

# **Flytt i samband med renovering**

- En kvantitativ studie av det svenska hyresbeståndet

Carl Nikolaj Rosén  
Nestor Bacos

© Carl Nikolaj Rosén & Nestor Bacos, 2023.

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och Samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5540SE  
Tryckort: Lund

## **Flytt i samband med renoveringar – en kvantitativ studie av hyresbeståndet**

Relocations related to renovations – a quantitative study on the rental housing stock

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Carl Nikolaj Rosén, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Nestor Bacos, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Rebecka Lundgren, doktorand, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Extern handledare/External supervisor:**

Mikael Mangold, postdoc, Enheten för Stadsutveckling, RISE

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Emelina Skrealid, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

allmännytt, bostad, bostadsmarknad, fallstudie, flytt, flyttmönster, hyra, hyresbestånd, hyreshöjning, hyresmarknad, inkomst, ombyggnation, renovering, renoveringsbehov, renoveringspåverkan, renoveringsskuld, renovräkning, socioekonomi

**Keywords:**

case study, housing, housing market, income, public housing, relocation, relocation pattern, remodeling, renovation, renovation debt, renovation impact, renovation need, renovation, rent, rent increase, rental housing market, rental housing stock, socioeconomic

## Flytt i samband med renovering

---

## Abstract

The growing need for renovations is one of the key challenges within the Swedish multifamily rental stock. Sustainable development is essential and renovations affect all three major categories of sustainability, the social, economic and ecological factors. All buildings need to be remodeled sooner or later – the question is only when and how. With this in mind it is important to understand how renovations affect tenants' will or wish to relocate. To succeed in dealing with the challenges revolving around these renovations, there is a need for broad and well-researched knowledge on the subject.

The aim of this study is to investigate to what extent residents move out of their homes when they are affected by a renovation project. This is done by comparing renovated and unrenovated buildings located within in vicinity of each other. The study is based on data from all renovation projects within the multifamily residential stock during 2010-2022. This data includes building specific information such as size, rent increases, median income and ownership details. To map and compare relocations in relationship to renovation projects the following research questions have been studied:

- How do relocation patterns differ between renovated and unrenovated buildings for comparable buildings within the same vicinity?
- How do the differences in shares for relocations within renovated and unrenovated buildings compare, considering median income and rent increases, among buildings located in the same area?
- Is it possible to observe a difference in relocation patterns between public and private rental multifamily residential buildings, in relation to renovations?

The result from this study indicates a strong connection between larger renovations projects and the number of relocations. A larger percentage of the tenants move from the renovation projects, in comparison to its neighboring, unrenovated buildings. Moreover, the result shows that there have been relatively few large remodeling projects, in relation to the need, during the last decade. This might indicate that there are more large renovations to come. Furthermore, an important finding is that the share of people who relocate seems to be larger in buildings with a low median income, regardless of if there has been a renovation or not.

The decision to move is influenced by various factors, with renovation being just one among them. Tenants' attitudes towards renovations are affected by personal preference and the nature of the renovation. Rent increases, especially in relation to income, can play a crucial role for some in the decision to either move or stay. Results from this study show that significant rent increases, in connection to large renovation projects, cause more people to move, in comparison to when no large rent increase are present. Despite this, there is still a measurable change in how many people move out of the latter buildings. This indicates that it is not necessarily the rent increase by itself that makes people relocate. Instead, the decision might be related to disturbances caused by the renovation. The connection between the size of the renovation and the

### Flytt i samband med renovering

---

rent increase should also be considered since larger renovations also cause more disturbance. Due to this, the underlying cause cannot be concluded with certainty.

## Sammanfattning

Det växande upprustningsbehovet är en av de största utmaningarna för det svenska beståndet. Hållbar utveckling står högt på agendan och renoveringar påverkar samtliga hållbarhetsdimensioner. Alla byggnader behöver renoveras förr eller senare – frågan är bara när och hur. Det är med anledning av detta viktigt att förstå hur dessa renoveringar kommer påverka människors benägenhet att flytta. För att kunna genomföra denna upprustning på ett omsorgsfullt sätt behövs det ett brett och väl underbyggt kunskapsunderlag.

Syftet med detta examensarbete är att undersöka hur utflyttsgraden i byggnader påverkas av renoveringar. Detta görs genom att jämföra renoverade och orenoverade byggnader som ligger i närheten av varandra. Underlaget till studien är hela det renoverade svenska hyresbeståndet för flerbostadshus under 2010-talet, samt dess 10 närmsta orenoverade grannbyggnader. I detta underlag ingår byggnadsspecifik information såsom storlek, hyreshöjning, medianinkomst och ägare. För att kartlägga och jämföra flytt i samband med renovering har följande frågeställningar undersökts:

- Hur skiljer sig flyttmönster mellan renoverade och orenoverade byggnader som ligger nära varandra?
- Hur skiljer sig andel flyttar i renoverade respektive orenoverade byggnader i samma närområde beroende på medianinkomsten och hyreshöjningen i byggnaden?
- Är det möjligt att observera skillnader i flyttbeteende mellan offentliga och privata hyresbostäder, i samband med renoveringar?

Resultaten från denna studie tyder på att det finns ett starkt samband mellan omfattande renoveringar och hur många som flyttar ut ur byggnaden. Det flyttar fler från byggnader som renoveras jämfört med närliggande byggnader som inte renoveras under perioden. Ett viktigt resultat är att det under det senaste decenniet har genomförts relativt få stora renoveringar, vilket med tanke på det ökande renoveringsbehovet, gör det möjligt att argumentera för att det gjorts för få renoveringar. Detta tyder på att det kan komma att behöva göras ännu fler i framtiden. Ett annat viktigt resultat är att utflyttsgraden generellt sett är högre i byggnader vars medianinkomst är lägre oavsett renovering eller ej.

Att flytta från sin befintliga bostad är ett beslut som kan bero på en rad olika faktorer, varav renovering är en av många möjliga. Människors förhållningssätt gentemot renoveringar beror på personliga preferenser och renoveringens utformning. Hyreshöjningar, speciellt i relation till inkomsten, spelar för vissa en avgörande roll för beslutet att bo kvar eller flytta. Enligt resultaten från denna studie finns det en stark koppling mellan hyreshöjningar och andelen utflyttar. Trots detta går det att se en ökning i utflyttningar även om det inte sker någon betydande hyreshöjning. Detta tyder på att det inte nödvändigtvis är hyresökningarna, utan störningen från renoveringen som kan vara den bakomliggande orsaken. Däremot finns det en koppling mellan en

## Flytt i samband med renovering

---

renoverings omfattning och storleken på hyreshöjningen. Större renoveringar tar längre tid och orsakar ofta mer störningar för hyresgäster. Med anledning av detta går det inte med säkerhet att avgöra huruvida det är hyreshöjningen eller störningen från renoveringen som leder till beslutet att flytta.



## Förord

Med dessa ord lider vår tid på Lunds Tekniska Högskola mot sitt slut. Detta examensarbete motsvarar 30 högskolepoäng och genomfördes under vårterminen 2023 vid institutionen för Fastighetsvetenskap i samarbete med Research Institutes of Sweden.

Vi vill börja med att rikta ett stort tack till vår externa handledare Mikael Mangold som bidragit med ovärderligt stöd under hela arbetets gång. Ett särskilt stort tack för alla möten som börjat med uppgivenhet och slutat i hoppfullhet.

Stort tack till vår handledare Rebecka Lundgren som bidragit med feedback och engagemang ända från början. Vi vill även tillägna ett tack till alla våra lektorer och kursare som under studietiden inte bara försett oss med kunskap men också med många skrattfyllda ögonblick.

Slutligen vill vi givetvis tacka alla andra som bidragit till arbetet, särskilt alla nära och kära som förgyllt studietiden i Lund.

Lund, 17 maj 2023



Carl Nikolaj Rosén



Nestor Bacos



## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning.....</b>	<b>13</b>
1.1 Bakgrund .....	13
1.2 Syfte .....	14
1.3 Frågeställningar.....	14
1.4 Avgränsning.....	14
1.5 Tidigare studier .....	15
<b>2. Metod.....</b>	<b>17</b>
2.1 Litteraturgenomgång .....	17
2.2 Kvantitativt angreppssätt.....	17
2.2.1 Data och material.....	18
2.2.2 Urval av data .....	20
2.2.3 Gallring och behandling av data .....	20
2.2.5 Dataanalys.....	27
2.3 Utvärdering av studien och metoden .....	27
2.3.1 Begränsningar i dataunderlaget.....	27
2.3.2 Begränsningar i metoden.....	28
<b>3. Renoveringar .....</b>	<b>29</b>
3.1 Behovet av renoveringar i Sverige .....	29
3.2 Typer av renoveringar och renoveringsåtgärder .....	30
3.3 Renoveringars påverkan på hyresgästen .....	30
3.3.1 Generella rörelser på bostadsmarknaden .....	31
3.3.2 Rörelser på hyresmarknaden till följd av renoveringar .....	31
<b>4. Den kommunala allmännyttan.....</b>	<b>33</b>
4.1 Den kommunala allmännyttans historia och dess uppdrag .....	33
4.2 Den kommunala allmännyttan efter 2010.....	34
4.3 Allmännyttans bestånd .....	35
<b>5. Bostadshyressättning .....</b>	<b>37</b>
5.1 Hyressättning i allmänhet .....	37
5.2 Bruksvärdessystemet .....	37

## Flytt i samband med renovering

---

5.3 Hyreslagen.....	38
5.3.1 Besittningsskyddet .....	38
5.3.2 Regler vid renovering .....	38
5.4 Hyressättning och de kommunala bolagen .....	39
<b>6. Resultat och analys.....</b>	<b>41</b>
6.1 Övergripande statistik inom det renoverade hyresbeståndet.....	41
6.2 Flyttmönster utifrån flest möjliga matchningar .....	44
6.2.1 Renoveringspåverkan.....	46
6.2.2 Hyreshöjningspåverkan.....	48
6.3 Flyttmönster utifrån bäst möjliga matchning .....	50
6.3.1 Koppling till resultaten utifrån flest möjliga matchningar .....	51
6.3.2 Ägarpåverkan utifrån bästa möjliga matchning.....	53
<b>7. Diskussion.....</b>	<b>58</b>
7.1 Resultat i relation till forskningsfrågor.....	58
7.1.1 Frågeställning 1 – Renoveringspåverkan .....	60
7.1.2 Frågeställning 2 – Hyreshöjningspåverkan .....	61
7.1.3 Frågeställning 3 – Ägarpåverkan.....	63
7.2 Jämförelse med tidigare forskning.....	65
7.3 Kritisk reflektion över resultaten .....	65
7.4 Slutsatser.....	67
7.4 Sammantagen slutsats .....	68
7.5 Förslag till framtida forskning .....	69
<b>8. Referenser .....</b>	<b>70</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>73</b>
Bilaga 1: Fullständig attributlista .....	73

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Idag har Sverige en stor renoveringsskuld att ta igen. I branschrapporten *Renoveringskompetens* (Industrifakta, 2017) uppskattas det nationella renoveringsbehovet till 800 000 lägenheter. Enligt en rapport från NCC (2021) återstår drygt 330 000 lägenheter att renovera av hela miljonprogramsbeståndet, motsvarande drygt hälften av lägenheterna som byggdes under denna tid. Det totala nationella renoveringsbehovet är svårt att kvantifiera men enligt Boverket behöver en stor del av hyresbeståndet rustas upp vilket lyfts i deras rapport *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar* (2014a). I samma rapport beskrivs individer som mer benägna att flytta omkring tiden för en renovering. Större renoveringar och upprustningar är något som påverkar de boende i hög utsträckning. I rapporten studerar Boverket särskilt socialt och ekonomiskt utsatta områden, vilket i många fall är Sveriges många miljonprogramsområden. Upprustningar leder till flyttar som annars inte hade hänt och Boverket kopplar många av dessa flyttar till konsekvensen av genomförda hyreshöjningar.

Bakomliggande anledningar till flytt i samband med renovering, har studerats i ett forskningsprojekt utfört av forskare på Chalmers i samverkan med de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg under perioden 2018–2021. Resultaten från intervjustudien i projektet publicerades i en konferenspublikation (Granath & Femenias, 2022). Av de tillfrågade svarade 27 % att deras flytt var relaterad till renoveringen på något vis. En av de viktigaste slutsatserna från studien är att själva besvärligheterna med renoveringsprocessen kan vara en större bidragande faktor än hyreshöjningarna.

I takt med att kraven, kostnaderna och renoveringsbehovet växer är det särskilt viktigt att förstå hur de boende påverkas vid renoveringsprojekt. Det finns indikationer på att socioekonomiskt utsatta i högre utsträckning drabbas av dessa renoveringar. Utöver detta betraktas renoveringar och energieffektiviseringar som nödvändiga i klimatomställningarna vilket ytterligare visar på vikten av att förstå hur människor påverkas vid ombyggnation.

När hyresrätter, renoveringar och flyttmönster studeras är det av intresse att studera allmännyttan. Dels är den samlade allmännyttan en mycket stor aktör på den svenska hyresbostadsmarknaden, dels agerar de under särskilda regler som bör påverka hur de agerar kring renoveringar och hyreshöjningar, något som är högaktuellt för studien i sig. I Sverige har allmännyttan ett övergripande ansvar att förse bra hyresbostäder till alla oavsett inkomst, ålder eller bakgrund. Inom ramen för att förse bostäder, ingår även förvaltning och renovering av det befintliga beståndet. Dessa uppdrag har emellertid blivit besvärligare för allmännyttan att genomföra. Enligt Boverkets (2014a) tidigare nämnda rapport går detta delvis att se som en direkt följd av att en beskattning på underhållsfonderna infördes under 90-talet samtidigt som det även inte blev tillåtet att avsätta pengar för specifikt underhåll. Detta har i sin tur lett till att flera allmännyttiga

bolag finansierat upprustning och renovering genom att sälja av delar av sitt bestånd. Detta har möjliggjort investeringar utan att lägga ut kostnaden på befintliga hyresgäster, samtidigt som delar av bostadsbeståndet hamnat hos ägare som inte har samma krav på allmän bostadsförsörjning. Försäljningar av det befintliga beståndet kan därmed anses som kontraproduktivt sett till allmännyttans uppdrag.

Oavsett varför eller hur renoveringar görs leder de inte sällan till standardhöjningar. Stambyten medför exempelvis ofta upprustningar och renoveringar av badrum och kök. En högre standard innebär enligt bruksvärdessystemet möjligheter att höja hyran (Sveriges Domstolar, 2022). Det kan därför finnas anledning att undersöka hur flyttmönster varierar i olika inkomstklasser, samt hur det skiljer sig åt mellan det privatägda och allmännyttigt ägda beståndet. Resultaten kan därigenom öka förståelsen för renoveringar och de konsekvenser som kan uppstå. Det är även intressant då det finns en pågående samhällsdebatt gällande omfattningen av bortträngning till följd av renovering.

### 1.2 Syfte

Detta examensarbete ämnar att utforska potentiella skillnader i flyttbeteende mellan hushåll i renoverade och orenoverade byggnader.

Sveriges bostadsbestånd står inför en omfattande renoveringsvåg (Regeringskansliet, 2020) och det är med anledning av detta viktigt att förstå hur folk kommer flytta i samband med dessa renoveringar.

### 1.3 Frågeställningar

- Hur skiljer sig flyttmönster mellan renoverade och orenoverade byggnader som ligger nära varandra?
- Hur skiljer sig andel flyttar i renoverade respektive orenoverade byggnader i samma närområde beroende på medianinkomsten och hyreshöjningen i byggnaden?
- Är det möjligt att observera skillnader i flyttbeteende mellan offentliga och privata hyresbostäder, i samband med renoveringar?

### 1.4 Avgränsning

Den kvantitativa delen är begränsad till analyser på byggnadsnivå. Det går inte att analysera flyttmönster för specifika individer eftersom dataunderlaget är på byggnadsnivå. Det går inte heller att urskilja om en flytt har ägt rum före eller efter en renovering.

## 1.5 Tidigare studier

Det finns relativt lite forskning som berör omfattningen av utflyttningar i samband med renoveringar, detta trots vikten av att förstå effekterna på de boende och bostadsbeståndet. I skrivande stund är det svårt att hitta empiriska studier på utflyttsgraden vid renoveringsprojekt på en nationell nivå som särskilt tar hänsyn till faktorer som storlek, hyreshöjning, lägesfaktor och geografiskt avstånd.

Boverkets rapport om flyttmönster vid renoveringar (2014a) analyserar dock utflyttar på individnivå och familjenivå. I rapporten beräknas sannolikheten till en flytt vara 1,8 gånger högre i byggnader som renoveras. Boverket beskriver också att ekonomiskt utsatta flyttar i större utsträckning, samtidigt som de observerar att fler flyttar sker oavsett inkomst. Detta tyder på att det finns andra skäl än hyreshöjningar, som påverkar hushållens beslut att flytta. Däremot beskriver Boverket att de gör antagandet att renoveringarna leder till hyreshöjningar, vilka leder till flyttningar som annars ej skulle ägt rum. Detta trots att de ej har analyserat hyreshöjningarnas storlekar i samband med renoveringarna. I rapporten observeras att de ekonomiskt utsatta som flyttar, i många fall gör det till områden med lägre inkomst och lägre gymnasiebehörighet vilket pekar på en homogenisering, vilket antas katalysera segregationen. Slutligen påpekar Boverket att resultat de fått fram är i linje med tidigare litteratur vilket tyder på att problemet vid rapportens skrivande fortfarande är aktuellt.

Boverkets rapport bygger på registerdata från SCB. En experimentgrupp och en kontrollgrupp jämförs mot varandra, där individerna följs två år före renoveringen tills tre år efter. Renoveringsåret som redovisas är det år då renoveringen registrerats och omfattningen baseras på förändringar av fastigheternas värdeår i samband med renoveringen. Detta kan enligt Boverket leda till att det sker flyttningar under eller innan renoveringen som inte observeras, särskilt i stora fastigheter där renoveringen väntas ta längre tid. Boverkets rapport från 2014 begränsas i vissa avseenden, särskilt i att den enbart studerar tidsperioden 2008–2011. Utöver detta är en svaghet att inte alla flyttningar registreras. Detta på grund av användningen av SAMS-områden vilket möjliggör mer detaljerade analyser men även innebär att inte alla flyttar observeras.

Vi har fått tillgång till den opublicerade artikeln *Increased rent misspent? How ownership matters for renovation and rent increases of housing in Sweden* (Mangold, Bohman, Johansson, von Platten). Författarna har analyserat hela det svenska hyresbeståndet för att undersöka skillnader i investeringsstrategier bland olika fastighetsägare. Detta har gjorts för att skapa förståelse för hur renoveringsstrategier och hyreshöjningar skiljer sig åt mellan den offentliga och privata bostadssektorn.

En rapport som inte direkt berör flyttmönster men som berör renovering av just flerfamiljshus i Sverige är *Development of an energy atlas for renovation of the multifamily building stock in Sweden* (Johansson, Olofsson, Mangold, 2017). Syftet med den vetenskapliga artikeln var att utveckla och demonstrera en så kallad "energi-atlas" (uttryck som beskriver någon form av karta som kopplas till energiförbrukning

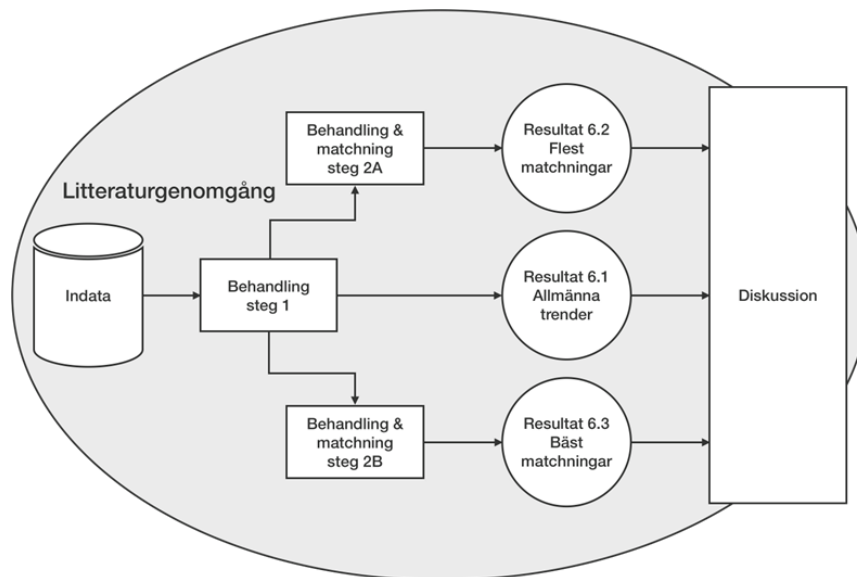
eller energianvändning) för flerfamiljshus. Tanken med atlasen är att det ska vara lättare att uppskatta kostnader för renoveringar, energibesparingsmöjligheter och eventuella socioekonomiska problem vid renoveringar.

Studien av Johansson et al. (2017) tar främst upp viktig information om energibesparande renoveringar som helhet vilket ger en bättre förståelse för vikten av renoveringar, särskilt ur ett klimatperspektiv. Vidare lyfter författarna Sveriges högt uppsatta klimatmål och problemen med att Sverige idag, liksom många andra europeiska länder, står med ett stort orenoverat byggnadsbestånd från 1950–1975-talet. De belyser också de låga marknadsstyrda incitamenten till energibesparingsåtgärder till följd av en lång period av höga arbetskostnader och låga energikostnader. En intressant slutsats som författarna drar är att dessa stora renoveringar, som krävs för att nå Sveriges energimål, kommer medföra stora kostnader vilket kan bli problematiskt i låginkomstområden.



## 2. Metod

I detta kapitel kommer metoden för arbetet presenteras. Metoden består av en litteraturgenomgång och en kvantitativ studie där en litteraturgenomgång går igenom först. De kvantitativa delarna av arbetet bygger på data som tillhandahålls av RISE som sammanställt och matchat data från Lantmäteriet och SCB. Tillvägagångssättet för bearbetningen av data i den kvantitativa analysen beskrivs ingående under avsnitt 2.2. Nedan i figur 1 presenteras en schematisk bild över hur studien är upplagd.



Figur 1, schematisk bild som översiktligt beskriver metoden.

### 2.1 Litteraturgenomgång

Syftet med litteraturgenomgången är att sammanfatta och presentera bakgrundsinformation, juridiska aspekter och forskningsresultat inom renoveringar, bostadsbestånd och hyresreglering. Det kunskapsunderlag som erhållits från litteraturgenomgången ligger till grund för den kvantitativa metoden.

