



# Vilka flyttar när fastigheten renoveras?

*En kvantitativ undersökning om flyttbenägenheten hos hushåll som bor i fastigheter som renoverats mellan åren 1995 och 2019*





IDA BORG

Ida Borg är forskare, Humangeografiska institutionen,  
Stockholms universitetet.

VILKA FLYTTAR NÄR FASTIGHETEN RENOVERAS?

*En kvantitativ undersökning om flyttbenägenheten hos hushåll som bor i  
fastigheter som renoverats mellan åren 1995 och 2019*

Författare: Ida Borg

Foto framsida: Pixabay

©Bostad2030

Ladda ner rapporten: [www.bostad2030.se](http://www.bostad2030.se)

# Innehåll

<b>Förord</b>	<b>4</b>
<b>Sammanfattning</b>	<b>5</b>
<b>Inledning</b>	<b>6</b>
<b>Tidigare forskning</b>	<b>8</b>
<b>Bostäder och bortträngning</b>	<b>9</b>
<b>Den svenska kontexten</b>	<b>10</b>
<b>Data och metod</b>	<b>11</b>
Att mäta renovering	13
Att mäta en flytt	15
Att mäta socioekonomisk status, upplåtelseform och period efter 2011	15
<b>Renoveringar i Sverige 1995–2019</b>	<b>16</b>
<b>Renoveringar och sannolikheten att flytta</b>	<b>17</b>
Flyttar individer med låg socioekonomisk status ut från fastigheter som renoverats?	17
Har hyresgäster som hyr av privata fastighetsägare större sannolikhet att flytta?	21
Effekten av allbolagen på flyttningar i samband med renoveringar	22
<b>Slutsatser</b>	<b>23</b>
<b>Diskussion</b>	<b>24</b>
<b>Referenser</b>	<b>26</b>
<b>Bilaga</b>	<b>31</b>

## Förord

Denna rapport bygger på forskningsprojektet "Renoveringar, ombildningar, utförsäljningar – vilka är konsekvenserna?" finansierat av Vetenskapsrådet (2022–05198). Innehållet i denna rapport bygger på arbete som har gjorts tillsammans av projektmedlemmarna Ida Borg, forskare vid kulturgeografiska institutionen vid Stockholms universitet Eva Andersson, professor vid kulturgeografiska institutionen Stockholms universitet, samt Jennie Gustafsson, post-doktor vid institutionen för urbana studier, Malmö universitet. Forskningsprojektet har som övergripande syfte att systematiskt analysera tre processer på den svenska hyresmarknaden; renoveringar, ombildningar och utförsäljningar. Vi ställer fyra "enkla" frågor: vem, var, när och vilka är konsekvenserna i termer av segregation? I denna rapport har vi besvarat frågan vem som flyttar när fastigheten renoveras.

# Sammanfattning

Denna rapport undersöker om renovering av fastigheter också leder till det som i den svenska debatten har kallats för ”renovräkning”, dvs. att hushåll ser sig tvingade att flytta till följd av hyreshöjningar efter renoveringar av huset de bor i. Många tidigare studier där man har intervjuat och följt hushåll som bor i fastigheter som renoverats har pekat på att hyreshöjningar efter renovering främst drabbar hushåll med låga inkomster som inte längre klarar av hyreshöjningen och därför blir tvungna att flytta.

Denna rapport undersöker om flyttbenägenheten är större hos de hushåll som bor i fastigheter som renoverats och om det särskilt är hushåll med lägre inkomster som flyttar till följd av en renovering. I denna rapport undersöks samtliga renoveringar och samtliga hushåll som bor i hyressektorn i Sverige mellan åren 1995 och 2019 med hjälp av registerdata. Registerdatan som används i denna rapport innehåller information om alla hyresfastigheter i Sverige under dessa år, samt information om hushållen som bor i fastigheterna. Våra resultat pekar på att det inte är hushållen med svagast ekonomi som flyttar ut från fastigheter som renoverats.

## Inledning

Under välfärdsstatens gyllene era byggdes en miljon hyresbostäder i Sverige. Många av dessa bostäder behöver nu uppgraderas eller renoveras samt anpassas för att uppnå Europeiska unionens miljömål (von Platten et al. 2022, Boverket 2021, Johansson et al. 2017). Renoveringar av fastigheter leder oftast till hyreshöjningar, i Sverige har hyrorna ökat med cirka 40–60 % efter renoveringar (Elmgren et al. 2017, Mangold et al. 2023).

Den växande svenska forskningen som undersöker konsekvenserna för hushåll som bor i renoverade bostäder har myntat ett begrepp för att beskriva det som sker: ”renovräkning”. Processen kan också kallas bortträngning och i den engelska forskningen går begreppet under ”displacement”. Begreppen används för att beskriva hur fattiga tvingas ut från sina hem på grund av hyreshöjningen orsakad av renoveringar. Till största del bygger denna forskning på kvalitativa data i form av intervjuer med boende i fastigheter som har renoverats, och forskningen är begränsad till ett mindre antal platser i Sverige (se till exempel: Westin 2011; Lind et al. 2016; Baeten et al 2017; Bengtsson & Bohman 2020; Listerborn et al. 2020; Pull, 2020; C. Thörn 2020; Polanska & Richard 2018, 2019, 2021).

Ett undantag är en rapport från Boverket (2014), som undersökte renoveringar i Sverige mellan 2008 och 2011. De fann att det var 1,8 gånger mer sannolikt för en hyresgäst att flytta om de bodde i en fastighet som genomgick en renovering. Denna studie bekräftade också det mönster som hittats i kvalitativa studier, nämligen att hushåll med låg inkomst har större sannolikhet att flytta i samband med en renovering. Denna rapport vill komplettera den tidigare forskningen genom att studera hur renoveringar har påverkat hyresgästers utflyttning från fastigheter som renoverats genom att studera samtliga individer som bor i hyresrätt i Sverige mellan åren 1995 och 2019 och undersöka om deras flyttbenägenhet ökar eller minskar i samband med renoveringar.

För att koppla vår rapport till tidigare forskning ställer vi tre frågor till vårt material:

1. Om renoveringar leder till ökad mobilitet, med tanke på hyreshöjningen, är vår första fråga om vi hittar ett mönster där hushåll med lägre socioekonomisk status också är mer benägna att flytta ut från fastigheter som renoveras.
2. Ett annat mönster vi antar att vi kommer att hitta är att hyresgäster som hyr av privat hyresvärd har högre sannolikhet att flytta ut i samband med en renovering än hyresgäster som hyr av allmännyttiga hyresvärdar. Detta mönster antar vi finns eftersom tidigare forskning har visat att privata hyresvärdar höjer hyran mer än allmännyttiga hyresvärdar (Mangold et al. 2023). Förklaringen till detta ligger i de specifika sociala ansvarsområdena som de allmännyttiga hyresvärdarna har till skillnad från de privata hyresvärdarna.

**Den växande svenska forskningen som undersöker konsekvenserna för hushåll som bor i renoverade bostäder har myntat ett begrepp för att beskriva det som sker: ”renovräkning”.**

3. Vår tredje och sista fråga till materialet är om vi kan se någon skillnad i flyttbenägenheten hos hyresgäster efter att Allbolagen trädde i kraft år 2011. En effekt av allbolagen kan vara att bostadsföretagen använder renovering som ett sätt att öka vinsten mer efter allbolagen 2011 än tidigare. Vi tror därför att utflyttningen från fastigheter som renoverats kan vara högre för åren efter 2011 än åren innan 2011.

Vi undersöker dessa tre frågor genom att analysera longitudinella registerdata med hjälp av logistiska regressionsanalyser. Rapporten är strukturerad enligt följande: härnäst följer ett kapitel om tidigare forskning. Kapitlet efter det placerar renoveringar i en bredare svensk kontext. Därefter beskriver vi vår forskningsdesign, metoder och data. Sedan presenterar vi resultaten och analyser. Rapporten avslutas med en diskussion och slutsatser.

## Tidigare forskning

Den tidigare forskningen om renoveringar i Sverige, som främst använder kvalitativa metoder, rapporterar att hushåll känner sig eller blir bortträngda eller ”renovräkta” (Baeten et al., 2017, 2022; Kellecioglu, 2021; Polanska & Richard, 2019; Pull & Richard, 2021). Anledningen till att hushåll upplever sig vara pressade att flytta är höjda hyror efter renoveringar (Mangold et al., 2023). Forskning pekar också på att privata hyresvärdar använder renoveringar som en strategi för att skapa vinst (Gustafsson, 2021). Internationellt sett är renoveringar ofta också kopplade till processer av gentrifiering (van Gent, 2013) och till privata hyresvärdars strategier för att skapa vinst (August & Walks, 2018).

Majoriteten av den tidigare forskningen om renoveringars effekter på hushåll använder en kvalitativ forskningsdesign (Baeten et al., 2017, 2022; Gustafsson, 2021; Kellecioglu, 2021; Polanska & Richard, 2019; Pull & Richard, 2021). Från denna forskning har vi till exempel förstått att hyresgäster ofta känner att de har förlorat sitt hem, sin plats, efter en renovering, även om de inte har flyttat från platsen rent fysiskt. Många känner en stress och en press på sig att flytta och en oro kring hur ekonomin ska gå ihop.

