



# Affordable housing as a problem: displacement by stealth in Sweden

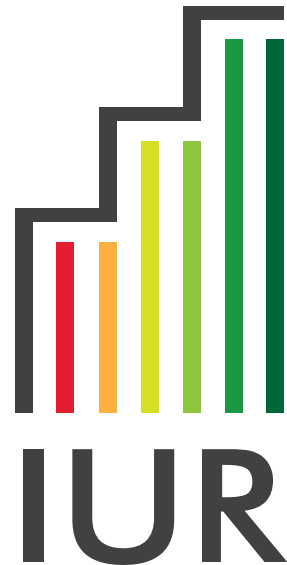
**Guy Baeten**

**Institute for Urban Research**

**Malmö University**

**Stadttagung „Wohnungsmärkte in Europa unter Druck“**

**Vienna, 6 May 2025**



- LARGER CITIES AND THEIR HINTERLANDS: housing crisis

- Housing shortage
- Unaffordable housing
- Financialisation of housing
- New global actors maximizing profits
- Privatisation of municipal housing stock

- 'The market' pushes out people on low income
- Bulk of research, political and media attention goes to these problems

- OUTSIDE HINTERLANDS

- Housing surplus, no shortage
- Affordable housing
- Absence of global actors
- 180 of 290 Swedish municipalities have shrinking population (2/3)
- Demolition of housing

- 'The market' does not push out people on low income

# Landskrona

- 50000 inhabitants
- Generous refugee intake program 1990s
- Poor reputation (unsafety, crime)
- Electoral success extreme right
- No pressure on the housing market

- **How to keep out and/or displace low-income people from city centre if 'the market' does not do its work?**
- **Drastic rental policy for change and other measures**



# PLAN FOR DRASTIC CHANGE IN 2012: AFFORDABLE HOUSING AS THE PROBLEM

Housing market conditions →

Type of people moving in and out

**Therefore: change  
housing conditions to  
reduce affordable  
housing**

→

- taxbase
- criminality levels
- school results
- benefit dependency
- unemployment levels



# 1. ONE CITY-WIDE RENTAL POLICY

**Banishing  
uncooperative  
landlords**

**Banishing  
unwanted  
tenants**

- Rules:
  - No more than 1/3 of income spent on rent
  - No more than 2 people per bedroom
  - No rental debts or former complaints
  - Recent references from previous landlords
  - Tenant applications from people on social benefits have to be reported

**Uthyrningspolicy**  
*Landskrona Stad*

FRAMARBETAD OCH FASTSTÄLLD AV LANDSKRONA STADSUTVECKLING AB DEN 2013-05-29

Policyn gäller som plattform för uthyrning av bostäder och lokaler inom Landskrona Stad.  
Framarbetad av Landskrona Stadsutveckling AB tillsammans med privata fastighetsägare, stadens fastighetsbolag och stadens myndigheter.

**Stadsutvecklingsbolaget mäter framgång i fastighetsbeståndet Centrum/Öster genom:**

- vakansgrad
- andel omflyttning
- antal/andel med egen försörjning
- antal anmälningar till miljö- och hälsa
- antal lägenheter med åtgärdsåläggande från byggnadsinspektioner
- antal utdömda fastigheter för boende
- andel olika boendeformer

**Grundkrav för att hyra lägenhet:**

- För att teckna hyresavtal måste du ha fyllt 18 år
- Inkomst skall kunna styrkas, hyran bör högst uppgå till en tredjedel av bruttoinkomsten. Som inkomst räknas förvärsinkomst, studiemedel, arbetslöshetskassa, inkomst av kapital och pension eller sådant som bedöms likvärdigt.
- Kreditupplysning skall ske innan kontrakt undertecknas för bedömning av betalningsförmåga.
- Inga oreglerade hyresskulder skall föreligga.
- Sökande skall visa på god hyressed, genom att inte vara föremål för anmälningar gällande störande beteende eller misskött bostad. Med anledning av detta skall referenser inhämtas från tidigare boenden, referenser äldre än två år godkänns inte.
- Antalet personer som ska bo i lägenheten skall vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek och planlösning. Antal boende i lägenheter bör ej överskrida två personer per sovrum.