### 2.2 Kvantitativt angreppssätt

Enligt (Saunders, Lewis, Thornhill, 2019) undersöker en kvantitativ studie relationen mellan numeriska variabler. En kvantitativ studie beskrivs också av Hammond & Wellington (2021) som en metod där data är insamlad i nummerformat. Detta stämmer väl överens med hur denna studie undersöker renoveringars påverkan på flyttgraden, där olika variabler undersöks och jämförs mot varandra. Vidare påpekar Hammond & Wellington (2021) att kvantitativa metoder ofta kombineras med andra studietyper och lyfter en kvantitativ fallstudie som ett vanligt exempel.

Gällande fallstudier menar Yin (2018) att en fallstudie är en studiemetod som undersöker ett fenomen i dess verkliga sammanhang. Enligt Yin (2018) gäller detta särskilt när kopplingen mellan det undersökta fenomenet och sammanhanget inte är helt klarlagt. Detta stämmer väl överens med vad denna studie undersöker där flyttmönster är fenomenet och sammanhanget är renoveringar. Författaren lyfter att huvudsaken med en fallstudie är att det är möjligt att studera ett fenomen samtidigt som en anknytning till verkligheten behålls. Sammantaget passar en kvantitativ fallstudie som studiemetod för att undersöka fallet som råder mellan renoveringar och flyttmönster på den svenska hyresbostadsmarknaden.

Hammond & Wellington (2021) lyfter att det viktigaste att fokusera på i en kvantitativ analys eller metod är in-datakvalitén samt vilken typ av data som ligger till grund för analysen. Slutligen påpekar Hammond & Wellington (2021) att det även är viktigt att vara kritisk till sin datahantering samt underbygga tolkningar utifrån en kvalitativ grund. Det sistnämnda är skälet till att studien kombinerar en litteraturgenomgång med ett kvantitativt angreppssätt.

### 2.2.1 Data och material

Nedan kommer en kortare presentation av vad dataunderlaget innehåller och hur det är utformat. För en utförlig lista på vilka attribut som tillhandahålls, se Bilaga 1. Underlaget innehåller relevant information på fastighets- och byggnadsnivå. Informationen består av fastighetsdata från Lantmäteriet såsom byggnadsår, värdeår, tillbyggnadsår och bostadsyta. Detta har matchats med information om byggnaders hyresgäster från SCB vilket inkluderar åldersspridning, bakgrund, medianinkomst, in- och utflytt och sysselsättning. Till sist är denna data kompletterad med relevant information som exempelvis ägarform, bolagsnamn och hyresintäkter. Dataunderlaget är mycket omfattande, vilket presenteras i Tabell 1 nedan. Dataunderlagets omfattning samt dess källa stärker tilliten till studien enligt vad Hammond & Wellington (2021) menar är viktigt i en kvantitativ metod där kvalitén och typen av data spelar stor roll för resultatet.

*Tabell 1, beskrivning av storleksordningen på dataunderlaget.*

Storleksmått	Storleksvärde
Renoverade byggnader	17 918 st
Renoverad yta	81 642 222 kvm
Totalt antal byggnader	197 098 st
Total antal yta	505 910 874 kvm
Antal rader (Excel)	17 918 st
Antal kolumner (Excel)	1 089 st
Antal celler (Excel)	19 512 702 st

Dataunderlaget består av varje primärfastighet (renoverade byggnader, 17 918 st) och dess tio närmsta orenoverade hyresbyggnader. Senare görs en avgränsning där enbart byggnader inom en femkilometerradie tas med. Denna lägesfaktor tillåter jämförelser på ortsnivå men även på områdesnivå i de flesta fall. Nedan visas en tabell som

## Flytt i samband med renovering

illustrerar relationen mellan datan för primär- och grannfastigheterna. Primärfastigheterna är *alla* flerfamiljsbyggnader i Sverige som renoverats enligt fastighetsregistret under perioden 2012–2022, dess grannar kan vara renoverade utanför detta spann men en övervägande del (ca 70 % för närmsta grannen som exempel) har aldrig byggts om. I exempeltabellen nedan som visar relationen mellan primär- och grannfastigheterna tillhör de vänstra attributen primärfastigheten, attributen i mitten tillhör granne ett (G1) och de till höger tillhör granne tio (G10). Det prickade fältet representerar samtliga grannar mellan G1 och G10 som innehåller samma data som de andra byggnaderna. Av praktiska skäl visas ej alla attribut eller alla grannar nedan.

Tabell 2, exempel som visar relationen mellan primär- och grannfastigheter.

LM_Byggår_2022	UTF_2013	G1_LM_Byggår_2022	G1_UTF_2013	...	G10_LM_Byggår_2022	G10_UTF_2013
1975	6	1960	6	...	1967	12

Mycket av underlaget, särskilt det för in- och utflytt samt all fastighetsrelaterad data, presenteras för olika tidsperioder. Information från fastighetsregistret presenteras för varje år då fastighetstaxeringen uppdateras. Data för in- och utflytt presenteras för varje år mellan åren 2011–2021. Vissa delar av underlaget är taget från ett specifikt år. Detta gäller i synnerhet den data som bara presenteras en gång, exempelvis data om medianinkomst och totalt antal boende. För den data som endast presenteras för en tidpunkt har i regel det senaste året använts. Dock finns en viss spridning i statistiken som utgör vissa variabler, vilket gör att en mycket liten del tas från åren innan. Exempelvis har 0,8 % av datan i variabeln ALD\_Alla tagits från andra år än 2021. Variabeln har använts för att uppskatta totalt antal boende per byggnad. Den andra variabeln som har använts där detta problem finns är inkomstvariabeln INK\_Median där 0,9 % av datan kommer från andra år än 2021.

En annan intressant och viktig variabel är relationsklassen. Variabeln beskriver förhållandet mellan värdeenheter och fastighet. I majoriteten av fallen är relationen 1:1 dvs. att det är en byggnad per fastighet. Detta är att föredra då fastighetsdata så som värdeår och tillbyggnadsår, blir direkt kopplat till *en* byggnad. Alltså blir fastighetsdata synonymt med byggnadsdata om relationen 1:1 gäller. Är matchningen inte 1:1 kan analyser bli komplicerade och i vissa fall omöjliga då det inte går att dra slutsatser om vilken byggnad, i fallet att flera byggnader finns på fastigheten, som renoverats samt vilka invånare som i sådana fall berörs. Med anledning av detta benämns dessa fall hädanefter som ogiltig relationsklass.

Vissa celler i datasetet saknar information. Det kan dels bero på problem med matchningen mellan de olika datakällorna, dels på att dataunderlag helt enkelt saknas, är dold av integritetsskäl eller gått oregistrerad hos någon myndighet. Det kan finans ett samband med att data och statistik plockas bort för att det ses om integritetskränkande att presentera viss statistik om den går att koppla till en person eller ett företag. Detta gäller även data som tillåter ”pussling” för att få fram information om enskild, tillämpningen kallas röjandekontroll av SCB (SCB, 2017a).

Då denna datan är viktig för analysen av flyttmönster måste de byggnader som saknar data om detta gallras bort.

### 2.2.2 Urval av data

I urvalet finns samtliga flerfamiljshus i riket där renoveringar registrerats mellan 2012 och 2022. Detta inkluderar bostadsrätter, privatägda hyresrätter och allmännyttiga hyresrätter. Till alla dessa primärfastigheter finns ytterligare tio grannfastigheter som ligger på samma rad i datasetet. För studiens ändamål har bara hyresrätter valts ut som de tio närmsta grannarna. Alltså innehåller grannfastigheterna inga andra upplåtelseformer än hyresrätter. Grannfastigheterna är som nämnt sällan renoverade och i fallet att de är detta, har renoveringen skett utanför spannet för primärfastigheterna. Några av grannfastigheterna har dock renoverats nära in på renoveringsspannet för primärfastigheterna.

Skälet till att datasetet innehåller de tio närmsta grannarna till primärfastigheterna är att möjliggöra att så många av primärfastigheterna som möjligt behålls vid gallringen. Detta är nödvändigt då det finns flera skäl till att en granne kan anses olämplig att ha med i studien. Exempelvis kan granne fyra vara den första som har en giltig relationsklass vilket gör den mer värdefull i studien än granne ett till tre. För varje ogiltig granne blir även primärfastigheten ogiltig då den inte går att jämföra med något. Nedan kommer granne fyra, i detta fall, att benämnas som den ”bäst lämpliga” grannen då den gör att båda primär- och grannfastigheten blir användbar.

### 2.2.3 Gallring och behandling av data

Dataunderlaget är omfattande och kräver gallring och behandling i flera steg. Då många delar av arbetet innebär att man behandlar datan för att vidare kunna gallra bort oönskade datapunkter presenteras metoden, gallringen och behandlingen i den ordningen som arbetet genomförs. Varje steg markeras som gallring, behandling eller både och. Metodiken kommer vidare delas upp i olika steg för att det ska bli förståeligt varifrån olika resultat hämtas. Detta är önskvärt då en del resultat tillåts innehålla mer data samtidigt som det tydliggörs exakt hur datan bakom resultaten har behandlats.

Gallringen utgår från att ta bort de byggnader som anses olämpliga eller som helt enkelt inte är intressanta för undersökningens syfte. Gallringen sker i huvudsak i två steg där de primära byggnaderna behandlas och gallras först. Senare gallras och behandlas grannarna genom att en ny granne, G0, skapas som en kopia av den ”bäst lämpliga” grannen. Syftet med denna metodik förklarades och exemplifierades kort ovan under avsnitt 2.2.2, huvudsaken är att det tillåter att så många par av primär- och grannfastigheter som möjligt behålls.

Bästa lämpliga grannen skapas genom att stegvis kontrollera varje granne för sig där den närmsta kontrolleras först. I denna gallring kan olika krav ställas mot primärfastigheten beroende på vad man önskar att undersöka i ett särskilt dataset. När G0 skapas kontrolleras först G1 mot ställda krav. Uppfyller inte G1 dessa krav hoppar

## Flytt i samband med renovering

programmet vidare till G2 osv. När en granne hittas som uppfyller alla kraven kopieras datan från denna till G0, och den ”bästa lämpliga” grannen är skapad.

Nedan presenteras två tabeller som jämför hur gallringen hade fungerat utan respektive med skapandet av G0. Tabellerna illustrerar problematiken med databortfallet som följer av att inte skapa G0. I tabellerna nedan innebär en snedstruken cell att den innehåller olämplig data, en grå rad innebär att dataraden gallras. Om båda grannarna, G1 och G2, är lämpliga väljs den närmaste av dessa två.

*Tabell 3, hur gallringen hade fungerat utan att den nya grannen G0 skapats.*

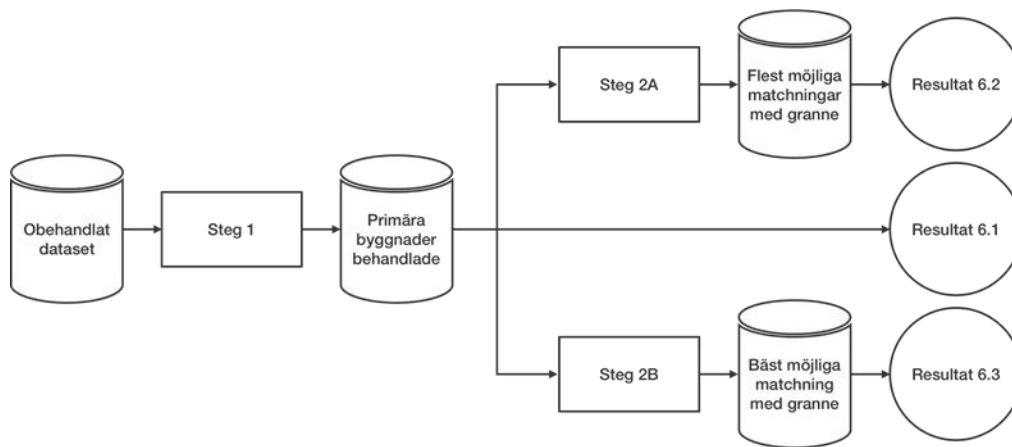
Primär XX	Primär YY	G1 XX	G1 YY	...	G10 XX	G10 YY
HR	1:1	Övrigt	1:1	...	HR	1:1
HR	1:vn	HR	1:1	...	Övrigt	1:1
HR	1:1	HR	1:1	...	HR	1:1
HR	1:1	HR	fa:vn	...	HR	1:1
BR	1:1	Övrigt	1:1	...	HR	1:vn

*Tabell 4, hur gallringen fungerar med den nya grannen G0 skapad.*

Primär XX	Primär YY	G1 XX	G1 YY	...	G10 XX	G10 YY	G0 XX	G0YY
HR	1:1	Övrigt	1:1	...	HR	1:1	HR G10	1:1 G10
HR	1:vn	HR	1:1	...	Övrigt	1:1	--	--
HR	1:1	HR	1:1	...	HR	1:1	HR G1	1:1 G1
HR	1:1	HR	fa:vn	...	HR	1:1	HR G10	1:1 G10
BR	1:1	Övrigt	1:1	...	HR	1:vn	--	--

Skälet till att det behålls mer data i Tabell 4 är att den bäst lämpliga grannen, G0, kopierar datan i den närmsta lämpliga grannen. I den första raden i båda tabellerna är G1 olämplig för studiens syfte till följd av att G1 XX innehåller variabeln ”Övrigt”. Varför värdet ”Övrigt” anses olämpligt, presenteras senare i den stegvisa gallringen. I samma rad är G10 lämplig då både G10 XX och G10 YY innehåller bra variabler. I Tabell 3 där G0 inte skapas behöver hela raden strykas till följd av att G1 är olämplig, vilket då innebär att en primärfastighet stryks som i sin tur leder till färre byggnader som vi vill studera. I Tabell 4 sker inte detta då G0 kopierar innehållet i G10. I detta exempel utgör alltså den tionde närmsta grannen den som är mest lämpad för studiens syfte.

Utifrån primärdataunderlaget har det gjorts två separata databehandlingar, vilka skiljer sig i matchningen av granne. Ett dataset med en generell granne G0g skapas vid sidan av ett dataset med en specifik granne, G0s. Detta görs i två separata filer som kommer ur samma grundfil. Se Figur 2 nedan för en beskrivning av tillvägagångssättet. Tanken är att i det specifika fallet G0s, jämföra så lika primärfastigheter och grannfastigheter som möjligt. I det generella fallet G0g ställs inte samma krav på storlek och ägandeform för matchning med grannfastigheten. För att kunna jämföra alla byggnader i det generella fallet, viktas flyttandelarna. Bakgrunden till detta är att det finns risk att små storlekar blir överrepresenterade i statistiken och att dessa andelar inte är lika representativa. Exempelvis kan en enda familjs utflytt kan utgöra en stor andel av det totala antalet boende i en liten byggnad.



**Figur 2**, beskrivning av databehandlingen.

Efter genomförd gallring och behandling återstår olika stora mängder data beroende på om den generella eller specifika filen studeras. Det obehandlade datasetet som båda filerna härstammar ur har från början 17 918 rader data. I fallet där den generella grannen skapas där endast de nödvändiga kraven ställs, återstår 5 717 rader data. I det specifika fallet där mycket stränga krav ställs återstår 4 026 rader data.

Steg 1: gallring och behandling av primärdatan och primärfastigheten

*i. Inga ogiltiga relationsklasser bland primärfastigheterna – **gallring***

I första steget av gallringen plockas de byggnader/fastigheter bort som har en ogiltig relationsklass. Ogiltigheten för relationsklassen förklaras i avsnitt 2.2.1. Detta innebär alltså att samtliga relationsklasser som inte är av typen 1:1 gallras bort.

*13 501 rader data kvarstår.*

*ii. Inga bostadsrätter eller "övriga" primärfastigheter – **gallring***

Andra stora steget i gallringen var att ta bort de primärfastigheter som inte är intressanta. Av naturliga skäl är bostadsrätter inte intressanta att jämföra mot något annat då de inte ingår i undersökningen syfte. Den "övriga" ägandeformen plockades också bort då den kan innehålla bostadsrätter. Vidare rensades också de byggnader som sakande ägandeform helt bort då dessa ses som osäkra. Gallringen gjordes på variabeln LM\_Byggnadsagare.

*7 861 rader data kvarstår.*

- iii. *Inga studentbostäder bland primärbyggnaderna – gallring*  
I studien har studentlägenheter gallrats bort. Skälet bakom detta är att det finns anledningar att tro att flyttmönster ser annorlunda ut i dessa specifika bostäder. Studentbostäder utgör en väldigt särskild boendeform som alltid är tillfällig, utöver det är många som tillhandahåller studentbostäder bundna till att hålla nere hyror då studenter med stor säkerhet kan antas ha en låg och förutsägbar inkomst.  
  
7 838 rader data kvarstår.
- iv. *Gallring av primärbyggnader utan invånardata – gallring*  
I datasetet finns vissa stora luckor i invånardatan för primärfastigheterna, särskilt bland SCB-data om in- och utflytt, åldersspridning, totalinvånarantal etc. Som nämnt kan skälen till detta vara många men troligtvis rör det sig delvis om att en så kallad röjandekontroll genomförts av SCB. Se slutet på avsnitt 2.2.1 för en förklaring av detta.  
  
6 280 rader data kvarstår.
- v. *Inga flyttandelar över 1 bland primärbyggnaderna – behandling & gallring*  
I detta steg görs en behandling och gallring av de årsvisa utflyttar som görs inom primärbyggnaderna. Först tas en flyttandel fram per år. Denna variabel visar hur stor andel av byggnadens invånare som flyttar. Andelen anges i procent och bygger på det totala antalet invånare från ALD\_Alla. Trots att vi saknar totalt antal boende per år visar variabeln ALD\_Alla en förväntad beläggningsgrad av byggnaden. Variabeln ALD\_Alla beskriver det totala invånarantalet 2021. När en årsvis variabel är skapad, som anger hur stor procentdel som flyttar ut, gallras byggnaderna efter om andelen är större än 1. Detta görs då de är att betrakta som fel då det av naturliga skäl är mycket osannolikt att en större andel flyttar ut än som bor där. Detta steg är också viktigt för att inte snedvrider resultaten senare i arbetet.  
  
6 019 rader data kvarstår.
- vi. *En variabel för storleksklass skapas för samtliga byggnader, primära och grannar – behandling*  
I detta steg skapas en variabel för att beskriva storleken på byggnaderna. Detta är av intresse för att undersöka om det skiljer sig åt mellan olika storlekar. Ett annat skäl till att detta görs är att det finns en spridning i antal byggnader av olika storlekar med en övervägande del mindre byggnader. För att möjliggöra jämförelser mellan byggnader av liknande storlekar införs en variabel som beskriver denna. Variabeln bygger på en definition gjord av RISE (2020) och delar in byggnaderna i fem olika storleksklasser mellan 0–4. I RISE rapport är storlek 0 byggnader <300 kvm, storlek 1 är 300–1900 kvm, storlek 2 är 1900–4375 kvm, storleksklass 3 är 4375–9050 kvm och storleksklass 4 är >9050

kvm. Uppdelningen är baserad på att fördela hela bostadsbeståndets yta lika över varje storleksklass. Storleksindelningen görs för samtliga byggnader.

- vii. *Införande av variabler för när, och hur renoveringar genomförts – **behandling***  
Här införs totalt tolv nya variabler i tre grupper för primärfastigheten. Grupperna delar upp renoveringarna i fyra tidsperioder som beror på när uppdateringar av fastighetsregistret sker. Perioderna är: 2010–2012, 2013–2015, 2016–2018 och 2019–2021. Samtliga variabler är binära dummyvariabler där 1 beskriver att en renovering eller en typ av renovering registrerats och 0 beskriver att någon registrering ej har ägt rum. Den första gruppen av perioder beskriver om någon form av renovering registrerats. Detta baseras på data från fastighetsregistrets uppgifter om uppdaterade tillbyggnadsår. Den andra gruppen av tidsperioder beskriver om en *liten* renovering skett. Den tredje gruppen beskriver om en *stor* renovering skett.

En renovering klassas som stor om det skett en värdeårsförändring i samband med en ombyggnation. Detta baseras på Skatteverkets allmänna råd SKV A 2021:25 som säger hur värdeåret bör förändras vid om- och tillbyggnationer. Om en om- eller tillbyggnation görs bör värdeåret räknas upp beroende på hur stor investeringen är jämfört med nybyggnadskostnaden. Skatteverkets rekommendation är att en värdeårsförändring ska ske om investeringen i fastigheten överstiger 20 %. Indelning är framtagen genom att studera värdeåren, tillbyggnadsåren och byggnadsåren för fastigheterna. Med denna information går det att räkna baklänges för att se hur stor en investering, och därmed en renovering, har varit för en viss fastighet.

- viii. *Införande av binär variabel för allmännyttigt ägande för samtliga byggnader, primär- och grannbyggnader – **behandling***  
Här skapas en binär dummyvariabel för om ägandetyper är allmännyttig eller privat. 1 beskriver allmännyttigt ägande och 0 beskriver privat ägande, alltså byggnader där ägaren är en privatperson eller ett privatägt aktieföretag, handelsbolag eller kommanditbolag. Denna variabel kontrollerar också om ägandeformen för grannen ännu skulle vara av ”övrigt”-typen. Då återges ”n/a” av samma skäl som för primärbyggnaderna i *steg 1.ii*. Steget utförs för de primära byggnaderna och samtliga grannar.

Steg 2A: skapandet, gallringen och behandlingen av G0g samt vidarebehandling av primärfastigheterna i syfte att tillåta viktning och vidare analys.

- i. *Skapandet av G0g – **behandling***

I detta steg kontrolleras grannarna för att hitta den bäst lämpliga byggnaden att jämföra med. Detta har beskrivits i detalj ovan. För att ta fram den generella grannen i detta steg ställs endast två krav. Det ens kravet är att relationsklassen *måste* vara av typen 1:1 för att säkerställa att det är en byggnad per fastighet. Det andra kravet är att grannen *inte* får vara av ägandetyper övrigt. Finns ingen lämplig granne återges en G0g med värdena ”n/a”.



