



Jan Lind
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 264 71
jan.lind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-08-26

Långsiktig strategi för en god tillgång på studentbostäder. Svar på skrivelse

Förslag till beslut

1. Skrivelsen besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ska på egen mark markanvisa för 100-200 studentlägenheter per år under de kommande fyra åren.

Gunnar Jensen
Tf förvaltningschef

Ann-Charlotte Nilsson

Sammanfattning

I en skrivelse till exploateringsnämnden efterfrågar ledamöterna Joakim Larsson (m), Ulf Fridebäck (fp), Erik Slottner (kd) och Christer Mellstrand (c) en långsiktig strategi för en god tillgång på studentbostäder. Strategin bör enligt skrivelsen bygga på Vision 2030 och RUFS 2010 och kopplas till principerna i Stockholms nya översiktsplan. Den bör innehålla en rimlig målsättning för antal markanvisade studentlägenheter per år och en översiktlig identifiering av områden lämpliga för studentlägenheter.

Exploateringskontoret konstaterar att antalet studenter och behovet av studentbostäder är mycket uppmärksammat i olika sammanhang. I Stockholm har under de senaste tio åren färdigställts 3 400 studentbostäder genom ny- och ombyggnad, dvs. i genomsnitt 340 lägenheter per år. Under åttaårsperioden 2002-2009

Bilaga 1: Skrivelsen

Bilaga 2: PM Studentbostäder i Stockholm – utredningar, statistik och aktuella projekt m.m.

Bilaga 3: Färdigställda studentbostäder 2000-2009



markanvisade staden projekt med totalt 1 130 studentbostäder, dvs. i snitt ca 140 lägenheter per år på stadens mark.

Det finns för närvarande 80 000 studenter och 12 300 studentbostäder i Stockholms län varav 7 700 i Stockholms stad. Det indikerar att det finns behov av fler studentbostäder i både Stockholm stad och resten av länet.

Många studentbostadsaktörer planerar nu för fler studentbostäder i Stockholm. I dagsläget finns projekt eller idéer med närmare 4 000 nya studentlägenheter i Stockholm. Alla dessa kommer dock sannolikt inte att förverkligas. De indikerar emellertid att det finns goda förutsättningar att betydligt fler studentlägenheter tillkommer i staden i regi av många olika aktörer och att en större andel av de studerande än idag kan få en studentlägenhet.

Vad gäller stadens markägarinsatser för fler studentbostäder, som tas upp i skrivelsen till exploateringsnämnden, föreslår exploateringskontoret att staden eftersträvar att markanvisa för 100-200 studentlägenheter per år under de kommande fyra åren.

Beroende på hur den statliga medelstilldelningen till universitet och högskolor samt antalet studenter utvecklas de kommande åren, kan denna markanvisnings-takt behöva ses över efter några år.

Stadens system att fördela mark bygger till stor del på att det är byggherrarna som letar lämplig mark att exploatera och presenterar en projektidé samt ansöker om markanvisning. Det är dock svårt att peka ut konkreta nya projekt.

Det ligger naturligtvis nära till hands att försöka få in ett inslag av studentbostäder i stadens större utvecklingsområden och i lägen med goda kollektivtrafik-förbindelser. Eftersom studenter normalt inte har bil finns också anledning att pröva studentbostäder i lägen där det är svårt att rymma parkeringsplatser.

Skrivelsen

Exploateringsnämndens ledamöter Joakim Larsson (m), Ulf Fridebäck (fp), Erik Slottner (kd) och Christer Mellstrand (c) har den 20 maj 2010 lämnat en skrivelse till exploateringsnämnden med rubriken "Långsiktig strategi för en god tillgång på studentbostäder".

I skrivelsen anförs bl.a. att prognoser i RUFS 2010 pekar på att regionens kompetensförsörjningsbehov kommer att innebära en brist på minst 44 000

personer år 2030. Det finns därför ett långsiktigt behov av att bygga ut den högre utbildningen i regionen. Även tillgången på studentbostäder anges vara en angelägen framtidsfråga för Stockholm.

På Stockholms bostadsmarknad finns i dag ca 12 300 studentbostäder. I skrivelsen anges att närmare 8 000 nya studentbostäder kan komma att behöva tillskapas för att motsvara den framtida efterfrågan.

