



Bostadsutskottets motion

Motion gällande:

Hur bör Stockholm arbeta för billigare lägenheter för unga?

Situationsbeskrivning

Idag råder det en stor bostadsbrist i Stockholms kommun med unga människor och studenter som är hårt drabbade på grund av att utbudet av billiga bostäder är bristande. Detta beror främst på att antalet bostäder inte speglar antalet invånare i Stockholms stad.¹ År 2017 finns det uppåt 900 000 antal invånare i Stockholm Stad, med bara 450 000 bostäder.²

Efterfrågan på bostäder har blivit så pass stor att det gett fastighetsägaren möjligheten att höja priserna utan någon förlust. Enligt Statistiska Centralbyrån har de genomsnittliga hyrorna för hyresrätter med medelstandard, (2 rum+kök), i storstäderna främst, ökat från 1700 kr/månad, (2014), till 6500 kr/månad (2016), alltså har genomsnittliga hyran mer än tredubblats.³ Detta leder till att det bara är de få ungdomar som har en stabil ekonomi, eller ekonomiskt stöd, som får möjligheten till ett hyreskontrakt. De resterande ungdomarna blir utan egen bostad och kommer inte in på bostadsmarknaden. SvD uppger att tre av fyra unga, i åldern 18-29 år har ett sparande tidigare i livet men att sparandet inte räcker långt på dagens bostadsmarknad.⁴ Då det är en hög arbetslöshet i Stockholm blir det svårt för unga att skaffa sig ett arbete med en fast och rimlig inkomst. Studenter med låga inkomster, kan dessutom inte hyra bostäder eftersom de är orimligt dyra.

Bostadsbristen har även en negativ påverkan på bostadskön eftersom det lett till att kötiden förlängts. Det finns i nuläget ca. 85000 studenter i Stockholm, men endast 13000 studentbostäder, med en kötid på 2 år för ett studentrum och fyra år för en studentbostad. Detta leder i sin tur till att flera tusen ungdomar och

¹ Statistik om stockholm , 2013, hämtad 24/10-2017 från

<http://statistik.stockholm.se/statistik-pa-karta/befolkning-kartor>

² Stockholm stad. Nu är vi 900 000 Stockholmare, 2015, hämtad 20/11-2017 från

<http://www.stockholm.se/OmStockholm/stockholmare>.

³ SCB (Statistiska centralbyrån): [4-9b88-6a0b04df32e4](https://www.scb.se/4-9b88-6a0b04df32e4)

<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=89a9037e-3380-411> .

⁴ <https://www.svd.se/foraldrar-allt-viktigare-for-ungas-ekonomi>.

studenter inte får möjligheten till bostadskontrakt, som de är i behov av.⁵

Hyresgästföreningen konstaterade att Stockholms Stad år 2016 var i behov av 20 000⁶ nya bostäder och enligt statistik inom Stockholm om bostadsbyggandet har prognoser visat att byggandet förväntades ge 7 283 lägenheter.⁷

Orsaker

Den största anledningen till de höga bostadspriserna beror på bostadsbristen. En av anledningarna till att det är så höga bostadspriser och hyror i Stockholm Stad på grund utav att avkastningen hos de stora byggbolagen är väldigt hög. Börsbolagen JM, Peab, Skanska och NCC har alla krav på runt 20 procents i avkastning. Helt absurda siffror, tycker Hans Lind som är professor i arkitektur och samhällsbyggnad vid KTH. Detta innebär att bostäder i allmänhet , byggs för att få en så hög avkastning som möjligt och inte för att lösa bostadsbristen eller få billiga bostäder. Detta leder i sin tur till att bostäder blir för dyra, för konsumentgruppen ungdomar.⁸

Företagen tjänar inte lika mycket på att bygga hyresrätter, det de privata företag då väljer att göra är att planera bostadsbyggnationerna och sätter ut priserna själva utifrån ett ekonomiskt vinnande perspektiv. Därför blir utbudet på hyresrätterna mycket lägre i förhållande till efterfrågan. Orsaken till det låga utbudet av hyresrätter är att byggbolagen blir skuldsatta eftersom hyrorna från hyresrätter betalas in i förhand. Det bidrar i sin tur att byggbolagen inte får möjligheten att betala tillbaka lånen till banken i tid. Bankerna vägrar därför att ge nya byggån till nya projekt på hyresrätter, det förhindrar att man påbörjar nya hyresrätts-byggnationer.⁹