- ii. *Inga ogiltiga grannar – gallring*  
I detta steg tas de rader data som saknar en lämplig, giltig granne att jämföra primärbyggnaden med. Detta görs genom att söka upp de som endast innehåller värdet ”n/a”.
- 6 013 rader data kvarstår.
- iii. *Inga grannar längre bort än 5km – gallring*  
Här gallras de grannar som är längre bort än 5km från sin primärfastighet. Detta görs för att försöka begränsa att väldigt skilda stadsdelar jämförs. Detta då det finns skäl att tro att området kan påverka vilja att omlokalisera från sin bostad. Det görs även för att säkerställa att byggnader på helt olika orter inte jämförs vilket var ett mönster som gick att observera för byggnader i bla. Norrland. Medianavståndet till närmsta granne är under 100m vid detta steg.
- 5 981 rader data kvarstår.
- iv. *Inga flyttandelar över 1 – behandling & gallring*  
Detta steg är identiskt med steg 1.v en an andelsvariabel skapas. Andelen beskriver hur stor procentuell del som flyttar per år och baseras likt variabeln för primärfastigheten på ALD\_Alla för grannen. Efter att variabeln tagits fram tas andelar större än 1 bort.
- 5 717 rader data kvarstår.
- v. *Gallring av studentbostäder i G0g – gallring*  
Här gallras likt steg 1.iii studentbostäder bort.
- 5 701 rader data kvarstår.
- vi. *Skapande av variabler för viktning – behandling*  
I detta steg hanteras både G0g och primärfastigheterna. Här förbereds flyttandelarna för viktning. Vikterna tas fram för varje flyttandel per år i de primära byggnaderna och G0g. Vikten tas fram genom att multiplicera andelen utflyttar med den totala ytan för byggnaden. Den senast uppdaterade totala ytan används alltid, dvs. andelen 2014 multipliceras med totalytan från fastighetsregistret 2016. Skälet till detta är att beakta förändringar eller korrigeringar som görs för byggnadsytor över tid.
- vii. *Skapade variabel för betydande hyreshöjning eller ej – behandling*  
Här skapas en dummyvariabel för att undersöka om det skett en betydande hyreshöjning för primärbyggnaden under perioden. Den tas fram genom att studera hyresintäkterna per kvm och år tillsammans med den totala ytan.

Gränsen för en betydande höjning sätts till 40 % över hela perioden och baseras på forskning av Mangold (opub.).

viii. *Skapande av variabel för låginkomst bland primärfastigheterna och grannfastigheterna – **behandling***

Här skapas nu en dummyvariabel för att beskriva hur inkomstnivån ser ut i byggnaden. Variabeln är en binär dummyvariabel där 1 beskriver att husets medianinkomst är under gränsen för låginkomst. Tilldelas huset 0 är medianinkomsten ansedd som normal. Gränsen för låginkomst sätts till 180 000 kr per år. Detta representerar den lägsta 20e-percentilen av befolkningen i primärfastigheterna tagna från datasetet i *steg 1*.

Steg 2B: skapande, gallring och behandling av G0s.

i. *Skapandet av G0s – **behandling***

Likt steg 2A.i skapas en granne, G0s, genom att söka igenom grannarna och plocka ut den bäst lämpliga grannen. Denna gång ställs dock fler krav än i steg 2A. Kraven är att grannen ska ha rätt relationsklass, 1:1, samma storleksklass och ägandetyper. Observera här att ägandetyper grupperar allmännyttigt ägande för sig och privat ägande tillsammans med AB/HB/KB-ägande för sig. När ägandeformen kontrolleras per granne kontrolleras också att ingen granne med ägarformen "övrigt" kopieras. Finns ingen lämplig granne återges likt senast "n/a".

ii. *Inga ogiltiga grannar – **gallring***

Se steg 2A.ii.

4 292 rader data kvarstår.

iii. *Inga grannar längre bort än 5km – **gallring***

Se steg 2A.iii. Efter detta steg är medianavståndet också under 100m till närmsta granne.

4 224 rader data kvarstår.

iv. *Inga flyttandelar över 1 – **behandling & gallring***

Se steg 2A.iv.

4 048 rader data kvarstår.

v. *Gallring av studentbostäder i G0s – **gallring***

Se steg 1.iii.

4 026 rader data kvarstår.

- vi. Skapande av variabel för låginkomst eller ej bland primärfastigheterna och grannfastigheterna – **behandling**

Se steg 2A.vii.

### 2.2.5 Dataanalys

Genom skapandet av variablerna som presenterades i avsnitt 2.2.4 går det nu att analysera datan utifrån inkomstnivåer, renoveringsnivåer, hyreshöjningar m.m. För att underlätta behandlingen av stora mängder data används pivottabeller i Excel. Utifrån värdena som kommer ur pivottablerna visualiseras resultaten, där bland genomsnittandelarna som flyttar ut, i grafer och diagram. Styrkan med pivottablerna är att det är möjligt att snabbt applicera flera filter för att kunna studera specifika kombinationer av primär- och grannbyggnader. Särskilt studeras alltid hur normalinkomsttagare och låginkomsttagare påverkas. Nedan presenteras ett exempel på hur en pivottabell ser ut.

Tabell 5, exempel på hur en pivottabell över datan ser ut utan filter.

	Urvalsstorlek	Snitt Andel_UTF_2013	Snitt Andel_G0_UTF_2013
Normalinkomsttagare	200	0,16	0,13
Låginkomsttagare	75	0,12	0,10
Total	275	0,14	0,115

## 2.3 Utvärdering av studien och metoden

Studien och metoden behandlar mycket stora dataunderlag. Då datan innehåller samtliga renoverade byggnader i Sverige för den studerade tidsperioden är det statistiska underlaget mycket brett. Kvaliteten på studien ligger, till följd av det näst intill kompletta datasetet, mer på metodiken än på datan bakom. Givetvis finns det vissa begränsningar i datan som delvis behandlats i avsnitt 2.2.4 men troligtvis är dessa problem svåra att komma åt, då det i flera fall kan finnas goda skäl till ett visst databortfall. Nedan görs en vidare utvärdering av studien, datan och metoden.

### 2.3.1 Begränsningar i dataunderlaget

Det finns en del kända begränsningar om hur datan är uppbyggd. Detta gäller främst hur fastighetstaxeringsuppgifter uppdateras i Sverige. Dessa uppgifter uppdateras bara vart tredje år för hyresfastigheter (Skatteverket, u.å.). Detta leder till vissa glapp i informationen då allting som sker för fastigheten samlas upp under ett års taxering. Problematiken gäller i synnerhet det som kan väntas förändras flera gånger under perioden. Exempelvis förändringar i hyresintäkter som används för att beräkna hyreshöjningar blir svåra att precisera till ett visst år. Vidare ligger ett stort ansvar på den enskilde fastighetsägaren när fastighetsdeklarationen skall göras vilket kan påverka kvaliteten på innehållet.

En annan begränsning i hur datan är upplagd är att det finns skillnader i hur ofta vissa attribut uppdateras. Detta har nämnts i avsnitt 2.2.4 men kan förtydligas ytterligare. Främst handlar denna begränsning om att vissa matchade delar av datan inte kommer

från samma år. Problematiken gäller även de delar av datan där endast ett års data presenteras. Detta problem har huvudsakligen hanteras genom att vara noggrann med att alltid utgå från samma dataunderlag i fallet att flera finns. Förutsatt att man alltid jämför delar av datan mot samma variabel bör inte det påverka utfallet på ett negativt sätt, mer än att det kan försvinna onödigt mycket data vid gallringen. Ett bra exempel på när detta troligtvis sker är gallringen som görs av alla flyttandelar över 1. Hade en historisk riktig variabel funnits för hur många som bodde i varje fastighet per år hade det eventuellt inte blivit lika många andelar över 1, vilket i sin tur hade lett till att mer data sparats under gallringen.

Till sist är en av de stora begränsningarna i datan att informationen tillhandahålls på fastighetsnivå som senare kopplas till en enskild byggnad. Det är alltså inte möjligt att undersöka hur enskilda lägenheter, och därmed hushåll, påverkas. Huvudsakligen handlar det om fallen där data generaliseras för hela byggnaden. Ett bra exempel på detta är medianinkomsten som används för att definiera låg- eller normalinkomst. Här kategoriseras hela byggnaden efter dess medianinkomst trots att det kan finnas lägenheter i byggnaden som inte bör klassas som låginkomsthushåll. En annan problematik kopplat till detta är att det blir svårt att fånga upp de enskilda lägenheter som renoveras i samband med att en hyresgäst flyttar av helt andra skäl. Detta kan vara de fall där hyresvärden tar möjligheten att renovera, med en eventuell följd av höjd hyra, mellan hyresgäster.

### 2.3.2 Begränsningar i metoden

Metodikens problem och begränsningar handlar mycket om hur gallringen påverkar urvalsgrupperna. Problemet gäller i synnerhet när fler filter appliceras under analysen. Det finns flera skäl till att stora mängder data gallras bort, ett skäl är kopplat till problematiken med att datan är kopplad till fastigheten istället för byggnaden. Då det finns fastigheter med flera byggnader behöver en stor mängd data gallras bort till följd av att det inte går att koppla fastighetsdata till en viss byggnad. Detta problem beskrivs närmare i avsnitt 2.2.1. Problemet innebär ett mycket stort databortfall som påverkar hur stora urvalsgrupperna blir i slutändan. Detta gör ibland vissa analyser svåra då urvalet helt enkelt blir för litet.

En annan begränsning i metoden är att renoveringsvariabeln är väldigt grov, alltså att den endast delar in renoveringarna i liten eller stor. Det hade varit intressant att dela in renoveringen i tre storlekar, liten, mellan eller stor, vilket Skatteverkets allmänna råd och vår grunddata hade tillåtit. Tyvärr ledde detta till väldigt få renoveringar av den största klassen vilket gjorde resultaten otydligt. Därför valdes det att endast dela upp renoveringsklassen i två olika storlekar.

### 3. Renoveringar

I detta kapitel beskrivs först behovet av renoveringar i det svenska fastighetsbeståndet. Sedan beskrivs olika typer av renoveringar och slutligen beskrivs dessa renoveringars påverkan på hyresgästerna.

#### 3.1 Behovet av renoveringar i Sverige

Renoveringsbehovet i det svenska fastighetsbeståndet har uppskattats till omkring 800 000 lägenheter, enligt branschrapporten *Renoveringskompetens* från 2017. Rapporten utfördes av Industriefakta genom ett samarbete mellan Installationsföretagen och Sveriges Byggindustrier, med finansiering av SBUF. Underlaget som ligger till grund för rapporten är kvantitativa intervjuer med 100 privata och kommunala bostadsbolag, samt totalt 24 djupintervjuer med olika intressenter inom branschen (Industriefakta, 2017). Det påstådda renoveringsbehovet har uppskattats genom en grov omräkning av uppgifterna som angetts i intervjuerna med representanter av bostadsbolagen. Med anledning av rapportens finansiering och att den statistiska metoden för uträkningen ej redovisas, finns det anledningar att ifrågasätta tillförlitligheten av statistiken. Däremot kan det ge en indikation på att det finns ett omfattande renoveringsbehov i det svenska bostadsbeståndet. Rapporten belyser att det största renoveringsbehovet finns i beståndet byggt under perioden 1951–1970, både för kommunala och privata bostadsbolag. För kommunala bostadsbolag finns det även, enligt rapporten, ett stort renoveringsbehov för beståndet som byggdes 1971–1980.

Enligt branschrapporten *”Hållbar upprustning av miljonprogrammet”* (NCC, 2021), finns det ett omfattande upprustningsbehov i miljonprogrammets hyresbestånd. Detta beskrivs som en upprustningsskuld till följd av att underhåll har eftersatts och att bostäderna har passerat sin tekniska livslängd. Det bedöms finnas ett upprustningsbehov i ungefär hälften av lägenheterna från miljonprogrammet, baserat på värdeårsförändringar. Detta motsvarar cirka 330 000 lägenheter, varav 140 000 beskrivs vara i akut behov av renovering (NCC, 2021). NCC varnar dock för att slutsatser dragna utifrån värdeårsförändringar kan vara missvisande, då det kan finnas flera byggnader på en fastighet samt att löpande underhåll ej tas hänsyn till i värdeåret. Däremot tenderar värdeåret att uppdateras vid följande åtgärder: Fasadrenovering, takomläggning, energieffektivisering, installation av värmeväxlare, hissinstallation och byte till energieffektivare fönster (NCC, 2021). Det största hindret för renoveringar beskrivs vara kopplat till lönsamhetsproblematiken, framför allt för att bostadsbolagen påstår sig inte kunna göra motsvarande hyreshöjningar som gör investeringarna lönsamma.

I rapporten *”Hem för miljoner”* (SABO, 2017) beskrivs bland annat behovet och förutsättningarna för upprustningsbehovet i bostäderna från rekordåren. De tekniska bristerna beskrivs huvudsakligen vara till följd av slitage och olika typer av fuktproblem. SABO beskriver också att många vattenstammar är i behov av byte, samt att badrum och kök ofta renoveras i samband med stambyten. Även elinstallationerna

är ofta i behov av byte av säkerhetsmässiga och funktionella skäl. Brister i inomhusklimatet och höga energikostnader kan vara skäl att byte värme- och ventilationssystem. Olika byggnader måste renoveras i varierande grad, beroende på de sociala, tekniska och ekonomiska förutsättningar som råder. SABO har delat in dessa upprustningsnivåer i följande tre kategorier: Fullständig, begränsad och minimal upprustning. Fullständig upprustning innebär att lägenheten renoveras till motsvarande nybyggnadsstandard. Begränsad upprustning innebär framför allt teknisk upprustning av fasad, tak och installationer. Även stambyten som leder till byte av kök och badrum inkluderas i denna kategori. Vid minimal upprustning åtgärdas enbart akuta brister som antingen orsakar problem för hyresgästen eller fastighetsägaren (SABO, 2017).

På uppdrag av regeringen publicerade Boverket 2019 tillsammans med Energimyndigheten rapporten ”Underlag till den tredje nationella strategin för energieffektiviserande renovering”. Enligt rapporten krävs det krafttag för att det ska ske fler och mer omfattande energieffektiviseringar, dessutom innebär renoveringar inte nödvändigtvis att en byggnad blir mer energieffektiv. Åtgärder som ökar energieffektiviteten görs dock oftast i samband med renoveringsåtgärder som utförs av andra skäl (Boverket & Energimyndigheten, 2019). Dagens renoveringstakt bidrar enligt Boverket till en förhållandevis låg grad av energieffektivisering, i relation till Sveriges energipolitiska mål. Den bebyggda miljön stod för cirka 39 % av Sveriges energianvändning år 2017 (Boverket & Energimyndigheten, 2019).

### **3.2 Typer av renoveringar och renoveringsåtgärder**

Det finns flera typer av nödvändiga renoveringar som behövs göras. Det finns även olika strategier ett företag kan ta till när det är dags för renoveringar. Enligt en artikel av Mjörnell, Femenias och Annadotter (2020) var det för några år sedan väldigt vanligt att företag använde sig av totalrenoveringar. Denna metod har visat sig påverka socioekonomiskt utsatta i hög grad. Bakgrunden till detta enligt Mjörnell et al. (2020) är att det tidigare låg ett väldigt stort fokus på energieffektivisering vid renoveringsprojekt. I många fall var fokuset så stort på detta att det blev svårt att få ekonomi till projekten utan att samtidigt ta ut högre hyra genom diverse standardhöjningar. Nu görs istället färre totalrenoveringar och det har blivit vanligare med varsamma renoveringar där hyresgäster involveras i renoveringsprocessen. Ofta involveras hyresgästerna genom att de får möjlighet att påverka hur omfattande renoveringen blir, på detta vis kan de som inte har råd att betala en högre hyra hålla ner den genom sitt aktiva val. Ibland görs även stegvisa höjningar av hyran istället för att undvika chockhöjningar vilket också tillåter socioekonomiskt utsatta att bo kvar. Denna trend gäller enligt Mjörnell et al. (2020) för både allmännyttiga och privata bostadsbolag.

### **3.3 Renoveringars påverkan på hyresgästen**

När man studerar hur renoveringar påverkar hyresgästen är det bra med förståelse för hur människor i allmänhet tenderar att flytta på bostadsmarknaden. Denna rörlighet

spelar roll då vissa mönster troligtvis beror på andra faktorer än just renoveringarna. När det sedan kommer till renoveringars särskilda påverkan på hyresgästen kan det finnas väldigt spridda skäl till att flyttar uppstår.

### 3.3.1 Generella rörelser på bostadsmarknaden

*Flyttningar på den svenska bostadsmarknaden och i resurssvaga bostadsområden* (Fjellborg, 2021) är en rapport skriven för Bostad2030 som är en fristående bostadspolitisk tankesmedja som bland annat drivs med stöd från Hyresgästföreningen. Rapporten visar och analyserar hur den svenska bostadsmarknaden har förändrats i syfte att reda ut hur integration och segregation påverkas av bland annat upplåtelseformer. Detta görs genom att studera flyttmönster under tre olika tidpunkter, 1996–1998, 2004–2006 och 2011–2014. Rapporten drar flera viktiga slutsatser men bidrar framför allt med mycket information gällande hur bostadsmarknaden ser ut, fungerar och hur den förändrats över tid, vilket är viktigt för att förstå hur människor eventuellt väljer att flytta.

De viktigaste slutsatserna som Fjellborg (2021) drar är att vi i Sverige idag ser att inkomst och ekonomisk ställning är viktigare än någonsin för att möjliggöra en rörlighet på bostadsmarknaden. Idag ser vi större skillnader mellan hög- och låginkomsttagare när det kommer till flyttmönster. Detta leder i sin tur till en större ekonomisk segregation vilket till viss del också förstärker den etniska segregationen. Över tid ser Fjellborg (2021) dock att etnisk bakgrund spelar mindre roll i det stora hela. Ytterligare en slutsats som dras är att det har blivit mer fördelaktigt att äga sitt boende i förhållande till att flytta uppåt i, en för rapporten definierad, områdeshierarki. Det har alltså blivit viktigare att äga ens egen bostad för att lämna ett visst område. Slutligen visar Fjellborgs (2021) resultat att andelarna som flyttar i Sverige är stabila över tid, men att en sortering beroende på inkomst istället sker.

### 3.3.2 Rörelser på hyresmarknaden till följd av renoveringar

Forskningsprojektet “Samsyn vid bostadsrenovering: Hyresgästen i fokus” (2019–2022) har ämnat att optimera renoveringsprocessen i relation till målen om god livsmiljö och energieffektivisering. Forskare på Chalmers har utfört projektet i samarbete med tre allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg, med finansiering av Centrum för Management i Byggsektorn (CMB) och Energimyndigheten. De har genom enkäter och intervjuer undersökt anledningen till hyresgästers flyttmönster i bolagens samtliga renoveringsprojekt i Göteborg under tre år. Svaren har analyserats och kategoriserats utifrån bakomliggande orsaker. Av 426 svarande, uppgav totalt 117 hushåll att deras uppsagda lägenhetskontrakt var en direkt konsekvens av renoveringsprocessen.

Deltagande allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ingår i fastighetskoncernen Framtiden som utgör en del av Göteborgs Stad. Bolagens totala lägenhetsinnehav omfattar mer än 70 000 hyresrätter, vilket utgör 48 % av alla hyreslägenheter i Göteborg och 26 % av alla bostäder. Samtliga av dessa lägenheter ingår i underlaget,

varav 6 933 lägenheter i 42 byggnader varit berörda av ett renoveringsprojekt. Sammanlagt sades 908 kontrakt upp i samband med dessa renoveringsprocesser varav 426 ställde upp på en intervju. Studien gör en kategorisering per uppsagt kontrakt där varje flytt delas in i om den är relaterad till renoveringen eller ej, samt om flytten är av typen *push* (eng.) eller *pull* (eng.). Är flytten kategoriserad som *push* upplevs flytten som negativ, det vill säga den svarande upplever att den blir tvingad, ”pushad”, till att flytta. Totalt har flyttarna klassificerats till 40 olika kategorier.

Resultaten visar att 73 % av alla hyresgäster hade flyttat oberoende av renoveringsprojektet. Av de 27 % som angav att renoveringsprocessen var en bidragande faktor, svarade två tredjedelar att processen upplevts ur ett negativt perspektiv. Vidare angav de som flyttade pga. renoveringsprocessen följande: 41 % ville undvika renoveringen, 27 % ville undvika hyreshöjningar, 27 % angav att renoveringen gav dem anledning att förverkliga något som redan var planerat och 12 % flyttade till följd av missnöje med renoveringen. Resterande andelar flyttade till följd av andra boendefrågor relaterade till storlek eller ägarformsbyte. Studien belyser att omständigheter i samband med renoveringsprojekt är en större bidragande faktor än de ekonomiska konsekvenserna. Slutsatserna i konferenspublikationen understryker vikten av samsyn mellan bovärd och hyresgäst, för att minimera renoveringsprojektets negativa konsekvenser. En framgångsfaktor anses vara bovärdens personliga kontakt och informering gällande förändringar i hyresgästens byggnad. Genom denna personliga kontakt kan sårbara hushåll identifieras och skadeeffekterna potentiellt begränsas.



## 4. Den kommunala allmännyttan

Allmännyttan har ingen allmängiltig definition. Språkligt har ordet ”allmännyttiga” enligt Boverket (2008) ursprung i tyskan. På svenska översätts tyskans allmännyttiga till ”till det bästa för, till tjänst åt, till nytta för ’allmänheten’, ’offentligheten’, ’folket’ eller ’de andra’” enligt Boverket. Den kommunala allmännyttan är en del av en större grupp allmännyttiga företag som verkar under särskilda regler och förutsättningar. Hur dessa premisser eventuellt påverkar flyttgraden analyseras och presenteras under 6.3.2. Med anledning av detta beskriver detta kapitel hur dessa företag är utformade och fungerar.

Idag benämner Sveriges Allmännyttiga (tidigare SABO) sig själva som ”allmännyttan” i sin broschyr *Vi är Sveriges Allmännyttiga*. Sveriges Allmännyttiga är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag. Även stiftelser ingår i organisationen (Sveriges Allmännyttiga, u.å.). Det är här de två grupperna, Sveriges Allmännyttiga och de kommunala allmännyttiga bolagen, skiljer sig åt. Detta då de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen, som nämnt ovan, verkar under särskilda regler som inte berör de privata aktörerna i denna grupp företag.

Nedan kommer en kort historisk sammanfattning ges över den kommunala allmännyttan i Sverige ges. Genom denna kommer deras uppdrag att klargöras vilket är centralt i diskussionen kring bostadsförsörjningen i Sverige.

### 4.1 Den kommunala allmännyttans historia och dess uppdrag

Den kommunala allmännyttan och statens inblandning i bostadspolitiken har en lång historia. Kort efter sekelskiftet mellan 1800-tal och 1900-tal var första gången som staten i stor skala, och i bostadsfrämjande syfte, satsade pengar på att öka bostadsförsörjningen (Boverket, 2008). Ett kommunalt storskaligt ägande började för första gången dyka upp under 1930-talet genom de så kallade ”barnrikehusen”. Boverket (2008) nämner 30-talet som en vändpunkt för statens och kommuners involvering i bostadsmarknaden.

