

STUDENTBOSTADSBLUFFEN

HAR STUDENTER RÅD ATT BO I NYPRODUCERADE STUDENTBOSTÄDER?



*En rapport från S-studenter om
studerandes situation i Sverige*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	3
INLEDNING.....	4
2. BOSTADSMARKNADEN, STUDENTBOSTÄDER OCH KRISEN.....	5
2.1 STUDENTBOSTÄDER, BYGGREGLER OCH INVESTERINGSSTÖD.....	6
2.2 POLITISK INVOLVERING ÄR LÖSNINGEN.....	7
3. STUDENTSTÄDERNA.....	8
3.1 STOCKHOLM.....	9
3.2 GÖTEBORG.....	10
3.3 UPPSALA.....	12
3.4 LUND.....	13
3.5 LINKÖPING.....	14
4. STUDENTBOSTADSBLUFFEN.....	16
5. TRE REFORMER FÖR EN HÅLLBAR BOSTADSSITUATION FÖR STUDENTER	18

Om rapporten

Denna rapport är skriven av Johan Ekegren på uppdrag och Socialdemokratiska studentförbundet, S-studenter. Johan Ekegren är ordförande för Socialdemokratiska Studentklubben (SSK) och statsvetarstudent vid Stockholms Universitet.

Fotografier: Emma Fastesson Lindgren, Sandra Sangwan, Adonay E. Kidane, Jakob Segerlind, Sofia Hvittfeldt och Emil Bustos

S-studenter är ett allmännpolitiskt förbund med klubbverksamhet från Luleå i norr till Malmö i söder. Våra medlemmar påverkar så väl studentpolitik som Sveriges riksdag. I den dagliga verksamheten arrangerar våra klubbar allt från politiska debattkvällar till sittningar.

För mer information besök www.s-studenter.se



SAMMANFATTNING

- Det råder ett underskott av studentbostäder i Sveriges fem största högskolekommuner; Stockholm, Göteborg, Uppsala, Lund och Linköping.
- Trots att det har byggts fler studentbostäder i Sverige sedan bottennoteringarna från 2010 och 2011 är underskottet av studentbostäder ett faktum och de politiska gärningarna räcker inte till för att få ner hyran till en rimlig nivå för studenternas ekonomi.
- Ökningen av nyproducerade studentbostäder kan förklaras genom politiskt agerande med investeringsstöd, kommunala projekt och förenklade byggregler.
- Rapportens resultat visar att studenter måste betala mellan 40-70 % av fullt studiemedel för att bo i en egen nyproducerad studentetta. Detta är långt över de 35 % som Sveriges förenade studentkårer menar är en rimlig nivå för boendekostnad för studenter.
- Sammanställningen av studentbostädernas hyror visar att de enda tillfällena en student betalar under 35 % av studiemedlet för boendet är när hen delar bostad med andra.
- Studentbostadsmarknaden skapar en ohållbar situation för Sveriges studenter och rapporten framhäver tre direkta problem; studenter har inte råd att ha ett eget boende, studenter måste binda upp sig i relationer för att kunna bo billigt, och det generella låga bostadsbeståndet av hyresrätter skapar en svart marknad för studentbostäder vilket gör att studentbostäder inte endast bebos av studenter utan utnyttjas av andra.
- S-studenter vill se tre reformer som tillsammans kommer att förbättra bostadssituationen för studenter i Sverige.
 - 1) Ett generellt bostadsbidrag för alla studenter.
 - 2) Ett hyrestak för studentbostäder.
 - 3) Stärk det allmänna beståndet av billiga hyresrätter.

1. INLEDNING

Syftet med den här rapporten är för att belysa den svåra bostadssituationen som studenter har. Många gånger framförs behovet av nya studentbostäder för att lösa bostadskrisen för den här gruppen och det är självklart inte fel. Men vad som saknas i analysen är vad dessa nyproducerade studentbostäder har för månadshyra och att det många gånger är hyror som är långt över de rimliga gränser som finns för vad en person ska betala för sitt boende varje månad. Därför kommer frågeställningen för rapporten vara: *Har studenter råd att bo i nyproducerade studentbostäder?*

Rapporten vidtar vissa avgränsningar och antaganden dels för att kunna kapsla in och konkretisera resultatet, dels för att definiera tydliga utgångspunkter för en students förutsättningar att betala hyra och rättigheten att ha ett tak över huvudet.

Avgränsningen görs genom ett urval av fem städer där beståndet av studenter är särskilt högt. Det handlar om städerna för Sveriges fem största universitet och högskolor: Stockholm, Göteborg, Uppsala, Lund och Linköping. Vidare kartlägger rapporten inte alla nyproducerade studentbostäder i dessa städer utan ett urval görs för att analysera nyproduktioner för de vanligaste och största bostadsförmedlarna av studentbostäder i respektive stad. Det är även svårt att avgränsa vad som ska anses vara nyproduktion i ett bostadssammanhang då bostadsbyggande är en långsiktig investering. Den här rapporten kommer behandla data från bostadskomplex nyproducerade mellan 2017–2021 för att få ett omfång och för att kunna peka ut tydliga tendenser av hyresnivåer. Ytterligare en avgränsning kommer vara att rapporten inte tar hänsyn till eventuella kostnader för bredband, värme, varmvatten eller el som ligger utanför hyran. Med detta sagt bör även dessa betraktas som boendekostnader,

men i och med hyresvärdars olika sätt att lägga in dessa kostnader på hyran kommer dessa inte att räknas med ifall de inte ingår i hyran från början. Detta påverkar att resultatet på vissa boendekostnader som presenteras i rapporten kommer vara något lägre än i verkligheten.

Antagandena som rapporten kommer att präglas av är 1) att studenten ska ha råd att bo själv i en nyproducerad studentbostad, 2) att studenten inte ska behöva jobba utöver sina studier för att få ekonomin att gå ihop, vilket gör att studentens inkomst 2021 fastställs till 10 928 kr/mån, och slutligen 3) att boendekostnaden inte bör överstiga 35 % av studentens inkomst vilket resulterar i en maximal boendekostnad på 3 825 kr/mån för den enskilde studenten. Nivån om 35 % är baserat på Sveriges Förenade Studentkårers (SFS) bedömning om var en rimlig nivå av en students inkomst som ska läggas på boendekostnader.¹

Metoden för datainsamlandet har skett på två olika sätt. För det första har det bestått av att kontinuerligt gå in på bostadsförmedlingarnas hemsidor och se vilka lediga bostäder som finns tillgängliga. I och med att omsättningen på studentbostäder är relativt hög kommer det ut lediga bostäder väldigt ofta vilket har möjliggjort att insamlandet av data genom denna metod har genererat säkra siffror och rapporten har hittat hyresnivåer för samtliga bostadskomplex och dess lägenhetsstorlekar. Vissa bostadsförmedlare har hyresnivåerna presenterade på sina hemsidor vilket har underlättat insamlandet. För det andra har data samlats in via mejlkonversationer med hyresgästföreningar som har hänvisat mig till hyresnivåerna de har förhandlat fram med hyresvärdarna.