Såvitt vi vet finns det bara en rapport som har använt kvantitativa metoder för att undersöka flyttningar från fastigheter som renoverats, en rapport från Boverket år 2014. De använde liknande data som vi använder för denna rapport, registerdata från Statistiska centralbyrån och data om renoveringar (i Boverkets rapport mellan åren 2008 och 2011) från Fastighetstaxeringsregistret. Deras studie visade att hyresgäster som bodde i fastigheter som genomgick renovering hade en rörlighet på 25 %, medan en kontrollgrupp med liknande karaktäristika hade en motsvarande rörlighet på 14 %. Regressionsanalyser visade vidare att hyresgäster var 1,8 gånger mer benägna att flytta om de bodde i en fastighet som genomgick en renovering. Vissa specifika grupper var mer benägna att flytta efter en renovering än andra, visade rapporten. Boverket (2014) fann att hyresgäster med låg inkomst, familjer med barn och hyresgäster som hyrde från privata företag hade en högre sannolikhet att flytta. En annan viktig slutsats från denna rapport var att hyresgäster som bodde i fastigheter som genomgick renovering flyttade till områden med lägre inkomstnivåer, vilket i sin tur förstärker segregation. Denna studie mätte flytt genom att studera om individer ändrade område (SAMS-område) och undersökte om hushåll flyttade både innan, samtidigt som och efter att själva renoveringen ägt rum. Dessutom framhöll rapporten att renoveringar som utfördes mellan 2008 och 2011 främst ägde rum i stora städer, särskilt Sveriges tre största städer.

En ytterligare studie undersökte vilka skäl hushåll angav till sin flytt i samband med en renovering. Studien fokuserade på områden i Göteborg som renoverats mellan åren 2018 och 2021 (Granath & Femenias, 2022). Resultaten från denna studie bekräftar det tidigare mönstret, att individer tenderar att flytta i samband med en renovering, men majoriteten av respondenterna angav skäl för att flytta som inte hade med själva renoveringen att göra. Istället handlade skälen för att flytta om familjeförändringar, byte av område eller anpassning av bostadens

**Såvitt vi vet finns det bara en rapport som har använt kvantitativa metoder för att undersöka flyttningar från fastigheter som renoverats, en rapport från Boverket år 2014.**



storlek. Denna studie drog slutsatsen att bortträngning eller ”renovräkning”, det vill säga ofrivilliga flyttar på grund av renovering, inte verkar förekomma i någon större utsträckning i nyligen renoverade fastigheter i Göteborg.

En annan nylig studie undersökte hur renoveringar påverkat hyresnivåer mellan 2014 och 2020 i Sverige (Mangold et al. 2023). Resultaten från den studien indikerar att hyreshöjningar efter renoveringar är lägre i allmännyttiga bostäder, medan hyresgäster med låg inkomst upplever högre hyreshöjningar i bostäder ägda av privata företag. Studien pekar också på att allmännyttiga bostadsföretag, som tidigare fokuserade på storskaliga renoveringar på 1990- och 2000-talet, nu tenderar att prioritera mindre renoveringar. Dessutom påverkade hyreshöjningarna i högre grad låginkomsttagare som bor i eller nära större städer (Boverket 2021, ss. 53–54). En annan studie genomförd tidigare (Mangold et al. 2016) uppskattade att hyreshöjningar efter renoveringar har större påverkan på låginkomstgrupper.

Sammanfattningsvis visar den tidigare forskningen på ett mönster där det främst är hushåll med lägre inkomster som upplever sig pressade att flytta eller som faktiskt flyttar på grund av den höjda hyran efter en renovering. Dock visar en studie ett motsatt mönster: studien som fokuserade på renoverade fastigheter i Göteborg där vanligt förekommande skäl till varför man flyttade angavs, snarare än en känsla av press och bortträngning.

## Bostäder och bortträngning

I denna rapport undersöker vi om renoveringar är förknippade med att hyresgäster har en högre sannolikhet att flytta och i så fall om denna flytt från renoverade fastigheter kan betraktas som bortträngning eller ”renovräkning”. Bortträngning eller *displacement* på engelska är ett begrepp som används flitigt inom litteraturen om gentrifiering.

På 1980-talet presenterade Peter Marcuse en banbrytande definition av displacement som tvångsflyttningar orsakade av ekonomiska eller fysiska förändringar (Marcuse 1985/2007). Marcuse skiljer mellan fyra typer av bortträngning (156–157). Direkt bortträngning av den sista sittande hyresgästen och direkt kedjebortträngning där tidigare hushåll har flyttat mäts genom mobilitetsdata. Uteslutning sker när antalet bostäder tänkta för en viss typ av hushåll minskas eller försvinner. Slutligen identifierar Marcuse en press på att flytta på grund av förändringar i grannskapet, så som renoveringar. Begreppet bortträngning har sedan 1980-talet varit nära kopplat till gentrifiering, som Hartman (1980, s. 193) uttrycker det: ”[f]orced displacement occurs when one group of potential users of a piece of property has the motivation and power to force others out of that property, usually because the former desires to put the property to what the planners and economists term a ’higher and better use’”.

Följaktligen har bortträngning varit centralt för gentrifieringsstudier (till exempel Atkinson, 2000; Slater, 2009; Martin & Beck, 2018). I gentrifieringslitteraturen finns viss evidens som tyder på att hushåll med låga inkomster inte tenderar att flytta ut i högre grad än andra boende (Ding,

Hwang & Divringi 2016; Ellen & O'Regan 2011; Martin & Beck 2018; McKinnish, Walsh & White 2010; Freeman & Braconi 2004; Freeman, Cassola & Cai 2015; Vigdor 2002).

I Europa visar också viss forskning på möjliga positiva effekter av tvångsflyttningar kopplade till stadsomvandling. Till exempel har forskning i Nederländerna funnit att flyttningar på grund av rivning eller förnyelse av undermåliga bostäder ledde till förbättrade levnadsvillkor för de boende (Miltenburg et al. 2018. Därför är detta med flyttningar, vilka som flyttar och vilka effekter det får en komplicerad fråga, och i det nederländska fallet sägs att "counselling and legal compensations appear to have a mitigating influence regarding the negative impacts" (Kleinhans 2019). Olika länder och deras olika bostadspolitiska traditioner kan troligen gynna olika typer av utfall av tvångsflyttningar/renoveringar eller bortträngning.

**De ovanstående kapitlen i denna rapport leder oss till slutsatsen att ingen studie hittills i den svenska kontexten har undersökt bortträngning på nationell nivå.**

De ovanstående kapitlen i denna rapport leder oss till slutsatsen att ingen studie hittills i den svenska kontexten har undersökt bortträngning på nationell nivå, över lång tid och i samband med förändringar på hyresmarknaden (se nästa kapitel om den svenska kontexten). Den befintliga litteraturen om bortträngning använder huvudsakligen kvalitativa fallstudiemetoder (Baeten et al. 2021) och har identifierat hur renoveringar skapar en press på hushållen att flytta snarare än faktiska flyttar. Det vill säga, hyresgäster upplever press och ekonomiskt lidande på grund av renoveringar. En anledning till att de inte flyttar kan vara bristen på alternativt boende. De få befintliga kvantitativa studier och rapporter som finns ger lite olika insikter kring hur renoveringar kan orsaka att hushåll flyttar eller ej, och därför menar vi att den studie som denna rapport bygger på behövs för att komplettera den befintliga forskningen på området.

## Den svenska kontexten

Den svenska hyressektorn är organiserad som en integrerad sektor där offentliga och privata bostadsföretag konkurrerar om samma typ av hushåll (Kemeny 1995). Hyrorna i båda dessa sektorer förhandlas årligen mellan parterna på bostadsmarknaden, där utgångspunkten är lägenhetens bruksvärde. Bruksvärdet påverkas av flera faktorer som plats, storlek, bekvämligheter, standard och planlösning (Bengtsson 2006). En renovering innebär ofta en höjning av bostadens standard, och därmed finns också rätt att förhandla om hyresnivåerna. Tidigare forskning rapporterar att hyrorna ofta ökade med cirka 40–60 % efter renovering (Elmgren et al. 2017, Mangold et al. 2023). En del forskning har fokuserat på hur hyresgäster i Sverige ges litet inflytande över vilka renoveringar som behövs/önskas av de boende själva (Bengtsson och Bohman 2020, Thörn 2020, Polanska och Richards 2018, Polanska et al 2022, 2019, Stenberg 2018, 2020, Lind et al 2016).

Både privata och allmänna hyresvärdar genomför renoveringar (Kellecioglu, 2021). I den tidigare forskningen har det argumenterats för att renoveringar av privata fastighetsägare påverkar låginkomsttagare mer och att dessa aktörer höjer hyrorna mer (Boverket 2021). Trenden mot allt

mer omfattande renoveringar av hela områden (inklusive energieffektivisering och rörbyte) men också mindre renoveringar av enskilda lägenheter behöver förstås i kontexten av åldrande bostadsbestånd och ökande incitament att vidta energisparåtgärder i den byggda miljön (Johansson et al., 2017). Renoveringar har också blivit en investeringsstrategi för privata aktörer, eftersom dessa aktörer använder renoveringar för att öka inte bara fastighetens värde utan även aktieägarvärdet (Gustafsson, 2021). Detta är möjligt eftersom renoveringar som förbättrar lägenhetsstandarden kan användas för att motivera en hyreshöjning enligt Sveriges bruksvärdeshyressystem. Högre hyror leder till högre intäkter, och fastighetens marknadsvärde kan omvärderas, vilket möjliggör ytterligare skuldtagningsmöjligheter för att finansiera ytterligare investeringar (Gustafsson 2021).

Under 1990-talet och början av 2000-talet ägde renoveringar rum i en kontext där de allmännyttiga bostadsföretagen började fokusera mer på att underhålla och förnya sin befintliga bostadsstock. Efter en decentralisering av förvaltningen inom den allmännyttiga bostadssektorn under 1980-talet kom de allmännyttiga bostadsföretagen att inrikta sig på områdesutveckling, fastighetsunderhåll och hyresgästmedverkan på 1990-talet. Även om staten till och från har dragit tillbaka lån och stöd för nyproduktion, har räntesubventioner för nybyggnad och ombyggnad funnits kvar fram till 2012 (Bengtsson 2006; Turner och Whitehead 2002).

