

**Till: Justitiedepartementet**

**Kopia: Kazimir Åberg**

## Inspel: Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder

### Inledning

Sveriges förenade studentkårer (SFS) uppmanar utredarna till *Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder* att inkludera studentperspektivet i utredningen, samt gör en konsekvensanalys av hur fri hyressättning skulle påverka studenters tillgång till bostäder. SFS ställer sig positiva till viljan att utreda hur bostadsmarknaden kan bli bättre och hur bostadsbristen kan åtgärdas, men ställer sig tveksamma till att fri hyressättning löser bostadsbristen för studenter.

Cirka 400 000 studenter deltar i högre utbildning varje år, vilket motsvarar drygt 7 procent av Sveriges arbetskraft i åldern 15-74 år. SFS undersöker varje år bostadssituationen för studenter och vet att tillgången till bostad många gånger är avgörande för hur studietiden blir. Enligt SFS senaste bostadsrapport från 2019 kunde endast nio av 33 studieorter erbjuda bostad inom den första månaden. Våra medlemskårer uppger årligen i samband med rapporten att vissa studenter väljer utbildning - inte utifrån intresse - utan utifrån var bostad kan erbjudas. Ibland tvingas antagna studenter till och med hoppa av sin utbildning för att bostadssituationen är så svår. Allt för många inleder dessutom sin studietid med att leta bostad i stället för att fokusera helhjärtat på studierna. SFS menar att tillgången på bostäder som studenter kan efterfråga måste bli bättre om Sverige ska kunna tillvarata den kompetens och motivation som finns i samhället. Det är även viktigt om vi ska få fler att studera till samhällsviktiga bristyrken, såsom lärare och sjuksköterska.

I spåren av Coronapandemin har efterfrågan på utbildning ökat. Inför höstens terminsstart har antalet ansökningar slagit rekord med drygt 407 000 anmälningar, vilket är en ökning med 13 procent.<sup>1</sup> Om Coronapandemin medför en lång period av ekonomisk nedgång och arbetslöshet, kan denna siffra komma att öka allt mer. Detta kommer i sin tur innebära en ökad efterfrågan av bostäder med rimliga hyror för personer som har studiebidrag. Här bör man även hålla i minnet att studenter är en

---

<sup>1</sup> Siffror från UHR.

heterogen grupp som har olika behov av bostäder i varierande storlek, läge och utförande. Därmed behöver man även se över hur man kan få en god variation i bostadsbyggandet som motsvarar efterfrågan hos studenter och andra ekonomiskt svaga grupper i samhället.

Utifrån den forskning om fri hyressättning, även kallat marknadshyror, som idag finns ställer sig SFS tveksamma till att marknadshyror skulle lösa den bostadsbrist som råder bland studenter. Enligt CSN lägger ungefär hälften av studenterna mer än en tredjedel av sin inkomst på boende<sup>2</sup>, jämfört med resten av befolkningen som lägger ungefär 20 procent av sin disponibla inkomst på boende.<sup>3</sup> Vi menar att det är av betydande vikt att utredningen även ser hur fri hyressättning påverkar hyresnivåerna, då det är ett av de främsta hinderna för studenter och andra ekonomiskt svaga grupper att efterfråga bostäder.

Nedan följer ett antal argument till varför Sveriges förenade studentkårer tvivlar på att fri hyressättning kommer att lösa bostadsbristen för studenter. Sist i texten nämns ett antal förslag på frågor som SFS ändå anser att utredningen bör besvara, för att inkludera studentperspektivet i sin utredning.

### **Presumtionshyror har inte löst bostadsbristen**

Idag råder i princip fri hyressättning inom nyproduktion, så kallade presumtionshyror, som innebär möjligheter att sätta en högre hyresnivå än vad en bruksvärdesjämförelse skulle medge<sup>4</sup>. Detta infördes år 2006 med syftet att förbättra förutsättningarna för att bygga hyresrätter, men har ändå inte löst bostadsbristen för de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

### **Flyttkedjor fungerar inte**

Det anförs ofta argument om att nyproducerade bostäder som i genomsnitt har högre hyror än redan befintliga bostäder med samma läge och storlek, ändå gynnar låginkomsttagare eftersom det skapar flyttkedjor och därmed frigör bostäder i det befintliga, billigare beståndet. Dock tyder mycket av ny forskning på att teorin om

---

<sup>2</sup> CSN rapport 2018:3 Studerandes ekonomiska och sociala situation 2017 – Tabellbilaga, sida 185 < <https://www.csn.se/download/18.24c009571623e413a5e25f/1521636390178/Tabellbilaga.pdf> >

<sup>3</sup> Medianvärde för samtliga hushåll och upplåtelseformer 2015 < <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/hushallenutgifter/hushallens-boendeutgifter/pong/statistiknyhet/hushallens-boendeutgifter/> >