Under efterkrigstiden, fram till 1960 byggdes de kommunala allmännyttiga bostadsbolaget upp på riktigt (Boverket, 2008). Detta till följd av en fortsatt stor bostadsbrist vilket fick staten att satsa pengar på att öka byggandet. Sverige hade vid denna tidpunkt också en låg standard på befintliga bostäder vilket drev på utvecklingen. Detta leder oss till det som idag fortfarande är allmännyttans och de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens uppdrag. ”Goda bostäder åt alla” löd det bostadspolitiska målet, därmed blev bostadsförsörjningen även en välfärdsfråga, bostäder skulle inte riktas till särskilt utsatta grupper. Istället skulle alla inkluderas i bostadsbyggandet (Boverket, 2008). Målet går fortfarande att se idag, bland annat i Sveriges Allmännyttiga (2017) vars uttalade mål är att ”bygga och förvalta hyresbostäder för alla”. Detta mål förmedlas till de kommunala allmännyttiga bolagen genom medlemskapen i branschorganisationen Sveriges Allmännyttiga.

Under 1960-talet började de stora barnkullarna från 1940-talet att växa upp. Detta satte återigen press på en redan pressad bostadsmarknad, vilket födde idén om miljonprogrammet (Boverket, 2008). Målet var att bota den rådande bostadsbristen genom att uppföra en miljon bostäder över en tioårsperiod. Denna stora tillförsel av bostäder är det som gör de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen till Sveriges största förvaltare av flerfamiljshus (Boverket, 2008). Det dröjde inte länge tills det uppstod problem med miljonprogramsbebyggelsen, detta till följd av allt mer mättade bostadsmarknaden. Behovet av bostäder började avta. Detta berodde delvis på oljekrisen men även på att de stora barnkullarna försvann (Boverket, 2008). Miljonprogrammets utförande, rent kvalitetsmässigt, ledde också tidigt till att folk som kunde flytta gjorde det. Intresset för att bo i miljonprogrammen svalnade också fort. Dessa två faktorer ledde till att många människor med dåligt ställd ekonomi flyttade in. Miljonprogramsområdena fylldes även till stor del av invandrande människor och segregationen ökade (Boverket, 2008).

Under 1980-talet började de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen flytta sitt fokus från att bygga bostäder, till att förvalta sitt befintliga bestånd till följd av en mättad bostadsmarknad. Detta följdes av att särbehandlingen för de allmännyttiga bostadsbolagen togs bort under det tidiga 90-talet. Politiska beslut fattades om att de kommunala bolagen skulle agera mer affärsmässigt istället (Boverket, 2008).

De kommunala allmännyttiga bostadsbolagens uppdrag att förse alla med goda bostäder går sedan år 2000 även att finna i lagtext. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen bestämmer att kommuner genom riktlinjer ska planera bostadsförsörjningen. Enligt lagtexten i första paragrafen ska syftet med planeringen vara "...att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder...".

### **4.2 Den kommunala allmännyttan efter 2010**

2010 infördes en ny lag som började gälla 2011. Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (AKBL) bestämmer att alla, per lag definierade, kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag skall bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Lagen begränsar också värdeöverföringar från bolaget till den kommunala ägaren. Denna lag drevs enligt Boverket (2017) och Grander (2018) igenom med argument kopplade till EU:s konkurrenslagstiftning. Den snedvridna konkurrensen mellan kommunala allmännyttiga bostadsbolag och privata bostadsbolag skulle lagstiftas bort. Vidare ser Grander (2018) lagstiftningen som en vidareutveckling av bostadspolitikerna som växte fram på 90-talet då affärsmässigheten bland de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen skulle skärpas.

Ett problem i lagstiftningen är att lagen i sig varken definierar affärsmässighet eller beskriver hur man kan mäta måttet av affärsmässighet. I förarbetena (Prop. 2009/10:185) till lagen beskrivs begreppet affärsmässighet som:

*”Affärsmässighet avser det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer.”*

Detta kan i sin tur leda till en delvis fri tolkning av hur lagen ska följas. Grander (2018) hänvisar till två olika intresseorganisationer som gjort varsin tolkning av hur de ser på affärsmässighet. Enligt Grander (2018) ser SABO (nuvarande Sveriges Allmännyttan) affärsmässighet som långsiktig lönsamhet medan Fastighetsägarna ser affärsmässighet som vinstmaximering. Denna oenighet mellan de två intresseorganisationerna fortsätter när begrepp som avkastningskrav diskuteras i samband med lagen. Den stora skillnaden mellan hur affärsmässighet tolkas kopplar Grander (2018) till ett tidsmässigt perspektiv, Sveriges Allmännyttan föredrar långsiktig lönsamhet medan Fastighetsägarna föredrar kortsiktig lönsamhet.

Hur lagen i sin tur påverkar bolagen har Boverket (2017) undersökt. Detta har gjorts med hjälp av en enkätstudie där 127 företag besvarat enkäten, svarsfrekvensen var knappt 50 %. Boverket drar slutsatsen att lagstiftningen inte lett till några större förändringar för de kommunala bostadsbolagen. Endast i några få fall har AKBL haft en stor påverkan på hur de kommunala bostadsföretagen bedrivs. Flera företag anser dock att lagen påverkat hur deras verksamhet bedrivs, men att det inte påverkar saker i praktiken. Exempelvis kommer Boverket (2017) fram till att företagets ambition att uppfylla sitt allmännyttiga uppdrag inte påverkats. Det har alltså, till följd av AKBL, varken blivit svårare eller lättare att främja bostadsförsörjningen, en knapp femtedel tycker dock att det har blivit svårare.

### **4.3 Allmännyttans bestånd**

Allmännyttan har ett omfattande bostadsbestånd. Enligt Sveriges Allmännyttan förvaltar deras 308 medlemmar plus deras tio associerade medlemmar (associerade medlemmar är främst privata fastighetsbolag, några exempel av dessa är Heimstaden, Rikshem och SBB) knappt över 975 000 lägenheter året 2022 (Sveriges Allmännyttan, u. å.). Denna siffra inkluderar hela beståndet, även det som är helt nybyggt. Då syftet med detta arbete är att främst undersöka hur renoveringar påverkar hyresgäster kommer detta avsnitt fokusera på beståndet som är i behov av renoveringar idag. Avsnittet kommer avslutas med en kort redogörelse för hur beståndet utvecklas på sistone då det är relevant för finansieringen av renoveringarna.

Den del av allmännyttans bestånd som är i behov av renoveringar är stort. Detta till följd av att en stor del byggdes under väldigt kort tid, detta under framför allt miljonprogrammet som byggdes under rekordåren 1961–1975. I allmännyttigt ägande finns idag 250 000 lägenheter som byggdes under miljonprogrammet och 330 000 lägenheter som byggdes under rekordåren (SABO, 2017). De flesta av dessa byggnader är numera över 50 år gamla vilket innebär att de är i behov av renoveringar och upprustningar. Enligt Boverket (2003), sker ombyggnationer ofta i 30–50 års intervaller. Detta görs till följd av höjda standardkrav eller för att öka lönsamheten.

Under 2000–2010 byggdes väldigt få nya bostäder inom allmännyttan men från och med år 2010 har byggandet ökat markant (Sveriges Allmännyttas medlemmar, u.å.). Denna statistik inkluderar bara Sveriges Allmännyttas medlemmar, inte dess associerade medlemmar. Trots att takten på nybyggnationen ökat rejält har även flertalet stora försäljningar ägt rum, varav en övervägande majoritet sålts till privata bostadsbolag (Boverket, 2022a). Kortfattat har det enligt samma rapport från Boverket sålts nästan lika många bostäder som byggts. Skälen till försäljningarna varierar. Ofta är det i förmån för nyproduktion men flera allmännyttiga bolag som svarat på Boverkets bostadsmarknadsenkät förklarar att det ofta finns kompletterande skäl till försäljning. De två vanligaste sådana är att stärka bolagets ekonomi och att finansiera underhåll eller renoveringar.

## 5. Bostadshyressättning

Detta kapitel ämnas åt att beskriva och förklara hur hyressättning fungerar i Sverige. Detta är av relevans för studien då hyror ej ska gå att bestämma till en oskäligen nivå trots omfattande renoveringar. Istället gäller ett snårigt system där lagstiftning, förhandlingar och principer skall jobba tillsammans för en skälig hyra.

### 5.1 Hyressättning i allmänhet

Att sätta hyror i Sverige går till på ett mycket särskilt sätt. Hyressättningen fungerar på ett, enligt Boverket (2014b), unikt sätt om man ser till övriga Norden, Europa eller världen. Boverket anser också att det är svårt att beskriva hyressättningen då det är olika system som arbetar ihop för att komma fram till en bestämd hyra. Utöver det fungerar det olika beroende på vilken ort man befinner sig på. Många olika lagar, principer och system ska sammanstråla när en hyra ska bestämmas. Systemen det talas om är bland annat bruksvärdessystemet som är grundläggande för hela den svenska hyressättningen, den s.k. Hyreslagen (12 kap. JB) och lagar kring de kollektiva förhandlingarna (Boverket, 2014b). Enligt Boverket (2014b) kan man säga att den s.k. Hyreslagen reglerar hur en skälig hyra skall bestämmas i fall det råder oenighet mellan hyresvärderna och hyresgästen eller hyresgästförening. Hyresförhandlingslagen (1978:304) (HFL) reglerar hur hyror kan förhandlas kollektivt.

### 5.2 Bruksvärdessystemet

Som nämnt är bruksvärdessystemet den princip som ligger bakom all hyressättning i Sverige. Syftet med bruksvärdessystemet är att spegla den öppna marknaden, samtidigt som oskäligen hyror skall motverkas och besittning av bostaden skall säkerställas (Boverket, 2014b).

Bruksvärdet finns ej definierat i lagtext och definitionen kan variera beroende på vart man vänder sig. Enligt Baheru (2020) avser bruksvärde ett ”*rättsligt värderingsmått som tar sin utgångspunkt i nyttan av bostadslägenhetens nyttjande – konsumtionsnytta*”. Vad som vidare ses som konsumtionsnytta kan vara olika lägesfaktorer såsom läge på orten och läge i huset. Sveriges Domstolar (2022) beskriver bruksvärde som en lägenhets praktiska värde ur hyresgästens perspektiv. Detta bedöms i relation till hur andra hyresgäster generellt sett värderar liknande lägenheters beskaffenhet och andra relevanta faktorer. De presenterar även en lista på faktorer som de menar ska spela roll. Dessa faktorer bland andra är storlek, läge, renoveringsbehov, planlösning, modernitet, våningsplan, ljudisolering och boendemiljö. Bruksvärdet bedöms oberoende hyresvärdens kostnader för förvaltning, drift och produktion (Sveriges Domstolar, 2022).

För nyproducerade lägenheter finns det sedan 2006 möjlighet att använda presumptionshyra istället för bruksvärdeshyra. Detta gör det möjligt att under en begränsad tidsperiod ta ut en högre hyra än vad som är möjligt enligt

bruksvärdessystemet. Presumptionshyresöverkommelser måste omfatta samtliga hyresrätter i byggnad innan något hyresavtal tecknas (Boverket, 2014b). Med anledning av att detta regelverk är begränsat till nyproduktion, behandlas ej presumptionshyra vidare i denna uppsats.

### 5.3 Hyreslagen

12 kap. JB kallas ofta kort för hyreslagen. Lagen inkluderar bestämmelser om hyra av både bostäder och lokaler. Två områden som lagen täcker som är särskilt intressanta för detta arbete är reglerna om besittningsskydd och vad som sker vid renoveringar. Hyreslagens 55 § bestämmer hur hyran skall fastställas samt att hyran skall bestämmas till ett skäligt belopp ifall hyresgäst och hyresvärd hamnar i tvist. Hyran anses, enligt paragrafen, ej skälig ”om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.”. Genom denna lydelse är bruksvärdet inskrivet i svensk lag. I 55 d § finns bestämmelser gällande möjligheter att genom kontrakt reglera hyressättningen vid inredningsmässiga tillägg och frånval. Dessa avtal är begränsade till maximalt tio år och tillägg får högst motsvara en tredjedel av hyran. Vid bruksvärdesbedömningar är dessa överenskommelser är undantagna.

#### 5.3.1 Besittningsskyddet

Besittningsskyddet kan beskrivas som hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet vid dess utlöpan. Detta regleras i 45–52 §§ 12 kap. JB. Besittningsskyddet innebär att hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten, under förutsättningen att hyresvärden inte har någon giltig anledning att säga upp kontraktet. Från huvudregeln, att samtliga hyresavtal för bostäder har besittningsskydd, kan undantag göras. Ett undantag som Larsson, Synnergren och Wahlström (2018) tar upp som synnerligen intressant för ämnet i fråga, är att det i vissa fall går att säga upp hyresgäster inför rivningar eller större ombyggnationer. Besittningsskyddet kan också brytas av hyresgästen själv vid misskötsel. Då har hyresgästen förverkat rätten att hyra bostaden i fråga (Larsson et al. 2018). Besittningsskyddet omfattar även hyresgästens rätt att i hyresnämnden pröva hyreshöjningar för att utreda om dessa kan anses vara skäliga (Larsson et al. 2018).

Vid en eventuell uppsägning som hyresgästen inte accepterar är det upp till hyresvärden att vända sig till hyresnämnden. I nämnden prövas om det finns någon besittningsbrytande grund att säga upp avtalet enligt 12 kap. 46 §. I prövningen ligger bevisbördan på hyresvärden och utgångspunkten är att hyresgästen ska få sitt hyreskontrakt förlängt (Larsson et al. 2018).

#### 5.3.2 Regler vid renovering

Renovering, ändringar och ombyggnationer regleras i 12 kap. 18 d-i §§ JB. Lagen reglerar här hyresgästinflytande när hyresvärden vill genomföra nämnda arbeten. Allmänt finns en viss inflytanderätt från hyresgästen vid förbättrings och ändringsarbeten. Beroende på vilken typ av åtgärd det är och vad den berör krävs olika

nivåer av tillstånd från hyresgäster. Om hyresgästen i ett tillståndspliktigt ärende inte samtycker kan hyresvärden vända sig till hyresnämnden (Larsson et al. 2018).

För att utföra ett tillståndspliktigt arbete behöver hyresvärden ett godkännande från hyresgästen eller hyresgästerna i fråga. Vid åtgärder som rör gemensamma utrymmen krävs att fler än 50 % av de berörda hyresgästerna samtycker till åtgärden (Larsson et al. 2018). De tillståndspliktiga åtgärderna anges i 12 kap. 18 d 1 st. JB och inkluderar standardhöjande åtgärder som har en betydande inverkan på lägenhetens bruksvärde och åtgärder som medför en väsentlig ändring i en lägenhet eller dess gemensamma utrymmen.

Larsson et al. (2018) tar upp några exempel på åtgärder som är tillståndspliktiga, bland annat nämns installation av disk- och tvättmaskin i en lägenhet som tidigare saknat detta, inglasning av balkonger eller inredning av bastu i huset. Särskilt nämns också att fallen där badrum och kök renoveras i samband med ett stambyte, något som ofta är att föredra ur praktisk och ekonomisk synpunkt, är tillståndspliktiga. Vidare tas även några exempel på åtgärder som ej kräver tillstånd upp. Kortfattat inkluderar detta normalt underhållsarbete. Dock inkluderas även sådana underhållsarbeten som i dess natur även är standardhöjande. Exemplet som Larsson et al. (2018) belyser är det där nya vitvaror behövs installeras vilket medför en oavsiktlig standardhöjning, men som inte har en inverkan på bruksvärdet.

Om hyresnämnden tas in i en fråga gällande renoveringsåtgärder ska en avvägning göras mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Hyresgästens skäl till att motsätta sig en åtgärd vägs mot hur ingripande eller påverkande den anses vara, detta läggs ihop med ekonomiska faktorer som kan vara i hyresvärdens intressen (Larsson et al. 2018). Vidare menar författarna att ett avgörande skäl kan vara att hyresvärden önskar att höja standarden till en, ur boendehänsyn, förväntad nivå, detta gäller även för gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostadshuset. Vidare kan hyresnämnden även ta praktiska eller andra fastighetsekonomiska skäl i beaktning, särskilt i fallen där några få hyresgäster motsätter sig en åtgärd.

I avvägningen av hyresgästens intressen beaktas vad den allmänna hyresgästen kan anses ha för intressen av att en viss åtgärd inte genomförs, dock begränsas hyresgästinflytandet av att det fortfarande ska vara möjligt att bedriva en rimlig fastighetsförvaltning (Larsson et al. 2018).

### **5.4 Hyressättning och de kommunala bolagen**

Samtidigt som AKBL trädde i kraft skedde även flera förändringar i det svenska hyressättningssystemet. Boverket (2017) påpekar i en rapport att konsekvenserna av laginförandet fortfarande verkar vara begränsade. Före lagen trädde ikraft var de allmännyttiga fastighetsbolagens framförhandlade hyror normerande för hela hyresmarknaden i Sverige. Alltså påverkades de privata hyresnivåerna utav förhandlingarna mellan hyresgästföreningar och de allmännyttiga bostadsbolagen. Så

är inte fallet idag. Idag är alla hyror normerande för hela hyresbeståndet. Privata bostadsbolags hyror kan alltså påverka allmännyttiga bolags hyror, även kommunala sådana. En annan förändring är att självkostnadsprincipen för de kommunala bostadsaktiebolagen togs bort, istället ska även de kommunala allmännyttiga bolagen agera affärsmässigt. Denna affärsmässighet gör att förhandlingarna kring hyrorna ska baseras på något annat än självkostnadsprincipen. Boverket har i sin rapport från 2017 lämnat det outrett vad detta ”annat” är men lyfter hur lagstiftarna formulerat sig: *”En korrekt satt hyra avspeglar hyresgästernas gemensamma värderingar om vad som är god kvalitet i boendet.”*

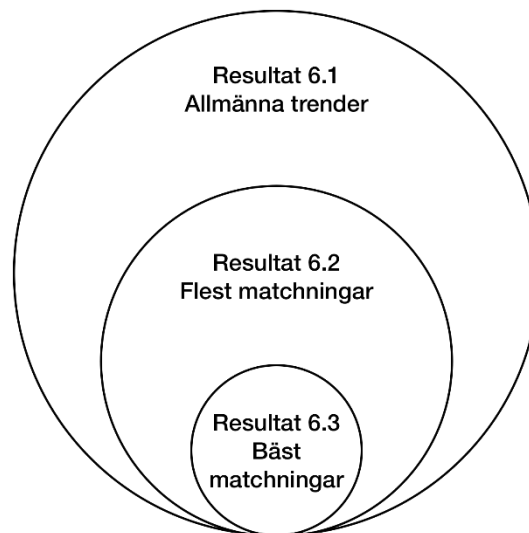
I samma rapport baserar Boverket (2017) sin slutsats, att konsekvenserna fortfarande är begränsade, på enkätsvaren de fått in. Detta tillåter Boverket att studera hur det ser ut i praktiken. Det framgår från enkätsvaren att majoriteten, 72 %, av de svarande kommunala allmännyttiga bolagen anser att hyressättningen ser ut på samma sätt som före AKBL trädde i kraft. Boverket (2017) ser dock en skillnad i svar beroende på vilken marknad det svarande bolaget agerar på. I ekonomiskt starka områden, upplever nästan 40 % att AKBL medfört en skillnad i hur hyran sätts. Att så många anser att allmännyttan fortfarande har kvar sin hyresnormerande roll beror med säkerhet delvis på att det allmännyttiga beståndet är störst på orten (Boverket, 2017).



## 6. Resultat och analys

I detta kapitel kommer resultaten från studien att presenteras i tre olika avsnitt. Parallellt med detta kommer resultaten att analyseras. Det första avsnittet syftar att ge en representativ bild av det analyserade beståndet, vilket kan bidra till förståelsen för läget som råder på hyresbostadsmarknaden i stort. Detta resultatavsnitt kan dessutom användas för att förstå och förklara resultat från de efterkommande avsnitten.

Det andra avsnittet presenterar resultaten utifrån dataunderlaget som innehåller flest möjliga matchningar, där utflyttsgraden är viktad utifrån byggnadens storleksklass. I det tredje avsnittet presenteras resultaten som är gjorda utifrån bästa möjliga matchning med närliggande byggnad utifrån ägandeform och storleksklass. Metoden har utformats för att kunna säkerställa att resultaten är representativa för hela beståndet. Detta möjliggör undersökningar av specifika kombinationer av primär- och grannbyggnader, där målet är att kunna uttala sig om hur dessa olika grupper påverkas av renoveringar. Nedan visas en figur som förklarar hur resultaten förhåller sig till varandra.



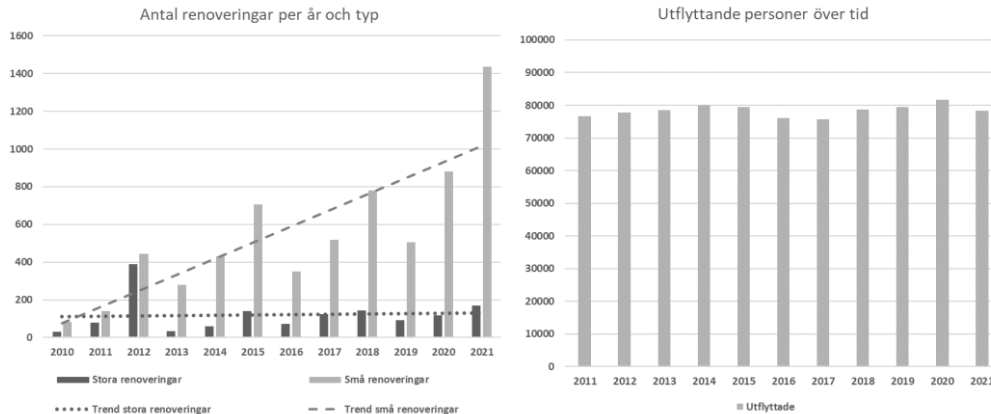
*Figur 3, schematisk förklaring över hur de olika resultaten förhåller sig till varandra.*

### 6.1 Övergripande statistik inom det renoverade hyresbeståndet

I detta avsnitt presenteras demografi och deskriptiv statistik kopplade till byggnader renoverade under perioden 2010–2021. Resultaten kommer från data behandlad under *steg 1* i metoden, avsnitt 2.2.3, och innehåller alltså så mycket relevant data som möjligt. Datan här är hämtad från primärfastigheterna *innan* det görs en matchning med närliggande granne. Vidare innehåller resultaten nedan data om år som senare inte studeras. Detta görs då det finns ett värde i att ta med så mycket data som möjligt om primärfastigheterna i trendresultaten. Som nämnt är syftet med detta avsnitt att skapa en förståelse för den renoverade hyresbostadsmarknaden. Förhoppningen är att dessa

## Flytt i samband med renovering

resultat kan stödja en väl underbyggd diskussion kopplad till varför vissa mönster uppstår. Mycket av resultatet är lägesbilder av demografiska skillnader i beståndet som undersöks, vilket utgör ett viktigt fundament för diskussionen.



