RAPPORT MAJ 2025

FASTIGHETSÄGARNA

Vakanser och bostadsbehov

Sammanfattning

Vakanserna på den svenska bostadsmarknaden har ökat sedan Rysslands fullskaliga attack på Ukraina i februari 2022. Det framgår av statistik från SCB och Boverket samt intervjuer med företrädare för tio större bostadsbolag. Trots ökningen är den generella vakansgraden fortsatt låg, men de finns kommuner där vakanserna har nått problematiska nivåer. Vakansernas geografiska spridning förklaras relativt väl av grundläggande nationalekonomisk teori, men har även påverkats av politisk styrning av resurser till nyproduktion av hyresrätter. Statistiken tydliggör också att behovet av fler lägenheter i landets befolkningsmässigt större regioner är fortsatt stort.

Baserat på vakansernas utveckling kan landets kommuner förenklat delas in i tre kategorier:

1. Mindre kommuner som under lång tid har karaktäriserats av befolkningsminskning. I en del av dessa vändes befolkningsutvecklingen till följd av flyktingvågen i mitten av 2010-talet och väckte förhoppningar om en ljusare framtid. Med pandemin och den politiska omsvängningen i flyktingpolitiken grusades dessa förhoppningar. Många av de nyanlända har under de senaste åren flyttat vidare till andra kommuner med bättre sysselsättningsförutsättningar, vilket har lett till att kommunerna åter karaktäriseras av en krympande och åldrande befolkning. I dessa kommuner har vakanserna ökat kraftigt procentuellt under de senaste åren. I antal är de dock relativt få, eftersom det totala antalet lägenheter i dessa kommuner är litet.

2. Större kommuner utanför storstadsregionerna med relativt goda framtidsutsikter. Under åren med mycket låg ränta och investeringsstöd byggdes många hyresbostäder i dessa kommuner i relation till befolkningsutvecklingen. Vakanser har därefter uppstått i nyproduktionen, men även i det befintliga beståndet då hushåll lämnat mindre attraktiva områden för nyproduktion i bättre lägen. Processen har accentuerats av investeringsstödet, som inneburit att nyproducerade lägenheter fått lägre hyror än nyrenoverade lägenheter i det befintliga beståndet. Eftersom det rör sig om relativt stora kommuner är antalet vakanta lägenheter förhållandevis stort. Procentuellt sett är dock nivåerna fortsatt låga, förutom på platser med svag koppling till regionens arbetsmarknad där vakansgraden kan ligga över 5 procent.

3. Storstadsregionerna med generellt mycket låga vakanstal. I de centrala delarna är vakanser i princip noll. Till följd av höga mark- och byggkostnader ligger nyproduktionshyrorna på relativt höga nivåer, vilket i rådande konjunkturläge har lett till en ganska hög omsättning. Det är generellt inte svårt att hitta hyresgäster, men det kommer troligen att dröja ett tag innan dessa ser boendet som mer långvarigt. Precis som i fallet med kategori 2, finns det delar i regionerna med svag koppling till arbetsmarknaden där vakanserna har nått relativt höga nivåer.

Möjligheten att hantera vakanserna skiljer sig också åt mellan de olika kategorierna. Kommunerna i den första kategorin arbetar i demografisk motvind, vilket innebär att förutsättningar för

att fylla vakanserna är sämre också på längre sikt. I kommungruppen finns visserligen fortsatta behov av specialbostäder för äldre människor, men utmaningen handlar i övrigt om att hantera vakanserna genom att minska utbudet av bostäder.

I många av kommunerna i den andra kategorin finns det behov av nya bostäder även i närtid. I delar av kommunerna med svag koppling till arbetsmarknaden är dock vakanserna relativt höga, vilket innebär att behovet av nya bostäder på dessa platser kommer att vara lågt under överskådlig tid.