Nu har EU (till exempel direktiv 2012/27/EU) tryckt på för genomförande av energieffektiviseringsåtgärder i fastigheter, och det har också blivit ett huvudskäl för renoveringar i den byggda miljön i Sverige. Forskning uppskattar en energibesparingspotential på 53 procent i det bostadsbestånd som finns (Boverket 2021). Samtidigt har en majoritet av Sveriges hyresbostäder (uppförda under det så kallade ”miljonprogrammet” 1965–1975) nått slutet av sin tekniska livslängd på 50 år. År 2016 införde staten ekonomiskt stöd för renoveringar (och nyproduktion) som särskilt fokuserade på utsatta områden med en hög andel allmännyttiga bostäder. Detta stöd togs dock bort år 2022 när en ny (högerorienterad) regering valdes.

## Data och metod

Till skillnad från många andra som studerat effekter av renoveringar för hushållen som bor i fastigheter som berörs av renovering, har vi tillgång till svenska registerdata. Registerdata är sådana data som samlas in av olika typer av myndigheter i Sverige. Svenska registerdata består av olika samlingar av register, med olika innehåll. För denna studie har vi t.ex. främst använt oss av uppgifter i det som kallas Longitudinell integrationsdatabas för sjukförsäkrings- och arbetsmarknadsstudier (LISA) samt Fastighetstaxeringsregistret.

Svenska registerdata samlar alla individer som är folkbokförda i Sverige, och vi använder oss av årgång 1995 fram till år 2019, det senaste året vi just nu har tillgång till. Studien startar just 1995 eftersom fastighetsuppgifterna är något osäkra innan 1995. Vår studie fokuserar på hyressektorn, så därför är vårt urval begränsat till individer som hyr

**Under 1990-talet och början av 2000-talet ägde renoveringar rum i en kontext där de allmännyttiga bostadsföretagen började fokusera mer på att underhålla och förnya sin befintliga bostadsstock.**

av antingen privat hyresvärd, allmännyttig hyresvärd eller annan typ av hyresvärd (kyrka, stiftelse eller liknande. Dessa är väldigt få, ca 0,5 %). Vi har också begränsat populationen till att gälla dem som är över 18 år och som utgör ett eget hushåll, dvs. barn i familjer som är 18 år räknas ej till vårt urval. Med dessa avgränsningar följer vi årligen omkring 1,8 miljoner individer i omkring 80 000 fastigheter. Vår totala population för alla dessa år är omkring 46 miljoner individer. Vissa fastigheter som har haft flera enheter har tagits bort ur analysen då vi inte kunde vara säkra på vilka enheter som renoverats.

Vi använder oss av logistisk regressionsanalys där vår beroende variabel är att flytta. Den tar två värden där 0 innebär att man inte har flyttat och 1 innebär att man har flyttat. Vår huvudsakliga oberoende variabel är om en renovering har skett. Vi utvecklar nedan hur vi har mätt dessa två variabler. Utöver vår beroende och oberoende variabel vill vi också kunna besvara våra tre frågor till materialet. Den första frågan rör om det är så att hushåll med lägre socioekonomisk status har en större sannolikhet att flytta jämfört med hushåll med högre socioekonomisk status. Här mäter vi socioekonomisk status med flera olika variabler som vi diskuterar nedan. Den andra frågan gällde om det är så att hyresgäster som hyr av privata fastighetsägare har en större sannolikhet att flytta än hyresgäster som hyr av allmännyttiga hyresvärdar. Här mäter vi upplåtelseform på individnivå. Den tredje och sista frågan gällde huruvida flyttningar till följd av renoveringar har ökat eller minskat efter införandet av allbolagen 2011. Här mäter vi helt enkelt före och efter 2011. Vi beskriver våra variabler i tur och ordning i de följande styckena och de finns också i Tabell 1 nedan.

**TABELL 1. VARIABLER, BESKRIVNINGAR OCH DESKRIPTIV STATISTIK**

Variabel	Beskrivning	Deskriptiv statistik
<b>Beroende variabel</b>		
Att flytta	Byte av fastighets ID. Binär variabel där 1 = har flyttat under året, 0 = har inte flyttat under året.	10 %
<b>Oberoende variabler</b>		
Renovering	Mäts med sju binära/dummyvariabler. Årligen från tre år innan renoveringen, till tidpunkten för renovering och årligen till och med tre år efter renoveringen.	11 936 renoverade fastigheter mellan 1995 och 2019
<b>Socioekonomisk status</b>		
Risk för fattigdom	Disponibel inkomst under relativa fattigdomsgränsen (EU:s definition), dvs. disponibel inkomst är under 60 % av medianinkomsten.	9,9 %
Disponibel inkomst, tre delar	Disponibel inkomst	Hög inkomst (40 %), Medelhög inkomst (35 %) Låg inkomst (25%).
Ekonomiskt försörjningsstöd	Individer som får ekonomiskt försörjningsstöd från socialtjänsten.	11 %
<b>Upplåtelseform</b>		
Privat hyresvärd	Hyresgäst som hyr av en privat hyresvärd	49 %
<b>Period</b>		
Efter 2011	Binär variabel där 1 = år efter 2011, dvs. efter allbolagen och 0 = år innan 2011.	Efter 2011: 37 % Innan 2011: 63 %

#### ATT MÄTA RENOVERING

Renovering är vår huvudsakliga oberoende variabel – se Tabell 1 för en översikt över alla variabler. En renovering äger rum, menar vi, när en fastighet har ändrat sitt värdeår. Fastighetens värdeår uppdateras när fastighetsägaren har byggt om/renoverat eller i själva verket gjort en investering i byggnaden som värderas till 20 % eller mer av kostnaden för nyproduktion och därefter lämnat in denna information till Skatteverket (Mangold et al 2016:44, Mangold et al 2023, Boverket 2021). Fastighetsägare har incitament att rapportera denna investering (renovering) eftersom de får skatteavdrag för den. Sådana renoveringar inkluderar strukturella förbättringar av byggnaden, bland annat storskaliga energibesparande renoveringar, där rör har bytts ut och isolering förbättrats. Byte av rör leder ofta till en uppgradering av kök och/eller badrum när deras ”ytor” behöver tas bort för att byta ut rören. Renoveringar påverkar hela fastigheten, och många gånger flera fastigheter i grannskapet. Renovering av byggnadens struktur leder inte i sig själv till

hyreshöjning, dock leder förändringen av lägenhetsstandarden, till exempel på grund av uppgradering av kök och badrum, ibland till betydande hyreshöjningar (Elmgren et al. 2017).

Denna variabel för renovering har vissa nackdelar som vi bör nämna här. Förändringen i fastighetens värdeår återspeglar kostnaden för renoveringen, snarare än vilken typ av renovering som gjordes. Mer än en renovering kan ha ägt rum, men endast det senaste, registrerade renoveringsåret noteras. Det är inte känt vilken typ av renovering som genomfördes (Mangold et al. 2016, s. 43). Dessutom mäter vi i vår studie inte mindre renoveringar där fastighetsägare har genomfört standardförbättringsåtgärder (Mangold et al. 2013, ej publicerad.). Det är emellertid frivilligt för bostadsföretag att rapportera mindre renoveringar och därför är statistiken inte lika tillförlitlig vad gäller mindre renoveringar som för andra renoveringar, vilket gör jämförelser över en längre tid svårare.

**Från den tidigare forskningen om renoveringar har vi lärt oss att renoveringar kan ta tid, och därmed kan effekterna på hushållen börja mer än tre år innan renoveringen registreras hos Skatteverket.**

När värdeåret uppdateras i Fastighetstaxeringsregistret behöver detta inte indikera att renoveringen ägde rum just det året. Renoveringen kan ha ägt rum året (eller åren) innan. Poängen är att vi inte kan vara säkra på exakt vilket år renoveringen ägde rum. Den goda nyheten är att denna osäkerhet är densamma för alla fastigheter och alla individer i våra register. Dessutom kan renoveringar ta flera år att genomföra, och individer kan reagera på en renovering flera år i förväg eller när den är klar. Eftersom det har förekommit protester från hyresgäster mot deras bristande inflytande och deltagande i renoveringsbeslut i Sverige har det skett flera förändringar i reglerna för hur och när fastighetsägare ska informera sina hyresgäster om en kommande renovering. År 2002 fastställdes en ny lag som gav hyresgästerna rätt att godkänna fastighetsägarens renoveringsplaner innan renoveringar kunde genomföras. Forskning har emellertid visat att konflikter mellan fastighetsägare och hyresgäster nästan alltid utföll till fastighetsägarens fördel efter att lagen införts (Polanska & Axén 2021). År 2017 initierades en ny policy, enligt en överenskommelse mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna, som säger att fastighetsägarna måste inleda en dialog med hyresgästerna innan renoveringen äger rum (Fastighetsägarna et al. 2017). Sammantaget kan dock hyresgäster känna till en förestående renovering och agera (flytta) utifrån denna kunskap innan renoveringen äger rum.

Vi mäter därför renoveringen med flera variabler för att följa hur individer beter sig både före, under och efter renoveringen. Därför har vi skapat sju dummyvariabler eller sju binära variabler för varje år från tre år innan renoveringen ägde rum, till året då renoveringen ägde rum och de tre åren närmast efter att renoveringen ägde rum.

Från den tidigare forskningen om renoveringar har vi lärt oss att renoveringar kan ta tid, och därmed kan effekterna på hushållen börja mer än tre år innan renoveringen registreras hos Skatteverket. Det är också troligt att hyresförhandlingarna kan försenas på grund av en konflikt mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna, och konsekvenserna av renoveringen kanske blir verklighet mer än tre år efter renoveringen. Därför har vi också utfört analyser där vi utökar tidsperioden så att vi följer hyresgästerna från tio år före renoveringen till tio år efter renoveringen.