¹ Sveriges förenade studentkårer. SFS bostadsrapport 2020: Bostadssituationen för landets studenter. Sveriges förenade studentkårer. 2020. s.1

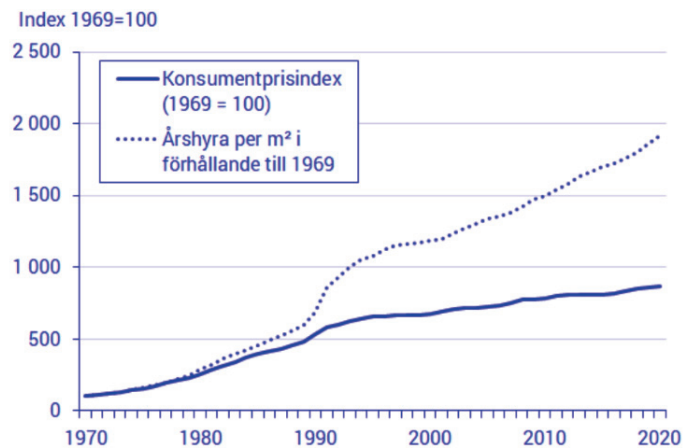
2. BOSTADSMARKNADEN, STUDENTBOSTÄDER OCH KRISEN

Det råder bostadsbrist i flera av Sveriges högskolekommuner. Boverket (2020) konstaterar att 20 av landets 38 högskolekommuner har ett underskott av studentbostäder.² Bland dessa innefattas de kommuner med landets största universitet; Stockholm, Uppsala, Lund, Göteborg och Linköping. Bostadsbristen tvingar ut studenter på en osäker andrahandsmarknad med ockerhyror eller att studenter i värsta fall behöver tacka nej till sina utbildningsplatser. Behovet av fler studentbostäder stärks ytterligare i och med regeringens beslut om att öka antalet studieplatser. Tillväxten syns redan då det på Stockholms universitet antogs 12 % fler studenter till vårterminen 2021 än till vårterminen året innan.³ Byggs inte fler studentbostäder kommer underskottet på bostäder att öka och den osäkra boendesituationen för studenter att eskalera.

Hur hamnade vi i den här situationen? Bristen på studentbostäder måste ses i ljuset av den övriga bostadsmarknaden. Historiskt var bostadspolitik en given del av välfärdsstaten⁴ där Sverige kunde erbjuda medborgarna billiga bostäder. Men när regeringen Bildt under 1990-talet genomförde en rad reformer för bostadsmarknaden, blev ägd bostad starkt subventionerad framför hyresrätt.⁵

Efter Bildt har reformer till förmån för ägd bostad följt varandra där ROT-avdraget 2007 och avskaffandet av fastighetsskatten 2008

Figur 1: Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1970-2020



Källa: SCB

är två exempel från regeringen Reinfeldt, och där ränteavdraget för privata bolån är ytterligare ett exempel som har subventionerats sedan 90-talet.

Reformerna har genererat en bostadsmarknad där privatekonomin starkt förbättras genom att äga sin bostad. Hyresgästföreningen, tillsammans med fastighetsägarna och SABO, konstaterar att vid nyproduktion blir en hyresrätt på 100 m² cirka 2 400 kr dyrare varje månad än en ägd bostad.⁶ Människors vilja att bo i hyresrätt sjunker avsevärt med detta som bakgrund vilket har medfört att andelen hyresrätter i bostadsbeståndet har sjunkit. Detta har skapat en bostadsbrist vilket Hyresgästföreningen menar har lett till att hyror ökat mycket snabbare än den allmänna prisutvecklingen och inflationen (KPI), och detta med flera tusen kronor (se Figur 1). Eftersom hyrorna för studentlägenheter i många fall sätts med bruksvärdessystemet följer även hyresnivåutvecklingen för studentbostäder den här trenden.

² Boverket. Brist på studentlägenheter i högskolekommuner. Boverket. 2020. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/studenter/> (Hämtad: 2021-03-07)

³ Stockholms universitet. Antalet antagna till utbildningar vid SU ökar med 12 procent. Stockholms universitet 2020 <https://www.su.se/nyheter/antalet-antagna-till-utbildningar-vid-su-%C3%B6kar-med-12-procent-1.531730> (Hämtad: 2021-04-12)

⁴ Sveriges Allmännyttas roll och uppdrag: Allmännyttans historia. Sveriges allmännytta. <https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannnyttans-roll-och-uppdrag/> (Hämtad 2021-03-23)

⁵ Bengtsson, Håkan A. Bostaden är en välfärdsfråga. Dagens arena. 2018-06-01. <https://www.dagensarena.se/opinion/bostaden-ar-en-valfardsfraga/> (Hämtad: 2021-03-23)

⁶ Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen & SABO. Balanserade ekonomiska villkor: En skattereform för hyresrätten. SABO. 2017. (s. 25)

2.1 STUDENTBOSTÄDER, BYGGREGLER OCH INVESTERINGSSTÖD

Studentbostäder behövs på den svenska bostadsmarknaden. Som konstaterats ovan har bostadsmarknaden skapat en situation där förmedlingen av en bostad antingen sker via en stor kontantinsats för att köpa en bostad, eller flera års av köande för att få en hyresrätt. Som nyantagen student på universitet eller högskola kan du varken förväntas ha flera års av kötid eller en kontantinsats stor nog för att köpa en bostad. Därför behövs bostäder specifikt avsedda för studenter.

Studentbostäder har inte lika höga byggkrav jämfört med andra bostäder. I en studentbostad som är högst 35 m² kan funktionen för sömn, vila samt måltider byggas inom samma utrymme.¹ Studentbostaden får även byggas mindre än vanliga bostäder då vanliga bostäder minst får vara 21 m² och en studentbostad 16 m² inklusive möjlighet för matlagning (kokvrå eller kök).² De här lättnaderna ska inte ses som att studenter bor sämre än övriga medborgare utan snarare som en möjlighet för byggherrar att kunna bygga bostäder för studenter som är billigare än det övriga bostadsbeståndet. Detta måste anses nödvändigt i och med att studentens primära inkomstkälla är studiemedlet som år 2021 är 10 928 kr varje månad, vilket är en begränsad inkomst relativt till en löntagares inkomst.