Exploateringskontoret bör upprätta en strategi som bryter ned prognoserna i Vision 2030 och RUFS 2010 för att fastställa en rimlig målsättning för antalet markanvisade studentlägenheter per år, förslagsvis 100-200 per år. Därutöver förutsätts att byggnation också sker på privatägd mark i staden.

Vidare anges att strategin bör kopplas till principerna i Stockholms nya översiktsplan. Ambitionen bör vara att översiktligt identifiera områden som är lämpliga att förtäta och som, i likhet med exempelvis Hjorthagen/Norra Djurgårdsstaden, ligger nära lärosätena och är väl försörjda med kollektivtrafik.

Frågan bör återrapporteras till exploateringsnämnden i augusti 2010.

Exploateringskontorets synpunkter

I Vision Stockholm 2030 tecknas en framtidsbild av en storstad i världsklass. Det erbjuds bl.a. unika möjligheter till arbete och utbildning. Stockholm–Mälarregionen har blivit en av världens ledande kunskapsregioner. Det finns ett stort och brett utbud av bostäder. Det har gjorts särskilda satsningar på att bygga bostäder med enklare standard och med lägre boendekostnader för att underlätta för ungdomar och studenter att komma in på bostadsmarknaden.

Det förutsätts att arbetet med att omsätta visionen till konkreta handlingsplaner med tidsatta åtgärder sker i dialog med stockholmarna, näringslivet, staten, utbildningsväsendet, föreningslivet, landstinget och de övriga kommunerna i Stockholm–Mälarregionen.

Studentbostäder i fokus

Antalet studenter och behovet av studentbostäder i bl.a. Stockholm är uppmärksammat i olika sammanhang. I december 2009 presenterade Boverket rapporten ”Student söker bostad” med en översyn av studenternas bostadssituation på olika orter. Studentbostadsfrågan tas även upp i den aktuella regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen – RUFS 2010 – och av studenternas organisationer och de politiska partierna.



Högskoleverket har nyligen konstaterat att det skedde en kraftig ökning av antalet studenter 2009. Efter tre år med förhållandevis lågt studentantal är enligt verket den sammantagna utbildningsvolymen åter i nivå med den kapacitet som statens medelstilldelning medger.

Exploateringskontoret gör i bilagda PM en närmare genomgång av några av de aktuella utredningarna m.m.

Många studentbostadsaktörer planerar nu för fler studentbostäder i Stockholm

Exploateringskontoret redovisar i promemorian även statistik om studentbostadsbyggandet de senaste åren. Vidare görs en genomgång av många av de studentbostadsprojekt som nu planeras i Stockholm.

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.

Behov av fler studentbostäder

Behovet av studentbostäder beror bl.a. på antalet studenter och hur stor andel av studenterna som efterfrågar särskild studentbostad.

I dagsläget finns 80 000 studenter och 12 300 studentbostäder i Stockholms län varav 7 700 i Stockholms stad. Det indikerar att det finns behov av fler studentbostäder i både Stockholms stad och resten av länet. Detta bekräftas även av de många studentbostadsaktörernas olika planer och projekt.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder SSSB – den största av aktörerna – har i överläggningar med exploateringskontoret framhållit att det med ett ökat söktryck på utbildningar följer ett större söktryck på bostäder. SSSB:s kö uppges har stigit från 25 000 till 48 000 köande de senaste åren. Samtidigt har kötiden till ett korridorrum ökat kraftigt. Orsaken till det ökade söktrycket på bostäder är enligt stiftelsen bl.a.

- o Att antalet internationella studenter ökar betydligt.
- o Att ungdomskullarna ökar kraftigt.
- o Att arbetsmarknaden har försämrats de senaste åren, framförallt för ungdomar.
- o Att antalet studieplatser är flera.

SSSB anser att det finns ett stort behov av flera studentbostäder i Stockholm. Däremot är det enligt stiftelsen betydligt svårare att ange exakt hur många bostäder som behövs eftersom det är en rad omständigheter som ska vägas samman såsom framtida arbetsmarknad, antalet internationella studenter framöver och hur många fler studieplatser Stockholm kommer att få. En viktig parameter anges också vara hur den övriga bostadssituationen i staden kommer att utvecklas och hur många hyreslägenheter som kommer att byggas.