#### ATT MÄTA EN FLYTT

Vår huvudsakliga beroende variabel är en binär variabel som indikerar om en individ har flyttat eller inte under det senaste året, se Tabell 1. Denna flytt mäts på individnivå och vi definierar en flytt som att en individ har bytt fastighet (id) i våra register. Med denna typ av variabel för att mäta flytt kan vi underskatta antalet faktiska flyttar, eftersom vissa individer flyttar inom samma fastighet. Det bör dock noteras att denna andel är mycket liten; cirka 4 % av det totala antalet flyttar görs inom samma fastighet (SCB). Dessutom är en flytt inom fastigheten inte en flytt bort från renovering, vilket är grundvalen för vår definition av bortträngning eller renovering.

Vi har också gjort en analys av om vårt sätt att mäta flyttar kan fånga upp något annat i registren. Det kan finnas andra skäl till en ändring av fastighetsnummer i registren, och vi ville försäkra oss om att vi endast mäter faktiska flyttar, inte dessa skäl. En anledning till en ändring av fastighetsnummer i registren kan vara att en fastighet har fått en ny ägare, till exempel att ett allmännyttigt bostadsföretag har sålt sin fastighet till ett privat hyresbostadsföretag. Här skapade vi ytterligare en variabel för att mäta flyttar som begränsade flyttar till endast individuella ändringar av fastighets-id som inte innebar en ändring av ägare vid samma tidpunkt.

Eftersom vi inte har tillgång till individens skäl till varför de har flyttat, är vi medvetna om att denna variabel endast fångar om en individ har flyttat eller inte, inte om det var frivilligt eller ofrivilligt. Litteraturen om bortträngning har länge brottats med hur man ska mäta ofrivilliga flyttar (Slater, 2009). Många har dock kommit fram till att bortträngning ofta rör utflyttning av vissa grupper, vilket vi också fokuserar på i denna rapport genom att fånga hushåll med låg socioekonomisk status.

#### ATT MÄTA SOCIOEKONOMISK STATUS, UPPLÅTELSEFORM OCH PERIOD EFTER 2011

Socioekonomisk status mäter vi med tre variabler: risk för fattigdom, disponibel inkomst och ekonomiskt försörjningsstöd. Alla dessa tre variabler mäter hushållens ekonomiska situation, men på olika sätt. Risk för fattigdom mäter huruvida en individ har en disponibel inkomst som är under 60 % av medianinkomsten i Sverige. Detta är ett mått på relativ fattigdom, och är den gängse fattigdomsdefinitionen inom EU. För att komplettera detta mått har vi också delat in den disponibla inkomsten i tre lika stora grupper, tertiler. Låg inkomst är de mellan 1:a och 33:e hundra delen, medelinkomst har de mellan 33:e och 66:e hundra delen samt hög inkomst har individerna mellan 66:e och 100:e hundra delen. Och slutligen mäter vi om en individ uppbär ekonomiskt försörjningsstöd från socialtjänsten. Detta är ett behovsprövat ekonomiskt bistånd som individer själva ansöker om hos sin kommun. Individer som får ekonomiskt försörjningsstöd måste visa att inga andra tillgångar finns för att försörja sig. Det ekonomiska biståndet täcker riksnormen för uppehälle samt andra skäligena levnadskostnader såsom hyra och el.

**Socioekonomisk status mäter vi med tre variabler: risk för fattigdom, disponibel inkomst och ekonomiskt försörjningsstöd.**

## Renoveringar i Sverige 1995–2019

Antalet renoveringar har varierat under den period vi studerar i denna rapport. Vi har analyserat cirka 11 000 fastigheter som har renoverats, vissa år har färre renoveringar och vissa år har fler renoveringar (se Tabell A1 i Bilagan). Något fler renoveringar har genomförts i bestånd som ägs av allmännyttiga hyresvärdar jämfört med den privata hyressektorn och andra typer av fastighetsägare. Fastighetsägare ombeds varje år fylla i en blankett till Skatteverket, och om en renovering har ägt rum som innebär en förändring av fastighetens värdeår, rapporterar de denna information. Eftersom skatter beräknas baserat på fastighetens värdeår hävdar vi att fånga renoveringar i Sverige genom administrativa registerdata mestadels kommer att ge en rimlig bild av de renoveringar som har skett i Sverige. En nackdel, som tidigare nämnts, är att vi inte vet vilken typ av renovering som har ägt rum, annat än att renoveringskostnaden var minst 20 % av kostnaden för att uppföra en ny byggnad.

**Geografiskt sett fann vi att de flesta renoveringar ägde rum antingen i de stora städerna i Sverige eller i medelstora städer.**

Geografiskt sett fann vi att de flesta renoveringar ägde rum antingen i de stora städerna i Sverige (Stockholm, Göteborg och Malmö) eller i medelstora städer (ungefär 60 % av de renoverade fastigheterna är belägna i dessa två områden). Medelstora städer definieras som kommuner med mer än 50 000 invånare och med en befolkningsdensitet över 70 procent (det vill säga att mer än 70 procent av befolkningen bor i staden). I medelstora städer finns också en hög andel flerfamiljshus. Jämfört med stora städer finns det en högre andel bostäder byggda mellan 1961 och 1970 (24 %) och mellan 1971 och 1980 (12 %) i medelstora städer (men även andra typer av kommuner har en större andel bostäder byggda under dessa årtionden, jämfört med de större städerna) (Statistiska centralbyrån, egna beräkningar).

Förutom den geografiska fördelningen av bostadsbeståndet kan de geografiska skillnaderna i renoveringar förklaras av att kommunalt ägda allmännyttiga bostadsföretag har varierade möjligheter att finansiera renoveringar. Allmännyttiga bostadsföretag i kommuner med starkare bostadsmarknader kan ha större ekonomiska möjligheter att finansiera renoveringar jämfört med aktörer i svagare bostadsmarknader (jfr Boverket 2021:40). Eftersom hyresbostäder inte är jämnt fördelade över Sveriges kommuntyper kan mönstret för bortträngning också variera mellan olika regioner i Sverige.



# Renoveringar och sannolikheten att flytta

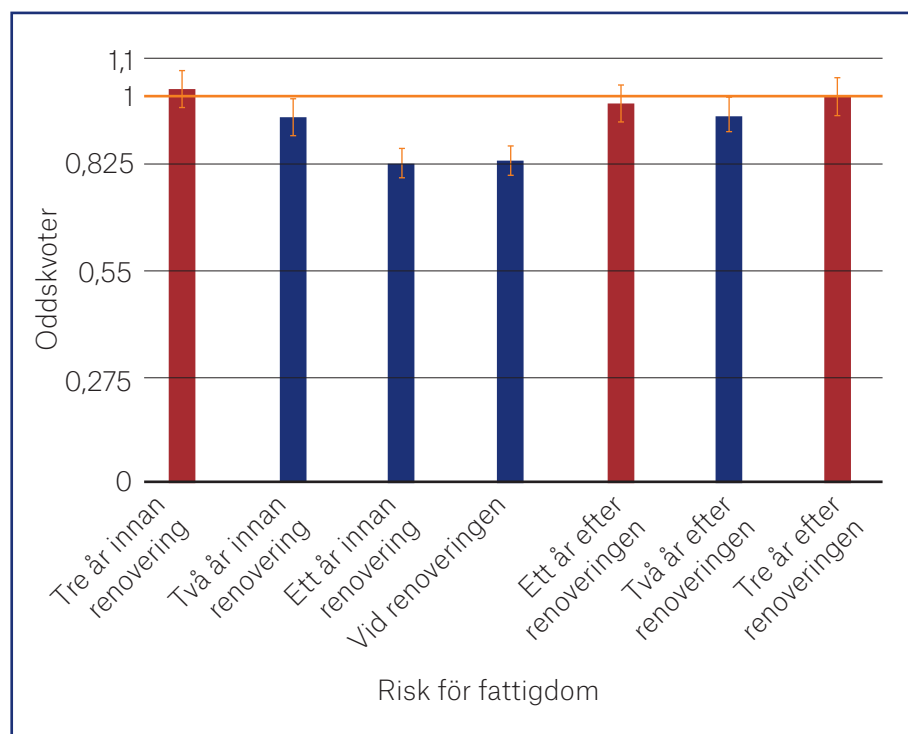
Denna rapport syftade till att undersöka hur renoveringar har påverkat flyttningar och vilka grupper som är mer benägna att flytta i samband med en renovering. Vi hade tre frågor till vårt material, baserade på diskussioner och resultat i den tidigare forskningen. Vår första fråga var om hushåll med lägre socioekonomisk status skulle ha högre sannolikhet att flytta från fastigheter som renoveras jämfört med hushåll med högre socio-ekonomisk status. Denna fråga grundades på att de flesta renoveringar leder till högre hyror och att hushåll med låg inkomst troligen är mer benägna att känna sig pressade att hitta annat boende på grund av ekonomin. Vår andra fråga var om hyresgäster i den privata hyressektorn skulle ha en högre sannolikhet att flytta i samband med en renovering än hyresgäster i den allmännyttiga hyressektorn. Denna fråga baserades på tidigare forskningsresultat som visade att privata hyresvärdar tenderade att höja hyran mer än allmännyttiga bostadsföretag efter att en renovering hade ägt rum. Vår tredje och sista fråga var om antalet flyttningar från renoverade fastigheter skulle vara större efter 2011, på grund av nya möjligheter att använda renoveringar som incitament för att öka hyrorna i mycket större utsträckning än före 2011, eftersom allmännyttiga bostadsföretag bör drivas enligt affärsmässiga principer enligt Allbolagen. För att besvara våra tre frågor utförde vi så kallade interaktionsanalyser mellan våra sju huvudsakliga oberoende variabler som indikerar tidpunkten för renovering och olika variabler som representerar, för det första, individens socioekonomiska status, för det andra upplåtelseform, det vill säga om en individ hyrde från privata hyresvärdar, och slutligen perioden efter 2011. Samtliga analyser nedan inkluderar kontrollvariabler (kön, ålder, ekonomi t.ex.) som återfinns i Tabell A2 i Bilagan, men visas inte i figurerna nedan på grund av läsbarheten.

