

Bygg för unga och studenter

Det socialdemokratiska löftet till Stockholms unga och studenter är att vi ska bygga 12 000 hyresrätter anpassade för unga och studenter till 2020, varav hälften ska vara studentbostäder.

Stockholm är Sveriges största student- och universitetsstad. Här finns 17 av landets främsta högskolor och universitet och här studerar årligen 80 000 studenter inom allt från konst och formgivning till civilingenjörer och lärare. Detta stora utbud av högklassiga utbildningar och studenter inom en stor bredd av områden utgör Stockholms främsta styrka, i dag och i framtiden. När PWC jämför städer i sin studie Cities of Opportunity hamnar Stockholm i topp när det gäller tillgången på högutbildad arbetskraft.

Det är positivt att många vill studera i Stockholm. Men den vardag som studenterna möter i Stockholm är svår. Till att börja med är bostadsbristen i Stockholm katastrofal. Den är inte bara ett problem för den enskilde studenten utan också ett problem för hela Stockholm. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm identifieras bostadsbristen som ett av de enskilt största hindren för Stockholm som kunskapsregion. Trots löften om 4 400 nya studentbostäder i Stockholms stad har enbart 162 nya byggts under den senaste mandatperioden.

Bakgrund

Under de senaste åren har situationen på Stockholms bostadsmarknad förvärrats i snabb takt. Vi har sett en snabb inflyttning samtidigt som bostadsbyggandet varit allt för lågt. Därtill har den förda politiken från den borgerliga majoriteten i stadshuset drivit på en strukturförändring på Stockholms bostadsmarknad. Alliansen har snabbt och effektivt nedmonterat allmännyttan i Stockholm genom att ombilda ett stort antal hyresrätter till bostadsrätter. Många av de lägenheter som ombildats har varit små lägenheter med rimliga hyresnivåer i kollektivtrafiknära lägen. Sedan 2006 har allmännyttans bestånd minskat med 30 000 lägenheter.

År 2009 var ett historiskt år på Stockholms bostadsmarknad. Tidigare hade hyresrätten varit den dominerande boendeformen i Stockholm, men 2009 gick bostadsrätterna om. Denna utveckling har tvingat allt fler till att skuldsätta sig högt för att få tag på en bostad. För de som är mest

utsatta på bostadsmarknaden, så som studenter och unga, är inte ett köp av en bostadsrätt ett alternativ. Dessa personer hänvisas i bästa fall till en otrygg och dyr andrahandsmarknad.

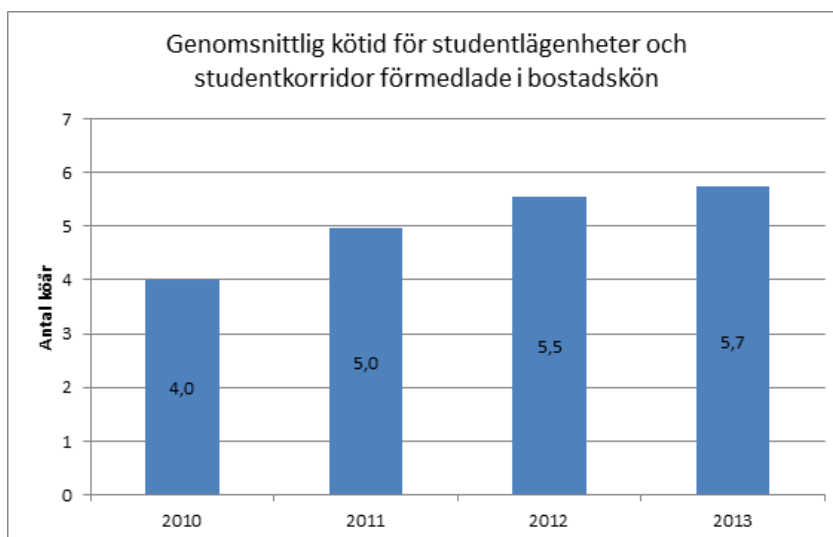
I Stockholmregionen finns omkring 80 000 studenter och 13 000 studentbostäder. Stockholms studentkårs centralorganisation (SSCO) har tidigare rapporterat om att kötiderna för att få en studentbostad är flera år. Den generella bostadsbristen i Stockholm spiller över på bostadsmarknaden för studenter. Det är allt svårare att få tag på ett förstahandkontrakt vilket gör att studenterna bor kvar allt längre i sina studentbostäder. Detta gör i sin tur att färre studentlägenheter förmedlas till nya studenter i Stockholm.

