

Studie om behovet av studentbostäder



Studie om behovet av studentbostäder

Framtagen av WSP för Region Stockholm, Juni 2023

Författare: Linda Lövgren, WSP

Omslagsbild: Jan Lipka

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4		
Behov och efterfrågan på nya studentbostäder finns	4		
1. Inledning	7		
1.1 Bakgrund och syfte	7		
1.2 Metodbeskrivning	7		
1.3 Definitioner	7		
2. Lagar och regler	9		
2.1 Statligt investeringsstöd för studentbostäder	9		
2.2 Förslag på ny förordning	9		
2.3 Boverkets byggregler för studentbostäder	9		
3. Studier om studentbostadsmarknaden	11		
3.1. Bostadsmarknadsenkäten	11		
3.2. Hur vill studenter bo?	11		
3.3 SFS Bostadsrapport	12		
3.4 Studentbarometern	13		
3.5 Unga vuxnas boende	13		
3.6 Studier om pandemins effekter	14		
3.7 Enkät till lärosäten	14		
4. Marknadsanalys	17		
4.1 Demografisk analys	17		
Antal studenter	17		
Studenters ålder	18		
Studenters boende	18		
Studenters rörlighet	19		
Studenters ekonomi	20		
Prognoser	23		
4.2 Analys av utbud	24		
Bestånd av studentbostäder	24		
Nyproduktion av studentbostäder	25		
4.3 Analys av behov och efterfrågan	25		
Hyror och kötider studentlägenheter	25		
Ungdomslägenheter	28		
Vanliga hyresrätter	28		
Priser	28		
Studenters betalningsförmåga	29		
5. Slutsatser	32		
Källor	34		

Sammanfattning

Behov och efterfrågan på nya studentbostäder finns

Det finns cirka 71 000 studenter i Stockholmsregionen som bedriver studier i regionen. Hälften av dessa studenter är 24 år eller yngre. Ungefär åtta av tio av studenterna kommer från regionen och nästan hälften av studenterna bor hemma hos sina föräldrar. Studenterna i Stockholmsregionen bor i högre utsträckning kvar i länet även efter studierna, jämfört med övriga län. Andelen regionalt rekryterade skiljer sig åt mellan olika lärosäten. Framför allt är det lärosäten med utbildningar som finns på flera platser som attraherar regionalt rekryterade studenter.

Olika studier visar på olika resultat avseende studenters ekonomi. CSN:s studie för studenter i hela landet visar att budgeten för en genomsnittlig student går ihop. SSCO:s studie *Stockholms studentbudget* visar på ett underskott för studenter varje månad. Orsaken är bland annat högre boendekostnader. Inkomst från arbete är inte medräknat i studien. En av fem stockholmsstudenter är missnöjda med sin ekonomiska situation.

I rapporten *Kompetensförsörjning i Stockholms län 2050* från Region Stockholm analyseras behov och utbud av högutbildade framöver. Beräkningarna visar ett överskott på cirka 50 000 högutbildade år 2030, medan det finns ett underskott på högutbildade med närmare 60 000 personer år 2050.

Det finns 20 589 studentbostäder i regionen enligt SCB. Dock saknas i de flesta fall kontroller om det är studenter som bor i bostäderna. Byggandet av studentbostäder har varit högt under flera års tid, och slog rekord under år 2021. För åren 2022 och 2023 planeras

cirka 3 000 studentbostäder att påbörjas. I nuvarande marknadsläge råder dock en stor osäkerhet om alla planer blir av.

Det finns en efterfrågan på både äldre och nyproducerade studentlägenheter. Några boendetyper och nyproduktionsprojekt har mött en lägre efterfrågan, men det är inte ett genomgående mönster. Andelen lägenheter som förmedlas till korta kötider har ökat, vilket tyder på att efterfrågan som helhet inte är lika djup längre. Det går inte att dra några tydliga slutsatser kring vilket geografiskt läge eller vilken typ av studentbostäder som möter låg respektive hög efterfrågan.

En genomsnittlig Stockholmsstudent har råd med en genomsnittlig nyproducerad hyresetta, både avseende studentlägenheter, ungdomslägenheter och vanliga hyresrätter.

Frågan om hur behovet och efterfrågan på studentbostäder ser ut idag och i framtiden är mycket svår att besvara. Det beror till att börja med på att det saknas väldigt mycket kunskap om studenter och studenters bostadssituation, även om denna rapport har tagit fram ny kunskap i ämnet. En viktig faktor som vi inte känner till är hur många studenter som eventuellt väljer bort Stockholm som studieort på grund av den svåra bostadssituationen.

Svårigheten att analysera behovet av studentbostäder beror också på att studenters bostadssituation är så pass tätt knuten till hur bostadsmarknaden ser ut i övrigt. Det är i princip omöjligt att åstadkomma en helt tillfredsställande bostadssituation för enbart målgruppen studenter, så länge som övrig bostadsmarknad inte är i balans.

Slutsatser i korthet

- **71 000 studenter** i Stockholmsregionen bedriver studier på **26 lärosäten** i **8** av regionens **kommuner**
- Hälften av studenterna är **24 år** eller yngre
- **Kötiderna varierar kraftigt** beroende på boendetyper och förmedlare
- Andelen som har fått en studentbostad med **kortare kötider har ökat**
- Det finns över **20 000 studentbostäder**, men vi vet inte om studenter bor i dem
- Det har byggts över **1 000 bostäder per år** de senaste fem åren - år 2021 var ett rekordår
- Det planeras för **3 000 studentbostäder** de kommande två åren
- Det finns ett **behov av 23 000 fler studentbostäder** idag
- Det finns en **efterfrågan på drygt 9 000 fler studentbostäder** idag

WSP har tagit fram en modell för att räkna fram behov av och efterfrågan på studentbostäder i nuläget. Utifrån modellen finns ett behov av knappt 23 000 fler studentbostäder i regionen. Eftersom nyproducerade studentbostäder är dyra krävs att studenter arbetar för att ha möjlighet att betala hyran för en nyproducerad studentbostad. Därför är efterfrågan på nya studentbostäder lägre än behovet. Enligt modellen finns en **efterfrågan på drygt 9 000 nyproducerade studentbostäder** i regionen. Denna slutsats ska tolkas försiktigt, då den är baserad på en rad antaganden. Både behov och efterfrågan kan ändras, beroende på hur de politiska förutsättningarna ser ut.

De senaste fem åren har i genomsnitt drygt 1 000 studentbostäder producerats. Om den byggtakten upprätthålls (vilket troligtvis är svårt i nuvarande marknadsläge), så är efterfrågan mättad år 2030. År 2030 finns dessutom ett överskott av högskoleutbildade.


Däremot behövs nästan 60 000 fler högskoleutbildade fram till år 2050, då ett stort antal personer med högre utbildning hinner gå i pension tills dess. Om ökningen av högskoleutbildade enbart kommer från fler studenter finns en **efterfrågan på ytterligare knappt 8 000 studentbostäder mellan åren 2030 och 2050**. En jämn tillväxttakt av dessa studentbostäder mellan åren 2030 och 2050 innebär en nyproduktion av knappt 400 studentbostäder per år.

En rekommendation som skulle kunna lösa en del av behovet och efterfrågan på studentbostäder relativt snabbt är att verka för **enklare/fler registerkontroller av att det verkligen är studenter som bor i**

studentbostäderna. På så sätt kan potentiellt fler av de billigare studentbostäderna frigöras, något som uppfyller syftet mer än att enbart satsa på dyr nyproduktion.

Denna studie är gjord med ett helhetsperspektiv för målgruppen studenter. Liksom för alla målgrupper finns det olika delar av gruppen som har olika behov och olika förutsättningar. Det finns naturligtvis studenter som har sämre förutsättningar än andra att få tag på en bostad som passar dem. Det kan handla om studenter med svaga socioekonomiska förutsättningar, studenter som har barn, studenter från andra delar av landet och internationella studenter och forskare. Här skulle närmare studier behövas för att ta reda på hur det ser ut för olika delar av målgruppen studenter.

Det finns också en osäkerhet kring hur den nya förordningen påverkar efterfrågan på studentbostäder för främst internationella studenter och forskare.



Kapitel 1

Inledning

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Det finns idag ingen samlad regional bedömning av behovet av studentbostäder i regionen och bedömningarna varierar mellan olika organisationer. Region Stockholm ser att det finns behov av en mer samlad och gemensam bild av hur behovet av studentbostäder ser ut ur ett regionalt perspektiv.

WSP har haft i uppdrag att få fram en gemensam bild mellan huvudaktörerna på studentbostadsmarknaden av hur utgångsläget ser ut. Ett annat syfte med rapporten är att göra en kvalificerad analys av regionens studentbostadsmarknad för att bedöma behovet av och efterfrågan på studentbostäder idag och i framtiden. Rapporten tar även upp relevanta omvärldsfaktorer, studenters preferenser och andra faktorer som kan påverka behovet av och efterfrågan på studentbostäder.

Rapporten är skriven av Linda Lövgren på WSP mellan juli och oktober 2022. Kontaktpersoner på Region Stockholm är Hannes Flemming och Cecilia Lindahl.

1.2 Metodbeskrivning

En stor del av arbetet har bestått i att ta fram verifierbar statistik som avser målgruppen studenter i Stockholms län. Det finns ett stort antal rapporter om studenter och studentbostadsmarknaden som utgår från olika källor med olika resultat. WSP har gått igenom en ansenligt mängd rapporter, statistik och databaser samt varit i kontakt med en rad olika organisationer som kan ha relevant, korrekta och verifierbara data.

WSP har genomfört en omvärldsstudie som identifierar och analyserar relevanta tillgängliga studier av studentbostadsmarknaden. För studien har också en

enkät genomförts med lärosäten i regionen avseende deras syn på studentbostadsmarknaden. Flera intervjuer med aktörer har genomförts.

Ett annat viktigt ingångsvärde i analysen är diskussioner från arbetsmöten med aktörer på studentbostadsmarknaden tillsammans med Region Stockholm.


1.3 Definitioner

SCB:s statistik om studenter kommer från Universitetskanslerämbetet (UKÄ). UKÄ:s statistik avser universitet och högskolor. I denna rapport definieras en student som studerande på universitet eller högskola, i enlighet med SCB:s och UKÄ:s statistik.

Det finns ingen tydlig definition av vad en studentbostad är i juridiska termer. Enligt branschorganisationen Studentbostadsföretagen definieras studentbostad som en bostad ämnad för personer inskrivna vid eftergymnasiala och studiemedelsberättigade utbildningar. Dessa ska ha begränsad besittningsrätt och vara upplåten som hyresrätt. I Boverkets byggregler finns särskilda regler för studentbostäder. Det handlar om bostäder enbart avsedda för studenter vid universitet eller högskola.

SCB definierar en studentbostad som en bostad varaktigt förbehållen studerande vid universitet eller högskola. Det kan vara ett studentrum i korridor eller liknande, eller en fullständigt utrustad bostad. Elevhem, internat och andra typer av specialbostäder för studerande vid gymnasiala utbildningar, folkhögskolor eller andra liknande utbildningar räknas inte som studentbostäder.

I denna rapport tillämpas Boverkets och SCB:s definition av studentbostad.

The image shows a facade of a building with a grid of windows. The windows are arranged in four rows and nine columns. The top and bottom rows have dark frames and blue-tinted glass. The middle two rows have lighter frames and lighter glass. A white horizontal band is positioned between the second and third rows of windows, containing the text 'Kapitel 2' and 'Lagar & regler'.

Kapitel 2

Lagar & regler

2. Lagar och regler

2.1 Statligt investeringsstöd för studentbostäder

Tidigare fanns ett statligt investeringsstöd för studentbostäder. Ansökan om stöd beviljades senast den 31 december 2021. Det fanns under sommaren 2022 fortfarande många ärenden som väntar på att få beviljat investeringsstöd. Det innebär att viss nyproduktion av studentbostäder med statligt stöd ännu pågår när denna rapport skrivs. Stöd har getts för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt. För ombyggnad krävs att byggnaden inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren.

För att stöd ska beviljas ska normhyran inte överskrida 1 550 kr/kvm i Stockholmsregionen. Särskilda krav ställs på husens energiprestanda och extra låg energiförbrukning kan ge mer bidrag. Mellan åren 2017 till 2021 beviljades stöd till 1 557 studentbostäder i Stockholmsregionen (enligt Boverkets indelning, som innefattar bland annat även Uppsala).

2.2 Förslag på ny förordning


Regeringen har den 7 juni 2022 föreslagit en ny förordning som styr de statliga universitetens och högskolornas möjlighet att hyra ut bostäder i andra hand till vissa grupper av studenter och forskare. Den nya förordningen föreslår att de statliga universitet och högskolorna även i fortsättningen ska ha möjlighet att hyra bostadslägenheter och upplåta dessa i andra hand som genomgångsbostäder, det vill säga boende som erbjuds under en begränsad tid. Regeringen föreslår vidare att det ska vara möjligt att hyra ut bostäderna till fler grupper av forskare och internationella studenter än i dag.

Förutom till studenter inom utbytesprogram med andra länder och till gästforskare ska det vara möjligt att hyra ut till studenter som är skyldiga att betala studieavgifter¹, till doktorander och till forskare. Det ska vidare endast vara tillåtet för de statliga universiteten och högskolorna att hyra ut bostäder om det råder bostadsbrist. Den nya förordningen och ändringarna i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning föreslås träda i kraft den 1 januari 2023.

2.3 Boverkets byggregler för studentbostäder

Studentbostäder kan enligt Boverkets byggregler (BBR avsnitt 3:226) göras mindre än vanliga bostäder. Funktionerna matlagning, samvaro och måltider, eller delar av dessa, kan flyttas ut till gemensamhetsutrymmen. Om rummet med inredning och utrustning för matlagning flyttas ut till ett gemensamt utrymme får dock inte fler än tolv bostadslägenheter dela det. Inredningen och utrustningen för matlagning i den enskilda bostadslägenheten kan också göras mindre än i andra typer av bostäder.

I studentbostäder om högst 35 kvadratmeter behöver inte funktionerna daglig samvaro, sömn och vila eller matlagning vara avskiljbara. Det behöver dessutom bara finnas ett fönster eftersom antalet fönster är knutet till hur många funktioner som ska vara avskiljbara.