**Vår tredje och sista fråga var om antalet flyttningar från renoverade fastigheter skulle vara större efter 2011.**

## FLYTTAR INDIVIDER MED LÅG SOCIOEKONOMISK STATUS UT FRÅN FASTIGHETER SOM RENOVERATS?

Vi använde tre variabler för att fånga hushållets socioekonomiska status: risk för fattigdom, ekonomiskt försörjningsstöd och disponibel inkomst. Om vi börjar med risk för fattigdom, i Figur 1, ser vi att det finns en lägre sannolikhet för individer att flytta två år före renovering, ett år före renovering, det år då renoveringen ägde rum och två år efter renoveringen om individen har en disponibel inkomst som är lägre än 60 % av medianinkomsten. Detta ser vi i Figur 1 nedan genom att de blå staplarna går under det orange strecket som ligger vid oddskvot 1. Oddskvoter över 1 innebär en överrisk och oddskvoter under 1 innebär en underrisk. För de övriga åren vid renovering, finns det ingen signifikant skillnad i benägenhet att flytta mellan personer som är i risk för fattigdom och personer som inte är det. Detta illustreras genom att staplarna för de icke-signifikanta åren är röda, och det går också att se på konfidensintervallen, de små orange staplarna högst upp på varje stapel.

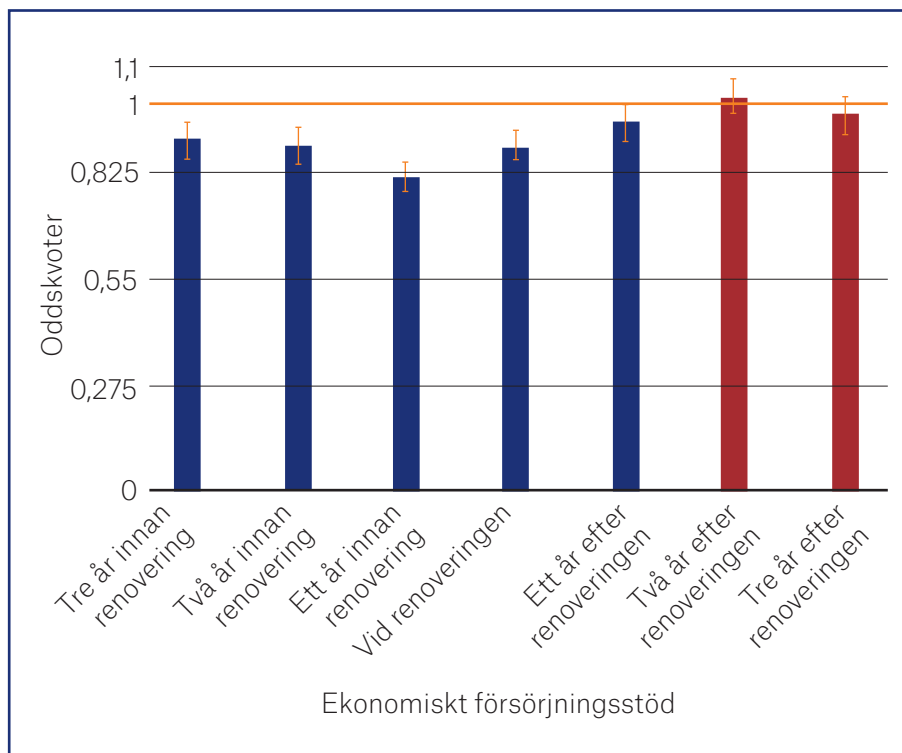
**FIGUR 1. RESULTAT AV LOGISTISK REGRESSIONSANALYS DÄR DEN BEROENDE VARIABELN ÄR SANNOLIKHETEN ATT FLYTTA FRÅN TRE ÅR INNAN UPP TILL TRE ÅR EFTER EN RENOVERING, INTERAGERAT MED RISK FÖR FATTIGDOM. REFERENSKATEGORI ÄR INDIVIDER SOM INTE HAR RISK FÖR FATTIGDOM. ALLA ESTIMAT INNEHÅLLER KONTROLLVARIABLER PÅ INDIVIDNIVÅ, SE TABELL A2 I BILAGAN. STAPLARN I RÖTT INNEBÄR ICKE- SIGNIFIKANTA ESTIMAT.**



Från detta kan vi utläsa att vi inte ser någon ökad sannolikhet för individer med låg relativ fattigdom att flytta ut från fastigheter som renoverats mellan åren 1995 och 2019.

Vår nästa variabel som också mäter socioekonomisk status är ekonomiskt försörjningsstöd. Vi ser i Figur 2 att från tre år innan renovering och upp till ett år efter att renoveringen skett, har individer som får ekonomiskt försörjningsstöd en lägre sannolikhet att flytta jämfört med individer som inte får ekonomiskt försörjningsstöd. När det kommer till två och tre år efter att renoveringen har skett, finns det ingen statistisk skillnad mellan individer som uppbär ekonomiskt försörjningsstöd och dem som inte gör det vad gäller sannolikhet att flytta.

**FIGUR 2. RESULTAT AV LOGISTISK REGRESSIONSANALYS DÄR DEN BEROENDE VARIABELN ÄR SANNOLIKHETEN ATT FLYTTA FRÅN TRE ÅR INNAN UPP TILL TRE ÅR EFTER EN RENOVERING, INTERAGERAT MED RISK FÖR EKONOMISKT FÖRSÖRJNINGSSTÖD. REFERENSKATEGORI ÄR INDIVIDER SOM INTE HAR EKONOMISKT FÖRSÖRJNINGSSTÖD. ALLA ESTIMAT INNEHÅLLER KONTROLLVARIABLER PÅ INDIVIDNIVÅ, SE TABELL A2 I BILAGAN. STAPLARNÄR I RÖTT INNEBÄR ICKE-SIGNIFIKANTA ESTIMAT.**



Inte heller när det gäller denna indikator på låg socioekonomisk status kan vi dra slutsatsen att individer som har låga inkomster har en större sannolikhet att flytta när deras fastigheter renoveras.

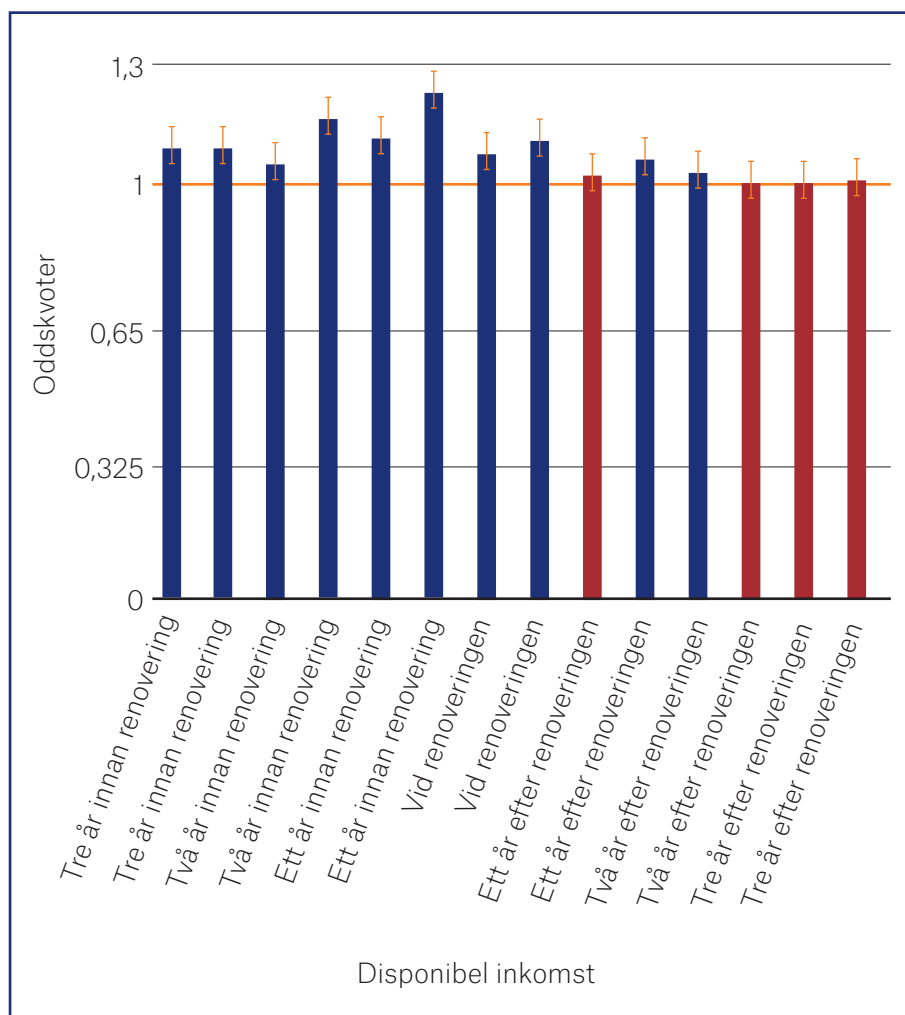
Och slutligen, vår sista variabel som mäter socioekonomisk status är disponibel inkomst, där vi delat in inkomstfördelningen i tre delar: låg inkomst, medelinkomst och hög inkomst, dvs. tre tertiler. Här är referenskategori, dvs. den grupp som vi jämför mot, individer som har låg inkomst, inkomsttertil 1. Vi ser i Figur 3 nedan att fram till renoveringsåret har både höginkomsttagare och medelinkomsttagare högre sannolikhet att flytta än låginkomsttagare, genom att de blå staplarna når över oddskvoten 1. Ett år efter renoveringen finns ingen statistiskt signifikant skillnad i sannolikheten att flytta mellan låg- och medelinkomsttagare, det ser vi genom den röda stapeln och det överlappande konfidensintervallet för samma stapel. Två år efter renoveringen finns det en statistiskt signifikant skillnad mellan låg- och medelinkomsttagare, där medelinkomsttagare har högre sannolikhet att flytta än låginkomsttagare. Däremot finns det ingen statistisk skillnad i sannolikhet att flytta mellan hög- och låginkomsttagare två år efter renoveringen. Tre år efter renoveringen finns ingen statistiskt signifikant skillnad i sannolikhet att flytta mellan olika inkomstgrupper.