För att stimulera byggnationen av studentbostäder har regeringen Löfven under de två sittande mandatperioderna infört investeringsstöd för att bygga fler och billigare studentbostäder. Det första stödet infördes 2016 för att sedan revideras 2018 och

Normhyra

"För en liten lägenhet utgör kostnaden för till exempel kök och våtrum en större del av produktionskostnaden än för en stor lägenhet. För att få en mer rättvis fördelning av hyran mellan mindre och större lägenheter görs därför ofta en omräkning av den faktiska kvadratmeterhyran till en tänkt trerumslägenhet, den beräknade hyran kallas normhyra. För omräkningen krävs det en formel och ett omräkningstal för varje lägenhetstyp. En beräkningsmetod som kan användas för att räkna om normhyran till lägenheter av olika storlek är 1991 års metod. Då fastställde Hyresmarknadskommittén i ett beslut fördelningen av hyran mellan olika lägenhetsstorlekar. Enligt den metoden beräknas normhyran utifrån en tänkt trerumslägenhet om 3 rum och kök på 77 kvadratmeter boarea och det är den metod Boverket rekommenderar i första hand."

10 Boverket. Information om långsiktigt investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande. Boverket. 2017. s. 5

nu senast 2020. Investeringsstödet är utformat så att mindre lägenheter om högst 35 m² tilldelas störst andel stöd, och bostäder större än det tilldelas mindre stöd. För att få stödet måste vissa krav uppfyllas. Ett av kraven som är relevant för denna rapport är frågan om normhyran, det vill säga att hyran inte får överstiga ett visst belopp varje månad. För studentbostäder i Stockholmsregionen ska normhyran vara 1550 kr/m² per år och utanför stockholmsregionen är normhyran 1 450 kr/m² per år. Översatt i faktisk månadskostnad blir detta 5 672 kr/mån för en 35 kvadratmeter stor etta i Stockholmsregionen och 5 306 kr/mån för en 35 kvadratmeters stor etta utanför Stockholmsregionen.

Redan i denna beräkning kan det urskiljas att hyrorna inte är förenliga med studiemedlets storlek och den procentsats av studiemedlet som SFS menar är rimligt för studenter att spendera på hyra. Utifrån studiemedlets storlek om 10 928 kr/mån och SFS framtagna procentsats på 35 % skulle en enskild student lägga högst 3 825 kr/mån på boende. Som

8 Boverket. Studentbostäder. Boverket. (2020) <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/studentbostader/> (Hämtad: 2021-04-12)

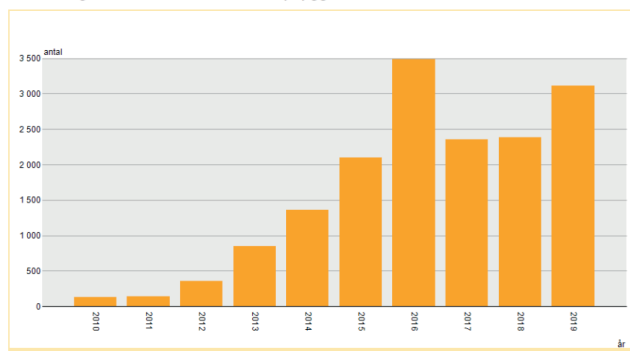
9 Boverket. Bostadsutformning. Boverket. 2020 <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/> (Hämtad: 2021-03-25)

konstaterats ovan får studentlägenheter byggas i minst 16 m², vilket betyder att en bostad av den storleken med en normhyra om 1 550 kr/m² per år skulle generera en faktisk månadshyra på 4 110 kr/mån. Ser vi till 16 m² med en normhyra om 1 450 kr/m² per år får vi fram en månadshyra på 3 845 kr/mån. Inte ens när bostaden är byggd så liten som det är tillåtet är det möjligt för en student att ha råd att bo i en studentlägenhet med dagens investeringsstöd för nyproduktion.

2.2 POLITISK INVOLVERING ÄR LÖSNINGEN

Under 2010 och 2011 låg byggnationen av studentlägenheter på en absolut bottennotering, med 125 och 134 nybyggda studentbostäder (se Figur 2). Studentbostadsföretagen menar i sin rapport från 2013 att de låga siffrorna berodde på indragna subventioner men med fortsatta höga krav och byggregler vilket omöjliggjorde för den ekonomiska kalkylen att gå ihop.¹¹ Därifrån kan två anledningar identifieras; en omöjlig ekonomisk kalkyl och för strikta byggregler.¹²

Figur 2: Färdigställda studentbostäder i nybyggda hus, 2010-2019



Källa: SCB

De efterföljande åren omfattades av en långsam upptrappning av nyproduktionen av studentbostäder. Studentbostadsföretagen menar att detta beror på en efterfrågan av studentbostäder och även lättnader i byggregler.³ Toppnoteringen 2016 med 3 487 nya studentbostäder, förklaras av Studentbostadsföretagen bero på en hög byggnation av

studentbostäder i Stockholm där satsningen Sthlm6000+ spelade en avgörande roll, samt investeringsstödet införande. Investeringsstödet har dock fått utstå viss kritik av olika byggherrar då de menar att stödets krav på hyresnivå inte är förenligt med produktionskostnaderna. Detta är speciellt framträdande i Stockholm. Vissa bolag menar snarare att lösningen bland annat ligger i att kommunerna ska frigöra mark att bygga på.¹⁶

Tydligt utifrån den här diskussionen är att lösningen är mer politisk involvering. Företagen efterfrågar att politikerna ändrar i regelverk, frigör mark och underlättar för den ekonomiska kalkylen att gå ihop. Från den senaste rapporten (2020) menar många företag att förutsättningarna för att bygga studentbostäder har förbättrats och då på grund av att staten och kommunerna har satt frågan om studentbostäder högre på agendan. Det statliga investeringsstödet som uppdaterades 2020 uppges även det ha haft en positiv inverkan på nyproduktionen.¹⁷ Dock kvarstår en viss kritik gentemot investeringsstödet då vissa aktörer menar att trots revideringen är stödets krav oförenligt med produktionskostnader i exempelvis Stockholm.¹⁸ Men eftersom investeringsstödet uppges underlätta nybyggnationen i många studentstäder blir det därför tydligt att det statliga investeringsstödet behöver expanderas för att kunna möta behoven i studentstäderna där produktionskostnaderna är högre. En ökning av stödet samt behovet av andra reformer blir ännu tydligare i nästkommande kapitel där data visar att hyresnivåerna för nyproduktioner är för höga i relation till studenternas studiemedel.