En anledning till att byggnationen av antalet nya hyresrätter ligger nere är hyrestaket. Det vill säga den gräns som lagts för hur hög hyran får vara. Detta har lett till att de involverade aktiebolagen helt

⁵ Ahlsten, Tove och Rosén Lagunas, Sebastian, Sveriges förenade studentkår, 2015, hämtad 24/10-2017 från

https://www.sfs.se/sites/default/files/sfs_bostadsrapport_2015.pdf

⁶ Stor brist på studentbostäder- fattas minst 20 000, SvD, hämtad 20/11-2017 från <https://www.svd.se/stor-brist-pa-studentbostader--fattas-minst-20-000>

⁷ Statistik om stockholm, 2016, hämtad 24/10-2017 från <http://statistik.stockholm.se/attachments/article/177/Bostadsbyggandet%202016.pdf>

⁸ Dagens Nyheter, 2013, hämtad 20/11-2017 från

<https://www.dn.se/ekonomi/hoga-krav-pa-vinst-en-orsak-till-bostadsbristen/>

⁹ Sydsvenskan, 2015, hämtad 20/11-2017 från <https://www.sydsvenskan.se/2015-01-22/finansieringen-ett-problem-vid-bygget-av-hyresratter>

enkelt tjänar mindre på hyresrätter än bostadsrätter i den rådande situationen. Men även byggnation av bostadsrätter ligger lågt eftersom den höga efterfrågan i kombination med lågt utbud håller priserna uppe. Banker, fastighetsmäklare och byggföretag som tjänar på detta ser därför avsiktligt till att tillsammans göra större kapitalvinster. Detta leder i sin tur till att det inom Stockholm Stad byggs långsamt, vilket motiverar en fortsatt bostadsbrist. Bankerna vinner på köparnas ökade efterfrågan på bolån, (till följd av prisernas aktuella nivåer), och byggföretagen vinner på fastighetsmäklarnas intresse för att köpa och sälja lägenheterna som byggs. Fastighetsmäklarna vinner i sin tur på den höga efterfrågan, som leder till att de kan ta ut högre avgifter för de fastigheter som säljs vidare till bostadsmarknadens målgrupper och på så sätt generera ökad vinst.

Den långa processen för att bygga bostäder innefattar många överenskommelser och regler som måste följas. För att företag ska få bygga bostäder, måste det godkännas av kommunen och även närboende privatpersoner har rätten att överklaga under byggnadsprocessen.¹⁰ Ett större utbud av bostäder sänker priserna och värdet på bostäderna i kommunen och därför väljer kommuninvånare att överklaga.¹¹ Detta kan i sin tur leda till att byggprocessen förlängs, byggs klart eller läggs ner.

Konsekvenser

Konsekvenser av bostadsbristen på en individnivå är att det inte sker en utveckling och mognad bland unga eftersom att ungdomar måste bo kvar hemma. Vilket leder till att ungdomar inte kan flytta hemifrån vilket hindrar dem från att mogna. Det är 260000 studenter som tenderar att stanna kvar hos sina föräldrar. Detta kan då leda till att unga vuxna kan ha svårt att kunna planera sin framtid och ekonomi när dem inte har någon slags erfarenhet. Det kan eventuellt leda till psykisk ohälsa, depression och stress. Att tvingas att bo hemma ger risk att få depression samt ångest för sin framtid då man vill plugga och bilda familj.¹²

När unga inte får möjlighet till en bostad i Stockholm så tvingas de tacka nej till universitet och högskoleplatser. Utbildningen begränsas då högskolor inte tar in studenter med högst

¹⁰ Stockholm Stad, 2017, hämtad 20/11 2017 från

<http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/a-o-lanksidor/Overklaga/>

¹¹ Villaägarna Villaägarnas Riksförbund, <http://www.villaagarna.se/Tips-artiklar/Hus-hem/Bostadskris---varfor-byggs-det-sa-fa-bostader/>

¹² Hur vi bor, 2017, hämtad 20/11-2017 från <http://hurvibor.se/bostader/unga-vuxna/>

meritpoäng utan prioriterar istället de som har en egen bostad i Stockholm, vilket påverkar högskolornas kvalitet. Unga väljer därför hellre att studera i städer med bättre bostadsmöjligheter.