**Figur 4**, stapeldiagram över antal och typ av renovering per år.

**Figur 5**, stapeldiagram över totalt antal personer som flyttar ut ur primärbyggnaderna per år.

I Figur 4 ovan redovisas totalt antal renoveringar per storlekstyp genomförda per år mellan 2010–2021. Klassificeringen av renoveringsstorleken görs beroende på om det sker en värdeårsförändring, vilket bygger på Skatteverkets allmänna råd för att räkna upp värdeåret vid till- och ombyggnationer. Observera att båda trendlinjer ser ut att börja i noll, vilket troligtvis beror på avsaknaden av data från åren innan. Stapeldiagrammet i Figur 4 bekräftar att antalet små renoveringar har ökat över perioden.

I Figur 5 ser vi hur många människor totalt som flyttat ut ur primärbyggnaderna per år. Det går att se att det årsvis sker vissa fluktueringar men att inga större trendbrott observeras som eventuellt kan påverka kommande resultat.

Resultaten i dessa diagram visar att små renoveringar inte verkar ha någon särskild inverkan på människors benägenhet att flytta då mängden små ingrepp i byggnaderna ökar mycket kraftigt, en ökning som inte speglas i antalet som flyttar ut.

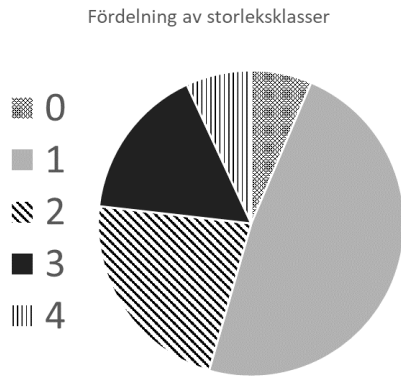
När man studerar histogrammen finns ett antal saker att ha i åtanke. Främst handlar det om trendlinjerna i Figur 4. Dessa ska observeras med viss försiktighet då det dels saknas data från åren innan, dels att finanskrisen 2008 skedde precis innan det presenterade tidsspännet, vilket kan ha bidragit till färre fastighetsinvesteringar. Vidare gäller att det cykliska beteendet som går att observera i Figur 4 troligtvis beror på att fastigheters taxeringsuppgifter uppdateras var tredje år, under denna tidsperiod 2010, 2013 osv. Topparna av registrerade renoveringar sker i samband registeruppdateringarna som tyder på att det finns en kausalitet dem emellan. Vidare

## Flytt i samband med renovering

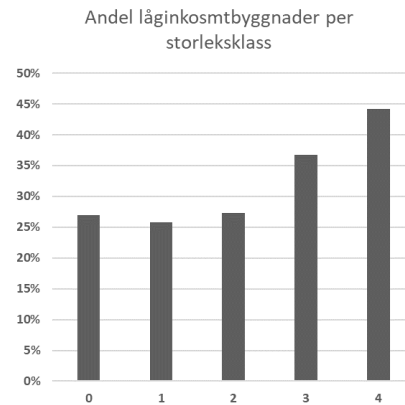
syns *inte* detta cykliska beteende i dataunderlaget över antal personer som flyttar ut, vars källa uppdateras årligen.

Tabell 6, klassindelning för storleksklasser, avsnitt 2.2.3 vi., storlekar i kvm.

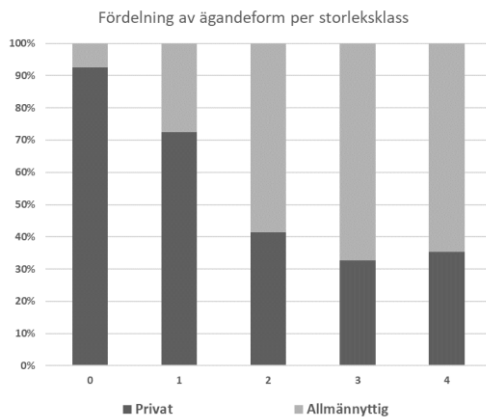
Storleksklass	0	1	2	3	4
BOA	<300	300–1900	1900–4375	4375–9050	>9050



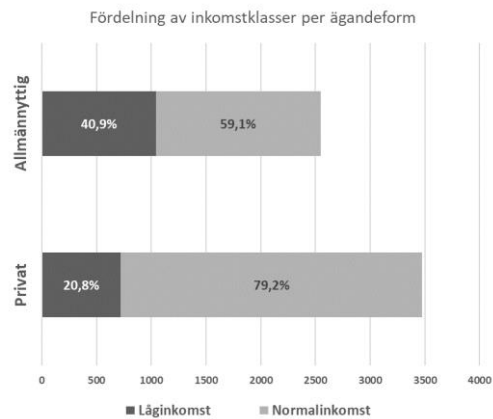
**Figur 6**, cirkeldiagram över hur fördelningen av byggnadernas olika storlekar.



**Figur 7**, stapeldiagram över andel låginkomsttagare per byggnadsstorlek.



**Figur 8**, stapeldiagram över den procentuella fördelningen av storleksklasserna per ägandeform.



**Figur 9**, stapeldiagram över den procentuella spridningen av låginkomsttagare per ägandeform.

Figurerna 6–9 ovan visar fördelningen av storleksklasser och inkomstklasser i hyresbostadsbeståndet. I figur 6 redovisas fördelningen av olika byggnadsstorlekar, där det går att se att drygt hälften av beståndet utgörs av byggnader under 1 900 kvm och att resterande är över 1 900 kvm.

I Figur 7 visas hur stor andel av byggnaderna som har en medianinkomst som understiger 180 000 kr per år, vilket klassificerats som låginkomst. Dessa redovisas för varje respektive storleksklass och resultaten visar att de större byggnaderna i högre grad utgörs av låginkomsttagare. Notera att det verkar ske ett trendbrott mellan storlek 2 och 3 där vi ser att större byggnader utgör hem till fler låginkomsttagare.

I Figur 8 ser vi vem som äger vilka byggnader baserat på storleksklasserna. Vi ser att allmännyttan äger större andel byggnader över 1 900 kvm medan privata företag och privatpersoner äger större andel mindre än 1 900 kvm.

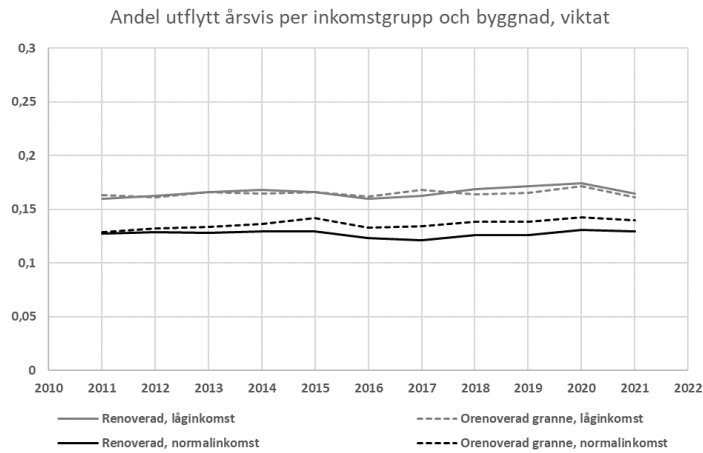
Till sist visar Figur 9 både hur många byggnader som finns inom de olika ägandeformerna men även hur stor andel av dessa som klassas som låg- respektive normalinkomstbyggnader. Det går att se en tydlig skillnad i andel byggnader som klassas som låginkomsttagare mellan de allmännyttiga bolagen och de privata aktörerna.

Ur figurgruppen ovan går det att dra slutsatser om var det bor större andelar låginkomsttagare. Det syns tydligt att denna grupp är överrepresenterad inom stora allmännyttiga byggnader. Figur 7, 8 och 9 styrker dessutom varandra.

### **6.2 Flyttmönster utifrån flest möjliga matchningar**

Nedan presenteras och analyseras resultat tagna från datasetet behandlat under *steg 2A*. Detta är det generella, viktade datasetet där ett så stort antal giltiga par mellan primär- och grannbyggnader finns med. Dessa är de första resultaten som kopplar samman renoveringar med flyttar. För att vidare kunna analysera resultaten om flyttandelar görs först en undersökning om hur den normala flyttnivån set ut. Avsnittet kommer börja med dessa breda resultat för att succesivt behandla smalare dataunderlag med fler filter. I datasetet utifrån flest möjliga matchningar är medianavståndet till närmsta granne 89,6 m.

## Flytt i samband med renovering



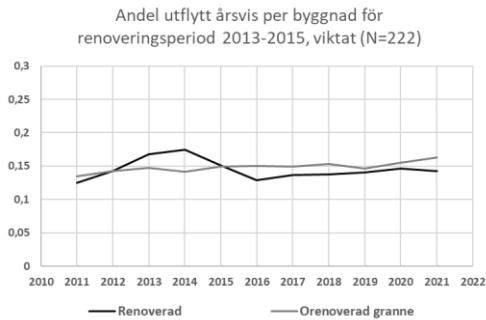
**Figur 10**, diagram som visar den viktade snitt-utflyttningsgraden per inkomstgrupp för de primära renoveringsprojekten och dess orenoverade grannar. Samtliga renoveringar.

Figur 10 ovan visar den totala och genomsnittliga utflyttsgraden per år på en byggnads- och inkomstnivå. Det renoverade beståndet innehåller både stora och små renoveringar och de orenoverade byggnaderna är de närmsta grannarna till de primära, renoverade husen. Inga filter är applicerade och diagrammet är att observera som en sorts "basnivå" för hur mycket människor flyttar i normala fall om man räknar över hela beståndet.

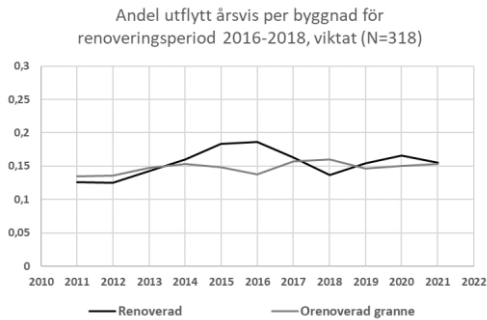
Vi kan i denna figur se en koppling mellan inkomstnivå och flyttnivå. Det verkar finnas tydliga signaler på att låginkomsttagare, oavsett var de bor, flyttar mer än normalinkomsttagare. Alltså gäller detta för både den renoverade byggnaden och den orenoverade grannbyggnaden, dock är den genomsnittliga skillnaden mellan inkomstgrupperna mycket liten, nära 3,5 procentenheter. I regel flyttas det ca 3,5 procentenheter mer i de byggnader som klassas som låginkomst, oavsett om de renoverats eller inte. Det syns också att det flyttas ut mer i de orenoverade normalinkomsttagarbyggnaderna.

### 6.2.1 Renoveringspåverkan

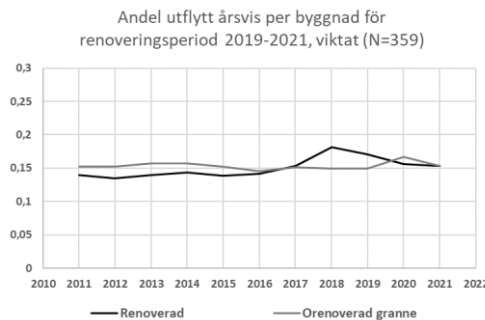
I detta avsnitt undersöks värdeårsförändrande renoveringars påverkan på andelen utflyttar. Detta görs i treårsperioder där renoveringen registrerats någon gång under spannet och jämförelsen görs med närliggande orenoverade byggnader. De undersökta renoveringsperioderna är 2013–2015, 2016–2018 och 2019–2021.



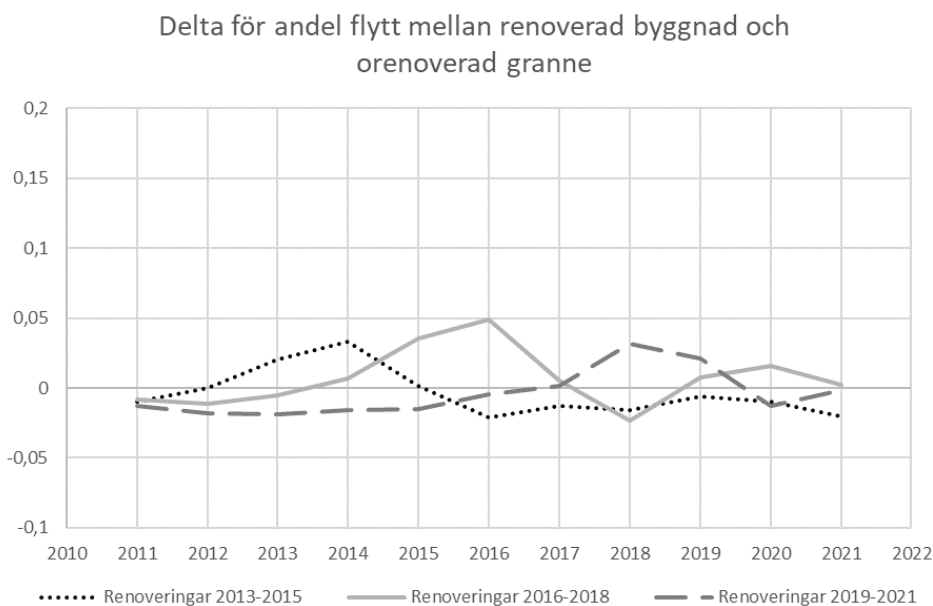
**Figur 11**, diagram över procentandel som flyttar ut för den renoverade byggnaden och dess närmsta granne. Renoveringar registrerade 2013–2015.



**Figur 12**, diagram över procentandel som flyttar ut för den renoverade byggnaden och dess närmsta granne. Renoveringar registrerade 2016–2018.



**Figur 13**, diagram över procentandel som flyttar ut för den renoverade byggnaden och dess närmsta granne. Renoveringar registrerade 2019–2021.



**Figur 14.** diagram som visar deltavärdet, skillnaden mellan den renoverade byggnaden och den orenoverade grannen, i procentandelar. Ett positivt värde i diagrammet innebär att det större andelar flyttar i den renoverade primärbyggnaden, ett negativt värde innebär att det flyttas mer i den orenoverade grannbyggnaden.

Figurerna 11–14 visar tillsammans hur renoveringar påverkar människors benägenhet att flytta. Figurerna 11–13 visar hur stora andelar som flyttar från den renoverade primärbyggnaden och den orenoverade grannbyggnaden i samband med en renovering gjord inom det specificerade tidsspannet. Genom att observera dessa går det att se en ”våg” röra sig genom tidsperioden som sammanfaller med renoveringsperioderna. Figur 14 ovan förtydligar skillnaden mellan de renoverade och orenoverade byggnaderna genom att plotta skillnaden i procentandelar för samtliga perioder i samma graf. Figurerna visar flyttandelen för hela beståndet, oavsett inkomstnivå.

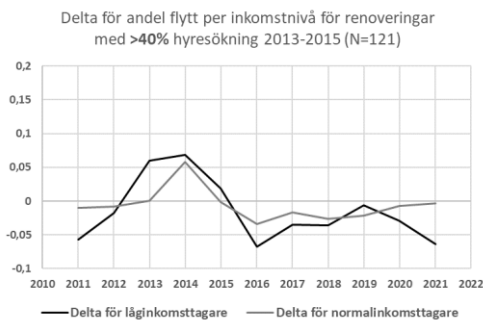
Resultaten i Figur 11–14 pekar tydligt på att stora renoveringar får folk att flytta i högre utsträckning. Påverkan skiljer sig mellan de olika perioderna vilket syns bäst i figur 14 där skillnaden tydliggörs. Här syns också tydligt att påverkan understiger 5 procentenheter för varje individuell tidsperiod. Detta bör dock sättas i relation till den genomsnittliga graden av utflytt som är kring 12–17 procentenheter, vilket redovisas i figur 10.

Det är anmärkningsvärt att kurvorna över flyttandelar ser ut att vara förskjutna. Så är fallet för två av tidsperioderna i figur 11–13. Detta kan bero på en rad olika saker, bland annat kan registrets uppdateringar påverka resultaten då renoveringarna sammanfaller med fastighetstaxeringen, se mönstret i Figur 4. Det kan också kopplas till registeruppdateringen genom att en del renoveringar tar lång tid, det är svårt att säga

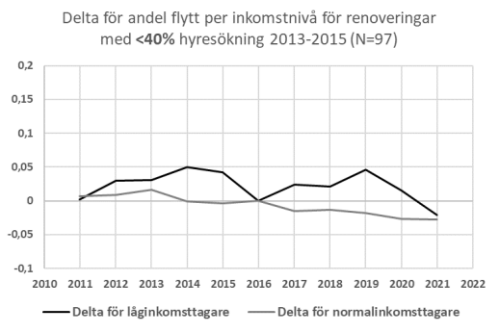
exakt när en renovering påbörjas utifrån vår data, vilket kan yttra sig genom vissa förskjutningar i resultaten. Till sist kan det allmänna läget på bostadsmarknaden påverka vart i tiden toppen av vågen ligger. Om det vid tillfället för ett renoveringsprojekt finns ett större tillgängligt utbud av lägenheter kanske detta möjliggöra en tidigare flytt från renoveringen. Bakom denna möjlighet finns även de fall där hela hus evakueras in i andra hus som hålls vakanta av hyresvärden.

### 6.2.2 Hyreshöjningspåverkan

Detta avsnitt kommer behandla hur olika inkomstklasser påverkas av renoveringar när de sker i samband med stora hyreshöjningar. Detta kommer presenteras med hjälp av ett deltavärde likt figur 14. Här prövas hur stor påverkan en hyreshöjning har. Detta är viktigt för att testa om det är renoveringen eller hyreshöjningen som får människor att omlokalisera, prövningen görs genom antagandet att människor med högre inkomstnivåer ej väntas påverkas lika mycket av en hyreshöjning. Gränsen för en betydande hyreshöjning är satt till 40 %.



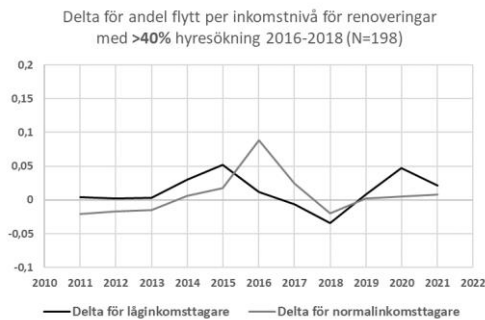
**Figur 15** diagram som visar deltat mellan primär- och grannbyggnaden för låginkomsttagare och normalinkomsttagare vid en stor renovering och en hyreshöjning över 40%. Renoveringar registrerade 2013–2015.



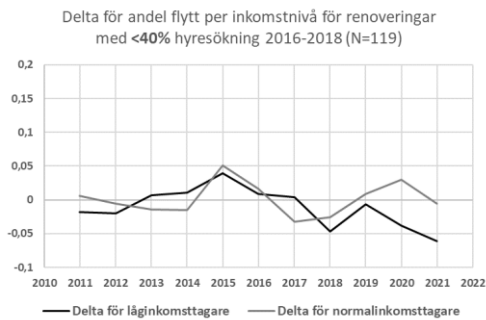
**Figur 16** diagram som visar deltat mellan primär- och grannbyggnaden för låginkomsttagare och normalinkomsttagare vid en stor renovering med en hyreshöjning under 40%. Renoveringar registrerade 2013–2015.



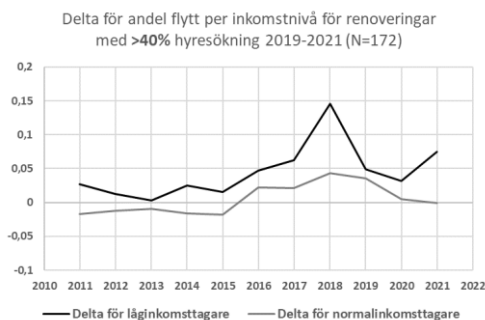
## Flytt i samband med renovering



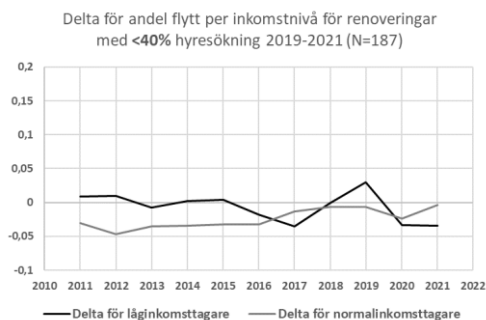
**Figur 17**, diagram som visar deltat mellan primär- och grannbyggnaden för låginkomsttagare och normalinkomsttagare vid en stor renovering och en hyreshöjning över 40%. Renoveringar registrerade 2016–2018.



**Figur 18**, diagram som visar deltat mellan primär- och grannbyggnaden för låginkomsttagare och normalinkomsttagare vid en stor renovering med en hyreshöjning under 40%. Renoveringar registrerade 2016–2018.



**Figur 19**, diagram som visar deltat mellan primär- och grannbyggnaden för låginkomsttagare och normalinkomsttagare vid en stor renovering och en hyreshöjning över 40%. Renoveringar registrerade 2019–2021.



**Figur 20**, diagram som visar deltat mellan primär- och grannbyggnaden för låginkomsttagare och normalinkomsttagare vid en stor renovering med en hyreshöjning under 40%. Renoveringar registrerade 2019–2021.

Figureorna 15–20 redovisar delta för hur mycket mer det flyttas i den renoverade byggnaden jämfört med dess orenoverade granne. Detta visas för låg- och normalinkomstbyggnader.

Figurserierna ovan kan vara svårtolkade då det finns mycket som påverkar signalerna i dessa figurer. Vidare är urvalsgrupperna fortsatt mindre då det finns fler filter på dataunderlaget. Det är svårt att säga något helt och hållet entydigt om resultaten, däremot går det med säkerhet att säga att renoveringsvågen fortfarande syns tydligt då det sker en betydande hyreshöjning i samband med en renovering. Denna våg rör

tillsynes båda inkomstgrupperna. Detta kan vara ett tecken på att det i somliga fall är renoveringen i sig, och inte hyreshöjningen, som får människor att omlokalisera. Detta som en följd av att en hyreshöjning rimligtvis inte bör påverka normalinkomsttagare i lika hög grad som låginkomsttagare, vilket är varför vi inte borde se mönstret att normalinkomsttagare också påverkas i hög grad.