Den 14 maj 2010 lovade Sten Nordin Stockholms studenter (SSCO) att de skulle påbörja byggandet av 4 100 studentbostäder under kommande mandatperiod. Senare under mandatperioden höjdes löftet till 4400 studentbostäder. Resultatet av löftet är nedslående. Enbart 162 permanenta studentbostäder har färdigställts under perioden. Det senaste löftet kom i augusti 2014 – då lovade Sten Nordin 5 000 färdiga studentbostäder till 2018.

I följande avsnitt granskar vi hur bostadsmarknaden har utvecklats för unga och studenter under de senaste åtta åren. Vi följer också upp de vallöften som Moderaterna i Stockholms stad gett till Stockholms studenter.

Kötider

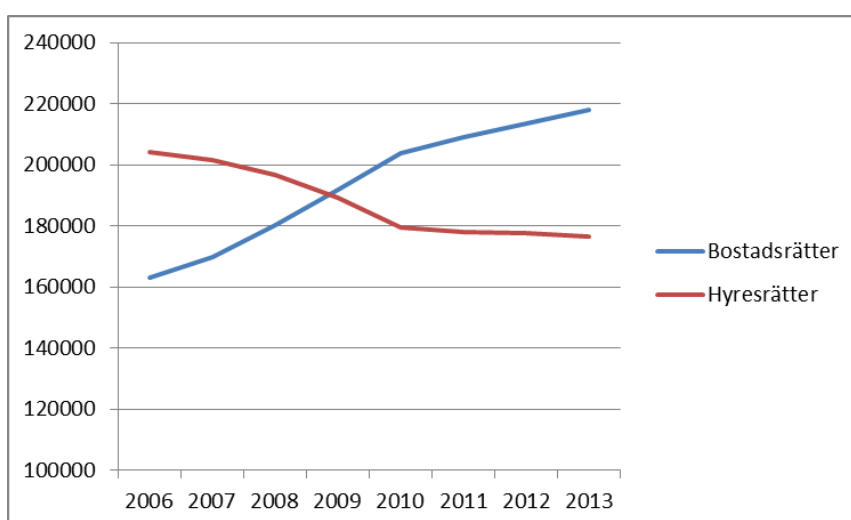
I studentpaketet framhöll moderaterna också möjligheten att korta kötiderna genom att effektiviseras bostadskön och ansluta fler privata fastighetsägare. Om vi tittar på utvecklingen av kötiden för en studentbostad under den senaste mandatperioden ser vi en dyster utveckling. I Stockholms stads bostadsförmedling har den genomsnittliga kötiden ökat från 4 till 5,7 år sedan 2010.