I kommunerna i den tredje kategorin finns det ett fortsatt och stort behov av fler bostäder. Enligt Boverket är det i dessa kommuner huvuddelen - drygt 75 procent - av de bostäder som behöver tillkomma fram till 2033 måste byggas. I rådande konjunkturläge är det dock svårt att producera bostäder i någon större skala, vilket talar för att bristen på bostäder i dessa kommuner kommer att öka ytterligare med åtföljande samhällsekonomiska kostnader. Utöver en negativ påverkan på arbetsmarknaden riskerar det att medföra ett växande utanförskap och ökad trångboddhet.

1. Inledning

Sedan Rysslands fullskaliga attack på Ukraina inleddes i början av 2022 har förutsättningarna på den svenska bostadsmarknaden förändrats radikalt. Kostnaderna för att bygga och förvalta bostäder har exploderat, arbetsmarknaden har försvagats och hushållens realinkomster har fallit. Samtidigt har de stora volymer bostäder som påbörjades innan förutsättningarna försämrades börjat färdigställas. Den dramatiska omsvängningen har lett till en situation där utbudet av bostäder ökat snabbt samtidigt som efterfrågan viker.

Utvecklingen syns bland annat i form av ökade vakanser i landets hyresbostadsbestånd, vilket har lyfts fram i media vid ett flertal tillfällen. Ofta tenderar dock enskilda exempel att användas för att ge en bild av att Sverige har ett, både omfattande och generellt, problem med vakanser.[1] Det har också gett upphov till en diskussion om att eventuella bostadspolitiska åtgärder borde fokusera mer på hur vi ska hantera ett överskott på bostäder än på att bygga fler.[2] Det finns dock inget som tyder på att Sverige har ett generellt problem med vakanser. Det vore olyckligt om bostadspolitiska beslut grundas på en felaktig uppfattning om hur verkligheten ser ut. I denna rapport försöker vi därför analysera situationen med hjälp av tillgänglig statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) och Boverket, andra analyser[3] samt kvalitativa intervjuer med företrädare för tio större bostadsbolag.

---

[1] Se exempelvis https://www.dn.se/sverige/kraftig-okning-av-antalet-tomma-hyreslagenheter-bostadsbolag-lockar-med-gratismanader/

[2] https://fastighetstidningen.se/allmannyttan-andra-fokus-fran-att-bygga-nytt-till-att-riva/

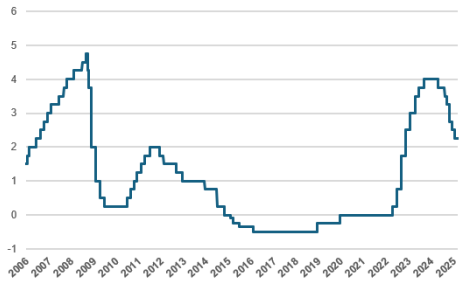
[3] Se fotnot 1, 9, 10 och 11.

Rapporten inleds med en genomgång av hur den ekonomiska och demografiska utvecklingen har förändrat förutsättningarna på bostadsmarknaden. Därefter analyseras vakansernas geografiska utveckling och orsaker. I den sammanfattande diskussionen lyfter vi fram vikten av en fortsatt hög byggtakt i delar av landet.

2. Ändrade förutsättningar

Rysslands fullskaliga attack på Ukraina den 22 februari 2022 markerar en tydlig vändpunkt på bostadsmarknaden. Det finns ett före och ett efter som karaktäriseras av dramatiskt olika förutsättningar. Fram till dess såg det mesta ljust ut. Inflationen hade visserligen stigit under pandemin, men det betraktades allmänt som ett övergående fenomen. När pandemin väl hade besegrats skulle inflationen åter falla tillbaka till de tidigare nivåerna. Därför valde Riksbanken, precis som andra centralbanker, att lämna sin styrränta på en fortsatt mycket låg nivå, vilket framgår av figur 1.