Vad gäller den svåra behovsbedömningen uppger stiftelsen i diskussioner med exploateringskontoret att om man ser till de större orter som har en relativt god balans på studentbostadsmarknaden finns det studentbostäder till ca 30 procent av studenterna på orten. Räknar man med att det krävs en studentbostad till ungefär var tredje student finns det enligt stiftelsen ett nyproduktionsbehov på ca 20 000 studentbostäder i hela landet. I Stockholms län skulle då enligt SSSB behöva byggas ungefär 14 000 nya studentbostäder¹.

Om Stockholms stads andel av ett på detta sätt uppskattat behov sätts till drygt 60 procent av länets, dvs. samma andel som det befintliga studentbostadsbeståndet², skulle det handla om ett behov i staden på omkring 9 000 nya studentlägenheter³.

Den extremt höga efterfrågan kommer dock enligt stiftelsen förmodligen att dämpas något inom två till tre år tack vare ett minskat inflöde av internationella studenter beroende på de studieavgifter som snart införs. Från och med 2011 förutspås enligt stiftelsen också arbetsmarknaden att återhämta sig med sjunkande arbetslöshet som följd och fler kommer då att välja jobb framför högskola. Med början 2013 kommer dessutom ungdomskullarna att minska.

Vad gäller antalet studenter i länet förefaller det exploateringskontoret som att någon nämnvärd ökning inte är att vänta de närmsta åren med tanke på den begränsning som ges av den statliga medelstilldelningen till universitet och högskolor. Det nuvarande antalet studenter 80 000 kan därför antas bestå några år för att sedan minska något. Efterfrågan på studentbostäder torde därför i vart fall inte bli högre framöver än för närvarande. Om några år kan efterfrågan på studentbostäder antas minska något.

¹ $(80\,000/3 - 12\,300 = 14\,400)$

² $(7\,700/12\,300 = 0,63)$

³ $(14\,400 \times 0,63)$

Utvecklingen kan naturligtvis bli annorlunda om den statliga medelstillelningen utökas och fler studieplatser tillkommer och fylls av studenter. Även den mer långsiktiga utvecklingen på 10-20 års sikt av antalet studenter styrs till stor del av vilka satsningar för att tillskapa fler studieplatser m.m. som görs av statsmakterna och de olika lärosätena.

Hur många studentbostäder kan komma att byggas?

Som även Boverket framhåller är det viktigt att bygga både studentbostäder och ordinarie bostäder. Stockholms stad har bedrivit och bedriver ett mycket omfattande arbete för att få till stånd nya bostäder av olika slag för alla kategorier av bostadssökande. Under den nuvarande mandatperioden planerar staden för 15 000 bostäder, dvs. i genomsnitt 3 750 lägenheter per år. Det framtida bostadstillskottet i Stockholm anges i RUFS 2010 till 2 800 – 3 600 lägenheter per år till år 2030. Nyproduktionens största betydelse för ungdomar är att små och förhållandevis billiga successionslägenheter kommer ut på marknaden. All nybebyggelse är därför viktig.

Den behovsuppskattning för studentbostäder som SSSB diskussionsvis fört fram – en studentbostad till var tredje student – bygger på tanken att uppnå balans mellan tillgång och efterfrågan och en jämförelse med andra större orter. Det är dock tveksamt om en så hög produktion av studentbostäder är trolig i Stockholm. Det har under lång tid varit betydande skillnad mellan antalet studenter och antalet studentbostäder i stockholmsregionen. Att efterfrågan nu tillfälligt ökat något kan knappast medföra att total balans skulle uppstå genom produktion av enbart nya studentbostäder. Det är inte sannolikt att de byggherrar som agerar på studentbostadsmarknaden skulle vara beredda att bygga nytt i en så hög omfattning. Den reguljära bostadsmarknaden och den nyproduktion av vanliga bostäder som sker torde i stockholmsregionen spela en större roll för att tillgodose studenternas bostadsbehov än på många andra större orter.