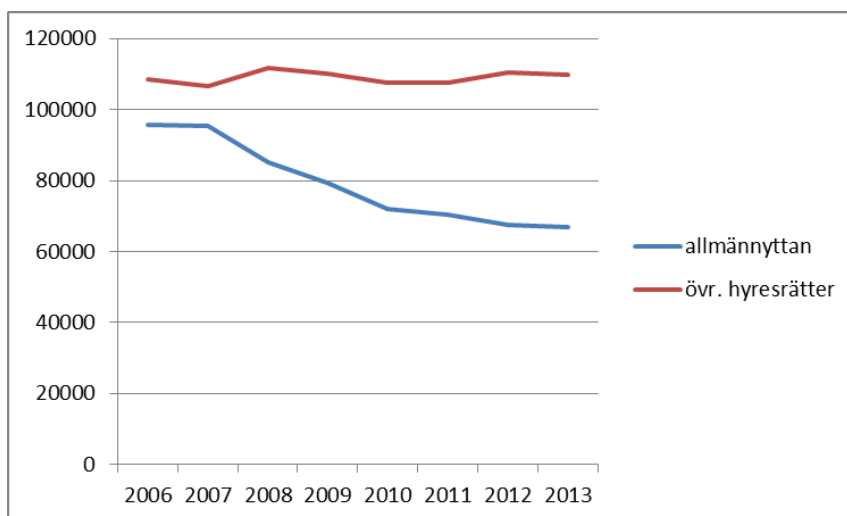


Även kötiderna i Stiftelsen Stockholms studentbostäders separata kö har ökat kraftigt under de senaste åren. Sedan 2009 har kötiden ökat med 17 månader är nu 57 månader, det vill säga närmare 5 år.

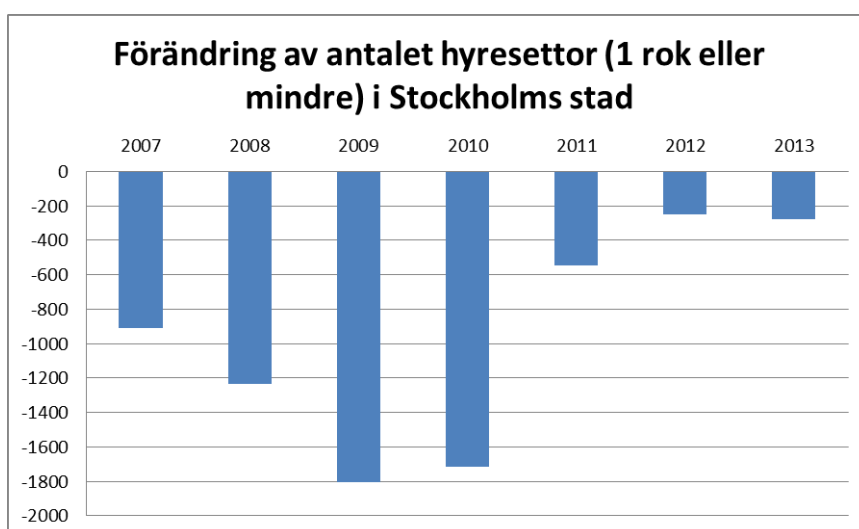
Hyresbeståndets utveckling

För många unga och studenter är små hyresrätter väl lämpade för unga och studenter. Hyrorna i nyproducerade lägenheter är ofta för dyra för att personer med låga inkomster kan ha råd med dem. De lägenheter som har rimligare hyreskostnader är de som finns i det äldre beståndet. Sedan 2006 har antalet hyresrätter i Stockholm minskat från drygt 200 000 till drygt omkring 175 000. Medan de privata hyresvärdarna ökat sitt bestånd något har allmännyttan minskat sitt bestånd med omkring 30 000 lägenheter. De lägenheter som sålts är de billigare lägenheterna i det äldre beståndet.