Kapitel 3

Studier om studentbostadsmarknaden

3. Studier om studentbostadsmarknaden

3.1. Bostadsmarknadsenkäten

I den årliga Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2022 uppger 14 av länets kommuner att det råder underskott på studentbostäder. Åtta kommuner som har angett att de har underskott på studentbostäder anger även att de inte har studentbostäder i kommunen. Samtidigt uppger tre av kommunerna att det råder överskott på studentbostäder och fyra kommuner uppger att det råder balans. Fem kommuner har inte svarat på frågan eller avgett svaret inte aktuellt.

Flera av kommunerna anger i enkäten att den vanligaste orsaken till underskottet på bostadsmarknaden är att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter. Den näst vanligaste orsaken är att lediga bostäder är för dyra för studenter. Vidare anger kommunerna andra orsaker såsom att det generellt finns för få lediga bostäder, att det finns för få små lediga bostäder, att det är lång kötid i kommunen och att lediga bostäder är belägna i områden som inte är attraktiva för studenter.²

3.2. Hur vill studenter bo?

Studentbostadsföretagen har gett ut en rapport som heter *Hur vill studenter bo*. Det är WSP som har genomfört en kvantitativ undersökning under april 2021. Totalt besvarade drygt 1 500 personer i hela Sverige enkäten i sin helhet. Syftet var att ta reda på värderingar och preferenser avseende var och hur studenter vill bo. Enkäten riktade sig till svenska och utländska studenter som läser vid högskola eller universitet eller som avslutat sina högre studier för högst fem år sedan. Svenska studenter kontaktades via en webbpanel och olika universitet och högskolor runt om i landet var behjälpliga i att nå de internationella studenterna.

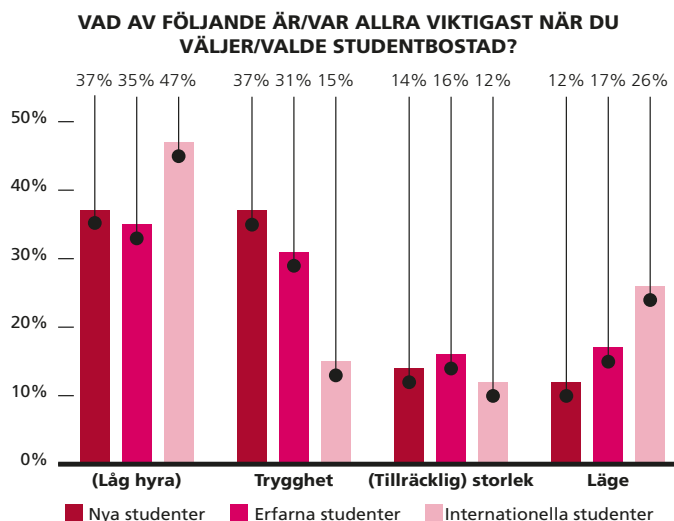


Diagram 1. Källa: Hur vill studenter bo, Studentbostadsföretagen/WSP.

Rapporten visar att låg hyra är en viktig faktor vid val av studentbostad. Internationella studenter värderar låg hyra allra högst. För nya studenter är även trygghet en viktig faktor. Se Diagram 1.

Betalningsviljan varierar bland studenterna. En av fem studenter kan tänka sig betala mer än 5 000 kr för en studentbostad som motsvarar efterfrågan och en tredjedel kan tänka sig en hyra på mellan 4 000 och 5 000 kr per månad. Vidare har erfarna studenter högst betalningsvilja, medan internationella studenter efterfrågar billigare studentbostäder. Se Diagram 2.

Vilken typ av boendeform som en student kan tänka sig skiljer sig åt. Nästan fyra av fem studenter kan tänka sig bo själv i egen lägenhet. Tre av fem studenter kan tänka sig att dela bostad med personer de känner och en

VILKEN MÅNADSHYRA SKULLE DU SOM MEST VARA BEREDD ATT BETALA OM DET ÄR EN BOSTAD SOM DU VERKLIGEN UPPSKATTAR?

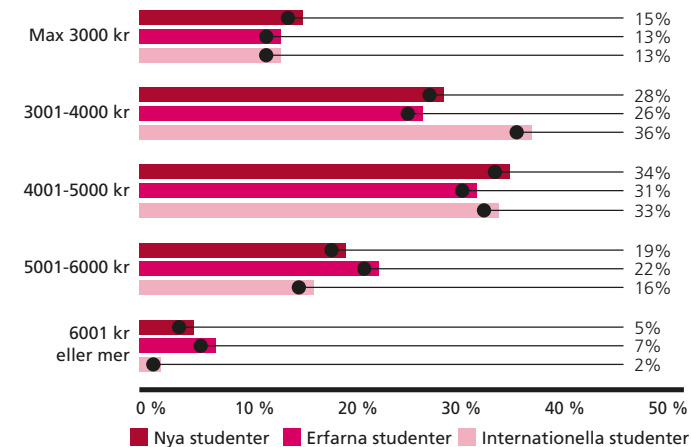


Diagram 2. Källa: Hur vill studenter bo, Studentbostadsföretagen/WSP.

av fem kan tänka sig att dela boende med personer de inte känner innan. Internationella studenter kan i betydligt högre utsträckning än andra grupper tänka sig att dela boende med personer de inte känner på förhand. Se Diagram 3.

Nya studenter som vill bo i en egen bostad anger att studiero är den främsta anledningen att de vill ha en egen bostad. Erfarna och internationella studenter prioriterar avskildheten i en egen bostad. För de studenter som vill bo delat är lägre boendekostnader följt av sociala kontakter/gemenskap det främsta skälet. För internationella studenter är sociala kontakter den övervägande orsaken till delat boende. Studenterna uppger också att det är mer önskvärt att dela boende med färre personer än med fler.

VILKA AV NEDANSTÅENDE BOENDEFORMER KAN/KUNDE DU TÄNKA DIG SOM STUDENT?

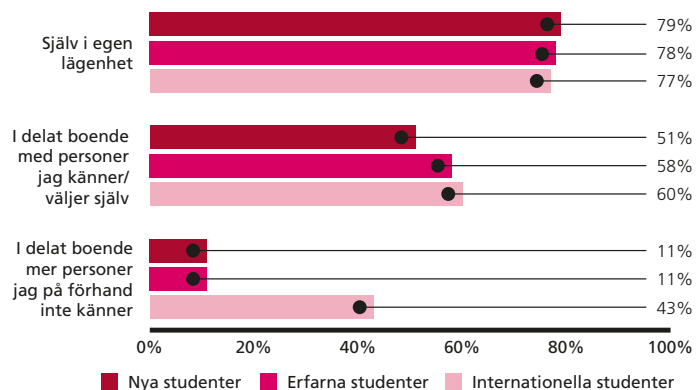


Diagram 3. Källa: Hur vill studenter bo, Studentbostadsföretagen/WSP.

Undersökningen visar att studenterna värdesätter faciliteter som egen toalett, egen dusch och komplett kök i studentbostaden högre än tvättmaskin och diskmaskin. Högst värdesätts egen toalett, följt av komplett kök med ugn samt kyl/frys. På tredje plats kommer egen dusch. De internationella studenterna tycker i högre utsträckning än andra att tvättmaskin i bostaden är viktigt.

Viktigast för studenter när det gäller läge är närheten till kollektivtrafik. Även ett campusnära och ett centralt läge är attraktivt. Se Diagram 4.

Studenterna har olika uppfattningar kring vilken typ av område de vill bo i. Ungefär lika många vill bo i ett utpräglat studentområde som i ett bostadsområde med blandad befolkning. Internationella studenter vill i större utsträckning bo i ett utpräglat studentområde. Se Diagram 5.

3.3 SFS Bostadsrapport

Sveriges förenade studentkårer (SFS) är en sammanlutning av studentkårer vid Sveriges universitet och högskolor. SFS granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart.³ I Stockholm har Stockholms studentkårer (SSCO) själv beskrivit bostadssituationen. Nedan syns SSCO:s bedömning av studentbostadsmarknaden i Stockholmsregionen för år 2022.

”Efter två år av pandemi har lärosätena återgått till fysiska studier och studentbostadssituationen i Stockholm ser ut att vara på väg tillbaka till där den var 2019. Kortare kötider är ett minne blott när regionens nästan 100 000 studenter och doktorander ska samsas om drygt 20 500 studentbostäder. Stockholm behöver fler studentbostäder – som studenterna också har råd med – men ett slopat investeringsstöd, stigande inflation och skenande bygghöjningar hotar möjligheten till detta.

Kötiden för att få en studentbostad via Bostadsförmedlingen i Stockholm ligger kvar på 5 år. Den har legat på ungefär samma nivå sedan SFS började att publicera bostadsrapporterna 2010. Hos SSSB har kötiden för ett korridorssrum ökat igen efter pandemin och är nu uppe på drygt ett år, medan kötiden för en studentlägenhet ligger kvar på 2–3 år.

Hyrorna för de studentbostäder som förmedlas via Bostadsförmedlingen ligger mellan 5000-7500 kr/månad för en enrumslägenhet. Hos SSSB finns det ofta möjlighet att få tag på ett billigare boende, då en stor del av deras bestånd är äldre. Hyrorna för deras nyproduktion ligger dock på liknande nivå som de nyproducerade lägenheter som förmedlas via Bostadsförmedlingen.”

VAD AV FÖLJANDE ÄR VIKTIGAST ATT DET FINNS/FANNS NÄRA STUDENTBOSTADEN FÖR ATT BOSTADEN SKA UPPFATTAS HA ETT BRA LÄGE ENLIGT DIG?

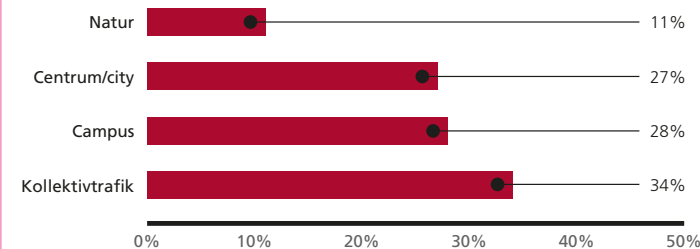


Diagram 4. Källa: Hur vill studenter bo, Studentbostadsföretagen/WSP.

I VILKEN TYP AV OMRÅDE BOR DU HELST SOM STUDENT?

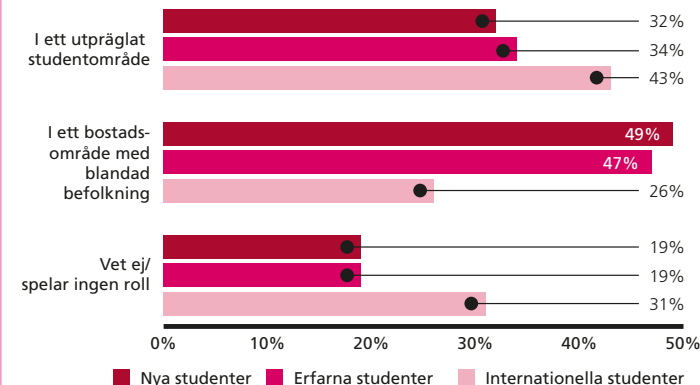


Diagram 5. Källa: Hur vill studenter bo, Studentbostadsföretagen/WSP.

3.4 Studentbarometern

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) genomför en studie som kallas *Studentbarometern*. Det är en undersökning genomförd via webbpanel och e-post med drygt 1 000 svar bland personer som studerar på universitet eller högskola i Stockholm. Studien visar att hyran är viktigare än läget för en student. Generellt sett anses eget boende vara viktigare än gemenskap med andra boende enligt studien. Se Diagram 6.

Det mest centrala för att Stockholm ska bli en bättre studentstad anses vara ”att göra Stockholm billigare att leva och bo i”. Se Diagram 7. Här finns en paradox enligt SSSB, då de menar på att de dyraste bostäderna i deras bestånd är de bostäder som ofta möter störst efterfrågan, förutsatt att de har ett bra läge. Samtidigt finns lägst efterfrågan på de billigaste bostäderna. Det här visar enligt SSSB att Stockholm lider av att studenter uppfattar staden som dyr samtidigt som studenter uppenbarligen är beredda att betala för en bostad om den ligger i ett bra läge och håller hög kvalitet. Dock finns det en gräns för hur dyr en bostad får vara.

Sju av tio av de svarande uppger att de kommer från Stockholms län. 84 procent av de som bodde i Stockholm innan studierna planerar att bo kvar medan bara 59 procent av de som bodde i annat län eller utomlands planerar att bo kvar i Stockholm.

3.5 Unga vuxnas boende

Hyresgästföreningen genomför vartannat år en undersökning om unga vuxnas boende. Unga vuxna definieras som personer mellan 20 och 27 år. Undersökningen har genomförts av Enkätfabriken under sommaren

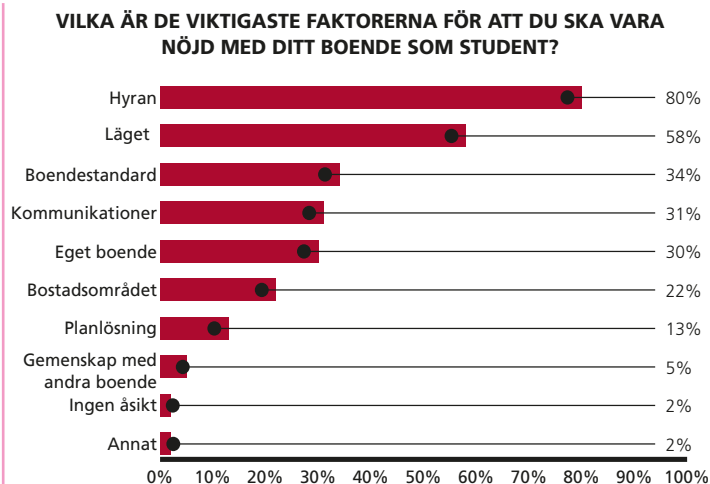


Diagram 6. Källa: Studentbarometern, SSSB.

2021 med en blandning av webbpaneler och SMS-utskick. Totalt har 4 481 svar samlats in, varav 1 030 svar i Stockholm. Nedan följer en sammanfattning av svaren för Stockholmsregionen.