11 Studentbostadsföretagen. Byggrapport 2013: En sammanställning över nyproduktion bland Studentbostadsföretagens medlemsföretag. Studentbostadsföretagen. 2013. s.3

12 Ibid. s. 9

13 Ibid. s.10

16 Studentbostadsföretagen. Lägesrapport: Nyproduktion 2017. Studentbostadsföretagen. 2017.

17 Studentbostadsföretagen. Lägesrapport: Nyproduktion 2020. Studentbostadsföretagen. 2020. s. 3

18 Stockholms studentkårens centralorganisation. Tre röster om det nya investeringsstödet. Stockholms studentkårens centralorganisation. 2020. <https://ssco.se/2020/02/13/investeringsstod/> (Hämtad: 2021-04-06)

3. BOENDEN I DE STORA STUDENTSTÄDERNA

I följande del kommer data från studentstäderna Stockholm, Göteborg, Uppsala, Lund och Linköping att redovisas. Datan kommer att fokusera på bostadens storlek, antal rum och om bostaden är ämnad till en eller flera hyresgäster. Hyranförlägenheterna kommer redovisas för att sättas i förhållande med studiemedlens storlek som år 2021 uppgår till

10 928 kr/mån. Som tidigare nämnt kommer rapporten förhålla sig SFS:s definition av vad en rimlig summa att lägga på boendekostnaden är. De menar att inte mer än 35 % av inkomsten bör läggas på boendet varje månad vilket betyder att en enskild student inte bör betala mer än 3 824 kr/mån.

3.1 STOCKHOLM

Stockholm är Sveriges största studentstad med uppskattningsvis drygt 90 000 studenter.¹⁹ Trots det höga antalet studenter uppgår antalet studentbostäder endast till drygt 19 000,²⁰ vilket illustrerar underskottet av studentbostäder i staden.

Under sensommaren 2020 stod 297 nya studentbostäder färdiga för inflyttning i studentområdet Lappkärrsberget ett stenkast från Stockholms universitet. Lägenheterna är av varierande storlekar där ettorna är mellan 22,3–23,8 m² och tvåorna är 44,5m². Enligt Stockholms studenthyresgästers förening (SSF) lades normhyran för dessa lägenheter på 2 200–2 225 kr/m² per år, vilket betyder att investeringsstödet inte användes. I en uträkning av den faktiska hyran kan det konstateras att hyran för en etta uppgår till 6 800 kr i månaden och en tvåa omkring 9 970 kr i månaden. Översatt i en procentuell andel av studiemedlet betyder detta att en student betalar 62 % av studiemedlet för en etta, och 46 % för en tvåa givet att hen delar boendekostnaden för tvåan på hälften med en sammanboende.

I Stockholms grannkommuner ser hyressättningen för nyproducerade studentlägenheter inte bättre ut. Ett exempel är i Nacka kommun där det 2018 byggdes nya studentbostäder i området Alphyddan. En studentetta på 21 m² har en hyra på 6 242 kr/mån vilket motsvarar drygt 57 % av fullt studiemedel. Här finns även tvåor på 44,5 m² och 45 m² där hyran är från 10 150 kr/mån.

Utifrån denna hyra, och givet att två studenter delar på hyran, blir det 5 075 kr/mån per person vilket är drygt 46 % av fullt CSN. Utöver månadshyran måste hyresgästen för dessa bostäder betala in en disposition på 7000 kr som "[...] säkerhet för hyresbetalningar samt täckande av eventuella skador som kan uppkomma i lägenheten under hyrestiden."²¹ Det betyder att studenten förväntas ha ett mindre kapital undansparat som hen kan lägga ut för en deposition. Då många studenter börjar studera kort efter gymnasiet kan de inte förväntas ha haft möjligheten att sparat undan dessa pengar. Inte heller bör det kunna förväntas att föräldrar eller släktingar kan hjälpa till med denna summa. Systemet med deposition skapar även ett incitament för hyresvärden att undanhålla hyresgästen återbetalning med argumentationen att det inte var tillräckligt städad eller att vanliga slitage-skador skulle vara argument nog för att vägra återbetalningen av hela beloppet.

Stockholm är en ökad stad för bostadsbristen och den ansträngda bostadsmarknaden. Data som presenterats här indikerar på att studenter i Stockholm måste betala långt över 35 % av sitt studiemedel för sitt boende. Den ansträngda bostadsmarknaden skapar även en studentfientlig bostadssituation där den enskilde tvingas betala extra summor för att få tillgång till en bostad i Stockholmsregionen. SSCO (Stockholms studentkårers centralorganisationer) har tillsammans med stora byggaktörer i staden även betonat att investeringsstödet är otillräckligt på grund av de höga produktionskostnaderna.²²

19 Stockholms studentkårers centralorganisation. SSSB. SSCO. <https://ssco.se/sssby/> (Hämtad: 2021-05-07)

20 Statistiska Centralbyrån. Antal lägenheter efter region, typ av specialbostad, bostadsarea och år (2020). SCB. <https://www.statistikdatabasen.scb.se/sq/108227> (Hämtad: 2021-05-07)

21 Hyris studentbostäder. Boendekrav. Hyris studentbostäder. <https://www.hyris.nu/boendekrav> (Hämtad: 2021-03-28)

22 Stockholms studentkårers centralorganisation. Tre röster om det nya investeringsstödet. Stockholms studentkårers centralorganisation. 2020. <https://ssco.se/2020/02/13/investeringsstod/> (Hämtad: 2021-04-06)

STOCKHOLM	BYGGÅR	ANTAL RUM	STORLEK (M ²)	HYRA (KR/MÅN PER PERSON)	% AV FULLT STUDIEMEDEL
LAPPKÄRRSBERGET	2020	1	22,3/23,8	6800	62%
		2	44,5	4985	46%
ALPHYDDAN	2018	1	21	6242	57%
		2	44,5/45	5075	46%

3.2 GÖTEBORG

Göteborg är Sveriges näst största studentstad med två huvudsakliga lärosäten, Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola, som tillsammans samlar drygt 60 000 studenter. Antalet studenter i relation till antalet studentbostäder, drygt 10 900,²³ cementerar Boverkets konstaterande att Göteborg är en högskolekommun med bostadsbrist.

I Göteborg är det framför allt två bostadsförmedlare som förmedlar studentbostäder; Chalmers studentbostäder och Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS). Studenttorna i bostadskomplexet Olssons Park stod klara 2018 och förmedlas av SGS. Det är 40 lägenheter på 25 m² med en hyra på mellan 4 908–5 858 kr/mån. Hyrorna innebär att studenten måste betala från cirka 45 % ända upp till 54 % av sitt studiemedel för att kunna bo i dessa lägenheter.

