbostäder och ställa detta i relation till behovet av nya hyresrätter.
- Att ta fram möjliga markområden lämpliga för tillfälliga studentbostäder.
- Att i samverkan med studenterna påskynda framtagandet av lämplig mark för permanenta studentbostäder.

### Analys

Kontoret har i samarbete med SSCO, Stockholms Studentkårers Centralorganisation samt SSSB och Svenska Bostäder, de två största aktörerna på studentbostadsmarknaden inventerat behovet av nya studentbostäder.

#### *-Fakta*

Samtliga fakta är tagna ur Stockholms Studentkårers Centralorganisations (SSCO) studie 2002-09-12 "Studentbostäder i storstäder- bostadsbrist och studentbostadskris", samt genomgång av pågående och planerade projekt på gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret.

#### *-Antal studenter i Stockholm*

I Stockholms län finns ca 80 000 studenter som bedriver eftergymnasiala studier och är medlemmar i studentkårer anslutna till SSCO, Stockholms Studentkårers Centralorganisation. Dessa studerar inte bara på skolor inom Stockholms kommun, utan även i Solna, Huddinge, Nacka, Södertälje mm.

Studenterna i Stockholm bor enligt SSCO:s bostadsundersökning (020415) enligt följande:

Egen hyresrättslägenhet	23,5%
Studentbostad	16,8%
Egen bostadsrätt	16,6%
Hos föräldrar	16,4%
2:a eller 3:e hand	9%
Hos släktingar eller bekanta	3%
Inackorderad	3%
Hos kompis	2,5%

Av studenterna har 30% fått sin bostad via kontakter, 16% är förmedlade som studentbostad och 6,3% via bostadsförmedlingen.

*- Antal studentlägenheter*

Ett antal aktörer finns på studentbostadsmarknaden i Stockholmsområdet. SSSB och Svenska Bostäder är de dominerande hyresvärdarna inom Stockholms stad. Utöver dessa finns ca 25 övriga aktörer såsom kommunala bostadsbolag, kyrkor, nykterhetsorganisationer och privata aktörer, som hyr ut studentlägenheter både inom staden och utanför.

Det totala antalet studentbostäder i Stockholmsområdet uppgår till ca 10 500 lägenheter. Av dessa är ca 900 Svenska Bostäders och 7 800 SSSB:s. Av det totala antalet studentlägenheter finns ca 6 500 inom Stockholms stad. Ett tillskott på ca 40% är planerat i dagsläget. Dessa utgörs av pågående projekt, ”planerade säkra projekt” och ”möjliga projekt”.

I de nu kända projekt som sker på stadens mark, genom markanvisningar till byggherrar mm finns ca 1 800 planerade studentlägenheter, med inflyttning från 2004-2007. Av dessa är ett antal i nuläget osäkra i omfattning och tid.

Att nämna så planerar Svenska Bostäder för följande studentbostäder:

Sickla Park	60 lägenheter	Inflyttning 2005
Sjöstadsporten, Hammarby	84	” 2005
Ruddammen, Roslagstull	150	” 2006
Södersjukhuset	150	” 2006
Albano	200	” 2006
Studentskrapan	500	2006/2007

*-Tidigare produktion*

Sedan år 2000 har mellan 400 och 1500 nya studentbostäder tillkommit per år i Stockholmsområdet. Detta har skett både i reguljära projekt, via omvandling av lokaler och vårdboenden samt i form av temporära lösningar med tillfälliga bygglov.

**Samråd- synpunkter från aktörer på studentbostadsmarknaden**

*-Svenska Bostäder*

Bolaget har idag ca 4 000 köande till sina ca 900 studentbostäder. Erfarenhet från bolagets egna och SSSB:s uthyrningsverksamhet påvisar att det är mycket luft i kön, trots att man inte får köa om man redan har en studentbostad. Orsaken till långa köer är att många köar tills de får det boende de önskar och står kvar i kön och hela tiden väntar på bättre alternativ. Många studenter tackar dessutom nej, eftersom de söker olika utbildningar och flera studentbostäder samtidigt.

De faktorer som reglerar efterfrågan är läge, hyresnivå, närhet till kommunikationer, skola och centrum.

Bolaget anger att det därför är viktigt att kontinuerligt stämma av prognoser för antal studerande och antal planerade studentbostäder.