I serien av diagram där ingen betydande ökning skett i samband med renoveringen tyder kurvorna på att det kan röra sig mycket om fall till fall och från period till period hur påverkan ser ut. Här kan även en stor påverkan komma ifrån trendskillnader som täcker en längre tidsperiod än själva renoveringarna.

Resultaten verkar också påverkas mycket av enskilda datapunkter. Normalinkomsttagare 2016 i Figur 17 och låginkomsttagare 2019 i figur 19 ser ut att påverkas väldigt mycket av ett enstaka projekt. Detta kanske särskilt gäller för normalinkomsttagarna i Figur 17, då denna kurva är förskjuten. Detta kan exempelvis vara ett projekt där samtliga boende fått evakuera i samband med renoveringen. Påverkan blir då extra stor då det generellt sett rör sig om små skillnader i andelarna som flyttar ut. I övrigt gäller det samma för dataförskjutningen som tidigare diskuterats.

Slutligen går det att uttala sig om att det råder en stor variation mellan tidsperioderna men att det per tidsperiod är relativt små skillnader mellan inkomstgrupperna. Dessa små skillnader är särskilt intressanta med tanke på att kurvorna gäller helt skilda byggnader. Skillnaderna blir även ännu mindre om man observerar de utstickande datapunkter med försiktighet.

### 6.3 Flyttmönster utifrån bäst möjliga matchning

I detta avsnitt kommer resultaten utifrån den bästa möjliga matchningen av de tio närliggande grannbyggnaderna att presenteras. Resultaten utgår från dataunderlaget som är behandlat i kapitel 2.2.3 under *steg 2B* i metoden. I detta dataunderlag säkerställs det att primärbyggnaden och grannbyggnaden är av samma storlek och har samma ägandeform. Dessutom kvarstår kriteriet som även ställs på den generella matchningen som kontrollerar att relationsklassen för grannbyggnaden också är 1:1 till dess fastighet. Fördelen med att göra denna matchning är att man jämför byggnader som liknar varandra. Detta gör att det med större säkerhet går att uttala sig om renoveringen, eftersom man minimerar andra faktorer som skiljer byggnader åt. Svagheten med detta resultat är att antalet matchningar blir färre och att byggnader under 1 900 kvm exkluderas från analysen. I datasetet utifrån bäst möjliga matchning är medianen av avståndet till närmsta granne 96,75 m.

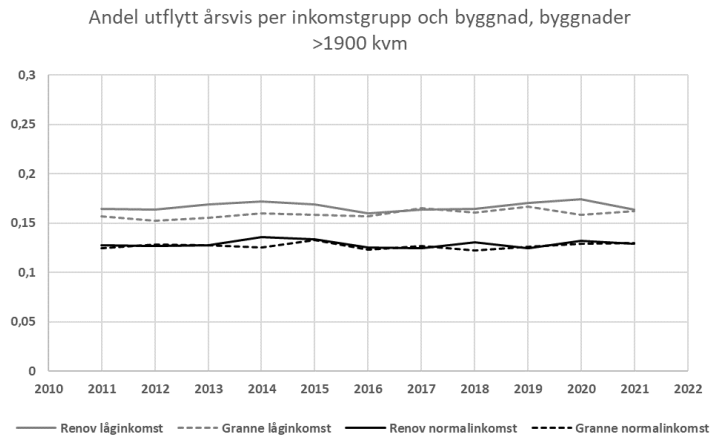
Matchningen med samma ägandeform har tagits fram för att minimera faktorer som kan påverka utflyttningsgraden och för att möjliggöra en analys som jämför det allmännyttiga och det privata hyresbeståndet. Detta är också för att det huvudsakliga syftet med detta dataset är att studera hur ägandeförhållandet eventuellt påverkar benägenheten att flytta.

Detta avsnitt kommer även begränsas till de tre största storleksklasserna, dvs. byggnader över 1 900 kvm. Dessa resultat kommer heller inte viktas vilket är ett skäl till att de små byggnaderna har plockats bort. Detta är gjort då det finns risk att resultatet blir snedvridet till följd av att nästan 50 % av beståndet uppgörs av en storleksklass. Fortsättningsvis finns också risk att andelarna som flyttar ut i dessa mindre byggnader är större, vilket är en direkt följd av att det totala invånarantalet i dessa byggnader är mycket mindre. Ett exempel på problematiken kan vara att en familj om fem flyttar ut ur en byggnad med 15 boende, i detta fall blir andelen som flyttar ut ca 30 % trots att det troligtvis rör sig om ett enstaka beslut att flytta. Jämför detta med fallet då samma familj väljer att flytta i en stor byggnad med 100 boende, då blir bara andelen som flyttar ut 5 %. Ytterligare ett problem är att det finns fler små byggnader vilket också gör att dessa stora flyttandelar utgör en större andel av dataunderlaget vilket leder till ett kraftigare genomslag i medelvärdet. Dessas två problem gör det mycket svårt att dra slutsatser om de minsta byggnaderna, varpå dessa är utelämnade ur denna del.

Jämförelser görs för att säkerställa ett samband mellan det viktade och det specifika datasetet, dvs mellan matchningen utifrån flest möjliga och bäst möjliga matchningar. Kopplingen redovisas genom ett fåtal figurer i resultatet.

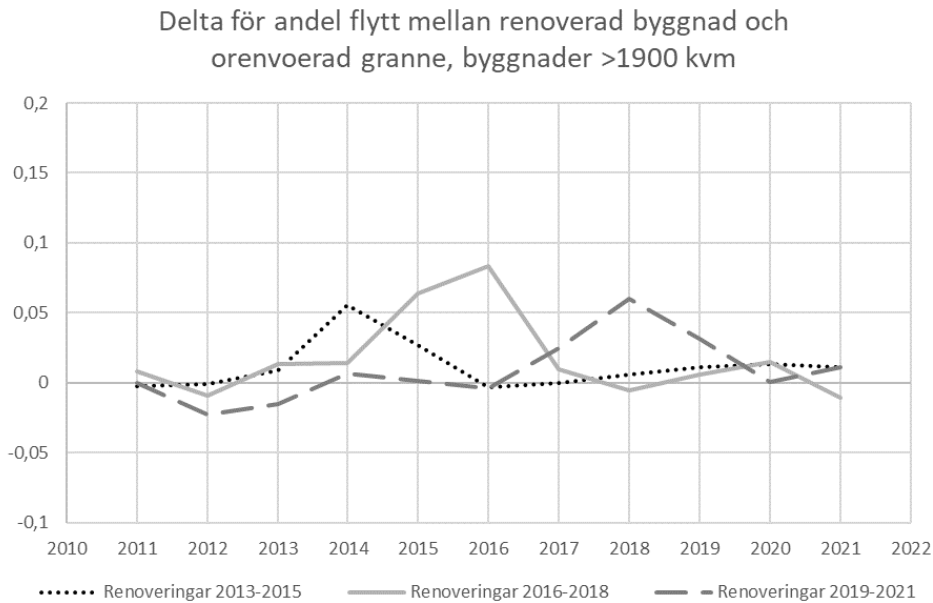
### 6.3.1 Koppling till resultaten utifrån flest möjliga matchningar

Nedan kommer kopplingen mellan det generella och det specifika datasetet att upprättas. Detta för att säkerställa att det blir möjligt att diskutera ägarförhållandet i relation till de resultat som presenterats i 6.2. Här kommer endast ett par figurer presenteras för att visa på detta samband.



**Figur 21**, diagram som visar snitt-utflyttningsgraden per inkomstgrupp för de primära renoveringsprojekten över 1 900 kvm och dess orenoverade grannar. Samtliga renoveringar. Jämför med figur 10.

## Flytt i samband med renovering



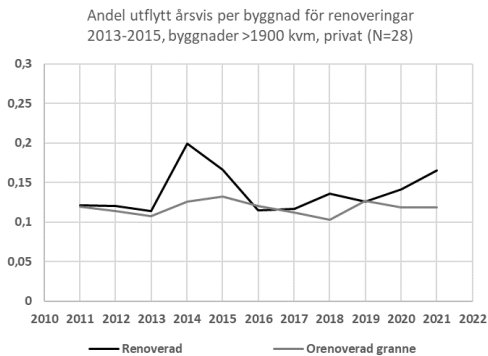
**Figur 22**, diagram som visar deltavärdet för den renoverade byggnaden och den orenoverade grannen, i procentandelar. Ett positivt värde i diagrammet innebär att det större andelar flyttar i den renoverade primärbyggnaden, ett negativt värde innebär att det flyttas mer i den orenoverade grannbyggnaden. Jämför med Figur 14.

Ovan i figur 21 och 22 presenteras motsvarande information som för figur 10 och 14. Alltså visas den genomsnittliga grundflyttgraden och deltat mellan den renoverade byggnaden och dess orenoverade granne. Vid analys av figur 22 kan det vara bra att ha i åtanke att urvalet här är mindre än i figur 14, vilket kan vara en bakomliggande orsak till att resultaten skiljer sig lite. Det kan också bero på att renoveringsobjekten har andra jämförelsebyggnader till följd av kraven gällande storlek och ägande.

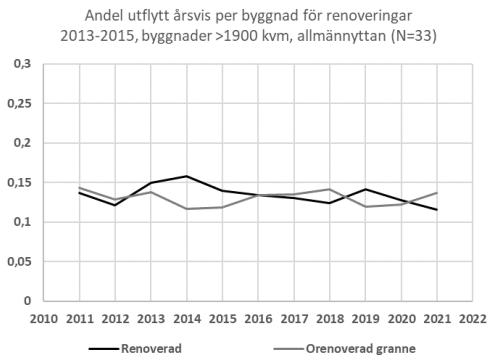
Utifrån dessa grafer kan vi anta att resultaten för det generella datasetet också gäller för det specifika datasetet. Detta genom att vi kan urskilja samma signaler i figur 21 och 22. Alltså gäller detsamma för dessa figurer som gäller för figur 10 och 14. En skillnad som går att plocka ut är att deltavärdena för dessa byggnader är något större än det viktade resultatet, detta gäller särskilt för mittenperioden. Skälet till detta kan enkelt nog hänga ihop med att matchningen är mer precis men det kan också bero på att det totala urvalet är mindre och annorlunda. I det generella datasetet togs alltid den närmsta byggnaden förutsatt att relationsklassen var 1:1. I detta fall har ett annat urval gjorts. Detta kan förklara varför ökningen också gäller alla tre perioder och ser ut att vara ungefär lika stor. Det flyttas alltså i snitt lite mer i dessa byggnader jämfört med det tidigare urvalet som presenterades i 6.2.

### 6.3.2 Ägarpåverkan utifrån bästa möjliga matchning

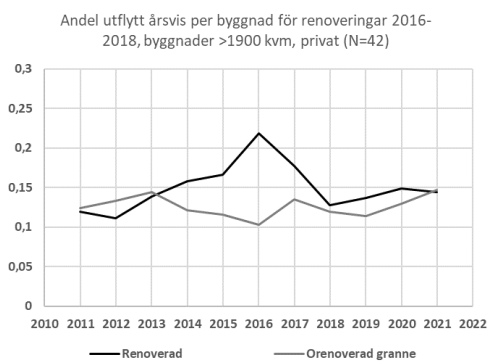
I detta avsnitt undersöks hur och om ägarförhållandena bakom flerbostadshusen har någon påverkan på flyttbenägenheten, vilket utgör huvudsyftet med den bästa möjliga matchningen. Utifrån resultaten går det vidare att dra kopplingar om hur olika inkomstgrupper påverkas, då vi vet hur demografin skiljer sig mellan det allmännyttigt ägda och privatägda beståndet. Däremot går det inte exakt att se hur det skiljer sig mellan inkomstnivåer då urvalen blir för små, därför måste den analysen göras tillsammans med resultaten från 6.1. Dessa resultat är också intressanta då allmännyttan har ett bostadsförsörjande ansvar att fullfölja, vilket innebär att det allmännyttiga ägandet borde gå att se som det bästa fallet av hyreshöjningar i samband med renoveringar.



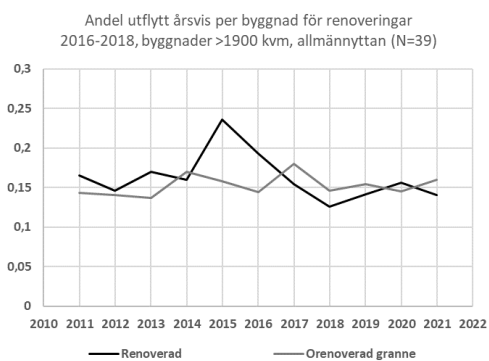
**Figur 23**, diagram över totala andelar som flyttar ut per primär- och grannfastighet för privatägda byggnader över 1900 kvm. Renoveringar registrerade 2013–2015.



**Figur 24**, diagram över totala andelar som flyttar ut per primär- och grannfastighet för allmännyttigt ägda byggnader över 1900 kvm. Renoveringar registrerade 2013–2015.

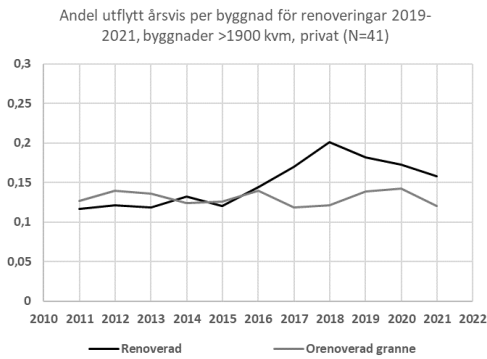


**Figur 25**, diagram över totala andelar som flyttar ut per primär- och grannfastighet för privatägda byggnader över 1900 kvm. Renoveringar registrerade 2016–2018.

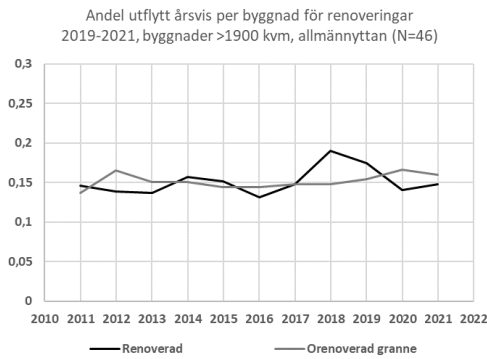


**Figur 26**, diagram över totala andelar som flyttar ut per primär- och grannfastighet för allmännyttigt ägda byggnader över 1900 kvm. Renoveringar registrerade 2016–2018.

## Flytt i samband med renovering



**Figur 27**, diagram över totala andelar som flyttar ut per primär- och grannfastighet för privatägda byggnader över 1900 kvm. Renoveringar registrerade 2019–2021.



**Figur 28**, diagram över totala andelar som flyttar ut per primär- och grannfastighet för allmännyttigt ägda byggnader över 1900 kvm. Renoveringar registrerade 2019–2021.

I figurserierna ovan, figur 23–28 ser vi hur stora andelar som flyttar ut ur primärbyggnaden och dess närmsta bästa granne. Dessa figurer presenterar data likt figur 11–13 men med ett filter för ägandeform. Alltså presenteras den total andelen, som flyttar ut. Ingen data om inkomstnivåer presenteras då urvalet, som nämnt, hade blivit för litet.

Utifrån dessa diagram ovan kan vi säga att flyttvågen kvarstår oberoende av vilken ägare det är till byggnaden. Dock är den kraftigare för det privata beståndet. Detta kan dock vara en följd av att det generellt sett ser ut att flyttas mer inom allmännyttan vilket möjligtvis är en effekt av att det ingår fler låginkomstbyggnader inom allmännyttan.

Något som är särskilt intressant är att det i urvalet till figur 23 endast ingår normalinkomstbyggnader. Detta visar att det tydligt finns en kraftig påverkan till följd av renoveringar på den inkomstgruppen som väntas ha råd med en hyreshöjning. Detta kan innebära och styrka att det är renoveringen i sig och inte hyreshöjningen som får människor att flytta. Det kan också betyda att hyresgästen helt enkelt inte tycker att hyreshöjningen i kombination med störningen är värt det.

Överlag är det viktigt att komma ihåg att urvalen till dessa figurer är få i jämförelse med de andra resultaten. Dock är matchningarna mellan primär- och grannbyggnaderna bättre vilket borde minimera problematiken med detta. Utöver det ser det ut att vara ganska spetsiga resultat vilket troligtvis beror på det lilla urvalet, men detta kan också vara ett tecken på att det är några få datapunkter som får ett stort genomslag.

## 7. Diskussion

Syftet med studien är att utforska potentiella skillnader i flyttbeteende mellan renoverade och orenoverade byggnader som ligger nära varandra. Nedan kommer resultaten diskuteras i samma ordning som de presenteras i resultatavsnittet där övergripande statistik, som kan påverka efterföljande diskussion, diskuteras först. Detta följs sedan av diskussioner kring varje enskild frågeställning i samma ordning som de presenteras i inledningen. Sedan görs en sammanfattande jämförelse mellan tidigare studier där olikheter diskuteras. Detta följs av en kritisk reflektion av studien som helhet innan förslag till framtida forskning tas upp. Kapitlet avslutas med att presentera slutsatserna av arbetet.

### 7.1 Resultat i relation till forskningsfrågor

Följande diskussion kommer behandla resultaten i förhållande till de forskningsfrågor som arbetet är format utifrån. Först bör dock definitionen av renoverade byggnader behandlas för att korrekt beskriva och tolka de observerade resultaten. Det har inte varit möjligt att observera några signifikanta skillnader i utflyttningsgrad för byggnader som genomgått små renoveringar. Detta kan bero på att dessa renoveringar enbart berör ett fåtal människor eller inte är tillräckligt stora anledningar för att flytta ut. Det kan även vara så att dessa mindre renoveringar äger rum i samband med att hyresgästen flyttar, då standardhöjande åtgärder i regel kräver medgivande från hyresgästen vilket skapar ett incitament för hyresvärden att renovera i samband med att ett hyreskontrakt sägs upp. Det kan naturligtvis också vara så att det görs åtgärder som inte är standardhöjande eller att hyresgästen accepterar standardhöjningen och därmed bor kvar. Det kan också bero på att vissa mindre renoveringar inte har någon mätbar inverkan på människors benägenhet att flytta på byggnadsnivå. Detta kan bero på att mindre renoveringar har en lägre störningspåverkan på hyresgästerna sett till byggnadsnivå, beroende på hur många lägenheter renoveringen berör. Exakt hur renoveringarna påverkar enskilda hushåll beror på renoveringens art, vilket inte går att avläsa i statistiken. I resultaten kan vi se att mängden personer som väljer att flytta ut är konstant över tid trots att antalet små renoveringar ökar kraftigt. Detta stärker resultaten att små renoveringar inte märkbart påverkar människors benägenhet att flytta på byggnadsnivå. Att andelen som flyttar ut är konstant över tid kan tyckas normalt då en viss omsättning människor alltid är att vänta. Men det är anmärkningsvärt med tanke på att Sveriges befolkning vuxit med ca 1 miljon invånare de senaste tio åren (SCB, 2023a).

Ett viktigt resultat från denna studie är att det inte görs särskilt många värdeårsförändrande renoveringar i det svenska hyresbeståndet. Det registreras däremot allt fler små renoveringar, vilket är i linje med vad Mjörnell et al. (2020) lyfter. Trenden för stora renoveringar är relativt platt och antalet stora renoveringar är mycket liten i jämförelse med antalet små renoveringar. Antalet renoveringar varierar cykliskt i treårsperioder, vilket korrelerar med fastighetstaxeringen som görs vart tredje år. Antalet personer som flyttar ut från dessa byggnader varierar däremot inte cykliskt utan är mer eller mindre konstant mellan åren. Detta kan tyda på att dessa renoveringar

utförs under treårsperioden men registreras i samband med fastighetstaxeringen för hyreshus. Detta kan vara på grund av skattemässiga fördelar då fastighetsägare kan dra av utgifterna för renoveringarna mot intäkterna, vilka i regel stiger varje år, i synnerhet efter renoveringar. Det finns därmed ett incitament för fastighetsägare att få en renovering registrerad så sent som möjligt. Med anledning av detta är det enbart statistiskt pålitligt att studera flyttbeteende ur ett perioder på tre år istället för varje år. Denna eftersläpning av registreringar kan vara en bidragande orsak till att vågen av utflyttar i vissa fall kan vara förskjuten i tiden.

En viktig aspekt är att vi i denna studie inte kan garantera kausaliteten mellan att en renovering har skett och att flytten skett som en direkt följd av renoveringen. Däremot går det rimligtvis att anta att omfattande renoveringar inte uppstår till följd av flyttar. Det kan argumenteras för att det sannolikt inte finns många fastighetsägare som genomför stora renoveringar enbart på grund av att enskilda hyresgäster flyttar ut. Dessa renoveringar utförs istället för att förlänga byggnadens funktionsduglighet och livslängd. Huruvida det är renoveringen i sig eller hyreshöjningen som får hushåll att flytta, diskuteras i 7.1.2.

Läget på bostadsmarknaden är en faktor som rimligtvis borde påverka möjligheten och därmed benägenheten att flytta. Enligt Boverket (2022b) råder det bostadsbrist i 72 % av landets kommuner, i denna andel kommuner bor 89 % av landets befolkning. Påverkan detta kan ha på resultaten är att det blir svårare att hitta en ny bostad, vilket kan bidra till att det sker färre flyttar överlag. Tröskeln för att flytta är alltså högre på en marknad där det är svårt att hitta en ny hyresrätt. Vakansgraden är låg och tomma lägenheter fylls snabbt, vilket innebär det inte är möjligt för stora delar av befolkningen att flytta samtidigt. Om det istället hade funnits en stock av vakanta bostäder hade det sannolikt synts större förändringar i det totala antalet människor som flyttar ut per år. För diskussionen i helhet är det bra att ha i åtanke att det överlag saknas bostäder i Sverige, vilket kan göra att färre människor kan flytta eftersom den möjligheten saknas för många.

Till anmärkningarna om bostadsbristen bör det också tilläggas vilka lägenheter som idag tillförs marknaden. Under större delen av 2000-talet har byggandet av bostadsrätter och hyresrätter följt varandra, ett trendbrott skedde dock 2018 och fram till 2021 har nyproduktionen av hyresrätter varit större än den för bostadsrätter (SCB, 2022). Detta kan ha en särskild påverkan på flyttmönster hos ekonomiskt svaga grupper då bostadsrättsmarknaden kan vara svår att ta sig in på enligt Boverket (2021). Detta innebär att valmöjligheterna för denna grupp är färre. När detta kombineras med de kösystem som är vanliga i Sverige kan det bli särskilt svårt för utlandsfödda som i högre andel har låg ekonomisk standard (SCB, 2017b). Detta eftersom de i flera fall inte kan ha samma chans till lång kötid som inrikes födda. Under senaste decenniet har detta problem vara särskilt stort, då Sverige haft en mycket stor invandring under denna period (SCB, 2023b).