2020 stod bostadskomplexen Östra Kålltorp klara och SGS kunde förmedla 123 nya lägenheter med allt från ettor på 27 m² till treor på 61 m². I komplexet finns även två olika typer av tvåor, en på 33 m² med en hyra från 5803 kr/mån och en på 45 m² med en hyra på 7 064 kr/mån. Lägenheterna är ämnade för två hyresgäster som därmed kan dela på hyran. Hyran för den enskilde studenten blir då 2 901 kr/mån respektive 3 532 kr/mån. Referensen för den här rapporten är att boendekostnaden inte får överstiga 3 825 kr/mån vilket medför att tvåorna har en rimlig hyra för studerande. Dock blir boendekostnaderna högre för studenter i områdets ettor och treor. Ettorna är alla 27 m² och har en hyra på mellan 4 437 kr/mån till 5 031 kr/mån vilket betyder att boendekostnaderna här omfattar mellan drygt 40 % till drygt 46 % av fullt studiemedel. Ser vi till treorna är dessa endast anpassade så att två studenter ska dela på en lägenhet, det vill säga en kompislägenhet med två sovrum och ett allrum med kök. Treorna finns i två olika storlekar där de som är 55 m² har en hyra på 8 238 kr/mån (4119 kr/mån per student) och de treor på 61 m²

har en hyra på mellan 8 312 kr/mån till 9 053 kr/mån (4 156 – 4 526 kr/mån per student). Detta betyder att en student måste betala drygt 37 % av sitt studiemedel för en trea på 55 m² och mellan 38–41 % av fullt studiemedel för en trea på 61 m².

Chalmers studentbostäder är en annan stor förmedlare av studentbostäder i Göteborg och förmedlar sedan 2019 ettor, tvåor och treor i bostadskomplexet Uddjaur. Till skillnad från SGS treor i Östra Kålltorp är treorna i Uddjaur utrustade med tre sovrum vilket gör att vi kan anta att tre studenter delar på hyran. Det gör att treorna på 55 m², som har hyror mellan 9 713–10 427 kr/mån, har en hyra på mellan 3 237–3 475 kr/mån för den enskilde studenten. Ser vi till treorna på 58 m², som har en hyra på 10 580 kr/mån, innebär detta att bostadskostnaden blir 3 526 kr/mån för den enskilde studenten. Hyrorna här kan anses vara rimliga i relation till studentens inkomst då boendekostnaderna understiger 3 825 kr/mån. Ser vi däremot till ettorna finns dessa i två olika storlekar, dels de på 26 m², där hyrorna ligger mellan 5 307–5792 kr/mån, dels de på 34 m², där hyrorna ligger mellan 5 931–6 152 kr/mån. För de mindre ettorna betalar studenter mellan 48–53 % av sitt studiemedel till hyran och för de större är den procentuella andelen av studiemedlet mellan 54–56 %. Avslutningsvis finns även tvåor i Uddjaur som ligger på 55 m² och har en hyra på mellan 8 557–8797 kr/mån. Givet att två studenter delar på hyran i dessa tvåor blir hyran för den enskilde studenten mellan 4 278–4 398 kr/mån vilket är mellan drygt 39 och drygt 40 % av fullt CSN.

Även i Göteborg måste en student betala en stor del av sitt studiemedel för att kunna betala sin hyra varje månad. För att bo ensam i en etta måste studenten betala långt över 35 % av sitt studiemedel och den enda gången boendekostnaden når under gränsen för 35 procent är när hen delar en bostad med andra. Detta leder till en beroendeställning där den enskilde studenten gör sig beroende av relationer för att hyran ska bli rimlig. Den problematik kommer att diskuteras mer i kommande kapitel.

23 Sveriges förenade studentkårer. SFS bostadsrapport 2020: Bostadssituationen för landets studenter. Sveriges förenade studentkårer. 2020. s. 11

GÖTEBORG	BYGGÅR	ANTAL RUM	STORLEK (M²)	HYRA (KR/ MÅN PER PERSON)	% AV FULLT STUDIEMEDEL
OLSSONS PARK	2018	1	25	4908-5858	45-54%
ÖSTRA KÅLLTORP	2020	1	27	4437-5031	40-46%
		2	33	2901	27%
		2	45	3532	32%
		3	55	4119	37%
		3	61	4156-4526	38-41%
UDDJAUR	2019	1	26	5307-5792	48-53%
		1	34	5931-6152	54-56%
		2	55	4278-4398	39-40%
		3	55	3237-3475	29-32%
		3	58	3526	32%



3.3 UPPSALA

Uppsala universitet som grundades 1477 är Sveriges äldsta universitet och lockar många studenter. Men alla studenter ska ha någonstans att bo vilket har skapat en ansträngd bostadsförsörjning för stadens studenter.

Uppsala har många olika bostadsförmedlare för studentbostäder där den mer traditionella Uppsalahems studentstaden är ett exempel, och nationen V-Dala Nation är en annan. V-Dala nation började 2020 förmedla bostäder i det nya bostadskomplexet Ängsklockan i studentområdet Flogsta. Byggnationen omfattade 400 ettor i storlekar mellan 25–40 m² och med hyror mellan 4 487 kr/mån till 5 628 kr/mån. Det här betyder att studenter som bor i Ängsklockan lägger 41- till drygt 51 % av sitt studiemedel för att betala hyran varje månad.

Ser vi till Uppsalahem började de 2020 att förmedla lägenheter i det nybyggda huset Dansmästaren där ettor i varierande storlekar och även tvåor finns. Storlekarna för ettorna ligger på mellan 26,7 m² till 33 m² och har hyror mellan 4 668–5152 kr/mån. För att sätta detta i relation till studiemedlet omfattar hyran här mellan 43–47 % av fullt CSN. Tvåorna i Dansmästaren ligger på 42 m² och är anpassade för två hyresgäster vilket betyder att hyreskostnaden per person är 3 168 kr/mån då totalhyran är 6 336 kr/mån. Detta betyder att studenterna lägger 29 % av sitt studiemedel på hyran.

För byggnationerna av Dansmästaren och Ängsklockan användes investeringsstödet.

Trots att hyrorna fortfarande är på nivåer som är för höga för studiemedlet ger stödet resultat. Ser vi till bostadskomplex i Uppsala som inte kunnat utnyttja investeringsstödet kan vi se att hyrorna där är väsentligt högre än i Dansmästaren och Ängsklockan. Ett exempel är studentbostäderna på Dag Hammarskjölds väg som stod klara 2015 (innan investeringsstödet hade tagits fram), och som rymmer allt från ettor på 33 m², tvåor på 52 m² och 58 m² och treor på 66 m². I tvåorna och treorna kan vi anta att två studenter kan dela på bostaden och därmed även dela på hyran. Tvåorna har hyror på omkring 9 385 kr/mån för den mindre och omkring 9 904 kr/mån för den större. Per student blir hyran 4 693 kr/mån respektive 4 952 kr/mån vilket är cirka 43 % och drygt 45 % av fullt CSN. Trean är utrustad med två sovrum och är därför lämpad för två studenter. Hyran ligger på 11 339 kr/mån vilket blir 5 670 kr/mån per student och cirka 52 % av studiemedlet. Ettorna har en hyra på omkring 6 888 kr/mån vilket är 63 % av studiemedlet.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det är dyrt för studenter att bo i Uppsala. Ettorna har hyror som går långt över gränsen för 35 % av studiemedlet och det är endast vid ett tillfälle som en delad bostad genererar en bostadskostnad under gränsen. Exempelen från Uppsala visar dock tydligt att det statliga investeringsstödet hjälper till att pressa ner hyrorna. Trots att investeringsstödet inte lyckas få ner ettorna under 35 procentgränsen bör denna tendens ses som något positivt i bostadsmarknaden för studenter.