Bolaget som även bygger reguljära hyresrätter bedömer själva vad som är lämpligt för respektive kategori i varje enskilt projekt. En fördel är om bostäderna fungerar för flera kategorier.

*-Stiftelsen Stockholms Studentbostäder*

SSSB har 7922 lägenheter, varav nästan ingen finns till uthyrning direkt. Kötiden för studentbostad är en månad. Man får stå i kö, även om man redan hyr en bostad via SSSB.

SSSB uppger i dagsläget att deras bestånd är tillfredsställande, avseende kötider, antal lediga lägenheter mm. I deras byggplaner inryms det ökade behovet av studentbostäder. Problemet med att bygga bort kön, anger de, är inte att kunna hitta platser att bygga på, utan att kunna bygga så kostnadseffektivt att bostäderna verkligen efterfrågas. Studenternas betalningsvilja i kombination med höga hyror i nyproduktion gör att köerna består.

*-Stockholms Studentkårers Centralorganisation*

SSCO organiserar Stockholms 58 medlemskårer som totalt samlar ca 80 000 studenter. SSCO har gjort en omfattande studie av studenternas bostadssituation: "Studentbostäder i storstäder- bostadsbrist och studentbostadskris" 2002-09-12.

SSCO menar att man måste ha som målsättning att bygga bort köerna, och erbjuda åtminstone en tredjedel av studenterna en studentbostad. De menar att man skulle behöva bygga 27000 studentlägenheter, eller åtminstone 1000 studentlägenheter om året i femton år för att bygga bort den mest akuta krisen. Studien visar att många väljer bort Stockholm som studieort på grund av problemen att finna bostad här.

De menar vidare att man inte kan bygga bostäder till vilka kostnader som helst, då studenterna ofta har en ansträngd ekonomi. Dagens nyproduktion leder i många fall till studentbostäder som de studerande uppger att de inte kan efterfråga på grund av ekonomiska skäl.

Bristen på bostäder hänger samman med att ingen ansvarig politiker tar itu med den sammanhängande problembilden, menar SSCO. De sammanställer ett flertal skäl till varför studentbostadsbristen uppkommit, bl a dyra byggkostnader, låg politisk prioritet, brist på mark, bättre avsättning på andra sorters bostäder, höga skatter, långa planprocesser mm.

De förslag som SSCO påvisar för att öka byggandet av studentbostäder genom att sänka kostnaderna handlar om att sänka produktionskostnaderna, sänka byggmomsen, skapa rationaliseringsvinster vid stora produktioner, höja investerings-, och räntebidraget, minska byggnadernas tillkommande ytor samt minska WC, - och köksytor samt sänka tomträttsavgälder.

**Stadens åtaganden**

I kontorets åtaganden ingår att intensifiera arbetet med att hitta platser för att bygga studentbostäder. Kontoret arbetar redan idag med byggherrarna både avseende reguljära projekt, ombyggnader och temporära studentbostäder med tillfälliga lov.

Vad gäller de ekonomiska förutsättningarna att bygga bort köerna så kan staden i stort bara påverka tomträttsavgälder/markpriser och exploateringsåtgärder, samt de krav på bostadsbyggnaderna som ställs i planprocess och bygglov bl a utformning, tillgänglighet mm. Att notera är att SSCO menar att kommuner medverkar till fördyrande projekt i de fall man medger tillfälliga lov för studentbostäder, eftersom de belastas med korta avskrivningstider.

Att säkerställa att ett projekt verkligen ger ett tillskott och förbättrar studenternas boendesituation är inte heller helt enkelt. I detaljplaner anges bara att marken får användas för "bostäder", inte just studentbostäder. I bland annat markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren regleras att bostäderna skall upplåtas till studerande, men detta är svårt för staden att verkligen följa upp.

Kontoret avser föra en diskussion om stadens åtaganden med byggherrarna. Kontoret avser under våren kalla samman en grupp studentbostadsaktörer för att vidareutveckla samarbetet i syfte att stärka Stockholms position som studieort och för att förbättra studenternas bostadssituation.

Kontoret menar vidare att, med åtanke av de få element i arbetet med att bygga bort studentbostadsbristen som gatu- och fastighetskontoret kan påverka, så bör en eventuell kommande genomförandegrupp ligga under kommunstyrelsen.

#### **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på skrivelsen.

**SLUT**