Den vanligaste boendeformen för unga vuxna i Stockholmsregionen är att bo hemma hos föräldrar. 55 procent svarar att de har ett eget boende i form av egen bostadsrätt, hyresrätt, studentbostad, hus/radhus eller hyr i andra eller tredje hand. Åtta procent anger att de bor i en egen studentbostad. Se Diagram 8.

Allt fler unga i Stockholmsregionen bor hemma hos sina föräldrar. År 2003 bodde 24 procent av de unga i studien hemma hos sina föräldrar. I studien från 2021 anger 34 procent att de bor hos sina föräldrar. Detta är inte alltid frivilligt. 82 procent av de som bor kvar hemma svarar att de vill bo på ett annat sätt än de gör idag.

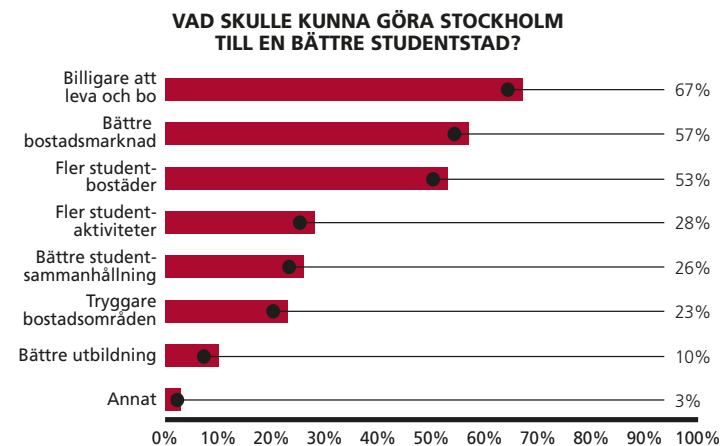


Diagram 7. Källa: Studentbarometern, SSSB.

Av dem vill 12 procent helst ha en studentbostad.

En majoritet (51 procent) av unga i Stockholm betalar 4 000 kr och mindre per månad för sitt boende. 28 procent betalar mer än 6 000 kr för sitt boende. Boendekostnaden för unga vuxna är betydligt högre i Stockholmsregionen än för övriga regioner. Liksom i samhället i övrigt varierar de ekonomiska förutsättningarna även bland unga och unga vuxnas kostnader för sitt boende varierar mellan olika boendeformer. De flesta som bor hemma hos sina föräldrar har svarat att de inte har någon kostnad för sitt boende.

Boende i studentbostad har en boendekostnad på i genomsnitt 4 776 kr och har 6 456 kr kvar när boendet är betalt. Se Diagram 9. Boende i studentbostad är den grupp av alla unga som i genomsnitt har minst pengar kvar efter att boendet är betalt enligt denna undersökning.

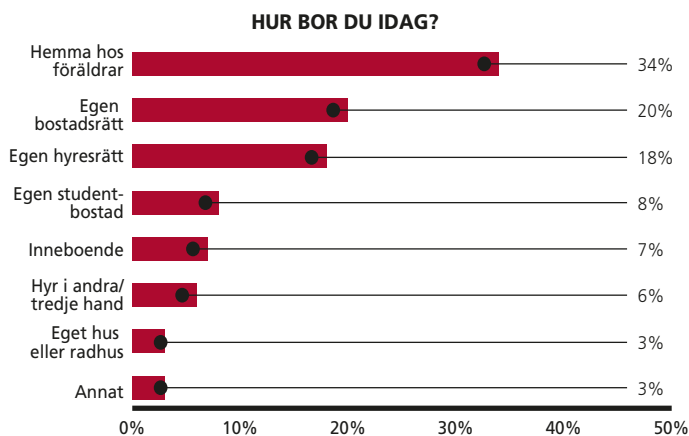


Diagram 8. Källa: Unga vuxnas boende 2021, Hyresgästföreningen/ Enkätfabriken.

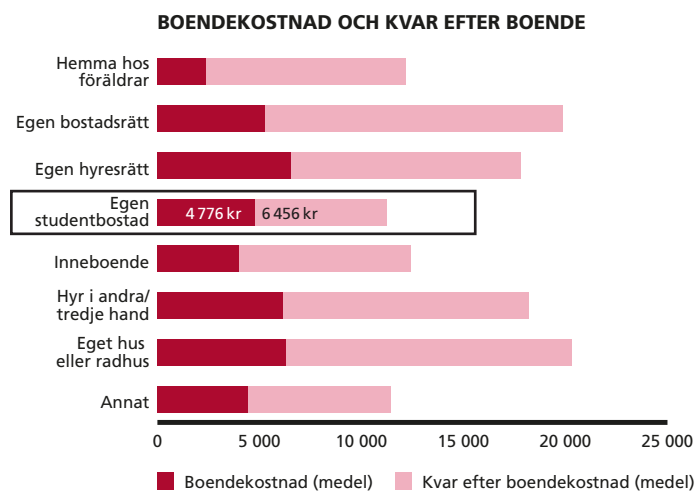


Diagram 9. Källa: Unga vuxnas boende 2021, Hyresgästföreningen/ Enkätfabriken.

Totala medel för unga med egen studentbostad är enligt denna undersökning 11 232 kr. Detta ska jämföras med den studie från CSN som refereras senare i denna rapport som anger att en genomsnittlig svensk student med studiemedel har i genomsnitt 12 700 kr i månadsinkomst och boendekostnader på 4 421 kr.

3.6 Studier om pandemins effekter

När pandemin slog till under 2020 drabbades utbildningsväsendet, vilket även kom att sätta spår i studentbostadsmarknaden. SFS uppger i sin bostadsrapport för 2021 att trycket på studentbostadsmarknaden för svenska studenter varit lågt till följd av pandemin och möjligheten till distansstudier. De svenska studenterna valde under pandemin att stanna i sina hemorter i stället för att söka studentbostad. SFS antar i sin rapport att trycket på studentbostadsmarknaden kommer bli högre än vad det var innan pandemin, när studierna återgår till fysisk undervisning då både nya studenter och de som studerat på distans under pandemin kommer att behöva studentboende.⁴

Samtidigt visar Studentbostadsföretagens marknadsundersökning att 92 procent av de studenter som redan bor i studentboende inte alls vill flytta från studentbostaden trots distansundervisning.⁵ Läsåret 2020/21 minskade inflödet av inresande studenter till Sverige med 16 procent, jämfört med läsåret innan. Lärosäten i Stockholm uppger att studentbostäder reserverade för inresande studenter från utlandet stod tomma till följd av det minskade antalet inresande internationella studenter.⁶

Universitetskanslersämbetet (UKÄ) har med hjälp av mobiltelefondata följt aktiviteten på sju campus mellan januari 2019 och maj 2022. I undersökningen framgår att aktiviteten sjönk kraftigt i mars 2020 till följd av regeringens rekommendation om distansundervisning. Under två års tid har aktiviteten varit betydligt lägre än före pandemin. Efter att de flesta pandemirestriktioner togs bort i februari 2022 ökade aktiviteten kraftigt. Den ökade aktiviteten antas bero på att studenterna återgår till fysisk undervisning.⁷

För vissa studenter har studentbostaden känts som en onödig utgift när studierna skett på distans. Studenterna menar på att behovet av bostad försvinner om det inte längre finns krav på att närvara fysiskt. Då är det bättre att bo hemma hos föräldrar och spara pengar.⁸ För de flesta studenter däremot har önskemålen på studentbostaden inte förändrats så mycket trots digitala studier. Det som har förändrats är vissa preferenser såsom eget badrum och att det är betydligt viktigare med internetuppkoppling.

3.7 Enkät till lärosäten

WSP har inom ramen för detta uppdrag genomfört en studie av lärosätenas syn på studentbostadsmarknaden. En kort enkät har skickats ut till de 20 lärosäten som har huvudsäte i regionen. De allra flesta lärosätena menar att studentbostadsmarknaden i Stockholm är svår för deras studenter.

Södertörns högskola påminner om att studiestödet är detsamma för studier i Stockholm som det är i övriga landet. De menar även på att det sannolikt finns ett

bortfall av studenter eftersom bostadssituationen i Stockholm gör att ett antal potentiella studenter aldrig söker sig till lärosätena i regionen, det vill säga de blir aldrig studenter här. Ska Stockholmsregionen klara sin egen kompetensförsörjning, kunna konkurrera nationellt och internationellt kan inte bostadsmarknaden vara ett hinder för studenter att söka sig till regionen.

Karolinska Institutet (KI) svarar att precis som för studenter vid andra lärosäten upplever de att det generellt är mycket svårt för deras studenter att hitta bostäder till rimlig hyra. Det gäller särskilt för de studenter som kommer från andra orter eller från andra länder. En students ekonomi är ofta mycket begränsad och bostadsletandet försvåras också av den korta tid som ofta är mellan antagningsbesked och att utbildningen börjar. KI hyr i dag bara ut bostäder till gästforskare. Också för denna grupp överstiger behovet vad som finns tillgängligt.

Enskilda högskolan Stockholm tror även de att det finns studenter som inte söker till deras högskola på grund av den svåra bostadssituationen. I synnerhet utländska studenter upplevs ha en extra svår situation.

Röda Korsets högskola menar att bostadssituationen ser olika ut för olika typer av studenter. De har både äldre studenter som redan har ett ordnat boende och studenter som bor kvar hemma. Svårast har de studenter som börjar studera med kort varsel eller som inte kommer från Stockholm. Fler studentbostäder, med hyresnivåer som studenter har råd att betala, skulle underlätta för studenter som vill studera i Stockholmsregionen, men som kommer från annan ort. Ett annat

problem som finns är att det inte erbjuds hyresfria månader för studenter under sommaren. Eftersom CSN har tagit bort fribeloppet riskerar flera studenter att inte få sitt CSN under skolverminen för att de har jobbat under sommaren för att kunna betala sin hyra.

Det finns några mindre lärosäten med i huvudsak äldre studenter där behovet av studentbostäder inte är så stort, såsom Ericastiftelsen och Skandinavians Akademi för Psykoterapiutveckling (SAPU).

Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH) anser att det är en brist på studentbostäder i Stockholm även om det har förbättrats betydligt med nybyggnation. Deras studenter som inte har adress i Stockholm har samma problem som övriga studenter i Stockholmsområdet.

Försvårshögskolan menar att den remiss rörande en ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder som är ute just nu kommer att ytterligare öka efterfrågan på studentbostäder i regionen.

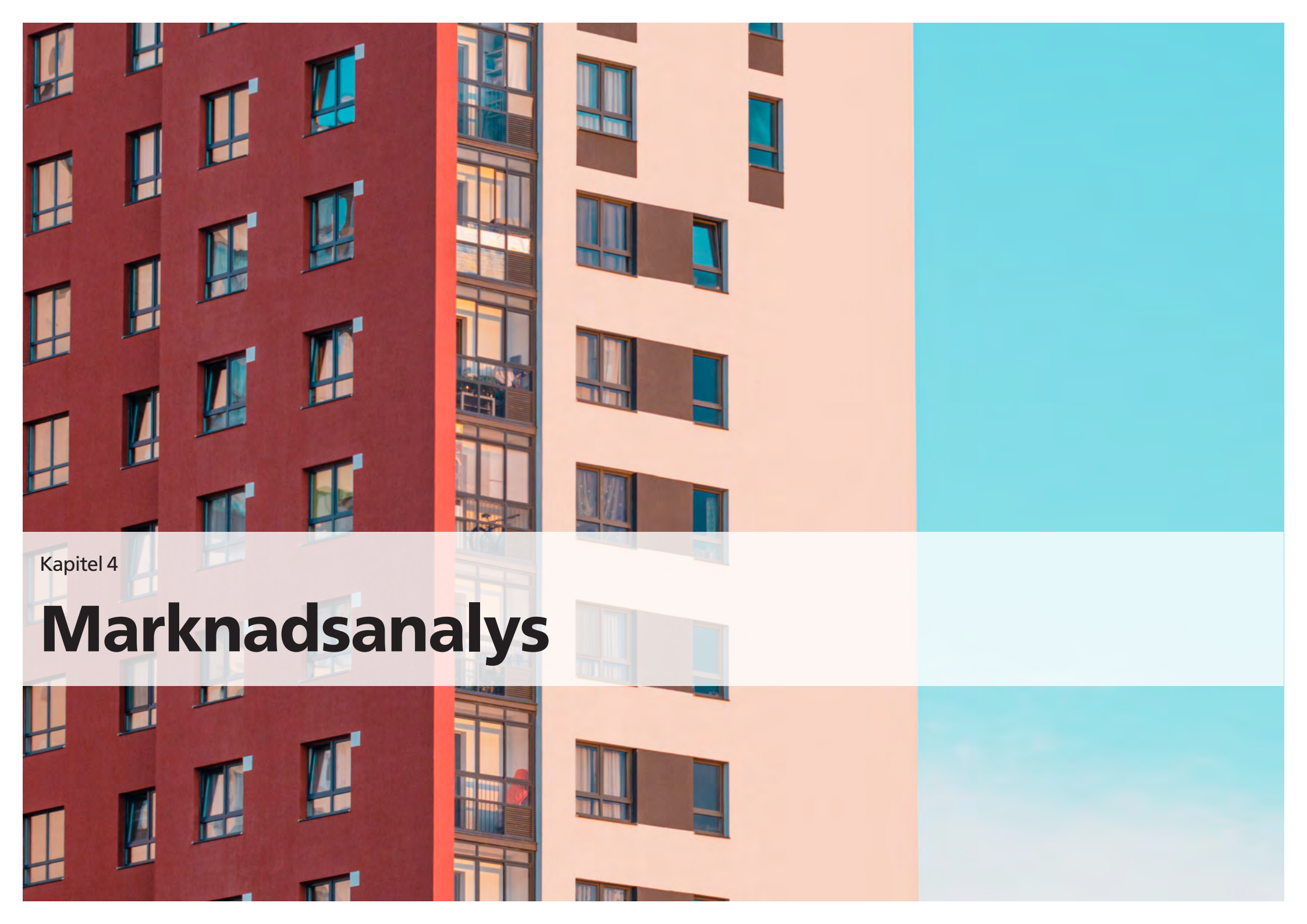
Kungliga Konsthögskolan efterlyser bostäder för studenter som pendlar till studieorten. De har till exempel heltidsstudier med en intensivvecka per månad, som kräver boende i Stockholm. Förmodligen finns fler studenter på andra lärosäten i behov av liknande upplägg.