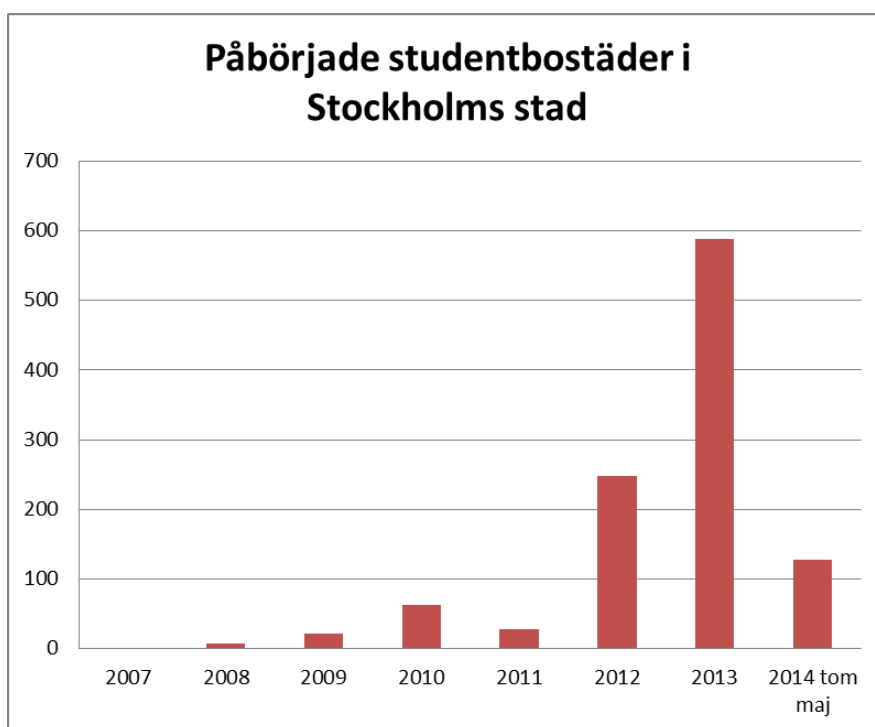
Unga och studenter möjlighet att efterfråga större hyresrätter eller bostadsrätter är begränsad vilket gör att de är hänvisade till små hyresrätter eller studentbostäder. Samtidigt som antalet studenter och unga har ökat i Stockholm har vi under de senaste åren sett en negativ utveckling av beståndet av små hyresrätter. Vid valet 2006 fanns nästan 45 000 (exklusive studentbostäder) små hyresrätter i Stockholms stad. 2013 var motsvarande siffra drygt 37 000. Det finns i dag 6 700 färre hyresrätter än 2006. Detta i en tid när utvecklingen borde vara den omvända. I diagrammet nedan går det att utläsa nettoförändringen av antalet hyresrätter i Stockholm. Inte under något år sedan alliansen tog över makten i Stockholm har antalet små hyresrätter ökat.



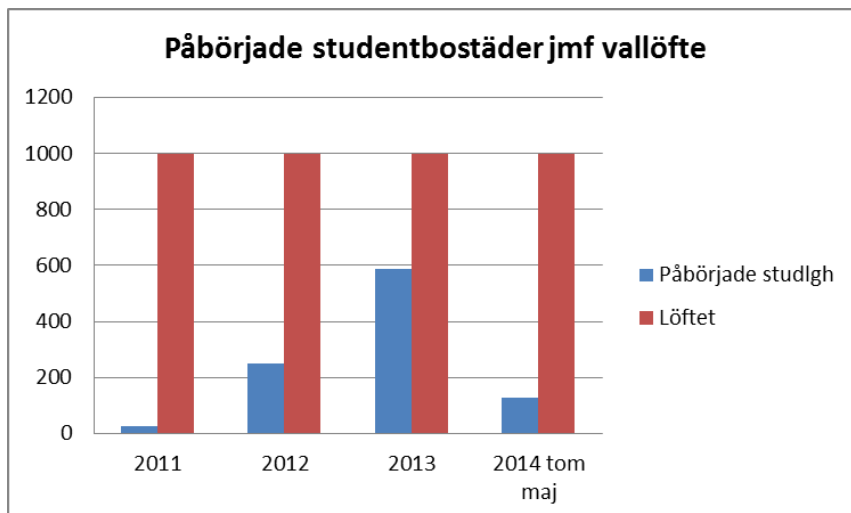
Nyproduktion av studentbostäder

När den moderatledda alliansen tog över makten i Stockholms stadshus avstannade nyproduktionen av studentbostäder. Sedan 2007 har enbart 1 000 studentbostäder påbörjats i Stockholms stad. Under föregående mandatperiod påbörjades enbart 91 studentlägenheter i hela Stockholms stad.

Den 14 maj 2010 lovade Sten Nordin Stockholms studenter (SSCO) att de skulle påbörja byggandet av 4 100 studentbostäder under kommande mandatperiod. Resultatet av löftet är nedslående. Enbart 162 studentbostäder har färdigställts under perioden. Tittar vi istället på antalet påbörjade studentlägenheter är resultatet också nedslående, detta trots en viss ökning 2013 då nästan 600 bostäder påbörjades. Av dessa 600 var 300 på tillfälliga bygglov, vilket innebär att de inte kommer att utgöra ett permanent tillskott av studentbostäder till Stockholm.