Dessutom skulle nya satsningar för att få till stånd fler nya studentbostäder än de som redan är på gång i olika planerings- och genomförandeskeden, knappast kunna lindra den nuvarande efterfrågetoppen. Med de långa planerings- och genomförandetider det normalt handlar om skulle projekt som eventuellt skulle kunna startas den närmsta tiden inte bli klara förrän om flera år när efterfrågan troligen minskat något.

I dagsläget kan konstateras att det i hela länet finns studentbostäder till mer än var sjunde student⁴. Om man, istället för en studentbostad till var tredje student, antar en nyproduktion som på fyra år leder till en studentbostad till exempelvis var femte student, skulle i hela länet tillkomma 3 700 studentbostäder⁵.

Om Stockholms stads andel av en sådan nyproduktion antas bli drygt 60 procent av länets, dvs. samma andel som det befintliga studentbostadsbeståndet⁶, skulle det handla om ett tillskott i staden på 2 330 studentlägenheter. Det skulle innebära en ökning till totalt ca 10 000 studentlägenheter i staden eller med 30 procent från dagens 7 700 lägenheter. En sådan produktion på i genomsnitt 580 nya studentlägenheter i Stockholm per år skulle dock vara mycket hög jämfört med de senaste tio årens nyproduktionsvolymerna på i genomsnitt 340 lägenheter per år. Om bostadsbyggandet totalt i staden även nästa mandatperiod kommer att ligga på 3 750 lägenheter per år skulle det innebära att mer än 15 procent blev studentbostäder. Om det totala bostadstillskottet skulle hamna på de något lägre årliga nivåer som anges i RUFS 2010 skulle andelen studentbostäder bli ännu högre.

Exploateringskontoret instämmer i SSSB:s uppfattning att det är svårt att bedöma behovet av studentbostäder och vill framhålla att hur många studentbostäder som i realiteten kommer till stånd ytterst avgörs av de byggherrar och förvaltare – både privata och kommunala – som är engagerade i studentbostadsverksamhet. Det är deras bedömningar av den köpkraftiga efterfrågan i förhållande till produktions- och förvaltningskostnaderna, med beaktande av olika risker såsom efterfrågesvikt och instabila spelregler för finansiering, skatter och byggande m.m. som är avgörande.

Som framgått ovan finns i dagsläget projekt eller idéer med närmare 4 000 nya studentlägenheter i Stockholm. Alla dessa kommer dock sannolikt inte att förverkligas. De indikerar emellertid att det finns goda förutsättningar att betydligt fler studentlägenheter tillkommer i staden i regi av många olika aktörer och att en större andel av de studerande än idag kan få en studentlägenhet.

⁴ $(80\,000/12\,300 = 6,5)$

⁵ $(80\,000/5 - 12\,300 = 3\,700)$

⁶ $(7\,700/12\,300 = 0,63)$



Stadens markägarinsatser för fler studentbostäder

Lämplig framtida markanvisningstakt för studentlägenheter

Som framgår av bifogad PM planeras en hel del studentbostäder i Stockholm på mark som inte ägs av staden och det pågår redan planering för flera projekt på stadens mark efter tidigare markanvisningar.

Stadens genomsnittliga markanvisningstakt har de senaste åtta åren varit ca 140 lägenheter per år. Denna markanvisningstakt kan statistiskt sägas ha motsvarat ca 40 procent av den dåvarande nyproduktionsvolymen på 340 lägenheter per år. Om man räknar med samma relation framgent och skulle utgå från en så hög total nyproduktion som använts i räkneexemplet ovan, dvs. 580 studentlägenheter per år, skulle staden behöva markanvisa projekt med ca 240 studentlägenheter per år. Men eftersom en så hög total nyproduktion är mindre trolig anser exploateringskontoret att det är rimligt att staden, i enlighet med förslaget i den aktuella skrivelsen, eftersträvar att markanvisa för 100-200 studentlägenheter per år under de kommande fyra åren.

Beroende på hur den statliga medelstilldelningen till universitet och högskolor samt antalet studenter utvecklas de kommande åren, kan denna markanvisningstakt behöva ses över efter några år.