### 7.1.1 Frågeställning 1 – Renoveringspåverkan

- Hur skiljer sig flyttmönster mellan renoverade och orenoverade byggnader som ligger nära varandra?

Första frågeställningen gäller huruvida det råder skillnader i flyttmönster mellan renoverade byggnader och orenoverade grannar till dessa. Resultaten som bäst besvarar denna frågeställning syns i figur 11–14 under avsnitt 6.2, i vilka det går att se starka indikationer på att det flyttas mer i de renoverade byggnaderna än i dess orenoverade grannar. Detta är i linje med vad Boverket (2014a) kom fram till i sin rapport från 2014. Vidare tyder resultaten från denna studie att det är en ihållande trend som nu åtminstone varat från 2008. I resultaten går det även att tyda varför det dessa mönster bör studeras över en längre tid, vilket är för att statistiken släpar samt att det tycks finnas variationer över tid.

En viktig skillnad mot Boverkets studie (2014a) är att vår studie också bekräftar att detta problem finns på lokal nivå mellan byggnader som ligger nära varandra. I Boverkets rapport studeras flyttmönster på regional nivå, vilket kan vara problematiskt då det finns olika attraktiva städer inom samma region. Dessutom kan det inom samma stad finnas vitt skilda attraktivitetsnivåer nere på områdesnivå.

Beslutet att flytta i samband med renovering kan bero på en rad faktorer. Boverket gör antagandet att det är de betydande hyreshöjningarna som får folk att flytta. Å andra sidan pekar studien som redovisas i *Relocation Rationale* (Granath & Femenias, 2022) på att det verkar finnas ett starkt samband mellan upplevd störningsnivå och flyttgrad. Detta innebär alltså att Boverkets antagande inte nödvändigtvis stämmer, vilket är ett skäl till senare diskussion kring inkomstnivå och hyreshöjningar.

För denna och kommande frågeställningar är det också intressant att diskutera figur 10 som visar hur olika inkomstnivåer i snitt flyttar per renoverad eller orenoverad byggnad över hela tidsperioden. Resultaten visar tydligt att låginkomsttagare flyttar mer överlag, oavsett om de bor i en renoverad eller orenoverad byggnad. Skillnaden är relativt liten mellan inkomstnivåerna men är tillsynes konstant. Vårt resultat här är delvis i linje med hur Boverkets (2014a) kontrollgrupp flyttar, alltså 14 %, vilket verkar stämma bra överens med hur vår normalinkomsttagargrupp flyttar. Dock verkar låginkomsttagare i vår studie flytta lika mycket över tid oavsett om de bor i en renoverad eller orenoverad byggnad, vilket har stor betydelse för resultaten där vi undersöker om det är hyreshöjningen eller renoveringen i sig som påverkar flyttgraden.

Att det flyttas mer ur låginkomsttagarbyggnader överlag kan bero på att låginkomsttagare oftare lever med osäkra korttidsboenden. I vår studie baseras utflyttar på adressändringar vilket innebär att korttidskontrakt och andra kortsiktiga lösningar grupperas ihop här. Om detta skulle vara fallet är det i led med vad som kan förväntas till följd av rådande bostadsbrist. Utöver detta har bostadsrätter, som nämnt, utgjort en stor del av nyproduktionen under en lång tid vilket kan förvärra situationen (SCB, 2022). Få hyresrätter, långa bostadsköer och dyra bostadsrätter gör att låginkomsttagare

oftare kan tvingas till att ta korttidskontrakt och andra osäkra boendeformer. Detta skulle kunna vara skälet till att de flyttar mer frekvent. Fortsättningsvis kan det handla om att normalinkomsttagare lättare kan välja sitt boende då de inte begränsas lika mycket i sitt val. Som motsats till vad som tidigare lyfts utgörs normalinkomsttagare oftare av inrikes födda vilket ger bättre chanser till lång kötid samtidigt som en bättre ekonomi eventuellt möjliggör köp av bostad. Har man möjligheten att välja ett boende man önskar är chansen troligtvis större att man bor kvar under en längre tid. Det motsatta kan istället gälla om man saknar goda valmöjligheter.

En ytterligare intressant observation som går att göra i figur 10 är att normalinkomsttagare verkar flytta ut ur det orenoverade beståndet i högre grad än ur det renoverade beståndet. Detta kan peka på att det finns en viss preferens mot att lämna det orenoverade beståndet. Det kan också tyda på en preferens att äga sitt boende vilket går väl ihop med den högre valmöjlighet som en högre inkomst leder till på bostadsmarknaden. Detta går också i linje med vad Fjellborg (2021) tar upp i sin rapport för Bostad2030 om hur viktig den ekonomiska ställningen är idag. Något annat som bekräftas utifrån Fjellborgs rapport är att flyttgraderna är mycket stabila över tid, vilket kan ses i figur 10.

Sammanfattningsvis besvaras alltså frågeställningen utav den tydliga vågen som syns i Figurerna 11–13 som visar att det finns ett starkt samband mellan stora renoveringar och en ökad benägenhet att flytta.

### 7.1.2 Frågeställning 2 – Hyreshöjningspåverkan

- Hur skiljer sig andel flyttar i renoverade respektive orenoverade byggnader i samma närområde beroende på medianinkomsten och hyreshöjningen i byggnaden?

Det passar bäst att diskutera medianinkomst och hyreshöjning tillsammans till följd av korrelationen mellan hushållets inkomst och möjlighet att kunna bo kvar efter en hyreshöjning. Syftet med att diskutera detta tillsammans är att försöka avgöra om det är hyreshöjningen eller själva renoveringen som ligger till grund för flyttarna.

För att besvara dessa frågor analyseras figurer 15–20. I dessa grafer går det att utläsa att flyttgraden är högre i samband med renovering för de byggnader vars medianinkomst understiger gränser för låginkomst. Det går även att urskilja att de med en hyreshöjning på över 40 %, det vill säga en betydande ökning, har brantare och högre toppar i samband med renoveringarna. Dock går det även att se en förekomst av renoveringsvågen bland de som inte har någon betydande hyreshöjning. Denna är dock inte lika tydlig, vilket kan bero på ett antal anledningar. Ett problem är att gränserna, hyreshöjning och inkomstnivå, går igenom ett entydigt värde, vilket innebär att det finns gränsfall som påverkar resultaten. Ett annat problem är att det ur dataunderlaget inte framgår vilka åtgärder som gjorts i renoveringen och hur det påverkat hyresgästerna. Dessutom framgår det inte hur den totala hyreshöjningen har fördelats över de boende. En slutsats kan vara att både renovering och hyreshöjning i sig är

bidragande faktorer som påverkar sannolikheten för att en utflytt ska äga rum. Det handlar dessutom om hyresgästens preferenser och möjligheter att hitta ett annat hem. För barnfamiljer kan det exempelvis vara svårt att bo kvar vid en renovering om möjligheter till att använda badrum och kök begränsas, även om familjen i fråga skulle klara av en hyreshöjning.

Dessutom spelar det en stor roll vilken typ av renovering det är som sker, vad det är för typ av byggnad och vem det är som bor där. Därmed är det av vikt att förstå vilken typ av renoveringar som det svenska byggnadsbeståndet står inför. En betydande del av de byggnader som är i renoveringsbehov, byggdes under miljonprogrammet. Detta gäller i synnerhet de största storleksklasserna av byggnader, då dessa är typiska för tidsperioden. Då dessa står inför omfattande renoveringar finns det anledningar att studera hur boende kommer påverkas av upprustningarna. Dessa byggnader ägs av allmännyttan i högre grad och bebos av en större andel låginkomsttagare. Genom att förstå vilka grupper som kommer påverkas mest av kommande renoveringarna, har man en bättre chans att förhindra framtida sociala problem och konflikter.

En annan viktig fråga värd att lyfta är vad som händer om dessa renoveringar inte görs. Detta kan leda till ökade underhållskostnader och säkerhetsrisker. Om nödvändiga renoveringar inte görs finns det risk att vi hamnar i en situation där ena delen av befolkningen lever med en väsentligt lägre standard. Detta skulle kunna leda till ökad segregation, inte enbart ekonomiskt men också socialt. Om dessa byggnader inte underhålls, finns det dessutom en risk att dessa byggnader slutligen måste rivas, vilket skulle missgynna både de boende och samhället i stort. Med anledning av renoveringarnas nödvändighet, bör det undersökas vidare hur dessa renoveringar bör utföras för att minimera konflikter mellan boende och hyresvärd. Något annat som också bör undersökas vidare är vilka renoveringsstrategier som är optimala för byggnaders livslängd och ur ett miljöperspektiv. Frågan är då huruvida flertalet mindre renoveringar är att föredra över färre men större renoveringar.

Ett problem med denna studiemetod är att vi inte vet vad det är för typ av renovering som har skett, vi kan enbart avgöra om det är en liten eller stor renovering. Vi kan därmed inte med säkerhet uttala oss hur dessa renoveringsprojekt påverkar hyresgästerna, förutom när det gäller utflyttsgraden. Beroende på omfattningen så kan renoveringarna vara mer eller mindre störande, både socialt och ekonomiskt. Det borde rimligtvis finnas en korrelation mellan hur mycket hyran höjs och hur störande renoveringarna är, men det är svårt att dra entydiga slutsatser till följd av detta.

Det kan vara så att fastighetsägare behöver göra nödvändiga upprustningar av byggnaden, men att de inte är standardhöjande i sin natur och därmed inte kan finansieras. Då finns det motiv för hyresvärdar att i samband med dessa göra standardhöjande åtgärder för att ordna finansieringen. Det kan finnas fastighetsbolag som utnyttjar denna möjlighet genom att göra omfattande renoveringar för att öka hyran och därmed sina intäkter. Det finns därmed en risk att kortsiktiga fastighetsägare väljer

att enbart göra renoveringar som ökar vinstmarginalerna och åsidosätter hyresgästernas och byggnadernas långsiktiga behov.

Olika fastighetsbolag har olika prioriteringar och strategier när det kommer till renoveringar. Vissa kan drivas nästan uteslutande av ekonomiska motiv men vissa kan vara mer hänsynsfulla och fokuserade på hyresgästens perspektiv. Med anledning av detta bör det finnas väl genomtänkta regelverk kring renoveringar. Dessa kan dock enbart utformas genom ett bra kunskapsunderlag för att kunna tillgodose alla parter behov. Dagens lagstiftning och regelverk kring hyreshöjningar och renoveringar kan behöva ses över för att försäkra att de långsiktiga behoven tillgodoses hos både bostadsbeståndet och hyresgästerna.

### 7.1.3 Frågeställning 3 – Ägarpåverkan

- Är det möjligt att observera skillnader i flyttbeteende mellan offentliga och privata hyresbostäder, i samband med renoveringar?

För att besvara denna fråga har resultat under avsnitt 6.3.2 tagits fram, där ägarpåverkan redovisas i figur 23–28. Där går det tydligt att se en renoveringsvåg både inom det allmännyttiga och det privata beståndet. I första tidsperioden finns det en betydligt högre utflyttsgrad inom det privata beståndet, men i de två senare tidsperioderna går denna skillnad inte att urskilja. Däremot råder det en skillnad i normalflyttgraden då det flyttas mer generellt inom det orenoverade allmännyttiga beståndet, vilket kan hänga ihop med att det finns en större andel låginkomsttagare. Detta gör att själva renoveringspåverkan är högre inom det privata beståndet eftersom baslinjen är lägre.

Till att börja med går det att diskutera vad som borde gå att observera här. En hypotes hade kunnat vara att allmännyttan, till följd av dess samhällsnyttiga uppdrag, borde genomföra skonsammare men framför allt mer nödvändiga renoveringar, som inte höjer hyran onödigt mycket. Till följd av detta går det att diskutera om allmännyttan kan ses som det bäst möjliga fallet av renoveringar. Detta då allmännyttan rimligtvis fokuserar på allmän bostadsförsörjning istället för vinstmaximering. Genom att anta detta går det att ytterligare pröva och diskutera om det är renoveringen i sig eller hyreshöjningen i sig som får människor att flytta.

Till diskussionen ovan går det att tillägga att bolagens avkastning kan spela en roll för renoveringsstrategierna. Avkastningskraven varierar mellan olika fastighetsbolag och inom allmännyttan, även om de allmännyttiga bolagen numera har krav på att agera under affärsmässiga principer. Ett examensarbete (Petersson Kiel & Rågmark, 2021) som undersökte detta för perioden 2011–2018 kom fram till att inget av de studerade allmännyttiga bolagen hade marknadsmässig avkastning. Det råder alltså inte någon större skillnad i hur de kommunala allmännyttiga bolagen agerar till följd av lagändringen som trädde i kraft år 2010. De allmännyttiga kommunala bolagen har en annan syn på vad affärsmässighet är samtidigt som de säljer av delar av sitt bestånd för att kunna renovera utan att höja hyrorna för kraftigt. Trots detta sker fortfarande en

omfattande renoveringspåverkan inom det allmännyttiga beståndet i två av tre tidsperioder.

Till följd av allmännyttans krav på allmän bostadsförsörjning, borde privata bolag rimligtvis kunna ställa högre inkomstkrav på sina boende. Detta gör troligtvis att det bor många fler normalinkomsttagare inom detta bestånd vilket vi också kan se i figur 9 i avsnitt 6.1. Detta borde innebära att många fler i det privata beståndet klarar av en kraftig hyreshöjning. Trots detta är skillnaderna mellan det privata och allmännyttan inte lika stora som man kan tänka sig. Detta kan tyda på att det är renoveringen i sig, inte hyreshöjningen, som leder till att människor flyttar. Det är däremot ingen slutsats som går att dra utifrån enbart detta. Ett särskilt fall av detta går att observera i figur 27, där endast normalinkomsttagare ingår, trots detta är utflyttandet är lika kraftigt. Här är det dock viktigt att nämna att denna graf också har det minsta urvalet i studien med endast 28 par byggnader. Vidare ska det hållas i åtanke att dessa resultat endast gäller för byggnader <1 900 kvm vilket gör att det, trots att det bor fler normalinkomsttagare inom det privata beståndet, ingår fler låginkomsttagare i urvalen som studeras i graferna.

När vi studerar resultaten ser vi alltså att även de allmännyttiga bolagen gör renoveringar som får människor att omlokalisera. Om man utgår från att allmännyttan renoverar på ett optimalt sätt kan detta tyda på att det inte enbart är hyreshöjningarna som leder till att människor flyttar. Studerar man *Relocation Rationale* (Granath & Femenias, 2022) så är det i linje med vad forskningen inom det projektet kommit fram till, där de dessutom enbart studerat allmännyttan. I studien svarade endast 27 % av de 27 % som flyttade till följd av renoveringen, att de omlokaliserade på grund av att de ville undvika en högre hyra. Detta innebär i korthet alltså att det inte tvunget är hyreshöjningen som får människor att flytta.

Vågen som går att urskilja bland bägge ägandeformerna är betydande men är inte lika kraftig för de allmännyttiga bolagen. Detta är troligtvis en följd av att det bor en mycket större andel låginkomsttagare inom allmännyttan. Då vi vet att låginkomsttagare flyttar i högre grad oavsett om de bor i ett renoveringsprojekt eller ej, kan detta förklara varför vi ser en mindre skillnad mellan den renoverade byggnaden och dess orenoverade granne inom allmännyttan.

Fortsättningsvis kan detta också innebära att renoveringarna som görs helt enkelt är nödvändiga vilket ser ut att vara fallet. Mycket av beståndet idag lider av eftersatt underhåll. Då kan värdet av studien ligga i att förstå vem som *kommer* påverkas av de flertaliga och storskaliga renoveringar som måste ske i en nära framtid. Idag när många av miljonprogrammets byggnader står inför renoveringar innebär det således att många låginkomsttagare kommer påverkas av renoveringar. Detta kan hänga ihop med att det bor större andel låginkomsttagare inom de större storleksklasserna, vilket är byggnader som är typiska för miljonprogrammen.

Avslutningsvis innebär ägarformen en viss skillnad i hur stor påverkan en renovering har på flyttbenägenhet, skillnaden är dock inte lika stor som väntat.

## 7.2 Jämförelse med tidigare forskning

Likheter med tidigare forskning har i stort tagits upp i diskussionerna ovan. Däremot har inte alla olikheter belysts lika tydligt, något som också är av stor vikt för att belysa vilken plats detta arbete har i forskningen. Nedan kommer några olikheter belysas, och hur denna studie skiljer sig från andra, belysas.

Från Boverkets forskning på området från 2014 skiljer vår studie på en del punkter. Som nämnt ovan har Boverket endast studerat en tidsperiod som dessutom är av en annan längd än i vår studie. Vidare har Boverket använt sig av sannolikhet och regressionsanalys för att reda ut hur stor risk det är att en flytt uppstår. Till detta har de även haft många fler variabler gällande lägenheter eller familjen i fråga. Slutligen är deras studie, som nämnt, på regional nivå.

De största skillnaderna mot *Relocation Rationale* (Granath & Femenias, 2022) är att den forskningen baseras på intervjustudier där enskilda fall undersöks. Detta leder till ett mycket mindre urval men som troligtvis har en hög precision. Precisionen stärks också av att undersökningarna görs på lägenhetsnivå, något som vår studie inte gör.

## 7.3 Kritisk reflektion över resultaten

När resultaten från studien studeras bör man vara medveten om att det inte går att garantera kausaliteten mellan renoveringen och utflytten. Det är alltså inte möjligt att säkerställa att renoveringen leder till flytt eller vice versa. Detta gäller i synnerhet mindre renoveringar som i många fall enbart berör enstaka lägenheter. Någon skillnad i utflyttsgrad har inte påvisats för de små renoveringarna, vilket är anledningen till att dessa inte redovisas i resultatavsnittet. Möjligen rör sig en del små renoveringar om så kallade lyxrenoveringar vilka ofta görs när ett hyreskontrakt sägs upp till följd av kravet om medgivande vid standardhöjningar. Här skulle det se ut som att en flytt hade skett till följd av en renovering trots att så inte är fallet. Trots förekomsten av detta fenomen har det inte varit möjligt att urskilja någon skillnad i utflyttsgrader av de små renoveringarna.

Gällande stora renoveringar går det med högre sannolikhet att uttala sig om att folk faktiskt har flyttat på grund av renoveringarna. Detta eftersom omfattande renoveringar i högre grad berör fler människor och är projekt som kräver längre planering och framförhållning. Samtidigt är de mer ingripande och tar längre tid. Detta kan i sin tur påverka vardagslivet i mycket högre grad vilket ökar sannolikheten att människor väljer att flytta till följd av renoveringen. Problematiken kvarstår dock att det inte är helt säkert varför en viss flytt uppstår. För att reda ut detta hade intervjustudier på lägenhetsnivå behövts göras i varje enstaka fall, likt forskningen redovisad i *Relocation Rationale* (Granath & Femenias, 2022).

Som nämnt är en annan svaghet i studien relaterad till renoveringstypen. Svagheten gäller att det inte är möjligt att veta exakt vilken typ av renovering som görs. Det hade varit mycket värdefullt att veta precis vilket typ av renovering det rör sig om då det kan vara mycket stor skillnad i ingreppsnivå och vardagspåverkan beroende på renovering. Vidare kan vissa renoveringar leda till direkta hyreshöjningar medan andra inte kan det vilket är ytterligare ett skäl till att det hade varit mycket bra att veta mer om renoveringen.

Kategoriseringen stor eller liten renovering mäter bara hur stor investering som görs i byggnaden. I kategorin stor renovering kan alltså många olika typer av ingrepp, med olika störningsgrad, hamna. Bland annat går det att anta att ett stambyte tillsammans med badrumsrenoveringar hamnar i denna kategori, något som även större fasad- och takarbeten gör. Mellan dessa två typer av renoveringar kan man dock anta att störningsgraden är mycket olika. Det sistnämnda kan mycket väl leda till vardagliga störningar så som bullerpåverkan och mindre sikt utåt men detta är inget som stör rutin och vardag i samma utsträckning som att behöva duscha och gå på toaletten på gården. Hur dessa två exempel påverkar ett hushåll beror också mycket på vem som bor där. Som nämnt lär barnfamiljer ta mer skada av det förstnämnda medan det kanske inte alls har samma påverkan på en som bor själv.

Ytterligare ett problem kan vara att en stor renovering, trots dess stora investering, endast rör ett antal lägenheter. En ren badrums- och köksrenovering i några lägenheter kan möjligtvis visa sig som en stor renovering trots att det endast påverkar ett antal personer samtidigt.

Till sist påverkar också typen av renovering hur långtgående störningen är vilket kan påverka vart påverkan borde gå att se i tiden. Detta är något som lyfts kontinuerligt genom studien och kan vara ett skäl till att förskjutningar av pucklarna i flyttkurvorna finns. Det som också kan ske är att vissa renoveringar påverkar grannbyggnader före dessa renoveras. Det kan dels ske genom ljudföroreningar men kan också ske genom att boende i grannbyggnader ser att det är dags för renovering och förstår omfattningen av den för att då välja att flytta eftersom grannbyggnaden kan stå näst på tur.

Ett annat problem som delvis lyftes i metoden är att det försvinner stora mängder data under gallringen. Detta är till stor del till följd av att det finns många byggnader som har dåliga relationsklasser. Vidare finns en viss problematik med treårscyklerna samt när renoveringen registreras vilket har diskuterats en hel del tidigare.

Slutligen handlar ett problem om att resultaten är svåra att kvantifiera då det finns vissa glapp mellan renoveringsperioderna och utflyttningsstatistiken. Svårigheten att kvantifiera resultaten gör att de är svårare att tolka när de studeras. Trots dessa begränsningar går det tydligt att se utflyttningsgraden i samband med renoveringarna, även om dessa i vissa fall är förskjutna tidsmässigt till följd av att renoveringarna registreras i samband med taxeringen.

## 7.4 Slutsatser

Nedan kommer studiens slutsatser att presenteras. Dels kommer samtliga resultat presenteras för sig där varje frågeställning besvaras mycket kortfattat, dels kommer en kort sammanfattning om vad resultaten tillsammans säger att ges.

Till att börja med kommer vissa övergripande, viktiga slutsatser att presenteras. Det senaste decenniet har antalet små renoveringar ökat mycket kraftigt. Vi ser att stora renoveringar ligger på en väldigt låg nivå som verkar vara stabil över tid. Vidare ser vi inga tecken på att små renoveringar påverkar flyttbenägenheten hos folk. Över tid ser vi en intressant skillnad mellan låg- och normalinkomsttagare vilket är att låginkomsttagare i regel flyttar i högre grad än normalinkomsttagare.

