



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2014:34
REGERINGSUPPDRAG

Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar



Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar

Boverket december 2014

Titel: Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar

Utgivare: Boverket december 2014

Upplaga: 1

Antal ex: 50

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-183-7

ISBN pdf: 978-91-7563-184-4

Sökord: renoveringar, upprustning, hyresfastigheter, lägenheter, hyreshöjningar, inkomst, flyttmönster, flyttningar

Dnr: 502-4359/2013

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2014

Förord

Boverket har fått i uppdrag att undersöka flyttmönster i samband med omfattande renoveringar. Uppdraget S2013/6821/PBB ger Boverket i uppdrag att kartlägga och analysera flyttmönster för hushåll i olika boende- och upplåtelseformer i samband med omfattande renoveringar. Särskild uppmärksamhet ska ägnas socialt och ekonomiskt utsatta hushåll. Även regionala skillnader ska uppmärksammas. I ett tillägg i regleringsbrevet för 2014 anges även att även barn särskilt ska uppmärksammas. Boverket ska även peka på åtgärder som kan förbättra förutsättningarna för de utsatta hushållen att hantera sin situation. Uppdraget bör även ta tillvara erfarenheter från uppdraget om utveckling av medborgardialoger och boendeflyttande (dnr S2013/5540/PBB) och uppdraget om att utarbeta ett förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering av byggnader (dnr N2012/5875/E).

Denna rapport syftar till att undersöka och beskriva de flyttningar som uppstår i samband med omfattande renoveringar i hyresfastigheter. Rapporten är författad av Hans Jonsson, nationalekonom vid enheten för Boende och Stadsutveckling med hjälp av Annette Rydqvist, utredare, Micael Nilsson, expert, och Assar Lindén, jurist, på samma enhet. Värdefulla synpunkter har lämnats av Roger Gustafsson och Bo Söderberg på Boverkets Analysavdelning.

Karlskrona december 2014

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	7
Inledning	9
Syfte	9
Avgränsningar	9
Läsanvisning	9
Bakgrund	9
<i>Behov av renoveringar</i>	10
<i>Förutsättningar och finansiering av renoveringar</i>	11
Empiri	13
Beskrivning av data	13
<i>Översikt av data</i>	14
<i>Fastigheterna som renoverats</i>	16
<i>Deskriptiv statistik</i>	20
Resultat	23
<i>Före och efter renovering</i>	29
Litteraturgenomgång	39
<i>Hur hyresgästerna upplever renoveringar</i>	39
<i>Barns upplevelser och hur de påverkas av tvingande flyttningar</i>	42
<i>Boendeflyttande och delaktighet</i>	43
<i>Tidigare undersökningar av hur flyttningar påverkas av renoveringar</i> ..	44
<i>Vilka fastigheter renoveras</i>	45
<i>Kostnader och lönsamhet vid renovering</i>	46
<i>Hyreshöjningar vid renoveringar</i>	49
<i>Leder renovering till gentrifiering</i>	50
<i>Renoveringar i bostadsrätter och egnahem</i>	50
Förslag på åtgärder	51
Slutsats	53
Referenser	57
<i>Media</i>	62
Bilagor	65
Bilaga 1: Teori	67
<i>Optimal nivå på renoveringar</i>	67
<i>Effekter av gentrifiering</i>	68
Bilaga 2: Beskrivning av data	71
<i>Modeller</i>	72
Bilaga 3: Regressioner och kartor	75
Bilaga 4: Standardhöjande åtgärder och hyreshöjningar	85
<i>Nödvändiga åtgärder leder till standardhöjande åtgärder</i>	85
<i>Hyran efter renovering</i>	85

Sammanfattning

En stor del av hyresbeståndet behöver rustas upp. Upprustningar leder i många fall till hyreshöjningar som i sin tur leder till flyttningar som annars inte skulle ha inträffat. De som flyttar till följd av renoveringarna gör det eftersom de antingen inte längre har råd att bo kvar eller eftersom de inte prioriterar att lägga mer pengar på sitt boende. Denna rapport undersöker i vilken omfattning individer flyttar från hyresfastigheter som renoveras samt vilka områden de flyttar mot och vad utfallet blir för individen.

Resultaten visar att omfattande renoveringar leder till fler flyttningar. Individer i hyresfastigheter som renoveras är 1,8 gånger så troliga att flytta jämfört med individer i hyresfastigheter som inte renoveras. Flyttningarna i kontrollgruppen ligger runt 14 procent medan flyttningarna i samband med renovering ligger runt 25 procent. Flyttningarna börjar i många fall innan renoveringen är avslutad och fortsätter även efter. De som flyttar från en renoverad fastighet visar även en högre sannolikhet att flytta igen. Flyttningarna har ett klart samband med inkomst och de individer som har låga inkomster flyttar i högre grad än de med högre. Även barnfamiljer har en ökad sannolikhet att flytta året för renovering men inte före vilket kan tyda på att de kan ha svårare att hitta alternativa boenden och att den sociala kostnaden för flytten är större. Sannolikheten att flytta är lägre i storstäderna vilket kan bero på situationen på bostadsmarknaden, där ett lägre utbud kan dämpa flyttningarna. Sannolikheten att flytta är lägre i allmännyttan jämfört med privata ägare.

Ett tydligt mönster är att renoveringarna leder till höjda bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd för de som bor kvar. De som flyttar från renoverade fastigheter får även de högre bostadsbidrag jämfört med vad de hade innan flytten. Detta indikerar att de som flyttar från renoverade fastigheter tenderar att hamna i ett boende som är dyrare än det de flyttade från. Ökningen av ekonomiskt bistånd och bostadsbidrag visar även att flyttningarna dämpas genom att transfereringarna ökar. Detta innebär att det kan vara de grupper med låg arbetsinkomst och inte erhåller ekonomiskt bistånd som kan ha högre sannolikhet att flytta eftersom de är mer känsliga för en förändring i boendekostnad. Flyttningarna från renoverade fastigheter tenderar gå mot områden med lägre genomsnittsinkomster och lägre skolresultat vilket indikerar att renoveringarna bidrar till en ökande segregation och residualisering. De som flyttar från fastigheter som inte renoveras flyttar till områden med högre inkomster och bättre resultat. Denna utveckling i genomsnittsinkomst och skolresultat är större i storstäderna. Resultaten i rapporten bekräftar vad som framkommit i några tidigare undersökningar, nämligen att det finns ett missnöje med renoveringar och hyresgästernas möjligheter att påverka processen ofta är små. Detta leder till ökade flyttningar. Dock är det även många hyresgäster som vill ha renoveringar och det finns även en stor variation i hur fastighetsägare hanterar renoveringar.

Inledning

Syfte

Denna rapport syftar till att visa hur benägenheten att flytta påverkas av omfattande renoveringar. Särskilt beaktande tas till vilka det är som flyttar för att belysa hur barn och de socialt och ekonomiskt utsatta hushållen påverkas. Rapporten ser även på vart individerna flyttar för att bedöma förändringar i hushållets omgivning.

Avgränsningar

Rapporten fokuseras på boende i hyresrätt då det är de som bedöms som mest relevanta för den givna frågan. Problemet för bostadsrätter och egnahem bedöms som små i jämförelse och kräver andra frågeställningar. Dock tas den eventuella problematiken med renoveringar och flyttmönster i dessa typer av boende upp till en kortare diskussion i rapporten. I rapporten talas det om att flyttningarna uppstår till följd av renoveringar vilket implicit antar att renoveringarna leder till hyreshöjningar vilka i sin tur leder till flyttningar. Eftersom renoveringarna är omfattande är det troligt att de ger upphov till betydande hyreshöjningar. Vi kan dock inte se hur stora hyreshöjningarna i samband med renoveringarna blir i de data vi har.

Läsanvisning

Rapporten är uppdelad i två huvuddelar. En empiridel och en litteraturgenomgång. Rapporten börjar med att beskriva bakgrund och processen vid renoveringar. Nästa del av rapporten är en empiridel där de data som använts kort beskrivs och sedan kommer resultaten i form av deskriptiv statistik och skattade modeller. Efter det kommer den andra delen av rapporten som går igenom tidigare forskning kring renoveringar. Rapporten avslutas med ett avsnitt över förslag på åtgärder och slutligen slutsatser.

Bakgrund

Upprustningen av hyresrättsbeståndet har varit omskrivet på senare år¹. Nyhetsrapporteringen berör allt som oftast renoveringar av miljonprogrammen och de hyreshöjningar som dessa renoveringar medför. En viktig förutsättning för att kunna bekosta detta genom hyreshöjningar är att hyresgästerna har råd och är villiga att betala. Detta gör att hyresvärdar står inför vitt skilda förutsättningar där hyresvärdar på svaga bostadsmarknader inte har samma möjligheter att renovera. De resultat som detta ger är att nivån på renoveringarna varierar från

¹ Ett axplock är Agneskog (2011); Brunner (2010a, 2010b, 2010c, 2010d); Dyrssen (2012); Göteborgs fria (2012); Heyman (2009); Lindström (2012); Öhrn (2014); Persson (2012); Rehn (2013); Richard et al. (2012); Skånskan (2012); SR (2013a, 2013b, 2013c, 2013d); Steczko (2012); Swedin (2013); Thorpenberg (2012); TV4 (2012a, 2012b, 2012c)

renoveringar utan standardhöjande åtgärder till stora standardhöjningar. De standardhöjande åtgärderna leder till hyreshöjningar vilket gör att hyresgästerna väljer att flytta för att de inte längre har råd eller att de värderar ett annat boende högre.² Det finns dock även exempel på renoveringar som genomförts utan hyreshöjningar även om dessa inte getts lika stort utrymme medialt men som uppmärksammats i exempelvis Boverkets (2014c) vägledning om boendeinflytande vid ombyggnad.

Termen omfattande renoveringar kan ha olika definitioner. En vanlig är att en renovering kan ses som stor om kostnaden uppgår till minst 25 procent av byggnadens värde³. I denna rapport används denna nivå för att definiera omfattande renoveringar.

Kort kan sägas att renoveringar äger rum eftersom det finns ett renoveringsbehov. Det är fastighetsägaren som beslutar om det finns ett behov av nödvändig upprustning. Dessa upprustningar, exempelvis stambyte, leder till att badrum och även kök renoveras till en högre standard vilket leder till en hyreshöjning. Hyresgästerna har begränsade möjligheter att stoppa eller påverka en sådan renovering. Här kan fastighetsägaren ha olika incitament i valet av nivå på renoveringen. Fastighetsägaren kan välja att ha olika nivåer på renoveringen eller en given standard. Fastighetsägaren väljer nivå för att optimera sin vinst vilket kan göra att hushåll inte har råd att bo kvar eller att de anser att boendet blir för dyrt och därmed väljer att flytta. Denna flyttning tros främst påverka de ekonomiskt mest utsatta hushållen eftersom de lever på marginalen och därmed är de som påverkas lättast i förändringar av boendekostnaden. Dessa hushåll flyttar främst till ett boende med liknande boendekostnad eller en boendekostnad som ligger lägre än den som förväntas efter renovering. Detta kan innebära att boendet blir mindre eller i många fall att de flyttar till områden som ska renoveras. I de fastigheter som renoveras förväntas att hushåll som har bättre ekonomi eller har preferenser för att betala mer för boendet flyttar in. Detta kan i sin tur leda till en gentrifiering⁴ av området. För mer om den teori som rör renoveringar och effekter av gentrifiering se bilaga 1.

Behov av renoveringar

Det är många lägenheter i behov av upprustning. SABO (2009) rapporterar att det finns 850 000 lägenheter i miljonprogrammets flerbostadshus, omkring 46 procent av dessa ägs av allmännyttan och resten ägs privat eller av bostadsrättsföreningar. Det återstår ungefär 300 000 lägenheter att renovera i SABO-företagens bestånd. Den dåvarande takten på 11 000 lägenheter per år skulle innebära att det tar 30 år innan beståndet rustats upp.

I Sverige har renoveringstakten på hyresrätter varit låg under lång tid för att på senare tid öka kraftigt. Det har genomförts runt 20 000

² Denna företeelse har kallats renovictions vilket betyder renovräkning och mer information kan ses i Emerald Terrace Evictions (2010), Housing affordability crisis when the market collapses (2007) Renovictions (2010)

³ Se exempelvis EU direktivet 2010/31/EU

⁴ Gentrifiering betecknar en social förändringsprocess som består i att individer med hög socioekonomisk status flyttar till stadsdelar som traditionellt har dominerats av individer med låg socioekonomisk status.

renoveringar per år sedan 1988 med undantag från 2005 då antalet plötsligt fördubblades för att sedan återgå till den stabila takt som rådde före. Renoveringstakten tog sedan fart under 2011 och ännu mer 2012 då takten fyrdubblades jämfört med två år före.⁵

Förutsättningar och finansiering av renoveringar

Bostadspolitiken har genomgått många reformer. Dessa reformer har gett en av de mest marknadsliberala bostadsmarknaderna i västvärlden med mindre statlig inblandning än länder som vanligtvis förknippas med marknadsliberalism som Storbritannien och USA. (Lind och Lundström, 2007) Detta innebär att finansieringen för upprustningarna vilar på fastighetsägarna.

Allmännyttan har haft som princip att underhållet på lägenheterna betalas genom hyran. Dock avsätts inget till underhållsfonder eftersom det under 1990-talet infördes beskattning på dessa avsättningar och samtidigt blev det inte tillåtet att avsätta pengar till specifikt underhåll. Detta har gjort att många inte har avsatt pengar till underhåll vilket leder till att kostnaden för underhållet läggs på de nuvarande hyresgästerna. (Baek och Park, 2012; Donner, 2000, p. 430)

Ett sätt för fastighetsägarna att finansiera upprustningen av sitt bestånd är att sälja delar av det. Under 2012 såldes 10 324 lägenheter av de allmännyttiga bolagen i 79 kommuner. Detta var en ökning sedan 2011 då det såldes 6 833 allmännyttiga lägenheter i 58 kommuner. Huvuddelen, tre fjärdedelar, köps av privata fastighetsägare som ämnar driva verksamheten vidare. Hur försäljningarna ser ut för de privata fastighetsägarna är oklart. (Boverket, 2014a)

Samtidigt visar Boverket (2014b) att det sker värdeöverföringar på miljarder från allmänna bolag. Under 2012 betalades mer än 3,6 miljarder ut till kommunerna, detta är 9 gånger mer än 2010. I rapporten uppges det att 42 procent av bostadsbolagen tagit ut vinst. Detta påverkar troligen fastighetsägarens förmåga att klara en upprustning.

⁵ Renoveringar här omfattar alla ombyggda lägenheter, även de lägenheter där mindre ingrepp utförts. Siffrorna kommer från SCB.

Empiri

Beskrivning av data

De data som används i denna rapport baseras på registerdata hos SCB. Ur deras register har två populationer skapats. Urvalet baseras på fastighetstaxeringsregistret där hyresfastigheter med typkoderna 320, 321 och 325 som byggts om under 2008-2011 har identifierats och valts ut. Dessa utgör experimentgruppen. Utifrån dessa har en kontrollgrupp skapats där kontrollgruppen har liknande värdeår och ligger i samma regioner som de fastigheter som har renoverats.⁶ Kontrollgruppen uppgår till cirka 20 000 lägenheter per år. Individer och tillhörande variabler har kopplats till dessa fastigheter genom registret över totalbefolkningen, utbildningsregistret, registrerad arbetsmarknadsstatistik och inkomst- och taxeringsregistret.

Till dessa data har sedan data på SAMS⁷-nivå gällande genomsnittlig inkomst och andelen som går ut grundskolan som är behöriga till gymnasiet kopplats. Alla inkomstvariabler är i 2010 års prisnivå. Utifrån data över fastigheterna kan graden av ombyggnad bestämmas genom att värdeåret förändras i samband med ombyggnaden och hur mycket det förändras i förhållande till ombyggnadsåret. Exempelvis är ombyggnadsgraden 0.5 för en fastighet som byggs om 2010 och före ombyggnaden har ett värdeår på 1950 och efter ombyggnaden har ett värdeår på 1980 $(1980-1950)/(2010-1950)=0.5$). De fastigheter som har en ombyggnadsgrad som överstiger 0.25 räknas som omfattande renoveringar och de individer som bor i dessa fastigheter används för att se hur omfattande renoveringar påverkar flyttningarna i jämförelse med kontrollgruppen. Ett problem är att renoveringsåret som redovisas är det år renoveringen har avslutats vilket innebär att renoveringen kan ha sträckt sig över flera år, vilket främst kan vara fallet för större fastigheter. Detta innebär att alla flyttningar kanske inte kan observeras. Det kan även

⁶ Mer information om värdeår och hur det bestäms finns på Skatteverket (2012)

⁷ SAMS står för Small Areas for Market Statistics och är en indelning som bygger på kommunernas delområden (N YKO) i de större kommunerna och på val-distrikt i de mindre. För information om SAMS-områden se SCB (2014, 2013)

vara problem med att det finns flera byggnader på en fastighet där inte alla renoveras. I dessa fall skulle flyttningarna underskattas.

Individerna i populationerna följs sedan två år före renovering till tre år efter renoveringen i de fall det är möjligt med hänsyn till tillgången på data. En del data är baserat på familjenivå vilken definieras utifrån SCBs RTB-familj. Detta innebär att en familj maximalt består av två generationer på en fastighet. Finns det fler generationer skapas den utifrån den yngsta generationen. Personer som är gifta/har registrerat partnerskap och folkbokförda på samma fastighet ingår i samma familj. En ogift person som bor på en fastighet som sina föräldrar/vårdnadshavare räknas in i samma familj. Samboende som har gemensamt barn och folkbokförda på samma fastighet ingår i samma familj. Detta innebär att sammanboende utan barn inte registreras utan räknas som två familjer istället för en.

De flyttningar som registreras sker på SAMS-nivå vilket innebär att alla flyttningar inte observeras. Detta innebär att storleken på SAMS-området har betydelse för hur många flyttningar som registreras. Det innebär också att antalet flyttningar underskattas men att de då underskattas för båda grupperna. Det innebär också att evakueringar som innebär kortare flyttningar inte finns med. En annan faktor kan vara att det blir en viss selektion av orsakerna till att individen flyttar. Med detta menas att flyttningar för anpassning av sitt boende kan i viss mån bli underrepresenterade eftersom de oftare innebär kortare flyttningar jämfört med exempelvis flyttningar till följd av arbete eller studier. Dock borde denna selektion slå lika mycket för både kontrollgruppen och experimentgruppen.

Termen utsatta eller ekonomiskt utsatta som används i detta avsnitt är definierad utifrån EUs relativa mått på ekonomiskt utsatta. Detta innebär att om familjen har mindre än 60 procent av medianinkomsten för familjerna i urvalet så definieras de som ekonomiskt utsatta. Detta mått är relativt och säger ingenting om nivån på inkomsten. Dock kan det nämnas att eftersom det baseras på de data som ingår i denna rapport omfattas bara hyresgäster vilka i genomsnitt har lägre inkomster jämfört med andra boendeformer. Detta innebär att fler skulle definieras som ekonomiskt utsatta om en jämförelse skulle göras mot hela befolkningen. Mer information om data och de modeller som använts finns i bilaga 2.

Översikt av data

Tabell 1 visar att det finns en del skillnader mellan de två populationerna före renoveringen åger rum. De som bor i en fastighet som ska renoveras är i genomsnitt yngre, de är i högre utsträckning födda i Sverige och lägre utsträckning födda utanför EU, de har i lägre utsträckning barn och barnen är dessutom äldre.

Tabell 1. Översikt av de två populationernas medelvärden

	Kontrollgrupp	Experimentgrupp
Ålder	39.68	37.93
Manligt kön	0.481	0.485
Sverige	0.735	0.759
Norden	0.029	0.027
EU27	0.040	0.034
Övriga	0.196	0.181
Ensamstående med barn	0.157	0.143
Ensamstående utan barn	0.458	0.461
Sammanboende med barn	0.261	0.265
Sammanboende utan barn	0.123	0.131
Barnfamilj	0.418	0.408
Ålder på yngsta barnet	6.302	6.488
Antal barn	2.180	2.199
Eftergymnasial <3	0.105	0.126
Eftergymnasial >3	0.124	0.149
Förgymnasial	0.249	0.218
Gymnasial	0.393	0.383
Arbetsinkomst	122 155	121 043
Kapitalinkomst	2 063	8 812
Ekonomiskt Bistånd	2 825	2 516
Bostadsbidrag	1 134	1 020
Total inkomst	123 576	133 208
Arbetsinkomst, familj	239 109	228 171
Kapitalinkomst, familj	2 970	13 802
Ekonomiskt Bistånd, familj	6 342	5 809
Bostadsbidrag, familj	3 573	3 176
Total familjeinkomst	247 804	250 544
Ekonomiskt utsatt	0.429	0.349
Antal	482 377	56 087

De som bor i fastigheter som ska renoveras, experimentgruppen, har även i högre utsträckning högre utbildning, lägre inslag av bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd. De är således även i lägre utsträckning ekonomiskt utsatta. Det finns en stor skillnad vad gäller kapitalinkomst vilket beror på en mycket större spridning med några avvikande värden. Förutom skillnaden i kapitalinkomst finns det inte stora skillnader mellan populationerna med tanke på att urvalet skett utifrån att det är hyresfastigheter, fastigheternas värdeår och vart de ligger geografiskt. Dock är det fortfarande signifikanta skillnader mellan populationerna vilket kan ge upphov till skillnader i beteende.

Nivån på genomsnittsinkomsterna ligger relativt lågt eftersom alla typer av transfereringar inte finns med samt att det är utslaget på individer i alla åldrar inklusive barn.

Fastigheterna som renoverats

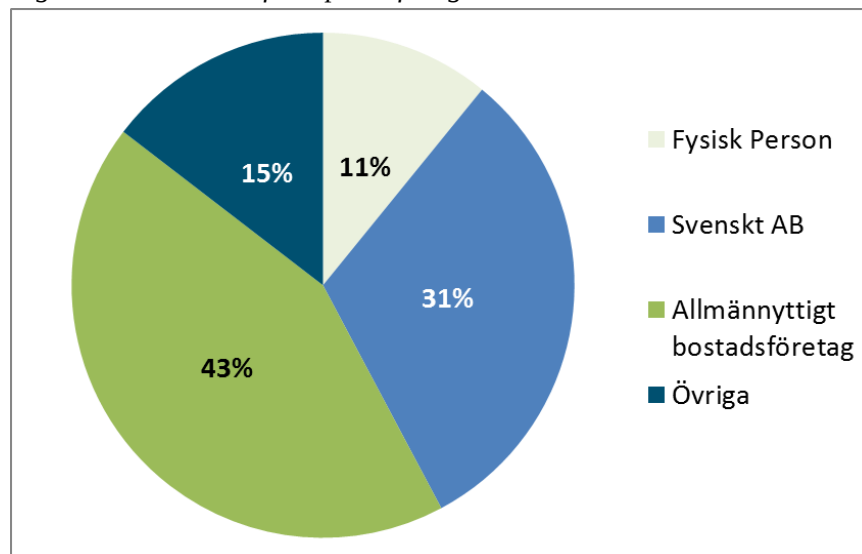
Detta avsnitt beskriver de fastigheter som renoveras och visar att andelen fastigheter med få lägenheter (tio eller mindre) utgör en liten del av de som renoveras, se tabell 2. Andelen stora fastigheter uppgår till cirka 86 procent och andelen är som väntat högre i städer, 92 procent, och lägre utanför städer, 80 procent.

Tabell 2. Antal små och stora fastigheter i termer av lägenheter

Få lägenheter	Antal	Procent
Nej	9 134	86.4
Ja	1 437	13.6
Total	10 571	100.0

Figur 1 visar juridisk form för de fastigheter som renoveras. De flesta fastigheter som renoveras ägs av allmännyttan och utgör 43 procent av alla fastigheter som renoveras. Den näst största ägarformen är svenska AB vilka utgör 31 procent. Efter det kommer en restpost som utgör 14 procent och sedan fysiska personer som utgör 11 procent. Andra ägarformer utgör en väldigt liten andel av de fastigheter som renoveras, dessa inkluderar dödsbon, staten, kommun och kyrkan.