UPPSALA	BYGGÅR	ANTAL RUM	STORLEK (M ²)	HYRA (KR/MÅN PER PERSON)	% AV FULLT STUDIEMEDEL
ÄNGSKLOCKAN	2020	1	25-40	4487-5628	41-51%
DANSMÄSTAREN	2020	1	26,7-33	4668-5152	43-47%
		2	42	3168	29%
DAG HAMMARSKJÖLDS VÄG	2015	1	33	6888	63%
		2	52	4683	43%
		2	58	4952	45%
		3	66	5670	52%

3.4 LUND

Lunds universitet är ett av Sveriges mest anrika lärosäten och grundades redan 1666. Med sin långa historia samlar universitetsstaden Lund omkring 44 000 studenter och boendesituationen uppges vara ansträngd för studenter.²⁴

Stiftelsen AF Bostäder är den största bostadsförmedlaren av studentbostäder i staden och förmedlar ungefär 6000 bostäder. 2019 kunde studenter flytta in i tre nya bostadskomplex som förmedlas via stiftelsen. Sagoeken som är ett av komplexen omfattar 175 ettor på 22 m². Hyrorna för dessa lägenheter ligger på runt 4 600 kr/mån vilket betyder att en student boende i en av dessa lägenheter måste betala drygt 42 % av sitt studiemedel på hyran.

Proto är ett av de andra komplexen som hade inflytt 2019 och samlar 185 bostäder i varierande storlekar. En etta i Proto som är 28,1 m² kan ha en hyra på 5 221 kr/mån och en mindre etta på 22,8 m² kan ha en hyra på 4 842 kr/mån. För studenter boende i dessa lägenheter uppgår boendekostnaden till cirka 48 % respektive drygt 44 % av fullt studiemedel. Ser vi till tvåorna i samma område har dessa en storlek på 40,9 m² och hyran ligger på omkring 8 334 kr/mån. Delar två studenter på hyran blir boendekostnaden för den enskilde studenten här 4 167 kr/mån vilket betyder att boendekostnaden omfattar drygt 38 % av fullt CSN.

²⁴ Se Boverket. Brist på studentlägenheter i högskolekommuner. Boverket. 2020 <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/studenter/> (Hämtad: 2021-03-07) och Sveriges förenade studentkårer. SFS bostadsrapport 2020: Bostadssituationen för landets studenter. Sveriges förenade studentkårer. 2020. s. 22

Treorna i Proto har en storlek på 73 m² där det kan antas att tre studenter kan dela på boendet. Hyran för en sådan här lägenhet är omkring 11 046 kr/mån vilket ger en hyra på 3 682 kr/mån för en person, vilket är cirka 34 % av fullt studiemedel.

Det sista bostadskomplexet som stod klart för inflytt 2019 var Marathon som rymmer 256 ettor, tvåor och treor. Treorna har en storlek på mellan 58 m² och 65 m² och hyrorna varierar mellan 9 713 kr/mån upp till 10 389 kr/mån. Hyresvärden menar att treorna lämpar sig bra för tre personer att bo i vilket betyder att en enskild student får betala mellan 3 238 kr/mån till 3 463 kr/mån för att bo i dessa lägenheter. I relation med studiemedlet upptar boendekostnaderna i det här fallet drygt 29–31 % av studiemedlet. Ser vi till tvåorna finns dessa i varierande storlekar mellan 38 m² och 49 m² där hyrorna varierar mellan ungefär 8 100 kr/mån och 9 200 kr/mån. Som tidigare antar vi att två studenter delar hyran vilket genererar en boendekostnad på mellan 4 050 kr/mån till 4 600 kr/mån. Sett till en procentuell andel av studiemedlet uppgår detta till 37 respektive 42 % Avslutningsvis innefattar Marathon 165 ettor i storlekar mellan 23 m² och 29 m². För dessa bostäder ligger hyran på mellan 5 139 kr/mån och 5 392 kr/mån vilket innebär att boendekostnaderna omfattar mellan cirka 50 % och drygt 52 % av fullt studiemedel.

Sammanfattningsvis visar studentstaden Lund en liknande bild som övriga studentstäder: att för en student som vill ha ett eget boende kommer boendekostnaderna överstiga gränsen om 35 % med stor marginal. Är studenten däremot villig att dela bostad med andra blir boendekostnaden lägre och väljer studenten att dela på en trea går boendekostnaden under 35 %. Men det finns starka problem med att behöva dela på en bostad för att få ekonomin att gå ihop vilket är något som kommer att diskuteras i kommande kapitel.

LUND	BYGGÅR	ANTAL RUM	STORLEK (M ²)	HYRA (KR/MÅN PER PERSON)	% AV FULLT STUDIEMEDEL
SAGOEK	2019	1	22	4600	42%
PORTO	2019	1	22,8-28,1	4842-5221	44-48%
		2	40,9	4167	38%
		3	73	3682	34%
MARATHON	2019	1	23-29	5139-5392	50-52%
		2	38-49	4050-4600	37-42%
		3	58-65	3238-3463	29-31%

3.5 LINKÖPING

Linköpings universitet är ett av landets största lärosäten vilket medför att staden Linköping blir en av Sveriges största studentstäder. Universitetet samlar 32 400 studenter och enligt Boverkets rapport från 2020 uppges Linköpings kommun vara en av de högskolekommuner med bostadsbrist.

Under början av 2021 släpptes 85 nya studentettor i området Lambohov för inflytt. Lägenheterna är 29 m² och enligt bostadsförmedlaren, Studentbostäder Linköping, uppges hyrorna kunna hållas på en lägre nivå andra nyproducerade lägenheter då det statliga investeringsstödet har utnyttjats. Dock ligger hyrorna på omkring 5 288 kr/mån och för de lägenheter där hyrorna inte har förhandlats färdigt ännu uppgår hyrorna till hela 6 161 kr/mån. Det här betyder att om en student får en lägenhet med förhandlade hyror omfattar hyran drygt 48 % av studiemedlet och om studenten har oturen att få en lägenhet där hyran inte är färdigförhandlad omfattar hyran drygt 56 % av fullt CSN.