Också i de längre tidsperspektiv som gäller för RUFS 2010 och Vision 2030 bör enligt kontorets mening stadens studentbostadsplanering anpassas till utvecklingen av den statliga medelstilldelningen till lärosätena och eventuella andra statliga insatser som rör t.ex. studenternas ekonomi. Även om det i stadens och regionens övergripande planeringsprogram görs bedömningar av behovet av välutbildad arbetskraft är det i praktiken statsmakterna som avgör dimensioneringen av den högre utbildningen och därmed indirekt behovet av studentbostäder.

Var bör staden anvisa mark för studentlägenheter?

Exploateringskontoret avser kontinuerligt under de kommande åren att presentera förslag till markanvisningar för det angivna antalet studentbostäder. Kontoret är medvetet om att studenter efterfrågar centrala lägen, gärna närförort och med goda kollektivtrafikförbindelser. Samtidigt får hyresnivåerna inte vara för höga.

Stadens system att via markanvisningar fördela mark till byggherrar bygger till stor del på att det är byggherrarna som letar lämplig mark att exploatera och presenterar en projektidé samt ansöker om markanvisning för att genomföra projektet. Exploateringskontoret utreder om platsen är lämplig att exploatera ur

bl.a. park-, trafik- och miljösynpunkt. Det är svårt att i dagsläget peka ut konkreta projekt eftersom många markanvisningar i normalstora projekt ofta inte är kända förrän några månader innan markanvisningen görs.

Det är alltså viktigt att studentbostadsaktörer som SSSB och AB Svenska Bostäder aktivt bidrar till att söka mark och utforma studentbostadsprojekt i lägen där dessa efterfrågas av studenter. Det Stockholms stad i sin roll som markägare kan göra för att främja just studentbostadsbyggandet, är främst att vara tillmötesgående vid ansökningar om markanvisningar från olika studentbostadsaktörer.

Kontoret har även för sin del vissa idéer om var det kanske skulle kunna vara lämpligt att pröva att inrymma studentbostäder. Det ligger naturligtvis nära till hands att försöka få in ett inslag av studentbostäder i stadens större utvecklingsområden.

I den nu aktuella delen av Norra Djurgårdsstaden har som framgår av bilagda PM gjorts markanvisningar för studentbostäder till AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB med beräknad byggstart omkring 2012-2013. I kommande etapper av Norra Djurgårdsstaden som ännu inte markanvisats kan enligt exploateringskontoret gärna inrymmas ytterligare studentbostäder.

I Kista skulle t.ex. projektet Kista Äng, om det finns intresse, kunna inrymma studentbostäder.

För närvarande finns inga markanvisade projekt med studentbostäder i Hammarby Sjöstad. Inom den blivande nordöstra Sjöstaden, som beräknas rymma totalt ca 1 400 lägenheter, kan det enligt exploateringskontoret eventuellt vara lämpligt att inrymma viss del studentbostäder. Dessa markanvisningar ligger 3-4 år fram i tiden.

Stadsutvecklingsområdet i Lövholmen i västra Liljeholmen är en exploatering som sker på privat mark; markägare inom planområdet är Skanska, Veidekke, JM och Cementa. Planeringsprocessen kommer att skilja sig från processerna i andra utvecklingsområden genom att staden inte är markägare. Frågan om eventuella studentbostäder i Lövholmen måste följaktligen ställas till dessa företag. Stadsutvecklingen i Lövholmen är beroende av att en evakuering av Cementa från området kan genomföras. Utredning pågår om möjligheterna att genomföra evakueringen men det finns ingen färdig lösning.



För att i enlighet med översiktsplanens inriktning verka för en fortsatt utveckling vid Södertörns högskola i Flemingsberg vore det önskvärt om studentbostäder kan lokaliseras nära t.ex. pendeltågsstationerna i Älvsjö, Årstaberg och Farsta Strand.

Eftersom studenter normalt inte har bil ställer studentbostäder inte lika höga krav på parkeringsmöjligheter som vanliga bostäder. I exempelvis ett nu aktuellt studentbostadsprojekt vid tunnelbanan i Tallkrogen har stadsbyggnadskontoret satt parkeringstalet till 0,1 pl/lgh. Exploateringskontoret anser att det finns anledning att särskilt pröva studentbostäder i sådana lägen där det är svårt att rymma parkeringsplatser.

Slut