Figur 1. Juridisk form på de fastigheter som renoverats



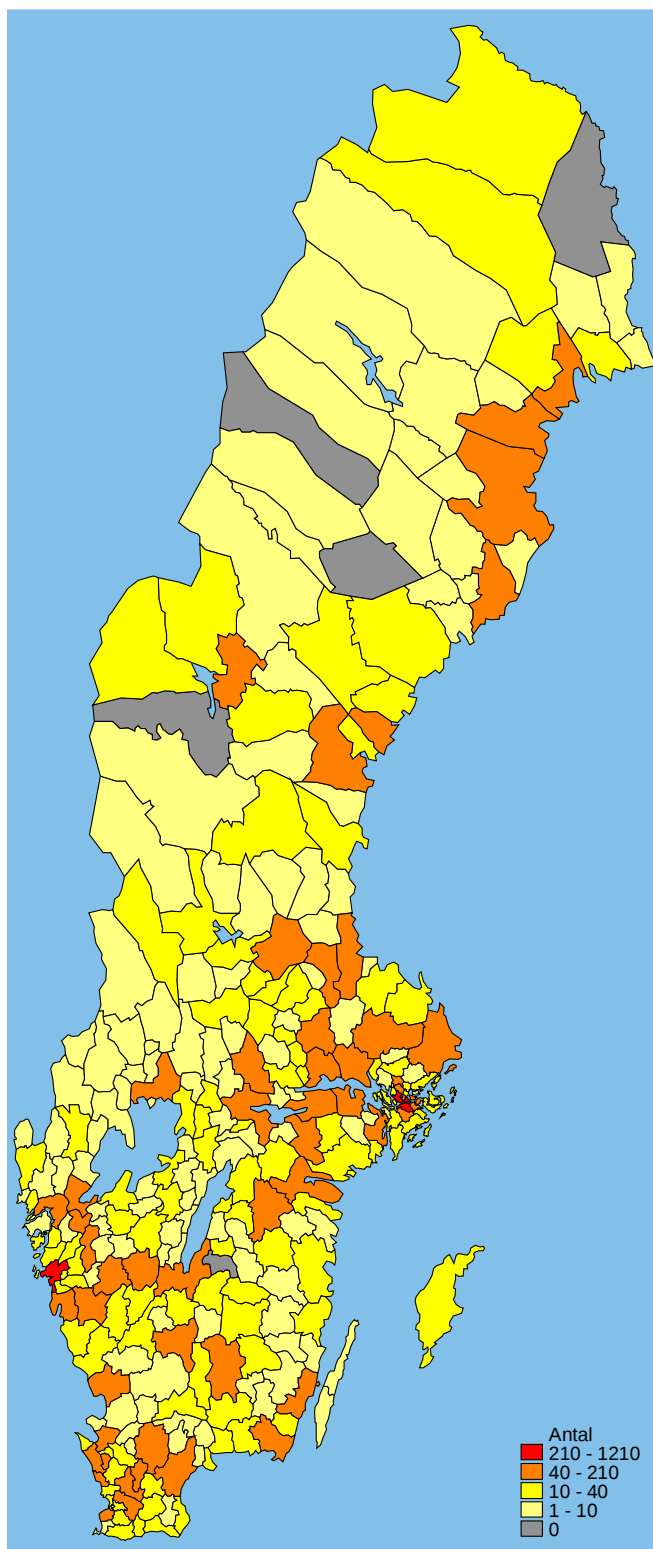
Tabell 3 visar nybyggnadsår och värdeår före och efter renovering för de fastigheter som renoveras. I genomsnitt är byggnaderna byggda 1951 med ett värdeår på 1965 före renoveringen. Efter renovering är värdeåret 1989, en skillnad på 24 år.

Tabell 3. Nybyggnadsår och värdeår för fastigheter som renoveras före och efter renovering

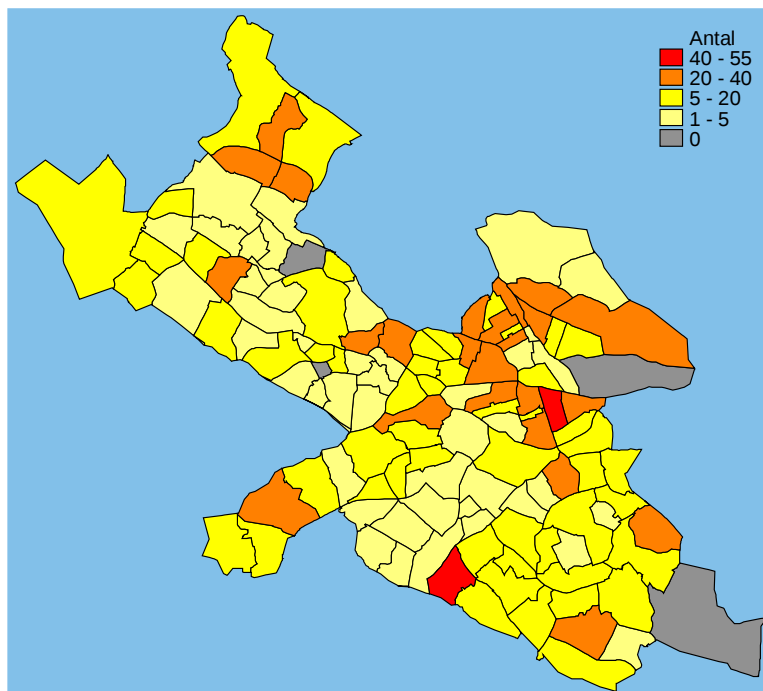
Variabel	År
Nybyggnadsår	1951.3
Värdeår	1989.1
Värdeår före renovering	1964.6

Figur 2 visar den geografiska fördelningen av omfattande renoveringar av hyresfastigheter i Sveriges kommuner 2008-2011. Figuren visar att antalet renoveringar har varit högre i större städer som väntat. Det är två kommuner som särskiljer sig med många renoveringar. Det är Stockholm och Göteborgs kommun med runt 1 200 respektive 800 renoveringar jämfört med Malmö som har tredje mest renoveringar med cirka 200 renoveringar. Som en följd av detta visas även Stockholm och Göteborgs kommun särskilt i figur 3 och 4. Figur 3 och 4 visar hur renoveringarna är fördelade över SAMS-områdena i de två kommunerna och det finns stora skillnader över antalet renoveringar vilket även beror på hur beståndet är fördelat. Dock syns även här att det finns skillnader i indelningen av SAMS-områdena där områdena är större i Stockholm jämfört med exempelvis Göteborg och Malmö.

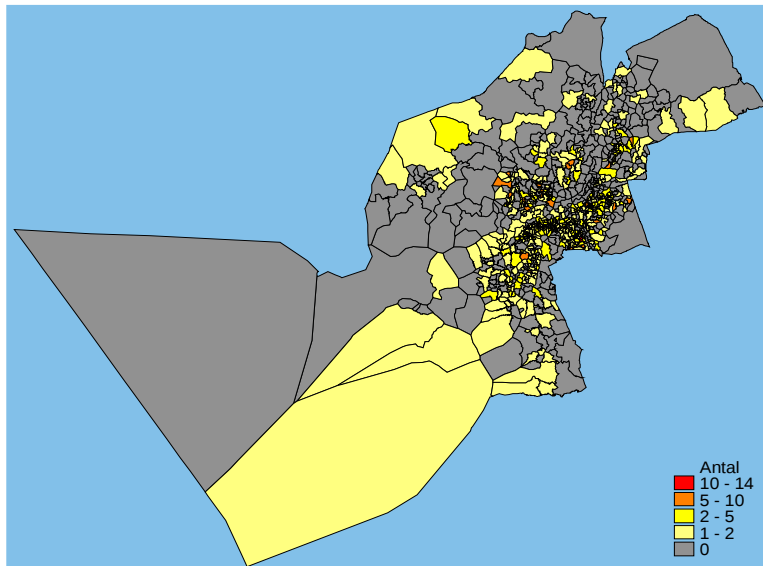
Figur 2. Antal omfattande renoveringar per kommun i Sverige 2008-2011



Figur 3. Antal omfattande renoveringar i Stockholm 2008-2011



Figur 4. Antal omfattande renoveringar i Göteborg 2008-2011



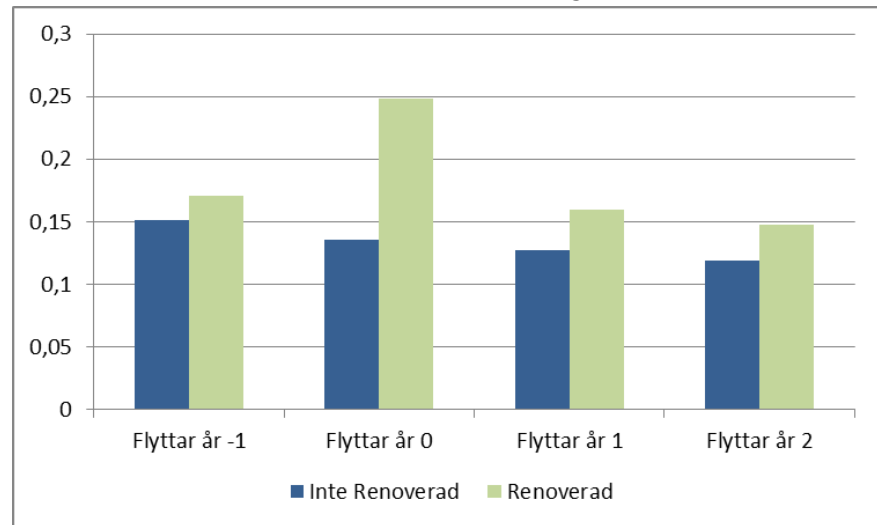
Deskriptiv statistik

Detta avsnitt går igenom den deskriptiva statistiken för hur flyttningarna från renoverade fastigheter och fastigheter som inte renoverats ser ut. Resultaten beskrivs ofta genom oddskvoter vilket ofta tolkas som ett mått på relativ risk vilken räknas ut genom att dividera sannolikheten för grupp 1 med sannolikheten för grupp 2. Detta är sant i de fall riskerna är relativt små. Oddskvoten beräknas genom en kvot av de två gruppernas odds. En oddskvot på 1 innebär således att det inte är någon skillnad mellan grupperna medan en oddskvot på 2 innebär att grupp 1 är dubbelt så benägna att flytta medan ett odds på 0.5 innebär att grupp 2 är dubbelt så benägen att flytta. I flera tabeller rapporteras signifikansen vilket sker med hjälp av asterisker. Inga asterisker indikerar att skillnaden mellan de två grupperna inte är statistiskt signifikant. En asterisk indikerar en att skillnaden är signifikant på 90 procentsnivån, två indikerar 95 procentsnivån och tre indikerar 99 procentsnivån.

Flyttningarna registreras, som sagt, året före renovering till två år efter. Året före renovering benämns i resultatdelen med att individen flyttar år -1. Året för renovering benämns med 0 och de följande åren således med 1 och 2.

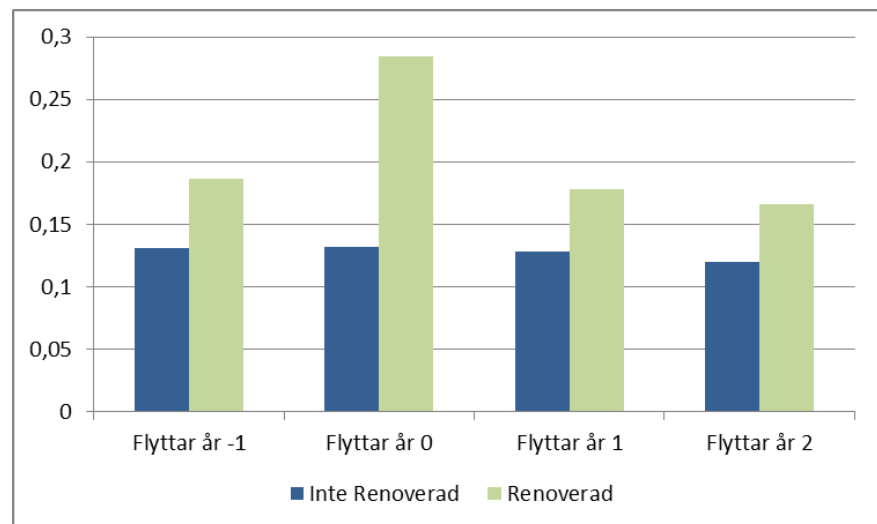
Figur 5 visar att andelen som flyttar generellt ligger högre i de fastigheter som renoveras. Detta kan bero på att det antingen är det någon typ av selektion in i dessa fastigheter och/eller finns det en flyttningseffekt redan före renoveringen ägt rum. Skillnaden mellan andelen som flyttar från renoverade fastigheter och fastigheter som inte renoveras är signifikant för alla år. Andelen som flyttar före renovering ligger runt 15 procent med lite fler från fastigheter som ska renoveras. Året för renovering ligger flyttningarna lite lägre bland kontrollpopulationen medan flyttningarna från renoverade fastigheter stiger till 25 procent. Flyttningarna går sedan ned åren efter till runt 12-13 procent för kontrollgruppen medan de ligger runt 15 procent för de fastigheter som renoverats.

Figur 5. Andel som flyttar i fastigheter som renoveras och de som inte renoveras åren runt renoveringen



Figur 6 visar andelen som flyttar bland de individer som klassificerats som utsatta. Mönstret är liknande det som för alla individer men nivåerna på flyttningarna ligger på en högre nivå. Andelen som flyttar från renoverade fastigheter är signifikant högre för alla åren. Andelen utsatta som flyttar i kontrollgruppen ligger lite lägre jämfört med andelen som flyttar i hela kontrollgruppen. Andelen utsatta som flyttar från experimentgruppen ligger högre jämfört med andelen som flyttar i hela experimentgruppen.

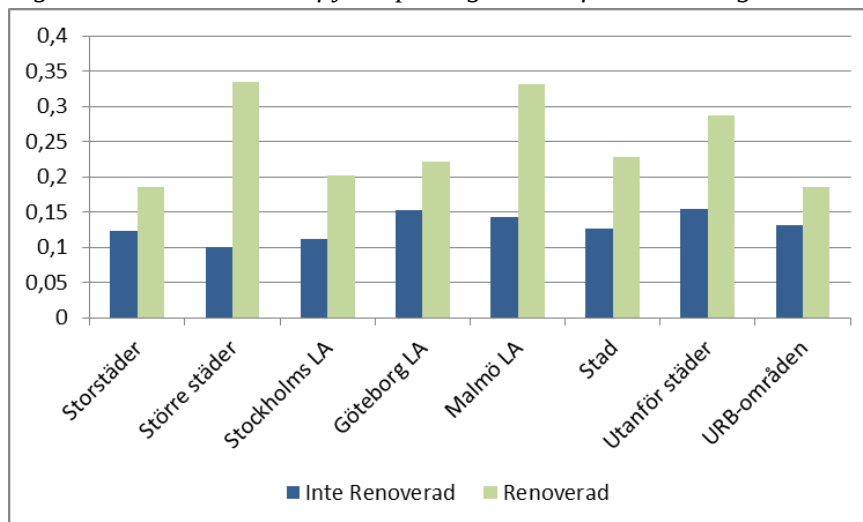
Figur 6. Andel ekonomiskt utsatta som flyttar i fastigheter som renoveras och de som inte renoveras



Figur 7 visar att det även finns geografiska skillnader mellan skillnaden i andelen som flyttar från kontrollgruppen och experimentgruppen. Storstäder inkluderar Stockholm, Göteborg och Malmö kommun och visar att det är relativt liten skillnad mellan de fastigheter som renoveras

och de som inte renoveras. Andelen som flyttar i storstäderna är ca 12 procent för de i kontrollgruppen och 18 procent för experimentgruppen. Skillnaden är 0.06 vilket ger en oddskvot för att de i renoverade fastigheter ska flytta på ca 1.6, alltså 1.6 gånger högre sannolikhet för flytt. Det motsvarande måttet på relativ risk är 1.5, alltså 50 procent högre risk att flytta.

Figur 7. Andelen som flyttar per region året för renovering



Större städer inkluderar ca 30 kommuner med de största städerna och andelen som flyttar visar att det är relativt låg rörlighet bland de fastigheter som inte renoveras, ca 10 procent flyttar. Andelen som flyttar bland de renoverade fastigheterna är dock hög och visar att ca 34 procent flyttar. Detta skulle innebära odds på 4.5 vilket innebär 4.5 gånger mer troligt att individen flyttar från en fastighet som är renoverad än en som inte är renoverad. Stockholms lokala arbetsmarknad (LA) omfattar 36 kommuner runt Stockholm, bland annat Uppsala. Andelen som flyttar är relativt låg jämfört med de andra storstädernas LA. Oddskvoten för att flytta från en fastighet som renoveras är cirka 2.

Göteborgs LA omfattar 19 kommuner och har en högre andel som flyttar i de fastigheter som inte renoveras jämfört med Stockholms LA medan oddskvoten är 1.6 att individer flyttar från en fastighet som renoveras. Malmö LA omfattar 28 kommuner och har relativt hög oddskvot för att flytta från en fastighet som renoveras, 2.9. Stad inkluderar kategorierna storstäder och större städer och oddskvoten för att flytta är 2. Jämfört med de individer som inte ingår i kategorin stad är andelen som flyttar högre. Oddskvoten för att de som bor i fastigheter som renoveras är 2.2 vilket är lite högre än kategorin stad. Den sista kategorin URB-områden⁸ har en oddskvot på 1.5 vilket indikerar mindre effekter i utvecklingsområden jämfört med andra områden i städer.

Sammantaget har ovanstående tabeller gett indikation på att det finns skillnader i flyttningar mellan de som bor i fastigheter som inte renoveras och de som bor i fastigheter som renoveras. Dock visar översikten i de

⁸ Se bilaga 2 för mer information om URB-områden

två populationernas medelvärden att det finns vissa skillnader mellan dem vilket kan bidra till skillnaden i andelen som flyttar. För att ta hänsyn till detta görs regressionsanalyser för att kontrollera för de skillnader som finns. Ett annat problem som kan finnas är att de som bor i en fastighet som renoveras kan vara en selekterad grupp. Problemet kan främst antas gälla små fastigheter där fastighetsägaren skjuter upp renoveringen av sin fastighet tills att den nuvarande hyresgästen flyttar. Detta skulle innebära att selektionen in i gruppen beror på att de flyttar och inte på grund av att fastigheten renoveras. Resultaten visar dock inte på några sådana tendenser. En annan aspekt är att det är omöjligt att urskilja evakueringar från fastigheter med få lägenheter, exempelvis om det är en lägenhet går det inte att säga om flyttningen beror på evakuering eller inte. Dessa eventuella problem är mindre i större fastigheter.

Resultat

Detta avsnitt tar upp resultaten från de regressioner som har gjorts för att skatta oddskvoterna för att flytta till följd av renoveringar. I avsnittet rapporteras estimaten som rör renoveringarna, förutom i den första modellen då alla estimat finns med. I fallet med skattningar för utsatta finns således estimatet för renovering, utsatta samt en interaktionsterm mellan de två. Interaktionstermen visar den effekt som är hänförlig till att vara utsatt och att det genomförs en renovering. De kompletta skattningarna finns i bilaga 3.

Tabell 4 visar oddskvoterna för att flytta de olika åren kring en renovering för de fall där en renovering genomförts jämfört med kontrollgruppen. Den första variabeln indikerar att en omfattande renovering ägt rum och oddskvoten visar att de som bor i fastigheter där omfattande renoveringar äger rum är mer benägna att flytta jämfört med fastigheter som inte renoveras. Före renoveringen är oddskvoten 1.06 vilket innebär att sannolikheten att en individ flyttar är 1.06 gånger högre för de som bor i en fastighet som ska renoveras. Denna oddskvot är något lägre jämfört med oddskvoten i det fall det inte fanns några kontrollvariabler. Att flyttningarna startar före renoveringen kan bero på att det råder någon typ av selektion in i denna typ av bostäder men det kan även bero på att flyttningar börjar när individerna vet om att en renovering ska genomföras eller att det är en renovering som sträcker sig över längre tid. Detta är ett välkänt fenomen mer känt som "Ashenfelters dip".

Året för renovering är oddskvoten 1.8, alltså 1.8 gånger så troligt att en individ i en renoverad fastighet flyttar jämfört med en individ i en fastighet som inte renoveras vilket är en relativt hög överrisk för att flytta. Ett och två år efter renoveringen fortsätter oddskvoten att ligga över ett, 1.2 och 1.1, vilket visar att flyttningarna fortsätter ligga högre även efter renovering men mer i nivå med flyttningarna före.

Den fortsatt högre sannolikheten att flytta efter renovering kan bero på olika faktorer. Detta kan vara en följd av sekundär migration eller att man fortsätter flytta ut från fastigheten. Sekundärmigrationen är förväntad eftersom det är mer sannolikt att en individ som nyligen flyttat, flyttar igen. Detta är tills viss del en följd av att individer ackumulerar

platsspecifikt kapital vilket byggs upp med tiden på en plats. Dock borde inte denna ökade risk skilja sig från kontrollgruppen. En närmare undersökning av den sekundära migrationen visar att individer som flyttat från en renoverad fastighet är cirka 1.2 gånger så sannolik att flytta igen jämfört med de som flyttat från fastigheter som inte renoverats. Detta indikerar att det kan rör sig om selektion eller att flyttningarna till följd av renoveringarna leder till en fortsatt högre rörlighet. Sett till storleken på fastigheten i form av antalet lägenheter på fastigheten finns det inga större skillnader om man ser till större fastigheter medan små fastigheter inte indikerar någon förhöjd flyttning, snarare tvärtom. Resultaten testas även genom att använda en matchningsmodell som är bättre på att hantera selektion. Även denna modell ger liknande oddskvoter även om de ligger lite högre före och året för renovering och lite lägre åren efter.

Tabell 4. Logistisk regression över oddsen att flytta

Variabel	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
Omfattande renovering	1.056***	1.791***	1.176***	1.146***
Manligt kön	0.947***	0.964***	0.994	0.996
Ålder	0.951***	0.952***	0.953***	0.954***
Över 65	1.296***	1.435***	1.217***	1.262***
EU27	1.029	0.864***	0.919***	0.888***
Norden	1.027	0.995	1.000	0.998
Övriga	1.062***	0.927***	0.992	0.954***
Sammanboende	0.920***	1.042***	0.888***	0.840***
Eftergymnasial <3	1.282***	1.239***	1.207***	1.154***
Eftergymnasial >3	1.442***	1.295***	1.178***	1.083***
Gymnasial	1.100***	1.072***	1.052***	1.022
Barnfamilj	0.774***	0.864***	0.883***	0.944***
Inkomst	1.154***	1.152***	1.099***	1.063***
Familjen inkomst	0.844***	0.840***	0.889***	0.927***
Har jobb	1.167***	1.265***	1.289***	1.321***
Ekonomiskt utsatt	0.822***	1.081***	1.147***	1.177***
Göteborgs LA	0.963**	0.916***	0.926***	0.932***
Malmös LA	0.913***	0.961**	0.957**	0.969
Stockholms LA	0.727***	0.739***	0.741***	0.755***
Storstad	0.850***	0.850***	0.894***	0.888***
URB-område	1.001	1.114***	1.020	1.013
Större Stad	0.922**	0.961	0.979	0.885**
Evakuerar värderingsenheten	1.427***	8.101***	1.519***	1.615***
Antal	362,964	362,964	359,040	270,471
Tidsfixa effekter	X	X	X	X

Resterande variabler är kontrollvariabler och har mer eller mindre de förväntade värdena.