Bostadsbristen har även en påverkan på gruppnivå. Cirka 600 utsatta företag, fick frågan om rekrytering, varav hela 51% svarade att bostadsbristen i Stockholm hindrar dem från att rekrytera kompetent personal från andra delar av landet.¹³

Konsekvensen på en samhällsnivå är att många ungdomar tvingas ut på svarta andrahandsmarknaden med ockerhyror med stor osäkerhet som en lösning i jakt på bostäder. De tecknar då, svarta olagliga hyreskontrakt. Men tyvärr så hamnar de flesta unga stockholmare i ond spiral och tvingas då betala ännu mer eftersom den svarta bostadsmarknaden följer marknadspriserna. För att få hyra ut en lägenhet så måste man få ett godkännande av hyresgästföreningen. De hyresvärdar som inte gör det kan därför höja och sänka priserna som de vill eftersom ingen kan kontrollera så att priserna är rimliga.¹⁴

Åtgärdsförslag

Mot bakgrund av dessa fakta föreslår vi att ungdomsparlamentet beslutar följande;

1. Effektivisera bostadsbyggandet i Stockholm, genom:
 - a. *att* verka för att detaljplaner ska godkännas effektivare av kommunfullmäktige.
 - b. *att* Stockholms stad arbetar för ärenden angående markförsäljning och avtal kan beslutas av kommunstyrelsen för att förkorta processerna.

2. Trycka på Sveriges riksdag och regering genom:
 - a. *att* Stockholms stads politiker arbetar för att Sveriges riksdag och regering att se över möjligheten att sänka reavinstskatten.
 - b. *att* Stockholms stads politiker arbetar för att Sveriges riksdag och regering att se över möjligheten att göra det svårare att överklaga bostadsbyggande.
 - c. *att* Stockholms stads politiker arbetar för att Sveriges riksdag och regering att se över möjligheten att införa kompiskontrakt.

¹³ Svd, 2015, hämtad 20/11-2017 från <https://www.svd.se/bostadsbristen-slar-hart-mot-foretag-i-stockholm>

¹⁴ Vänsterpartiet, 2014, hämtad 20/11-2017 från <http://www.vansterpartiet.se/sank-kraven-for-att-unga-ska-fa-hyreskontrakt>

3. Trycka på Stockholms läns landsting genom:
 - a. att bygga ut Stockholms lokaltrafik i Stockholms län i större utsträckning för att göra Stockholms innerstad mer tillgänglig för Stockholms län. för att jämna ut bostadspriserna.

4. Skapa möjlighet för fler bostäder genom:
 - a. att man ska bygga bostäder på höjden istället för bredden, då det är billigare med posthantering, bredband, avlopp, uppvärmning och el då allt blir mycket tätare. Det blir billigare att driva höghusen på längden även om de är dyrare att bygga.
 - b. att ge skönhetsrådet mindre makt så att fler höghus blir eftersom rådet är en stor anledning till att många höghus inte godkänns pga att de inte passar in.
 - c. att ge tillfälliga bygglov till att bygga modulbostäder på tillgänglig mark. Modulbostäder kan i efterhand flyttas till dit behovet finns och de är dessutom kostnadseffektiva då de är betydligt billigare att sätta upp än att bygga traditionellt. Man kan dessutom bygga dessa på mark som vanligtvis är oåtkomlig så som vattenvägar, om man bygger på prämar.

Med dessa förslag kan Stockholms stad arbeta för billigare lägenheter för unga.

Bostadsutskottets ledamöter

Alexander Sundkvist, Alexandra Theodorou, Emma Ohlsson, Erik Widengren, Harald Scherr, Ida Szekely Björndal, Leo Karlsson, Lovisa Saxon, Mikaela Brandt, Nora Syaush, Olga Nikolaou, Rickard Elander, Robert Lesaque, Simra Azhar och Victor Kempe Tybrant

Midsommarkransens gymnasium, Thorildsplans gymnasium, Mikael Elias teoretiska gymnasium, Carlgrenska Waldorfgymnasiet, Internationella kunskaps gymnasiet Liljeholmen, Kungsholmens gymnasium, Kungsholmens västra gymnasium, Kungstengymnasiet, Norra reals gymnasium och Påhlmans gymnasium.