Sophiahemmet menar att det är uppenbart att det behövs fler studentbostäder, problemet är att nybyggda studentbostäder får för höga hyror. Krav på standard och byggnormer måste kunna undantas för majoriteten av nybyggda studentbostäder för att kunna få ner kostnaderna för byggnation och hyror.

Stockholms universitet svarar att det är brist på boende, framför allt boende med hyra som kan täckas

av CSN på 11 000 kr/månad. En hyra under 5 000 kr är väldigt efterfrågat.

Kungliga Musikhögskolan anser att om Stockholm ska vara en attraktiv studieort bör fler bostäder finnas tillgängliga.



Kapitel 4

Marknadsanalys

4. Marknadsanalys

4.1 Demografisk analys

Antal studenter

Statistik om antal studenter kommer från Universitetskanslerämbetet (UKÄ) som därefter levererar statistiken till SCB. WSP har varit i kontakt med UKÄ och fått tillgång till mer detaljerad statistik, som därefter har bearbetats av WSP.

Det finns 20 lärosäten med huvudsäte i Stockholmsregionen. Dessa är:

- Beckmans Designhögskola
- Enskilda Högskolan Stockholm
- Ericastiftelsen
- Försvarshögskolan
- Gymnastik- och idrottshögskolan
- Handelshögskolan i Stockholm
- Karolinska institutet
- Konstfack
- Kungliga Konsthögskolan
- Kungliga Musikhögskolan i Stockholm
- Kungliga Tekniska Högskolan
- Marie Cederschiöld Högskola
- Röda Korsets Högskola
- Skandinavians Akademi för Psykoterapiutveckling
- Sophiahemmet Högskola
- Stockholms Konstnärliga Högskola
- Stockholms Musikpedagogiska Institut
- Stockholms universitet
- Svenska Institutet för Kognitiv Psykoterapi
- Södertörns högskola

Höstterminen 2021 hade dessa 20 lärosäten 86 407 registrerade studenter. Av dessa befann sig 766 utomlands och 14 709 studerade på distans. Det innebär att

70 932 studenter befann sig i Stockholmsregionen.

Till detta kommer sex lärosäten med huvudsäte i andra regioner, som även bedriver studier i Stockholmsregionen:

- Högskolan i Gävle
- Linköpings universitet
- Luleå tekniska universitet
- Mälardalens högskola
- Newmaninstitutet
- Uppsala universitet

Sammanlagt är det registrerade 263 studenter höstterminen 2021 som var inskrivna på dessa sex lärosäten,

men som bedrev sina studier i Stockholmsregionen.

Totalt sett är det därmed 71 195 studenter som bedriver studier i Stockholmsregion höstterminen 2021.

Statistiken i Tabell 1 visar så kallade heltidsekvivalenter för studenter. Det är en beräkning som UKÄ gör utifrån registreringspoäng inom terminen bland inrapporterade kursregistreringar. I de fall denna uppgift saknas används kursens totala poängomfattning med begränsningen 30 högskolepoäng per termin.

Det innebär att flera individer som läser på fristående kurs kan motsvara en heltidsekvivalent. På så sätt ingår

Tabell 1 Registrerade studenter höstterminen 2021 efter verkställande högskola, kursort/distansstudier. Källa: UKÄ.

Kursort	20 lärosäten med huvudsäte i Stockholmsregionen	6 lärosäten med huvudsäte i andra regioner	Totalt	Antal lärosäten
Stockholm	55 136	82	55 218	21
Huddinge	12 532	0	12 532	6
Solna	2 725	0	2 725	3
Södertälje	481	31	512	3
Norrtälje	0	71	71	2
Danderyd	58	0	58	1
Upplands Väsby	0	47	47	1
Sigtuna	0	32	32	1
Totalt i Stockholmsregionen	70 932	263	71 195	26
Utlandet	766	-	766	11
Distans	14 709	-	14 709	11
Totalt	86 407	263	86 670	

även personer som läser enstaka kurser, som förmodligen har ett lägre behov av en bostad, vilket gör att det verkliga antalet heltidsstudenter är lägre. Å andra sidan saknas även distansstuderande studenter inskrivna på lärosäten i andra delar av Sverige eller utomlands, men som bor i Stockholmsregionen, vilket gör att det verkliga antalet studenter är högre. Sammantaget kan uppgifterna i Tabell 1 därmed vara en relativt korrekt bild av verkligheten, även om det är i det högre spannet.

Studierna bedrivs i åtta av regionens 26 kommuner, med en överväldigande majoritet i Stockholms stad. Det bedrivs även studier i Huddinge, Solna, Södertälje, Norrtälje, Danderyd, Upplands Väsby och Sigtuna.

Studenters ålder

Studenterna i Stockholmsregionen har olika åldersfördelning. Det skiljer sig även åt mellan olika lärosäten. KTH har till exempel en betydligt högre andel yngre studenter, medan lite mindre högskolor som Enskilda Högskolan, Kungliga Konsthögskolan och Röda Korsets Högskola har en högre andel äldre studenter. Diagram 10 visar åldersfördelningen för studenter i Stockholmsregionen. Data avser helårsstudenter omräknat till så kallade heltidsekvivalenter. Det innebär att äldre studenter som går kortare kurser på kvällstid viktas ner. Åldersindelningen är med andra ord mer representativ för studenter som studerar på heltid. På yrkesexamensprogram (civilingenjörsutbildning, sjuksköterskeutbildning etcetera) är skillnaden generellt liten då de flesta studerar på heltid. För studenter som läser fristående kurser blir skillnaden större.

Uppgifter om ålder saknas för Beckmans Designhög-

skola, Ericastiftelsen, Handelshögskolan i Stockholm och Högskolan SAPU.

Sammantaget är hälften av studenterna 24 år eller yngre. En fjärdedel är 30 år eller äldre och en fjärdedel är mellan 25 och 29 år.

Studenters boende

CSN har statistik om studenter och genomför även enkäter riktade till studenter. Enkäten *Högskolestuderandes inkomster och utgifter 2020* är riktad till studerande med studiemedel på högskola eller universitet i Sverige. Både heltids- och deltidstuderande fick besvara enkäten. Observera att till skillnad från statistiken ovan är detta en enkät och det handlar om studenter i hela Sverige. På frågan ”Hur bor du största delen av din studietid?” svarar fyra av tio att de bor ensamma och 28 procent svarar att de med sin partner. Endast tolv procent svarar att de bor hos föräldrar. Se Diagram 11.

Den tidigare nämnda rapporten *Unga vuxnas boende* från Hyresgästföreningen handlar primärt om hela målgruppen unga vuxna mellan 20 och 27 år. Det är möjligt att bryta ner uppgifterna att enbart avse unga som studerar i Stockholm. Knappt hälften av de som studerar bor hemma hos föräldrar. 44 procent har eget boende, men det framgår inte av rapporten vilken typ av boende detta består i. Se Diagram 12. Observera att detta underlag är relativt lågt.

Noterbart är att i denna rapport är det en betydligt högre andel som bor hos föräldrar än i rapporten från CSN, 40 procent jämfört med 12 procent. Det är troligt att det är betydligt fler stockholmsstudenter som bor hemma jämfört med studenter i andra delar av landet.

ÅLDERSFÖRDELNING HELÅRSSTUDENTER I STOCKHOLMSREGIONEN

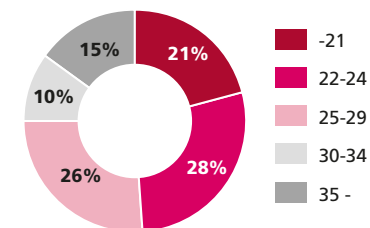


Diagram 10. Avser läsåret 2019/2020. Källa: UKÄ.

HUR BOR DU STÖRSTA DELEN AV DIN STUDIETID?

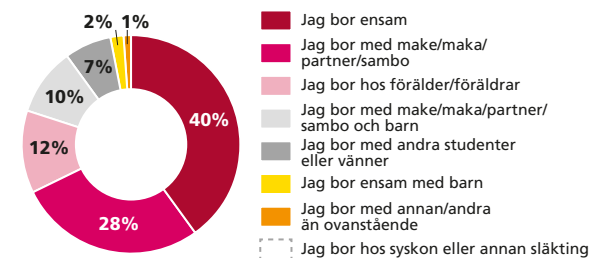


Diagram 11. Källa: Högskolestuderandes inkomster och utgifter 2020 Hushållssammansättning, CSN Rapport 2021:3.

VAR BOR DU? (av de som studerar)

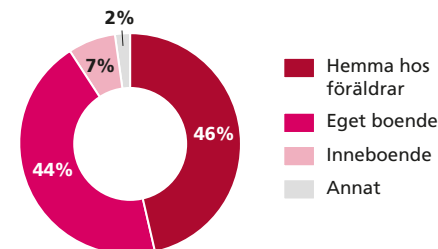


Diagram 12. Källa: Unga vuxnas boende 2021, Hyresgästföreningen/Enkätfabriken

Studenters tidigare bostadsort är ett viktigt underlag, då det kan antas att en viss andel av studenter som kommer från regionen har möjlighet att bo hemma, alternativt kan få olika typer av hjälp med en bostad av familjen. WSP har analyserat data från Bostadsförmedlingen i Stockholm som förmedlar studentbostäder i hela regionen. Underlag är 16 139 studentbostäder förmedlade mellan 2017 och den 14 augusti 2022. I denna statistik ingår tidigare postort, som WSP har aggregerat och delat upp på succession och nyproduktion. Uppgiften *övrigt* innebär att studenten kommer från utlandet, eller att postorten av andra skäl är okänd. Resultatet visar att 86 procent av studenterna som får en successionsbostad kommer från regionen. Se Diagram 13. Motsvarande uppgift för nyproduktionen är 76 procent. Se Diagram 14. Det är möjligt att andelen studenter från övriga delar av landet är högre hos SSSB, på grund av olika regler för bostadskön, men detta har inte kunnat verifierats.

Studenters rörlighet

UKÄ har gjort en statistisk undersökning om Studenters rörlighet.⁹ I denna studie är lärosäten i Stockholms län specialstuderade. För att studera rörligheten har UKÄ jämfört det län där studenterna var folkbokförda vid slutet av året innan de påbörjade sina studier (rekryteringslän) med deras boendelän tre år efter examen.

UKÄ kom bland annat fram till följande resultat:

- Många av de som flyttar för att studera på annan ort flyttar tillbaka till sina hemregioner efter examen. Framför allt är det studenterna som från början var

hemmahörande i något av de tre storstadslänen som återvänder.

- På alla lärosäten stannar fler än 70 procent av de regionalt rekryterade kvar efter examen. Hos de nationellt rekryterade studenterna är det framför allt de som har läst vid lärosäten i storstadsregionerna som bor kvar i det län där de har läst.
- Alla lärosäten bidrar till ett inflöde av högskoleutbildade till sina lokala arbetsmarknader.
- Äldre studenter både rekryteras från och bor kvar i lärosätets region efter examen i högre utsträckning än yngre. Oavsett ålder så är kvinnor regionalt rekryterade i något högre utsträckning än männen.
- Studenter med lågutbildade föräldrar är oftare regionalt rekryterade och stannar också oftare kvar i regionen jämfört med studenter med medel- och högutbildade föräldrar. Vanligast att flytta är det bland studenter med högutbildade föräldrar. Mellan kvinnor och män med samma sociala bakgrund är skillnaderna dock små.

Studenter som har flyttat för att studera kan välja att flytta tillbaka till sin hemregion efter att de tagit examen. De studerar då i ett annat län, men bidrar ändå till kompetensförsörjningen i sin hemregion.

Diagram 15 visar i vilken utsträckning som de nationellt rekryterade studenterna flyttar tillbaka hem efter att de har studerat färdigt. På totalnivå är det fyra av tio av de som flyttar till en annan region för att studera som också flyttar tillbaka. Allra vanligast är det bland de som rekryterades från Stockholms län att även åter-

**TIDIGARE BOSTADSORT
STUDENTBOSTÄDER - SUCCESSION**

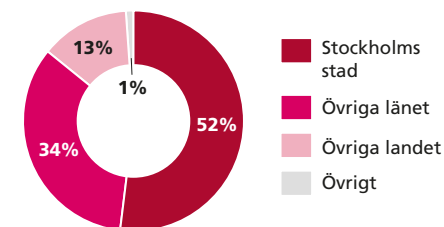


Diagram 13. Förmedlade lägenheter 2017–14 augusti 2022. Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

**TIDIGARE BOSTADSORT
STUDENTBOSTÄDER - NYPRODUKTION**

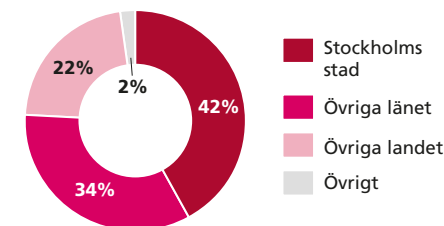


Diagram 14. Förmedlade lägenheter 2017–14 augusti 2022. Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

vända till Stockholms län. 55 procent väljer att flytta tillbaka efter examen.

Diagram 16 visar hur den regionala rekryteringen skiljer sig åt mellan olika utbildningar. På utbildningar som ges på många lärosäten så var den regionala rekryteringen hög, samtidigt som den var låg på de utbildningar som ges på få lärosäten. För att undersöka sambandet mellan regional rekrytering och utbildningsutbud närmare studerar UKÄ sambandet

mellan regional rekrytering och andelen examinerade från lärar- och sjuksköterskeutbildningar. Dessa två är valda eftersom det är de utbildningar som har högst andel regionalt rekryterade

Studien visar en högre andel regionalt rekryterade i Stockholms län än i övriga Sverige. Lärosäten som Södertörns högskola, Ersta Sköndal Bräcke högskola och Röda Korsets högskola har en hög andel regionalt rekryterade. Konstfack, GIH och Kungliga Musikhögskolan i Stockholm har en lägre andel regionalt rekryterade.

Studenters ekonomi

Enligt statistik från CSN uppbär 73 procent av studerande på högskola och universitet år 2021 studiemedel. Denna andel har ökat från 68 procent år 2010.