Granskar vi antalet påbörjade studentbostäder utifrån det löfte Sten Nordin (M) gav Stockholms studenter är det långt kvar till att uppfylla löftet. För att uppfylla löftet hade drygt 1 000 lägenheter behövt påbörjas varje år. Diagrammet nedan visar en jämförelse mellan påbörjade studentbostäder och en den genomsnittliga påbörjandetakt som hade behövts för att uppfylla löftet. Under perioden 2011- maj 2014 har 991 studentlägenheter påbörjats, vilket är mer 3 000 lägenheter under målsättningen.



Socialdemokraternas åtgärder för att fler unga och studenter ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden.

- **Studentbostadslöfte - Upp till 2 000 nya hyresrätter anpassade för unga och studenter per år – 12 000 till 2020 - varav minst 1 000 per år ska vara studentbostäder. Detta lyckas vi med genom:**
 - **Öka takten i byggandet – Minst 22 000 hyresrätter till 2020.** Vi vill initiera en central Öka takten-satsning för att få till stånd snabbare processer. Byggandet av hyresrätter har varit låg under de senaste mandatperioderna. Vi vill bygga minst 22 000 hyresrätter till 2020. Givet denna satsning kan upp till 2 000 nya bostäder anpassade för unga och studenter byggas per år. Ett ökat utbud av nya hyresrätter skapar flyttkedjor i beståndet vilket kan friställa fler mindre lägenheter för unga och studenter.
 - **Fler markanvisningar till studentbostäder och små hyresrätter.** Om vi vill att byggandet av studentbostäder ska komma igång på allvar måste studentbostadsbyggare tilldelas mer mark.
 - **Rabatterad mark för att stimulera byggandet av studentbostäder.** I dag har studentbostäder en halverad tomträttsavgäld men vi är beredda att i vissa lägen, där exploateringskostnaderna är höga, genomföra en ytterligare sänkning till 75 %. Detta kommer leda till att fler projekt genomförs och längre hyror.
 - **Studentlinjen och studenttornet.** Vi föreslår flera konkreta projekt för unga och studenter. Exempelvis vill vi göra Gröna linjen till Studentlinjen genom att bygga lägenheter på stationerna i samband med att de rustas upp. Vi vill också bygga Studenttornet vid Södersjukhuset.

Markanvisningstävlingar ska hållas för de nya studentbostadsprojekten.

- **Förbättra bostadsmarknaden för unga och studenter.**
 - **Andrahandsförmedling och kombokontrakt i bostadsförmedlingen.** Vi vill att Stockholms bostadsförmedling reformeras i syfte att skapa en modern kö. Bland annat ska de som vill kunna köa inte bara till en egen lägenhet, utan också till del i lägenhet genom ett så kallat kombokontrakt. Vi vill också skapa en andrahandsförmedling hos bostadsförmedlingen. För att rensa upp i den många gånger oseriösa andrahandsmarknaden så vill vi ge i uppdrag till Bostadsförmedlingen att inrätta en andrahandskö. Något som både t.ex. SSCO och jagvillhabostad.nu har efterfrågat.
 - **Tillfälliga bostäder.** Staden ska förhandla med markägare och byggare om att ställa upp tillfälliga studentpaviljonger på redan upplåten mark. Det har nyligen presenterats förslag till lagändringar som innebär att tillfälliga bygglov kan ges i upp till 15 år. Vi ser bland annat att sådana bygglov bör kunna upprättas på Albano, i väntan på byggstart av de permanenta studentbostäderna där.
 - **Hyresgaranti.** Ett problem för unga och studenter på bostadsmarknaden, vid sidan av bristen på bostäder och hyresrätter, är de höga inkomstkraven för hyreskontrakt. Vi föreslår att stadsledningskontoret utarbetar en student- och ungdomsgaranti som innebär att staden ska kunna gå in som borgenär åt studenter och unga under 27 års ålder, för att ge dem bättre förutsättningar att få ett hyreskontrakt.