- Flyttningarna minskar med ålder vilket är i linje med att platsspecifikt kapital byggs upp med tiden vilket tillsammans med andra faktorer som exempelvis familjebildande ökar kostnaderna för att flytta
- De som är över 65 har högre rörlighet vilket tyder på en viss anpassning av boendet
- Sammanboende har lägre rörlighet före och efter renovering men högre året för renovering. Vilket hänger samman med högre kostnader för att flytta men tyder samtidigt på bättre förutsättningar för att anpassa sitt boende vid behov
- Hög utbildning ger högre rörlighet vilket är förväntat
- Att ingå i en barnfamilj minskar rörligheten vilket hänger ihop med ökade kostnader för att flytta
- Sannolikheten för att flytta ökar med den individuella inkomsten medan den minskar med familjeinkomst. Den individuella inkomsten speglar större möjligheter för individer att ändra sitt boende vid behov samtidigt som kostnaden för att flytta är relativt liten. Medan familjens inkomst reflekterar större möjligheter till flytt. Men familjer har även större kostnader för att flytta helt enkelt för att de är fler.
- Att ha arbetsinkomst ökar sannolikheten för att flytta vilket indikerar större möjligheter till att flytta samt större attraktivitet på arbetsmarknaden vilket kan leda till flyttningar. Kan även vara en följd av att en arbetsinkomst i högre grad leder till ett ägt boende
- Att vara ekonomiskt utsatt minskar sannolikheten för en flytt före renoveringen men är högre året för och efter renovering. Vilket indikerar att de har begränsade möjligheter samtidigt som de är priskänsliga med tanke på deras boendekostnad vilken sannolikt ökar efter en renovering
- Rörligheten är lägre i urbana områden förutom i viss mån URB-områdena. Den lägre rörligheten i de urbana områdena kan bero på agglomerationseffekter som uppstår i städer samt att det finns bättre lokalt utbud av kultur, nöje och andra s.k. nyttigheter. Samtidigt är utbudet av bostäder mer begränsat.

Tabell 5 visar oddskvoterna för de variabler som är mest intressanta i just den regressionen från sju regressioner med olika specifikationer. Kontrollvariablerna i stort sett är samma som från ovanstående tabell. Oddskvoterna har gått igenom ovan och används här för jämförelse.

För att tolka regressionerna med interaktioner, estimerade från regression 2-5, kan det vara bra att gå igenom vilka estimerade som passar på vilken grupp. Figuren nedan visas hur estimerade för gruppen utsatta tolkas.

Figur 8. Tolkning av estimerade för den andra modellen i tabell 5

		Utsatt	
		Ja	Nej
Renoverad	Ja	Produkt	Omfattande renovering
	Nej	Utsatt	

Resultaten nedan visar sammanfattningsvis att:

- Omfattande renoveringar leder till ökade flyttningar
- Ekonomiskt utsatta i fastigheter som renoveras flyttar oftare
- Regressionerna tyder på att det kan finnas vissa skillnader mellan kvinnor och män i de fastigheter som renoveras. Orsaker till skillnaderna är svårare att se
- Renoveringarnas effekt på flyttningarna är inte lika stor i storstäderna
- Barnfamiljer i flyttar oftare från fastigheter som renoveras, och då främst året för renovering. Detta indikerar att de skjuter upp flytten vilket kan bero på att det är svårt att hitta lämpligt boende eller att det är mer saker som måste göra i samband med en flytt där barn är involverade
- Oddskvoten för flyttningar är högre i fastigheter som ägs av privata fastighetsägare jämfört med sådana som ägs av allmännyttan
- Flyttningarna ligger kvar på en högre nivå efter renoveringarna. Vilket indikerar en ökad sekundärmigration eller fördröjd effekt av renoveringen kanske i form av en trappvis höjning av hyran och/eller på grund av ett lågt utbud av alternativa bostäder.

Den första regressionen är den som från ovanstående tabell och omfattar alla individer och innehåller inga interaktionsvariabler. Den andra regressionen fokuserar på de som är ekonomiskt utsatta. Första variabeln omfattande renovering har en oddskvot på 1.6 året för renovering vilket är något lägre än i den första regressionen vilket troligen beror på att variationen har fångats av den följande variabeln som är en interaktions-term. Denna variabel särskiljer alltså de från experiment-gruppen. Året före renovering är rörligheten lägre än i kontrollgruppen om man bortser från de utsatta. Efter renovering är oddskvoterna liknande de i första regressionen vilket även syns i interaktionsvariabeln som inte är signifikant åren efter renovering. Interaktionsvariabeln visar effekten av kombinationen av att bo i en fastighet som renoveras och att vara utsatt. Den visar att rörligheten före renovering är högre bland de utsatta i

experimentgruppen och att den är fortsatt hög året för renovering. Detta kan indikera att denna grupp är mer priskänsliga vilket tidigare berörts.

Tabell 5. *Oddsquoter från logistiska regressioner med olika specifikationer*

Variabel	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
1. Omfattande renovering	1.056***	1.791***	1.176***	1.146***
2. Omfattande renovering	0.958**	1.621***	1.171***	1.134***
2. Renoverad*Utsatt	1.340***	1.338***	1.013	1.035
2. Ekonomiskt utsatt	0.798***	1.044***	1.145***	1.171***
Produkt	1.024	2.264	1.358	1.374
3. Omfattande renovering	1.097***	1.824***	1.154***	1.196***
3. Renoverad*Manligt kön	0.926***	0.964	1.039	0.917***
3. Manligt kön	0.955***	0.969***	0.989	1.011
Produkt	0.970	1.704	1.186	1.109
4. Omfattande renovering	1.153***	2.020***	1.223***	1.206***
4. Renoverad*Storstad	0.755***	0.682***	0.883***	0.840***
4. Storstad	0.879***	0.899***	0.908***	0.914***
Produkt	0.765	1.238	0.981	0.926
5. Omfattande renovering	1.232***	1.681***	1.197***	1.180***
5. Renoverad*Barnfamilj	0.628***	1.184***	0.953	0.924**
5. Barnfamilj	0.817***	0.842***	0.889***	0.957***
Produkt	0.632	1.676	1.014	1.043
6. Omfattande renovering i allmännyttan	1.042**	1.614***	1.161***	1.116***
7. Omfattande renovering i fastigheter ägda av svenskt AB	1.067***	1.985***	1.189***	1.177***

Till denna effekt kan sedan även den tredje variabeln ekonomiskt utsatt läggas. Denna variabel visar effekten på flyttningarna från att vara utsatt. Den visar att rörligheten är lägre före renoveringen bland de utsatta men blir sedan högre året för och efter renovering. Den sista raden för den andra regressionen visar den sammanlagda effekten på flyttningar av att vara utsatt och att bo i en fastighet som renoveras. Den visar att det före renoveringen inte finns någon skillnad i flyttningarna totalt men interaktionsvariabeln visar att utsatta i de fastigheter som renoveras har en ökad rörlighet. Året för renovering är det en total effekt på flyttningarna på 2.3 vilket är en relativt hög oddsquot för att sedan minska till 1,4 åren efter renovering. Denna rörlighet verkar dock inte vara en följd av kombinationen av renovering och att vara utsatt utan till följd av de enskilda variablerna

Eftersom definitionen av utsatt bygger på inkomst går det även att använda en interaktion av inkomst och renovering vilken även ger liknande resultat, att sannolikheten att flytta minskar med inkomst. Men att det krävs en väldigt hög inkomst för att sannolikheten att flytta inte ska vara större jämfört med kontrollgruppen.

Den tredje regressionen visar effekten av att vara av manligt kön jämfört med kvinnligt. Oddskvoterna för den första variabeln ligger ungefär som i den första regressionen förutom i året före renovering då interaktionsvariabeln fångar en del av variationen och visar att det före renoveringen finns skillnader i flyttningarna mellan kvinnor och män i de renoverade fastigheterna där män har relativt låg rörlighet i de fastigheter som ska renoveras. Den tredje variabeln visar att män har lägre rörlighet rent generellt året före och året för renovering. Den totala effekten av att vara man och bo i en fastighet som renoveras ligger rätt nära den första regressionens estimat åren före och efter renovering. Dock indikerar interaktionsvariabeln vissa skillnader i flyttningar före och två år efter renovering. En orsak skulle kunna vara att kvinnor reagerar snabbare med att anpassa sin boendekostnad och därför flyttar från en fastighet redan innan en renovering. En annan orsak som hänger samman med den tidigare skulle kunna vara att kvinnor är mer priskänsliga och då främst ensamstående mammor. Dock verkar det inte finnas någon skillnad året för renovering vilket till viss del talar emot den andra orsaken.

Den fjärde regressionen ser till skillnader mellan att bo i en storstad jämfört med att inte göra det. Den första variabeln ligger generellt högre än i den första regressionen vilket beror på att renoveringens effekt på flyttningar är större utanför storstäderna. Skillnaden fångas istället upp av interaktionsvariabeln vilken visar att rörligheten blir lägre för dem som bor i storstäder där fastigheten renoveras. Detta är till viss del väntat eftersom det är ett lägre utbud vilket gör att individerna har svårare att flytta även om boendekostnaden blir eller förväntas bli högre än vad man vill betala för sitt boende. Dock finns det en annan effekt som man skulle kunna vänta sig och det är att det finns större incitament att höja hyrorna i storstäderna eftersom det finns en efterfrågan på bostäder där som även omfattar dyrare boende. Om det skulle finnas en sådan effekt överskuggas den ändå av den första effekten eller någon annan okänd faktor. Den totala effekten visar att flyttningarna i storstäderna bland fastigheter som renoveras är lägre före renovering men är högre året för renovering. Oddskvoten före renovering är 0.8 och året för renovering är oddskvoten 1.2 för att sedan minska till 1 ett år efter och 0.9 två år efter.

Den femte regressionen visar effekten för en barnfamilj på sannolikheten att flytta i samband med en renovering. Den första variabelns estimat skiljer sig lite från den första regressionens estimat vilket som tidigare beror på interaktionsvariabeln. Den visar att rörligheten bland de barnfamiljer som bor i fastigheter som ska renoveras är lägre året före renovering. En oddskvot på 0.6 innebär att de är 1.7 gånger mindre benägna att flytta. Året för renoveringen är dock sannolikheten att flytta högre med en oddskvot på 1.2, alltså 1.2 mer sannolika att flytta för att sedan gå ner till strax under ett. Detta indikerar att barnfamiljer påverkas i högre utsträckning av renoveringar och då under året för renovering. I detta fall ser man ingen högre effekt året före

renovering som man kan se i fallet med utsatta. Om detta beror på att barnfamiljers flyttningar i samband med en renovering skjuts upp mer än för andra grupper vilket gör att flyttningarna hamnar i samband med själva renoveringen eller om det finns någon annan faktor är svårt att säga. Dock kan man säga att det finns en klart högre effekt bland barnfamiljer i fastigheter som renoveras. Den totala effekten är 0.6 året före renovering för att sedan öka till 1.7 för att sedan gå ner till 1 åren efter renovering. Detta visar på att det sker en ändring i nivån för barnfamiljerna i de fastigheter som renoverats.

Den sjätte regressionen är en begränsad regression för de allmännyttiga fastigheter som renoveras relativt kontrollgruppen. Oddskvoterna ligger över ett vilket visar att det finns en ökad rörlighet bland dessa fastigheter till följd av renoveringar, dock är de lite lägre än estimaten i den första regressionen. Oddskvoten före renoveringen är strax över ett. Året för renovering är oddskvoten 1.6 för att sedan gå ner till 1.2 ett år efter och 1.1 två år efter.

Den sjunde regressionen visar fastigheter som är ägda av privata fastighetssägare. Estimaten visar att det före renoveringen finns en något högre sannolikhet för att flytta jämfört med kontrollgruppen medan det året för renovering är en högre effekt med en oddskvot på 2 för att sedan minska till 1.2. Vad skillnaderna mellan privata fastighetsägare och allmännyttan beror på är svårare att säga. Det kan exempelvis bero på skillnader i hur man hanterar renoveringar. Tillgången till evakueringslägenheter där allmännyttan kan antas ha bättre tillgång till evakueringslägenheter och då främst evakueringslägenheter i närheten vilket skulle innebära att dessa flyttningar inte skulle registreras i dessa data. En annan orsak skulle kunna vara skillnader i hur storleken på fastigheten påverkar. Allmännyttan har i genomsnitt 98 lägenheter på de fastigheter som renoverats medan svenska AB har 58 lägenheter i genomsnitt vilket även det skulle kunna påverka skillnaden.

Före och efter renovering

Detta avsnitt avser visa hur flytten påverkar individens omgivning och individuella inkomstutveckling beroende på om de flyttar eller bor i en fastighet som renoveras eller inte och även uppdelat på vissa grupper. Utfallen redovisas här tillsammans med utfallen för de som inte flyttar från samma fastigheter. Detta så jämförelser lättare kan göras dels mellan de som flyttar men även de som inte flyttar från de fastigheter som antingen renoveras (R) eller inte renoveras (ER). Huruvida skillnaden mellan kontrollgruppen och experimentgruppen är betydande indikeras av signifikansen som också redovisas.

Resultaten nedan visar sammanfattningsvis att:

- de som flyttar från renoverade fastigheter hamnar i regioner med sämre utveckling i termer av lägre inkomst och behörighet till gymnasiet
- estimaten tyder på ökande regionala skillnader, residualisering och filtrering till följd av renoveringarna

- de som flyttar från renoverade fastigheter har en stor variation i ekonomiskt utfall där vissa får stora ökningar i arbetsinkomst och vissa får ökning av bidrag
- bidragen har dämpande effekter på flyttningarna då de ökande boendekostnaderna till viss del bekostas genom ökade transfereringar
- bidragen har även en roll för de som flyttar då de verkar flytta mot boende med högre boendekostnader
- storleken på ökningen i det ekonomiska biståndet och mönstret i bostadsbidraget stämmer väl med resultaten i Uppsala kommuns undersökning av hur hyreshöjningar vid renoveringar påverkar
- i vissa fall ökar arbetsinkomsten i samband med en flytt vid renovering vilket kan tyda på ett ökat arbetskraftsutbud eller någon underliggande variabel som vi inte kan kontrollera för. Det kan även bero på en selektion som uppstår genom att individer flyttar till ett jobb vilket leder till att fastigheten renoveras
- ekonomiskt utsatta har ett sämre utfall utom när det gäller arbetsinkomsten vilket till viss del är ett resultat av definitionen av ekonomiskt utsatta
- barnfamiljer har liknande utveckling som genomsnittet även om nivåerna på bidragen ligger på en något högre nivå.

Tabell 6 visar hur området kring de individer som flyttar förändras och förändringen i individens arbetsinkomst, bostadsbidrag, ekonomiskt bistånd och inkomst. Även förändringen i familjeinkomst redovisas. De regionala faktorer som redovisas är hur den regionala (SAMS-nivå) inkomstnivån ändras och hur andelen som går ur grundskolan med fullständiga betyg förändras (procentenheter). Förändringen beräknas som skillnaden ett år efter renoveringen och ett år före. Tabellen innehåller genomsnitt och kontrolleras inte för andra skillnader mellan individerna.

Den första delen av tabellen visar utvecklingen för de som flyttar och den andra visar utvecklingen för de som bor kvar i SAMS-området.

Den första variabeln är på individuell nivå och är förändringar i arbetsinkomst. Den visar att de som flyttar från renoverade fastigheter har en högre löneutveckling jämfört med de som flyttar från kontrollgruppen. Förändringen är även högre än för de som bor kvar vilka också har en högre utveckling jämfört med kontrollgruppen. Att individerna som flyttar har en bättre utveckling är väntat, dock är det oväntat att de som flyttar från renoverade fastigheter har en bättre löneutveckling. Dock kan det bero på skillnader mellan grupperna. Exempelvis har de i experimentgruppen i genomsnitt högre utbildning. Det kan även bero på någon typ av selektion.

Tabell 6. *Förändring av område och på individuell nivå för de som flyttar från renoverade (R) och ej renoverade fastigheter (ER) och de som inte flyttar (medelvärde)*

	Flyttar			Bor kvar		
	ER	R	Sig.	ER	R	Sig.
Förändring i arbetsinkomst (Δlön)	23 603	29 856	***	8 097	10 185	***
Förändring i bostadsbidrag (Δbost)	224	2 749	***	-515	738	***
Förändring i ekonomiskt bistånd (Δbist)	2 174	5 598	***	176	2 450	**
Förändring i inkomst (Δink)	23 381	26 989		5 416	11 304	**
Förändring i regional inkomstnivån (Δsink)	12 343	3 900	***	8 177	7 134	***
Förändring i regional behörighetsnivå (Δsbeh)	1.22	-0.14	***	1.09	-0.77	***
Förändring i familjen inkomst (Δfink)	12 665	36 485	***	8 892	32 830	***
Antal	150 393	23 180		331 933	32 907	

Den andra variabeln är utvecklingen av bostadsbidrag vilket ökar för dem som flyttar från renoverade fastigheter, signifikant större än de i kontrollgruppen. Även de som bor kvar har en högre utveckling jämfört med kontrollgruppen. Orsakerna till att de i experimentgruppen har högst ökning kan vara att bostadsbidraget kompenserar för ökningarna i boendekostnaden men att de som flyttar har den högsta ökningen kan även bero på att det är mer utsatta som flyttar vilket regressionerna ovan visar. Dock begränsas ökningarna i bostadsbidraget genom att det finns en övre gräns vilken även den kan spela in. Om de som bor i fastigheten som renoveras redan har hög ersättning får de ingen ytterligare ersättning för en eventuell höjning av boendekostnaden. Den ökningen skulle istället troligen fångas i förändringar av det ekonomiska biståndet.

Förändringen i ekonomiskt bistånd av högst för de som flyttar från fastigheter som renoveras. Signifikant högre än för de som flyttar i kontrollgruppen, men även högre än för de som bor kvar. De som bor kvar i renoverade fastigheter har en högre ökning av det ekonomiska biståndet jämfört med de i kontrollgruppen. Men ökningen skiljer sig inte mycket jämfört med de som flyttar i kontrollgruppen. En orsak till att förändringen i ekonomiskt bistånd skulle kunna vara att familjesammansättningen ändras på olika sätt vid flyttningar mellan de två populationerna. Vilket visas genom att familjer minskar med i genomsnitt 0.03 personer för de i experimentgruppen under den aktuella perioden medan den minskar med 0.12 för kontrollgruppen. Förändringen i familjesammansättning skulle även kunna påverka hur bostadsbidraget förändras för dem som flyttar.

Den fjärde variabeln är förändring av inkomsten vilket är den sammanlagda summan av arbetsinkomst, bostadsbidrag, ekonomiskt bistånd och kapitalinkomst och visar att det inte finns någon skillnad mellan de som flyttar från renoverade fastigheter och kontrollgruppen. Inkomsten ökar mer för de som bor kvar i renoverade fastigheter jämfört med de i kontrollgruppen som bor kvar.

Den femte variabeln visar förändringen i familjen inkomst vilken visar att förändringen i familjens inkomst är signifikant högre för de som flyttar från renoverade fastigheter och även de som bor kvar i dessa fastigheter jämfört med kontrollgruppen. Dock kan denna skillnad förklaras av skillnaden i familjesammansättning efter renovering för de som flyttar. För de som bor kvar kan det liksom tidigare bero på skillnader i utbildning eller någon okänd typ av selektion. I de följande skattningarna rapporteras inte denna variabel eftersom det finns stora skillnader i hur familjesammansättningen förändras beroende på i vilken population individen ingår i.

Förändringen i den inkomstnivån på SAMS-området är signifikant högre för de som flyttar från fastigheter som inte renoveras. Detta pekar på att individer som flyttar hamnar i SAMS-områden med lägre utveckling i den genomsnittliga medelinkomsten. Det kan även jämföras med den andra delen av tabellen vilket visar att utvecklingen för dem som flyttar är lägre än för dem som bor kvar för dem som bott i en fastighet som renoveras även om utvecklingen är signifikant lägre för dem som bor kvar i renoverade fastigheter jämfört med de som bor kvar i fastigheter som inte renoverats. De som flyttar från fastigheter som inte renoveras har en högre utveckling jämfört med de som bor kvar.

Behörighetsnivån till gymnasiet på SAMS-nivån följer liknande mönster. Utvecklingen är negativ för de som flyttar från renoverade fastigheter och signifikant lägre jämfört med kontrollgruppen. Utvecklingen är ännu sämre än för de som bor kvar i samma SAMS-område. Medan de som flyttar från kontrollgruppen har den högsta ökningen i behörighetsgrad i SAMS-området.

Tolkningarna av områdeseffekterna är beroende av flera olika faktorer, och då främst utvecklingen i området om individen bor kvar. Frågan är om fastigheten är stor nog att påverka områdets nivå i någon vidare omfattning. Vilket även beror på storleken på SAMS-området. Dessutom är det tveksamt om en inflyttning ändå hinner få en effekt på resultaten när det gäller behörighet till gymnasiet vilket även beror på hur många det är som verkligen byter skola. Det är dock mer intressant om man ser till utfallet bland de som flyttar.

I följande tabeller finns estimat från regressioner (OLS) med samma variabler som i föregående tabell. Tabell 7 visar estimaten för alla individer och det första estimatet visar förändringen i lön (Δ lön). Estimaten visar att de som är med om en renovering men inte flyttar sänker sin lön med 1 700 kr relativt en som bor kvar i kontrollgruppen. Estimatet är svagt signifikant och effekten är inte stor eftersom det handlar om årsinkomster. Den som flyttar höjer sin arbetsinkomst med 3 300 kr vilket är väntat eftersom en anledning till flyttningar är arbetsrelaterade. Det tredje estimatet är mer förvånande. Den visar den kombinerade effekten av att flytta och bo i en fastighet som renoveras.

Estimatet är svagt signifikant och uppgår till 2 600 kr. Den sammanlagda effekten av att bo i en fastighet som renoveras och att individen flyttar är alltså en summering av alla tre variablerna, 4 000 kr. Detta är i förhållande till en individ som inte flyttar och bor i en fastighet som inte renoveras. Även om estimaten är små bör man ha i åtanke att det finns en stor spridning i utfallen. En möjlig förklaring som hänger samman med ekonomisk teori är att individerna som flyttar från renoverade fastigheter hamnar i ett dyrare boende, vilket verkar vara fallet, vilket gör att de väljer att arbeta mer för att betala detta boende. Effekterna av detta är dock väldigt beroende på möjligheterna att anpassa sitt arbete/arbeten på det sättet.

Den andra variabeln visar hur bostadsbidraget (Δ bost) förändras. Den visar att bostadsbidraget ökar för dem som bor kvar i renoverade fastigheter jämfört med de som bor kvar i kontrollgruppen. Vilket visar att den ökade boendekostnaden till viss del betalas via bostadsbidraget. Det andra estimatet som indikerar ifall individen har flyttat är negativ vilket är väntat på grund av arbetsrelaterade flyttningar. Det tredje estimatet visar dock att de som flyttar från renoverade fastigheter får en större ökning av bostadsbidraget. Detta kan bero på att individerna flyttar till dyrare boende men även på att sammansättningen i familjen skiljer sig åt mellan de två populationerna vilket påverkar möjligheten till att få bostadsbidrag.

Att det finns ett tak i bostadsbidraget syns även i den tredje variabeln som visar förändringen i ekonomiskt bistånd (Δ bist). Det första estimatet visar att de som är med om en renovering får ett ökat ekonomiskt bistånd. Dock verkar det inte finnas någon större effekt på det ekonomiska biståndet beroende på om individen flyttar. Den sammanlagda effekten blir alltså samma som det första estimatet, 4 500 kr. Detta resultat stöder utvecklingen av det ekonomiska biståndet i Gränby och Kvarngärdet i samband med renoveringar (Sinisalo Åström, 2014).

Den fjärde variabeln är förändringar i individens totala inkomst men det finns inga signifikanta estimat. Den femte variabeln är förändringar i SAMS-områdets inkomstnivå. Det första estimatet visar att områden som renoveras får en lägre regional inkomstnivå. Detta indikerar inte någon gentrifieringseffekt även om det är en väldigt kort tidsperiod. Det är dock som tidigare sagts flera faktorer som påverkar den regionala inkomstnivån samt att bidragens dämpande effekter kan påverka vilka som flyttar. Det andra estimatet visar att individer som flyttar tenderar att flytta till områden med högre inkomstnivå vilket är förväntat. Det tredje estimatet visar att de som flyttar från renoverade fastigheter tenderar att hamna i områden med lägre inkomstnivåer. Den sammanlagda effekten för de som flyttar från renoverade områden blir alltså -5 100 kr jämfört med 4 600 för de som flyttar i kontrollgruppen. Detta indikerar att flyttningarna leder till ökade skillnader mellan områden, residualisering⁹ och filtrering.