Figur 1: Riksbankens styrränta, 2006 - 2025

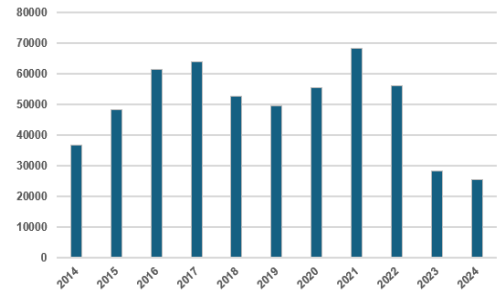


Källa: Sveriges riksbank

Att räntorna befann sig på dessa nivåer var en följd av det kraftiga inflationsfallet som följde efter den amerikanska investmentbanken Lehman Brothers kollaps 2008. Den svenska styrräntan hade då successivt sänkts till en botten på -0,5 procent. Eftersom den svenska ekonomin hade klarat sig hyfsat väl genom kriserna kom den låga räntan att fungera som bränsle för de räntekänsliga delarna av ekonomin, vilket bostadsmarknaden var ett tydligt exempel på. Antalet påbörjade bostäder steg snabbt när byggaktörer och hushåll kunde låna billigt för att bygga och köpa (figur 2).

Processen eldades på ytterligare när institutionella aktörer, som pensions- och försäkringsbolag, började investera i bostäder som ett alternativ till statsobligationer som på den tiden gav negativa avkastning. Bostäder, inte minst hyresbostäder, uppfattades som ett bra alternativ med låg risk.

Figur 2: Antal påbörjade bostäder

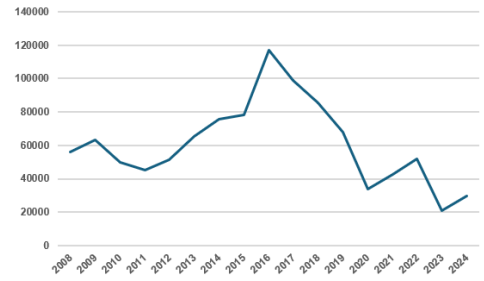


Källa: SCB

Den starka arbetsmarknaden med stigande disponibelinkomster och stadigt ökad sysselsättning, bidrog till en förstärkt efterfrågan på bostäder. Det var inte bara i landets större kommuner som bostadsbyggandet tog fart. Även mindre kommuner, som tidigare hade haft ett vikande befolkningsunderlag, drogs in i byggsvängen när flyktinginvandringen till Sverige plötsligt vände negativa flyttnetton till positiva i mitten av 2010-talet (figur 3).

Det var endast införandet av hårdare kreditregler för bolånetagare (bolånetak och amorteringskrav tillsammans med bankernas interna krav) som tillfälligtvis dämpade byggandet av bostadsrätter och småhus under 2018 och 2019. Volymerna var, trots det, relativt höga även under dessa år. Toppen nåddes 2021 då cirka 70 000 nya bostäder påbörjades.

Figur 3: Nettoinvandring till Sverige

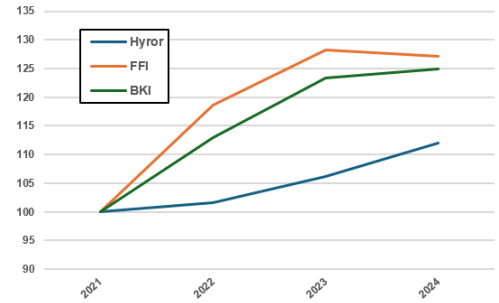


Källa: SCB

2022 kom vändningen. När kostnaderna exploderade samtidigt som hushållens realinkomster krympte efter den ryska fullskaliga invasionen av Ukraina drog byggaktörerna snabb i bromsen. 2023 hade antalet påbörjade bostäder fallit under 30 000-strecket. Riksbanken insåg att inflationen inte självmant skulle återvända till de nivåer som gällde före pandemin. För att stoppa den galopperande inflationen höjdes styrräntan snabbt figur 1).