I studien *Högskolestuderandes inkomster och utgifter 2020* från CSN finns en sammanställning av ekonomisk status för svenska studenter som uppbär studiemedel. I Tabell 2 syns inkomsterna för en genomsnittlig student år 2020. Svenska högskolestuderande med studiemedel har i genomsnitt 12 700 kr i månadsinkomst. Studiemedel utgör den största delen av inkomsten. Nio procent har bostadsbidrag.

I Tabell 3 syns utgifterna för en genomsnittlig student år 2020. Svenska studenter med studiemedel har i genomsnitt 10 700 kr i utgifter per månad under studietiden. Kostnaden för boende är den största utgiftsposten, följt av livsmedel. Noterbart är att en majoritet av studenterna sparar pengar varje månad. Genomsnittligt sparande är 1 194 kr. Svenska studenter med studiemedel har i genomsnitt 827 kr kvar varje månad inklusive sparande.

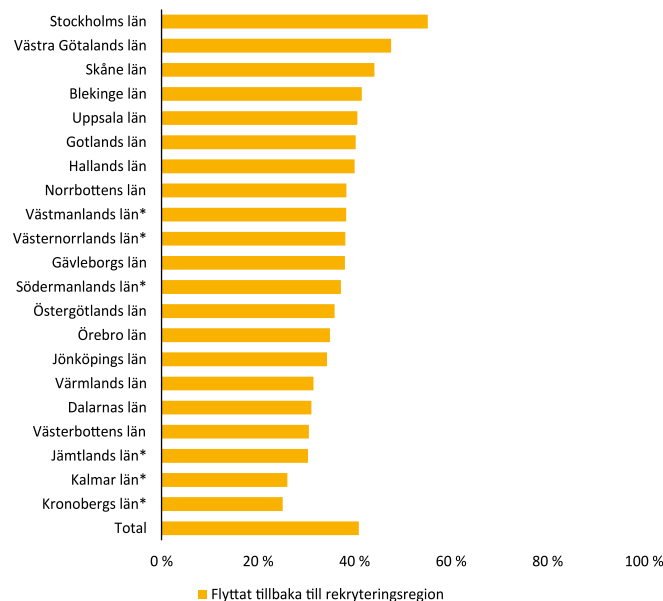


Diagram 15. Andel av de examinerade under perioden 2008-2015 som flyttat från respektive län för att studera som också flyttat tillbaka till länet tre år efter uttagen examen. *Län där det finns ett lärosäte med campus i flera län. Källa: UKÄ

SSCO har en rapport som de kallar *Stockholms studentbudget*, där de visar vad studenter i Stockholm har att förhålla sig till ekonomiskt. Underlagen kommer från statistik och undersökningar. SSCO har inte tagit med information om inkomster från arbete vid sidan om studierna, eftersom SSCO inte anser att någon ska vara tvungen att arbeta mer än en heltidssysselsättning. Likaså är inte olika typer av extralån eller extra bidrag med i rapporten, eftersom de extrakostnader som de syftar till att täcka inte heller har räknats in. Bostadsbidrag är ytterligare ett bidrag som inte räknats in. Bidraget kan sökas av unga under 29 år och barnfamiljer. År 2020 nyttjade mindre än en av tio av

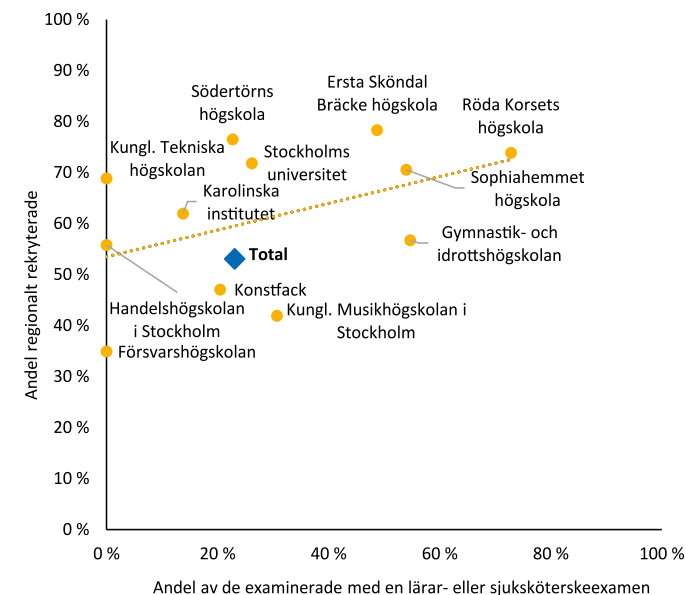


Diagram 16. Andel regionalt rekryterade och andel med lärar- eller sjuksköterskeexamen bland de examinerade under perioden 2008-2015 efter lärosäte i Stockholms län. Endast lärosäten i Stockholms län. Källa: UKÄ.

Sveriges 360 000 studenter bostadsbidraget enligt SSCO, trots att betydligt fler skulle ha rätt att ta del av det.

I Tabell 4 syns SSCO:s kalkyl för en genomsnittlig Stockholmsstudents budget. Som synes går budgeten med ett underskott på 2 673 kr per månad och sparande ingår ej.

I rapporten från SSCO har Stockholmsstudenter lägre inkomst och högre utgifter än i rapporten från CSN.

SSCO har även genomfört en enkät riktad till studenter i Stockholmsregionen. Där ställs frågan hur stor kostnaden för boendet per månad är för Stockholmsstudenterna. Två av tio studenter har ingen boendekostnad utan bor gratis. Därefter är den vanligaste boendekostnaden mellan

5 000 kr och 7 000 kr, vilket därmed är betydligt högre än för genomsnittsstudenten i CSN:s studie. Se Diagram 17.

I studien från SSCO ställs frågan om månadssparande. En tredjedel har inget månadssparande. Lika vanligt är att spara mellan 1 000 kr och 5 000 kr i månaden. Det är vanligare att boende hos föräldrar har ett sparande. 43 procent av boende i hyresrättslägenhet har inget månadssparande. Se diagram 18.

SSCO:s studie innehåller även frågan ”Hur nöjd eller missnöjd är du med din nuvarande ekonomiska situation?”. Det är fler som är nöjda än missnöjda med sin ekonomiska situation. En av fem stockholmsstudenter är missnöjda med sin ekonomiska situation. Se diagram 19.

Studenterna har i enkäten från CSN fått svara på frågan ”I vilken utsträckning täcks dina levnadsomkostnader av dina studiemedel?”. I Diagram 20 syns svaren från heltidsstudenter. En tredjedel svarar att studiemedlen täcker 100 procent eller mer av levnadsomkostnaderna. Ungefär lika många svarar att studiemedlen täcker under tre fjärdedelar av levnadsomkostnaderna.

De skilda svaren på i vilken utsträckning som levnadsomkostnaderna täcks av studiemedlen kan möjligtvis förklaras av på olika hushållssammansättning. Till exempel svarar 14 procent av heltidsstudenterna att de har ekonomiskt ansvar för barn, vilket innebär högre kostnader än för studenter som enbart har ekonomiskt ansvar för sig själva.

Ett sätt att mäta studiemedlets värde eller köpkraft är att redovisa studiemedelsbelopp i förhållande till konsumentprisindex (KPI). CSN har i studien ”Vad är studiemedlen värda?” från 2019 genomfört en studie av detta. Studiemedlen är kopplade till KPI genom att de är kopp-

lade till prisbasbeloppet. Studiemedlen har flera gånger höjts utöver den vanliga uppräknings utifrån prisbasbeloppet. Den senaste höjningen gjordes år 2018. Höjningarna innebär att studiemedlens värde i förhållande till KPI är det högsta sedan 1965.

Även om studiemedlens värde i förhållande till KPI är det högsta någonsin, så anser en majoritet av studenterna att

studiemedlen inte täcker deras levnadsomkostnader. CSN menar att en förklaring till denna skillnad är att boendekostnader utgör en större andel av studerandes utgifter än av totalbefolkningens utgifter. Under de senaste åren har hyror och bostadspriser ökat betydligt mer än KPI. Studerande kan därmed uppleva att studiemedlen inte har ökat i värde på det sätt som studiemedlens köpkraft visar.

Tabell 2 Högskolestuderandes inkomster och utgifter 2020 Hushållssammansättning. Källa: CSN Rapport 2021:3

Genomsnittlig inkomst per studiemånad 2020	Genomsnittlig inkomst	Andel av total inkomst	Andel med inkomsten
Studiemedel från CSN med eller utan lån	9 706	82%	100%
Lön	1 830	12%	41%
Gåva eller lån från föräldrar eller släkt	253	2%	14%
Inkomst av kapital eller näringsverksamhet	217	1%	5%
Barnbidrag	211	1%	11%
Bostadsbidrag	132	1%	9%
Gåva eller lån från make, sambo, partner	126	1%	3%
Lån från bank eller kreditbolag	75	0%	1%
Stipendium	70	0%	2%
Övriga inkomster	43	0%	2%
Underhållsstöd	23	0%	1%
Föräldrapenning	22	0%	1%
Sjukpenning	12	0%	0%
Gåva eller lån från vänner	4	0%	1%
Ersättning från a-kassa	3	0%	0%
Totalt inkomster	12 727	100%	

Tabell 3 Högskolestuderandes inkomster och utgifter 2020 Hushållssammansättning. Källa: CSN Rapport 2021:3

Genomsnittlig utgift per studiemånad 2020	Genomsnittlig utgift	Andel av total utgift	Andel med utgiften
Boende	4 421	36%	90%
Livsmedel	2 295	19%	97%
Restaurangmåltider	534	5%	82%
Bil	507	4%	35%
Övrig transport	355	3%	66%
Kläder och skor	481	4%	81%
Telefon, internet, TV	386	3%	85%
Studiematerial och kurslitteratur	460	4%	80%
Kåavgift och andra medlemsavgifter	58	1%	43%
Barnomsorg	83	0%	8%
Glasögon, andra funktionshjälpmedel	84	1%	29%
Läkare	123	1%	47%
Sällanköpsvaror	223	2%	54%
Tidningar, tobak, alkohol, godis, spel, presenter och husdjur	386	3%	78%
Sparande	1 194	10%	61%
Övriga utgifter	310	2%	35%
Totalt utgifter och sparande	11 900	100%	

Tabell 4 Stockholms studentbudget 2022. Källa: SSCO.

	Inkomster
Studiebidrag	3 360
Studielån	7 728
Totalt inkomster	11 088
	Utgifter
Bostad	4 785
Mat	3 040
Hemförsäkring	190
Hemutrustning	980
Förbrukningsvaror	120
Medier och telefoni	1 620
SL-kort	650
Personlig hygien (inkl. tandvård)	700
Kläder och skor	520
Fritid	670
Studiematerial	461
Kåavgift	25
Totalt utgifter	13 761
Resultat	-2 673

UNGEFÄR HUR STOR ÄR DIN KOSTNAD FÖR BOENDET PER MÅNAD?

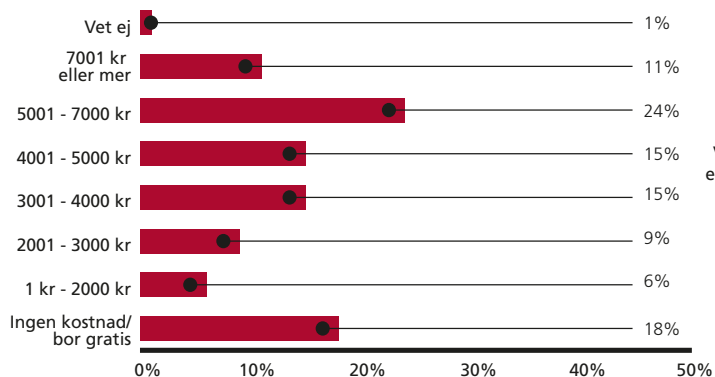


Diagram 17. Källa: Högskolestuderandes hälsa och ekonomi – Stockholm 2020, SSCO/Novus.

HUR NÖJD ELLER MISSNÖJD ÄR DU MED DIN NUVARANDE EKONOMISKA SITUATION?

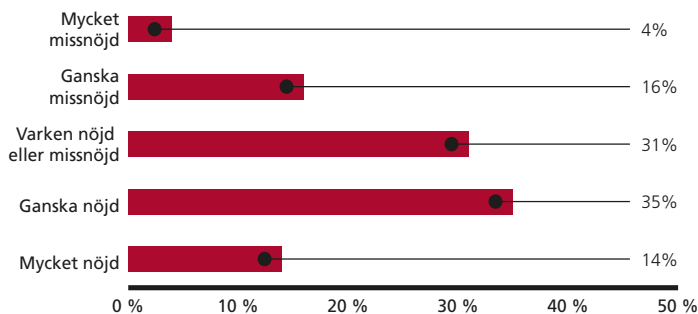


Diagram 19. Källa: Högskolestuderandes hälsa och ekonomi – Stockholm 2020, SSCO/Novus.

HAR DU ETT MÅNADSSPARANDE? OM JA, UNGEFÄR VILKET BELOPP SPARAR DU VARJE MÅNAD?

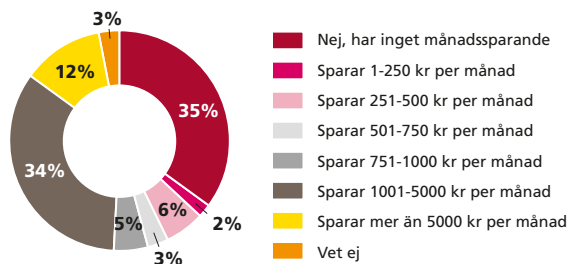


Diagram 18. Källa: Högskolestuderandes hälsa och ekonomi – Stockholm 2020, SSCO/Novus.

I VILKEN UTSTRÄCKNING TÄCKS DINA LEVNADSKOSTNADER AV DINA STUDIEMEDEL?