⁹ För mer information om residualisering se exempelvis Magnusson och Turner (2008)

Tabell 7. Före och efter beskrivning för alla individer

Variabler	Δ lön	Δ bost	Δ bist	Δ ink	Δ sink	Δ sbeh
Omfattande renovering	-1 744*	955***	4 478***	1 267	-1 484***	-1.95***
Har flyttat år 1	3 213***	-495***	306	1 608	4 640***	0.45***
Reno*Flytt	2 576**	1 361***	-175	-3 365	-8 233***	0.35**
Sammanlagd effekt	4 045	1 821	4 478	-	-5 077	-1.15

Den sjätte variabeln visar utvecklingen av behörigheten (Δ sbeh) till gymnasiet. Det första estimatet visar att de som bor i områden som renoveras får en sämre utveckling oavsett om de flyttar eller inte. Det andra estimatet visar att flyttningar i sig leder till en något högre nivå på områdets behörighetsgrad. Individer flyttar rent generellt mot områden med "bättre" inkomster och behörighetsgrad medan de från renoverade områden har en sämre utveckling i området eller flyttar till ett område med lägre nivå. De som flyttar från renoverade områden verkar hamna i områden med lite högre nivå jämfört med den region vilken man flyttade från. Men nivåerna är lägre än de i kontrollgruppen.

Tabell 8 visar utvecklingen av samma variabler som i föregående tabell men för individer som klassificerats som ekonomiskt utsatta. Förändringen i lön är här större än för hela populationen vilket hänger samman med att hur ekonomiskt utsatta är definierade, de flesta har inget arbete vilket gör att utvecklingen blir stor när de får ett. Mönstret är liknande för de ekonomiskt utsatta som i föregående tabell. Dock ligger förändringarna i bostadsbidrag lite högre samt att det ekonomiska biståndet ligger lite lägre i nivå. Förändringen i arbetsinkomster, bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd slår även igenom i den sammanlagda inkomsten. Förändringen i områdets inkomstnivå följer samma mönster som ovan fast det finns ingen negativ effekt i de områden som renoverats.

Dock finns det skillnader i nivån bland de som flyttar. De ekonomiskt utsatta som flyttar hamnar i områden med lite högre inkomstnivå 1 800 kr jämfört med 4 600 kr för hela populationen. Detta kan vara en följd av att utsatta flyttar främst till följd av att de får arbete vilket innebär flyttningar över längre distanser och medför att individerna inte känner till det nya området, utan mer hamnar där det finns lediga bostäder. Det kan även bero på att det finns trösklar för att komma in i områden med högre medelinkomster. Detta kan exempelvis vara kapitalkrav vilket dessa individer inte hunnit bygga upp ännu. Förändringen i inkomstnivå för de som flyttar från renoverade fastigheter är större än för hela populationen, 10 500 kr jämfört med 5 100 kr. Vilket visar på än större effekter när det gäller utvecklingen av områden och tyder på residualisering.

Tabell 8. Före och efter beskrivning av individer som klassificerats som ekonomiskt utsatta

Variabler	Δlön	Δbost	Δbist	Δink	Δsink	Δsbeh
Omfattande renovering	8 724***	1 582***	3 734***	13 485***	-415	-1.80***
Har flyttat år 1	16 085***	-600***	63	21 802***	1 847***	-0.25**
Reno*Flytt	-25	1 596***	1 884	-6 459***	-12 361***	0.15
Sammanlagd effekt	24 809	2 578	3 734	28 828	-10 514	-2.05

Förändringen i behörighetsnivå är liknande den som för hela populationen men det andra estimatet för flyttningar visar är de som är ekonomiskt utsatta flyttar mot regioner med lägre behörighetsgrad. De ekonomiskt utsatta som flyttar från områden som renoveras får alltså en total förändring av den regionala behörighetsnivån på -2.05 procentenheter jämfört med -1.15 när hela populationen tas med.

Tabell 9 visar utvecklingen för de som ingår i en barnfamilj. Estimatet för förändringen i lön visar som väntat att utvecklingen är positiv för de som flyttar. Förändringen i bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd följer samma mönster som tidigare även om nivån bland de som flyttar från renoverade fastigheter är något högre. Utvecklingen i SAMS-området följer även det samma mönster med flyttningar mot områden som har högre inkomstnivå medan renoveringar och kombinationen mellan renovering och flyttning sänker den inkomstnivån. Även behörighetsnivån följer samma mönster som för hela populationen där de från renoverade områden har en negativ utveckling oavsett om de bor kvar eller flyttar.

Tabell 9. Före och efter beskrivning av individer som ingår i en barnfamilj

Variabler	Δlön	Δbost	Δbist	Δink	Δsink	Δsbeh
Omfattande renovering	-1 866	1 023***	5 386***	13 788	-2 668***	-2.01***
Har flyttat år 1	3 395***	-938***	461	4 079***	4 735***	0.45**
Reno*Flytt	-1 667	2 319***	-3 066	-14 261	-9 281***	-0.09
Sammanlagd	3 395	2 404	5 386	4 079	-7 214	-1.7

Tabell 10 visar utvecklingen i de tre storstäderna. Den visar att arbetsinkomsten ökar vid flyttningar och även för de som flyttar vid en renovering vilka har en än högre höjning av arbetsinkomsten. Förändringen i SAMS-området följer även det samma mönster även om de som flyttar i samband med renovering flyttar till en region med lägre behörighetsnivå men inte lika låg som utvecklingen i det område från vilket de flyttar.

Tabell 10. Före och efter beskrivning av individer i någon av storstäderna

Variabler	Δ lön	Δ bost	Δ bist	Δ ink	Δ sink	Δ sbeh
Omfattande renovering	-534	1 267**	5 519***	-3 227	-5 632***	-3.60***
Har flyttat år 1	3 106***	812***	2 154**	3 293	9 864***	0.18*
Reno*Flytt	5 044*	508	2 806	5 393	-6 280***	2.57***
Sammanlagd effekt	8 150	2 079	7 673	-	-2 048	-0.85

Figur 11 visar utvecklingen utanför de tre storstäderna. Den visar att de som flyttar höjer sin arbetsinkomst som tidigare och än mer för dem som flyttar från fastigheter som renoveras även om det är svagt signifikant. Den totala effekten av de som flyttar från fastigheter som renoveras är således positiv. Även här följer bostadsbidragen och det ekonomiska biståndet samma mönster som tidigare. Här finns det dock en del skillnader när det gäller utvecklingen av området kring individen. Områden som renoveras visar på svagt ökande inkomstnivåer vilket skulle tyda på gentrifieringseffekter. Dock är det som tidigare flera faktorer som kan påverka. De som flyttar hamnar i ett område med högre inkomstnivå medan flyttningar i samband med renovering går mot områden med lägre inkomstnivå. Förändringen i behörighetsnivå ökar med flyttningar och minskar med renoveringar och flyttningar i samband med renoveringar.

Tabell 11. Före och efter beskrivning av individer utanför storstäderna

Variabler	Δ lön	Δ bost	Δ bist	Δ ink	Δ sink	Δ sbeh
Omfattande renovering	-2 388**	980***	4 429***	3 860	1 055***	-0.73***
Har flyttat år 1	3 332***	-949***	-436	1 022	2 742***	0.52***
Reno*Flytt	1 901	1 409***	-1 308	-7 667	-9 966***	-1.16***
Sammanlagd effekt	944	1 440	4 429	-	-6 169	-1.37

Tabell 12 visar utvecklingen för de som bor utanför de större städerna, detta innebär utvecklingen för dem som inte bor i någon av de ca 30 största städerna. Den visar att utvecklingen i arbetsinkomst är negativ i samband med en renovering men positiv vid en flytt. Den sammanlagda effekten av en flytt vid renovering är således svagt positiv eller noll. Utvecklingen av bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd följer samma mönster som tidigare. Förändringen i SAMS-områdets inkomstnivå visar även här på viss gentrifiering även om estimaten liksom tidigare ska tolkas med försiktighet. De som flyttar hamnar i områden med högre inkomstnivå medan de som flyttar i samband med en renovering flyttar mot områden med lägre inkomstnivå. Förändringen i behörighetsnivå är negativ för de som bor i ett område som renoverats medan de som flyttar

gör det mot områden med högre nivå. Flyttningar i samband med renoveringar verkar dock gå mot områden med lägre nivåer.

Tabell 12. Före och efter beskrivning av individer utanför större städer

Variabler	Δ lön	Δ bost	Δ bist	Δ ink	Δ sink	Δ sbeh
Omfattande renovering	-3 126***	1 002***	4 427***	3 732	932***	-1.02***
Har flyttat år 1	3 411***	-963***	-493	1 300	3 467***	0.61***
Reno*Flytt	1 994	1 437***	-1 443	-7 654	-10 146***	-0.88***
Sammanlagd effekt	285	1 476	4 427	-	-5 747	-1.29

Tabell 13 visar hur stor andel som får jobb efter dem flyttat om det är en renoverad fastighet eller inte. Denna visar att det är en högre andel som får jobb bland de som flyttar från fastigheter som inte renoveras. Detta är väntat eftersom flyttningarna borde vara arbetsrelaterade i lägre grad när det gäller flyttningar från renoverade fastigheter. En regression visar att den stora orsaken till att andelen som får jobb är lägre i renoverade lägenheter är hänförlig till renoveringen. Orsaker till detta kan vara att individerna till större del flyttar av andra anledningar.

Tabell 13. Hur många får arbetsinkomst efter flytt (procent)

Renoverad	Får jobb efter flytt?	
	Ja	Nej
Ja	7.4	92.6
Nej	12.9	87.1

Tabell 14 visar hur långt olika grupper flyttar beroende på om de flyttar från en renoverad fastighet eller om de flyttar från en som inte renoverats. Tabellen visar att de som flyttar från renoverade fastigheter i genomsnitt flyttar längre distans jämfört med de som flyttar från andra fastigheter. Den visar även att de som är utsatta flyttar längre vilket kan förklaras med att definitionen gör att de i högre utsträckning får jobb och dessa flyttningar är i regel längre än många andra typer av flyttningar. Tabellen visar också att barnfamiljer flyttar kortare distanser vilket är väntat eftersom de har ett större socialt kapital knutet till området och därmed större kostnader för att flytta längre. Tabellen visar också att medianen för alla fallen är liten vilket innebär att huvudelen av flyttningarna sker över korta distanser. Medianen ligger kring 4-7 km i alla fallen vilket visar att minst hälften av individerna flyttar kortare än denna distans.

Tabell 14. Hur långt individerna flyttar om fastigheten renoverats (R) eller inte (ER) i genomsnitt (M) och median (Me)

	Alla				Ekonomiskt utsatta				Barnfamiljer			
	ER		R		ER		R		ER		R	
	M	Me	M	Me	M	Me	M	Me	M	Me	M	Me
Hur långt individen flyttar (km)	49.5	5.1	57.1	5.2	61.5	6.0	77.0	6.9	39.4	4.3	48.4	4.6
Antal	148 712		21 281		57 576		7 679		64 720		8 473	

Figur 1 i bilaga 3 visar hur flyttnettot från renoverade fastigheter fördelas över rikets kommuner. Jämfört med figur 2 i bilaga 3 som visar hur de i kontrollgruppen flyttar vilket visar att det finns vissa skillnader även på kommunnivå. Utifrån antalet renoveringar samt att SAMS-områdena i Stockholm passar bättre för en visuell inspektion finns nettoflyttningarna för Stockholms SAMS-områden bland de som flyttar från renoverade fastigheter och de som flyttar från kontrollgruppen. Kartorna i figur 3 i bilaga 3 visar att det finns stora skillnader mellan in- och utflyttningsområden eftersom det är få områden som överensstämmer mellan de två kartorna. Det verkar dessutom som flyttningarna från renoverade fastigheter i större mån går mot områden med flerbostadshus och miljonprogramsområden medan de i kontrollgruppen i större grad flyttar mot villabeståndet vilket mer indikerar en bostadskarriär. Detta indikerar att ursprungsregionerna och/eller destinationsregionen skiljer sig åt mellan kontrollgruppen och experimentgruppen.

Litteraturgenomgång

Studierna som gjorts rörande renoveringar och dess effekter utgörs till stor del av studier med sociologiskt, socialantropologiskt och kulturgeografiskt perspektiv, även de studier som rör de ekonomiska effekterna. Detta avsnitt tar upp litteratur rörande hur de boende upplever renoveringar, förutsättningarna för fastighetsägarna, hyreshöjningar och exempel på hur många det är som flyttar vid en renovering ingår. Avsnittet avslutas med en kortare text om renoveringar i andra boendeformer.

Även om det finns goda exempel och att det finns hyresgäster som vill att det ska renoveras är litteraturen främst fokuserad på de som motsätter sig renoveringar eftersom det är där problematiken finns. Några som har undersökt just det specifika problemet med renoveringar av hyresbeståndet och flyttningar är Westin (2011) på uppdrag av hyresgästföreningen, en mastersuppsats av Söderqvist (2012) och en kandidatuppsats av Dage (2013). Dessa är kvalitativa undersökningar baserade på intervjuer medan en äldre undersökning genomförd av Wiktorin (1986) har kvantifierat flyttningarna.¹⁰ Även Boverkets (2014d) vägledning om boendeinflytande vid ombyggnad tar upp renoveringar och då goda exempel på renoveringsprocesser och hur fastighetsägare och hyresgäster ska hantera en renovering på bästa sätt.

Hur hyresgästerna upplever renoveringar

Det finns stora skillnader i hur fastighetsägare hanterar renoveringsprocessen vilket gör att det finns många olika upplevelser av renoveringar. Här tas dock mestadels de negativa fallen upp eftersom det som sagt är där problematiken finns även om det finns hyresgäster som efterfrågar både renoveringar och standardhöjande åtgärder och att det även finns fastighetsägare som arbetar med boendeinflytande vid renoveringar. Westin (2011) och Hurtig (1995) finner i sina rapporter att hyresgäster, vars bostad står inför en ombyggnation, har relativt lite makt att påverka utgången och därmed sina möjligheter att bo kvar. Westin

¹⁰ Se Millard-Ball (2000) eller Wiktorin (1986) för äldre referenser och mer information om tidigare studier

(2011) pekar på att detta är ett problem och då ur två perspektiv. Dels ur ett demokratiskt perspektiv och dels ur ett klassperspektiv eftersom flyttningar till följd av kraftiga hyreshöjningar till viss del blir tvingande och som drabbar de med lägst inkomster. Rapporten baseras på fyra fall i Stockholm och Uppsala och var beställd av Hyresgästföreningen.

Undersökningen visar att hyresgäster kan påverka ombyggnationsprocesser, men ofta till priset av en stor mängd investerad tid och energi och genom ett ifrågasättande av de formella demokratiska kanalerna (samråd, godkännandebrev etcetera). Engagemang, protester och mobilisering av motstånd är dock ingen garanti utan studiens resultat pekar på att bostadsföretag, inklusive de allmännyttiga, i slutändan ofta ändå gör som de vill. Detta görs exempelvis genom att undanhålla information, eller genom att utöva påtryckningar mot enskilda hyresgäster. Ytterligare en dimension hos problemet är Hyresnämndens tendens att döma till förmån för fastighetsägaren när det gäller fall där hyresgäster motsatt sig fastighetsägarens planer på ombyggnation. Westin (2011) anser att det inom Hyresnämnden finns ett prioriteringsmönster där ekonomiska hänsyn sätts före sociala vilket följer av det ramverk som Hyresnämnden har och som beskrivs i bilaga 4.

Westin (2011) pekar på att upprustningen av miljonprogrammet handlar om långt mer än att byggnaderna rent objektivt är i behov av renovering, alltså tekniska frågor. Även fastighetsägarens och/eller kommunens motiv bör tas med i beaktande. Dessa motiv kan t.ex. vara att öka bolagets intäkter och/eller att höja områdets attraktivitet för att få hyresgäster med högre betalningsförmåga att flytta in, alltså en slags gentrifiering.

Hyresgästerna har ofta förståelse för behovet av renoveringar men inte nivån på dem. Söderqvist (2012) tar upp två områden i Uppsala vilka har kommit olika långt i upprustningen. Ett av områdena är klart och upprustningen har medfört en 60 procentig höjning av hyran vilken godkänts i Hyresnämnden. Resultaten visar att hyresgästerna inte har något emot att lägenheterna renoveras. Behovet av renovering är väl införstått, men däremot vänder sig många mot att de inte tillåts vara delaktiga i upprustningen av området.

Hyresgästens känslor inför en renovering är till stor del beroende på vilken kontroll den boende upplever sig att ha. En ökande maktlöshet leder till ökad stress och oro. (Allen, 2000; Ekström, 1994; Hurtig, 1995) Bostaden har stor vikt när det gäller stabilitet och kontinuitet, vilket ökar med tid i boendet. Att man mister en del av kontrollen över detta kan leda till stress, oro, ångest och allmän känsla av olust. (Ekström, 1994; Öresjö, 1997)

Bengtsson et al. (2007) visar att det är den viktigaste frågan för hyresgäster är boendekostnaden och att kunna påverka den. På andra plats kom trygghet/säkerhet och underhåll. Även om kostnaderna är viktigast att påverka är det just dessa som det anses svårt att kunna påverka. Dock finns det exempel på fastighetsägare som låter hyresgästerna själv välja nivån på renoveringen för att de ska kunna påverka kostnaden (Heyman, 2009; Lind et al., 2014; Boverket, 2014d). Ekström (1994) och Hurtig (1995) pekar på att de boende informerades men att de inte kunde påverka besluten vilket ledde till otrygghet. För de boende var det viktigt

att ha stöd från andra människor och nätverk vilka de litade på. För de boende handlade det inte bara om att behöva flytta utan om att de behövde lämna sitt hem som de själva skapat.

Till detta upplever även hyresgäster att de förväntas känna tacksamhet gentemot fastighetsägaren för renoveringen. I Allen (2000) upplevde de boende att de förväntades känna tacksamhet för renoveringen även fast de inte fick påverka något trots att det var de som betalade hyran. Allen pekar även på att de val som hyresgäster ibland tillåts göra ofta kan verka för att skapa en illusion av att få vara med och påverka. Detta skulle kunna vara att hyresgästen får bestämma färg på kakel etcetera. Hyresgästerna skulle kunna vara mycket mer delaktiga i renoveringsprocessen men det kräver att fastighetsägaren släpper en del av kontrollen och låter hyresgästerna ta del av budgeten och kalkyler. Eftersom hemmet är en viktig del av människors liv skulle detta leda till ökat självförtroende och självkänsla vilket skulle bidra till en hållbar förnyelse. Allen menar att detta inte skulle leda till något oöverkomligt merarbete för fastighetsägaren och de svårigheter som uppstår väger lätt mot människors frihet att välja och ha kontroll i sina liv. Detta är något som även betonas av Boverket (2014d) som framhäver att det även är lönsamt för fastighetsägaren att ge hyresgästerna inflytande och information om renoveringen.

Westin (2011) och Hurtig (1995) refererar till att hyresgäster reagerar på tre olika sätt när de står inför en renovering. Den första gruppen försöker aktivt söka information och påverka planerna. Den andra gruppen känner maktlöshet och gör ingenting då de paralyseras av den oro de känner. Den tredje gruppen oroar sig inte mycket och litar på att allt blir bra. Ser man till de två första grupperna är det bland dem som negativa känslor uppstår. Den första gruppen försöker göra något åt det vilket kan leda till positiva känslor om de får gehör men de negativa känslorna kan förstärkas om de inte kan påverka. Motsånd uppfattas dessutom oftast som negativt hos fastighetsägaren vilket gör att hyresgästerna upplever att de blir tystade och utsatta för påtryckningar och en del upplever även att de utsatts för trakasserier. (Westin, 2011) När det gäller svaga grupper är dessa mer i behov av lokalt stöd och sociala nätverk vid en påtvingad flytt vilket kan vara svårt då dessa ofta är platsspecifika faktorer. (Baker och Arthurson, 2007)

I Kanada har pensionärer bland annat pekats ut som en utsatt grupp när det gäller vräkningar till följd av renoveringar. Detta beror på att de är en grupp med en låg inkomst med små variationer samtidigt som de lägger en stor del av den på sitt boende och därmed har små marginaler. Nästan 30 procent av de äldre oroar sig för att bli vräkt till följd av renoveringar och många uppger en oro att anmäla fel i lägenheten för att det ska leda till en större renovering med vräkning som följd. (Isaak och Bustamante, 2014)

De boende bor i de flesta fall kvar i lägenheten vid en renovering även om det finns regionala skillnader. Renoveringen tar olika lång tid beroende på omfattning och antal lägenheter men många fastighetsägare uppger 4-9 veckor per trappuppgång. Hyresgäster som bor kvar under renoveringen drabbas ofta av störningar som påverkar deras boende under tiden för renovering. Dessa störningar kan bestå av nedskräpning, buller,

damm etcetera (Najafi, 2010). I de fall hyresgästerna evakueras erbjuds de en ersättningslägenhet eller någon form av tillfällig byggnad där de kan bo under tiden. En del fastighetsägare erbjuder även dessa ersättningslägenheter som en permanent lösning för de boende. I de fall hyresgästen bor kvar finns det ofta tillgång till toalett och kök i närheten av sitt boende, exempelvis i källaren eller i tillfälliga byggnader på gården.

Barns upplevelser och hur de påverkas av tvingande flyttningar

Det är viktigt att belysa hur barn kan påverkas av flyttningar till följd av renoveringar. Detta innebär att det är viktigt att se hur barnen påverkas mot de rättigheter de har och hur de kan påverkas psykiskt. Alla barn har samma rättigheter och samma värde enligt barnkonventionen artikel 2. Barnet har rätt till liv och utveckling enligt artikel 6. Barn och unga har rätt att bilda och uttrycka åsikter och få dem beaktade i alla frågor som rör barnet enligt artikel 12. Barnet har rätt till den levnadsstandard som krävs för dess utveckling enligt artikel 27. Föräldrarna har huvudansvaret när det gäller detta men vid behov ska staten bistå föräldrarna med materiellt bistånd, särskilt mat, kläder och bostad. Vidare pekar Socialtjänstlagen på att barnets bästa särskilt ska beaktas i ärenden och att socialnämnden ska verka för att barn och ungdom växer upp under trygga och goda förhållanden. (Barnombudsmannen och Kronofogden, 2013) Det finns vissa tolkningsfrågor när det gäller artiklarna exempelvis vad som krävs för en god utveckling, nivån på levnadsstandard och vad är egentligen goda förhållanden.

Ett barns utveckling beror på många faktorer. En av dessa är bostaden och exempelvis den trygghet den ger (Barnombudsmannen och Kronofogden, 2013). En förändring av bostadsituationen till det sämre skulle således kunna medföra att barnet inte känner samma trygghet och dess utveckling påverkas. Nivån på levnadsstandarden är inte specificerad någonstans utan utgår från varje lands förutsättningar. I Sverige är den lägsta nivån existensminimum¹¹ där ett normalbelopp beräknas som ska räcka till exempelvis mat, kläder, hygienartiklar, telefon, försäkringar. Till detta tillkommer en skäligen kostnad¹² för bostad och i vissa fall kostnader för exempelvis barnomsorg.

Socialstyrelsen (2013) och Barnombudsmannen och Kronofogden (2013) pekar på att det är viktigt att uppmärksamma alla typer av tvingande flyttningar. Även om det finns en avsevärd skillnad mellan en vräkning och en renovering som leder till flytt kan de båda vara tvingande om än i olika omfattning och då främst för dem som lever på

¹¹ I Sverige är riksnormen exempelvis 3880 kr för en ensamstående, 6360 kr för sammanboende och med tillägg på 1940 kr barn under 1 år. Till detta kommer även ett tillägg för antal personer i hushållet. Ett hushåll med två vuxna och två barn på 3 och 5 år skulle exempelvis riksnormen vara 10 520 kr. (Socialstyrelsen, 2014a)

¹² Hur stor den skäliga kostnaden får vara varierar över Sverige. Nivån på kostnaderna ska vara skäliga. Bedömningen ska utgå ifrån individens behov och situation men också ta hänsyn till vad en låginkomsttagare normalt kan kosta på sig. (Socialstyrelsen, 2014b) Dock finns det barnfattigdom i Sverige vilket gör att deras rättigheter kanske inte uppfylls. För mer information om barnfattigdom och hur barn upplever att leva under knappa förhållanden rekommenderas Rädda Barnen (2013).

marginalen. Den tvingande delen i flytten påverkar både barn och vuxna negativt. Många av de barn i familjer som blir utsatta för tvingande flyttningar hamnar i osäkra och tillfälliga boenden under lång tid efter dem har flyttat. Barnombudsmannen och Kronofogden (2011) pekar även på att bostadsbrister i kommuner gör det svårt att föra dialog med bostadsbolagen om att de bör ta socialt ansvar.