Utvecklingen slog mot både bostadsmarknadens utbuds- och efterfrågesida. Mellan 2021 och 2024 steg kostnaderna för att förvalta hyresfastigheter enligt SCB:s fastighetsförvaltningsindex (FFI) generellt med 27 procent (figur 4). Byggkostnaderna (BKI) steg samtidigt med 25 procent. Intäkterna, mätt som hyresutvecklingen i det befintliga bostadshyresbeståndet, ökade endast med 12 procent.

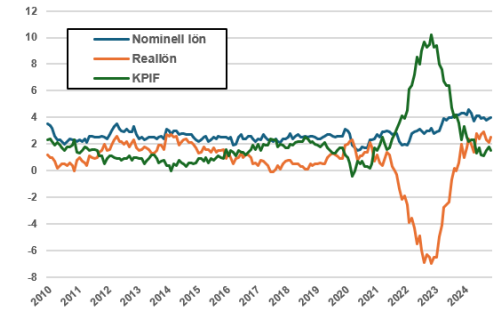
Figur 4: Hyror och kostnader, 2021=100



Källa: SCB

Att de förvaltande bostadsbolagens intäkter inte hade hängt med kostnaderna var inget nytt fenomen. Så hade det sett ut sedan, åtminstone, 2016 då SCB började mäta utvecklingen av kostnaderna för att förvalta hyresbostäder. Det innebar att förvaltningens lönsamhet hade minskat under en längre tid. Efter den ryska invasionen av Ukraina förvärrades dock situationen kraftigt. Den försämrade lönsamheten fick då stor betydelse även för viljan och möjligheten att bygga nya bostäder. Förväntningar om sämre framtida lönsamhet gör det mindre attraktivt att investera i nya bostäder.

Figur 5: Löneutveckling och inflation

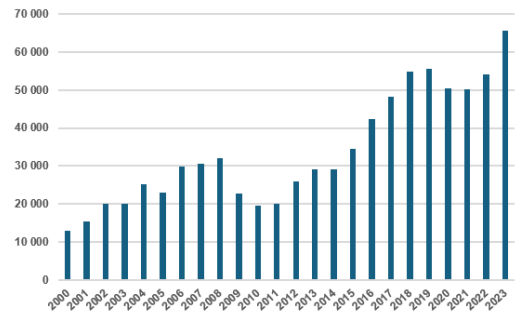


Källa: Medlingsinstitutet

Möjligheten att sätta hyran i nyproducerade lägenheter på nivåer som motiverades av de kraftigt ökade kostnaderna begränsades på de flesta platser även av hushållens försämrade köpkraft. Som framgår av figur 5 ovan innebar den kraftiga konsumentprisinflationen att hushållens reallöner (nominella löner minus inflationen) minskade. Tunnare plånböcker gjorde hushållen mer försiktiga.

Utvecklingen innebar att planerna på nya bostäder skrinlades i stor skala. Det innebar dock inte de bostäder som kom ut på marknaden minskade. Eftersom ledtiderna från byggstart till färdigställande är långa, ökade antalet nya lägenheter kraftigt samtidigt som efterfrågan på dessa minskade (figur 6). Att vakanserna skulle öka i en sådan situation var knappast förvånande. Att vakansuppgången skulle se olika ut i landet var inte heller förvånande. Frågan var bara var, hur mycket och i vilka bostadsbestånd vakanserna skulle öka.