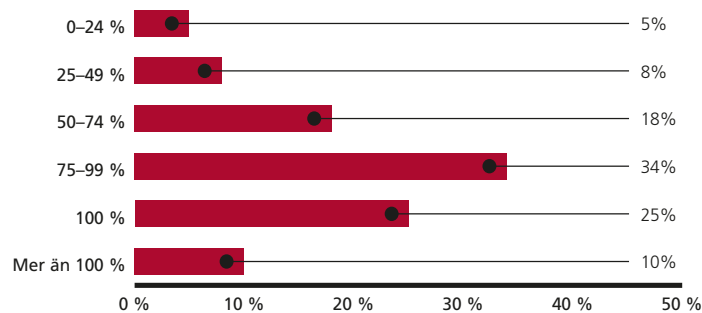


Diagram 20. Källa: Högskolestuderandes ekonomiska och sociala situation 2020, CSN.

Prognoser

Befolkningen i Stockholmsregionen prognostiseras att öka kraftigt enligt flera prognoser och framskrivningar. I Diagram 21 syns befolkningstillväxten för personer i åldern 18 till 25 år i regionen. Denna ålder specialstuderas, då det är den vanligaste hos studenter. Det finns studenter som är äldre än 25 år, men för syftet i denna studie görs antagandet att denna grupp i högre utsträckning har hittat en bostad än de yngre studenterna. SCB:s framskrivning visar en befolkningsökning under perioden 2020 till 2060 på 56 292 personer i åldersgruppen. Basprognosen från Region Stockholm är något lägre med en befolkningstillväxt på 48 820 personer fram till 2060. Under perioden år 2035 till 2045 beräknas att denna åldersgrupp minskar för att därefter öka igen.

I rapporten *Kompetensförsörjning i Stockholms län 2050* (Rapport 2018:8) från TRF, Stockholms läns landsting har WSP analyserat behov och utbud av olika utbildningsgrupper fram till år 2030 och år 2050. I rapporten finns ett kapitel om tillgång, utbud och behov av högutbildade, definierat som personer med en minst treårig högskoleutbildning.

År 2030 beräknas utbudet av högutbildade uppgå till 511 000 personer, medan behovet av högutbildade är 461 000 personer. Beräkningarna visar därmed ett förväntat överskott på cirka 50 000 högutbildade år 2030. Se Diagram 22. Beräkningarna har genomförts på en aggregerad nivå för samtliga högutbildade, vilket innebär att det samtidigt kan råda ett underskott för specifika utbildningsinriktningar år 2030.

BEFOLKNINGSÖKNING STOCKHOLMSREGIONEN (ÅLDER 18-25)

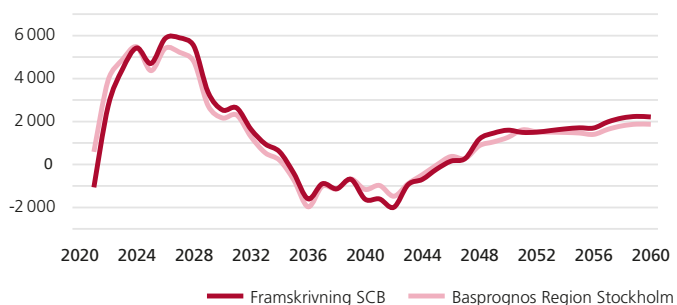


Diagram 21. Källa: SCB, Region Stockholm.

Till år 2050 har behovet av högutbildade ökat till 546 000, medan utbudet av högutbildade beräknas uppgå till 487 000 personer. Det beräknade underskottet på högutbildade år 2050 är därmed nästan 60 000 personer. Se Diagram 23. För att möta efterfrågan på högutbildade till år 2050 behöver antingen förvärvsfrekvensen bland högutbildade öka, examinationen av högutbildade öka, nettoinflyttningen av högutbildade öka, eller att gapet lindras av en ökad nettoinflyttning.

4.2 ANALYS AV UTBUD

Bestånd av studentbostäder

Det finns olika uppgifter om hur många studentbostäder som finns i regionen. Enligt SCB finns det 20 589 studentbostäder år 2021. Merparten av dessa finns i Stockholms stad, men det finns studentbostäder i de flesta kommuner i länet. Endast Upplands-Bro, Nykvarns, Sigtuna och Nynäshamns kommuner saknar studentbostäder enligt SCB.

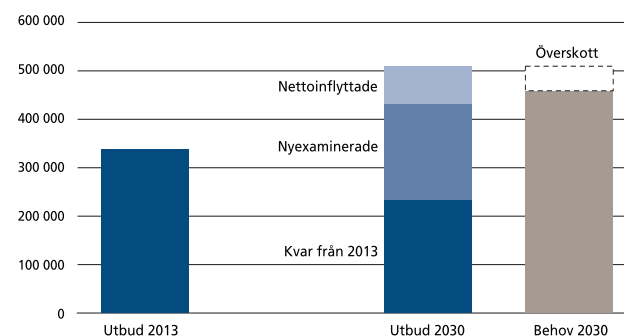


Diagram 22. Utbud (utifrån förvärvsgrader) och behov av högutbildade i Stockholms län år 2030. Källa: Region Stockholm/WSP.

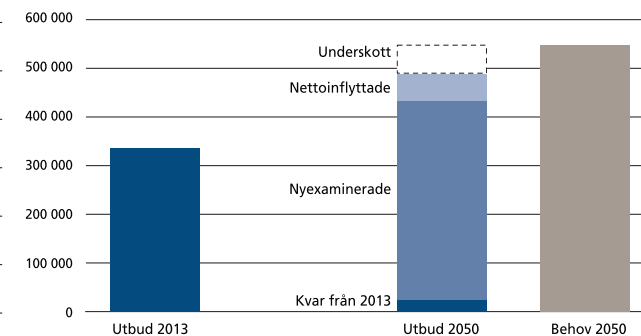


Diagram 23. Utbud (utifrån förvärvsgrader) och behov av högutbildade i Stockholms län år 2050. Källa: Region Stockholm/WSP.

I Bostadsmarknadsenkäten (BME) som genomförs av Boverket ställs frågan om antal studentbostäder i varje kommun. Där är resultatet att det finns 19 741 studentbostäder i länet. Å andra sidan saknas svar om antal studentbostäder från Sundbybergs stad, som dock fyller i att de har studentbostäder. Dessutom saknas helt svar från Tyresö och Sollentuna kommuner, som enligt statistiken från SCB har studentbostäder. Det tyder på att statistiken från SCB är mer korrekt än den från BME.

Ytterligare en uppgift om antal studentbostäder kommer från en undersökning gjord av Studentbostadsföretagen via konsultföretaget Evidens.¹⁰ Där anges att det finns 17 779 studentbostäder i regionen. Datan kommer från SCB och är angivet per DeSo-nivå. Det är oklart varför siffrorna från Studentbostadsföretagen skiljer sig från SCB, då källan är desamma.

Den mest trovärdiga angivelsen om antal studentbostäder är 20 589 stycken, med källan SCB. Se Tabell 5. Det finns dock en komplicerande faktor som rör vad som är en stu-

dentbostad. Det gäller kontroller av att studier faktiskt genomförs. Kontroller av att personer som bor i studentbostäder faktiskt studerar sker manuellt hos de flesta fastighetsägare. I vilken utsträckning dessa kontroller utförs är osäkert. Detta medför att det *kan* vara så att studenter har flyttat in i studentbostäderna en gång i tiden, men att de boende inte längre är studenter. När det gäller studentbostäder i Stockholms stad finns dessutom en faktor som gör att det inte är i fastighetsägarnas direkta ekonomiska intresse att kontrollera de boendes studiestatus. Fastigheter med studentbostäder får nämligen en halverad tomträttsavgäld. Stockholms stad har nyligen vidtagit åtgärder för att införa kontroller av studiestatus för nyproducerade studentbostäder, men det har ännu inte genomförts för samtliga studentbostäder. Kontentan är att ingen i nuläget vet om det verkligen bor studenter i alla 20 589 studentbostäder, eller om det kan vara så att några av de boende har studerat klart och bor kvar i bostaden. Ett undantag är SSSB som regelbundet kontrollerar studietakt via tillgång till register.

Nyproduktion av studentbostäder

Det har byggts 7 659 studentbostäder i regionen från 2010 till idag. Från 2013 och framåt ökade studentbostadsbyggandet, vilket tillskrivs projektet Sthlm6000+. Målet var att det skulle byggas mer än 6 000 studentbostäder under perioden 2013 till 2018. Det byggdes 4 356 studentbostäder mellan 2013 och 2018, vilket inte riktigt är i linje med målet, men betydligt mer än innan. Det fanns ytterligare ett mål för Sthlm6000+, vilket var att färdigställa ytterligare 6 000 studentbostäder efter projektets slut. På så sätt var föreställningen att ”bristen helt skulle försvinna”.

Det målet ser ut att uppnås om planerat byggande för 2022 och 2023 blir av. Sammanlagt har det byggts och planeras att byggas 6 218 studentbostäder mellan perioden 2019 och 2023. Intressant nog har den höga byggtakten av studentbostäder fortsatt även efter att projektet Sthlm6000+ slutade, och år 2021 innebar ett rekordhög byggnad av studentbostäder. Se Diagram 24.

Uppgiften om planerade studentbostäder kommer från Bostadsmarknadsenkäten och avser påbörjade bostäder. Eftersom övriga data avser färdigställda bostäder finns en diskrepans i datat och staplarna för 2022 och 2023 borde egentligen förskjutas ett till två år.

70 procent av studentbostäderna byggda i länet mellan 2015 och 2021 är byggda i Stockholms stad. Staden har fortsatt höga planer för studentbostadsbyggandet. I nuläget finns 5 707 studentbostäder i detaljplaneprocessen. Huddinge kommun gör bedömningen att 410 studentbostäder kommer byggas i kommunen de närmaste två åren. Haninge kommun bedömer att 100 studentbostäder kommer byggas i kommunen de närmaste två åren.

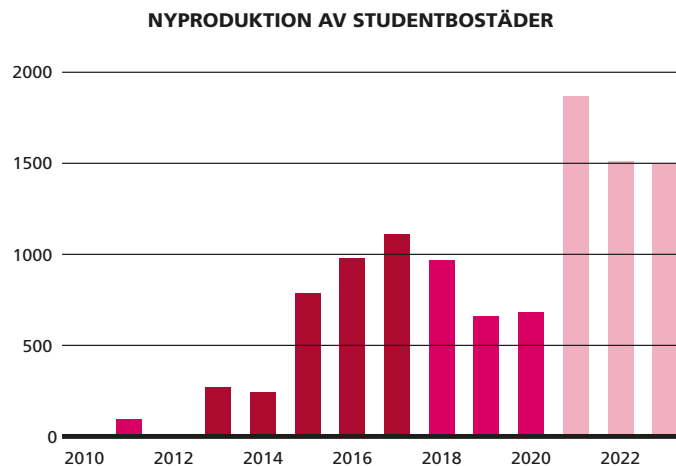


Diagram 24. Källa: SCB, BME

4.3 ANALYS AV BEHOV OCH EFTERFRÅGAN

Hyrer och kötider studentlägenheter

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) och Bostadsförmedlingen i Stockholm är två stora bostadsköer för studenter i regionen. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ägs av Stockholms stad, men förmedlar lägenheter i hela regionen till både privata och kommunala fastighetsägare i många olika kommuner. Bostadsförmedlingen förmedlar allt fler studentbostäder för varje år. Totalt sett har 16 558 studentbostäder förmedlats från år 2017 fram till den 14 augusti 2022 i 11 olika kommuner åt 49 olika fastighetsägare.

SSSB har ett eget bestånd av 8 352 studentbostäder som de förmedlar själv i en egen kö. Bostäderna är belägna i Stockholm, Solna, Nacka och Huddinge.

Tabell 5 Antal studentbostäder år 2021. Källa: SCB.

Kommun	Antal bostäder
Stockholm	12 387
Solna	2 893
Huddinge	1 680
Nacka	585
Haninge	550
Norrtälje	411
Sollentuna	382
Botkyrka	331
Järfälla	321
Södertälje	287
Lidingö	195
Sundbyberg	132
Upplands Väsby	129
Österåker	65
Danderyd	62
Täby	61
Tyresö	46
Salem	34
Vaxholm	13
Värmdö	9
Vallentuna	8
Ekerö	8
Totalt	20 589

Kötider för studentbostäder varierar kraftigt mellan olika bostadstyper. Naturligt nog är kötiderna kortare för nyproduktion, då hyrorna är högre. Kötiderna är för det mesta längre till bostäderna som förmedlas av Bostadsförmedlingen än för bostäderna som förmedlas av SSSB. Det beror förmodligen på att Bostadsförmedlingens kö är öppen för alla med personnummer eller samordningsnummer över 18 år, medan SSSB:s kö endast är öppen för personer som är medlem i en SSCO-ansluten studentkår och som är inskrivna som studenter i regionen.

I Diagram 25 syns kötiderna för succession, det vill säga ej nyproduktion. Uppgifterna för SSSB avser perioden 2021-10-10 till 2022-10-10 och är beräkningar utifrån data hämtad från SSSB:s webbplats. Det är därmed inte exakt data, då tillgång till rådata saknas. Uppgifterna för Bostadsförmedlingen avser perioden 2021-01-01 till 2021-08-14. Rok betyder rum och kök, rop betyder rum och pentry, rup betyder rum utan pentry.

Som synes är det en stor variation på kötiderna – alltifrån 0,7 köår till över 7 år för lite större lägenheter. De vanligaste bostäderna hos SSSB är ett rum och pentry och där är kötiden strax över två år. Hos Bostadsförmedlingen är den vanligaste bostadstypen ett rum och kök och där är kötiden 4,6 år.

I Diagram 26 syns kötider för nyproducerade studentbostäder. Även här finns stora variationer i kötiderna. Uppgifterna för SSSB avser 166 bostäder i Birka i Björkhagen som färdigställdes 2022.

I Tabell 6 syns detaljerad statistik för förmedlade bostäder i succession hos SSSB under perioden 2021-10-

10 till 2022-10-10. Hyran är mellan 2 657 kr och 11 967 kr och bostäderna är mellan 10 och 88 kvadratmeter stora.

I Tabell 7 syns detaljerad statistik för SSSB:s nyproduktion Birka i Björkhagen. Hyran är mellan 6 938 kr och 10 809 kr och bostäderna är mellan 21 och 44 kvadratmeter stora.

I Tabell 8 syns detaljerad statistik för förmedlade studentbostäder hos Bostadsförmedlingen i Stockholm under perioden 2021-01-01 till 2021-08-14. Hyran är i genomsnitt mellan 3 772 kr och 13 718 kr och ytan är i genomsnitt mellan 14 och 70 kvadratmeter stora.