En annan effekt kan vara att familjen tvingas flytta till ett mindre boende vilket leder till en högre grad av trångboddhet vilket kan ha stora negativa effekter på barn när det gäller bland annat hälsa och skolprestationer (Barnombudsmannen och Kronofogden, 2013; Goux och Maurin, 2005; Gove et al., 1979; Spencer, 2001). Alstam (2010) pekar på flera problem som barn upplever till följd av att de bor i små bostäder.

Barnen upplever även att möjligheten att få vara i fred är väldigt liten i samband med trångboddhet. Detta gör att barnen utvecklar strategier för att försöka skärma sig från allt som händer kring dem. Barnen har ofta en stor förståelse för föräldrarnas situation och tar på sig en del av det emotionella ansvaret för situationen och kan känna skam. Detta ansvarstagande återkommer i flera sammanhang. I Rädda Barnen (2013) pekar resultaten på att barnen tar på sig ett stort ansvar i ekonomiskt utsatta familjer och att de utvecklar olika strategier för att klara av situationen. De intervjuade barnen pekar även bland annat på vikten av att ha ett eget rum och att de inte ska bli tvingade att flytta vid exempelvis ekonomiskt trångmål.

Boendeinflytande och delaktighet

Den 26 maj 2014 öppnades två nya digitala vägledningar på Boverkets webbplats: Vägledning till kommuner i medborgardialog vid fysisk planering och Vägledning till fastighetsägare i boendeinflytande vid ombyggnad. Dessa sammanställer erfarenheter av och goda exempel på renoveringar. Den ena i medborgardialog vid planering av bostäder och bostadsområden och den andra i boendeinflytande vid ombyggnad och utveckling av bostadsområden. Huvudbudskapen i vägledningarna är att processen ska starta i tid innan ställningstaganden är gjorda, ta vara på medborgarnas/hyresgästernas erfarenheter, var tydlig med vad som går att påverka och att information inte är dialog. Begreppet dialog innebär någon form av inflytande och bör inte användas om det bara är fråga om att informera om planer och beslut. Flera goda exempel togs upp i vägledningen om boendeinflytande och nedan kommer två exempel på hur fastighetsägare har arbetat med boendeinflytande. För mer information om dessa och andra goda exempel se Boverket (2014d).

Bostadsföretaget Diligentia utser alltid en person som samordnar och slussar vidare alla kontakter med hyresgäster. Det skapar goda långsiktiga relationer vid stora ombyggnader. De framhåller även vikten av att Hyresgästföreningen är med tidigt eftersom de ska förhandla den nya hyran. Diligentia bygger gärna visningslägenheter för att beskriva vad som kommer att hända och vilka val hyresgästerna kan göra. Då är ofta projektledaren med för att beskriva hur arbetet ska gå till, vad de måste få tillgång till i lägenheterna och under hur lång tid. När det gäller nivån på hyrorna kan de variera mycket men blir i snitt 30–35 procent högre. Hyresgästföreningen kan föra ärendet vidare till avgörande i hyresnämnden om hyresgäster inte är nöjda med hyreshöjningen.

Inför ombyggnaden i kvarteret Melonen i Umeå fattade det kommunala bostadsbolaget AB Bostaden beslut om att erbjuda hyresgästerna att vara delaktiga i ett tidigt skede. Det handlar om en grundlig upprustning av såväl utemiljön som husen. AB Bostaden har tagit upp som mål i sin affärsplan 2013–2015 att de boende ska ges mycket hög delaktighet. Särskilda resurser lades på projektet för kundkontakt och möjligheter till påverkan. Bostaden bjöd in hyresgästerna till en dialogträff i oktober 2012, redan innan det fanns några arkitektritade bilder eller förslag. Hyresgästerna deltog sedan vid Bostadens arbetsgruppsmöten och var med och påverkade hur området skulle utformas.

På dialogträffen fick hyresgästerna i mindre grupper tillsammans komma fram till vad de vill förändra och förbättra i samband med renoveringarna och om det är något de vill ha kvar som det var. Ett tjugotal hyresgäster deltog. Man genomförde även en enkät till samtliga hyresgäster och hyresvärden fick in drygt 80 olika förslag och konstruktiva idéer inför den kommande renoveringen. Några av förslagen från dialogträffen var; balkong på ettorna, bättre isolering i trapphuset, tv-uttag i kök och sovrum och sensorstyrd belysning i trapphus.

En ombyggnadskommitté bestående av fem hyresgäster från de två olika gårdarna bildades också vid dialogträffen. Ombyggnadskommittén var med från starten och deltog på arbetsgruppsmöten med AB Bostadens projektgrupp för renoveringarna.

Efter dialogträffen skickade hyresvärden ut en enkät ut till alla berörda hyresgäster. AB Bostaden gick kontinuerligt ut med information inför ombyggnaden, till exempel i form av informationsblad som bland annat innehåller frågor och svar som uppkom under resans gång.

AB Bostaden framhåller att man har vunnit oerhört mycket på dialogen med hyresgästerna. De fick många bra förslag och det var mycket enklare att genomföra ombyggnaden. Många hyresgäster ser det som spännande att få vara med och påverka utformningen av det egna bostadsområdet.

I samband med insamlingen av godkännande från hyresgästen berättade ombyggnadssamordnaren om projektet för alla hyresgäster. Det var ett omfattande arbete men från hyresvärdens sida bedömer man att det har varit värt det. Man har kunnat besvara alla frågor som den enskilde hyresgästen haft inför ombyggnaden och samtidigt byggt upp en relation med hyresgästen som är värdefull på lång sikt.

Tidigare undersökningar av hur flyttningar påverkas av renoveringar

Eftersom fastighetsägare hanterar renoveringar på många olika sätt finns det stor variation i hur många som bor kvar och hur många som flyttar. I de fall Dage (2013) undersöker är det i ett fall 35 procent som flyttar tillbaka till samma lägenhet, 40 flyttar till annan renoverad lägenhet 10 procent flyttar från deras bestånd och övriga till någon annan lägenhet inom beståndet. I ett annat fall är det en 80 procentig återflyttning.

Westin (2011) rapporterar i ett fall om att ungefär 50 procent förväntas bo kvar efter renoveringarna. Av dessa är det hälften som flyttar tillbaka till sin gamla lägenhet. I ett annat område förväntas 75 procent bo kvar på området men ingen uppskattning om hur stor andel som flyttar till sin gamla lägenhet. I ytterligare ett fall flyttade 60 procent tillbaka efter ombyggnaden.

Wiktorin (1986) finner i sin studie, som bygger på data från början av 1980-talet, att 17 procent av de ursprungliga hyresgästerna bor kvar i fastigheten under renovering och att 18 procent flyttar tillbaka efter renoveringen. Detta innebär att två tredjedelar inte flyttade tillbaka i samband med en renovering. De som flyttade därifrån började redan före renoveringen vilket gjorde att det fanns en vakansnivå på 15 procent före renoveringen. Wiktorin (1986) finner även att renoveringens omfattning, husets ålder, hur lång tid renoveringen tog samt ägarkategori spelade roll för andelen kvarboende.

Blomé (2010) finner i sin studie att omflyttningarna ökar kraftigt i samband med renoveringarna i Herrgården. Dock fanns det ett annat projekt under tiden för minska trångboddheten vilket underlättade omflyttningar. Detta projekt bidrog troligen till en del av den ökade omflyttningen.

I en rapport av Hallberg et al. (1994) utvärderas och analyseras flera genomförda och påbörjade förnyelser av storskaliga bostadsområden i Göteborg. Genomgången pekar på att utfallen skiljer sig åt när det gäller omflyttningen. Vissa projekt leder inte till någon förändring i omflyttningen vilken både före och efter förnyelsen är ungefär 20 procent i ett fall. I ett annat område satsade man på bostadsrätter och kvarboendeprocenten var 35 och efter renoveringen var 50 procent av lägenheterna outhyrda.

Ett annat projekt var en omfattande ombyggnad där hyresvärden noga valde sina hyresgäster efter renoveringen. Detta ledde till en minskning av andelen invandrare i området från 50 procent till 10 procent. Ytterligare ett projekt visar att genom dialog med de boende ökade attraktiviteten i området och antalet vakanser minskade. Ytterligare ett projekt visade att det även fanns motsättningar bland de boende, ungefär 50/50, om hur omfattande renoveringen skulle vara vilket ledde till omflyttningar när en sida inte fick som de ville. Även om rapporten är gammal visar den på att utgången av renoveringar kan variera en hel del. (Hallberg et al., 1994)

Carlén och Cars (1990) finner i sin studie över storskaliga förnyelseprojekt gemensamma drag i olika förnyelseprojekt. Ett drag är att det uppstår flyttströmmar till följd av förnyelsen och att förnyelsen varit driven av fastighetsägaren. Ett annat gemensamt drag är att alla förnyelseprojekt varit beroende av statliga lån och subventioner. Författarna noterar även att alla områden får positiva effekter av förnyelsen men att de områden som flyttströmmarna går mot kan uppleva negativa effekter. De mest belastade flyttarna hamnar dessutom i lågstatusområden vilket ytterligare förstärker de negativa effekterna. Resultatet blir alltså att de mest utsatta koncentreras i de mest utsatta områdena.

Vilka fastigheter renoveras

Att återanvända den befintliga stocken av bostäder har blivit alltmer viktigt i Europa. Den årliga nyproduktionen uppgår till ungefär 1 procent av den totala stocken (Baek & Park, 2012). I Sverige färdigställs det 27 700 bostäder varje år (Boverket, 2013) medan stocken uppgår till strax över 4 500 000 vilket innebär ca 0.6 procent. Detta är lägst i Europa och kan jämföras med 0,9 procent i Danmark, 1,6 procent i Finland och 3,1

procent i Irland. Samtidigt är bilden den spegelvända när det gäller investeringar på att renovera den befintliga boendestocken. Till detta tillkommer ambitiösa mål vid energibesparande åtgärder vilket fördyrar renoveringarna.

Tidiga resultat pekade på att den enda gemensamma faktorn bakom renoveringar var åldern på fastigheten men senare forskning pekar på att området och byggnadens övriga beskaffenhet även spelar stor roll. Renovering av hus är en process som antingen följer eller kommer före en gentrifiering av ett område. Forskning just kring detta fenomen är dock begränsad och ligger i många fall flera år bakåt i tiden. Tidig forskning pekade på att det enbart fanns en faktor som studier kom fram till som var viktig när det gäller renoveringar och det var ålder på fastigheten. (Chinloy, 1980; Galster, 1987; Mendelsohn, 1977; Montgomery, 1992; Shear, 1983). Detta pekar på att områdeseffekter inte spelar någon roll när det gällde beslutet att renovera.

Helms (2003) finner dock i sin mer omfattande studie att byggnadens beskaffenhet och områdeseffekter spelar en mycket större roll än tidigare forskning pekat på. Andra faktorer som spelar in är vakanser och boendedensitet på både fastighet och områdesnivå. Även avstånd till stadens affärscentrum, bekvämlighetsinrättningar och demografiska variabler som etnisk sammansättning, inkomstnivå och ålderssammansättning påverkade sannolikheten att renovera. Detta resultat är även i linje med Clays (1979) resultat från en fallstudie som visade att gentrifiering främst ägde rum i fastigheter med låg densitet i områden med hög densitet nära stadens centrum. Således är motiven för gentrifiering och därmed renovering starkast för äldre fastigheter som ligger centralt till och där det inte är trångbott.

Enligt SABO (2009) är anledningarna till renoveringarna fyra olika aspekter. Dessa är tekniska brister, skärpta samhällskrav, sociala faktorer och samhällsanpassning. Denna upprustning behöver inte nödvändigtvis leda till någon hyreshöjning utan beror på om någon standardhöjande åtgärd genomförts. Det finns dock motsättningar mellan dessa aspekter. (Lind et al., 2014).

Anledningarna till renoveringarna i Europa har dock till viss del ändrat fokus även om det viktigaste fortfarande ligger i att öka kvalitén på boendet. När byggnaders dåliga kvalité ledde till sociala problem fokuserades renoveringarna på att förbättra byggnaderna strukturellt och att förbättra underhållet. Fokus skiftade sedan till att förbättra boendet för äldre och rörelsehindrade för att, i ljuset av en ökande segregation, gå vidare mot att renovera för att integrera människor i samhället. Renoveringar kunde även användas i ett område för att öka sysselsättningen. På senare tid har dock energianvändningen kommit i fokus och energieffektiviserande åtgärder vid renoveringar har prioriterats. Det finns således flera politiska motiv bakom renoveringar av beståndet. (Baek & Park, 2012)

Kostnader och lönsamhet vid renovering

Fastighetsägarna får anpassa nivån på renoveringar efter sina egna finansiella förutsättningar och vad de boende eller framtida boende kan betala. SABO (2009) pekar ut fyra faktorer som är viktiga när det gäller möjligheterna att klara en upprustning. Den första är andelen bostäder av

beståndet som är i behov av upprustning. En lägre andel ökar möjligheterna att lyckas i de flesta fall. Den andra faktorn är hur omfattande upprustningen måste vara, en mer omfattande upprustning är dyrare vilket ökar risken. Den tredje faktorn är företagets ekonomi där en god ekonomi således minskar risken för företaget. Den fjärde faktorn är marknadsläget, en stark marknad ökar förutsättningarna att kunna finansiera upprustningen genom en högre hyra. Sammanfattningsvis innebär detta att bostadsföretagen kommer vara tvungna att anpassa upprustningarna dels efter vad de själva har råd med, men även på vad de boende kan betala. Detta innebär i praktiken att upprustningarna i många fall kommer vara begränsade och inte motsvara de krav som samhället ställer på moderna bostäder.

I Dage (2013) pekar fastighetsägarna ut de energibesparande åtgärderna som det som främst fördyrar renoveringarna¹³. Dock håller man sig inte till de riktvärden som finns när det gäller energibesparingar utan har ett mer ambitiöst mål. Detta är dock åtgärder som bekostas av hyresgästen och som fastighetsägaren i de flesta fall tjänar på. Alltså har fastighetsägaren incitament att energieffektivisera i högre grad än vad som vore optimalt (Glad och Thoresson, 2009). Detta gör att ett samhällsekonomiskt perspektiv skulle underlätta motiveringen och vikten av energieffektivisering vid renovering samt av information om åtgärders effekter (Energimyndigheten och Boverket, 2013) och information till hyresgästerna vilket underlättar renoveringen (Boverket, 2014d).

Springer och Waller (1996) finner i sin studie i USA att kostnaden per kvadratmeter för att underhålla ökar med byggnadens ålder, omsättning på hyresgäster, badrum och för hyreshus med en relativt hög hyra samtidigt som kostnaden minskar med storleken på byggnaden. Kostnaden ökar även om ägaren till fastigheten äger flera fastigheter. Motiven för fastighetsägaren bakom renoveringar ligger, som nämnts tidigare, i att optimera sin vinst. Detta innebär inte att fastighetsägaren har flera saker att ta hänsyn till förutom kostnaden för renovering och hyran. Även faktorer som omsättning på hyresgäster, byggnadens beskaffenhet, efterfrågan och de rättsliga ramarna etcetera påverkar fastighetsägaren vinst. Kortsiktigt leder renoveringar och underhåll till ökade kostnader vilket sänker vinsterna, men långsiktigt säkerställs byggnadens kvalitet och värde genom att hyrans nivå kan hållas uppe under längre tid.

Stadsdelen Herrgården är ett område i Malmö där allmännyttan genomfört en del renoveringar. Blomé (2010) har undersökt effekterna av renoveringarna för både fastighetsägaren och samhället. Slutsatsen pekar på att renoveringen bör inriktas på att återställa den ursprungliga boendekvaliteten och inte på att höja boendekvaliteten för att fastighetsägaren ska få lönsamhet i renoveringen. Sett ur samhällsperspektivet pekar slutsatsen på att renoveringar ger större vinster vilket gör att det är lättare att få lönsamhet om effekter på hela samhället tas med. Resultaten pekar även på att fastighetsägarna borde spendera mer resurser på fastighetsskötsel då det ger många positiva externa effekter.

¹³ Vilket även SR (2013b) belyser

Lind och Lundström (2008) undersöker den kortsiktiga lönsamheten i omvandlingen av bostadsområdet Gårdsten i Göteborg och finner att resultatet är negativt om man enbart ser till de företagsekonomiska aspekterna men tas de samhällsekonomiska vinsterna med blir det ett positivt resultat. I en senare uppföljning finner Lind (2014) att det även var en vinst ur ett företagsekonomiskt perspektiv. Detta tyder på att ett långsiktigt och samhällsekonomiskt perspektiv är viktigt för att motivera upprustningar av bostadsområden även om det även är lönsamt på företagsekonomisk nivå.

Sims (2007) finner i sin undersökning över avskaffningen av hyresregleringen i Massachusetts att regleringen ledde till en försämring av kvalitén på hyresbostäderna. Denna försämring var inte stor men signifikant och berodde på ett minskat underhåll av fastigheten vilket leder till ökade kostnader för renovering vid senare tidpunkt. Denna tidpunkt blir troligen dessutom tidigarelagd till följd av ett minskat underhåll. I Sverige finns det ingen hyresreglering men hyressättningssystemet kan ge upphov till effekter som verkar på liknande sätt som en hyresreglering (Boverket, 2014c). Detta kan ha bidragit till att underhållet skjutits upp.

Det finns alltså stora regionala skillnader i fastighetsägarnas förutsättningar när det gäller att klara en renovering. (SABO, 2009) På de bostadsmarknader där det finns en stark efterfrågan på bostäder har fastighetsägarna ofta god ekonomi och samtidigt förutsättningar till renoveringar eftersom det finns en stark efterfrågan på bostäder. Detta skapar incitament att renovera i högre utsträckning än vad som vore önskat från de boendes sida. Detta har varit ett pågående problem under lång tid vilket gjorde att en lag stiftades 1997 som förbjöd standardhöjande åtgärder mot de boendes vilja. Dock verkar det som lagen inte haft någon större inverkan på renoveringarna (Millard-Ball, 2000). I andra änden finns det fastighetsägare på bostadsmarknader där det finns en hög andel vakanser i beståndet och där fastighetsägarna ofta har en ansträngd ekonomi. Detta innebär att det finns svårigheter att finansiera renoveringen eftersom fastighetsägaren samtidigt är begränsad i sin hyreshöjning. Dessa fastighetsägare kan inte höja hyran för mycket eftersom de då riskerar att få ännu högre vakanstal. Detta innebär att renoveringarna får anpassas till de rådande förutsättningarna där fastighetsägarna begränsas av de finansiella förutsättningarna de har och hur stora hyreshöjningar de kan göra. Detta kan kopplas till Steiner och Ahmadi (2013) som pekar på att det kan finnas två olika typer av förnyelsestrategier, defensiva och offensiva. Offensiva strategier tillämpas oftast av tillväxtskommuner medan defensiva tillämpas av kommuner med minskande befolkningsunderlag.

Den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala aktiebolag (AKBL) trädde i kraft den 1 januari 2011. Boverket har skickat ut en enkät till de allmännyttiga bolagen för att klarlägga hur och i vilken mån AKBL har påverkat arbetet med underhåll och modernisering. Till följd av denna lag uppger ca 42 procent av de svarande bolagen att andelen standardhöjande åtgärder har ökat till följd av den nya lagen. (Boverket, 2014a)

Hyreshöjningar vid renoveringar

Det finns en stor variation i hur stora hyreshöjningar blir i samband med renoveringar. Hem & Hyra finner i sin undersökning av 51 bostadsbolag att hyreshöjningarna avsevärt skiljer sig åt. Den genomsnittliga höjningen är 882 kr per månad men varierar från 0 – 2850 kr för 70 kvadratmeter. Av dessa är det ca 12 procent som fasar in hyreshöjningen under 3-5 år. Man finner även ett positivt samband mellan hyreshöjningen och andelen som flyttar. De som fick en hyreshöjning som var mindre än 500 kr flyttade mindre än 1 procent medan de som fick en hyreshöjning på över 1000 kr så flyttade i snitt 18 procent. I undersökningen var det knappt 16 procent som erbjöd hyresgästerna olika nivåer på renoveringen. (Jacobsson, 2014) Hem & Hyra rapporterar även om hyreshöjningar upp emot 70 – 80 procent i vissa fall. (Steczkó, 2013) medan nätverket för hyresgästernas boendetrygghet rapporterat om höjningar mellan 80 – 100 procent med en återflyttningsgrad på 19 procent (NHB, 2014). Detta innebär stora effekter för de boende och då inte bara de som lever på marginalen. Nätverket för hyresgästernas boendetrygghet uppger också att fastighetsägarna höjer hyrorna högre än vad som är motiverat utifrån kostnaden för renoveringen. (NHB, 2006)

Westin (2011) finner i de fall hon undersökt att hyreshöjningarna varierar från 13 procent till 60 procent för en 3:a. Skillnaderna i hyra beror på vilken nivå renoveringen ligger på och vilket område det handlar om. Fastighetsbolagen har olika strategier vid renoveringarna för att hyresgästen ska kunna klara hyran efter renoveringen. Något fastighetsbolag låter hyresgästen själva välja nivå, utifrån några fastställda alternativ¹⁴. Andra tillämpar hyresrabatter eller en stegvis höjning av hyran efter renovering.

Det finns flera exempel på strategier där de boende kan vara delaktiga i renoveringen för att sänka kostnader, påverka hur bostadsområdet ska se ut etcetera. Holma är ett bostadsområde i Hyllie i Malmö där hyresgästerna hade möjlighet att måla sina lägenheter och att själva sköta underhåll i både sin lägenhet och sitt område för att minska sina hyror. I Fisksätra i Stockholm startade unga egna företag för att arbeta för bostadsbolaget med att göra bostadsområdet mer attraktivt. (Steiner och Ahmadi, 2013)

Vid ombyggnaden av Tuvehagen i Eksjö tyckte de boende att det var bättre att ge avkall på exempelvis tillgänglighet till förmån för en lägre hyra. Detta ledde till att renoveringen blev minimal och resulterade i en hyreshöjning på 200 kronor för en fyrrummare. (SABO, 2008)

Hyreshöjningar i samband med renoveringar bekostas till viss del av transfereringar. Uppsala kommun har undersökt hur hyreshöjningarna i samband med renoveringar i Gränby och Kvarngärdet påverkar det ekonomiska biståndet. Sinisalo Åström (2014) finner att den uppskattade höjningen av ekonomiskt bistånd uppgår till 2 000-2 500 under ett halvår. Det finns även några hushåll med ekonomiskt bistånd som flyttar och dessa hamnar då i boenden som är dyrare än det ursprungliga. Se bilaga 4 för mer information om standardhöjande åtgärder vid renovering och hur hyran bestäms efter en renovering.