**Bostadssocialt ansvar**  
Landskrona Stadsutvecklingsbolag verkar för att fastighetsägare i staden tar ett bostadssocialt ansvar och arbetar aktivt med att motverka segregationen i staden.

**Fastighetsägare/fastighetsbolag skall i samråd med individ- och familjeförvaltningen besluta**

- om bostadssökande som saknar inkomst eller uppbär försörjningsstöd skall erbjudas bostad, gäller även i de fall migrationsverket agerar som bostadssökande.
- om hyresgäst med hyresskulder skall ges möjlighet att byta till mindre/billigare bostad. Individ- och familjeförvaltningen skall vara den avgörande parten i frågan.

Landskrona Stadsutveckling arbetar i nära samarbete med stadens myndigheter för att uppnå uppsatta mål.

Fastighetsägare/verkställande direktör godkänner samt förbinder sig att följa uthyrningspolicyn enligt ovan nämnda lydelse. Kontraktet är upprättat i två exemplar, där respektive part tar var sitt exemplar.

BOLAG

FASTIGHETSÄGARE

NAMNFÖRTYDLIGANDE DATUM

CHRISTIAN ALEXANDERSSON, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
LANDSKRONA STADSUTVECKLING AB

LANDSKRONA  
STADSUTVECKLING AB

## 2. HARASSMENT OF LANDLORDS

**"There are some property owners who are not interested. We try to identify those who don't care and we will mobilise the authorities [such as environmental inspection and fire safety control]. If you only want a property as a cash-cow then that should cost, that should not be fun. We will use all means possible to force property owners to jump on the development bandwagon"**

CEO City Development AB



**"It is me who will chase you... you will get hell"**

CEO City Development AB  
to uncooperative landlord

### 3. BRUTAL MEDIA STRATEGY

**Banishing  
unwanted  
potential  
newcomers**

*"My message to all welfare benefit recipients is: do not move to Landskrona. Do you have a problem then please ask elsewhere where you are more likely to get attention"*

Mayor

*"unserious tenants who should be returned to the municipalities where they come from"*

Head of Planning Committee

*Around 80 percent of inner-city flats are now closed for people on benefits*

CEO of City Development AB

# 4. PRIVATISATION OF MUNICIPAL HOUSING STOCK

- 1 225 of 2 700 apartments sold to Stena Real Estate Company
- Comply with rule that tenants can spend max 1/3 of income on rent
- Only moment of resistance



Local company leaders put common pressure on politicians

positions forced away



## 5. RENEWAL PROJECTS

**Banishing  
unwanted use  
and users**

- Frontal cosmetics



- Buying up



- Kicking out





## 6. LANDSKRONA LADS GRAB POWER

Banishing political counterweight

- Homosociality

*“how men, through their relations to other men, uphold and maintain patriarchy... how they bond, build closed teams, [strengthen, expand or] defend privileges and positions.”*



*Local company leaders put common pressure on politicians*



*Women in top positions forced away*

# Conclusion: What does this policy do?

- **Coordination** of actors at city-scale to **control** who moves in and out
- **Closing in** on poor people's housing opportunities
- **Banishment**: 'puts a net' over the city that closes in on property and personhood, on the right to be somewhere, without necessary physical displacement or eviction or other immediate action
- **Indirect displacement**: not directly aimed at certain people but at groups who may go or stay
- **Displacement pressure**: long term anxiety that may or may not make people decide to displace themselves
- **'city-less citizens'**: no longer welcome anywhere
- **Used by National Board of Housing as example of best practice**

- Tax base (pct of national average)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1282 Land skro na	84	83	84	83	83	83	83	83	83	85	85	86	85	86



## People who feel unsafe at night in city centre

2016: 46 %

2017: 47

2018: 45

2019: 51

2020: 49

2021: 44

# Percentage on social benefits

	2012	2023
Skåne	5,0	3,2
Malmö	8,9	5,3
Landskrona	7,8	2,9

# People on social benefits

Region Skåne: -36%

Landskrona: -52%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
region	23742	24871	24433	22970	23570	22025	22113	24098	19416	19685	16233	15305
Landskro	1269	1148	1061	1046	1049	918	975	852	755	689	579	619