Det går därmed att konstatera att det finns en efterfrågan på studentbostäder, då kötiderna vanligtvis är flera år. Detsamma gäller även den dyrare nyproduktionen. Däremot är det fler och fler studenter som lyckas få tag på en studentbostad inom ett eller två år. År 2017 var det 12 respektive 21 procent av studentbostäderna hos Bostadsförmedlingen som förmedlades till under ett eller två års kötid. År 2022 (fram till den 14 augusti) har andelen studentbostäder förmedlade med kortare kötider ökat till 44 respektive 61 procent. Se Diagram 27. Det finns därmed allt större möjligheter att hos Bostadsförmedlingen få tag på en studentbostad med kortare kötid än tidigare.

Tidigare har konstaterats att det är en stor variation i kötider för olika typer av studentbostäder. Det finns även en stor variation i kötider för studentbostäder i olika delar av regionen. I Tabell 9 syns kötiderna för nyproducerade studentlägenheter på ett rum och kök förmedlade av Bostadsförmedlingen från år 2017 till den 14 augusti 2022.

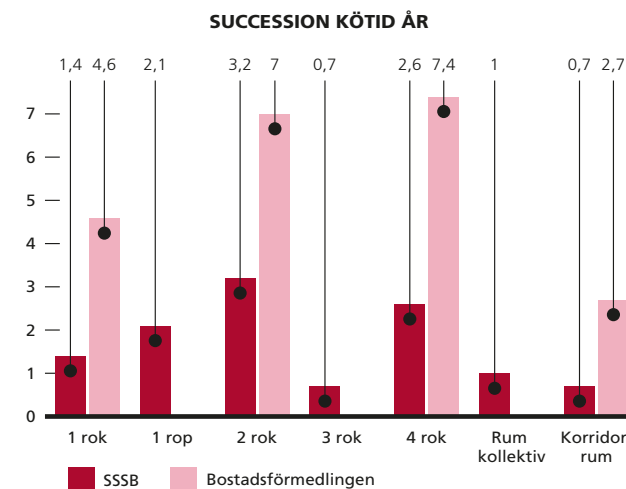


Diagram 25. Källa: SSSB, Bostadsförmedlingen. Beräkningar av WSP.

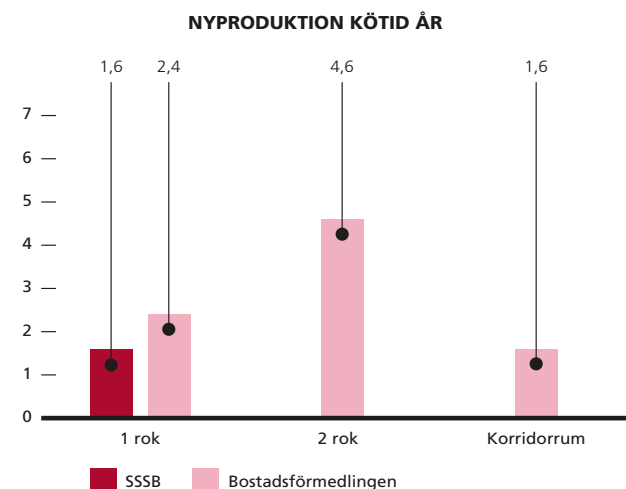


Diagram 26. Källa: SSSB, Bostadsförmedlingen. Beräkningar av WSP.

Det finns inga tydliga mönster i kötiderna. Studentbostäder i Nacka har mött långa kötider, trots att det inte finns lärosäten i kommunen. Även studentbostäder i Liljeholmen har mött långa kötider. Kortast kötider finns för ett projekt i Kista. Det är ett ambitiöst nypro-

duktionsprojekt med gemensamma ytor och fasta möbler, vilket även innebär att hyrorna har varit högre. Uppenbarligen har efterfrågan på de bostäderna inte riktigt funnits, åtminstone inte från början.

Det finns ingen korrelation mellan hyresnivå och kötider.

Tabell 6 Förmedlade bostäder i succession hos SSSB mellan 2021-10-10 till 2022-10-10. Källa: SSSB, Bostadsförmedlingen. Beräkningar av WSP.

Antal rum	Antal	Kötid (år)	Hyra min	Hyra max	Yta min	Yta max
1 rum och kök	443	1,4	6 806	8 108	23	42
1 rum och pentry	2 490	2,1	4 183	6 313	19	29
1 rum utan pentry	12		2 567	2 719	18	18
2 rum och kök	477	3,2	7 757	9 658	43	63
2 rum och pentry	434	0,7	5 150	7 978	34	43
3 rum och kök	129	2,6	6 902	9 971	59	78
3 rum och pentry	311	1,0	6 904	8 313	56	62
4 rum och kök	126	2,9	9 660	11 967	75	88
Rum i dublett	16	0,8	3 241	3 430	10	10
Rum i kollektiv	36	1,2	3 374	4 809	12	28
Korridorrum	3 727	0,7	3 599	4 666	16	21
Totalsumma	8 201	1,5	4 540	6 147	16	21

Tabell 7 SSSB:s nyproduktion Birka i Björkhagen. Källa: SSSB, Bostadsförmedlingen. Beräkningar av WSP.

Antal rum	Antal	Kötid (år)	Hyra min	Hyra max	Yta min	Yta max
1 rum och kök	144	1,6	6 968	7 925	21	26
2 rum och kök	22		10 519	10 809	43	44
Totalsumma	166		7 439	8 307	24	28

Projektet i Tallkrogen har de lägsta hyresnivåerna på 5 350 kr och har en kötid på 3 år. Projektet i Hägerstensåsen har de högsta hyresnivåerna på 7 881 kr och har en kötid på 2,3 år. Båda projekten är belägna i Stockholms närförorter, har helt olika hyresnivåer, men har liknande kötider. Se Tabell 9.

Sammanfattningsvis går det att konstatera att det finns en efterfrågan på både äldre och nyproducerade studentlägenheter. Några boendetyper och nyproduktionsprojekt har förvisso mött en lägre efterfrågan, men det är inte ett genomgående mönster. Andelen lägenheter som förmedlas till korta kötider har ökat, vilket tyder på att efterfrågan som helhet inte är lika djup längre. Det går inte att dra några tydliga slutsatser kring vilket geografiskt läge eller vilken typ av studentbostäder som möter låg respektive hög efterfrågan.

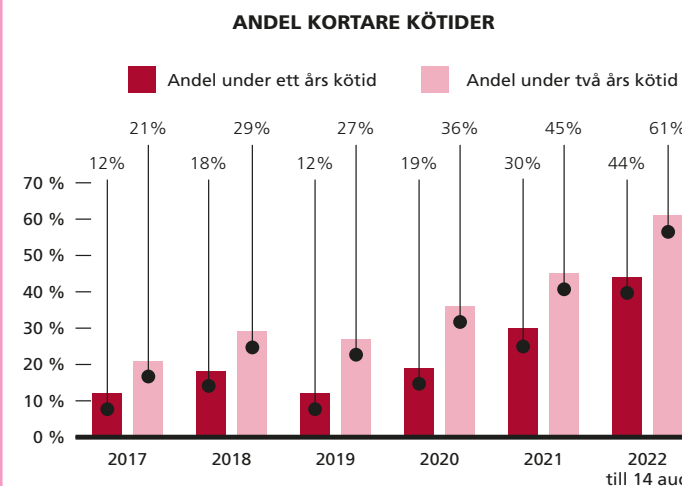


Diagram 27. Källa: SSSB, Bostadsförmedlingen. Beräkningar av WSP.

Ungdomslägenheter

Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar ungdomslägenheter. Det är vanliga hyresrättslägenheter, men som har reserverats för unga. Kraven för att få en ungdomslägenhet och hur hyresrättskontraktet är utformat skiljer sig åt mellan olika hyresvärdar och för olika lägenheter. Stockholms allmännyttan tillämpar principen att ungdomslägenheter är reserverade för personer i åldern 18 till 25 år. Lägenheterna fördelas enligt ett rullande schema, på så sätt att en lägenhet går till en 18-åring, nästa går till en 19-åring och så vidare.

Andra hyresvärdar har andra regler, både för vilket åldersintervall som lägenheterna går till och hur lägenheterna fördelas. Därför anges inte kötid för ungdomslägenheter, då principerna för kötid är så pass olika mellan olika ungdomslägenheter och jämfört med andra lägenhetstyper.

Det finns olika regler om hyreskontraktet är permanent eller tillfälligt, det vill säga om hyresgästen får bo kvar eller behöver flytta när den inte räknas som ungdom längre.

Det har förmedlats cirka 2 700 ungdomslägenheter under perioden. En nyproducerad ungdomslägenhet kostar i genomsnitt 6 435 kr i månaden, medan en successionslägenhet kostar i genomsnitt 4 947 kr i månaden. Se Tabell 10.

Vanliga hyresrätter

I Tabell 11 syns uppgifter för förmedlade vanliga hyresrätter med ett rum och kök i bostadskön. Det har förmedlats knappt 3 000 lägenheter under perioden. Hyra för en nyproducerad hyressetta är 6 437 kr och för en successionslägenhet är hyran 5 964 kr. Noterbart är att

de äldre lägenheterna är större än de nyproducerade och dyrare lägenheterna.

Kötiderna för dessa lägenheter är långa. I genomsnitt 5,3 år för en nyproducerad etta och 8,9 år för en successionslägenhet. De långa kötiderna beror på att det är många olika målgrupper som efterfrågar en liten och lite billigare lägenhet. Detta medför att det är mycket svårt för unga och studenter att få ett kontrakt till en vanlig hyressetta.

Priser

WSP har tagit fram prisuppgifter för lägenheter med ett rum och kök i Stockholms län. En bostadsrättsetta kostar i genomsnitt 2,3 miljoner kr med en avgift på 740 kr/kvm. Kvadratmeterpriset är 72 000 kr. Detta avser bostadsrättslägenheter sålda under perioden 2021-09-01–2022-08-28 och uppgifterna kommer från Booli Pro.

Det finns en stor variation på priser för ettor i regionen. Uppgifter från Datscha/Valueguard visar spridningen av priser. Medianpriset är 2,1 miljoner kr. Extremvärdena (decil 1 och 10) är ettor för över 3,9 miljoner kr och under 1,1 miljoner kr.

En etta i Stockholms stad kostar i genomsnitt 3,5 miljoner kr. I Solna kostar en etta 2,5 miljoner kr, i Huddinge 1,9 miljoner kr och i Södertälje 1,2 miljoner kr.

Det finns ett nyproduktionsprojekt med studentbostäder med upplåtelseform bostadsrätt. Det är Twin House i Djursholm, där 30 lägenheter på mellan 22 och 35 kvadratmeter har sålts till priser mellan 1,5 och 1,9 miljoner kr. Avgiften var 700 kr/kvm.

Tabell 8 Förmedlade studentbostäder hos Bostadsförmedlingen i Stockholm mellan 2021-01-01 till 2021-08-14. Källa: SSSB, Bostadsförmedlingen. Beräkningar av WSP.

Fastighetstyp	Succession				Nyproduktion			
	Antal rum	Antal	Kötid (år)	Hyra	Yta	Antal	Kötid (år)	Hyra
Korridor 1 rum	137	2,7	3 772	24	50	1,6	5 579	14
Korridor 2 rum	5	2,1	5 290	45				
1 rum och kök	3 969	4,6	5 441	25	716	2,4	6 944	23
2 rum och kök	509	7	7 877	43	105	4,6	10 930	47
3 rum och kök	125	7,4	8 851	45	3	4,8	14 286	70
4 rum och kök	22	4,6	13 718	63	2	4	13 322	57
Totalsumma	4 767	4,9	5 781	27	876	2,6	7 383	25

Studenters betalningsförmåga

WSP har en modell för att beräkna betalningsförmåga för olika upplåtelseformer och olika målgrupper.

Modellen för att beräkna betalningsförmåga för bostadsrätter är baserad på inkomstuppgifter från SCB, prisdata från Booli Pro samt de krav som banker ställer för att bevilja ett lån på 85 procent av priset. Denna studie utgår från Finansinspektionens betalningsmodell, som är en konservativ beräkning.

Ett genomsnittligt pris för en etta i Stockholms län är 2,3 miljoner kr. Den lägsta kontantinsatsen som krävs är 345 000 kr. Detta är ett stort hinder för många bostadsrättsköpare - i synnerhet för unga förstagångsköpare. Samtidigt är det vanligt att föräldrar eller annan släkt hjälper unga med köpet, vilket givetvis förstärker de socio-ekonomiska skillnaderna i samhället. Den lägsta inkomst som krävs är 34 253 kr, något som 4 procent av unga i åldern mellan 20 och 24 år i länet har. Skuldkvoten är 4,45. Om skuldkvoten är över 4,5 krävs att 1 % extra av lånet amorteras. Se Tabell 12. Det vill säga en bostad som bara har lite högre pris kräver en fördubblad amorteringstakt, om förutsättningarna i övrigt är lika. En genomsnittlig student har inte råd att köpa en bostadsrättslägenhet.

I Tabell 13 syns hyresnivåer för olika typer av nyproducerade hyreslägenheter med ett rum och kök. Uppgifterna kommer från lägenheter förmedlade av Bostadsförmedlingen i Stockholm under perioden 2021-01-01 till 2022-08-14. Som synes är en studentetta något billigare, men å andra sidan är den mindre. Kraven för att få hyra en bostad skiljer sig åt mellan olika

Tabell 9 Hyresnivåer och kötider. Källa: Bostadsförmedlingen.

Kommun	Stadsdel	Antal	Hyra	Yta	Kötid (år)
Järfälla	Barkaby	59	5 482	26	2,4
	Skälby	7	7 286	15	1,6
Nacka	Alphyddan	174	5 910	23	3,7
	Ektorp	17	5 611	26	4,9
Stockholm	Bromsten	124	6 719	28	1,8
	Gröndal	69	7 056	26	2,6
	Gubbängen	29	6 363	21	2,9
	Hägerstensåsen	69	7 881	30	2,3
	Kista	55	6 916	16	0,5
	Kungsholmen	239	6 397	25	4,8
	Liljeholmen	173	6 250	25	4,0
	Norra Djurgården	524	7 075	22	2,3
	Tallkrogen	281	5 350	26	3,0
	Tensta	157	5 415	22	1,7
Årsta	156	6 381	25	3,3	
Älvsjö	134	5 839	28	3,7	
Totalsumma		2 267	6 341	25	3,0

Tabell 10 Förmedlade ungdomslägenheter med 1 rok under perioden 2021-01-01-2022-08-14. Källa: Bostadsförmedlingen.