¹⁴ Se exempelvis Lind et al. (2014)

Leder renovering till gentrifiering

Stadsdelen Versterbro är en av Köpenhamns fattigaste och karakteriseras av nedgångna byggnader bebodda av marginaliserade och socialt utsatta grupper. Vesterbro har varit ett av de mest ambitiösa renoveringsprojekten i Danmark. Staten gick in med generösa bidrag för att stödja renoveringen, som i vissa fall var dyrare än nyproduktion. Intentionerna med renoveringen var att förbättra bostadsbeståndet samtidigt som de boende inkluderades i processen och därför även skulle bo kvar. Tanken var alltså att renovera byggnaderna utan att en gentrifieringsprocess skulle starta. Resultatet blev istället att hushåll från medelklassen började flytta in och ersätta de socioekonomiskt utsatta hushållen. Även om det i detta fall var tänkt att de boende inte skulle flytta ledde en upprustning av området ändå till det resultatet. Konflikten som fanns i målbilden var att renoveringen skulle ske utifrån de boendes förutsättningar. Men samtidigt skulle området få sig ett socialt uppsving vilket innebar att man skulle attrahera socioekonomiskt starkare grupper till området. (Larsen och Hansen, 2008)

I vissa fall är målet uttalat att man vill byta ut en del av de befintliga hyresgästerna. "Fel kunder" ska inte bo där till förmån för "bättre människor" och även att européer är önskvärda för att skapa en bättre mix av de boende. (Lindemann, 2014) Mer information om teori och tidigare forskning kring gentrifiering finns i bilaga 1.

Renoveringar i bostadsrätter och egnahem

Omfattande renoveringar i andra boendeformer påverkar flyttmönstren på olika sätt. I bostadsrätter kan en omfattande renovering genomföras mot den boendes vilja om $\frac{2}{3}$ av de boende röstar för renoveringen och att denna godkänns i hyresnämnden enligt 9 kapitlet 16 § i Bostadsrättslag 1991:614. Då kan en omfattande renovering ske mot den boende vilja och således leda till att denne tvingas flytta. Å andra sidan begränsas den boendes möjligheter att själv göra mera ingående ingrepp på sin lägenhet genom att det kräver styrelsens godkännande enligt 7 kapitlet 7 § i Bostadsrättslag 1991:614.

I egnahem finns det ingen sådan problematik som ger upphov till flyttningar. Däremot kan det finnas problem av motsatt art där egnahem i regioner med låg efterfrågan kan låta bli att renovera eftersom det är svårt att få igen de investerade pengarna vid en eventuell försäljning. Nivån på renoveringarna beror alltså på vilken tidshorisont man har på sitt boende. I dessa regioner kan det redan råda så svag efterfrågan på bostäder att det skapar en inlåsningseffekt vilken ytterligare skulle förstärkas av renoveringar som skulle höja priset på bostaden.

Förslag på åtgärder

Boverket ska vid behov ge förslag på hur situationen ska kunna underlättas för och hanteras av utsatta grupper i samband med omfattande renoveringar. De förslag som går igenom i detta avsnitt omfattar både sådana åtgärder som direkt rör renoveringsprocessen medan andra diskuterar kringliggande faktorer vilka i många fall är hämtade från aktörerna; fastighetsägare och hyresgäster. Resultaten i rapporten visar att de ekonomiskt utsatta drabbas i högre utsträckning av en renovering vilket hänger samman med att de lever på marginalen och drabbas av en höjning av boendekostnaden. Här finns det många scenarier och förslagen på åtgärder beror på hur olika faktorer värderas. Det grundläggande för att hjälpa individer att hantera situationen är information. Detta framhävs av Boverket (2014c), aktörer och de boende. Information och möjligheten att ställa frågor hjälper till att minska stressen, hjälplösheten och osäkerheten för de boende.

Boverket (2014c) och SABO (2008) pekar på att det är viktigt att de boende involveras mer i renoveringen med löpande information, möjligheter att ställa frågor och kanske påverka. Även information om vad hyran kan komma att bli är viktigt.

De boende behöver även förberedas på renoveringen som leder till damm, buller och oordning och det är även viktigt att hyresvärden är lyhörd och serviceinriktad. De boende pekar även på att det är viktigt med trevligt och glatt bemötande från entreprenörerna.

En variant som har fungerat bra är att ha en ombyggnadssamordnare som sköter kontakten med de boende; som de kan ställa sina frågor till och som även kan genomföra hembesök hos de boende. Andra lyckade exempel är användandet av en visningslägenhet för att visa de boende om hur det kommer bli.

Det finns stora nationella skillnader i hur involverade hyresgästerna blir vid en renovering. I forskningsprojektet E2Rebuild ser man bl.a. på hur hyresgästerna involveras i renoveringarna i sju europeiska städer. I vissa städer kallades hyresgästerna till veckovisa möten där arkitekten deltog. Dessa möten gjorde att de boende kunde föra fram sina frågor och få dem bemötta vilket minskade risken för missnöje. Genomgående var att den personliga kontakten var större utanför Sverige. En slutsats i

projektet är att boendedialogen inte får vara ett sidoprojekt till renoveringen utan måste integreras för att hyresgästerna ska känna sig involverade och informerade. (Svensk Byggtjänst, 2014) Vikten av information och boendeflyttande framhävs också av Van der Flier och Thomsen (2005).

Alla dessa exempel har med information och delaktighet att göra. Nästa steg är huruvida flyttningar är önskvärda eller om effekten på dessa behöver dämpas. Alltså hur de samhällekonomiska kostnaderna och intäkterna ser ut i relation till ett annat alternativ. Resultaten visar att bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd spelar en roll för flyttningarna och att det inverkar både på de som flyttar och de som bor kvar. Detta innebär att bidragssystemet i detta avseende möjligen behöver ses över för att det fungerar som avsett, något som Boverket (2006) tidigare fört fram. Även SABO et al. (2014) pekar på att bostadsbidraget behöver ses över då det inte fungerar som ett bra stöd till de som har det svårt på bostadsmarknaden. De föreslår att utformningen av bostadsbidragen bör ses över med hänsyn till ekonomiskt svaga grupper. Till detta kan det tillkomma stöd i olika former till individer som flyttar.

Till dessa åtgärder kommer det även frågor som rör förutsättningarna för renoveringar. Dessa kan vara att bygga billigare bostäder¹⁵, bevara en del bostäder till lägre priser vid renovering, program för att bättra på hushållens ekonomi. Detta är både en bostads- och ekonomisk fråga vilket gör att statens och lokala myndigheters engagemang behövs. (Levy et al., 2006) Dessa exempel på åtgärder och lösningar kan lösas på olika sätt. SABO (2009) pekar på flera förslag för att underlätta upprustningarna av beståndet. Dessa omfattar produktionskostnader, skattemässiga förutsättningar, en mer balanserad fördelning av stöd till olika boendeformer och att ta med ett mer samhälleekonomiskt perspektiv i bedömningen. Den samhällekonomiska aspekten är även viktig då det kan finnas upprustningar som ger positiva samhällsekonomiska effekter men övervägande kostnader för företaget. De samhällsekonomiska effekternas betydelse har setts i bland annat Lind och Lundström (2008) och Blomé (2011, 2010). När det gäller produktionskostnaderna pekar SABO bland annat på bristen på konkurrens inom branschen vilket driver upp priserna, att metoder och teknik vilken underlättar upprustningen behöver utvecklas, ombyggnadsreglerna behöver ses över för att minska ombyggnadskostnaden och att lagen om offentlig upphandling fördyrar upphandlingen genom dess invecklade regelverk. De skattemässiga aspekterna omfattar skattefri avsättning till underhåll samt en sänkning av byggmomsen.

¹⁵ Se exempelvis Boverket (2005) för mer information

Slutsats

Denna rapport har syftat till att ge en beskrivning av hur flyttmönster ser ut i samband med omfattande renoveringar. Detta har gjorts genom att i ett första steg undersöka omfattningen och sannolikheten för att flytta i samband med omfattande renoveringar jämfört med individer som bor i fastigheter som inte renoverats. Det andra steget har syftat till att beskriva vart individerna hamnar samt hur det går för dessa individer jämfört med de som bor kvar och de i fastigheter som inte renoveras.

Resultaten visar att andelen som flyttar ökar i samband med renoveringar. Den estimerade risken visar att de som bor i fastigheter som renoveras är 1.8 gånger mer troliga att flytta året för renovering. Den totala flyttningen kan dock ligga ännu högre eftersom flyttningarna till följd av renovering kan ligga både före och efter renoveringen. Att individer flyttar före renoveringen är avslutad kan bero på att renoveringen pågått under längre tid vilket är troligt vid stora fastigheter. Det kan även vara en effekt av att de boende vet om att det ska renoveras och väljer att flytta före renoveringen. Att flyttningarna ligger högre åren efter renovering beror till viss del på att de som flyttar från en renoverad fastighet har en högre sannolikhet för sekundärmigration. Men kan även bero på att de boende väljer att flytta vid senare tidpunkt eller att det är svårt att hitta alternativa bostäder vilket skjuter upp flytten. Den högre sannolikheten för sekundärmigration pekar på att flyttningarna från renoverade fastigheter leder till ett tillfälligt boende vilket liknar mönstret vid tvingande flyttningar och därmed även de negativa effekter som följer med osäkerhet över boendesituationen.

Resultaten visar att de ekonomiskt utsatta har en än högre sannolikhet för att flytta vilket hänger samman med att de lever på marginalen och de drabbas först av en höjning av boendekostnaden. Sannolikheten att flytta visar ett klart negativt samband med inkomsten även om sannolikheten att flytta verkar ligga högre i alla inkomstgrupper jämfört med kontrollgruppen. Detta kan bero på att grupper som inte lever på marginalen flyttar till följd av renoveringar av andra skäl än att hushållet inte har råd att bo kvar. En sådan flytt kan komma från att hushållet inte efterfrågar den typ av boende som renoveringen leder till.

Resultaten visar också att barnfamiljer verkar skjuta upp en flytt genom en lägre sannolikhet att flytta före en renovering. Men året för renovering uppvisar de en klart högre sannolikhet för att flytta och det verkar även finnas en särskild effekt av att vara just en barnfamilj vilken höjer sannolikheten till att flytta. Resultaten visar även att sannolikheten till flyttningar i samband med renoveringar är lägre i storstäderna. I nästa steg visar resultaten att de som flyttar från fastigheter hamnar i fastigheter med sämre utveckling, och att det finns en stor variation i utfall på individuell nivå bland de som flyttar. I många fall, särskilt för de ekonomiskt utsatta, ökar arbetsinkomsten i samband med renoveringen. Detta skulle kunna bero på ett ökat arbetskraftsutbud men även på någon typ av problem med underliggande variabel eller selektion. Resultaten visar tydligt att bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd påverkas av renoveringarna och flyttningarna som uppstår. De som bor kvar efter en renovering får en ökning av både bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd. Detta beror på att den ökade boendekostnaden leder till att bostadsbidraget höjs eller att fler blir behöriga till bostadsbidrag. Det finns dock ett tak i bostadsbidraget vilket gör att de som bor kvar efter en renovering även får en ökning i ekonomiskt bistånd. De som flyttar vid en renovering får en än större ökning i bostadsbidrag vilket tyder på att de flyttar till ett dyrare boende än de ursprungligen bodde i. Detta innebär att flyttningarna dämpas i någon mån genom bostadsbidraget och det ekonomiska biståndet, de hushållen blir helt enkelt inte lika priskänsliga. Detta kan röra både höjningar för hushåll som redan har bostadsbidrag eller ekonomiskt bistånd men det kan även röra sig om hushåll på marginalen som efter renoveringen får någon transferering. Detta gör att det skulle kunna vara de som arbetar med väldigt låga inkomster som drabbas i högst grad av en höjning i boendekostnaden.

De skattningar som gjorts visar även att de som flyttar i samband med renoveringar hamnar i områden med lägre genomsnittsinkomster och i många fall sämre utveckling vad gäller behörigheten till gymnasiet. Det finns vissa tecken på gentrifiering dock är det osäkert i vilken mån fastigheten som renoveras påverkar området i vilket det ligger vilket beror på storleken på fastigheten, området och områdeseffekter som renoveringen har. Dock visar resultaten att flyttningarna bidrar till residualiseringen och segregationen.

De ekonomiskt utsatta har högre sannolikhet för att flytta vid en omfattande renovering. De hamnar dessutom i områden med lägre inkomster och lägre behörighetsgrad till gymnasiet. De har en bättre utveckling av arbetsinkomsten men även bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökar. Resultaten tyder på att de ekonomiskt utsatta hamnar i alltmer homogena områden vilket visar på en residualisering.

Barnfamiljer som även de har en förhöjd sannolikhet till flytt året för renovering medan sannolikheten är lägre före och efter en renovering. Resultaten visar att de får ett ökat beroende av transfereringar och att de som flyttar i samband med en renovering flyttar till sämre områden i termer av inkomstnivå och behörighetsnivå.

Resultaten visar på att det finns regionala skillnader. Rörligheten är lägre i de största städerna men verkar vara hög i de stora städerna som ligger därefter. Transfereringarna ökar mest i storstäderna då främst det

ekonomiska biståndet ökar. De som flyttar gör det mot områden med lägre inkomster och lägre behörighetsgrad men skillnaderna är större utanför storstäderna.

Resultaten i rapporten är väl i linje med tidigare litteratur. Individer flyttar i större omfattning från renoverade fastigheter vilket hänger samman med att de inte är nöjda med renoveringen och den medföljande höjningen av hyran. En del av den ökade boendekostnaden bekostas via transfereringar och de som flyttar gör det ofta mot ett dyrare boende. Samtidigt verkar flyttningarna förstärka residualiseringen och segregationen. Dock behöver här även nämnas att många hyresgäster efterfrågar en renovering och att det är en positiv sak för dessa. Det finns även många exempel på fastighetsägare som arbetar med boendeinflytande och delaktighet i renoveringsprocesserna.

I uppdraget angavs att erfarenheter från uppdraget om utveckling av medborgardialoger och boendeinflytande (dnr S2013/5540/PBB) och uppdraget om att utarbeta ett förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering av byggnader (dnr N2012/5875/E) skulle tas tillvara på. Resultaten och litteraturgenomgången i denna rapport förstärker resultaten i de två tidigare uppdragen att information är viktigt och nödvändigt för att minimera de negativa effekterna som uppstår vid en renovering. Uppdraget om utveckling av medborgardialoger och boendeinflytande kom bland annat fram till vikten av att hyresgästerna skulle få vara med i renoveringsprocessen. Uppdraget om att utarbeta ett förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering av byggnader kom bland annat fram till att renoveringarna kan behöva ökas och vikten av information om effektiva åtgärder vilket visar att det inte enbart är hyresgästerna som behöver tillgång till information för att renoveringarna ska bli mer effektiva när det gäller att minimera de negativa effekterna som uppstår som följd av renoveringar.

Det finns flyttningar som inte observeras i denna rapport och det är de som sker inom samma SAMS-område vilket gör att flyttningarna egentligen underskattas. Detta kan vara att de boende får en ersättningslägenhet inom samma område. Dessa är enligt den litteratur som finns ofta mindre vilket ger upphov till frågan om trångboddhet till följd av renoveringar kan vara ett problem som borde utredas. Det finns även fler frågor som det kan finnas behov av att utreda. Ett är en mer ingående undersökning av var individerna hamnar och hur det går på längre sikt. Den ökande trenden av renoveringar samt att nya metoder att genomföra renoveringarna kommer gör att frågan om flyttningar bör följas upp vid senare tillfälle.

Referenser

- Allen, T. (2000) Housing Renewal—Doesn't it Make You Sick? *Housing Studies* 15, 443–461.
- Alstam, K. (2010) Göra plats-Om trångbodda barns vardagspraktiker.
- Atkinson, R. (2002) Does Gentrification Help Or Harm Urban Neighbourhoods?: An Assessment of the Evidence-base in the Context of New Urban Agenda. ESRC Centre for Neighbourhood Research Bristol.
- Baek, C.-H., Park, S.-H. (2012) Changes in renovation policies in the era of sustainability. *Energy Build.* 47, 485–496.
- Baker, E., Arthurson, K. (2007) Housing, place or social networks: What's more important for relocating tenants? *Aust. Plan.* 44, 28–35.
- Barnombudsmannen, Kronofogden (2011) Hur kommuner kan vända utvecklingen med att allt fler barn berörs av vräkning Dnr 9.6:0612/11. Stockholm.
- Barnombudsmannen, Kronofogden (2013) Vräkning av barnfamiljer Dnr 3.3:0262/13. Stockholm.
- Bengtsson, B., Berger, T., Lind, J.-E. (2007) Hyresboendets roller-lokal organisering och boinflytande i förändring. IBF.
- Bernt, M., Holm, A. (2009) Is it, or is not? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin-Prenzlauer Berg. *City* 13, 312–324.
- Blomé, G. (2010) Ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i bostadsområden-Två praktiska exempel. Boverket.
- Blomé, G. (2011) Organizational and economic aspects of housing management in deprived areas. KTH.
- Borgegård, L.-E., Kemeny, J. (2004) Sweden: High-rise housing in a low-density country.

- Boverket (2005) Bygga bra bostäder - En dokumentation av en bostadskonferens om långsiktighet, kostnad och kvalitet. Karlskrona.
- Boverket (2006) Bostadsbidrag, ett rättvist bostadsstöd för barnen? - Långsiktiga effekter av 1990-talets besparingar. Karlskrona.
- Boverket (2013) Boverkets indikatorer. November. Karlskrona.
- Boverket (2014a) De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2012-2013. 2014:6. Karlskrona.
- Boverket (2014b). Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2012. 2013:1. Karlskrona.
- Boverket (2014c). Det svenska hyressättningssystemet. 2014:13. Karlskrona.
- Boverket (2014d) Vägledning om boendeflyttande vid ombyggnad. Karlskrona.
- Byrne, J.P. (2002) Two cheers for gentrification. Howard LJ 46, 405.
- Carlén, G., Cars, G. (1990) Förnyelse av storskaliga bostadsområden. En studie av effekter och effektivitet. Byggforskningsrådet.
- Chinloy, P. (1980) The effect of maintenance expenditures on the measurement of depreciation in housing. J. Urban Econ. 8, 86–107.
- Clay, P. (1979) The Neighborhood Renewal Game: Middle Class Resettlement and Incumbent Upgrading in the 1970's. Lexington. MA: Lexington Books.
- Dage, A. (2013) Renoveringar av hyresrätter: En studie av motiveringen till renoveringar av rekordårens lägenheter i Uppsala med gentrifieringstendenser.
- Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings, 2010. OJ L.
- Donner, C. (2000) Housing policies in the European Union: theory and practice.
- Ekström, M. (1994) Elderly people's experiences of housing renewal and forced relocation: Social theories and contextual analysis in explanations of emotional experiences. Hous. Stud. 9, 369–391.
- Energimyndigheten, Boverket (2013) Förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering av byggnader. 2013:22.
- Galster, G.C. (1987) Homeowners and neighborhood reinvestment. Duke University Press.

- Glad, W., Thoresson, J. (2009) När tiden är mogen. Innovativ energieffektivisering hos fastighetsbolag?: En analys av socio-tekniska regimer.
- Goux, D., Maurin, E. (2005) The effect of overcrowded housing on children's performance at school. *J. Public Econ.* 89, 797–819.
- Gove, W.R., Hughes, M., Galle, O.R. (1979) Overcrowding in the home: An empirical investigation of its possible pathological consequences. *Am. Sociol. Rev.* 59–80.
- Green, W.H. (1993). *Econometric Analysis*. Prentice Hall, New Jersey.
- Hallberg, M., Kuusela, K., Person, A., Schiller, C. (1994) Förnyelsen i storskaliga bostadsområden i Göteborg Nr. 1.
- Hedin, K. (2010) Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte. Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds Universitet.
- Hedvall, E. (2009) Bostadshyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. UU, Uppsala.
- Helms, A.C. (2003) Understanding gentrification: an empirical analysis of the determinants of urban housing renovation. *J. Urban Econ.* 54, 474–498.
- Helms, A.C. (2012) Keeping up with the Joneses: Neighborhood effects in housing renovation. *Reg. Sci. Urban Econ.* 42, 303–313.
- Hurtig, E. (1995) Hemhörighet och stadsförnyelse: belyst i fyrtiotalstadsdelen Sanna i Göteborg. Chalmers University of Technology,.
- Isaak, S., Bustamante, A.M. (2014) Renters at Risk-23RD ANNUAL JOHN K. FRIESEN CONFERENCE“ Housing Alternatives for an Aging Population” May 28-29, 2014.
- Larsen, H.G., Hansen, A.L. (2008) Gentrification—Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen. *Urban Stud.* 45, 2429–2448.
- Levy, D.K., Comey, J., Padilla, S. (2006) In the Face of Gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement
[http://www.urban.org/retirement_policy/url.cfm?ID=411294], 230114.
- Lind, H. (2014) Affären Gårdsten - En uppdatering.
- Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., af Klintberg, T. (2014) Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study.
- Lind, H., Lundström, S. (2007) Bostäder på marknadens villkor.
- Lind, H., Lundström, S. (2008) Affären Gårdsten-Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?

- Lindemann, L. (2014) När miljonprogrammet blev ett klipp - Fallen-Victoria Park och Trianon. Lunds Universitet, Lund.
- Magnusson, L., Turner, B. (2008) Municipal housing companies in Sweden—social by default. *Hous. Theory Soc.* 25, 275–296.
- Marcuse, P. (1985) Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash UJ Urb Contemp L* 28, 195.
- Mayer, N.S. (1981) Rehabilitation decisions in rental housing: An empirical analysis. *J. Urban Econ.* 10, 76–94.
- Mendelsohn, R. (1977) Empirical evidence on home improvements. *J. Urban Econ.* 4, 459–468.
- Millard-Ball, A. (2000) Moving Beyond the Gentrification Gaps: Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm. *Urban Stud.* Routledge 37, 1673–1693.
- Montgomery, C. (1992) Explaining home improvement in the context of household investment in residential housing. *J. Urban Econ.* 32, 326–350.
- Najafi, A. (2010) Ombyggnad av flerbostadshus : Hur påverkas hyresgästerna av en ombyggnad.
- Newman, K., Wyly, E.K. (2006) The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. *Urban Stud.* 43, 23–57.
- NHB (2006) Stambytesrapporten - Boendekostnader vid stambyte.
- NHB (2014) Faktablad från NHB. Nätverket För Hyresgästernas Boendetrygghet. [<http://www.boendetrygghet.se/>] 190214.
- Öresjö, E. (1997) Neighbourhood integration and mobilization, in: *Swedish Planning : Towards Sustainable Development*. Swedish Society for Town and Country Planning, Gävle.
- Rädda Barnen (2013) På marginalen - Vardagen bakom barnfattigdomsstatistiken.
- Rosenbaum, P.R., Rubin, D.B. (1983) The central role of the propensity score in observational studies for causal effects. *Biometrika* 70, 41–55.
- SABO (2008) Ombyggnad på hyresgästernas villkor.
- SABO (2009) Hem för miljoner. Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder.
- SABO, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, SKL (2014) Bostad för alla - Vem tar ansvar för att alla får en bostad?
- SCB (2013) Geografiska data från SCB, [<http://www.gis.scb.se/>], 291014.
- SCB (2014) Postnummer- och SAMS-atlasen, [http://www.scb.se/sv_/Vara-tjanster/Regionala-statistikprodukter/Marknadsprofiler/Postnummer--och-SAMS-atlasen/], 291014.
- Shear, W.B. (1983) Urban Housing Rehabilitation and Move Decisions. *South. Econ. J.* 49, 1030.

- Sims, D.P. (2007) Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? *J. Urban Econ.* 61, 129–151.
- Sinisalo Åström, T. (2014) Uppföljning ekonomiskt bistånd, arbetsmarknad och vuxenutbildning per augusti 2014. [<http://www.uppsala.se/sv/Kommunpolitik/Kommunens-organisation/Namnder/Utbildnings--och-arbetsmarknadsnamnden/Moten--handlingar/Moten-och-handlingar-2014/25-september/>], 031114.
- Skatteverket (2012) Skatteverkets allmänna råd. SKV A 2012:12. [<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/reglerochstallningstaganden/allmannarad/2012/allmannarad2012/skva201212.5.71004e4c133e23bf6db8000104536.html>], 291014.
- Smith, N. (2012) *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Socialstyrelsen (2013) Vräkta barn - underlagsrapport till Barns och ungas hälsa, vård och omsorg 2013. [<http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/19102/2013-5-35.pdf>], 140214.
- Socialstyrelsen (2014a) Riksnormen. [<http://www.socialstyrelsen.se/ekonomisktbistand/forsorjningsstod/riksnormen>], 190314.
- Socialstyrelsen (2014b) Skäliga kostnader. [<http://www.socialstyrelsen.se/ekonomisktbistand/forsorjningsstod/skaligakostnader>], 180314.
- Söderqvist, S. (2012) Bostadsförnyelse-för vem?: En fallstudie av bostadsförnyelsen i två bostadsområden i Uppsala.
- Spencer, N. (2001) The life course, childhood housing conditions and adult health. *J. Epidemiol. Community Health* 55, 6–6.
- Springer, T.M., Waller, N.G. (1996) Maintenance of Residential Rental Property: An Empirical Analysis. *J. Real Estate Res.* 12, 89.
- Steiner, L., Ahmadi, Z. (2013) Renewal of The Swedish Million Dwelling Program, the Public Housing Company and the Local Community, Hindrances and Mutual Aid.
- Svensk Byggtjänst (2014) Boendedialog får inte vara en sidoaktivitet i renoveringsprocesser. [http://www.mynewsdesk.com/se/svensk_byggtjanst/pressreleases/boendedialog-faar-inte-vara-en-sidoaktivitet-i-renoveringsprocesser-968756], 250314.
- Van der Flier, K., Thomsen, A. (2005) Sustainable housing transformation. Best practice evaluation of the 10th National renovation award, in: *EHR Conference Housing in Europe: New Challenges and Innovations in Tomorrow's Rities*, Reykjavik.