<sup>4</sup>

<https://www.sverigesallmannytta.se/allmannytta/allmannytta-viktigare-an-nagonsin/presumtionshyra-vid-nyproduktion/>

flyttkedjor inte stämmer i verkligheten. Bland annat visar en rapport från 2019 som framtagits för regionerna i Stockholm, Göteborg och Malmö att billiga bostäder inte alls blir lediga när nya bostäder färdigställs.<sup>5</sup> Även en kartläggning från Malmö stad visar att nybyggen inte alltid leder till att låginkomsttagare får billiga hyresrätter.<sup>6</sup>

### **Länder med marknadshyror har ändå bostadsbrist**

Flera rapporter från andra länder visar på att marknadshyror inte löst problemet med bostadsbrist. Konsultföretaget PwC har exempelvis studerat fenomenet i fem andra jämförbara länder med Sverige (Tyskland, Finland, Holland, Storbritannien och Österrike). Där finns ett tydligt samband mellan marknadshyror och höga offentliga utgifter för så kallade "social housing", det vill säga offentligt subventionerade bostäder för låginkomsttagare. Dessutom visar PwC:s rapport att länderna fortsatt har bostadsbrist. De menar att kostnaden för att införa marknadshyror skulle uppgå till cirka 70-80 miljarder kronor i statliga utgifter, utan att man räknat in den ökade efterfrågan på bostadsbidrag som troligen skulle bli en följd effekt.<sup>7</sup>

### **Troliga effekter av marknadshyror i Sverige**

Sveriges Allmännyttan (f.d. SABO) konstaterade i en rapport som gjorts av konsultföretaget Thyréns att marknadshyror troligtvis kommer leda till oönskade effekter som ökad trångboddhet för hushåll med låga inkomster, ökade statliga utgifter, samt i högre utsträckning gynna fastighetsägarna framför bostadskonsumenter. I de regioner med högst efterfrågetryck väntas hyrorna öka. För studenter torde det innebära längre restider för att ta sig till och från campus. Troligtvis kommer även fler studenter vara i behov av bostadsbidrag. Bostadsbidraget är dock i dagsläget utformat på ett sätt som gör det svårt för många studenter att söka, trots att de har låga inkomster.<sup>8</sup> Ett ökat tryck på bidragssystemen, tror Thyréns kommer leda till krav på höjda inkomstgränser i stället, vilket gör att färre i praktiken kommer kunna nyttja bidraget. Detta skulle givetvis ytterligare försvåra för studenter med knappa inkomster.

### **SFS vill att utredningen inkluderar ett studentperspektiv**

SFS är en politiskt och religiöst obunden organisation och har därmed inga ideologiska motiv mot marknadshyror, men sammantaget anser vi att forskningen på området är relativt tydlig. Mycket tyder på att fri hyressättning är en kostsam och ineffektiv metod

<sup>5</sup> <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/sodertalje/ny-rapport-flyttkedjor-fungerar-inte>

<sup>6</sup> <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/skane/bostadskrisen-kan-inte-losas-av-langa-flyttkedjor>

<sup>7</sup> Vad skulle marknadshyror kosta Sverige? Konsekvenser av svensk marknadshyra och jämförelser av europeisk social housing, PwC, 2016.

<sup>8</sup> Läs SFS blogginslag om det otillgängliga bostadsbidraget för studenter:

<https://sfs.se/blogg/enklare-bostadsbidrag-ar-det-minsta-vi-kan-gora-for-studenter/>



2020-07-01

Dnr P3-9/1920

Handläggare: Frida Sundqvist

för att lösa bostadsbristen för grupper som idag har svårt att efterfråga bostäder och att såväl samhället som studenter skulle tjäna på att se över andra lösningar för att komma till bukt med bostadsbristen.

SFS uppmanar dock utredningen att besvara följande frågor:

- Går det att undanta studentbostäder från fri hyressättning i nyproducerade studentbostäder?
- Hur påverkas studentpopulationens bostadssituation av införandet av fri hyressättning i nyproduktion överlag?
- Kan fri hyressättning skapa tillräckligt många bostäder som studenter har råd att efterfråga i takt med att högre utbildning byggs ut, samt att efterfrågan på utbildning troligtvis kommer att öka de kommande åren till följd av lågkonjunktur och arbetslöshet i spåren av Coronapandemin?
- Hur kommer fri hyressättning att påverka hyresnivåerna i bostadsbeståndet i stort (d.v.s. såväl i nyproduktion och i befintligt bestånd)? Samt, går det att ställa krav på att en viss andel av det nyproducerade beståndet, särskilt det som byggs med hjälp av det statliga investeringsstödet, är kopplade till krav på lägre hyror?

Linn Svärd

Vice ordförande

linn.svard@sfs.se

070-545 75 57