Sammanfattningsvis visar dessa resultat att vi inte finner att individer med lägre socioekonomisk status flyttar och vi kan anta att det inte är den förväntade hyreshöjningen som pressar individer med låg socioekonomisk status att flytta. Vi finner istället det motsatta mönstret, att

missgynnade individer är mindre benägna att flytta i samband med en renovering.

Det finns således inga bevis för bortträngning eller att det sker omfattande renovering av hushåll med låg socioekonomisk status. Trots detta kan hyresgäster som stannar kvar i renoverade fastigheter fortfarande känna en press eller stress kring att flytta på grund av ekonomin eller uppleva en känsla av förlust av hemmet som plats. Men denna press leder alltså inte till en faktisk flytt, enligt våra resultat. En tänkbar förklaring till detta skulle kunna ha göra med vilka alternativ denna gruppen har på bostadsmarknaden i stort. Våra resultat stödjer tidigare forskning från en enkätundersökning och intervjuer med hyresgäster i Göteborg, där man kom fram till att de flesta hyresgästerna tog tillfället i akt att flytta i samband med en renovering av andra skäl än just renoveringen. Främst angavs skäl som hade att göra med ändrade behov och preferenser.

**FIGUR 3. RESULTAT AV LOGISTISK REGRESSIONSANALYS DÄR DEN BEROENDE VARIABELN ÄR SANNOLIKHETEN ATT FLYTTA FRÅN TRE ÅR INNAN UPP TILL TRE ÅR EFTER EN RENOVERING, INTERAGERAT MED INKOMSTGRUPPER. REFERENSKATEGORI ÄR INDIVIDER SOM HAR LÅG INKOMST. ALLA ESTIMAT INNEHÅLLER KONTROLLVARIABLER PÅ INDIVIDNIVÅ, SE TABELL A2 I BILAGAN. STAPLARN I RÖTT INNEBÄR ICKE-SIGNIFIKANTA ESTIMAT.**

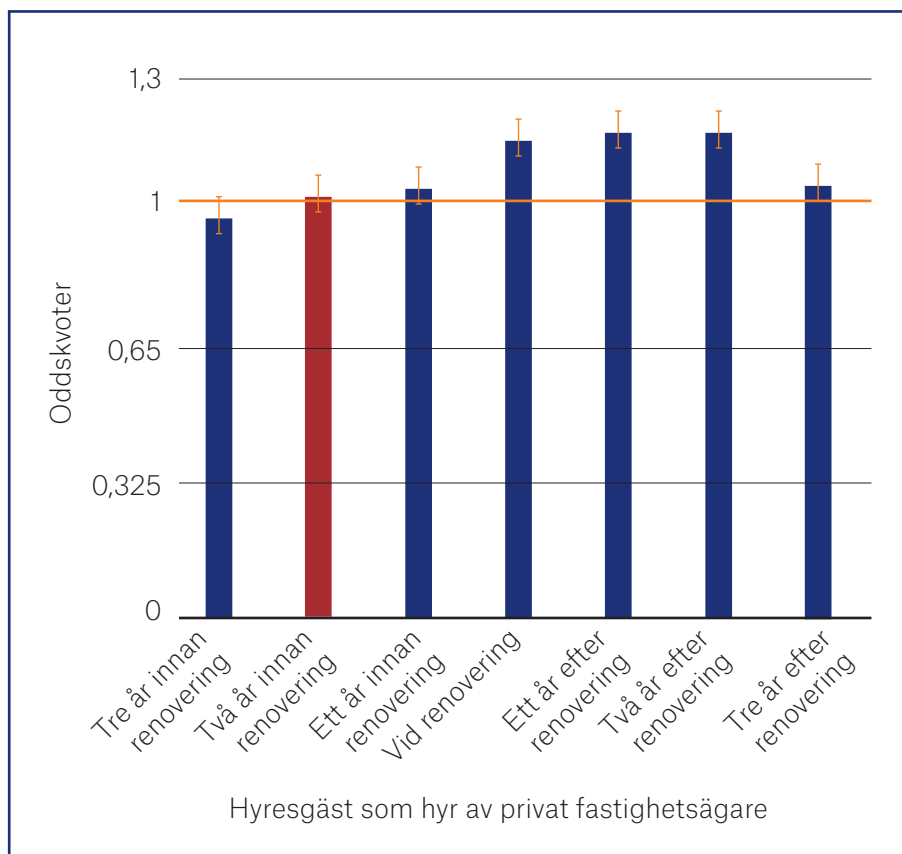


## HAR HYRESGÄSTER SOM HYR AV PRIVATA FASTIGHETSÄGARE STÖRRE SANNOLIKHET ATT FLYTTA?

Figur 4 visar resultaten från en logistisk regressionsanalys med sannolikheten att flytta som beroende variabel och tidpunkten för renovering i interaktion med om en individ hyrde från ett privat bostadsföretag eller inte. Hyresgäster som hyr av privata fastighetsföretag har lägre sannolikhet att flytta tre år före renoveringen, jämfört med hyresgäster som bor i allmännyttan. Men det översiktliga mönstret är att från ett år före och upp till tre år efter renoveringen har hyresgäster som hyr av privata fastighetsägare högre sannolikhet att flytta än hyresgäster inom allmännyttan.

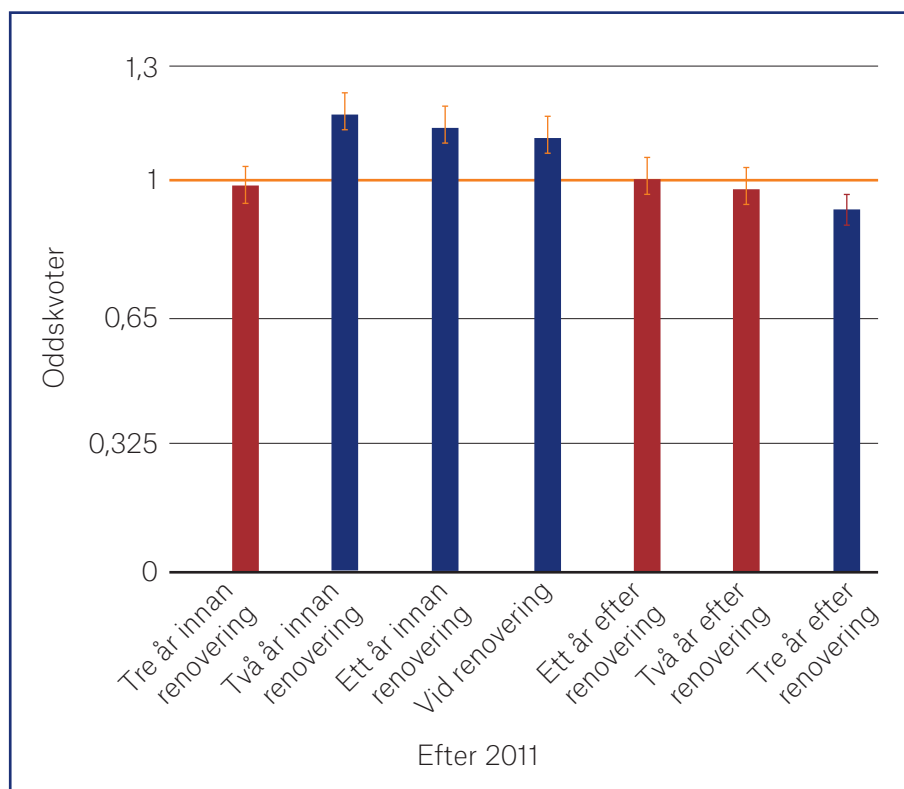
Vår fråga angående upplåtelseform var baserad på att man i tidigare forskning hittat att privata fastighetsägare tenderar att höja hyran mer än de allmännyttiga bolagen efter en renovering (Mangold et al. 2023). I resultatet nedan kontrollerar vi för inkomstnivå, ekonomiskt försörjningsstöd, bostadsbidrag, hemmaboende barn och andra faktorer som kan vara relaterade till att flytta (se tabell A2 i Bilagan), men vi hittar alltså en överrisk i sannolikheten att flytta för individer som hyr från privata fastighetsägare.