Figur 6: Färdigställda bostäder

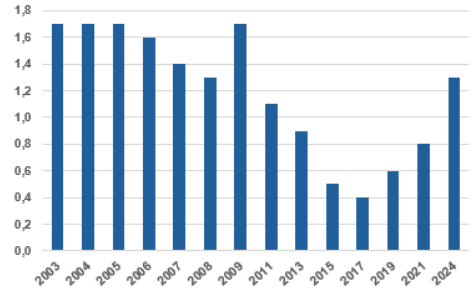


Källa: SCB

3. Här finns vakanserna

Enligt SCB har antalet lägenheter som är lediga för omedelbar uthyrning ökat från cirka 6400 till drygt 20 000 mellan 2017 och 2024.[4] Trots den relativt stora ökningen uppgår vakansgraden endast till 1,3 procent. Det är lågt i ett längre historiskt perspektiv (figur 7) men även om man utgår från de tumregler som används för hur stora vakanser som behövs för att bostadsmarknaden ska fungera väl i den meningen att folk ska kunna flytta för att arbeta eller utbilda sig. Boverket anger i sina beräkningar av bostadsbehovet 1 procent som en undre gräns. Hyresgästföreningen anser att ”en sund vakansgrad ligger runt 2 procent”[5]. Studier baserade på situationen i andra länder anger högre siffror.[6]

Figur 7: Vakanta hyresbostäder (%), 2003 – 2024.



Källa: SCB

De lediga lägenheterna är dock ojämnt fördelade över landet. Enligt SCB finns 70 procent av dem (14 000 lägenheter) i kommuner med färre än 75 000 invånare, 21 procent (4 200 lägenheter) i kommuner med fler än 75 000 invånare, men utanför de tre storstadsregionerna, och endast 9 procent (1 800 lägenheter) i storstadsregionerna (figur 8). Omräknat i andelar av beståndet får vi följande vakansgrader i de tre kommunkategorierna:

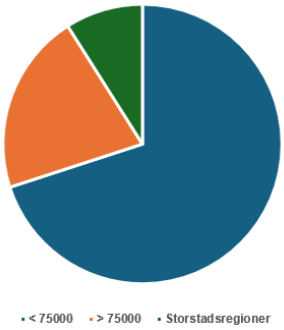
---

[4] https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/outhyrda-bostadslagenheter-i-flerbostadshus/pong/statistiknyhet/outhyrda-bostadslagenheter-i-flerbostadshus-2024/

[5] River och vill ombilda i Grums - Hem & Hyra

[6] file:///C:/Users/svetoer/Downloads/2016%20vacancies%20in%20housing%20and%20labor%20markets.pdf

Figur 8: Lägenheter lediga för omedelbar uthyrning



Källa: SCB

1) Färre än 75 000 invånare = 2,5 procent. 2) Fler än 75 000 invånare utanför storstadsregionerna = 1,0 procent. 3) Storstadsregionerna = 0,3 procent.

SCB:s undersökning ger en grov bild av hur vakanserna är fördelade geografiskt. En mer detaljerad bild ges av Boverket i den årliga enkät som skickas ut till landets 290 kommuner.[7] I den får kommunerna, bland annat, ange i vilken mån bostadsmarknaden i kommunen kännetecknas av underskott, balans eller överskott på bostäder.

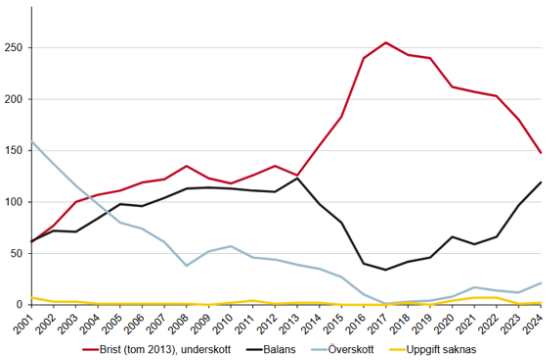
I 2024 års bostadsmarknadsenkät, som har besvarats av 288 kommuner, uppger 148 kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Denna grupp utgörs företrädesvis av folktäta delar av Sverige och omfattar cirka 70 procent av landets befolkning. 119 kommuner uppger att det råder balans. Endast 21 kommuner uppger att de har ett överskott på bostäder i kommunen som helhet.

Trots att endast 7 procent av kommunerna har ett överskott på bostäder, är det uppenbart att bostadsmarknaden har försvagats under en längre tid. Som framgår av figur 9 existerade det knappt några vakanser 2017, inte ens i de mindre kommunerna. Drygt 85 procent av kommunerna uppgav då att de hade ett underskott på bostäder. Går vi längre tillbaka i tiden är det lika uppenbart att dagens situation är stark i den meningen att det saknas stora volymer av tomställda lägenheter. Den låga vakansgrad (1,3 procent) som framgår av SCB:s statistik bekräftas med andra ord av Boverkets enkät.