Lite till åren men fortfarande nya i ett bostadssammanhang är de 183 bostäderna i Vallastaden som stod klara 2017. Dessa bostäder är av varierande storlekar med allt från korridorsrum till ettor, tvåor och treor. Hyrorna för korridorsrummen på 14 m², ligger på runt 5 115 kr/mån

vilket omfattar cirka 47 % av fullt CSN. För de mindre ettorna på 21 m² är hyrorna runt 5 786 kr/mån vilket i procent av studiemedlet är cirka 53 %. De större ettorna runt 33 m² uppgår hyran till omkring 7 671 kr/mån vilket är drygt 70 % av fullt studiemedel. Tvåorna som ligger på 46 m² har en hyra på 10 052 kr/mån vilket ger en hyra på 5 026 kr/mån för den enskilde studenten, vilket är cirka 46 % av studiemedlet. Det finns även två stycken treor i Vallastaden som ligger på 49 m². Planlösningen för dessa lägenheter tillåter två studenter att bo i lägenheterna då den innefattar två mindre sovrum. Hyrorna för dessa lägenheter är omkring 10 640 kr/mån. Som sagt kan två personer dela på denna lägenhet vilket gör att hyran uppgår till 5 320 kr/mån per person, vilket är cirka 49 % av studiemedlet.

Jämför vi dessa två huskomplex kan vi konstatera att investeringsstöden pressar ner hyrorna något. Dock står många av de nyproducerade studentlägenheterna i Lambohov med icke-förhandlade hyror vilket gör att studenterna måste betala en hyra som snarare liknar en hyra utan investeringsstödet. Och trots investeringsstödet uppgår hyran fortfarande högt över den procentuella gräns som kan anses rimlig för en student att lägga på boendekostnader varje månad.

LINKÖPING	BYGGÅR	ANTAL RUM	STORLEK (M ²)	HYRA (KR/MÅN PER PERSON)	% AV FULLT STUDIEMEDEL
LAMBOHOV	2021	1	29	5288-6161	48-56%
VALLASTADEN	2017	Korridor	14	5115	47%
		1	21	5786	53%
		1	33	7671	70%
		2	46	5026	46%
		3	49	5320	49%



4. STUDENTBOSTADSBLUFFEN

Bostadssituationen för studenter i Sveriges fem största studentstäder är i kris. Detta konstaterar Boverket²⁵ och lösningen är att fler bostäder för studenter byggs. Visst, det byggs studentlägenheter, men det som föregående kapitlet konstaterar är att de nyproducerade studentlägenheterna inte är förenliga med studiemedlets storlek på 10 928 kr/mån. Studenter tvingas betala ända upp till 70 % av sitt studiemedel för att bo i nyproducerade studentlägenheter.

Rapporten har innefattat tre antaganden som har genomsyrat resultaten och diskussionerna. Antagandena är 1) att studenten ska ha råd att bo själv i en nyproducerad studentbostad, 2) att studenten inte ska behöva jobba utöver sina studier för att få ekonomin att gå ihop, vilket gör att studentens inkomst fastställs till 10 928 kr/mån, och slutligen 3) att boendekostnaden inte bör överstiga 35 % av studentens inkomst, vilket resulterar i maximal boendekostnad på 3 825 kr/mån för den enskilde studenten. Utifrån dessa antaganden och rapportens resultat blir svaret på frågeställningen "Har studenter råd att bo i nyproducerade studentbostäder?" helt sonika, nej. Inte i en enda av studentstäderna kan en student betala en rimlig boendekostnad för ett eget nyproducerat boende med den inkomst en student kan förväntas ha.

Det som resultatet från redovisningen ovan visar är att det blir billigare för den enskilde studenten att dela bostad med någon eller några andra. Inget konstigt med detta såklart, den avtagande marginalnyttan av produktionskostnaden för byggandet av större lägenheter möjliggör en lägre hyra per person. I byggandet av en lägenhet är de inledande kvadratmetrarna de dyraste då dessa innefattar kök och badrum som har hög byggnadskostnad. De efterföljande kvadratmetrarna som endast är tom golvyta och väggar som skiljer rum åt har inte lika hög byggnadskostnad vilket förklarar anledning-

en till prisskillnaderna mellan att bo ensam i en etta eller dela på en tvåa eller trea.

Men det finns en inneboende problematik med att den enda gången hyran kommer under 35 procentgränsen är när studenter delar på bostäder. För det första tar det bort studentens frihet att själv kunna bestämma hur hen vill bo. Visserligen skulle en kunna argumentera att det är den enskildes individuella val att välja om hen vill dom ensam och betala mer eller dela och betala mindre. Men med tanke på att utbudet på studentlägenheter är betydligt mycket lägre än den höga efterfrågan tvingas studenter att betala dessa höga hyror. Vidare faller argumentet om den enskildes val platt när det här finns svart på vitt att studentbudgeten inte tillåter studenten att bo själv i en studentetta. Valet av att dela bostad för att spara in pengar bör baseras på att kunna öka sin konsumtionskraft snarare än att få ihop ekonomin varje månad. För det andra ligger problematiken i att studenter i delat boende kan tvingas fast i denna boendeform. Detta på grund av att studenten inte har råd att flytta från bostaden i och med att en etta är för dyr i relation till studiemedlet, samt att bristen på studentbostäder gör det svårt att hitta ett annat alternativ. Detta scenario fastställs även av Marie Linder, förbundsordförande för Hyresgästföreningen, då hon menar att kvinnor i dagens bostadsmarknad tvingas bo kvar i skadliga relationer då de inte har råd eller möjlighet att flytta.²⁶ Denna situation är även en realitet för studenter där de tvingas bo ihop med andra för att ha råd att leva. Detta skapar en beroendeställning gentemot sina medboende som hämmar den enskildes frihet att själv kunna välja hur en vill bo.

Dessvärre stannar inte problematiken med att studenter har svårt att få ihop ekonomin. Den ansträngda bostadssituationen leder även till en förvriden bostadsmarknad där studentbostäder hyrs ut till personer som faktiskt inte studerar. Denna problematik identifierades

25 Boverket. Brist på studentlägenheter i högskolekommuner. Boverket. 2020 <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/studenter/> (Hämtad: 2021-03-07)

26 Linder, Marie. Alla vinner på en jämställd bostadspolitik. I Det feministiska löftet: Så förverkligar vi arbetarrörelsens jämställdhetsvisioner. Stenberg, Lina (red.), s. 103-111 Stockholm: Arbetarnas bildningsförbund. 2020. s.107



redan 2018 när den dåvarande ministern för högre utbildning och forskning Helene Hellmark Knutsson i Svenska Dagbladet gick ut och betonade problemet med att icke-studerande bodde kvar i sina bostäder efter avslutade studier.²⁷ Enligt siffrorna i artikeln är det hela 1400 personer som olovligt har hyreskontrakt hos SSSB, som är en av den största bostadsförmedlaren av studentbostäder i Stockholm. Vidare menar artikeln att problemet inte är isolerat enbart till Stockholm utan även finns i studentstaden Lund. Där har studiekontroller lett till att mellan 200 och 400 bostäder frigjorts från olovlig uthyrning varje termin. Denna problematik har även uppmärksammats 2020 av Hyresgästföreningen²⁸ och under 2021 av SFS och Studentbostadsföretagen.²⁹