Nedan besvaras varje enskild frågeställning.

- Hur skiljer sig flyttmönster mellan renoverade och orenoverade byggnader som ligger nära varandra?

I vår studie har vi tydligt kunnat påvisa och bekräfta tidigare gjorda studier om att människors vilja att omlokalisera tydligt påverkas av renoveringar. Vi har dessutom kunnat ta vidare de tidigare resultaten och visat att det är ett ihållande problem som även stämmer när man undersöker byggnader i samma närområde.

- Hur skiljer sig andel flyttar i renoverade respektive orenoverade byggnader för likvärdiga byggnader i samma närområde beroende på medianinkomsten och hyreshöjningen i byggnaden?

En stor hyreshöjning i samband med en stor renovering gör att större andelar människor flyttar i samband med en renovering. Däremot är påverkan av en renovering inte obefintlig i gruppen där ingen stor hyreshöjning skett, då en flyttpåverkan fortfarande går att påvisa. I gruppen med en stor hyreshöjning i samband med en stor renovering är det dock inte markant skillnad mellan de olika inkomstnivåerna. Detta pekar mot att det inte är helt avgörande vilken inkomst boende har, istället pekar dessa resultat mot att det är renoveringen i sig som får människor att flytta. Däremot bör inkomsten betraktas som en bidragande faktor eftersom det påverkar valmöjligheterna av alternativt boende samt möjligheterna att bo kvar efter en hyreshöjning.

- Är det möjligt att observera skillnader i flyttbeteende mellan offentliga och privata hyresbostäder, i samband med renoveringar?

Mellan privata och allmännyttiga byggnader har byggnader över 1 900 kvm studerats. Mellan dessa bestånd går det att se en renoveringspåverkan i både det allmännyttiga och det privata hyresbeståndet. Påverkan är marginellt större i de privatägda byggnaderna vilket förstärks av att flyttgraden generellt sett är lite lägre i det privata orenoverade beståndet. Detta samstämmer med tidigare resultat om att det generellt är



en högre inkomstnivå i det privata beståndet, samtidigt som den genomsnittliga flyttgraden för normalinkomsttagare är lägre i det orenoverade beståndet. Motsatsen gäller för det allmännyttiga beståndet där det bor en större andel låginkomsttagare som generellt sett flyttar oftare.

Gällande det allmännyttiga beståndet går det även här att urskilja en renoveringspåverkan. Denna påverkan är dock inte lika kraftig som inom det privata beståndet, vilket kan tyda på att allmännyttan genomför renoveringar på ett mer omsorgsfullt sätt. Detta kan vara till följd av det uppdrag som ägarna, kommunerna, har att förse människor med bra boende. Det finns därmed ett incitament för de allmännyttiga bolagen att renovera på ett sätt som inte höjer hyrorna för mycket. Allmännyttans statistik kan därmed betraktas som det bästa fallet av renoveringar ur hyresgästens ekonomiska perspektiv. Men det faktum att det fortfarande finns en tydlig renoveringspåverkan på utflyttsgraden, kan indikera att en viss andel flyttar är att vänta vid omfattande renoveringar. Detta kan i sin tur bero på att det finns del av befolkningen som helt enkelt inte vill uthärda störningen från ett större renoveringsprojekt. Det kan hänga ihop med hur nöjd man är med sitt hyreskontrakt, ekonomi och känslighet gentemot störningar. Även om en hyresgäst har möjlighet att betala en högre hyra är det inte nödvändigt att de tycker att det är värt det då andra preferenser också spelar roll.

### 7.4 Sammantagen slutsats

Sammanfattar man våra slutsatser ovan kan man få ett mer nyanserat svar på hur stora renoveringar påverkar människor och hyresbeståndet i sin helhet. Det går att konstatera att stora renoveringar har en signifikant påverkan på utflyttsgraden. Det går även att konstatera att utflyttsgraden generellt sett är högre bland låginkomsttagare, oavsett om det sker en renovering eller ej. Detta tillsammans med att det bor en större andel låginkomsttagare inom det allmännyttan, gör att baslinjen för utflyttsgrad generellt sett är högre inom det allmännyttiga beståndet.

Ur resultaten kring hyreshöjningens och ägarformens påverkan går det att konstatera att det finns en varierande påverkan av dessa faktorer, men att en stor del av utflyttningarna är direkt kopplade till renoveringen i sig. Hyreshöjningen kan vara avgörande för vissa men detta gäller inte nödvändigtvis för alla då prioriteringar och preferenser skiljer sig mellan individer. Det finns dessutom ett samband mellan en renoverings omfattning och hyreshöjningens storlek. Hyreshöjningar bör därför betraktas som en bidragande faktor till benägenheten att flytta. Skillnaderna mellan ägandeformens påverkan är svår att urskilja då det finns en koppling mellan medianinkomst och baslinje för andel utflyttar, samtidigt som det finns en högre andel låginkomsttagare inom det allmännyttiga beståndet. Trots detta är de maximala utflyttsgraderna ungefär lika mellan ägandeformerna. Om man utgår från att allmännyttan gör renoveringar så omsorgsfullt som möjligt, går det att konstatera att stora renoveringar oavsett leder till lika utflyttningsgrader. Detta tyder på att störningen som uppkommer i samband med renoveringen, i många fall är avgörande för benägenheten att flytta. Dessa resultat tillsammans indikerar att det huvudsakligen är

själva renoveringen som får hyresgäster att flytta, då stora renoveringar anses väldigt störande för de boende.

Trots detta är renoveringarna nödvändiga att genomföra för att förlänga livslängden på bostadsstocken i samhället. Därför bör fokus fortsatt ligga på hur man minimerar den negativa påverkan av renoveringsprocessen samtidigt som man gör vidare undersökningar på ämnet om flyttpåverkan vid stora renoveringar i framtiden. Det sistnämnda är viktigt att fortsätta göra då stora övergripande trender och långa tidsspann ännu kan påverka hur utfallet blir, detta gäller särskilt då studien är gjord under en tid av billigt kapital, ett läge som har förändrats nu. Resultaten av denna studie kan användas för att göra prognoser över effekterna av den nödvändiga upprustningen av hyresbeståndet.

### **7.5 Förslag till framtida forskning**

Som nämnt i slutet av avsnitt 7.4.1 finns goda skäl till fortsatta studier i ämnet. Att fortsätta undersöka hur renoveringar påverkar flyttmönster är viktigt för att förstå vad som påverkar hyresgästen över tid. Vi ser redan idag trender där små renoveringar ökar mycket kraftigt, vilket i framtiden kan leda till färre stora renoveringar. Detta borde rimligtvis leda till att renoveringspåverkan blir mindre överlag i framtiden, varför det är bra att bevaka frågan. Det kan dessutom vara värt att fortsätta undersöka effekterna av en storskalig upprustning av hyresbeståndet. Det vi konstaterat i denna studie är att stora renoveringar i regel leder till en ökad utflyttsgrad. Detta hade varit bra att koppla samman med renoveringsbehovet och beräkna hur stor andel av befolkningen som kommer påverkas. Utöver detta behöver själva påverkan på individuell nivå fortsätta undersökas. Dessa olika faktorer är värda att undersöka för att förhindra sociala och ekonomiska problem.

Fortsättningsvis hade studier som undersöker hur det nya ränteläget påverkar bostadsbyggandet, långsiktiga hyresnivåer och i slutändan hyresgästen varit av värde då vi idag står inför andra utmaningar.

## 8. Referenser

- Baheru, H., (2020). *Hyressättning: prisets reglering vid bostadshyra*. Stockholm: Jure.
- Boverket (2003). *Bättre koll på underhåll*.
- Boverket (2008). *Den kommunala allmännyttans historia*.
- Boverket (2014a). *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*.
- Boverket (2014b). *Det svenska hyressättningssystemet*.
- Boverket (2017). *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.
- Boverket & Energimyndigheten. (2019). *Underlag till den tredje nationella strategin för energieffektiviserande renovering*.
- Boverket (2021). *Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden*
- Boverket (2022a). *Uppföljning allmännyttan 2019–2020*.
- Boverket (2022b). *Läget på bostadsmarknaden i riket*. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> [2023-04-21].
- Chalmers tekniska högskola (2022). *Samsyn vid energirenovering: Hyresgästen i fokus*. Tillgänglig på: <https://research.chalmers.se/project/9143> [2023-05-08].
- Fjellborg, A., (2021). *Flyttningar på den svenska bostadsmarknaden och i resurssvaga bostadsområden*.
- Granath, K., Femenias, P. (2022). *Relocation rationale – why people move in connection with renovation projects*. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 1085(1). doi: 10.1088/1755-1315/1085/1/012052
- Grander, M. (2018). *Allmännytta i gränssnitt – samhällsansvar och affärsmässighet i MKB Fastighets AB*
- Hammond, M., Wellington, J. (2021) *Research Methods: The Key Concepts*. 2nd edition., London: Routledge.
- Industrifakta. (2017). *Renoveringskompetens. Installationsföretagen och Sveriges Byggindustrier, finansiering av SBUF*.

Johansson, T., Olofsson, T. & Mangold, M. (2017). *Development of an energy atlas for renovation in the multifamily building stock in Sweden*. Applied Energy, 203, pp. 723–736. doi: 10.1016/j.apenergy.2017.06.027.

Larsson, N., Synnergren, S., Wahlström, C., (2018). *Hysesavtal i praktiken*. Femte upplagan. Stockholm: Norstedts juridik.

Mangold, M., Bohman, H., Johansson, T., von Platten, J. (2023) *Increased rent misspent? How ownership matters for renovation and rent increases of housing in Sweden*. The International Journal of Housing Policy. Accepted for review.

Mjörnell, K., Femenias, P., Annadotter, K. (2020). *Bostadsbolagen tenderar att göra mer varsam renovering*. Nationell stark transdisciplinär forskningsmiljö för helhetssyn på hållbar renovering (SIRen). Energi och miljö, 2020 (2 februari), pp. 46–47.

NCC (2021). *NCC Perspektiv – Hållbar upprustning av miljonprogrammet*. Tillgänglig på: <https://www.ncc.se/siteassets/vart-erbjudande/bygga-bostader/ncc-perspektiv---hallbar-upprustning-av-miljonprogrammet-211028.pdf> [2023-02-15]

Prop. 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*. Stockholm: Klimat- och näringslivsdepartementet.

Regeringskansliet (2021). *En renoveringsvåg för Europa*. Stockholm: Infrastrukturdepartementet.

RISE (2020). *Underlag till Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden (Delrapport 4)*.

SABO (2017). *Hem för miljoner: förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder*.

Saunders, N. K. M., Lewis, P., Thornhill, A. (2019). *Research Methods for Business Students*. Åttonde upplagan. New York: Pearson.

SCB (2017a). *Röjandekontroll – viktigt för statistikens kvalitet*. Tillgänglig på: <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2017/Rojandekontroll--viktig-for-statistikens-kvalitet/> [2023-04-10]

SCB (2017b). *Vanligare med låg ekonomisk standard bland utrikes födda*. Tillgänglig på: <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2017/Vanligare-med-lag-ekonomisk-standard-bland-utrikes-fodda/> [2023-04-26]

## Flytt i samband med renovering

---

SCB (2022). *Statistikdatabasen*. Tillgänglig på:

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0101\\_BO0101A/LghHustLghtUpplataAr/chart/chartViewLine/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0101_BO0101A/LghHustLghtUpplataAr/chart/chartViewLine/) [2023-04-21]

SCB (2023a). *Statistikdatabasen*. Tillgänglig på:

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101A/BefolkningNy/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/) [2023-04-21]

SCB (2023b). *Invandring och utvandring 1970–2022 samt framskrivning 2023–2070*.

Tillgänglig på: [Invandring och utvandring 1970–2022 samt framskrivning 2023–2070 \(scb.se\)](https://www.scb.se/invandring-och-utvandring-1970-2022-samt-framskrivning-2023-2070) [2023-05-08]

Skatteverket (u.å.) *Deklarera hyreshus*. Tillgänglig på:

<https://www.skatteverket.se/foretag/skatterochavdrag/fastighet/fastighetstaxering/deklarerahyreshus.4.2e56d4ba1202f95012080008709.html> [2023-04-25]

Skatteverket (2021). *Skatteverkets allmänna råd SKV A 2021:25*. Tillgänglig på:

[https://www4.skatteverket.se/download/18.2dfd799417a87efd90a3bf1/1629719787067/SKV%20A%202021\\_25.pdf](https://www4.skatteverket.se/download/18.2dfd799417a87efd90a3bf1/1629719787067/SKV%20A%202021_25.pdf)

Sveriges Allmännyttan (u.å.). *Statistik*. Tillgänglig på:

<https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttan/statistik/> [2023-02-23]

Sveriges Allmännyttan (2017). *Allmännyttan mot år 2030 – ett idéprogram*.

Sveriges Domstolar (2022). *Bruksvärde*. Tillgänglig på:

<https://www.destol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/> [2023-03-02]

Yin, R.K. (2018). *Case study research and applications: design and methods*. Sjätte upplagan. California: SAGE

## Bilagor

### Bilaga 1: Fullständig attributlista

Av praktiska skäl anges endast en grannes attribut. Övriga grannar har samma attribut som G1.

Attributnamn	Förklaring	Exempelvärde
ID	Unikt ID för analys. Består av en kombination av FNR och värderingsenhets id	010088749-116939043
Andel	Uppskattad andel av fastighet som tillhör specifik värderingsenhet.	0.463
AntalFastigheter	Antal fastigheter som tillhör en viss värderingsenhet	2
Relationsklass	Relationsklass se avsnitt 1	Vn:Fn
AntalVardeEnhet	Antal värderingsenheter	2
ID-VE	Unikt ID för värderingsenhet	116939043
FNR	Fastighetsnyckel, unikt ID för fastighet	10088749
LM_Deso	ID för demografiskt statistikområde (DESO)	0180C1890
LM_BYGGAR_2022	Nybyggnadsår 2022	1943
LM_TILLBYAR_2022	Tillbyggnadsår/ombyggnadsår 2022	2019
LM_ARVARDE_2022	Värderingsår 2022	1943
LM_TOHYRINTB_2022	Total hyresintäkt 2022	2172
LM_YTATOTALB_2022	Total bostadsyta 2022	1957
LM_BYGGAR_2019	Nybyggnadsår 2019	1929
LM_TILLBYAR_2019	Tillbyggnadsår/ombyggnadsår 2019	2018
LM_ARVARDE_2019	Värderingsår 2019	1943
LM_TOHYRINTB_2019	Total hyresintäkt 2019	2055
LM_YTATOTALB_2019	Total bostadsyta 2019	1957
LM_BYGGAR_2016	Nybyggnadsår 2016	1929
LM_TILLBYAR_2016	Tillbyggnadsår/ombyggnadsår 2016	1989
LM_ARVARDE_2016	Värderingsår 2016	1943
LM_TOHYRINTB_2016	Total hyresintäkt 2016	2006
LM_YTATOTALB_2016	Total bostadsyta 2016	1957
LM_BYGGAR_2013	Nybyggnadsår 2013	1929

### Flytt i samband med renovering

LM_TILLBYAR_2013	Tillbyggnadsår/ombyggnadsår 2013	1989
LM_ARVARDE_2013	Värderingsår 2013	1943
LM_TOHYRINTB_2013	Total hyresintäkt 2013	1957
LM_YTATOTALB_2013	Total bostadsyta 2013	1957
LM_XKOORD_2022	Koordinat Sweref 99 TM (obs använd som y)	6575384.549
LM_YKOORD_2022	Koordinat Sweref 99 TM (obs använd som x)	675611.206
INF_2013	Antal inflyttade till fastighet 2013	9
INF_2016	Antal inflyttade till fastighet 2016	11
INF_2019	Antal inflyttade till fastighet 2019	14
INF_2021	Antal inflyttade till fastighet 2021	13
UTF_2013	Antal utflyttade till fastighet 2013	9
UTF_2016	Antal utflyttade till fastighet 2016	6
UTF_2019	Antal utflyttade till fastighet 2019	7
UTF_2021	Antal utflyttade till fastighet 2021	8
INF_2013_UTB	Antal inflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2013	
INF_2016_UTB	Antal inflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2016	3
INF_2019_UTB	Antal inflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2019	5
INF_2021_UTB	Antal inflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2021	2
UTF_2013_UTB	Antal utflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2013	
UTF_2016_UTB	Antal utflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2016	0
UTF_2019_UTB	Antal utflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2019	2
UTF_2021_UTB	Antal utflyttade utländsk bakgrund till fastighet 2021	1
ALD_Alla	Antal alla åldrar	67
ALD_0-19	Antal 0-19 åldrar	21
ALD_20-25	Antal 20-25 åldrar	6
ALD_26-44	Antal 26-44 åldrar	22
ALD_45-64	Antal 45-64 åldrar	13
ALD_65-	Antal 65- åldrar	5

## Flytt i samband med renovering

ETN_Alla	Antal Etnicitet Total	67
ETN_Svensk bakgrund	Antal svensk bakgrund	63
ETN_Utländsk bakgrund	Antal utländsk bakgrund	4
ARL_Antal	Antal 20-64	41
ARL_Antal långtidsarbetslösa	Antal långtidsarbetslösa	2
AGR_Alla	Totalt antal boende	64
AGR_Hyresrätt	Totalt antal hyresrätt	0
AGR_Bostadsrätt	Totalt antal bostadsrätt	64
AGR_Äganderätt	Totalt antal äganderätt	0
AGR_Okänd	Totalt antal okänd	0
INK_Antal	Antal personer med inkomst	64
INK_Median	Medianinkomst	361502
LM_OrgNamn_2022	Organisationsnamn	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRAMTIDEN
LM_OrgNummer_2022	Organisationsnummer	702000-6248
LM_ByggnadsAgare_2022	Byggnadskategori	Bostadsrättsförening
LM_Bostadskoncern_2022	Bostadskoncernkategori	Bostadsrätt
IdAdrAggregerad	Adress aggregerad	Sockenvägen 421-425, Stockholmsvägen 62
G1_Granne1_Distans	Distans från renoveringsfastighet till granne	76.82926163945244
G1_Relationsklass	Relationsklass för närmaste granne	01:01
G1_AntalFastigheter	Se huvudkategori	1
G1_AntalVardeEnhet	Se huvudkategori	1
G1_Andel	Se huvudkategori	1
G1_LM_BYGGGAR_2022	Se huvudkategori	1929
G1_LM_TILLBYAR_2022	Se huvudkategori	1996
G1_LM_ARVARDE_2022	Se huvudkategori	1944
G1_LM_TOTHYRINTB_2022	Se huvudkategori	2069
G1_LM_YTATOTALB_2022	Se huvudkategori	1356
G1_ID-VE	Se huvudkategori	117163043
G1_FNR	Se huvudkategori	10088748
G1_LM_BYGGGAR_2019	Se huvudkategori	1929
G1_LM_TILLBYAR_2019	Se huvudkategori	1996
G1_LM_ARVARDE_2019	Se huvudkategori	1944
G1_LM_TOTHYRINTB_2019	Se huvudkategori	1974
G1_LM_YTATOTALB_2019	Se huvudkategori	1356
G1_LM_BYGGGAR_2016	Se huvudkategori	1929



Flytt i samband med renovering

G1_LM_TILLBYAR_2016	Se huvudkategori	1996
G1_LM_ARVARDE_2016	Se huvudkategori	1944
G1_LM_TOTHYRINTB_2016	Se huvudkategori	1876
G1_LM_YTATOTALB_2016	Se huvudkategori	1356
G1_LM_BYGGGAR_2013	Se huvudkategori	1929
G1_LM_TILLBYAR_2013	Se huvudkategori	1996
G1_LM_ARVARDE_2013	Se huvudkategori	1944
G1_LM_TOTHYRINTB_2013	Se huvudkategori	1758
G1_LM_YTATOTALB_2013	Se huvudkategori	1356
G1_LM_XKOORD_2022	Se huvudkategori	6575427.889
G1_LM_YKOORD_2022	Se huvudkategori	675547.768
G1_LM_Deso	Se huvudkategori	0180C1890
G1_LokaltFastId	Se huvudkategori	57256
G1_INF_2013	Se huvudkategori	10
G1_INF_2016	Se huvudkategori	5
G1_INF_2019	Se huvudkategori	8
G1_INF_2021	Se huvudkategori	4
G1_UTF_2013	Se huvudkategori	3
G1_UTF_2016	Se huvudkategori	3
G1_UTF_2019	Se huvudkategori	4
G1_UTF_2021	Se huvudkategori	3
G1_INF_2013_UTB	Se huvudkategori	1
G1_INF_2016_UTB	Se huvudkategori	
G1_INF_2019_UTB	Se huvudkategori	4
G1_INF_2021_UTB	Se huvudkategori	1
G1_UTF_2013_UTB	Se huvudkategori	1
G1_UTF_2016_UTB	Se huvudkategori	
G1_UTF_2019_UTB	Se huvudkategori	1
G1_UTF_2021_UTB	Se huvudkategori	2
G1_ALD_Alla	Se huvudkategori	32
G1_ALD_0-19	Se huvudkategori	1
G1_ALD_20-25	Se huvudkategori	4
G1_ALD_26-44	Se huvudkategori	17
G1_ALD_45-64	Se huvudkategori	8
G1_ALD_65-	Se huvudkategori	2
G1_ETN_Alla	Se huvudkategori	32
G1_ETN_Svensk bakgrund	Se huvudkategori	27

### Flytt i samband med renovering

G1_ETN_Utländsk bakgrund	Se huvudkategori	5
G1_ARL_Antal	Se huvudkategori	29
G1_ARL_Antal långtidsarbetslösa	Se huvudkategori	3
G1_AGR_Alla	Se huvudkategori	33
G1_AGR_Hyresrätt	Se huvudkategori	33
G1_AGR_Bostadsrätt	Se huvudkategori	0
G1_AGR_Äganderätt	Se huvudkategori	0
G1_AGR_Okänd	Se huvudkategori	0
G1_INK_Antal	Se huvudkategori	32
G1_INK_Median	Se huvudkategori	294802
G1_LM_OrgNamn_2022	Se huvudkategori	RINS FASTIGHETS AB
G1_LM_OrgNummer_2022	Se huvudkategori	556407-2196
G1_LM_ByggnadsAgare_2022	Se huvudkategori	Aktiebolag/HB/KB
G1_LM_Bostadskoncern_2022	Se huvudkategori	Aktiebolag/HB/KB
G1_IdAdrAggregerad	Se huvudkategori	Sockenvägen 413-419A