Fastighetstyp	Antal	Hyra	Yta
Succession	2 441	4 947	30
Nyproduktion	322	6 435	31
Totalsumma	2 763	5 120	31

hyresvärdar och lägenhetstyper. Stockholms allmännyttan tillämpar kraven att den bostadssökande ska ha minst kronofogdens normalbelopp kvar (så kallat existens-minimum) när hyran är betald. Det är 5 158 kr för en person.

För studentlägenheter tillämpas ingen inkomstprövning, men för uträkningen görs antagandet att även en student ska ha detta minimibelopp kvar efter att hyran är betald. Detta innebär att den totala inkomsten som krävs är mellan 11 458 och 11 558 kr per månad.

Det är en relativt hög andel av unga i åldern 20-24 år i Stockholmsregionen som har råd att hyra dessa bostäder – 46 procent. Problemet är att det inte finns tillräckligt många av dessa bostäder och kösystemet för vanliga hyresettor gynnar personer med längre kötid.

En genomsnittlig student i CSN:s studie har en inkomst på 12 700 kr. Det är troligt att Stockholms-studenter har minst lika mycket i inkomst. Detta innebär att en genomsnittlig Stockholmsstudent har råd med en genomsnittlig nyproducerad hyresetta, oavsett bostadstyp.

Tabell 11 Förmedlade vanliga hyresrätter med 1 rok under perioden 2021-01-01—2022-08-14. Källa: Bostadsförmedlingen

Fastighetstyp	Antal	Hyra	Yta	Kötid (år)
Succession	2 071	5 964	37	8,9
Nyproduktion	885	6 437	31	5,3
Totalsumma	2 956	6 106	35	7,8

Tabell 12 Betalningsförmåga för en bostadsrättsetta. Källa: SCB, Booli Pro, FI. Beräkningar av WSP

Pris	Insats	Inkomst som krävs	Skuldkvot	Andel med betalningsförmåga
2 300 000	345 000	34 263	4,45	4%

Tabell 13 Lägsta inkomst för en nyproducerad hyresetta. Källa: Bostadsförmedlingen, Kronofogden. Beräkningar av WSP.

Bostadstyp	Hyra	Yta	Kronofogdens normalbelopp kvar	Hyra max
Studentetta	6 300	25	5 158	11 458
Ungdomsetta	6 400	31	5 158	11 558
Vanlig hyresetta	6 400	31	5 158	11 558



Kapitel 5

Slutsatser

5. Slutsatser

Frågan om hur behovet och efterfrågan på studentbostäder ser ut idag och i framtiden är mycket svår att besvara. Det beror till att börja med på att det saknas väldigt mycket kunskap om studenter och studenters bostadssituation, även om denna rapport har tagit fram ny kunskap i ämnet. En viktig aspekt som vi inte känner till är hur många studenter som eventuellt väljer bort Stockholm som studieort på grund av bostadssituationen.

Svårigheten att besvara frågan om behov och efterfrågan på studentbostäder beror också på att studenters bostadssituation är så pass tätt knuten till hur bostadsmarknaden ser ut i övrigt. Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen är mycket svår, i synnerhet för socio-ekonomiskt svaga hushåll. Olika delar av bostadsmarknaden är kommunicerande kärn, som påverkar varandra. Detta leder till att det är i princip omöjligt att åstadkomma en helt tillfredsställande bostadssituation för enbart målgruppen studenter, så länge som övrig bostadsmarknad inte är i balans. Med dessa förbehåll i minne besvarar studien så långt det är möjligt utifrån befintligt data frågan om hur behovet av och efterfrågan på studentbostäder ser ut idag och i framtiden.

WSP har tagit fram en modell för att räkna fram behov av och efterfrågan på studentbostäder i nuläget. Som tidigare konstaterats finns det 71 195 personer som bedriver studier i länet. Möjligtvis är denna siffra något i det övre spannet, då det avser heltidsekvivalenter, det vill säga flera deltidsstudenter är hopräknade till en student. Underlag om heltidsstudenter saknas.

Studien gör antagandet att äldre studenter har löst sitt boende på annat vis och räknar endast med personer som

är 29 år eller yngre. Dessa uppgifter kommer från UKÄ:s statistik. Totalt sett finns en målgrupp på 53 396 personer.

Hyresgästföreningen har i sin enkät redovisat boende för unga i Stockholm och som studerar. Personer som redan har ett eget boende antas i studien inte ha behov av ett studentboende. Vidare uppger 46 % att de bor hemma, varav 82 % av dessa anger att de inte bor hemma frivilligt (avser hela studien, det är okänt om siffran är annorlunda för unga i Stockholm). Det innebär att 38 % är ofrivilligt hemmaboende. Studien räknar även med personer som är inneboende och har annat boende, vilket leder till att andelen som behöver boende är 47 %. Det är därmed 24 947 studenter som behöver boende.

Alla studenter bor inte ensamma, vissa har partner och barn. Med ledning av CSN:s enkät om hur studenter bor har studien räknat med en hushållsstorlek på 1,09. Här saknas statistik generellt sett och för Stockholmsregionen. Sammantaget finns ett behov av 22 887 studentbostäder.

En nyproducerad studentbostad är dyr, vilket leder till att efterfrågan på nyproducerade studentbostäder är lägre än behovet. CSN:s statistik visar att 41 % av studenter har lön (siffran avser svenska studenter med studiemedel i hela landet), vilket behövs för att ha råd med en nyproducerad studentbostad. Efterfrågan finns därmed för 9 384 nyproducerade studentbostäder. Se Tabell 14.

Det ska återigen påpekas att beräkningarna är baserade på en stor mängd antaganden och att det saknas data för att kunna göra mer säkra antaganden. Därmed ska resultatet tolkas försiktigt.

Tabell 14 Behov och efterfrågan på studentbostäder. Källa: UKÄ, HGF, CSN. Beräkningar av WSP.

Faktor	Källa	Data
Antal studenter	UKÄ	71 195
Andel 29 år och yngre	UKÄ	75%
Total målgrupp		53 396
Boendetyper		
Hemmaboende	HGF	46%
Varav ofrivilligt hemmaboende	HGF	38%
Inneboende, annat	HGF	9%
Andel som behöver boende		47%
Studenter som behöver boende		24 947
Hushållsstorlek	CSN	1,09
Behov av studentbostäder idag		22 887
Varav andel med lön	CSN	41%
Efterfrågan på nyproduktion idag		9 384

Det går däremot att med säkerhet konstatera att det finns både behov av och efterfrågan på nyproducerade studentbostäder. De senaste fem åren har i genomsnitt 1 058 studentbostäder producerats. Om den byggtakten upprätthålls (vilket troligtvis är svårt i nuvarande marknadsläge), så är efterfrågan mättad år 2030. År 2030 finns dessutom ett överskott av högskoleutbildade enligt Kompetensrapporten från Region Stockholm.

Däremot behövs nästan 60 000 fler högskoleutbildade fram till 2050, då ett stort antal personer med

högre utbildning hinner gå i pension tills dess. För att möta efterfrågan på högutbildade till år 2050 behöver antingen förvärvsfrekvensen bland högutbildade öka, examinationen av högutbildade öka, nettoinflyttningen av högutbildade öka, eller att gapet lindras av en ökad nettoinpendling.

Om ökningen av högskoleutbildade enbart kommer från fler studenter och samma antaganden som ovan tillämpas, blir beräkningen som följer.

Det finns en efterfrågan på ytterligare 7 908 studentbostäder. Se Tabell 15. En beräknad jämn tillväxttakt av dessa studentbostäder mellan åren 2030 och 2050 innebär det en nyproduktion av 395 studentbostäder per år, vilket torde vara ytterst möjligt att åstadkomma.

En rekommendation som skulle kunna lösa en del av behovet och efterfrågan på studentbostäder relativt snabbt är att verka för enklare/ fler registerkontroller av att det verkligen är studenter som bor i studentbostäderna. På så sätt kan potentiellt fler av de billigare studentbostäderna frigöras, något som uppfyller syftet mer än att enbart satsa på dyr nyproduktion.

Avslutningsvis ska tilläggas att denna studie är gjord med ett helhetsperspektiv för målgruppen studenter. Liksom för alla målgrupper finns det olika delar av gruppen som har olika behov och olika förutsättningar. Det finns naturligtvis studenter som har sämre förutsättningar än andra att få tag på en bostad som passar dem. Det kan handla om studenter med svaga socioekonomiska förutsättningar, studenter som har barn, studenter från andra delar av landet och internationella studenter och forskare. Här skulle närmare studier

behövas för att ta reda på hur det ser ut för olika delar av målgruppen studenter.

Det finns också en osäkerhet kring hur den nya förordningen påverkar efterfrågan på studentbostäder för främst internationella studenter och forskare.

Tabell 15 Behov och efterfrågan på studentbostäder 2030-2050. Källa: UKÄ, HGF, CSN. Beräkningar av WSP.

Faktor	Källa	Data
Antal fler studenter	UKÄ	60 000
Andel 29 år och yngre	UKÄ	75%
Total målgrupp		45 000
Boendetyper		
Hemmaboende	HGF	46%
Varav ofrivilligt hemmaboende	HGF	38%
Inneboende, annat	HGF	9%
Andel som behöver boende		47%
Studenter som behöver boende		21 024
Hushållsstorlek	CSN	1,09
Behov av studentbostäder 2030-2050		19 288
Varav andel med lön	CSN	41%
Efterfrågan på nyproduktion 2030-2050		7 908

Källor

Skriftliga källor

Boverket (september 2020). Boverkets byggregler, BBR, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4.

Boverket (2022). Bostadsmarknadsenkäten.

Boverket (2022). Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande - Boverket.

CSN (2019). Vad är studiemedlen värda?

CSN (rapport 2020:630). Högskolestuderandes ekonomiska och sociala situation.

CSN (rapport 2021:3). Högskolestuderandes inkomster och utgifter 2020.

Hyresgästföreningen/Enkätfabriken (2021). Unga vuxnas boende.

Länsstyrelsen (2022). Läget i länet.

Regeringen (2022). En ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder - Regeringen.se.

Region Stockholm/Hanna Olsson (2021). Studentbostadsmarknaden i Stockholms län.

Region Stockholm (2022). Gemensamma positioner.

Region Stockholm/WSP (augusti-oktober 2022). Enkät till lärosäten.

SFS (december 2020). Hur påverkar coronapandemin studenterna.

SFS (2021 och 2022). Bostadsrapport.

SSCO/Novus (2020). Högskolestuderandes hälsa och ekonomi – Stockholm.

SSCO (2021). Oro stress ensamhet.

SSCO (2022). Stockholms studentbudget.

SSSB (2021). Studentbarometern.

SSSB (2022-10-10). Data från webbplatsen.

Sthlm6000+ (2017). Slutrapport.

Stockholms läns landsting/TRF (rapport 2018:8). Kompetensförsörjning i Stockholms län 2050.

Studentbostadsföretagen/Evidens (jan-mars 2021). Marknadsrapport Stockholm.

Studentbostadsföretagen/WSP (2021). Hur vill studenter bo.

UKÄ (2020-03-03). Studenternas rörlighet inom Sverige – en fördjupning.

UKÄ (2022-06-23). Aktiviteten på campus tillbaka till nivån före pandemin.

UKÄ (2022). Universitet och högskolor årsrapport.

Statistik från:

- Booli Pro
- Bostadsförmedlingen i Stockholm
- Boverket
- CSN
- Datscha/Valueguard
- Finansinspektionen
- Kronofogden
- Region Stockholm
- SCB
- UKÄ

Muntliga källor

Arbetsgruppsmöten med företrädare för studentbostadsmarknaden i regi av Region Stockholm under hösten 2022. Representanter från Akademiska Hus, SSSB, SSCO, Stockholms stad, Solna stad, Södertörns högskola och Södertälje kommun har varit med på mötena.

Intervjuer och möten med:

- **Akademiska hus** (2022-09-06). Annika Stridh, Linda Teng.
- **Stockholms stad** (2022-08-30). Anders Hallberg.
- **Universitetskanslerämbetet** (2022-09-22). Gunnar Söderman.

Slutnoter

- 1 Studenter som ej är medborgare i land inom EU/EES eller Schweiz är vanligtvis skyldiga att betala ansöknings- och studieavgifter. Det finns undantag från denna regel. [Anmälning- och studieavgifter \(antagning.se\)](#).
- 2 Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2022, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
- 3 SFS Bostadsrapport 2022, <https://sfs.se/sfs-bostadsrapport-2022-bostadsbristen-for-studenter-okar-igen%Ef%BF%BC/>
- 4 Sveriges förenade studentkårer, SFS Bostadsrapport 2021, <https://sfs.se/wp-content/uploads/2021/08/SFS-bostadsrapport-2021.pdf>
- 5 Studentbostadsföretagen, Hur vill studenter bo, 2021, <https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2021/06/Hur-vill-studenter-bo.pdf>
- 6 Studentbostadsmarknaden i Stockholms län 2021, http://ams.corp.pbwan.net/projects/10341851/Document/1_Underlag/Studentbost%C3%A4der%20i%20Stockholmsregionen.pdf
- 7 Aktiviteten på campus tillbaka till nivån före pandemin 2022, Universitetskanslersämbetet, <https://www.uka.se/download/18.55f1625b1817ff30a861225/1655983559975/rapport-2022-06-23-aktiviteten-pa-campus-tillbaka-till-nivan-fore-pandemin.pdf>
- 8 Studentbostadsföretagen, Hur vill studenter bo, 2021, <https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2021/06/Hur-vill-studenter-bo.pdf>
- 9
- 10 Studenters rörlighet inom Sverige - en fördjupning. Statistik analys 2020-03-03, UKÄ. Marknadsrapport Stockholm, Studentbostadsföretagen/Evidens jan-mars 2021.



Foto: Jan Lipka