**FIGUR 4. RESULTAT AV LOGISTISK REGRESSIONSANALYS DÄR DEN BEROENDE VARIABELN ÄR SANNOLIKHETEN ATT FLYTTA FRÅN TRE ÅR INNAN UPP TILL TRE ÅR EFTER EN RENOVERING, INTERAGERAT MED UPPLÅTELSEFORM: ATT VARA HYRESGÄST HOS PRIVAT FASTIGHETSÄGARE. REFERENSKATEGORI ÄR INDIVIDER SOM HYR AV ALLMÄNNYTAN. ALLA ESTIMAT INNEHÅLLER KONTROLLVARIABLER PÅ INDIVIDNIVÅ, SE TABELL A2 I BILAGAN. STAPLARN I RÖTT INNEBÄR ICKE-SIGNIFIKANTA ESTIMAT.**



EFFEKTEN AV ALLBOLAGEN PÅ FLYTTNINGAR I SAMBAND MED RENOVERINGAR. Slutligen testade vi om sannolikheten att flytta hade ökat åren efter 2011, dvs. från när Allbolagen trädde i kraft. Resultaten från interaktionsanalysen visas i Figur 5 nedan. I denna figur kan vi se att två år före renoveringen, ett år före renoveringen, vid tidpunkten för renoveringen samt tre år efter renoveringen har signifikanta oddskvoter som indikeras av de blåa staplarna i figur 5. Vi ser också att det inte finns ett entydigt mönster vad gäller sannolikheten att flytta efter 2011. Individer som bor i en fastighet som renoverades hade högre sannolikhet att flytta två år före renoveringen, ett år före renoveringen, vid tidpunkten för renoveringen samt ett år efter renoveringen efter att allbolagen trädde i kraft 2011. Å andra sidan indikerar resultaten också att individer som bor i en fastighet som renoverades har lägre sannolikhet att flytta tre år efter renoveringen efter att allbolagen trädde i kraft.

**FIGUR 5. RESULTAT AV LOGISTISK REGRESSIONSANALYS DÄR DEN BEROENDE VARIABELN ÄR SANNOLIKHETEN ATT FLYTTA FRÅN TRE ÅR INNAN UPP TILL TRE ÅR EFTER EN RENOVERING, INTERAGERAT MED OM DET GÄLLER PERIODEN INNAN ELLER EFTER 2011. REFERENSKATEGORI ÄR PERIODEN INNAN 2011. ALLA ESTIMAT INNEHÅLLER KONTROLLVARIABLER PÅ INDIVIDNIVÅ, SE TABELL A2 I BILAGAN. STAPLARN I RÖTT INNEBÄR ICKE-SIGNIFIKANTA ESTIMAT.**



## Slutsatser

- Vi finner ingen evidens för att individer med låg socioekonomisk status blir renovräkta i samband med de renoveringar i Sverige som skett mellan åren 1995 och 2019.
- Hyresgäster som hyr av privata fastighetsägare är mer rörliga vid en renovering än hyresgäster som bor i allmännyttan.
- Det finns en förhöjd sannolikhet att flytta före och under renoveringsåret efter att allbolagen trädde i kraft, men i övrigt har allbolagen inte haft någon tydlig effekt på flyttningar i samband med renoveringar.

## Diskussion

Att hushåll med låg socioekonomisk status inte flyttar när deras bostad genomgår renovering kan det finnas flera orsaker till. Vi tror, liksom många av de kvalitativa studierna på ämnet har visat, att många hushåll med låg socioekonomisk status upplever en stor stress och press kring hur de ska klara hyran efter renoveringen, men vi visar i denna rapport att denna press inte leder till en faktisk flytt eller så kallad ”renovräkning” (Polanska & Richard 2018). Ett generellt mönster är att när människor väl har hittat sin plats, så stannar de gärna kvar där (Fischer & Malmberg 2001). Från den tidigare forskningen vet man att orsaker till att flytta är t.ex. ändrade familjeförhållanden och övriga händelser under ens livsbana såsom giftermål, byte av jobb eller ändrade ekonomiska förhållanden (Clark & Lisowski 2016). Resultaten i denna studie pekar på att det är hushållen med mer resurser som passar på att flytta ut i samband med en renovering. Vi har inte undersökt detta, men troligen beror det på att dessa hushåll också har fler alternativ på bostadsmarknaden. Studien som frågade hushåll kring deras skäl att flytta i samband med en renovering visade just att dessa hushåll också kunde förverkliga sina preferenser om att skaffa en större bostad eller flytta till ett annat område (Granath & Femenias, 2022).

**Resultaten i denna studie pekar på att det är hushållen med mer resurser som passar på att flytta ut i samband med en renovering.**

Anmärkningsvärt när det gäller variabler som mäter låg socioekonomisk status är hur sannolikt det är att individer som uppbär ekonomiskt försörjningsstöd flyttar. Ekonomiskt försörjningsstöd täcker dels riksnormen för uppehälle, dels skäliga kostnader för hyra, hushållsel, eventuella arbetsresor, hemförsäkring med mera. Det är socialtjänsten i varje kommun som godkänner ansökan om ekonomiskt försörjningsstöd varje månad. Resultaten i denna studie visar att kommuner uppbär kostnaderna för den höjda hyran efter renoveringen, eftersom vi finner att individer som får ekonomiskt försörjningsstöd stannar kvar i sin fastighet både innan och efter renovering. Vi har dock inga uppgifter om huruvida individer som får försörjningsstöd också har ett socialt kontrakt, dvs. om själva bostaden tillhandahålls av socialtjänsten. Men oavsett detta, är det i många fall kommunernas kostnader som ökar när renoveringar genomförs.

Vi har sett i tidigare forskning att privata hyresvärdar tenderar att höja hyrorna mer än vad allmännyttiga fastighetsbolag gör efter en renovering (Mangold et al. 2023). Tidigare forskning har dock inte kunnat visa om individer som hyr av privata fastighetsägare också har en högre flyttbenägenhet i samband med en renovering. Det visar vi i denna rapport. Vi vet inte om det beror på hyreshöjningarna i sig, men det är troligen en bidragande orsak. En bidragande orsak till detta mönster skulle kunna vara att privata fastighetsägare använder sig av korttidskontrakt i en högre utsträckning än allmännyttiga fastighetsbolag. Vid korttidskontrakt har hyresgästen inget besittningsskydd och korttidskontrakten löper ofta ut när renoveringen startar. En annan bidragande orsak kan vara att privata fastighetsägare använder sig av korttidskontrakt i högre utsträckning än allmännyttiga fastighetsbolag. Vid korttidskontrakt har hyresgästen inget besittningsskydd, och kontrakten löper ofta ut när renoveringen startar.



Slutligen ser vi inget tydligt mönster vad gäller effekten av allbolagen. Det kan vara så att det är för tidigt att utvärdera detta, trots att vi har data i åtta år efter att allbolagen trädde i kraft. Allbolagen innebär att de kommunala bostadsbolagen ska agera efter marknadsmässiga principer. Flera har visat att detta tolkas på olika sätt i olika kommuner. Allmännyttiga bostadsföretag ska samtidigt som de agerar efter marknadsmässiga principer också uppfylla sociala krav som att förse de mest utsatta hushållen med bostäder (Granath-Hansson 2021, Grander 2018, 2020). Efter 2011 finns det en viss tvekan och osäkerhet kring hur kommunala bostadsföretag ska investera i sin egen bostadsstock (Mjörnell et al. 2019), och kanske kommer vi att se stora geografiska skillnader i hur man tar sig an framtidens renoveringsbehov.

## Referenser

- Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149–165.
- August, M., & Walks, A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *Geoforum*, 89, 124–136. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.04.011>
- Baeten, G., Listerborn, C., Persdotter, M., & Pull, E. (Eds.). (2020). *Housing Displacement: Conceptual and Methodological Issues*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780429427046>
- Baeten, G., Westin, S., Pull, E., & Molina, I. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(3), 631–651. <https://doi.org/10.1177/0308518X16676271>
- Bengtsson, B. (2006). Kommunal allmännyttan och korporativa särintressen. In B. Bengtsson (Ed.), *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus* (Erling Annaniassen, Lotte Jensen, Hannu Ruonavaara & Jón Rúnar Sveinsson) (pp. 101–157). Malmö: Égalité.
- Bengtsson, B., & Bohman, H. (2021). Tenant Voice – As Strong as It Gets. Exit, Voice and Loyalty in Housing Renovation. *Housing, Theory and Society*, 38(3), 365–380. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1766558>
- Bengtsson, B., & Bohman, H. (2021). Tenant Voice – As Strong as It Gets. Exit, Voice and Loyalty in Housing Renovation. *Housing, Theory and Society*, 38(3), 365–380. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1766558>
- Boverket. (2014). Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar. Karlskrona: Boverket [the Swedish National Board of Housing, Building and Planning]
- Boverket. (2021). Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden. In *Del 2: Analys av styrmedel och förslag på åtgärder*. Karlskrona: [the Swedish National Board of Housing, Building and Planning].
- Clark, W. A. V., & Lisowski, W. (2017). Decisions to move and decisions to stay: Life course events and mobility outcomes. *Housing Studies*, 32(5), 547–565. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1210100>
- Ding, L., Hwang, J., & Divringi, E. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia. *Regional Science and Urban Economics*, 61, 38–51. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.09.004>

Ellen, I. G., & O'Regan, K. M. (2011). How low income neighborhoods change: Entry, exit, and enhancement. *Regional Science and Urban Economics*, 41(2), 89–97. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2010.12.005>

Elmgren, E., Björkvald, M. & Svanberg, P. (2017) Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter- en för lönsam affär? Report, The Swedish Union of Tenants, Available at [hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2017/nyproduktion-och-renoveringar-av-hyresratter-en-for-lonsam-affar.pdf](https://hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2017/nyproduktion-och-renoveringar-av-hyresratter-en-for-lonsam-affar.pdf)

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO (2017), “Samråd vid ombyggnad”, <https://www.sverigesallmannnytta.se/gemensamt-avtal-underlattan-renoveringar>

Fischer, P. A., & Malmberg, G. (2001). Settled people don't move: On life course and (im) mobility in Sweden. *International Journal of Population Geography*, 7(5), 357–371.

Freeman, L., & Braconi, F. (2004). Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39–52. <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>

Freeman, L., Cassola, A., & Cai, T. (2016). Displacement and gentrification in England and Wales: A quasi-experimental approach. *Urban Studies*, 53(13), 2797–2814. <https://doi.org/10.1177/0042098015598120>

Granath Hansson, A. (2021). Housing the Vulnerable: Municipal Strategies in the Swedish Housing Regime. *European Journal of Homelessness*, 15(2), 13–36.