- Westin, S. (2011) "... men vart ska ni då ta vägen?" : Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv. Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.
- Wiktorin, M. (1986) Kvarboende, återflyttning, utflyttning vid ombyggnad. Statens institut för byggnadsforskning, Gävle.

Media

- Agneskog, C. (2011) Upprustning av miljonprogram kräver tuffa tag. SR.
[<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=3993&artikel=4731061>], 310314.
- Brunner, A. (2010a) Hur kunde det bli 1800 kronor? Hem&Hyra.
[<http://www.hemhyra.se/skane/hur-kunde-det-bli-1-800-kronor>], 310314.
- Brunner, A. (2010b) Hyresgästerna på Blekingevägen överklagar chockhyra. Hem&Hyra.
[<http://www.hemhyra.se/skane/hyresgasterna-pa-blekingevagen-overklagar-chockhyra>], 310314.
- Brunner, A. (2010c) Lundaordföranden kritiserar hyresuppgörelse. Hem&Hyra.
[<http://www.hemhyra.se/skane/lundaordforande-kritiserar-hyresuppgorelse>], 310314.
- Brunner, A. (2010d) Ordkrig när hyresnämnden synade Blekingevägen. Hem&Hyra.
[<http://www.hemhyra.se/skane/ordkrig-nar-hyresnamnden-synade-blekingevagen>], 310314.
- Dyrssen, A. (2012) Miljonprogram i behov av miljardrenoveringar. SR.
[<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=3993&artikel=5226250>], 310314.
- Emerald Terrace Evictions (2010)
[<https://www.youtube.com/watch?v=tIYUNPJi9YA>], 200814.
- Göteborgs fria (2012) Deras hyra kan höjas med 60 procent.
[<http://www.goteborgsfria.se/artikel/93175>], 310314.
- Heyman, E. (2009) Tre nivåer för renovering i Masthugget. GP.
[<http://www.gp.se/bostad/1.18797-tre-nivaer-for-renovering-i-masthugget>], 310314.
- Housing affordability crisis when the market collapses (2007)
[<https://www.youtube.com/watch?v=KVEoGIWSpac>], 200814.
- Jacobsson, E. (2014) Kommunala bolag töms på flera miljarder kronor. Hem Och Hyra 2/2014.
- Lindström, L. (2012) Så kan fler bo kvar efter renovering. UNT.
[<http://www.unt.se/uppsala/sa-kan-fler-bo-kvar-efter-renovering-1749463.aspx>], 310314.

- Persson, E. (2012) Höjda hyror när miljonprogram ska renoveras. SR.
[<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=5240483>], 310314.
- Rehn, A. (2013) En del människor måste flytta. Corren.
[<http://www.corren.se/ostergotland/linkoping/en-del-manniskor-maste-flytta-6330969-artikel.aspx>], 310314.
- Renovictions (2010)
[<https://www.youtube.com/watch?v=uXmOExFJiwQ>], 200814.
- Richard, Å., El Harbiti, I., Byegård, E., Wettergren, C., Zaza, M., Åberg, J., Friberg, B. (2012) Flyttlassen går från Gränby. UNT. [<http://www.unt.se/debattspecial/flyttlassen-gar-fran-granby-1742019.aspx>], 310314.
- Skånskan (2012) Sista slaget i hyreskampen.
[<http://www.skanskan.se/article/20120321/LUND/703219785/1012/-/sista-slaget-i-hyreskampen>], 310314.
- SR (2013a) Renovering av de så kallade miljonprogrammen.
[<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=1637&artikel=5500278>], 310314.
- SR (2013b) 300 miljarder kronor - Därför blir rekordårens flerbostadshus så dyra att renovera.
[<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=5495565>], 310314.
- SR (2013c) Så hög blir hyran när miljonprogram renoveras.
[<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=160&artikel=5656431>], 310314.
- SR (2013d) Vi inspekterar miljonprogrammet.
[<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=2024&artikel=5703656>], 310314.
- Steczkó, M. (2012) Hyresnämnden ger Stena Fastigheter rätt chockhöja hyror. Hem&Hyra.
[<http://www.hemhyra.se/uppsala/hyresnamnden-ger-stena-fastigheter-ratt-chockhoja-hyror>], 140314.
- Steczkó, M. (2013) Rikshem vill chockhöja hyror - oro bland hyresgäster. Hem Och Hyra.
[<http://www.hemhyra.se/vastmanland/rikshem-vill-chockhoja-hyror-oro-bland-hyresgaster>], 190214.
- Swedin, D. (2013) Orättvisorna bor i bostadspolitiken. Aftonbladet.
[<http://www.aftonbladet.se/ledare/ledarkronika/danielswedin/article16584365.ab>], 310314.
- Thorpenberg, E. (2012) Fortsatta protester på Pennygången. Hem&Hyra. [<http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/fortsatta-protester-pa-pennygangen>], 310314.

- TV4 (2012a) Hyror chockhöjs i miljonprogramshus.
[http://www.tv4play.se/program/nyheterna?video_id=2170402], 310314.
- TV4 (2012b) Chockhyror drabbar miljonprogrammen.
[http://www.tv4play.se/program/nyheterna?video_id=2252241], 310314.
- TV4 (2012c) Vem ska betala upprustning av miljonprogrammen?
[http://www.tv4play.se/program/nyhetsmorgon?title=vem_ska_betala_upprustning_av_miljonprogrammen&video_id=2170570], 310314.
- Öhrn, L. (2014) Rödgröna miljarder splittrar fastighetsmagnater.
di.se. [<http://www.di.se/artiklar/2014/8/29/rodgrona-miljarder-splittrar-fastighetsmagnater/>], 010914.

Bilagor

Bilagorna är uppdelade i tre delar. Först finns en mer omfattande beskrivning av teori som rör ämnet renoveringar. Först presenteras en enkel modell över den optimala nivån på renoveringar och sedan tas effekter av gentrifiering upp.

Den andra bilagan beskriver de data som använts samt vilka typer av modeller som använts. Den tredje bilagan redovisar resultat från regressioner i sin helhet. Den innehåller även några kartor över flyttnettot i Sverige och Stockholms kommun. Den fjärde bilagan handlar hur de standardhöjande åtgärderna leder till en högre hyra.

Bilaga 1: Teori

Denna bilaga beskriver först hur den optimala nivån på renoveringar bestäms genom en optimering av nyttan. I detta fall skulle nyttan vara de mål som fastighetsägaren har, exempelvis att maximera den långsiktiga vinsten. Den andra delen fokuserar på effekter av gentrifiering och syftar till att ge en bakgrund till de effekter som renoveringar kan ge upphov till i området.

Renoveringarna är en följd av ett renoveringsbehov medan nivån på renoveringarna kan förväntas förklaras utifrån investeringsteori. Fastighetsägare renoverar till den punkt där de kan optimera sina vinster. Detta leder i sin tur ofta till en gentrifiering av området då hushåll med högre inkomster flyttar in i området. Dels kan renoveringarna ske till följd av att det finns möjligheter till att höja boendekostnaden. Det handlar då om en produktionsdriven gentrifiering. Dels kan det röra sig om en konsumtionsdriven gentrifiering där gentrifieringen beror på ekonomiska och sociala faktorer. Gentrifiering kommer från att renoveringen leder till att hushåll med låga inkomster flyttar ut från området eftersom de inte har råd att bo kvar eller att boendet inte upplevs som prisvärt. Dessa ersätts med hushåll med högre inkomster vilket leder till en gentrifiering av området. De som flyttar ut från området tenderar att koncentrera sig i vissa områden vilket bidrar till segregationen samt ökar residualiseringen, alltså att de utsatta tenderar att hamna i samma område. Dessa områden tenderar att hamna allt längre från städernas centrum och det lokala utbudet av "nyttigheter", kulturellt utbud, nöjen etcetera. Den produktionsdrivna gentrifieringen drivs av att det finns möjligheter att ta ut högre vinster ut ett område vid en renovering, att det finns ett räntegap. Sedan kan det ju renoveringarna vara drivet av ett behov av renoveringar vilket är mer förväntat i det fall som det rör sig om i denna rapport.

Optimal nivå på renoveringar

Den empiriska forskningen rörande renoveringar av fastigheter har till stor del fokuserat på en enkel optimeringsmodell där egna hem eller fastighetsägaren väljer en optimal nivå av kapitalinvesteringar. En sådan modell skulle kunna se ut enligt följande med en nyttofunktion:

$$u(h(q, c(b, k_0 + r)), n, z)$$

Där nyttan (u) av att renovera fastigheten en funktion av den totala "boendetjänsten" vilken representeras av funktionen (h) vilken beror på storleken på boendet (q) samt en annan funktion vilken beskriver byggnaden (c) vilket i sin tur beror på byggnadens ålder, etcetera (b) samt av byggnadens ursprungliga tillstånd (k_0) samt av renoveringen (r). Nyttan är vidare en funktion av hur området ser ut (n) samt all annan konsumtion (z). Nyttan består således av en rad faktorer som beskriver byggnaden och boendet (s), renoveringen, beskrivning av området samt annan konsumtion:

$$v = (s, r, n, z)$$

Detta är funktionen som hushållet optimerar men de begränsas i sitt val genom att de har en begränsad inkomst (y) vilken spenderas på renovering och annan konsumtion. Priset på kapital benämns p^k medan priset på annan konsumtion är 1. Hushållets budgetrestriktion blir således:

$$y = z + p^k r$$

Maximeras nyttofunktionen med hänsyn till budgetrestriktionen får man villkoret för optimalitet:

$$\frac{v_r}{v_z} = p^k$$

Utifrån detta kan man definiera den optimala nivån på renoveringar:

$$r^* = r(s, n, p^k)$$

Där s , n och p^k är kända vilket gör att den optimala mängden av r kan beräknas. Renovering äger rum enbart om r är positivt. Denna enkla modell kan sedan testas empiriskt för att se hur väl den kan förklara verkligheten. (Helms, 2003) Mayer (1981) introducerar en modell för att studera motiven bakom renoveringar i hyresfastigheter och finner att de ekonomiska motiven är väldigt viktiga i renoveringsbeslutet. Denna modell har sedan utökats för att bättre spegla verkligheten genom att studera flera specifika delar i renoveringsprocessen såsom valet av entreprenör, valet att flytta eller renovera etcetera.

Effekter av gentrifiering

En viktig del i gentrifieringsprocessen är efterfrågan. Saknas det en efterfrågan på att bo i ett område, renoverat eller inte, saknas även drivkraften bakom gentrifiering. Dock kan en upprustning ske i ett område utan att de boende byts mot mer resursstarka hushåll. Helms (2012) visar att det finns en endogen områdeseffekt vilket har misstänkts men inte visats tidigare. Renoveringar sker ofta i kluster som inte enbart kunnat förklaras av exogena faktorer vilket gjort att en sådan endogen effekt är rimlig. Detta gör att eventuella policy-beslut som gynnar renoveringar förstärks genom områdeseffekter vilket alltså ytterligare förstärker gentrifieringen. Millard-Ball (2000) pekar på att de överdrivna standardhöjande åtgärderna i Stockholm syftar till att byta ut de ekonomiskt svaga hushållen och att omvandlingarna från hyresrätt till bostadsrätt kan ha fungerat för att dämpa dessa effekter.

Marcuse (1985) beskriver de förändringar i förutsättningar som påverkar bostaden eller omgivningen så bortträngning av hushåll till följd av gentrifiering uppstår. Dessa är utanför hushållets rimliga möjlighet att kontrollera eller förhindra. Det sker oavsett om hushållet tidigare mött alla krav för sitt boende. Det skiljer sig avsevärt från andra förändringar på bostadsmarknaden som helhet. Förändringen gör det omöjligt, riskfyllt eller för dyrt att bo kvar i bostaden. (Söderqvist, 2012)

Gentrifiering kan även drivas framåt genom att vissa stängs ute från bostadsmarknaden genom exempelvis höga priser. Marcuse (1985) pekar

även på att gentrifiering uppstår när hushåll frivilligt flyttar och standarden på bostaden höjs så att ett likvärdigt hushåll inte har möjlighet att flytta in där.

Tabell 1. Positiva och negativa effekter av gentrifiering

Positiva	Negativa
	Bortträngning genom hyres- eller prishöjningar
	Psykologiska effekter av bortträngningen
Stabilisering av områden i förfall	Motstånd och konflikt i området
Ökande fastighetsvärden Minskade vakanser på bostadsmarknaden	Prisvärda/billiga bostäder försvinner Spekulativa fastighetspriser Hemlöshet
Ökade lokala skatteintäkter	Ökande välfärdsförluster genom lobbyingverksamhet
Uppmuntrar till och skapar förutsättningar för framtida investeringar	Bortträngning av näringsliv
Minskning av suburban utbredning	Ökande priser och förändringar i den lokala servicen
	Bortträngningseffekter och ökad efterfrågan på bostäder i omgivande områden
Ökad social mix	Social mångfald går förlorad
Minskande brottslighet	Ökande brottslighet
Upprustning av fastigheter med eller utan subventioner från staten	Underutnyttjande av bostäder och minskande befolkning
Motverkar nedgångna och övergivna stadskärnor	Påverkar de svagaste i samhället

Källa: Atkinson (2002)

Byrne (2002) framhåller de positiva effekter gentrifiering har och att det är statens ansvar att tillgodose de bortträngdas behov av boende i de fall de inte har möjlighet att göra det själv. Samtidigt som Bernt och Holm (2009) pekar på att interventionerna från offentligt håll minskar över åren. Främst genom att gentrifiering inte diskuteras och ses som ett problem i lika stor utsträckning. Newman och Wyly (2006) finner även att gentrifieringen kan ha små positiva effekter för vissa hushåll med låg inkomst. Dock överskuggas dessa positiva effekter av de negativa som uppstår. De finner i sin studie att många låginkomsttagare trängs bort genom processen men att vissa hushåll med låg inkomst bor kvar och det är dessa som kan ta del av de positiva effekterna.¹⁶

¹⁶ För mer information om gentrifiering och teorier om bosättning se exempelvis Hedin (2010) eller Smith (2012).

Bilaga 2: Beskrivning av data

Tabell 1. Variabelbeskrivning

Variabel (förkortning)	Beskrivning
År	Vilket år som renoveringen utförs. 2008-2011
Kön	Man eller kvinna
Ålder	Ålder på personen vid årets slut
Över 65	Om individen är 65 eller äldre
Födelseland	Ger en indikation på var personen är född. Födelseland är grupperat på Sverige, Norden, EU27 och övriga världen.
Familjetyp	Visar vilken i vilken familjetyp personen ingår. Familjetyperna är grupperad på ensamstående med barn, ensamstående utan barn, gifta/sambo med barn 0-21 år och gifta/sambo utan barn 0-21 år.
Högsta utbildning	Visar den högsta utbildning som personen har. Utbildningen är grupperad i förgymnasial, gymnasial, eftergymnasial kortare än tre år och eftergymnasial som är tre år eller längre.
Arbetsinkomst	Årsinkomst från arbete i kronor
Kapitalinkomst	Årsinkomst från kapital i kronor
Ekonomiskt bistånd	Årligt ekonomiskt bistånd i kronor
Bostadsbidrag	Årligt bidrag för boendet i kronor
SAMS bostad	Anger i vilket SAMS-område personen bor i.
URB-Område	Stadsdelar som ingår i urbant utvecklingsarbete. ¹⁷
Juridisk form	Anger ägare till fastigheten. Stat, kommun, kyrka, fysisk person, dödsbo, svenskt aktiebolag, bostadsrättsförening eller allmännyttigt bostadsföretag
Har jobb	Om individen har arbetsinkomst före renoveringen
Evakuerar värderingsenheten	Om alla flyttar från värderingsenheten, den indelning som unikt identifierar boendet

Till dessa variabler tillkommer regionala indelningar vilka framgår av texten.

Data består av två huvudpopulationer. En med hyresfastigheter som byggts om under perioden 2008 – 2011 (experimentgrupp) och en där ingen ombyggnad skett under motsvarande period (kontrollgrupp). Båda populationerna hämtas från fastighetstaxeringsregistret år 2013 (FTR 13) och utgörs av värderingsenheter med typkoderna 320, 321 och 325. Därefter har önskade individuppgifter för boende lagts till. För varje år under perioden har individer valts ut och data för två år före renoveringen t.o.m. tre år efter.

Population 1 (de som byggts om) har tagits fram utifrån ombyggnadsår. Här finns både de som fått ändrat värdeår och de som byggts om men inte fått nytt värdeår. Population 1 består av 191 870 rader. I modellerna finns enbart de som har fått ett nytt värdeår som motsvarar en 25 procentig renovering.

¹⁷ URB-områdena omfattar 15 stadsdelar som präglas av låg förvärvsfrekvens, högt uttag av försörjningsstöd och låg behörighet till gymnasieskolan.

Population 2 består av hyresfastigheter som inte har byggts om under perioden. Urvalet till population 2 har gjorts utifrån liknande geografiska områden och värdeår som population 1. Urvalet till population 2 består av cirka 81 000 lägenheter totalt. Population 2 består av 206 094 rader.

Population 3 innehåller uppgifter för alla individer som ingår i population 1. I detta material framgår även vilka som har flyttat och till vilken typ av fastighet man flyttat och till vilken upplåtelseform. Population 3 består av 191 870 rader. Population räknas ingå i population 1

Eftersom det finns begränsningar genom att en del statistik uppdateras med viss eftersläpning saknas en del uppgifter. För de med ombyggnadsår 2010 saknas uppgifter från arbetsmarknad och inkomster för 2013. För de med ombyggnadsår 2011 saknas det för 2013 och alla uppgifter för 2014. Att dessa ändå tagits med är för att data ska vara så aktuellt som möjligt samt att det skett en stark ökning av antalet renoveringar de senaste åren. För utbildningsregistret ingår bara personer mellan 16-74 år 2007-2008 medan alla individer ingår efter det.

Modeller

Den modell som använts för att estimerar effekterna på flyttningar vid en renovering är en logistisk regressionsmodell. En logistisk regression kan användas när man har ett utfall som kan anta två värden. I detta fall flytta eller inte flytta. Modellen ser således ut enligt följande:

$$p(x) = \frac{e^{\beta_0 + x\beta}}{1 + e^{\beta_0 + x\beta}} = \frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + x\beta)}}$$

Där $p(x)$ är sannolikheten för en viss händelse där sannolikheten är en funktion av x . Beta är parametrar i modellen och x är en vektor av variabler vars innehåll beror på vilken modell det är som skattas. Innehållet i x kan på respektive modell i bilaga 3 med en beskrivning av data i bilaga 2. Således har vi även:

$$1 - p(x) = 1 - \frac{e^{\beta_0 + x\beta}}{1 + e^{\beta_0 + x\beta}} = \frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + x\beta)}}$$

Utifrån detta kan vi då göra den logistiska transformationen:

$$\frac{p(x)}{1 - p(x)} = \frac{\frac{e^{\beta_0 + x\beta}}{1 + e^{\beta_0 + x\beta}}}{\frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + x\beta)}}} = \ln(e^{\beta_0 + x\beta})$$

Och vi har sedan modellen:

$$\log \frac{p(x)}{1 - p(x)} = \beta_0 + x\beta$$

För att känslighetstesta resultaten från den logistiska regressionen har även propensity score matching (PSM) modeller använts. PSM-modellen som används har en lite annan metod för att lösa estimeringen. Den skattar sannolikheter för ett utfall för att sedan på olika sätt jämföra de individer med liknande sannolikheter med varandra för att se skillnad i utfall. I detta fall skattas först sannolikheten för en renovering, sedan jämförs de individer som har sannolikheter som mest överensstämmer med varandra från kontrollgruppen och experimentgruppen för att se skillnader i flyttningar, en så kallad 1 till 1 matchning. I rapporten används även en kernel (biweight) matchning vilken viktar sannolikheterna så att varje individ från experimentgruppen jämförs med alla i kontrollgruppen fast de som ligger närmast har högst vikter.

