

Renovräkning – hur flyttas det i samband med renovering?

Av: Nestor Bacos och Carl Nikolaj Rosén

Sverige har ett allt mer växande renoveringsbehov. Detta till följd av att man inte har renoverat tillräckligt i kombination med att en stor del av det svenska byggnadsbeståndet uppfördes under miljonprogrammet och rekordåren. Denna utmaning kommer samtidigt som hållbarhet står högt på agendan. Renoveringar påverkar alla tre stora hållbarhetsdimensioner, ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Alla byggnader behöver renoveras förr eller senare – frågan är bara när och hur. Med anledning av detta är det viktigt att förstå hur människor påverkas av renoveringar. Påverkan av renoveringar kan vara stora, det kan vara tufft att leva utan badrum och kök en period, särskilt för vissa hushåll. Vidare medför upprustningar inte sällan en ekonomisk påverkan i form av en hyreshöjning.

Detta medför frågan: hur påverkas hyresgäster av renoveringar? och kanske framförallt, vad är det som får hyresgäster att flytta? Är det hyreshöjningen eller är det renoveringen i sig? Detta har under det senaste decenniet debatterats kraftigt där ordet renovräkning ofta dyker upp. Med anledning av detta studerar examensarbetet *”Flytt i samband med renovering – en kvantitativ studie av hyresbeståndet”* ämnet närmare och på en större statistisk skala än tidigare. Studien ämnar jämföra hur mycket mer det flyttas i samband med renoveringar jämfört med renoveringsobjektets närmsta, orenoverade granne. Studien är en kvantitativ fallstudie av den svenska hyresbostadsmarknaden som lutar sig mot en kvalitativ litterär genomgång. Underlaget bakom de kvantitativa delarna är samtliga renoverade flerfamiljshus i Sverige mellan 2011–2021, till dessa byggnader finns deras tio närmsta orenoverade grannbyggnader.

Gällande hyror i Sverige baseras dessa på bruksvärdessystemet. Kortfattat innebär det att hyran ska reflektera bostadens funktionella

värde sett ur hyresgästens perspektiv. Systemet innebär att det inte går att ta ut högre hyra till följd av underhållsarbeten då exempelvis avloppets funktion ska bestå. Problemet är att det ofta krävs högre hyra för att få ekonomi i ett stort underhållsarbete. Detta medför att hyresvärdar inte sällan i samband med dessa arbeten gör standardhöjande renoveringar också. Det kan tex. innebära renovering av kök- och badrum samt installation av nya funktioner såsom disk- och tvättmaskin. Till sist har vi den svenska allmännyttan, en mycket stor aktör på bostadsmarknaden. Allmännyttan är särskild då de till absolut största del agerar under kommunernas lagstadgade krav att främja förseendet av goda bostäder för alla. Detta bör innebära att de inte, i samma utsträckning som de privata bolagen, genomför renoveringar som leder till för kraftiga hyresökningar. Med anledning av detta har studien även undersökt hur det skiljer sig i utflyttar mellan privata och allmännyttiga aktörer då det rimligtvis, till följd av uppdraget, bör skilja sig mellan dessa.

Resultaten i studien visar att det finns ett starkt samband mellan större renoveringar och hur många som väljer att flytta ut ur byggnaden. Alltså flyttas det mer från byggnaden som renoveras än dess orenoverade granne i samband med att renoveringen genomförs. Vidare har resultaten visat att det genomförs relativt få stora renoveringar vilket innebär att behovet fortsatt är stort, påverkan på människor kommer således fortsätta att vara stor i framtiden. Resultaten visar också att det generellt sett flyttas mer, oavsett renovering eller ej, inom byggnader som har en låg medianinkomst.

Gällande om det är hyran eller renoveringen som påverkar hyresgästen visar resultaten att det är svårt att säga om det är varken eller. Däremot går det att se en mätbar skillnad i hur mycket folk flyttar när det sker stora renoveringar utan en stor hyresökning. Detta pekar på att det

finns en betydande påverkan från renoveringen i sig, alltså att det inte nödvändigtvis är hyreshöjningen i sig som får människor att flytta. Det är dock värt att nämna att det finns ett samband mellan typen av renovering och hyreshöjningen, vilket gör att dessa inte går att urskilja helt.

Resultaten kring ägandeform visar på att det finns en tydligt mätbar påverkan från renoveringar inom bägge aktörers bestånd. Däremot är påverkan inte lika stor hos allmännyttan, något som troligtvis beror på att det också bor fler låginkomsttagare inom allmännyttan, en inkomstgrupp som alltid flyttar i större utsträckning. Topparna är dock relativt lika. Detta är intressant då allmännyttan inte bör agera på detta vis.

Beslutet att flytta från sin befintliga bostad kan bero på många saker där en renovering eller hyreshöjning kan vara ett skäl. Människors förhållning till renoveringar beror bland annat på hur nöjd man är med sitt nuvarande boende vilket påverkar betalningsviljan för en renovering. Detta innebär att vissa kanske flyttar till följd av en renovering då de inte tycker att deras bostad eller område är värt en högre hyra. Till följd av detta ser vissa kanske renoveringen som en möjlighet att flytta eller realisera något som de funderat på längre. Det sammantagna resultatet i studien pekar på att både hyreshöjningar och renoveringar påverkar människors benägenhet att flytta. Mycket pekar dock på att renoveringens störningsnivå påverkar kraftigt, detta till följd av resultaten kring hyreshöjningens påverkan samt ägandeformens påverkan. Dock bör det även poängteras att ju större en renovering är, ju troligare är det även att hyreshöjningen blir större. En stor renovering tar dessutom längre tid vilket påverkar livskvaliteten hos de boende under en mer utdragen tidsperiod. Därmed är det något svårt att uttala sig precis om hur förhållandet mellan renoveringar, hyreshöjningar och flyttar ligger till. Resultaten är dock tydliga – renoveringar påverkar människors benägenhet att flytta, något som gäller även *utan* att en betydande hyresökning

sker vilket pekar på att renoveringens störning kan vara skäl nog till att omlokalisera. Slutligen finns det en tydlig renoveringspåverkan både inom det privata och allmännyttiga hyresbeståndet. Detta trots att allmännyttan bör förvalta sina bestånd på ett annorlunda sätt som inte höjer hyran allt för mycket för hyresgästen, vilket pekar i samma riktning – att renoveringen i sig kan påverka beslutet att flytta kraftigt.

Renoveringar behövs göras och fler komma skall. Med vetskap om studiens resultat innebär det att det i framtiden måste finnas ett fortsatt fokus på att belysa och minimera renoveringars negativa påverkan på hyresgäster. Renoveringar är nödvändiga för att förlänga det svenska bostadsbeståndets livslängd samtidigt som renoveringar spelar stor roll för att uppnå uppsatta klimatmål. Resultatet från denna studie kan bidra till förståelsen om effekterna av den kommande renoveringsvågen.