Problemformulering ovan beror till största del på att det generella bostadsbeståndet av

hyresrätter är i underskott. Det gör att färdigexaminerade inte kommer ur sina studentlägenheter och det gör att vissa söker sig till studentlägenheter genom att läsa en strökurs för att få rätt till en studentbostad. KTH-professorn Hans Lind konstaterar även att 90-talets strukturomvandling ledde till en kraftig sänkning av nyproduktionen av hyresrätter, från 50 % 1991–1992 till endast 28 % tio år senare 2001. Lind fastslår även att av de 28 % hyresrätter som byggdes var många kategoribostäder för äldre och studenter.³⁰ Hans Linds konstateranden ska utifrån rapportens syfte ses utifrån två parametrar. Den första att minskningen av andelen hyresrätter generellt i bostadsbeståndet skapar incitament för icke-studerande att söka sig till studentbostäder för deras enkla tillgång och förhållandevis lägre hyror. För det andra kan vi tydligt se att det generella beståndet av hyresrätter behöver stärkas för att bostadsituationen för studenter ska bli bättre. Med fler vanliga hyresrätter kan nyexaminerade studenter flytta ut från sin studentlägenheter och personer som annars skulle söka sig till en strökurs för att få ett boende behöver inte göra detta. Detta skulle frigöra studentbostäder till studenter, vilket i sin tur skulle minska trycket på efterfrågan som i sin tur skulle generera en sänkning av hyrorna.

27 Pradet, Elodie. studenter bor kvar efter examen - ministern vill agera. Svenska dagbladet. 2018-03-30 <https://www.svd.se/studenter-bor-kvar-efter-examenministern-vill-agera> (Hämtad: 2021-04-02)

28 Frödén, Mattias. Bostadsbrist ger fusk med studenthyror - förfalskat intyg ledde till polisanmälan. Hem & Hyra. 2020-11-27. <https://www.hemhyra.se/om-webbplatsen/> (Hämtad: 2021-04-02)

29 Svärd, Linn & Olén, Stina. Säkerhetsställ att studentbostäder går till studenter. Svenska dagbladet. 2021-03-05 https://www.gp.se/debatt/s%C3%A4kerst%C3%A4ll-att-studentbost%C3%A4der-g%C3%A5r-till-studenter-1.41899577?fbclid=IwAR1c00dDL_rRj9sTLCeB7qz_S4NsL9kc-qNQcdBm6e7chDkjDKbrZMQl3H-w (Hämtad: 2021-04-02)

30 Lind, Hans. Bostadsbyggandets hinderbana: en ESO-rapport om utvecklingen 1995-2001 : rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi. Finansdep., Regeringskansliet. Stockholm. 2003. s.26

5. TRE REFORMER FÖR EN HÅLLBAR BOSTADSSITUATION FÖR STUDENTER

Utifrån de slutsatser som kan dras från rapporten vill S-studenter se tre konkreta reformer. Dessa tre reformer menar vi kommer att förbättra bostadssituationen för studenter både på kort och lång sikt.



- **ETT GENERELLT BOSTADSBIDRAG FÖR ALLA STUDENTER.**

Rapporten har på ett tydligt sätt visat att studenter lägger långt över 35 % av sitt studiemedel på bostadskostnad. Tidigare rapporter från S-studenter³¹ och SSCO³² har även konstaterat att studiemedlet inte räcker till för att få ihop månadsbudgeten. Studenter går med det sagt back varje månad. Samtidigt utnyttjas inte bostadsbidraget fullt ut och 2020 var det bara 6 % av landets 360 000 studenter som tog del av bostadsbidraget.³³ Anledningen till den låga utnyttjandegraden är rädslan att bli återbetalningsskyldig och att studenter inte har kunskap om bostadsbidraget.³⁴ På grund av bostadsbidragets krånglighet och studenternas behov av en ökad inkomst föreslår vi att bostadsbidraget blir generellt för studenter och en del av studiemedlet.

- **HYRESTAK FÖR STUDENTBOSTÄDER.**

Det behövs en tydlig politisk riktning för hyresnivåerna för studentbostäder och därför behövs ett hyrestak för studentbostäder. För att kunna möjliggöra ett hyrestak måste olika aktörer hjälpas åt. Staten måste utöka investeringsstödet, kommunerna måste frigöra mark för potentiell bebyggelse och byggbolag måste sänka produktionskostnaderna. Dagens modell för hyressättning är det så kallade bruksvärdessystemet för att hyresrättsmarknadens parter ska komma överens om hyresnivåerna. Hyran fastställs då utifrån bostadens läge och utrustning och ska därmed efterlikna andra hyror i samma område. Men då hyrorna snabbt har ökat och överstiger studenternas betalningskapacitet finns det anledningar att reglera hyressättningen för denna kategori av bostäder.

- **STÄRK DET ALLMÄNNA BESTÅNDET AV BILLIGA HYRESRÄTTER.**

Som diskuterats i föregående kapitel skapar bristen på vanliga hyresrätter problem för studenter att hitta ett stabilt boende. Nyexaminerade studenter tvingas att olovligt bo kvar i sina studentbostäder och andra söker sig till studentbostäderna då de är relativt enkla att få tag på och relativt billiga jämfört med övriga hyresrätter. Därför behöver beståndet av vanliga och billiga hyresrätter utökas så att studentbostadsbeståndet kan frigöras åt studenter. Detta skulle kunna möjliggöras genom expansiv bostadspolitik där exempelvis en markvärdesskatt eller ett utökat investeringsstöd skulle kunna vara lämpliga reformer.

För att bostadssituationen för studenter ska förbättras är det viktigt att verka för att samtliga tre reformer genomförs simultant. Som vi har sett i rapporten överstiger bostadskostnaderna långt över 35 % av fullt studiemedel och en radikal hyresreglering där hyran sätts till 3 825 kr/mån inte är rimligt i relation till byggbolagens produktionskostnader. Därför är det viktigt att det generella bostadsbidraget för studenter lanseras vilket höjer studenternas betalningskapacitet för boendet. Detta i relation med att stat, kommun och byggherrar gemensamt agerar för att få ner hyrorna kan parterna mötas på mitten i en rimlig jämvikt för både student och hyresvärd. Och slutligen för att knyta an till rapportens inledande diskussion om bostadsmarknaden är studentbostäder inte en isolerad ö, hela bostadsbeståndet måste präglas av en social bostadspolitik om studenternas bostadssituation ska kunna bli bättre.

31 S-studenter. Dags för ett rättvist studiemedel. S-studenter. 2020.

32 Stockholms studentkårers centralorganisation. Stockholms studentbudget 2021. Stockholms studentkårers centralorganisation. 2021

33 Ibid.

34 Sveriges förenade studentkårer. Studenters bostadsbidragsnyttjande. Sveriges förenade studentkårer. 2019