För att estimerar hur renoveringen och flyttningarna påverkar individerna har ordinary least squares (OLS) regressioner använts. OLS-modellen ser ut enligt följande:

$$y = X\beta + \varepsilon$$

Där y betecknar den beroende variabeln, X är en vektor med förklarande variabler både de av intresse och kontrollvariabler medan ε är en felterm som inte har någon korrelation med de skattade värdena och med X samt har ett medelvärde på noll.¹⁸

¹⁸ För mer information om modellerna se exempelvis Green (1993) och Rosenbaum and Rubin (1983)

Bilaga 3: Regressioner och kartor

Tabell 1. Logistisk regression över oddsen att utsatta ska flytta

Variabel	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
Omfattande renovering	0.958**	1.621***	1.171***	1.134***
Renoverad*Utsatt	1.340***	1.338***	1.013	1.035
Manligt kön	0.946***	0.963***	0.993	0.996
Ålder	0.951***	0.952***	0.953***	0.954***
Över 65	1.298***	1.429***	1.217***	1.262***
EU27	1.032	0.866***	0.919***	0.889***
Norden	1.028	0.996	1.000	0.998
Övriga	1.064***	0.928***	0.992	0.955***
Sammanboende	0.917***	1.038***	0.888***	0.839***
Eftergymnasial <3	1.278***	1.236***	1.207***	1.153***
Eftergymnasial >3	1.440***	1.293***	1.178***	1.083***
Gymnasial	1.098***	1.070***	1.052***	1.021
Barnfamilj	0.772***	0.862***	0.883***	0.944***
Inkomst	1.154***	1.151***	1.099***	1.063***
Familjen inkomst	0.847***	0.844***	0.889***	0.928***
Har jobb	1.164***	1.264***	1.289***	1.320***
Ekonomiskt utsatt	0.798***	1.044***	1.145***	1.171***
Göteborgs LA	0.961**	0.914***	0.926***	0.932***
Malmö LA	0.913***	0.961**	0.957**	0.969
Stockholms LA	0.726***	0.738***	0.741***	0.755***
Storstad	0.852***	0.852***	0.894***	0.889***
URB-område	1.005	1.118***	1.020	1.013
Större Stad	0.922**	0.962	0.979	0.885**
Evakuerar värderingsenheten	1.404***	8.156***	1.518***	1.612***
Antal	362,964	362,964	359,040	270,471
Tidsfixa effekter	X	X	X	X

Tabell 2. Logistisk regression över oddsen för män att flytta

Variabel	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
Omfattande renovering	1.097***	1.824***	1.154***	1.196***
Renoverad*Manligt kön	0.926***	0.964	1.039	0.917***
Manligt kön	0.955***	0.969***	0.989	1.011
Ålder	0.951***	0.952***	0.953***	0.954***
Över 65	1.296***	1.435***	1.217***	1.262***
EU27	1.029	0.864***	0.919***	0.888***
Norden	1.027	0.995	0.999	0.998
Övriga	1.062***	0.927***	0.992	0.954***
Sammanboende	0.920***	1.042***	0.888***	0.840***
Eftergymnasial <3	1.283***	1.239***	1.207***	1.154***
Eftergymnasial >3	1.442***	1.295***	1.178***	1.083***
Gymnasial	1.100***	1.072***	1.052***	1.022
Barnfamilj	0.774***	0.864***	0.883***	0.945***
Inkomst	1.154***	1.152***	1.099***	1.063***
Familjen inkomst	0.844***	0.840***	0.889***	0.927***
Har jobb	1.167***	1.265***	1.289***	1.321***
Ekonomiskt utsatt	0.822***	1.081***	1.147***	1.177***
Göteborgs LA	0.963**	0.916***	0.926***	0.932***
Malmös LA	0.912***	0.961**	0.957**	0.969
Stockholms LA	0.727***	0.739***	0.741***	0.755***
Storstad	0.850***	0.850***	0.894***	0.889***
URB-område	1.001	1.114***	1.020	1.012
Större Stad	0.922**	0.961	0.979	0.885**
Evakuerar värderingsenheten	1.428***	8.107***	1.519***	1.617***
Antal	362,964	362,964	359,040	270,471
Tidsfixa effekter	X	X	X	X

Tabell 3. Logistisk regression över oddsen att flytta i storstäderna

Variabel	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
Omfattande renovering	1.153***	2.020***	1.223***	1.206***
Renoverad*Storstad	0.755***	0.682***	0.883***	0.840***
Manligt kön	0.947***	0.964***	0.994	0.996
Ålder	0.951***	0.952***	0.953***	0.954***
Över 65	1.296***	1.434***	1.216***	1.261***
EU27	1.029	0.863***	0.919***	0.888***
Norden	1.028	0.996	1.000	0.999
Övriga	1.060***	0.925***	0.991	0.953***
Sammanboende	0.919***	1.039***	0.887***	0.839***
Eftergymnasial <3	1.283***	1.240***	1.208***	1.154***
Eftergymnasial >3	1.443***	1.297***	1.178***	1.084***
Gymnasial	1.099***	1.071***	1.052***	1.021
Barnfamilj	0.773***	0.863***	0.883***	0.944***
Inkomst	1.154***	1.151***	1.099***	1.063***
Familjen inkomst	0.845***	0.841***	0.890***	0.928***
Har jobb	1.167***	1.265***	1.289***	1.321***
Ekonomiskt utsatt	0.821***	1.078***	1.146***	1.175***
Göteborgs LA	0.969*	0.925***	0.928***	0.936***
Malmös LA	0.911***	0.958**	0.956**	0.968
Stockholms LA	0.726***	0.738***	0.741***	0.755***
Storstad	0.879***	0.899***	0.908***	0.914***
URB-område	0.994	1.102***	1.017	1.007
Större Stad	0.918**	0.954	0.977	0.882**
Evakuerar värderingsenheten	1.405***	8.057***	1.509***	1.602***
Antal	362,964	362,964	359,040	270,471
Tidsfixa effekter	X	X	X	X

Tabell 4. Logistisk regression över oddsen för barnfamiljer att flytta

Variabel	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
Omfattande renovering	1.232***	1.681***	1.197***	1.180***
Renoverad*Barnfamilj	0.628***	1.184***	0.953	0.924**
Manligt kön	0.947***	0.964***	0.994	0.996
Ålder	0.951***	0.952***	0.953***	0.954***
Över 65	1.295***	1.438***	1.217***	1.262***
EU27	1.029	0.864***	0.919***	0.888***
Norden	1.027	0.995	0.999	0.998
Övriga	1.056***	0.929***	0.991	0.953***
Sammanboende	0.925***	1.040***	0.889***	0.841***
Eftergymnasial <3	1.278***	1.240***	1.207***	1.153***
Eftergymnasial >3	1.437***	1.296***	1.177***	1.082***
Gymnasial	1.100***	1.071***	1.052***	1.022
Barnfamilj	0.817***	0.842***	0.889***	0.957***
Inkomst	1.157***	1.151***	1.099***	1.064***
Familjen inkomst	0.842***	0.841***	0.889***	0.927***
Har jobb	1.166***	1.266***	1.289***	1.321***
Ekonomiskt utsatt	0.823***	1.080***	1.147***	1.177***
Göteborgs LA	0.961**	0.917***	0.925***	0.932***
Malmös LA	0.909***	0.963**	0.956**	0.969
Stockholms LA	0.724***	0.740***	0.740***	0.754***
Storstad	0.850***	0.850***	0.894***	0.889***
URB-område	1.004	1.113***	1.021	1.013
Större Stad	0.920**	0.962	0.979	0.884**
Evakuerar värderingsenheten	1.402***	8.170***	1.516***	1.609***
Antal	362,964	362,964	359,040	270,471
Tidsfixa effekter	X	X	X	X

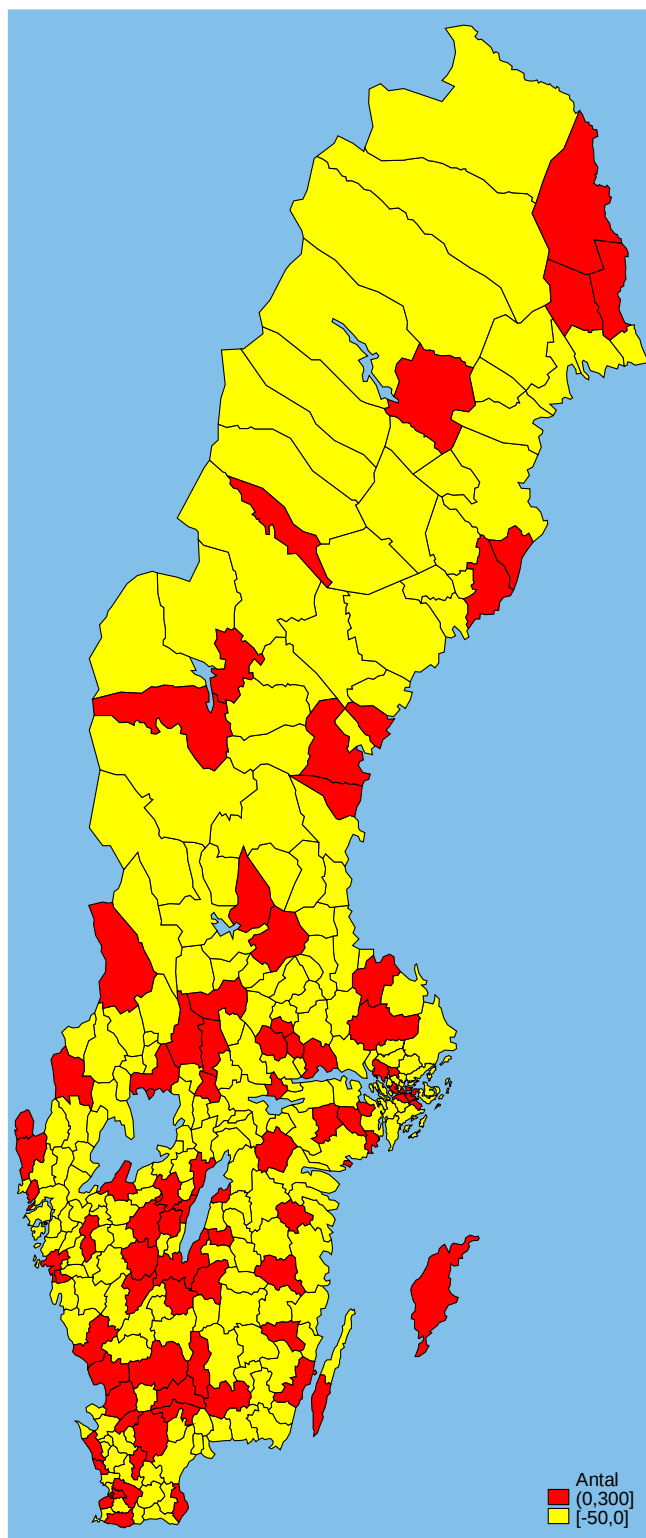
Tabell 5. Logistisk regression över oddsen för att flytta från fastighet ägt av allmännyttan

Variabler	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
Omfattande renovering	1.042**	1.614***	1.161***	1.116***
Manligt kön	0.954***	0.962***	0.994	1.006
Ålder	0.951***	0.952***	0.953***	0.954***
Över 65	1.270***	1.442***	1.223***	1.273***
EU27	1.027	0.878***	0.907***	0.883***
Norden	1.043	0.990	1.006	0.982
Övriga	1.048***	0.966**	0.988	0.955***
Sammanboende	0.948***	0.990	0.885***	0.831***
Eftergymnasial <3	1.268***	1.247***	1.205***	1.156***
Eftergymnasial >3	1.453***	1.296***	1.179***	1.068***
Gymnasial	1.093***	1.067***	1.051***	1.022
Barnfamilj	0.796***	0.839***	0.883***	0.952***
Inkomst	1.159***	1.137***	1.096***	1.059***
Familjen inkomst	0.834***	0.855***	0.890***	0.928***
Har jobb	1.175***	1.264***	1.291***	1.314***
Ekonomiskt utsatt	0.807***	1.059***	1.147***	1.165***
Göteborgs LA	0.929***	0.939***	0.932***	0.935***
Malmös LA	0.894***	0.943***	0.950***	0.971
Stockholms LA	0.714***	0.715***	0.745***	0.762***
Storstad	0.886***	0.886***	0.902***	0.903***
URB-område	1.033	1.127***	1.022	1.018
Större Stad	0.930*	0.916*	0.981	0.907*
Evakuerar värderingsenheten	1.335**	12.914***	1.689***	1.833***
Antal	342,831	342,831	338,908	250,595
Tidsfixa effekter	X	X	X	X

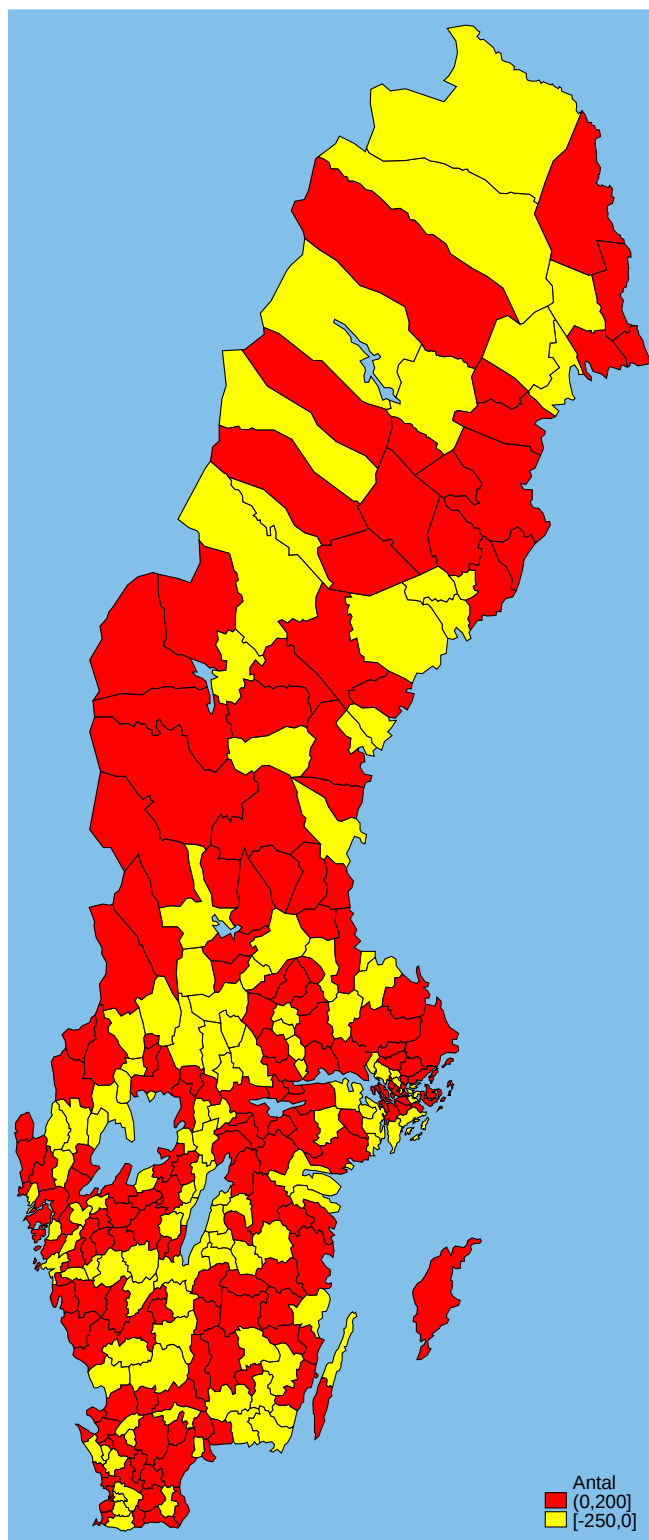
Tabell 6. Logistisk regression över oddsen för att flytta från fastigheter som inte ägs av allmännyttan

Variabler	Flytt -1	Flytt 0	Flytt 1	Flytt 2
Omfattande renovering	1.067***	1.985***	1.189***	1.177***
Manligt kön	0.953***	0.962***	0.991	1.000
Ålder	0.950***	0.952***	0.953***	0.954***
Över 65	1.251***	1.282***	1.229***	1.264***
EU27	1.039	0.886***	0.914***	0.895***
Norden	1.016	1.011	1.008	0.994
Övriga	1.058***	0.977*	0.991	0.959**
Sammanboende	0.936***	0.987	0.877***	0.832***
Eftergymnasial <3	1.292***	1.246***	1.202***	1.158***
Eftergymnasial >3	1.457***	1.292***	1.175***	1.070***
Gymnasial	1.099***	1.072***	1.049***	1.015
Barnfamilj	0.785***	0.861***	0.890***	0.941***
Inkomst	1.156***	1.142***	1.097***	1.057***
Familjen inkomst	0.834***	0.850***	0.889***	0.933***
Har jobb	1.189***	1.272***	1.291***	1.311***
Ekonomiskt utsatt	0.799***	1.064***	1.137***	1.179***
Göteborgs LA	0.955**	0.915***	0.936***	0.943***
Malmös LA	0.904***	0.940***	0.947***	0.964*
Stockholms LA	0.720***	0.751***	0.738***	0.765***
Storstad	0.858***	0.846***	0.897***	0.887***
URB-område	0.998	1.056*	1.008	1.014
Större Stad	0.908**	0.930*	0.966	0.886**
Evakuerar värderingsenheten	1.455***	6.152***	1.439***	1.502***
Antal	343,232	343,232	339,316	251,250
Tidsfixa effekter	X	X	X	X

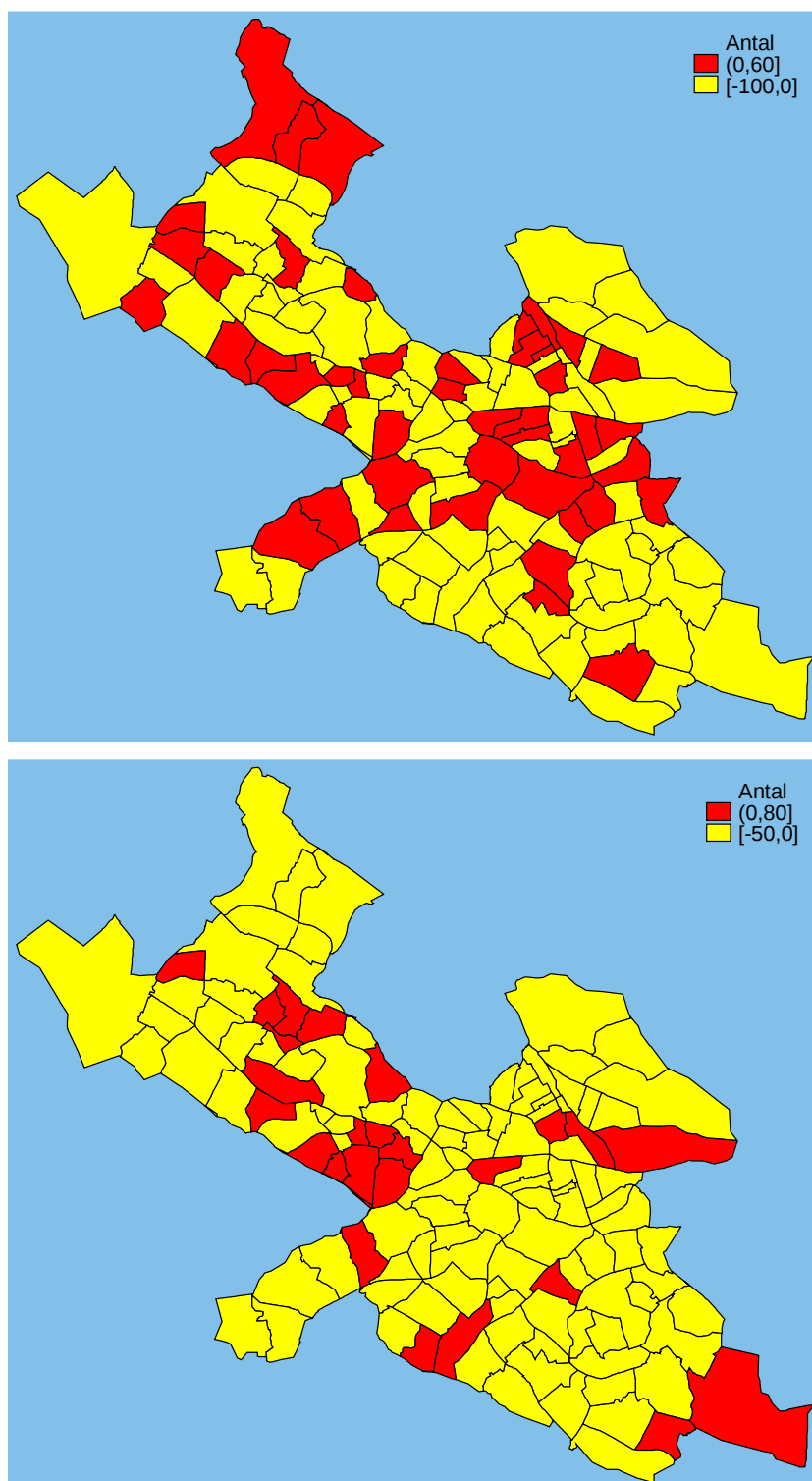
Figur 1. Flyttnetto i Sverige för de som flyttar från renoverade fastigheter



Figur 2. Flyttnetto i Sverige för de som flyttar från fastigheter som inte renoverats



Figur 3. Flyttnetto i Stockholm för de som flyttar från renoverade fastigheter (övre bilden) och fastigheter som inte renoverats (nedre bilden)



Bilaga 4: Standardhöjande åtgärder och hyreshöjningar

Nödvändiga åtgärder leder till standardhöjande åtgärder

En bostadslägenhet måste hålla en given standard men standardhöjande åtgärder måste godkännas av hyresgästen. En bostadslägenhets lägsta godtagbara standard specificeras i 18 a § i hyreslagen. Hyresvärden ska se till att lägenheten uppfyller dessa krav och det krävs inget medgivande från hyresgästen för att genomföra åtgärder som leder till att lägenheten uppfyller dessa krav. Även underhåll är undantaget från tillståndsskyldigheten. Hyresvärden får endast genomföra standardhöjande åtgärder om de antingen har hyresgästernas medgivande eller hyresnämnden lämnat tillstånd enligt 18 d § i hyreslagen. Hyresvärden ska skriftligen meddela de berörda hyresgästerna om denna vill genomföra standardhöjande åtgärder. Om hyresgästerna inte godkänner åtgärden kan hyresvärden sedan ansöka om tillstånd att utföra åtgärden hos hyresnämnden enligt 18 e § i hyreslagen. Hyresnämnden ska bifalla ansökan om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och att det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs enligt 18 f § i hyreslagen.¹⁹

Byggnader måste alltså enligt lag hållas i vårdat skick. Huset får inte ha brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas. Detta innebär att fastighetsägaren är tvungen att renovera om behov uppstår. Vid en renovering måste hänsyn tas till tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I samband med renoveringen ska det även genomföras åtgärder rörande energihushållning och värmeisolering, skydd och buller, säkerhet i händelse av brand och hushållning med vatten och avfall. (Steiner och Ahmadi, 2013)

Eftersom byte av stammar är en nödvändig åtgärd för underhållet kan stambyte inte förhindras av de boende. Åtgärden i sig ska dessutom inte leda till någon höjd hyra för de boende (Hedvall, 2009). Stambyten är dock stora ingrepp vilket gör att ytskikt behöver bytas ut och åtgärder genomförs för att byggnaderna ska hålla en standard som är acceptabel idag. Det är sådana standardhöjande åtgärder som kan leda till ökade hyror.

Hyran efter renovering

Bruksvärdessystemets syfte är att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsrätten.²⁰ Hyran är inte skäligen om den överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdessystemet är likvärdiga. Det är många faktorer som bestämmer bruksvärdet, exempelvis storlek, planlösning, reparationstandard. Till detta kommer förmåner såsom tillgång till hiss, tvättstuga etcetera. Vid en ombyggnad som innebär standardhöjande åtgärder, väsentlig ändring av lägenheten eller de

¹⁹ För exempel på vad som räknas in under de olika kategorierna se Hedvall (2009)

²⁰ För mer information se exempelvis Boverket (2014c)

gemensamma delarna måste hyresvärden ha hyresgästernas godkännande som sagts tidigare. (Boverket, 2014c)

Hyreshöjningen kan i normalfallet delas upp på 10 år och under denna tid kan hyran höjas till följd av andra omständigheter. Fastighetsägaren har dock inga krav på att tillämpa en trapphyra.

Eventuella hyreshöjningar till följd av renoveringar är inte grund för att hyresnämnden ska hindra ett bifall för hyresvärden om de inte är oskäligen. Dock är inte hyresvärden skyldig att uppge vilken effekt renoveringen kommer att ha på hyran vilket innebär att hyresnämnden måste beakta hyran mot bruksvärdet vilket kan fastställas först efter renoveringen. Detta gör att oskäligen hyreshöjningar till följd av en renovering är svåra att åberopa. (Hedvall, 2009).

Hyresnämnden har att beakta de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan anses ha. Det finns dock möjlighet att beakta särskilda hyresgästers intresse om särskilda skäl föreligger (Hedvall, 2009). Hyresnämnden ska bedöma om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra renoveringen och att det inte är oskäligt för hyresgästen att åtgärden genomförs. Av förarbetena framgår det att vid en prövning ska hyresvärdens intresse vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan tänkas ha av att åtgärden vidtas. Hyresgästintresset kan exempelvis vara att vidmakthålla en modern standard, eller att behålla ett äldre men fungerande kök. (Boverket, 2014c).

De flesta fallen som tas upp i hyresnämnden rörande ombyggnationer tas upp i Stockholm. Medan hyresnämnderna i Göteborg och Malmö kommer därefter. Landet i övrigt har endast haft några få ärenden. (SABO, 2008) Detta tyder på att det är ett storstadsfenomen vilket är rimligt då det är där de flesta hyresfastigheterna finns samt att incitamenten för standardhöjande åtgärder är störst.

I de fall som avgjorts har hyresnämnde i de allra flesta fall gett hyresvärden bifall. Det finns flera skäl till detta men ett är att hyresvärden i många fall har lättare att motivera åtgärder som de önskar göra medan hyresgästintresset i praxis ofta definierats som ett intresse att erhålla nybyggnadsstandard (Hedvall, 2009).

Hedvall (2009) pekar på att det bara finns två situationer då hyresvärden eventuellt nekas tillstånd. Den första situationen är om åtgärderna går utöver vad som kan anses vara normal byggstandard och den andra situationen är om åtgärderna är uppenbart onödiga. De fall SABO (2008) tar upp indikerar att det är svårt att stoppa standardhöjande åtgärder medan ändringar i planlösningen verkar fått avslag i något högre utsträckning. Om de standardhöjande åtgärderna godkänns eller tillstånd ges finns det grund för höjning av hyran. Hur stor den blir är en förhandlingsfråga. Sammantaget verkar dock hyresgästernas inflytande vara litet om inte hyresvärden tillåter hyresgästerna att påverka.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök Karlskrona: Drottninggatan 18
Besök Stockholm: Karlavägen 108
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se