Boverket konstaterar också att de 21 kommuner som dras med ett överskott på lägenheter till helt övervägande del handlar om kommuner med färre än 25 000 invånare. Flera av dem har haft en negativ befolkningsutveckling under lång tid, med undantag för en period under 2010-talet då kommunernas externa flyttnetto, på grund av flyktinginvandringen, bidrog till en övergående period av positiv befolkningsutveckling (se figur 3). Många av dem kämpar med vikande arbetsmarknader och befolkningsunderlag.

[7] https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/

Figur 9. Bostadssituationen i landets kommuner



Källa: Boverket

Analysföretaget Evidens har gått ännu djupare i en studie baserad på statistik över situationen hos landets kommunala bostadsbolag (baserad på statistik från SCB).[8] Resultaten visar att vakansgraden har vuxit i många kommunala bostadsbolags bestånd, i en del fall kan den vara så hög som 20 procent. Studien visar dock, precis som SCB:s och Boverkets statistik, att ökningen främst har skett i mindre kommuner. I de minsta kommunerna, med färre än 10 000 invånare, har vakansgraden stigit till över 8 procent. Precis som beskrivits ovan rör det sig om kommuner som länge haft en underliggande svag befolkningsutveckling.

I de fall vakanserna har ökat i de större arbetsmarknadsregionerna har det skett i de mer perifera delarna med svag integration med regioncentrum där vakansgraden ligger på 4 - 5 procent. I dessa regioners centralorter ligger vakansgraden runt 1 procent. I de tre största regionernas centralorter, det vill säga Stockholm, Göteborg och Malmö, är vakansgraden i princip noll.

Den bild som framträder i Evidens analys av de kommunala bolagens situation stämmer väl överens med de svar som ges i de intervjuer vi genomfört med företrädare för tio större privata bostadsbolag. På en punkt skiljer sig de privata aktörernas situation från de kommunala; de är i mycket liten utsträckning aktiva i de minsta kommunerna där vakanserna har stigit mest.

Precis som de kommunala bolagen, vittnar de privata bolagen om ökade vakanser på en del av de platser där de är aktiva. I de allra flesta fall rör det sig om större regioner som i Boverkets enkät har balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Vakanserna återfinns i dessa regioners svagare delar, som oftast ligger utanför centralorten. Men även i centralorterna kan det finnas mikrolägen där det kan vara svårt att hyra ut lägenheterna. I dessa kommuner kommer nyproduktionen, enligt bostadsbolagen, att vara mycket begränsad under överskådlig tid.

I storstadsregionernas mer centrala delar, där vakanserna är mer eller mindre obefintliga, finns det intresse för ökad nyproduktion från privata aktörers sida. Enligt intervjuerna finns det dock hinder som är kopplade till kommunernas planläggning och markanvisning. I det senare fallet upplever en del av de intervjuade att de kommunala bostadsbolagen ges företräde.

[8] Sveriges Allmännytta (2024), ”Vakanser i allmännyttan – förändringar och bakomliggande drivkrafter.”

4. Därför har vi vakanser

Att vakanserna procentuellt sett har ökat mycket i landets minsta kommuner medan de fortsatt är obefintliga i de största kommunerna ligger i linje med vad som kan förväntas enligt grundläggande nationalekonomisk teori om hur ekonomisk verksamhet fördelar sig geografiskt.[9] Kortfattat innebär teorin att företag förlägger sin verksamhet till platser där det finns god tillgång på kompetent arbetskraft och avsättning för produktionen. Hushållen söker sig i sin tur till platser där chanserna att få arbete, utbildning och tillgång till kultur och service är stora. Det innebär att både företag och hushåll söker sig till större städer. Teorin förklarar därmed på ett enkelt sätt den strukturella omvandling av ekonomin som har skett på de flesta håll i världen sedan industrialiseringens inledning. Att mindre orter riskerar att hamna i en negativ spiral med en krympande och åldrande befolkning, medan det omvända gäller större städer, är därför inte förvånande.