Granath, K., & Femenias, P. (2022). Relocation rationale – why people move in connection with renovation projects. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1085(1), 012052. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1085/1/012052>

Grander, M. (2018). Off the Beaten Track? Selectivity, Discretion and Path-Shaping in Swedish Public Housing. *Housing, Theory and Society, Journal Article*, 1–16. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1513065>

Grander, M., & Sjöland Kozlovic, M. (2023). *Tillträdeskrav i allmännyttan 2013–2022*. Malmö universitet. <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:mau:diva-61791>

Gustafsson, J. (2021). Renovations as an investment strategy: Circumscribing the right to housing in Sweden. *Housing Studies*, 0(0), 1–22. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1982872>

- Hartman, C. W. (1980). Displacement—A not so new problem\*. *Habitat International*, 5(1–2), 193–202. [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(80\)90073-9](https://doi.org/10.1016/0197-3975(80)90073-9)
- Johansson, T., Olofsson, T., & Mangold, M. (2017). Development of an energy atlas for renovation of the multifamily building stock in Sweden. *Applied Energy*, 203, 723–736. <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2017.06.027>
- Johansson, T., Olofsson, T., & Mangold, M. (2017). Development of an energy atlas for renovation of the multifamily building stock in Sweden. *Applied Energy*, 203, 723–736. <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2017.06.027>
- Kellecioglu, I. (2021). *Rapport inifrån; "Hemblahelvetet" Röster från Hemblas bostäder i Husby, Stockholm*. Malmö universitet. <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:mau:diva-46410>
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. London: Routledge.
- Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., & Af Klintberg, T. (2016). Sustainable Renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A Case Study. *Sustainability*, 8(4), Article 4. <https://doi.org/10.3390/su8040388>
- Listerborn, C., Molina, I., & Richard, Å. (2020). Claiming the right to dignity: New organizations for housing justice in neoliberal Sweden. *Radical Housing Journal*, 2(1), 119–137. <https://doi.org/10.54825/DBXL1532>
- Mangold, M., Bohman, H., Johansson, T., & von Platten, J. (2023). Increased rent misspent? How ownership matters for renovation and rent increases in rental housing in Sweden. *International Journal of Housing Policy*, 0(0), 1–23. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2232205>
- Mangold, M., Österbring, M., Wallbaum, H., Thuvander, L., & Femenias, P. (2016). Socio-economic impact of renovation and energy retrofitting of the Gothenburg building stock. *Energy and Buildings*, 123, 41–49. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2016.04.033>
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(1), 195–240.
- Martin, I. W., & Beck, K. (2018). Gentrification, Property Tax Limitation, and Displacement. *Urban Affairs Review*, 54(1), 33–73. <https://doi.org/10.1177/1078087416666959>

McKinnish, T., Walsh, R., & White, T. K. (2010). Who Gentrifies Low-Income Neighborhoods? *Journal of Urban Economics*, 67(2), 180–193. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2009.08.003>

Miltenburg, E. M. (Emily), van de Werfhorst, H. G. (Herman), Musterd, S. (Sako), & Tieskens, K. (Koen). (2018). Consequences of Forced Residential Relocation: Early Impacts of Urban Renewal Strategies on Forced Relocates' Housing Opportunities and Socioeconomic Outcomes. *Housing Policy Debate*, 28(4), 609–634. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1424722>

Mjörnell, K., Femenías, P., & Annadotter, K. (2019). Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden—Profit-Driven or Socioeconomically Responsible? *Sustainability*, 11(24), Article 24. <https://doi.org/10.3390/su11246988>

Polanska, D. V., & Axén, H. (2021). *Den orättvisa rättvisan: En rättspraxis som renoveräker*. Verbal förlag. <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:uu:diva-464400>

Polanska, D. V., & Richard, Å. (2018). Bortträngning pågår: Renovering som kulturellt trauma. *Sociologisk Forskning*, 55(2/3), 415–439.

Polanska, D. V., & Richard, Å. (2019). Narratives of a Fractured Trust in the Swedish Model: Tenants' Emotions of Renovation. *Culture Unbound*, 11(1), Article 1. <https://doi.org/10.3384/cu.2000.1525.2019111141>

Polanska, D. V., & Richard, Å. (2021). Resisting renovictions: Tenants organizing against housing companies' renewal practices in Sweden. *Radical Housing Journal*, 4(1), 187–205. <https://doi.org/10.54825/BNLM3593>

Polanska, D. V., Backvall, K., Richard, Å., & Molina, I. (2022). Predatory commodification and housing renovation. *Journal of Urban Affairs*, 0(0), 1–19. <https://doi.org/10.1080/07352166.2022.2088375>

Pull, E. (2020). *The Original Sin: On displacement through renoviction in Sweden*. <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:mau:diva-37054>

Pull, E., & Richard, Å. (2021). Domicide: Displacement and dispossessions in Uppsala, Sweden. *Social & Cultural Geography*, 22(4), 545–564. <https://doi.org/10.1080/14649365.2019.1601245>

Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2–3), 292–311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>

- Stenberg, J. (2018). Dilemmas associated with tenant participation in renovation of housing in marginalized areas may lead to system change. *Cogent Social Sciences*, 4(1), 1528710. <https://doi.org/10.1080/23311886.2018.1528710>
- Stenberg, J. (2020). The zero option – tenant experiences from an experiment to renovate apartments without increasing rent. *Cogent Social Sciences*, 6(1), 1848500. <https://doi.org/10.1080/23311886.2020.1848500>
- Thörn, C. (2020). “We’re Not Moving”: Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden. In J. Kruse & J. N. DeSena (Eds.), *Gentrification around the World, Volume I: Gentrifiers and the Displaced* (pp. 175–195). Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-41337-8\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-030-41337-8_8)
- Turner, B., & Whitehead, C. M. (2002). Reducing housing subsidy: Swedish housing policy in an international context. *Urban Studies*, 39(2), 201–217.
- van Gent, W. p. c. (2013). Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the “Third Wave” Broke in Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 503–522. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01155.x>
- Vigdor, J. L. (2002). Does Gentrification Harm the Poor? *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, 2002(1), 133–182.
- von Platten, J., Mangold, M., Johansson, T., & Mjörnell, K. (2022). Energy efficiency at what cost? Unjust burden-sharing of rent increases in extensive energy retrofitting projects in Sweden. *Energy Research & Social Science*, 92, 102791. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2022.102791>
- Westin, Sara (2011), “... men vart ska ni då ta vägen?”, *Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv* Uppsala, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet

# Bilaga

**TABELL A1. TOTALA ANTALET FASTIGHETER SOM HAR RENOVERATS MELLAN ÅREN 1995 OCH 2019. KÄLLA: EGNA BERÄKNINGAR UR FASTIGHETSTAXERINGSREGISTRET**

År	Renoverade fastigheter
1995	289
1996	331
1997	267
1998	259
1999	1037
2000	197
2001	191
2002	178
2003	770
2004	165
2005	154
2006	803
2007	188
2008	106
2009	855
2010	155
2011	134
2012	868
2013	92
2014	91
2015	531
2016	79
2017	102
2018	628
2019	88
<b>Total</b>	<b>11936</b>

**TABELL A2. KONTROLLVARIABLER SOM INGÅR I DE LOGISTISKA REGRESSIONSANALYSERNA.**

Variabel	Beskrivning	Deskriptiv statistik
Hyresgäst hos privat fastighetsägare	Privat fastighetsägare (ca 40 %) samt övriga typer av fastighetsägare, såsom stiftelser, kyrka eller annat (ca 10 %)	Privat fastighetsägare: 49 %
Ålder	Indelat i olika grupper	18-25: 14 % 26-40: 31 % 41-60: 28 % 61+: 27 %
Utbildningsnivå	Högsta uppnådda utbildningsnivå	Grundskola: 28 % Gymnasium: 47 % Universitet/högskola: 24 %
Barn	Om det finns barn i hushållet	Barn i hushållet: 32 %
Civilstånd	Gift eller inte	Gift: 27 %
Kön	Kvinna eller man	Kvinna: 53 %
Födelseland	Grupperat	Sverige: 74 % Nordiska länderna: 3,6 % EU, förutom de nordiska länderna: 3,8 % Asien: 8,4 % Afrika: 3,5 % Övriga länder: 6,7 %
Pensionär	Om man erhåller ålderspension	33 %
Arbetslös	Inskrivna hos arbetsförmedlingen som arbetssökande	8,9 %
Ekonomiskt försörjningsstöd	Behovsprövat ekonomiskt bistånd från socialtjänsten i kommunen	11 %
Risk för fattigdom	Disponibel inkomst under 40 % av medianinkomsten	10 %
Disponibel inkomst	Grupperat i tertiler	Låg inkomst: 25 % Medelinkomst: 35 % Hög inkomst: 40 %



**TABELL A2. KONTROLLVARIABLER SOM INGÅR I DE LOGISTISKA REGRESSIONSANALYSERNA. (FORTSÄTTNING)**

Variabel	Beskrivning	Deskriptiv statistik
Kommuntyp	Sveriges Kommuner och Regioners indelning i kommungrupper (äldre indelning, från 2011)	<p>Storstäder (Sthlm, Göteborg, Malmö): 30 %</p> <p>Kommuner nära större städer: 12 %</p> <p>Mellanstora kommuner: 33 %</p> <p>Kommuner nära mellanstora kommuner: 2 %</p> <p>Pendlarkommuner: 5 %</p> <p>Landsbygdskommuner med besöksnäring: 1,5 %</p> <p>Kommuner med tillverkningsindustri: 6 %</p> <p>Glesbygdskommuner: 1 %</p> <p>Glesbygd nära tätbefolkade områden: 7,25 %</p> <p>Glesbygd ej nära tätbefolkade områden: 2,6 %</p>
Efter allbolagen (2011)		37 %
Årsdummies		