Att vakanserna har ökat relativt mycket procentuellt sett just sedan 2022 är dock kopplat till den grundläggande förändringen i förutsättningarna som beskrevs i kapital 2. Fram till dessa hade nyproduktionen varit mycket hög på flera platser i landet, vilket berodde på historiskt låga räntor, god sysselsättningsutveckling och stor invandring. Därefter har höga produktions- och förvaltningskostnader i kombination med fallande reallöner och snabbt minskad invandring bromsat planerna på nya bostäder. Däremot har det inte stoppat den stora mängd bostäder som har färdigställts sedan dess. Samtidigt som utbudet ökade, minskade efterfrågan då unga i högre grad sköt upp flytten från föräldrahemmet, trångbodda hushåll valde att avvakta med bytet till en större lägenhet och andra valde att skala ner. På en del håll valde hushåll dessutom att lämna kommunen för att söka arbete på andra orter.

Det handlar alltså inte om en generell ökning av vakanserna. Uppgången har främst skett i områden med svagare koppling till arbetsmarknaden. Vakanser har dock uppstått även i andra områden, vilket till stor del förklaras av de gynnsamma villkor, med låga räntor och god tillgång kapital, som gällde fram till och med 2021. Även det statliga investeringsstödet bidrog till utveckling på åtminstone två sätt.

För det första ledde investeringsstödet, precis som tidigare subventionssystem[10], till att det byggdes bostäder på platser som det inte skulle byggas på under marknadsmässiga villkor. I en utvärdering av investeringsstödets användning dras slutsatsen att sambandet mellan utbetalt stöd till reguljära hyresbostäder och bostadsefterfrågans styrka i olika kommuner är svagt, även om förändringar i stödets utformning ökade styrkan efter 2018.[11]

För det andra har investeringsstödet, enligt de intervjuade företrädarna för privata bostadsbolag, bidragit till ökade vakanser i främst mindre attraktiva områden. Det beror på att hyresnivåerna i de subventionerade bostäderna har kunnat konkurrera med nivåerna i det befintliga

[9] https://www.sciencedirect.com/topics/economics-econometrics-and-finance/new-economic-geography
[10] Se Jörnmark, J (2023), ”Rätt (?) bostäder på fel platser” för en genomgång av dessa subventionssystem.
[11] Evidens (2021), ”Utvärdering av investeringsstöd till nya hyresbostäder”.

beståndet. Det gäller i synnerhet med nyrenoverade lägenheter, som inte har subventionerade hyror. När utbudet av subventionerade lägenheter ökade, valde därför många att flytta. I takt med att invandringen minskade blev det svårt att hitta nya hyresgäster till de tomställda lägenheterna.

5. Sammanfattande diskussion

Sedan Rysslands fullskaliga attack på Ukraina i februari 2022 har vakanserna på den svenska bostadsmarknaden ökat. Tillgänglig statistik visar att den generella vakansnivån i landet är fortsatt låg samt att de lediga lägenheterna är spridda geografiskt på ett sätt som förklaras väl av grundläggande nationalekonomisk teori i kombination med politisk styrning av resurser till nyproduktion av hyresrätter.

Enligt rapportens analys kan vakansernas geografiska spridning tydliggöras genom att sammanföra dem i tre olika kommunkategorier:

1. Mindre kommuner (ofta färre än 10 000 invånare) som under lång tid har karaktäriserats av befolkningsminskning. I en del av dessa vändes befolkningsutvecklingen till följd av flyktingvågen i mitten av 2010-talet och väckte förhoppningar om en ljusare framtid. Med pandemin och den politiska omsvängningen i flyktingpolitiken grusades dessa förhoppningar. Många av de nyanlända har under de senaste åren flyttat vidare till andra kommuner med bättre sysselsättningsförutsättningar, vilket har lett till att kommunerna åter karaktäriseras av en krympande och åldrande befolkning. I dessa kommuner har vakanserna ökat kraftigt procentuellt under de senaste åren. I antal är de dock relativt få, eftersom det totala antalet lägenheter i dessa kommuner är litet.

2. Större kommuner utanför storstadsregionerna med relativt goda framtidsutsikter (främst region- och högskolestäder). Under åren med mycket låg ränta och investeringsstöd byggdes många hyresbostäder i dessa kommuner i relation till befolkningsutvecklingen. Vakanser har därefter uppstått i nyproduktionen, men även i det befintliga beståndet då hushåll lämnat mindre attraktiva områden för nyproduktion i bättre lägen. Processen har accentuerats av investeringsstödet, som inneburit att nyproducerade lägenheter fått lägre hyror än nyrenoverade lägenheter i det befintliga beståndet. Eftersom det rör som relativt stora kommuner är antalet vakanta lägenheter förhållandevis stort. Procentuellt sett är dock nivåerna fortsatt låga, förutom på platser med svag koppling till regionens arbetsmarknad där vakansgraden kan ligga över 5 procent.

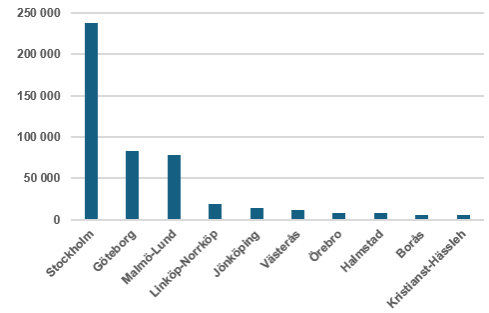
3. Storstadsregionerna (med Stockholm, Göteborg och Malmö som centralorter) med generellt mycket låga vakanstal. I de centrala delarna är vakanser i princip noll. Till följd av höga mark- och byggkostnader ligger nyproduktionshyrorna på relativt höga nivåer, vilket i rådande konjunkturläge har lett till en ganska hög omsättning. Det är generellt inte svårt att hitta hyresgäster, men det kommer troligen att dröja ett tag innan de ser

boendet som mer långvarigt. Precis som i fallet med kategori 2, finns det delar i regionerna med svag koppling till arbetsmarknaden där vakanserna har nått relativt höga nivåer.

Kategoriindelningen visar att vakansutvecklingen inte är ett generellt problem. Möjligheten att hantera vakanserna skiljer sig också åt mellan kategorierna. Kommunerna i den första kategorin arbetar i demografisk motvind, vilket innebär att vakanserna inte kommer att kunna fyllas. I kommungruppen finns visserligen fortsatta behov av specialbostäder för äldre människor, men utmaningen handlar i övrigt om att hantera vakanserna genom att minska utbudet av bostäder.

I många av kommunerna i den andra kategorin finns det behov av nya bostäder även i närtid. I de delar av kommunerna som har svag koppling till arbetsmarknaden är dock vakanserna relativt höga, vilket innebär att behovet av nya bostäder på dessa platser kommer att vara lågt under överskådlig tid.

Figur 10: Behov av nya bostäder 2024 – 2033



Källa: Boverket

I kommunerna i den tredje kategorin finns det ett fortsatt och stort behov av fler bostäder. Enligt Boverket är det i dessa kommuner huvuddelen - drygt 75 procent - av de bostäder som behöver tillkomma fram till 2033 måste byggas (figur 10). I rådande konjunkturläge är det dock svårt att bygga i någon större skala, vilket talar för att bristen på bostäder i dessa kommuner kommer att öka ytterligare med åtföljande samhällsekonomiska kostnader. Utöver en negativ påverkan på arbetsmarknaden riskerar det att medföra ett växande utanförskap och en ökad trångboddhet.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

FASTIGHETSÄGARNA

250417 2012